

HAMBURGER 11

GRUNDEIGENTUM

2016

Schwerpunktthema:

Verdichtung



Heinrich
Stüven
Stiftung
phönixs

Abschied – Kornemann geht

Smart Meter – Neu messen

Gewerbemiete – Versorgungssperre

Gibt es eine Baufinanzierung, die mich besser schlafen lässt?

Mit uns haben Sie die Sicherheit,
an alles gedacht zu haben.

Effektiver Jahreszins 0,78 %*
inkl. Grundschuldeintragungskosten,
zzgl. Notarkosten und Gebäudeversicherung.

*Beispiel nach § 6a Abs. 4 Satz 2 PAngV: Nettodarlehensbetrag 100.000 €, Beleihungsauslauf bis 50 % des Kaufpreises bzw. Verkehrswertes, gebundener Sollzinssatz 0,75 % p. a., Grundschuldeintragungskosten 273 €, effektiver Jahreszins 0,78 % inkl. Grundschuldeintragungskosten, zzgl. Notarkosten und Gebäudeversicherung, 10 Jahre Zinsbindung, monatliche Rate 865,23 €, Laufzeit in Monaten und Anzahl Raten: 120, Restschuld zum Zinsbindungsende: 0 €, zurückzahlender Gesamtbetrag: 104.101,10 €, Darlehensgeber: Hamburger Sparkasse AG, Ecke Adolphsplatz/Großer Burstah, 20457 Hamburg, Stand: 12.9.2016.

Meine Bank heißt Haspa.

 **Haspa**
Hamburger Sparkasse

Abschied von Dr. Rolf Kornemann

Wenn jemand nach langjähriger Tätigkeit aus dem Amt scheidet, dann organisieren die Nachfolger üblicherweise eine Abschiedsfeier. Nette Worte werden gesprochen und dem nun ehemaligen Amtsinhaber noch viele erfüllte Jahre im verdienten Ruhestand gewünscht.

sondern sich 2007 für dessen Vorgänger und Gegenkandidaten Rüdiger Dorn entschieden. Übel genommen hat Kornemann das nie. Immer war das Verhältnis zwischen dem Grundeigentümer-Verband Hamburg und Rolf Kornemann ein besonderes, von gegenseitigem Respekt getragenes.

Kornemann hat diesen Respekt verdient. Vor allem in seiner ersten Amtszeit war er ein starker Präsident. In der zweiten Amtszeit strahlte er nicht mehr ganz dieselbe Tatkraft aus. Seine Gesundheit war angegriffen. Auch ein Grund, warum er das Amt ein Jahr vor dem regulären Ende der Amtszeit abgeben hat.

Rolf Kornemann hat die Organisation in die Moderne geführt. Auch wenn vielleicht andere, jüngere für die Neuerungen in der Organisation verantwortlich waren

Rolf Kornemann hat die Organisation von Haus & Grund ...

Bei den Präsidenten von Haus & Grund Deutschland war das lange anders. Rüdiger Dorn, nach nur einer Amtsperiode abgewählt, zog sich still und ruhig – wie es seine Art ist – in seinen Landesverband zurück. Sein Vorgänger Friedrich-Adolf Jahn hatte sich während seiner Amtszeit mit derart vielen Funktionären der Organisation überworfen, dass eine Abschiedsfeier gar nicht in Frage kam. Und auch dessen Vorgänger war nicht feierlich verabschiedet worden.

Anders jetzt beim Abschied von Rolf Kornemann. Hier wurde Abschied gefeiert, wie es sich gehört. Mit Prominenz aus Politik, aus befreundeten Verbänden, mit Funktionären und Vertretern aus der Organisation Haus & Grund. Mit einem Grußwort des Vorsitzenden der CDU/CSU-Bundestagsfraktion Volker Kauder. Mit einer Festrede des früheren Bauministers Eduard Oswald. Im Hotel Adlon. Allein das zeigt, dass ein besonderer Präsident gegangen ist.

Die Hamburger Delegierten hatten Rolf Kornemann nicht gewählt,

– so hat Kornemann immer das richtige Gespür dafür gehabt, wen man wann was machen lassen sollte.

Dass heute die Landesverbände, die früher auf Eitelkeiten und Privilegien geachtet haben, in vielen Bereichen der täglichen Arbeit gemeinsam das gemeinsame Ziel verfolgen, ist auch das Verdienst von Rolf Kornemann.

Und auch aus Hamburg und auf diesem Wege: Vielen Dank Dr. Kornemann. Wir wünschen einen erfüllten verdienten Ruhestand.

Rechtsanwalt Torsten Flomm
Geschäftsführer des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg

Individualität statt Standard

Aktuell verwalten wir über 10.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten im Großraum Hamburg und Kiel.

Jede davon mit ihren eigenen Bedingungen. Deshalb verfahren wir nie nach gleichem Schema, sondern immer individuell.

Mit einem verlässlichen Team aus Fachleuten und langjähriger Erfahrung sind Sie entlastet und haben mehr Zeit für die schönen Dinge des Lebens.

GLADIGAU
IMMOBILIEN

Neuer Wall 57, 20354 Hamburg
Telefon (0 40) 36 90 80
Fax (0 40) 36 65 74

www.gladigau-immobilien.de IVD

Das Dienstleistungsunternehmen des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg:

ZUVERLÄSSIG IN VERMIETUNG UND VERKAUF.

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



06

Altonas Neue Mitte ist eines der ganz großen Neubauprojekte in Hamburg. Nicht alle werden begeistert aufgenommen.

Schwerpunktthema:

Verdichtung

Verdichtung ist das Zauberwort in Hamburg, wenn es darum geht, neuen Wohnraum zu schaffen. Baulücken schließen, Dachgeschosse ausbauen und andere Maßnahmen sollen Entlastung bringen. Doch regt sich auch Widerstand.

WIRTSCHAFT & POLITIK

06 Schwerpunktthema: Verdichtung

- 13 Kornemann geht in den Ruhestand
- 14 Grundsteuerreform
- 14 Meldegesetz
- 15 Preiswerte Wohnungen

RECHT & STEUERN

- 16 Neues aus Karlsruhe
- 17 Baumangel
- 18 Grundstücksbeschaffenheit
- 19 Versorgungssperre
- 20 Werbungskosten
- 22 Fragen & Antworten



OBEN: Island
UNTEN: Treppen

VERBAND & VEREINE

- 12 Verwaltertag 2017
- 23 Fachliteratur
- 24 Seminare
- 25 Gauger-Stiftung
- 25 Bergedorfer Veranstaltungen
- 26 Veranstaltungen
- 27 Reisen

HAUS & LEBEN

- 28 Treppen
- 31 Klimatherm
- 32 Smart Meter
- 34 Trinkwasser

FINANZEN & VORSORGE

- 37 Frost

THEMEN & MEINUNGEN

- 38 Stiftung phönixks



GUSTAFSEN & CO®

IMMOBILIEN | GEGRÜNDET 1931



VERKAUF GEPLANT?

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

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

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

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

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

ZENTRALE@GUSTAFSEN.DE

TEL.: 41 40 95 0

Beachten Sie unsere Beilage in dieser Ausgabe

HOCHALLEE 2 | 20149 HAMBURG
FAX: 41 40 95 49 | WWW.GUSTAFSEN.DE



Es wird enger

Deutschen Metropolen wie Hamburg fehlt es an Wohnungen. Nachverdichtung ist deshalb das große Thema der Stadtentwicklung. Dafür gibt es noch einige Möglichkeiten, doch immer öfter regt sich Unmut gegen Bauprojekte im Quartier.

Bettina Brüdgam

Die Erinnerungen an die letzten Monate in seinem Haus in Niendorf rufen bei Christian Knigge vor allem Bitterkeit hervor. Inzwischen hat er den zweistöckigen Bungalow verkauft, im Sommer dieses Jahres zog er mit seiner Frau dort aus. Der Grund: Direkt nebenan wurde ein neues Mehrfamilienhaus hochgezogen, „mit einer Höhe von über 16 Metern fällt es in der von Einfamilienhäusern geprägten Umgebung völlig aus dem Rahmen“, berichtet Knigge. Wo sich vorher ein kleiner Wald erstreckte, blickte er zum Schluss auf die nahe Häuserwand und deren Balkone. „Ob auf der Terrasse oder im Haus – einen Rückzugsbereich gab es nicht mehr, wir hätten die Nach-

barn auch gleich jeden Tag zum Frühstück einladen können“, so Knigge. Schon früh kämpfte der Immobilienmakler gegen das Projekt an, „der Bebauungsplan sah nur zweigeschossige Gebäude vor, umgesetzt wurde aber ein zweigeschossiges Haus mit drei Geschossen im Dachraum“. In erster Instanz erwirkte er einen Baustopp, gegen den die Stadt jedoch anging. „Das Oberverwaltungsgericht revidierte schließlich das erste Urteil“, so Knigge, der danach aufgab.

Höher, näher, dichter – in der Stadt wird es enger. Ob auf Konversions- oder Grünflächen, in Innenhöfen oder schmalen Lücken, manchmal auch auf Schulhöfen oder Spielplätzen, überall wo es irgend machbar scheint, wird gebaut. Auch



Die Neue Mitte Altona ist eines der größten Stadtentwicklungs- und Bauprojekte der kommenden Jahre.

nach oben scheint noch Luft, Hochhäuser scheinen längst kein Tabu mehr. Und das bereits ehrgeizige Ziel der Stadt von jährlich 6.000 neuen Wohnungen wurde in diesem Jahr auf 10.000 neue Wohnungen angehoben. Aktuelle Untersuchungen stützen dieses Vorgehen: Laut einer Studie der Allianz etwa zieht es auch künftig die Menschen in die Ballungsräume wie München, Berlin, Stuttgart oder eben Hamburg. Demnach müsste in den zehn Regionen Deutschlands, in denen die Nachfrage nach Wohnungen langfristig am höchsten ist, die Bautätigkeit im Vergleich zur Vergangenheit teils massiv steigen, sonst fehlen in den untersuchten zehn Regionen in den nächsten 15 Jahren insgesamt weitere 940.000 Wohnungen und Häuser.

Entsprechend ähneln sich die Probleme quer durch die Republik. Wie auch in anderen Großstädten mangelt es in Hamburg nicht nur an erschwinglichen Wohnungen, sondern auch an freien Flächen. Abhilfe schaffen soll die Nachverdichtung bestehender Quartiere, gut 80 bis 90 Prozent des Neubaus in Hamburg entstehen laut der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen aktuell auf diesem Wege. „Mehr Stadt in der Stadt“ lautet die Devise. „Wir sehen ein Potenzial der Innenentwicklung von 70.000 Wohneinheiten in den kommenden zehn Jahren“, sagt Behördensprecher Magnus-Sebastian Kutz. Doch in einigen Quartieren staut sich bereits der Unmut. Ob Proteste im Stadtteil Rotherbaum gegen eine Bebauung im Grindelhof, der Widerstand von Eltern gegen den Bau von Wohnungen

Foto: Matthias Fritsch/www.fritsch.de/PHH



HAUSVERWALTUNG

Wir kümmern uns um Ihre Immobilie.

AUS LEISTUNG WIRD VERTRAUEN.



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

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

StöbenWittlinger

IMMOBILIENMAKLER & HAUSVERWALTUNG
www.stoeben-wittlinger.de

Mitglied im 



Kein Jahrgang gleicht dem anderen.



Auch Immobilien haben individuelle Werte. Die Immobilien-Experten von Immobilien Service Zimmermann erkennen diese sowie die Stimmung, die von Ihrer Immobilie ausgeht. Das geben sie weiter. Damit verkaufen sie erfolgreich!

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






Foto: © byberggcs1007/PIXELO

Kleingärten gehören zu den gefragten Entwicklungsflächen. Denn viele Parzellen sind zu groß. Die Vereine könnten also Flächen abgeben.

auf der Schulwiese der Grundschule Richardstraße in Eilbek oder eben der Ärger im Kleinen wie im Fall Knigge: „Natürlich tut Nachverdichtung Not, aber in Hamburg übertreibt man es“, findet der Immobilienmakler. Im Vordergrund stehe nach seiner Einschätzung vor allem das schnelle Erreichen der angepeilten Wohnungszahlen, das könne jedoch nicht die dominierende Leitlinie einer nachhaltigen Stadtplanung sein.

„Hamburg bietet im Vergleich zu anderen Metropolen noch ausreichend Raum für neue Bebauung“, sagt Christian Evers vom Hamburger Stadtplanungsbüro Evers & Küssner. Berlin, Wien oder Barcelona etwa seien dichter bebaut. Die Größe der besiedelten Fläche Berlins beispielsweise entspreche in etwa der Hamburgs, in der Bundeshauptstadt leben aber fast doppelt so viele Menschen. Entsprechend sieht Evers reichlich Potenzial, das Stadtgebiet weiter zu verdichten. „In

den gründerzeitlichen Quartieren wie Eimsbüttel oder Eppendorf bewegt man sich an vielen Ecken allerdings bereits an der Grenze mit Dichten vergleichbar mit der von Paris“, sagt Thomas Krüger, Stadtplaner und Professor an der HafenCity-Universität (HCU). Hier gäbe es kaum Lücken, und die Häuser warten bereits mit vier bis sechs Geschossen auf. „In den Gründerzeit-Vierteln ist eine Nachverdichtung eher schwierig, so sollte bei einer Aufstockung die Proportion zwischen Straßenbreite und Bauhöhe stimmen“, räumt auch Evers ein. Trotzdem müsse man immer den Einzelfall betrachten, denn punktuell gäbe es durchaus noch Lücken. So biete etwa die typische Blockbebauung in Innenhöfen an einigen Stellen noch Luft für weitere Wohnungen.

So sollen auch die Immobilienpreise im Zaum gehalten werden, denn die erhöhte Nachfrage nach Wohnraum treibt

diese nach oben. „Für viele sind die Mieten und die Preise für Eigentum in Hamburg nicht mehr bezahlbar“, sagt Professor Jürgen Obenbrügge, Stadtforscher an der Universität Hamburg. Ein wichtiger Baustein, um gegenzusteuern, biete die Ausweitung des Angebots. Also: je mehr Wohnungen, desto moderater die Preissteigerungen. „Dabei muss Dichte nicht zwangsläufig negativ sein“, so Obenbrügge. Vorausgesetzt, bestimmte Prinzipien würden in der Stadtplanung befolgt. Dazu gehören etwa die Erhaltung von Grün und die Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten. Auch darüber hinaus könne urbane Vielfalt ein Qualitätsmerkmal sein. Kultur, Parks, Spielplätze und offene Räume etwa zum Urban Gardening oder andere Anwohnerinitiativen – erst das Leben zwischen den Häusern erzeuge eine attraktive Dichte, die die Menschen anziehe. Hierfür müssen entsprechende Konzepte entwickelt werden. „Das Generalsviertel in Eimsbüttel etwa ist extrem dicht bebaut, aber auch extrem beliebt“, so Obenbrügge.

Die gesetzlichen Rahmenbedingungen wurden in den vergangenen Jahren bereits verschoben. „Juristisch stecken die Baunutzungsverordnung und der Bebauungsplan die machbare Dichte ab“, sagt der Rechtswissenschaftler Martin Wickel, Professor an der HCU. So setzt die Baunutzungsverordnung etwa teils ein Limit für die Geschossflächen und gilt als zentraler Maßstab für die Verdichtung in Wohn- oder Mischgebieten. Die vorgegebenen Werte ließen sich jedoch per Bebauungsplan überschreiten, wenn städtebauliche Gründe vorliegen. „Vor der Gesetzesnovelle im Jahr 2013 mussten noch besondere städtebauliche Gründe die Überschreitung ausdrücklich erfordern“, erklärt Wickel. Ausgeschöpft wird dies auf den teilweise neuen Konversionsflächen der Hansestadt. Für Kerne-


FAIRMIETER
 wir fairmieten für vermietet

Wohnraumvermietung
immer zum günstigen
Festpreis € 795,-

Beste & persönlicher Service!
Beste & geprüfter Mieter!

Standorte: HH-City
HH-Süderelbe – HH-Nord/Ost


 Direktinfo: 040 – 716 69 65 2
 info@fairmieter-service.de
 www.fairmieter-service.de

MEHRFAMILIENHAUS GESUCHT!

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


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

**PRIVATINVESTOR SUCHT
ANLAGEIMMOBILIEN IM
GROSSRAUM HAMBURG**

SUCHPROFIL + INFOS UNTER
WWW.ZINSHAUSKÄUFER.DE
ODER 040 - 6076543

**Privat sucht
MEHRFAMILIENHAUS**

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


Immobilienmakler
Christian Peters
Telefon 040/44 44 01



Wertermittlung

Das Maklerteam von Peters+Peters Immobilien wurde mehrfach ausgezeichnet u.a. von Capital und Focus und ist bei Google der am besten bewertete Makler in ganz Hamburg. Kostenfrei erhalten Sie eine Wertermittlung für Ihre Immobilie. Auch prüfen wir gern ob eine weitere Bebauung Ihres Grundstücks möglich ist. Eine Empfehlung ist uns bei Verkaufserfolg € 500,- wert.

Bewertungsgutschein

PETERS+PETERS

Wohn- und Anlageimmobilien

Die nächste Ausgabe der Zeitschrift **Hamburger Grundeigentum** erscheint im Dezember 2016.
Anzeigenschluss ist der **10. November 2016**.

biete gilt eine Geschossflächenzahl (also das Verhältnis der gesamten Geschossfläche aller Vollgeschosse zum Baugrundstück) von 3,0 als Maß der Dinge, für Wohngebiete maximal 1,2. Wird es enger müssten die Planer einen Ausgleich schaffen, beispielsweise mit neuen Parkflächen. Bei der Hafencity, wo die Geschossflächenzahl je nach Quartier zwischen 3,7 und 5,6 liegt, ist es etwa der vier Hektar große Lohsepark, „zudem verweist man auf die angrenzenden Wasserflächen“, erklärt Wickel. Für die Neue Mitte Altona würde solch eine Rechnung aufgrund fehlender Wasserflächen schon nicht mehr aufgehen. „Aktuell bereitet die Bundesregierung die nächste Novellierung der Baunutzungsverordnung vor“, sagt Wickel. Ein Kernpunkt sei der neue Paragraph 6a mit der Überschrift „Urbane Gebiete“, der auf eine stärkere Mischung von Gewerbe und Wohnen und eine Stadt der kurzen Wege abzielt. Aufstockungen sollen daneben erleichtert, Abstandflächen reduziert werden. Zudem steht eine „weichere“ Auslegung des Lärmschutzes auf dem Prüfstand, um mehr an verkehrsreichen Straßen bauen zu können.

„Innovationen rund um den Schallschutz ermöglichen inzwischen auch ein Wohnen an viel befahrenen Straßen“,



Foto: Hafencity Hamburg GmbH/Miguel Ferraz

In der Hafencity wurde besonders eng und besonders hoch gebaut; bis hin zu einer Geschossflächenzahl von 5,6. Die Wasserflächen sollten gleichzeitig Ausgleichsflächen sein.

versichert Stadtplaner Evers. Ein Beispiel: Das sogenannte Hafencity-Fenster, eigens entwickelt für das Vorzeigebauprojekt in der Hansestadt, hält den Krach auch draußen, wenn es auf Kipp steht. Zugleich könne auch der Verkehrslärm selbst künftig durch technische Neuerungen wie Elektroantriebe abnehmen. „Hamburgs Magistralen bieten noch be-

trächtliches Potenzial für den Wohnungsbau“, so Evers. Etwa dort, wo die geschlossene Blockrandbebauung abbreche, wie an der B75 ab dem Wandsbeker Markt in Richtung Tonndorf.

„Mit einer Steigerung der Attraktivität sogenannter B-Zentren wie Wandsbek ließen sich andere Stadtteile entlasten“, unterstreicht Oßenbrügge. Gleiches gelte

IN HAMBURG SIEHT MAN SICH IMMER ZWEIMAL. UND DREIMAL UND VIERMAL UND FÜNFMAL ...

Als führende Experten für Immobilieninvestments in Hamburg kennen wir den Wert von guten Beziehungen – und pflegen sie. Das bringt uns die Freude an zwischenmenschlichen Begegnungen und unseren Kunden exzellente Marktzugänge.

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

zinshausteam-kenbo.de

ZINSHAUSTEAM
KENBO 
CHARTERED SURVEYORS



Nicht überall ist bauliche Dichte unumstritten. Je mehr man den Stadtkern verlässt, um so mehr regt sich Protest gegen den Neubau.

für Bergedorf und Harburg. Hamburgs Verdichtung außerhalb des Kerns eröffne wichtige Perspektiven. So könnte der lange vergessene Osten davon sogar profitieren. Die Stadt hat mit dem Konzept „Stromaufwärts an Elbe und Bille“ bereits die Chancen für neuen Wohnraum und Gewerbe vor Ort ausgelotet. Allein in Rothenburgsort, Hammerbrook und

Hamm könnten demnach 5.000 neue Wohnungen entstehen, insgesamt wohl bis zu 20.000 Einheiten. „Hier darf es aber ebenso nicht nur um Zahlen gehen, sondern immer auch um die Verbesserung urbaner Qualitäten“, so Obenbrügge.

„Auch die Konversion von Gewerbeflächen ist noch nicht ausgereizt“ sagt Evers. Industrie gehöre ohnehin nicht direkt neben Wohngebiete.

Vielerorts finden sich auf ehemaligem Industriegelände inzwischen bereits Büros und Wohnungen. „Es existieren aber noch Flächen zur Umwandlung, wie aktuell die Holsten-Brauerei oder perspektivisch eventuell die Hefefabrik in Wandsbek, die man besser an den Stadtrand verlegen sollte“, meint Evers. Auch eine teilweise Umnutzung von weiteren Flächen im Hafengebiet und von Kleingärten mache Sinn. Und wieso könne auf großen Einzelhandelsflächen kein Wohnungsbau stattfinden, so wie in Winterhude an der Barmbeker Straße Höhe Jarrestraße umgesetzt?

Krüger von der HCU sieht die Ver-

dichtung im inneren Stadtgebiet teils kritischer: „Einfach kopflos überall dort zu bauen, wo irgend möglich, ist wenig zukunftsorientiert“, sagt Krüger. Über heute produzierte Dichten und monotone Bebauung würden die Hamburger vielleicht in 20 Jahren den Kopf schütteln. Als negatives Beispiel führt der Experte das Projekt Othmarschen Park in Bahrenfeld an, „und in der Mitte Altona wird es bei allen städtebaulichen und freiraumplanerischen Qualitäten am Ende auch eng werden“, ergänzt Martin Brinkmann, Geschäftsführer der Stadtentwicklungsgesellschaft steg.

„Wenn wir solche Modelle weitertreiben und nur auf Quantität setzen, konstruieren wir heute die Probleme der Zukunft“, warnt Krüger. Denn wer soll auf Dauer in hoch verdichteten Siedlungen leben, wenn man zwischen engen Häuserschluchten eben nicht auf die Elbe blicken kann? Auch im mittleren Ring Hamburgs planlos achtgeschossige oder noch höhere Gebäude hochzuziehen, hält er für kurzfristig.

„Die Stadt verträgt insbesondere dort eine Ausdehnung, wo der öffentliche Nahverkehr bereits ausgebaut ist oder erweitert wird“, so die Meinung von Krüger. Hier gelte es, die bestehende Infrastruktur effizienter zu nutzen, so etwa in Tonndorf. „Weiteres Wachstum nach außen wäre eine gute Option“. Dafür sollte Hamburg intensiver mit dem Umland kooperieren. Diese Chance einer verträglichen Entwicklung werde aktuell jedoch nicht genutzt. Ähnlich sieht es Brinkmann von der steg: In Richtung Schleswig Holstein und Niedersachsen (Norderstedt, Schenefeld oder Winsen) etwa ließe sich gut ansetzen, auch in Verbindung mit Flächen auf Hamburger Stadtgebiet.

Allein die Masse macht es nicht – da sind sich die Experten einig. „Man kann nicht einfach Wohnungen auf die grüne Wiese stellen und damit die Aufgabe abhaken“, sagt Brinkmann. Im Zuge der Nachverdichtung müssen auch Mittel zum Ausbau der Infrastruktur bereitgestellt werden. Ärzte, Schulen und Nahverkehr – ein ganzer Strauß von Themen hänge am innerstädtischen Wohnungsbau. Zu oft würden die Verantwortlichen jedoch ausschließlich auf die Wohnungszahlen schauen und alles andere als nachrangig auf später verschieben. Die Folge: Eine Überlastung vorhandener Strukturen und misstrauische Anwohner, die Nachteile befürchten. „Quartiersentwicklung findet noch nicht in ausreichendem Maße statt“, so Brinkmann. In Altona entstünden im Umkreis von einem Kilometer um das Rathaus rund 10.000 neue Wohneinheiten, vor den Auswirkungen auf das Quartier verschließe man bisher aber die Augen, so sein Eindruck.

Tradition Vertrauen Seriosität

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


Haueisen
Immobilien seit 1914

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

Freizeitflächen würden zusammengefasst, Sportplätze wegrasiert. „Jetzt überlegt man, Sportplätze in bestehende Parkanlagen zu integrieren, um neue Flächen zu gewinnen“, so Brinkmann. Dass die grünen Freiflächen mit dem Wohnungsbauprogramm unter Druck geraten, weiß man auch in der Behörde. Deshalb startete man parallel die Qualitätsoffensive Freiraum. Das Ziel: die knappe Ressource mit qualitativen Ansätzen für eine intensivere Nutzung zu ertüchtigen.

„Auch die Verkehrsinfrastruktur reicht für mehr Stadt in der Stadt nicht aus“, moniert Brinkmann. Car Sharing im Quartier, wie oft in neuen Projekten umgesetzt, könne ja nicht die Lösung sein. So wie in der Hafencity müsse man erst den öffentlichen Nahverkehr planen und dann bauen. In Steilshoop und Osdorf hingegen warte man bis heute auf einen U-Bahn-Anschluss. „Die Stadt versucht auch konsequent den Fahrradverkehr auszubauen, das ist jedoch im urbanen Stadtgebiet ein schwieriges Unterfangen“, so Obenbrügge. Das Thema Wohnungsbau sei einfach sehr komplex und könne nicht widerspruchsfrei ablaufen – dies würde aber gerne mal vergessen.

Bauen in der Stadt

Nachverdichtung führt über unterschiedliche Wege zum Ziel.

Anbau, Dachausbau und Aufstockung:

Durch die Erweiterung von Gebäuden können zusätzliche Wohneinheiten geschaffen werden. Experten der TU Darmstadt sehen in einer aktuellen Studie für die Wachstumsregionen in Deutschland allein durch Dachaufstockungen und Dachausbauten insgesamt ein Potenzial von 1,1 Millionen zusätzlichen Wohnungen in Gebäuden der Baujahre 1950 bis 1989.

Innenhof:

Wo es bereits eng ist, bieten Innenhöfe nicht nur in Gründerzeitvierteln die Möglichkeit für neue Bauten. So wurde beispielsweise der Gewerbehof am Spritzenplatz in Ottensen umgebaut. Geschützt hinter historischen Häusern entstanden im Rahmen des Projekts Fette Höfe 23 neue Wohnungen, Läden und Büros.

Lücken schließen:

In der Innenstadt gibt es immer noch Baulücken, dazu gehören auch größere Grundstücke, die Raum für weitere Wohnbebauung bieten.

Umstrukturierung:

Gewerbeflächen oder Kleingärten weichen dem Wohnungsbau. So entsteht etwa auf dem 32 Hektar großem ehemaligen Kleingartengebiet zwischen Alter Wöhr und Hebebrandstraße nahe dem Stadtpark das Pergolenviertel mit circa 1.400 neuen Wohnungen.

Konversion:

Industriegelände, alte Bahnhöfe und ungenutzte Militärfelder werden abgerissen und neu bebaut. So entstehen auf dem Gelände der ehemaligen Röttiger Kaserne in Neugraben-Fischbek rund 800 neue Wohnungen und mit dem Bauprojekt Neue Mitte Altona auf dem alten Güterbahngelände allein im ersten Bauabschnitt 1.600 neue Wohnungen.

Grossmann & Berger

ZINSHAUS | HAMBURG

IHR ZINSHAUS IN SICHEREN HÄNDEN.

Vertrauen Sie unserer langjährigen Erfahrung und professionellen, diskreten Vermarktung.

Grossmann & Berger | Ihre Zinshausexperten



Grossmann & Berger macht. Sichere Zinshausvermittlung.

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

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

Immobilienverband
Deutschland
IVD Nord e.V.



Landesverband Nord



Grundeigentümer-
Verband
Hamburg

mit freundlicher Unterstützung von



laden ein zum

10. Hamburger Verwaltertag

am **Mittwoch, den 25. Januar 2017**

Handwerkskammer zu Hamburg, Holstenwall 12, 20355 Hamburg

- 8.45 – 9.15 Uhr *Anmeldung, Begrüßungskaffee in der Fachausstellung*
- 9.15 – 9.30 Uhr **Begrüßung**
RA Torsten Flomm, Grundeigentümer-Verband Hamburg
- 9.30 – 10.00 Uhr *Kurze Vorstellung der einzelnen Aussteller*
- 10.00 – 10.45 Uhr **Blockheizkraftwerk & Co. – was gilt im Wohnungseigentumsrecht?**
RIKG Dr. Oliver Elzer, Berlin
- 10.45 – 11.05 Uhr **Smile if you can – Weshalb Mieter Kunden sind**
Jan Phillipp Kötting, ImmoSolve GmbH
- 11.05 – 11.35 Uhr *Kaffeepause in der Fachausstellung*
- 11.35 – 12.20 Uhr **Rechtsbehelfe des Verwalters gegen seine Verurteilung in die Prozesskosten (§49 Abs. 2 WEG)**
RA Dr. Jan-Hendrik Schmidt, Hamburg
- 12.20 – 13.00 Uhr **Streit in der WEG – wie gehe ich als Verwalter damit um – hilft Mediation?**
Burkhard Zaubel, WM WirtschaftsMediation Hamburg
- 13.00 – 14.00 Uhr *Mittagsimbiss in der Fachausstellung*
- 14.00 – 14.45 Uhr **Notwendigkeit der städtischen Nachverdichtung in der Metropolregion Hamburg**
Dipl.-Ing. Architekt Bernd Dahlgrün, HCU Hamburg
- 14.45 – 15.30 Uhr **Aktuelle Mietrechtsprechung aus Karlsruhe (BGH), Hamburg und Umgebung**
RAin Ruth Breiholdt, Hamburg
- 15.30 – 16.00 Uhr *Kaffeepause in der Fachausstellung*
- 16.00 – 17.00 Uhr **Aktuelle Rechtsprechung zum Wohnungseigentumsrecht**
RA Rüdiger Fritsch, Solingen
- 17.00 Uhr *Ende der Veranstaltung*

Kosten: 95,- Euro je Teilnehmer/in (inkl. Getränke und Mittagsimbiss)

Anmeldung: Grundeigentümer-Verband Hamburg,
(Anmeldeschluss: 16. Januar 2017) Glockengießerwall 19, 20095 Hamburg
Telefon: 040/309 672-0, Fax: 040/32 13 97
E-Mail: info@grundeigentuemerverband.de

(Programmänderungen/-verschiebungen behalten wir uns vor.)

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

Verbandspolitik

Dr. Rolf Kornemann verabschiedet sich

Die Liste derjenigen, die zur feierlichen Verabschiedung von Dr. Rolf Kornemann als ehemaliger Präsident von Haus & Grund Deutschland ins Hotel Adlon gekommen waren, füllte mehrere Seiten: Staatssekretäre und Bundestagsabgeordnete, hochrangige Vertreter von Verbänden der Wohnungspolitik und der Gremien von Haus & Grund waren mit dabei.

Neben Kai Warnecke, Kornemanns Nachfolger, würdigten drei Festredner das jahrelange Engagement von Rolf Kornemann: Volker Kauder, Vorsitzender der CDU/CSU-Bundestagsfraktion, und Gunther Adler, Staatssekretär im Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, sprachen Grußworte. Die Laudatio hatte Eduard Oswald (CSU) übernommen. Als Vorsitzender mehrerer Fachausschüsse im Bundestag war er ein langjähriger Weggefährte und zentraler Gesprächspartner für Rolf Kornemann.

Einige Stimmen:

„Dank Ihnen ist Haus & Grund in der Mitte des politischen Berlin angekommen. Sie haben dem Verband zu finanzieller Sicherheit verholfen.“ (Kai Warnecke)

„Ich war bei vielen Veranstaltungen dabei. Sie haben es jedes Mal fertiggebracht, dass ich ein Versprechen abgegeben habe. Und dann haben Sie mir noch abgerungen, dass ich im nächsten Jahr wiederkomme. Das war die beste Garantie, dass ich meine Versprechen einlöse. Diesen Vertrag kündige ich hiermit.“ (Volker Kauder)



Rolf Kornemann und Ehefrau Hiltraud

„Stets haben Sie sich mit viel Nachdruck und Sachverstand an den Schaltstellen des Wohnungsbaus eingebracht. Dabei haben Sie immer eine faire Streitkultur gepflegt.“ (Gunther Adler)

„Das Leben von Rolf Kornemann ist wahrlich eine Schatzkammer für alle, die mit Bauen und Wohnen zu tun haben. Die Arbeit bei Haus & Grund war ihm auf den Leib zugeschnitten. Hier konnte er sein Leitmotiv ‚Die Freude am Eigentum muss erhalten bleiben.‘ voll umsetzen. Herr Dr. Kornemann, Sie haben Wohnungspolitik nicht nur erlebt, sondern Sie haben Wohnungsbaupolitik in Deutschland mitgeschrieben.“ (Eduard Oswald)

Haus & Grund Deutschland
www.hausundgrund.de

20 Jahre Immobilien in Hamburg

Sie denken über Verkauf nach?

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

Diskret und erfolgreich!

Unser professionelles Immobilien-Netzwerk und die langjährigen Kontakte zu unseren Kunden machen es möglich, Ihre Immobilie diskret und höchst erfolgreich zu vermitteln.

Verlässlichkeit und Engagement

Die Vermittlung von Immobilien ist seit 20 Jahren unser Kerngeschäft und wir haben Freude an dieser Herausforderung. Wir legen uns für Sie ins Zeug.

Ihr LEIPE IMMOBILIEN – Team



Schlüterstraße 14
20146 HH-Rotherbaum

LEIPE
IMMOBILIEN · IVD

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



Langer Weg

Reform der Grundsteuer erreicht den Bundesrat

Um die Grundsteuer als verlässliche kommunale Einnahmequelle zu erhalten, bedarf es einer umfassenden Reform. Die Länder Hessen und Niedersachsen haben nun den ersten Schritt unternommen und einen Gesetzentwurf in den Bundesrat eingebracht.

Sie setzen an einer zentralen Größe der bisherigen Berechnung der Grundsteuer an – an den sogenannten Einheitswerten. Diese basieren auf jahrzehntealten Wertverhältnissen. Da es im Laufe der Jahrzehnte zu erheblichen Wertverzerrungen gekommen ist, verstößt die Grundsteuer gegen das Gleichheitsgebot des Grundgesetzes. Derzeit sind beim Bundesverfassungsgericht mehrere Verfahren zur Verfassungsmäßigkeit der Einheitsbewertung anhängig. An die Stelle des Einheitswertes soll

nach dem vorliegenden Gesetzentwurf der Kostenwert treten. Für unbebaute Grundstücke bestimmt sich dieser nach der Fläche und den Bodenrichtwerten. Für darauf stehende Gebäude spielen drei Faktoren eine Rolle: die Größe, die Art und das Alter des Hauses.

Die Neubewertung der knapp 35 Millionen Grundstücke soll ab Ende 2022 oder Anfang 2023 beginnen. Die Eigentümer müssen hierfür eine gesonderte Steuererklärung abgeben. Nach den vorliegenden Plänen soll dies auch regelmäßig gesche-



Foto: © by chocola01 / PIXELO

Die Kommunen sehen private Immobilien gerne als Geldquelle. Die Berechnung der Grundsteuer soll jetzt geändert werden.

hen, um nicht in einen neuen Bewertungstau zu geraten. Die Finanzämter wollen diese bis 2025 auf Plausibilität prüfen. Die neue Grundsteuer soll dann ab dem Jahr 2027 erstmalig erhoben werden.

So bewertet Haus & Grund die Pläne: „Die Steuerlast, die jeder nach der Reform zu tragen hat, ist heute kaum abschätzbar. Es bleibt zu befürchten, dass am Ende des Erhebungsmarathons mithilfe von Messzahlen und kommunalen Hebesätzen die Grundsteuer so gehebelt wird, dass mindestens die gleichen Einnahmen wie bisher zustande kommen.“

WAS IST IHRE IMMOBILIE WERT?

EXKLUSIV-AKTION FÜR EIGENTÜMER

Mit nur wenigen Klicks zum aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie.

Die Preisanalyse für Miete / Kauf ist

- kostenfrei
- unverbindlich
- wissenschaftlich fundiert*

Jetzt online berechnen unter www.haferkamp-wertfinder.de

Ein Service von
HAFERKAMP
— IMMOBILIEN SEIT 1966

* Statistische Auswertung des renommierten Ibb Dr. Hettenbach Institut

Bundesmeldegesetz vereinfacht

Bescheinigung über Auszug fällt weg

Vermieter müssen ihren Mietern ab 1. November 2016 keine Bescheinigung mehr ausstellen, wenn diese ausziehen. Die vielfach als bürokratiefördernd kritisierte Regelung wird durch das „Erste Gesetz zur Änderung des Bundesmeldegesetzes und weiterer Vorschriften“ wieder abgeschafft.

Die Vermieterbescheinigung über den Auszug war genau ein Jahr zuvor mit dem Inkrafttreten des neuen Meldegesetzes eingeführt worden. Diese Vermieterbescheinigung ist dann nur noch beim Einzug erforderlich. Mit dieser muss sich der Mieter innerhalb von zwei Wochen nach Einzug beim zuständigen Einwohnermeldeamt anmelden. Im neuen Gesetz wird klargestellt, wie zu verfahren ist, wenn Wohnungsgeber und Eigentümer nicht identisch sind: Künftig muss neben Name und Anschrift des Wohnungsgebers nur der Name, nicht jedoch die Anschrift des Eigentümers genannt werden. Der Wohnungsgeber kann die Bestätigung gegenüber der Meldebehörde elektronisch abgeben. Gegenüber dem Mieter muss sie schriftlich erfolgen. Die Wohnungsgeberbestätigung wurde eingeführt, um Scheinmeldungen zu vermeiden.

Studie

Deutsche können sich mehr Wohnraum leisten

In vielen Regionen Deutschlands können sich die Mieter heute größere Wohnungen leisten als noch vor sechs Jahren. Zu diesem Schluss kommt das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) in einer Studie. Die Forscher haben die Mieten im und die durchschnittlichen Einkommen unter die Lupe genommen.

Seit 2010 sind die Mieten im Schnitt um 10,2 Prozent gestiegen. Im selben Zeitraum hat sich das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte um 11,5 Prozent erhöht. In weiten Teilen Deutschlands wird Mieten also relativ gesehen günstiger. Wer ein Viertel seines verfügbaren Einkommens für die Miete ausgibt, bekommt durchschnittlich 94 Quadratmeter Wohnfläche – zwei Quadratmeter mehr als vor sechs Jahren.

Große regionale Unterschiede

Im bayerischen Landkreis Dingolfing-Landau reicht ein Viertel des Durch-

schnittseinkommens für 126 Quadratmeter, in den Studentenstädten Trier, Freiburg, Heidelberg und Würzburg nur für 60 Quadratmeter. Nur wenig mehr Wohnfläche (durchschnittlich 70 Quadratmeter) können sich Mieter in den drei größten deutschen Städten Berlin, Hamburg und München für den gleichen Anteil ihres Einkommens leisten.

Nur in etwa einem Viertel der Kreise und kreisfreien Städte kann sich ein Durchschnittshaushalt heute weniger Wohnfläche leisten als noch vor sechs Jahren. Unter den zehn größten Städten gilt das für Berlin, Stuttgart und Dort-

mund. Am Beispiel Berlin erläutern die IW-Autoren: In der Hauptstadt sind die Mieten seit 2010 um 26 Prozent gestiegen. Hintergrund ist der starke Zustrom – in den vergangenen sechs Jahren ist Berlin um 240.000 Einwohner gewachsen. Da ihre Kaufkraft nicht im selben Maße stieg wie die Preise, können sich Mieter weniger Wohnraum leisten, nämlich durchschnittlich 68 Quadratmeter und damit einen Quadratmeter weniger als 2010. In anderen Metropolen hingegen sinkt die reale Miete: In München legte die Wohnfläche in den vergangenen sechs Jahre um einen Quadratmeter zu, in Frankfurt um drei.

Hohe Mietsteigerungen nur an wenigen Standorten

Nur an einzelnen Standorten – vor allem in einigen Metropolen – entwickelten sich die Marktmieten im Geschosswohnungsbau rasant: In Berlin stiegen sie zwischen 2010 und 2016 um 26 Prozent (3,9 Prozent pro Jahr), in Würzburg und Offenbach um jeweils 22 Prozent (3,4 Prozent pro Jahr). Die Steigerungen in Hamburg lag auf vergleichbarem Niveau.

Eva Neumann

Haus & Grund Deutschland
www.hausundgrund.de

HUMMEL
KÜCHENWERK

**Hamburgs
Küchenwerk**

»Wir kaufen unsere Küche direkt beim Hersteller.«
www.hummel.de

2x
in Hamburg
seit 1917

City Store: Straßenbahnring 12 **Hamburg-Eppendorf**
Showroom & Werk: Schweriner Str. 14 **Norderstedt**

Neues aus Karlsruhe

Gewährleistung beim Grundstückskauf

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat in kurzer Folge mehrere Entscheidungen getroffen, die sich mit den Gewährleistungsrechten beim Grundstückskauf beschäftigen.

Der Entscheidung vom 8. Juli 2016 (V ZR 35/15) lag ein Fall zugrunde, in dem eine Firma ein Grundstück gekauft hatte, auf welchem seit Reichsbahnzeiten bis zum Jahre 1966 Bahngleise verliefen und welches zum Bahnverkehr genutzt wurde. Dies war der Käuferin nicht nachweislich bekannt. Im Kaufvertrag wurde ein Gewährleistungsausschluss vereinbart und erklärt, es werde keine Garantie für die Freiheit von Altlasten gegeben. Im Übrigen seien keine Anhaltspunkte für umweltschädliche Stoffe auf der Fläche bekannt. Später stellte sich eine erhebliche Bodenbelastung heraus, sodass die Käuferin den Kaufvertrag rückabwickeln wollte.

Anders als das Berufungsgericht nahm der BGH an, dass sich die Käuferin auf Gewährleistungsrechte berufen könne. Zwar sei für die Bodenverunreinigung ein Gewährleistungsausschluss vereinbart, der greife aber nicht bei Arglist. Die Bodenverunreinigung sei zwar nicht bekannt gewesen, aber allein die vorherige Nutzung des Geländes als Bahnanlage stelle bereits einen Mangel dar, der der Verkäuferin bekannt gewesen sei. Begründe die frühere Nutzung des Grundstückes die Gefahr von erheblichen Schadstoffbelastungen, weise das Grundstück in aller Regel nicht die übliche Beschaffenheit im Sinne des § 434 I 2 Nr. 2 BGB auf. Schon die Gefahr von Umweltbelastungen stelle einen wertmindernden Faktor dar, der üblicherweise nicht zu erwarten sei. Bei Täu-

schung durch Verschweigen eines offenbarungspflichtigen Mangels liege Arglist im Sinne des § 444 BGB vor.

In einer weiteren Entscheidung vom 8. April 2016 (V ZR 150/15) ging es ebenfalls um die Frage eines arglistigen Verschweigens. In diesem Fall hatten Eheleute ihr Grundstück verkauft und der Ehemann einen ihm bekannten Mangel einer statisch nicht ordnungsgemäßen Stützmauer verschwiegen, von dem die Ehefrau nichts wusste. Die Instanzgerichte gingen davon aus, dass zumindest die Ehefrau mangels Kenntnis dieses Umstandes sich auf den Gewährleistungsausschluss berufen könne, weil ihr kein arglistiges Verschweigen vorgeworfen werden könne. Das sah der BGH allerdings ganz anders. Verschweige nur ein Verkäufer einen Mangel arglistig, sei es allen Verkäufern verwehrt, sich auf den Gewährleistungsausschluss zu berufen. Dies ergebe sich aus einer sachgerechten Auslegung des § 444 BGB. Es würde zu einer vom Gesetzgeber offenbar nicht gewollten Benachteiligung der Käuferseite kommen, wenn dieser jedem einzelnen Verkäufer arglistiges Handeln nachweisen müsse, um überhaupt zu einer Wandlung oder Minderung zu kommen. Dies galt so schon in der alten Fassung des Kaufrechtes vor 2002 und es sei nicht anzunehmen, dass der Gesetzgeber die Position des Käufers verschlechtern wollte.

Schließlich behandelte der BGH in seiner Entscheidung vom 6. November 2015 (V ZR 78/14) die Frage, wie eine Wohnfläche zu

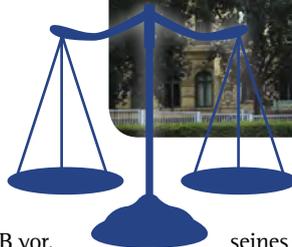


Foto: © by H.D. Volz/PIXELO

berechnen sei. In einem Verkaufsexposé seines Wohnhauses hatte der Verkäufer eine Wohnfläche von „ca. 200 Quadratmeter“ angegeben, ohne eine Berechnungsmethode zu benennen und übergab Grundrisse. Als der Käufer später nachrechnete, ermittelte er eine Fläche von nur 171,74 nach den Vorschriften der Wohnflächenverordnung und verlangte eine Kaufpreisminderung. Diese gestand der BGH ihm nicht zu. Es gäbe keine Beschaffenheitsvereinbarung über eine konkrete Wohnfläche, noch sei die Wohnfläche vorsätzlich falsch angegeben worden. Der Verkäufer, der über die Größe der Wohnfläche durch Übergabe von Grundrissen informiere, treffe keine weitergehende Aufklärungspflicht bezüglich der angewandten Berechnungsmethode. Eine gesetzliche Bestimmung zur Berechnung der Wohnfläche selbst genutzter Wohnhäuser gebe es nicht. Die existierenden Normen zur Berechnung der Wohnfläche (DIN 283, §§ 42ff II.BV, WoFIV) träfen sehr unterschiedliche Regelungen. Ein eindeutiger Sprachgebrauch zum Begriff der Wohnfläche bestehe nicht. Ein Verkäufer wäre überfordert, wenn er hierzu genaue Angaben zu machen hätte. Hier müsse der Käufer dann schon fragen, wenn er genaue Angaben erhalten wolle.

Till Heinisch
 Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht
 Grundeigentümer-Verband Hamburg
www.grundeigentuemerverband.de

Wir vermitteln Ihr Zinshaus zu einem äußerst attraktiven Kaufpreis. Zügige, vertrauliche Abwicklung. Zuverlässig, hanseatisch



Immobilienmakler und Grundstücksverwaltungen seit 1913

Jungfernstieg 34 · 20354 Hamburg
 Peter Berge 040/35 75 88-17
 Winfried Lux 040/35 75 88-61



Unser Firmensitz im Heine-Haus

IVD VHH EEK

www.richardgrossmann.de

Werkvertrag

Nicht auf den Eintritt der Schäden warten

Der Auftraggeber eines Werkvertrages muss nicht zuwarten bis Schäden auftreten, um wegen vorhandener Mängel gegen den Werkunternehmer vorzugehen. Das hat der Bundesgerichtshof entschieden und eine Nichtzulassungsbeschwerde gegen ein Urteil des OLG Koblenz zurückgewiesen und die Entscheidung (Urteil vom 19. Oktober 2015, 12 U 591 / 13) bestätigt.

Der Entscheidung des Oberlandesgerichts (OLG) Koblenz lag der Sachverhalt zugrunde, dass der Auftraggeber ein Unternehmen mit der Errichtung eines Wohnhauses beauftragte. Wegen nach Ansicht des Auftraggebers bestehender Mängel hat der Auftraggeber einen Teil des Werklohns zurückgehalten, sodass der Unternehmer schließlich Klage auf Werklohnzahlung erhob. Wegen der behaupteten Mängel ist ein Sachverständigengutachten eingeholt worden. Der Sachverständige stellte

einige Mängel fest und führte in seinem Gutachten ferner aus, dass im Bereich der Dampfsperre mit weiteren Schäden zu rechnen sei. In diesem Zusammenhang hat das OLG Koblenz entschieden, dass der Auftraggeber den weiteren Schadenseintritt nicht abwarten muss. In dem Fall, dass davon auszugehen ist, dass noch weitere Schäden mit einiger Wahrscheinlichkeit auftreten, ist es dem Auftraggeber tatsächlich nicht zuzumuten, abzuwarten, ob die Schäden eintreten werden und erst dann seine Mängelrechte

Fazit

Das Urteil ist insbesondere für Auftraggeber sehr hilfreich, da diese dann, wenn mit einiger Wahrscheinlichkeit Schäden auftreten werden, nicht abwarten müssen, sondern ihre Rechte bereits geltend machen können. Durch ein solches Vorgehen können gegebenenfalls weitere Beeinträchtigungen verhindert werden.



Im vorliegenden Fall wurden Mängel an der Dampfsperre festgestellt, jedoch ohne dass es bereits zu weiteren Schäden gekommen war.

durchzusetzen. Für die Annahme eines Baumangels reicht es nämlich aus, dass eine Ungewissheit über die Risiken des Gebrauchs besteht.

Jens Sander
Rechtsanwalt
Rechtsanwälte Steiner & Roloff
www.steiner-roloff.de

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

BAUWERK HAMBURG
Reparaturbedürftiges Zinshaus
oder Baugrundstück in der
Metropolregion Hamburg zum
Kauf gesucht
Tel. 040/41 33 05 43

DIE LÖSUNG !!!

Efeu-Haftwurzeln
von der Fassade
entfernen mit
Trockeneistechnik

Lütjenburger Trockeneis &
Sandstrahl-Service

Telefon: 04381-9022700
Mobil: 0162-9022700

E-Mail: info@lts-strahlservice.de
www.lts-strahlservice.de





JETZT FENSTER RENOVIEREN!

Ihr kostenfreier Ratgeber sagt, wie.

Über 90 Seiten randvoll
mit Infos, Inspirationen
und Checklisten.



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

Online bestellen:
www.renovierungs-ratgeber.de



GFA Marketing

QUALITÄT NACH MASS, SERVICE UND BERATUNG

BGH zur Beschaffenheit eines Grundstücks

Wer ein Grundstück erwirbt, muss in der Regel tief in die Tasche greifen. Umso wichtiger ist es, zu wissen, was genau man eigentlich kauft. Mit diesem Problem hat sich der Bundesgerichtshof in seiner Entscheidung vom 6. November 2015 (V ZR 78 / 14) befasst.

Geklagt hatten in diesem Verfahren die Käufer eines Grundstücks, das mit einem Wohnhaus bebaut war. Der notarielle Vertrag wurde Ende 2009 abgeschlossen, die Kläger zahlten insgesamt 550.000 Euro.

Wie üblich, waren im Kaufvertrag die Rechte der Käufer wegen Sachmängeln des Grundstücks und des Gebäudes ausgeschlossen. Im Exposé und auf der Internetseite der Beklagten war eine Wohnfläche von 200 Quadratmetern sowie eine Nutzfläche von etwa 15 Quadratmetern angegeben worden, zudem waren den Käufern auf Nachfrage Grundrisszeichnungen der drei Geschosse mit Angaben der Flächenmaße ausgehändigt worden, woraus sich für die Räumlichkeiten sowie die Dachterrasse eine Fläche von insgesamt 215,3 Quadratmetern ergab.

Nachdem ein Architekt die Wohnfläche berechnet hatte, kam dieser jedoch unter Zugrundelegung der Wohnflächenverordnung auf eine tatsächliche Gesamt-

wohnfläche von 171,74 Quadratmetern, so dass die Kläger nun auf Zahlung in Höhe von 66.411 Euro zuzüglich Zinsen als Kaufpreisminderung sowie den Ersatz weiterer Schäden klagten.

Damit hatten sie in sämtlichen Instanzen keinen Erfolg.

Der Bundesgerichtshof hat dazu angemerkt, dass es hier bereits an einer Beschaffenheitsvereinbarung gefehlt hat, anders als das Oberlandesgericht angenommen hatte.

Bei Rechtsgeschäften, die notariell beurkundet werden müssen, ist streitig, ob und un-

ter welchen Voraussetzungen durch Äußerungen des Verkäufers über bestimmte Eigenschaften der Kaufsache im Vorfeld des Vertragsschlusses eine Beschaffenheitsvereinbarung gemäß § 434 Abs. 1 S. 1 BGB zustande kommt, wenn diese Angaben sich nicht in der notariellen Urkunde wiederfinden.

Der Bundesgerichtshof hat nun entschieden, dass eine Beschreibung von Eigenschaften eines Grundstücks oder

Gebäudes durch den Verkäufer vor Vertragsschluss, die sich in der notariellen Urkunde nicht wiederfinden, regelmäßig nicht zu einer Beschaffenheitsvereinbarung gemäß § 434 Abs. 1 S. 1 BGB führt!

Auch nach neuem Kaufrecht sind Informationen über Eigenschaften der Kaufsache von der beurkundungsbedürftigen Vereinbarung der Parteien zu unterscheiden, weil die Parteien bei einem beurkundungsbedürftigen Rechtsgeschäft alle Erklärungen in den Vertrag aufnehmen müssen, die eine Regelung enthalten, also rechtliche Wirkung entfalten sollen.

Vereinbarungen über die Beschaffenheit gemäß § 434 Abs. 1 S. 1 BGB gehören dazu, weil sie die Verpflichtung des Verkäufers gemäß § 433 Abs. 1 S. 2 BGB, nämlich dem Käufer die Sache sachmängelfrei zu verschaffen, dahingehend konkretisieren, dass der Käufer eine der individuell vereinbarten Beschaffenheit gemäße Sache schuldet.

Es ist regelmäßig nicht anzunehmen, dass die Parteien eine solche Bindung gewollt haben, weil eben in der notariellen Urkunde sich solche Angaben nicht finden.

Dieses Verständnis entspricht nach Auffassung des Bundesgerichtshofs dem Grundsatz einer nach beiden Seiten hin interessengerechten Vertragsauslegung.

Insbesondere Käufern ist somit zu raten, sämtliche, auch nur halbwegs relevanten Angaben über die Beschaffenheit des Kaufgegenstandes in die notariellen Urkunde direkt zu integrieren.

Was vor Vertragsschluss besprochen wurde, hat keine Auswirkungen, wenn es nicht in die Vertragsurkunde aufgenommen wird.

Stefan Engelhardt
Rechtsanwalt
Sozietät Roggelin & Partner
www.roggelin.de

Dr. O. Campe & Co.
Immobilien
seit 1935

Diplom-Kaufmann
Dr. Matthias Jungclas

**Ihr Spezialist für den Verkauf 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



Gewerberaummietrecht

Versorgungssperre

Der Gewerberaum-Vermieter ist während des laufenden Mietverhältnisses nicht berechtigt, die Energie- und Wasserversorgung für den Mieter abzustellen, wenn der Mieter die Kautionsforderung nicht bezahlt hat. Auch nach Beendigung des Mietvertrages ergibt sich eine nachvertragliche Verpflichtung zur Versorgung mit Wärme, Energie und Wasser (Kammergericht, Urteil vom 23. Oktober 2014, 8 U 178/14).

Sachverhalt

Die Parteien streiten innerhalb eines einstweiligen Verfügungsverfahrens um die Wiederherstellung der Stromversorgung für angemietete Hallenräume, in denen der Mieter eine Automobil-Werkstatt betreibt. Sämtliche Geräte in der Werkstatt (Hebebühnen, Schlag-schrauber, Gasprüfungs-systeme, Batterieprüfgeräte, Luftdruckgeräte)

werden mit Strom betrieben. Im Mietvertrag ist folgende Regelung enthalten:

„Die Parteien sind sich darüber einig, dass das Zustandekommen des Mietvertrages aufgeschoben bleibt bis zur vollständigen Zahlung der vereinbarten Kaution. In dieser Zeit schuldet der Mieter Nutzungsentschädigung und Erstattung von Bewirtschaftungskosten in Höhe der vertraglichen Abreden.“

Die Kaution ist nicht bezahlt. Mietrückstände bestehen nicht. Der Vermieter beruft sich auf ein Zurückbehaltungsrecht an der Stromversorgung, um die Kautionsforderung durchzusetzen.

Entscheidung:

Das Kammergericht sieht – unabhängig von der Wirksamkeit dieser Klausel – eine Verpflichtung zur Zahlung von Nutzungsentschädigung für den Mieter nur, wenn der Vermieter dem Mieter im Gegenzug die Mietsache in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand überlässt und sie während der Nutzungsdauer auch in diesem Zustand erhält. Dazu zähle auch die Lieferung von elektrischer Energie. Es könne dahinstehen, ob noch ein Anspruch auf Zahlung der Mietkaution bestehe. Der Vermieter könne ein Zurückbehaltungsrecht an den Versorgungsleistungen jedenfalls nicht geltend machen, weil es sich bei diesen Versorgungsleistungen um nicht nachholbare Leistungen handele. Auch für

den Fall des beendeten Mietverhältnisses bejaht das Kammergericht eine nachvertragliche Verpflichtung des Vermieters zur Erbringung der Versorgungsleistungen nach Treu und Glauben. Nach der erforderlichen Interessenabwägung des Bundesgerichtshofs (BGH, Urteil vom 6. Mai 2009, XII ZR 137/07) sei für den Mieter mit der fehlenden Stromlieferung die Existenz bedroht;

Wenn der Mieter eine Nutzungsentschädigung zahlt, ist der Vermieter nicht zu einer Strom-Versorgungssperre berechtigt.

für den Vermieter entstehe dagegen kein weiterer Schaden, da kein Mietrückstand bestehe und die Miete auch weiterhin inklusive Stromkosten gezahlt werde. Mithin läge keine Verpflichtung für den Vermieter vor, die seinen berechtigten Interessen in einer Weise zuwiderliefe, die ihm die weitere Leistung unzumutbar machen würde.

Praxishinweis:

Der vorzitierten Entscheidung des BGH lag ein gänzlich anderer Sachverhalt zugrunde. Der Gewerberaummieter hatte dort keine Miete mehr bezahlt. Warmwasser und Heizung wurden vom Vermieter geliefert. Nach fristloser Kündigung des Miet-

verhältnisses und anhängigem Räumungsrechtsstreit drohte der Vermieter mit der Unterbrechung der Versorgung mit Heizenergie. Der Mieter klagte gegen die Versorgungssperre und blieb erfolglos. Die nachvertragliche Versorgungs-verpflichtung nach den Grundsätzen von Treu und Glauben wurde vom BGH abgelehnt, da der Vermieter durch die Weiterlieferung mit Heizenergie Gefahr lief, die von ihm verauslagten Kosten nicht erstattet zu erhalten und er dadurch einen weiteren Schaden erleide, durch den die Fortsetzung der Leistung unzumutbar erscheine. Zu beachten ist, dass den Vermieter aber auch in den Fällen der zulässigen Versorgungsunterbrechung eine Abwicklungspflicht dahingehend trifft, diese frühzeitig anzukündigen, damit der Mieter sich darauf einstellen kann.

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

smartblock[®]
 POWERED BY KW ENERGIE

EINFACH.
 ENERGIE.
 ERZEUGEN.

Intelligentes Energiesparen hat einen Namen: smartblock



Die smartblock-Baureihe von KW Energie, einem der führenden deutschen Hersteller von Blockheizkraftwerken, macht Ihre Heizungsanlage bereit für die Zukunft. Sie besticht mit einem einzigartigen Produktspektrum von 7,5 bis 50 kW elektrischer und 23 bis 87 kW thermischer Leistung.

Sie bietet unerreichte Effizienz mit dem höchsten Wirkungsgrad der Branche durch Brennwerttechnik und stufenlose Leistungsmodulation, extrem kompakte Bauweise und Spitzenwerte in der Schalldämpfung.

Die herausragende Planungsfreundlichkeit mit Plug-and-Play bei der Installation garantiert höchste Service- und Wartungsfreundlichkeit. Die zukunftsweisende, flexible und intelligente Steuerung macht Sie bereit für die Zukunft der Energieversorgung.

Unser Partner im Raum Hamburg:

GEBERS
 ENERGIETECHNIK

Gebbers Energietechnik GmbH
 Großmoorkehre 3
 21079 Hamburg
 Tel: 040 600 987 59
www.gebers-energie-technik.de

Vermietungsabsicht muss vorliegen

Keine Abzugsfähigkeit von Werbungskosten

Werbungskosten sind bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung grundsätzlich alle Aufwendungen, bei denen objektiv ein wirtschaftlicher Zusammenhang mit der Vermietung und Verpachtung besteht und die subjektiv zur Förderung der Nutzungsüberlassung gemacht werden.

Fallen Aufwendungen an, bevor Einnahmen erzielt werden, können diese als vorab entstandene Werbungskosten geltend gemacht werden. Voraussetzung hierfür ist, dass ein ausreichend bestimmter wirtschaftlicher Zusammenhang zwischen den Aufwendungen und der Einkunftsart besteht. Für die Finanzverwaltung ist ein solcher Abzug von dem Zeitpunkt an gegeben, zu dem sich anhand objektiver Umstände feststellen lässt, dass der Entschluss, Einkünfte einer bestimmten Einkunftsart zu erzielen, endgültig gefasst worden ist.

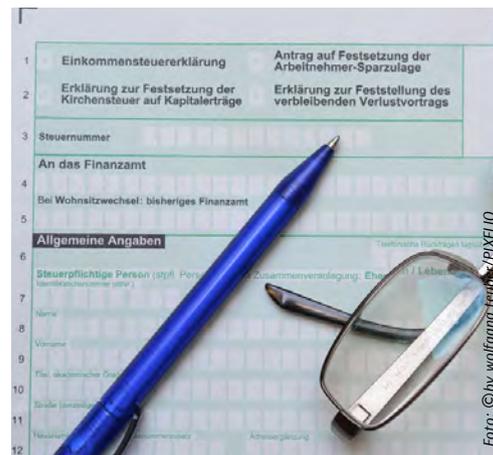
Im vorliegenden Fall hatte die Klägerin 1995 einen Kaufvertrag über eine Wohnung abgeschlossen. Der Verkäufer hatte sich vertraglich verpflichtet, das Objekt entsprechend einer vereinbarten Baubeschreibung zu sanieren.

Zur Fertigstellung der Wohnung kam es jedoch aufgrund erheblicher Baumängel nicht. 1998 musste die Zwangsverwaltung hinsichtlich des Grundstücks angeordnet werden. Die Klägerin wurde nicht mehr als Eigentümerin der Wohnung ins Grundbuch eingetragen.

2008 wurde die Wohnung schließlich zwangsversteigert. Die Klägerin erklärte die Zinsaufwendungen für die Wohnung als vorab entstandene Werbungskosten für die beabsichtigte Vermietung, da seit 1997 eine Vermietungsabsicht bestanden habe.

Zu diesem Zeitpunkt sei nicht absehbar gewesen, wann mit der endgültigen Fertigstellung der Wohnung zu rechnen war. Die Klägerin machte bei ihren Einkünften aus Vermietung und Verpachtung Aufwendungen für die Wohnung als „fehlgeschlagene Vermietungskosten“ geltend.

Die Richter des Bundesfinanzhofes (BFH), denen der Fall vorlag, führten hierzu aus: Die Berücksichtigung von Aufwand als (vorab entstandene) Wer-



Wenn keine Vermietungsabsicht vorliegt, können in der Steuererklärung auch keine Werbungskosten für Vermietung und Verpachtung berücksichtigt werden.

bungskosten bei Vermietung und Verpachtung setzt grundsätzlich voraus, dass sich der Steuerpflichtige endgültig entschlossen hat, aus dem Objekt durch Vermieten Einkünfte zu erzielen und diese Entscheidung später nicht aufzugeben hat.

Dies gilt auch dann, wenn die Wohnung in einem bestehenden Gebäude durch eine Sanierung erst noch hergestellt werden muss. Es genügt andererseits nicht, wenn der Entschluss zur Vermietung zu einem Zeitpunkt getroffen wird, zu dem bereits absehbar ist, dass die Investition scheitern wird.

Ob der Steuerpflichtige (rechtzeitig) endgültig entschlossen war, die Immobilie zur Erzielung von Einkünften zu nutzen, hatte das Finanzgericht anhand der objektiven Gesamtumstände des Falles nach seiner freien Überzeugung zu entscheiden. Daher ist die Schlussfolgerung des Finanzgerichts, dass eine von der Klägerin behauptete Vermietungsabsicht nicht festgestellt werden könne, nicht zu beanstanden.

Jedenfalls hat die Klägerin nicht nachgewiesen, dass sie zu einem bestimmten Zeitpunkt die Absicht, die maßgebliche Wohnung zu vermieten, aufgenommen hat. Vor diesem Hintergrund hatte das Finanzgericht die von der Klägerin geltend gemachten „fehlgeschlagenen“ Aufwendungen für die Wohnung zu Recht schon mangels Nachweises einer zum maßgeblichen Zeitpunkt vorliegenden Einkünfterzielungsabsicht nicht bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung berücksichtigt (BFH, Urteil vom 16. Februar 2016, IX R 1/15).

Eva Neumann
Haus & Grund Deutschland
www.hausundgrund.de

Kleine Bauvorhaben. Großartig gelöst.



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

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



AUG.PRIEN
BAUUNTERNEHMUNG

**DEUTSCHLAND
TAUSCHT
AUS**

10 MIO. PUMPEN BIS INS JAHR 2020:
JETZT MITMACHEN UND PROFITIEREN

**Ich habe getauscht:
ALTE HEIZUNGSPUMPE GEGEN
30% VOM STAAT!**

Lydia Schönfeld, Hausbesitzerin



**DEUTSCHLAND
MACHT'S
EFFIZIENT.**

**MIT EINER NEUEN PUMPE SPAREN SIE BIS ZU 80% STROM – UND ERHALTEN DIE STAATLICHE FÖRDERUNG.
SO RENTIERT SICH DIE INSTALLATION IN RUND DREI JAHREN.**

Beim Wechsel zu einer Hocheffizienzpumpe, etwa aus der ALPHA-Serie von Grundfos, reduzieren Sie nicht nur effektiv Ihre Stromkosten, sondern erhalten auch 30% staatliche Förderung auf Kaufpreis + Montage sowie auf den hydraulischen Abgleich. Dadurch verbraucht Ihre Heizungsanlage sogar noch weniger Energie und der Raumkomfort erhöht sich.

Tauschen auch Sie, sichern Sie sich die Förderung und sparen Sie bares Geld!
Wie das geht, erfahren Sie auf www.deutschlandtauschaus.de

be
think
innovate

GRUNDFOS 

Wohnungsabnahme

? Das Mietverhältnis mit meinem Mieter endet. Nun habe ich das Gefühl, dass mein Mieter schon vorher ausziehen will und für einen Übergabetermin nicht mehr da sein wird. Habe ich nicht Anspruch auf eine Abnahme, bei der wir die Wohnung gemeinsam begehen?

Im Gesetz ist eine Wohnungsabnahme nicht geregelt. Nach § 546 BGB schuldet der Mieter lediglich die Rückgabe der Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses. Zur Erfüllung der Rückgabepflicht ist es notwendig, dem Vermieter den Besitz an der Sache zu verschaffen. Der Mieter muss dem Vermieter den unmittelbaren Besitz verschaffen. Dies erfolgt grundsätzlich durch Überlassung sämtlicher Schlüssel. Verbleiben noch Schlüssel im Besitz des Mieters, spricht dies meist gegen einen Besitzaufgabewillen des Mieters. Das bedeutet, dass Ihnen ein Anspruch auf Durchführung einer Wohnungsabnahme in der Weise, dass Sie mit Ihrem Mieter gemeinsam die Wohnung begehen und Schäden aufnehmen, nicht zusteht. In der Praxis hat jedoch auch der Mieter zumeist ein Interesse daran, dass gemeinsam mit dem Vermieter festgestellt wird, welche Schäden vorliegen und dass die Zählerstände der Versorgungseinrichtungen abgelesen und festgehalten werden.

? Mein Mieter ist vor Beendigung des Mietvertrages ausgezogen und hat mir einen Schlüssel in den Briefkasten geworfen. Im Mietvertrag ist geregelt, dass ihm drei Wohnungsschlüssel ausgehändigt worden sind. Was nun?

Durch die Überlassung von lediglich einem anstatt wie vereinbart drei Schlüsseln hat der Mieter den Besitz an der Mietsache noch nicht endgültig aufgegeben und er hat vor allem die Mietsache nicht ordnungsgemäß zurückgegeben. Der Mieter schuldet Ihnen damit nach Beendigung des Mietverhältnisses noch die Rückgabe der Mietsache in Form der Aushändigung der anderen beiden

Schlüssel oder eine Mitteilung über den Verbleib der Schlüssel, beispielweise dass diese abhandengekommen sind. Andernfalls besteht ein Anspruch auf Nutzungsentschädigung in Höhe der vereinbarten oder ortsüblichen Miete bis zur Rückgabe aller Schlüssel.

? Der Vormieter meines Mieters konnte mir die Schlüssel zur Wohnung nicht zurückgeben. Er ist für mich nicht mehr erreichbar und da mir die Kosten für die Herstellung neuer Schlüssel für die anstehende Vermietung zu hoch sind, erwäge ich, in den sonstigen Vereinbarungen des neuen Mietvertrages aufzunehmen, dass der Mieter sich verpflichtet, auf eigene Kosten Schlüssel anfertigen zu lassen. Geht das?

Nein, eine solche Vereinbarung in einem Formularmietvertrag verstößt gegen § 307 BGB, denn sie verletzt die Hauptleistungspflicht des Vermieters, dem Mieter den Besitz an der Mietsache einzuräumen und stellt im Rahmen der Prüfung der Allgemeinen Geschäftsbedingungen mithin eine unangemessene Benachteiligung des Mieters dar. Der Mieter kann somit nicht verpflichtet werden, bei Beginn des Mietverhältnisses die Schlüssel, die ihm erstmalig den Zugang zu der Mietsache gewähren, auf eigene Kosten herstellen zu lassen.

? Die Wohnungsabnahme verlief leider nicht so wie gedacht. Mein Mieter hatte nur wenig Zeit und während der gemeinsamen Begehung liefen die Kinder des Mieters aufgeregt und schreiend durch die Räume, sodass ich mich gar nicht auf die genaue Überprüfung etwaiger Schäden konzentrieren konnte.

Zuletzt haben wir nur eine defekte Steckdose ins Protokoll aufgenommen. Bei einer später stattfindenden Begutachtung ohne den Mieter habe ich nun weitere Schäden festgestellt, die nicht im Protokoll stehen. Ist das ein Problem?

Ja, denn überwiegend wird das Abnahmeprotokoll mit der Dokumentation der vorhandenen Schäden als negatives Schuldanerkenntnis hinsichtlich solcher Mängel gesehen, die darin nicht dokumentiert sind, obwohl sie während der Besichtigung erkennbar waren. Begründet wird dies damit, dass das Protokoll Rechtssicherheit verschaffen soll und vor allem der Mieter nach Aushändigung des Protokolls davon ausgehen darf, dass der Vermieter alles aufgenommen hat, was er zu monieren hat. Die Ausschlusswirkung soll jedoch nur für Mängel gelten, die der Mieter nicht kaschiert hat oder die während der Abnahme aus anderen Gründen erkennbar waren, wobei für die Erkennbarkeit der Sachverstand des Vermieters im Einzelfall zu berücksichtigen ist.

? Mein Mieter hat ein Haus gemietet und das Mietverhältnis endet nun. Bei dem gemeinsamen Abnahmetermine wurde nun deutlich, dass noch Dekorationsarbeiten zu erledigen sind. Ich habe daher die Abnahme verweigert. War ich dazu berechtigt?

Nein. Sollten in dem Haus noch Dekorationsarbeiten vom Mieter ausgeführt werden müssen, können Sie die Abnahme der Mietsache wegen der nicht ausgeführten Dekorationsarbeiten nicht verweigern, wenn der Mieter den Besitz an der Mietsache durch vollständige Räumung und Aushändigung sämtlicher Schlüssel aufgeben will. Er schuldet dann zwar noch die Durchführung der Schönheitsreparaturen, zu denen Sie unter Fristsetzung den Mieter auffordern müssten. Das Mietobjekt ist dennoch abzunehmen.

Geschäftsstellen

Grundeigentümer-Verband Hamburg
 Glockengießerwall 19, 20095 Hamburg
 Öffnungs- und Beratungszeiten unter:
 Tel.: 040/309 67 20 · Fax: 040/32 13 97
 www.grundeigentuemerverband.de

Hamburg-Bergedorf
 Neuer Weg 54, 21029 Hamburg
 Tel.: 040/724 72 73 · Fax: 040/721 19 52

Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten
 Montag und Freitag 9.00 – 14.00 Uhr
 Dienstag und Donnerstag 9.00 – 17.00 Uhr

Persönliche Rechtsberatung
 Dienstag und Donnerstag 17.00 – 19.00 Uhr

Bau-, Energie- und Finanzierungsberatung:
 Termine bitte telefonisch erfragen oder unter
 www.grundeigentuemerverband.de, Anmeldung
 erforderlich.

Hamburg-Blankenese
 Erik-Blumenfeld-Platz 7, 22587 Hamburg
 Tel.: 040/866 44 90 · Fax: 040/866 35 90

Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten
 Montag – Donnerstag 9.00 – 12.00 Uhr
 Mittwoch 14.00 – 16.00 Uhr

Persönliche Rechtsberatung
 Mittwoch 17.00 – 18.00 Uhr

Hamburg-Harburg-Wilhelmsburg
 Am Soldatenfriedhof 8, 21073 Hamburg,
 Tel.: 040/77 41 44 · Fax: 040/76 75 20 30

Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten
 Montag – Donnerstag 9.00 – 13.00 Uhr
 Montag 14.00 – 16.00 Uhr,
 Dienstag und Donnerstag 14.00 – 18.00 Uhr

Persönliche Rechtsberatung
 Montag und Mittwoch 9.00 – 12.00 Uhr
 Dienstag und Donnerstag 16.00 – 18.00 Uhr

Bauberatung
 Jeden 2. und 4. Donnerstag im Monat
 10.00 – 12.00 Uhr

Hamburg-Rahlstedt
 Schweriner Straße 27, 22143 Hamburg
 Tel.: 040/677 88 66 · Fax: 040/677 23 13

Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten
 Montag, Mittwoch und Freitag 9.00 – 14.00 Uhr
 Dienstag und Donnerstag 15.00 – 20.00 Uhr

Persönliche Rechtsberatung
 Dienstag 17.20 – 20.00 Uhr
 sowie n. Möglichkeit Donnerstag 17.20 – 20.00 Uhr

**Bau-, Steuer-, Finanzierungs-, Wertermittlungs-,
 Verkaufs- und Gartenberatung, Mediation:**
 Termine bitte telefonisch erfragen oder unter
 www.hug-rahlstedt.de.
 Alle Beratungen nur nach Vereinbarung.

Hamburg-Sasel
 Saseler Chaussee 193, 22393 Hamburg
 Tel.: 040/601 05 35 · Fax: 040/601 05 84

Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten
 Montag bis Donnerstag 9.00 – 12.00 Uhr
 und 13.00 – 17.00 Uhr
 Freitag 9.00 – 12.00 Uhr und 13.00 – 15.00 Uhr

Persönliche Rechtsberatung
 Dienstag 19.00 – 21.00 Uhr

Fachliteratur

**Mit uns sind Sie immer
 aktuell informiert!**



Das gesamte Immobilienrecht
 Walhalla Fachverlag, 9. Auflage 2016, ISBN
 978-3-8029-2041-7

Die Gesetzessammlung für die Immobilienwirtschaft: umfassend – handlich – preiswert. Für Vermieter, Hausverwalter, Immobilienvermittler, Bauträger, Baufinanzierer. Ein kompaktes Buch für die Ausbildung und die tägliche Praxis in der Immobilienwirtschaft. Diese einzigartige und bewährte Zusammenstellung von Gesetzestexten ist ein Muss für jeden, der beruflich aber auch privat mit Immobilien zu tun hat. Die aktuelle Ausgabe ermöglicht schnellen Zugriff auf die zahlreichen Rechtsvorschriften rund um Haus und Grund, wie das Wohnungseigentumsgesetz, die Vorschriften des BGB und seiner Nebengesetze zu miethrechtlichen und anderen Fragestellungen, die Trinkwasserverordnung und vieles mehr.

**20,00 Euro für Mitglieder und
 22,00 Euro für Nichtmitglieder.**

Steuern sparen... für Hausbesitzer
 von Dr. Hagen Prühs, 7. Auflage 2014, ISBN
 978-3-936623-60-4

Steuerspartipps für den Erwerb, die Errichtung, Finanzierung und Vermietung von Grundbesitz. Der Autor kleidet seine Steuergestaltungshinweise in ein lesefreundliches ABC, das 100 Steuertipps umfasst und einen schnellen Zugriff auf die gewünschten Informationen ermöglicht. Dieses ABC behandelt Sachverhalte von Angehörigen-Miete über Gebäudeabschreibung und Nießbrauch bis zu Werbungskosten. Zusätzlich findet der Leser in einem geschlossenen

Bereich im Internet die jeweils aktuelle Anlage V zur Einkommensteuererklärung mit ausführlichen Erläuterungen.

**21,80 Euro für Mitglieder und
 24,80 Euro für Nichtmitglieder.**

Immobilien in Spanien
 Von Dr. Roberto Carballo und Dr. Günther F. Hoffmann, 7. Auflage 2015, ISBN 978-3-833424-80-9

Zweisprachiger Ratgeber mit Rechts- und Steuerinformationen zum Immobilienerwerb in Spanien. Dieses Buch, das in siebter, aktualisierter Auflage vorgelegt wird, behandelt – wo immer nötig – die Probleme zugleich nach spanischem und deutschem Recht. Erörtert werden Themen mit praktischer Relevanz, zum Beispiel Sicherheit bei Immobilientransaktionen, Steuerwirkung, Vererbung. Das Buch ist aus der beruflichen Arbeit der Autoren entstanden. Beide befassen sich seit mehr als 20 Jahren mit der Bearbeitung von deutsch-spanischen Rechts- und Steuerrechtsfällen.

**21,80 Euro für Mitglieder und
 24,80 Euro für Nichtmitglieder.**

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

Hiermit bestelle ich oben angekreuzte Fachliteratur / en.

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

Bitte füllen Sie das Bestellformular in Druckbuchstaben aus!

FAX-Bestellung

040 / 32 65 06

Kompaktseminare

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

Für dieses Seminar sind nur noch wenige Restplätze vorhanden, bitte erkundigen Sie sich vorab unter Tel. 040 / 30 96 72 - 0!

Mi, 9. November 2016

Einer gegen alle – Rechte des Wohnungseigentümers erfolgreich durchsetzen!

**Referent RA Ulf Schelenz, LL.M.,
 17.00 Uhr bis ca. 19.00 Uhr**

„Rechte kennen“ und „Rechte wahrnehmen“ fällt nicht zwangsläufig zusammen: Häufig kennen Wohnungseigentümer ihre Rechte, wissen aber nicht, wie sie diese effektiv durchsetzen können. Dabei passieren vermeidbare Fehler, die Kosten und Verzögerungen verursachen. Das Seminar soll Probleme identifizieren und Lösungswege aufzeigen. Auch taktische Überlegungen spielen eine Rolle. Es wird zusätzlich das gerichtliche Verfahren einschließlich der Zwangsvollstreckung beleuchtet, um Erfolgsaussichten und Kostenrisiken besser einschätzen zu können.

Themen:

- Wie bringe ich mein Anliegen notfalls durch Zwang auf die Tagesordnung?
- Wie nehme ich erfolgreich auf den Versammlungsverlauf Einfluss?
- Mit welchen Tricks arbeiten Verwalter, und wie hebele ich diese aus?
- Was ist vor und bei Einreichung einer Klage zu beachten?
- Wie verläuft das Gerichtsverfahren?
- Möglichkeiten der Zwangsvollstreckung
- Kosten des Gerichtsverfahrens und der Zwangsvollstreckung

Seminar

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

22./23./24. Nov 2016

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

Referenten: Rechtsanwälte des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg
**Dienstag, 22. November 2016
 von 17.00 bis ca. 20.00/20.30 Uhr**
**Mittwoch, 23. November 2016
 von 17.00 bis ca. 20.00/20.30 Uhr**
**Donnerstag, 24. November 2016
 von 17.00 bis ca. 20.00/20.30 Uhr
 (diese Termine sind zusammenhängend)**

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

Themen:

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

Weitere Informationen zu den Seminarinhalten finden Sie unter www.grundeigentuemerverband.de/veranstaltungen/seminare

Hiermit melde ich mich zu oben angekreuztem/n Seminar/en an.

Name, Vorname		Mitgliedsnummer	
Firma			
Straße, Hausnummer			
PLZ	Ort	Telefon	
E-Mail			
WICHTIG: Vor- und Zuname des/r Seminarteilnehmer/s bitte angeben.			

Bitte füllen Sie die Anmeldung in Druckbuchstaben aus!

Datum, Unterschrift

FAX-Anmeldung

040 / 32 65 06

Teilnahmebedingungen:

Der Teilnehmerbeitrag ist vorab, spätestens 10 Tage nach Ihrer Anmeldung, auf das Konto Grundeigentümer-Verband Hamburg e. V. bei der Hypo Vereinsbank IBAN DE66 2003 0000 0000 2032 16, BIC HYVEDEMM300 unter Angabe des gebuchten Seminars zu überweisen. Bitte geben Sie ebenfalls Ihre Mitgliedsnummer bei der Überweisung an!

Eine schriftliche Stornierung – auch per Fax oder E-Mail – der Seminare bis 2 Tage vor Beginn ist kostenfrei möglich, danach berechnen wir die volle Seminargebühr.

Nachstehende Stornobedingungen gelten für Seminare, die mit einem * gekennzeichnet sind.

Bei Stornierung Ihrer Anmeldung 14 Tage vor Veranstaltungsbeginn werden 50 Prozent der Seminargebühr berechnet. Bei Nichtteilnahme oder Absage 8 Tage vor Veranstaltungsbeginn wird die volle Teilnehmergebühr in Rechnung gestellt. Die Ausfallgebühren entfallen, wenn ein Ersatzteilnehmer von Ihnen zum Seminar angemeldet wird.

Anmeldung: Wenn Sie an einem Seminar teilnehmen möchten, senden oder faxen (040/32 65 06) Sie den neben stehenden Abschnitt ausgefüllt und unterschrieben an uns zurück.

Eine besondere Benachrichtigung erfolgt **nur**, wenn das Seminar zum Zeitpunkt Ihrer Anmeldung bereits ausgebucht war und Sie nicht daran teilnehmen können.

Unterstützung für bedürftige Grundeigentümer

Weihnachtszuwendung

Wie bereits seit vielen Jahren wird die vom Grundeigentümer-Verband Hamburg betreute Otto Ernst Carl Gauger-Stiftung auch diesmal in der Vorweihnachtszeit ältere bedürftige Grundeigentümer durch die Auszahlung einer Geldzuwendung unterstützen.

Diese Zuwendung kann gewährt werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- Die Grundeigentümer müssen das 61. Lebensjahr überschritten haben.
- Das jährliche Bruttoeinkommen darf bei Einzelpersonen 24.240 Euro und bei Ehepaaren 39.792 Euro nicht übersteigen.
- Das Immobilieneigentum besteht ausschließlich aus einem Ein- oder Zweifamilien-

haus beziehungsweise einer selbstgenutzten Eigentumswohnung.

- Das sonstige Vermögen darf einen Wert von 15.500 Euro nicht übersteigen.

Alle Grundeigentümer, die diese Voraussetzungen erfüllen, können die Zuwendung schriftlich bei der Otto Ernst Carl Gauger-Stiftung, Glockengießerwall 19, 20095 Hamburg beantragen. Dies sollte bis zum 18. November 2016 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.

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

Bergedorfer Info-Tage

Einbruchschutz

In Zusammenarbeit mit der Kriminalpolizeilichen Beratungsstelle des LKA veranstaltet der Grundeigentümergebiet Bergedorf vom 8. bis 10. November 2016 eine Schwerpunktwoche rund um das Thema „Sicherheit und Einbruchschutz“.

Veranstaltungsort:

Theatersaal der „Lohbrügger Bürgerbühne“, Neuer Weg 54, 21029 Hamburg. Der Eintritt ist frei, auch Nicht-Mitglieder sind herzlich willkommen. Anmeldungen bitte vorab telefonisch oder per E-Mail, info@grundeigentuemmer-bergedorf.de; Tel.: 040/724 72 73.

Programm

An den Veranstaltungsabenden:
18:30 Uhr Check-in mit Begrüßungsgetränk

Dienstag: 08. November 2016

19:00 Uhr „Sicherheit und Einbruchschutz – Einbrecher aussperren“

Hinweise zu Einbruchgefahren und Grundsätzen der Sicherheit für Wohnimmobilien.

Referent: Volker Reimers, Kriminalpolizeilicher Berater – LKA Hamburg

Mittwoch, 09. November 2016

19:00 Uhr „Mechanische Sicherung oder Einbruchmeldeanlage?“

Experten diskutieren Möglichkeiten von Sicherheitstechniken für Wohngebäude. Referenten: Arne Ernst, Geschäftsführer Ernst Sicherheits- und Kommunikationstechnik GmbH; Carsten Klauer, Geschäftsführer Power Personen-Objekt-Werkschutz GmbH; Stefan Meder, Leiter Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle des LKA Hamburg; Sven Michael Struck, Geschäftsführer Tischlerei Schulz und Struck GbR.

Moderation: Melanie Ucke, Bille Wochenblatt / Bergedorfer Zeitung

Donnerstag, 10. November 2016

19:00 Uhr „Keine Chance den Trickbetrüggern“

Tipps für ein sicheres Zuhause und für den Schutz vor Trickbetrug. Referent: Volker Reimers, Kriminalpolizeilicher Berater – LKA Hamburg

Bergedorf

Ausstellung

„Von Paris nach Bergedorf“ ...so titelt die Ausstellung mit Werken aus dem Atelier von Damaris Dorawa, die am 16. November 2016 in der Geschäftsstelle des Grundeigentümergebiet Bergedorf eröffnet wird.

Der Sitz des Vereins, der „Alte Bahnhof von 1842“ strahlt nach einer Sanierung wieder in frischem Blau. Der Verein nimmt diese Rundumerneuerung zum Anlass, seine Räumlichkeiten Künstlern zur Verfügung zu stellen.

Die Mitglieder des Grundeigentümergebiet Bergedorf sind herzlich eingeladen zur Ausstellungseröffnung, um Anmeldung wird gebeten.



Veranstaltungen

Dienstag, 8. November 2016 (14.00 Uhr)
 Grundeigentümer-Verbandshaus, 6. OG,
 Glockengießerwall 19
„Energieberatung“
 Grundeigentümer-Verband Hamburg. Energieberatung in Kooperation mit ZEBAU und Energiebauzentrum. Nur nach vorheriger Terminvergabe unter Tel. 040/359 058 22.

Dienstag, 8. November 2016 (18.30 Uhr)
 Geschäftsstelle Harburg, Am Soldatenfriedhof 8
„Vererben – Verschenken – Verbrauchern; Neues zur Patientenverfügung“
 Haus- und Grundbesitzerverein Harburg-Wilhelmsburg. Vortragsveranstaltung. Es referiert der erste Vorsitzende des Vereins, Notar a.D. Peter Schlattermund. Anmeldung unter Tel. 040/77 41 44.

Dienstag, 8. November 2016 (19.00 Uhr)
 Theatersaal Lohbrügger Bürgerbühne, Neuer Weg 54
„Sicherheit und Einbruchschutz – Einbrecher aussperren“
 Grundeigentümerversammlung im Bezirk Bergedorf. Bergedorfer Info-Tage, Themenwoche Einbruchschutz. Nähere Informationen und Anmeldung unter Tel. 040/724 72 73.

Mittwoch, 9. November 2016 (19.00 Uhr)
 Theatersaal Lohbrügger Bürgerbühne, Neuer Weg 54
„Mechanische Sicherung oder Einbruchmeldeanlage?“
 Grundeigentümerversammlung im Bezirk Bergedorf. Bergedorfer Info-Tage, Themenwoche Einbruchschutz. Nähere Informationen und Anmeldung unter Tel. 040/724 72 73.

Mittwoch, 9. November 2016 (19.00 Uhr)
 Geschäftsstelle Rahlstedt, Schweriner Straße 27
„Nach Verwalterkündigung – Verwalten wir unsere WEG jetzt selbst?“
 Haus- und Grundbesitzerverein Hamburg-Rahlstedt. Arbeitskreis. Anmeldung unter Tel. 040/677 88 66, Kosten für Mitglieder 12 Euro, für Gäste 24 Euro.

Donnerstag, 10. November 2016 (19.00 Uhr)
 Theatersaal Lohbrügger Bürgerbühne, Neuer Weg 54
„Keine Chance den Trickbetrügern“
 Grundeigentümerversammlung im Bezirk Bergedorf. Bergedorfer Info-Tage, Themenwoche Einbruchschutz. Nähere Informationen und Anmeldung unter Tel. 040/724 72 73.

Donnerstag, 10. November 2016 (10.00 Uhr)
 Geschäftsstelle Harburg, Am Soldatenfriedhof 8
„Bautechnische Beratung“
 Haus- und Grundbesitzerverein Harburg-Wilhelmsburg. Neues Beratungsangebot, jeden zweiten und vierten Donnerstag im Monat von 10.00 bis 12.00 Uhr. Es berät Dipl.-Ing. Jens Usadel. Anmeldung nicht erforderlich, Info unter Tel. 040/77 41 44.

Donnerstag, 10. November 2016 (18.00 Uhr)
 Grundeigentümer-Verbandshaus, Sitzungssaal 7. OG, Glockengießerwall 19
„Jahreshauptversammlung“
 Grundeigentümerversammlung Innenstadt, Hafencity und St. Georg-Borgfelde. Jahreshauptversammlung mit Wahlen.

Samstag, 12. November 2016 (14.00 Uhr)
 Geschäftsstelle Sasel, Saseler Chaussee 193
„Konflikte angehen und lösen in der WEG“
 Haus- und Grundbesitzerverein von Sasel, Poppenbüttel und Umgegend. Workshop mit Mediatorin Andrea Ramsek und Rechtsanwältin Eileen Wendel. Kosten: 35 Euro pro Person. Anmeldung in der Geschäftsstelle Sasel, Tel. 040/601 05 35.

Montag, 14. November 2016 (19.30 Uhr)
 Vereinsgaststätte TSV Stellingen, Sportplatzring 47
„Klimaänderungen und Klimafolgen in Hamburg“
 Grundeigentümerversammlung Stellingen Langenfelde. Mitgliederversammlung mit Vortrag von Dr. Peter Hoffmann von der Universität Hamburg.

Dienstag, 22. November 2016 (18.30 Uhr)
 Geschäftsstelle Harburg, Am Soldatenfriedhof 8
„Sicherheit und Einbruchschutz – Einbrecher aussperren“
 Haus- und Grundbesitzerverein Harburg-Wilhelmsburg. Vortragsveranstaltung. Es referiert Volker Reimers von der kriminalpolizeilichen Beratungsstelle Hamburg. Anmeldung unter Tel. 040/77 41 44..

Samstag, 26. November 2016 (8.30 Uhr)
 Abfahrt vom Stelling Rathaus, Basselweg 73
„Weihnachtsmarkt in Hannover“
 Grundeigentümerversammlung Stellingen-Langenfelde. Ausfahrt inkl. Stadtführung. Kosten: 20 Euro für Mitglieder und Ehegatte/Partner, 26 Euro für Gäste. Anmeldung unter Tel. 040/25 30 78 23.

Mittwoch, 30. November 2016 (18.30 Uhr)
 Haus des Sports, Schäferkampsallee 1
„Energetische Sanierung von A bis Z – Beratung und Förderung energetischer Maßnahmen“
 ZEBAU GmbH. Kostenfreie Informationsveranstaltung im Auftrag der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt. Anmeldung unter www.zebau.de, nähere Informationen auch unter Tel. 040/380 384 - 0

Freitag, 2. Dezember 2016 (11.00 Uhr)
 Abfahrt Bahnhof Harburg
„Gut Basthorst“
 Haus- und Grundbesitzerverein Harburg-Wilhelmsburg. Adventsfahrt mit Mittagessen und Besuch des Weihnachtsmarktes. Preis pro Person 32,00 Euro. Anmeldung/Bezahlung in der Geschäftsstelle Harburg, Am Soldaten-

friedhof 8; nähere Informationen unter Tel. 040/77 41 44.

Samstag, 3. Dezember 2016 (11.00 Uhr)
 Abfahrt Hotel Panorama, Moorfleeter Straße
„Gänseessen satt“
 Grundeigentümer-Verein Hamburg-Billstedt. Busfahrt zum Schützenhof Ahlerstedt, bei entsprechendem Wetter anschließend Besuch des Weihnachtsmarktes in Stade. Preis pro Person 27 Euro für Mitglieder und deren Angehörige, 30 Euro für Nichtmitglieder und Gäste. Schriftliche Anmeldung bis spätestens 24. November.

Dienstag, 6. Dezember 2016 (14.00 Uhr)
 Grundeigentümer-Verbandshaus, 6. OG, Glockengießerwall 19
„Energieberatung“
 Grundeigentümer-Verband Hamburg. Energieberatung in Kooperation mit ZEBAU und Energiebauzentrum. Nur nach vorheriger Terminvergabe unter Tel. 040/359 058 22.

Dienstag, 6. Dezember 2016 (15.00 Uhr)
 Kursana-Residenz, Ernst-Mittelbach-Ring 47.
„Adventskaffee“
 Grundeigentümer-Verein Lokstedt-Nienendorf-Schnelsen. Zuzahlung für Mitglieder 3,50 Euro für das Kaffeegedeck. Teilnahme nur nach vorheriger telefonischer Anmeldung am 1. oder 2. Dezember, 8.00 bis 16.00 Uhr, Tel. 040/552 38 72 bei Herrn Argendorf.

Dienstag, 6. Dezember 2016 (18.00 Uhr)
 Hanse-Villa, Max Brauer Allee 24
„Fallstricke im WEG – Rechte erfolgreich durchsetzen“
 Hamburger Wohnungseigentümer-Verein. Vortragsveranstaltung. Es referiert Rechtsanwalt Ulf Schelenz, Syndikus des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg. (Begrenzte Teilnehmerzahl, Einladung erforderlich – diese wird den Vereinsmitgliedern zugesandt. Inhaltlich identisch mit der Veranstaltung am 13. Dezember.).

Dienstag, 13. Dezember 2016 (18.00 Uhr)
 Hanse-Villa, Max Brauer Allee 24
„Fallstricke im WEG – Rechte erfolgreich durchsetzen“
 Hamburger Wohnungseigentümer-Verein. Vortragsveranstaltung. Es referiert Rechtsanwalt Ulf Schelenz, Syndikus des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg. (Begrenzte Teilnehmerzahl, Einladung erforderlich – diese wird den Vereinsmitgliedern zugesandt. Inhaltlich identisch mit der Veranstaltung am 13. Dezember.)

Ausfall von Beratungen / Änderung Öffnungszeiten
 Am 10. November entfällt die persönliche Rechtsberatung in der Geschäftsstelle Am Soldatenfriedhof 8.



Foto: © Annamaria/Pixello

Vom 16. bis 29. August 2017

Island-Kreuzfahrt

Bequem von Hamburg aus starten wir zu einer Island-Kreuzfahrt. Es erwartet Sie ein Land voller Kontraste. Feuer und Eis, Gletscher und Vulkane, alte Mythen und kühne Modernität leben hier Seite an Seite.

Über die Shetlandinseln nimmt die MS Ocean Majesty Kurs auf die Ostküste der Insel. In Seydisfjörður werden Sie sich fast wie in Norwegen fühlen: Die bunten Holzhäuser im norwegischen Stil stammen aus dem frühen 20. Jahrhundert und machen das Städtchen einzigartig. Ihr nächstes Ziel Akureyri bringt Sie zu einer schönsten Region Islands, der Region Myvatn mit dem gewaltigen Wasserfall Dettisfoss und der grünen Schlucht Asbyrgi.

Über die Nordküste nähern Sie sich den Nordwestfjorden Islands. Auf der Insel Vigur offenbart sich Ihnen eine Artenvielfalt der Vogelwelt, die außergewöhnlich ist.

Mit Grundafjörður nimmt die MS Ocean Majesty Kurs auf den Westen Islands. Hier erleben Sie dunkel aufragende Gebirgszüge, schneeweiße Gletscher, Lavaformationen und vulkanische Aktivität, heiße und kalte Quellen.

In der Hauptstadt Reykjavik pulsiert das Leben. Wir empfehlen Ihnen den Besuch des Golden Circle mit dem Nationalpark Thingvellir, dem Wasserfall Gullfoss und dem Großen Geysir, sicherlich einer der Höhepunkte der Reise.

Die Westmänner Inseln liegen vor Islands Südküste. Beeindruckende Höhlen und Felsformationen geben diesen Inseln ihren besonderen Charakter und mit etwas Glück können Sie auch Wale beobachten, die hier durch die Gewässer ziehen. Auf der Rückfahrt erwartet Sie ein weiteres Highlight: Die Durchfahrt auf dem Nord Ostsee Kanal bis nach Kiel.

Wir möchten Ihnen diese wundervolle Reise mit einem kleinen und feinen Schiff anbieten. Dazu haben wir – gemeinsam mit dem Reiseveranstalter Hansa Touristik GmbH – das Schiff MS Ocean Majesty ausgewählt, weil es komfortabel und stilvoll ist. Die Bordsprache ist deutsch und mit nur maximal 500 Gästen ist es möglich, Individualität und Privatsphäre zu erleben. Und das Schiff gelangt dorthin, wo andere Schiffe aufgrund ihrer Größe nicht mehr fahren können.

Der Preis dieser Reise richtet sich nach der Kabinenkategorie.

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

Verschenken Sie doch einmal zu Weihnachten eine schöne Reise!

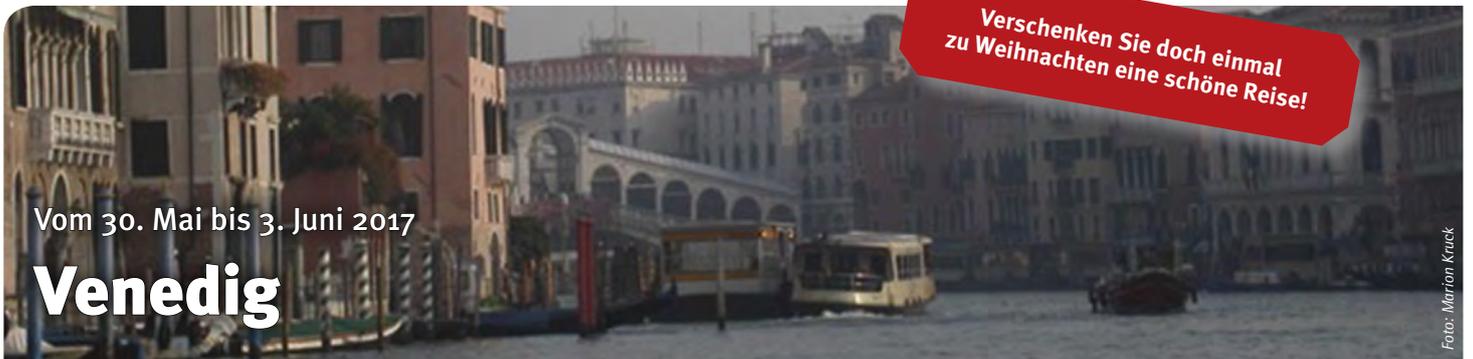


Foto: Marion Kruck

Vom 30. Mai bis 3. Juni 2017

Venedig

Wie bereits ausführlich in unserem Oktober-Heft beschrieben, bieten wir Ihnen diese schöne Reise in die legendäre Lagunenstadt an. Gärten in Venedig – ein scheinbarer Widerspruch in dieser eng bebauten Stadt mit äußerst begrenztem Flächenangebot. Umso mehr erstaunt die Zahl und Vielfalt der Gärten: Klostersgärten, Gärten der Kunst, Palastgärten, verschwenderische Garteninszenierungen auf engstem Raum zeugen von Gestaltungswillen und gärtnerischer Kunst.

Venedig wurde auf 118 Inseln erbaut, Gärten waren und sind immer Luxus in dieser

Stadt. Es gibt daher viel zu entdecken auf unserer Gartenreise.

Unser Programm ist vielfältig, lässt Raum für Entspannung und Genuss wie zum Beispiel im schönen Garten unseres Hotels.

Selbstverständlich werden wir auch die beeindruckenden Zeugen vergangener machtvoller und prächtiger Zeiten erkunden: Prachtentfaltung auf der Piazza San Marco und wunderschöne Palazzi am Canal Grande lassen uns staunen. Auf dem Rialto-Markt erleben wir munteren Alltag, auf der Insel Murano die Kunst der Glasbläser. Stille Gassen und kleine

Plätze ohne Hektik auf einem interessanten Stadtpaziergang sind Teil des Zaubers der Lagunenstadt.

Der Reisepreis beträgt pro Person in einem Doppelzimmer 1.980,- Euro Einzelzimmerzuschlag 240,- Euro

Diese Reise ist individuell geplant, Ihre persönlichen Wünsche berücksichtigen wir gern. Dies ist möglich, da wir ausschließlich mit kleinen Gruppen reisen. Im Rahmen des „Kennenlerntreffens“ lernen Sie Ihre Mitreisenden und Ihre Reiseleiterin kennen.



Die Treppe als Raumsulptur

Die moderne Innenarchitektur kann Treppen zu Raumsulpturen machen. Ob modern oder klassisch: Eine gründliche Planung ist Voraussetzung für einen sicheren und schönen Auftritt. Häufig wird das unterschätzt.

Steffen Preißler

Treppen sind die neuen spektakulären Aufsteiger in offenen Wohnbereichen. Ob geschwungen, gewandelt oder gradlinig – die neuen Formen beeindrucken auch durch kreative Kombinationen aus verschiedenen Materialien. Die Treppe kann gerade in offenen Wohnräumen zur Raumsulptur werden. Zu Holz, Stahl und Beton für die Tragkonstruktion kommen weitere Materialien für die Stufenbeläge hinzu, die so das Spektrum erweitern. Dazu gehören keramische Fliesen und Naturstein, wobei auf rutschhemmende Eigenschaften zu achten ist. Heute kaum noch anzutreffen

ist Teppichbelag, der zwar akustisch gesehen Vorteile bringt, sich jedoch schlechter reinigen lässt und schneller abnutzt. „Mit einer originell gestalteten Treppe im Wohnbereich werten Eigentümer ihr Haus deutlich auf“, sagt Anke Traud von der BHW Bausparkasse. Das oft maßgeschneiderte Design hat allerdings seinen Preis. „Für individuell angelegte Treppen muss deutlich mehr investiert werden als für eine Standard-Version. Je nach Material, Größe und Konstruktion kostet eine Treppe zwischen 2000 und weit über 10000 Euro. Massive Hartholztreppen gibt es etwa ab 3000 Euro. Spindel-

treppen sind günstiger, aber als viel genutzte Geschosstreppen nicht gut geeignet.

Vieles wird in einem neuen oder renovierten Haus detailliert geplant. Aber die Treppe erhält meist weniger Aufmerksamkeit. Dabei ist die Treppenplanung ein sehr komplexer Vorgang. Denn die Gestaltung hängt auch davon ab, wo sie ihren Platz bekommt. Der Trend zu offenen Räumen spricht für eine anspruchsvolle Treppe, die auch gestalterisch eine Verbindung zum Wohnraum schafft. Aber es kann auch gute Gründe für ein separates Treppenhaus geben. Das hat den Vorteil, dass nicht gleich jeder, der kommt

oder geht, unter Beobachtung steht. Teenager und erwachsene Kinder werden das zu schätzen wissen. Ein durch Türen abgetrenntes Treppenhaus bietet außerdem mehr Schutz vor Geräuschen, die beim Begehen entstehen. Auch die Wärme kann sich dann nicht mehr nach oben verteilen, denn offene Aufgänge vom Untergeschoss bis zum Dach können Kamineffekte und Zuglufterscheinungen hervorrufen.

Wenn diese Grundsatzfrage geklärt ist, kann es um die Bauform gehen. Sie ist zunächst die wichtigste Rahmenbedingung, wenn es um die Auswahl einer wirklich passenden Treppe geht. Deshalb ist es wichtig, sich schon während der Bauplanung über das Spektrum der Möglichkeiten im Treppenbau zu informieren. Entsprechend der Raumaufteilung unterscheidet man die folgenden wichtigsten Treppen-Grundtypen:

Der Treppenbauer Voß hat mit der luftig wirkenden Kragarmtreppe einen wirkungsvollen Hingucker entwickelt, der hervorragend ins modern gestaltete Wohnumfeld passt.

die gerade oder die gewendelte Treppe und die Podesttreppe. Sie ändert ihre Richtung um 90 oder 180 Grad und benötigt relativ viel Platz. Besonders gut kommt sie bei halbgeschossig versetzten Wohnebenen zum Tragen. Außerdem bietet sie wegen der durchgängigen geraden Treppenstufen eine hohe Sicherheit und erleichtert schwere Transporte, die zwischendurch abgesetzt werden können. Generell sollten Treppen nach 15 bis 18 Stufen ein Ruhepodest haben.

Wegen ihrer dynamischen Wirkung sind zurzeit viertel- oder halbgewendelte Treppen am gefragtsten. Von der Antrittsstufe bis zum Austritt findet eine Drehung um 90 oder 180 Grad statt. Eine kom-

fortable Treppe benötigt eine Fläche ab circa 3,5 Quadratmeter und einer nutzbaren Laufbreite von 90 bis 100 Zentimeter. „Alles, was auf kleinerer Fläche installiert wird, erfordert Stufenhöhen, die nicht mehr komfortabel zu begehen sind. Was schmaler ist, erschwert oder verhindert den Transport von sperrigen Gegenständen“, sagt Heinz Lammers, Leiter der technischen Entwicklung der Treppenmeister Partnergemeinschaft. Je nach Form und Breite nimmt eine Treppe mehr oder weniger Fläche ein. Geradläufige verlangen mit etwa zwölf Quadratmetern am meisten Platz. Eventuell lässt sich in der Schräge darunter ein Abstellraum oder Einbauschränk unterbringen. Gegen-



Ein Gaskamin geschickt in den Stauraum unter einer Treppe integriert.

Treppentipps

Treppenmodernisierung. Schiefe Geländer, ausgetretene Stufen, knarrende Holzbeläge: Kommen die Treppen im eigenen Zuhause in die Jahre, sind sie in der Regel nicht mehr schön anzusehen. Wer seine Treppenanlage auf Vordermann bringen möchte, sollte diese vom Fachmann analysieren lassen. Über eine Begehung des Hauses überprüft der Fachmann den fachlichen Zustand der Treppe und ermittelt anhand einer Checkliste mit zahlreichen Fragen zusätzlich, wie komfortabel und sicher der Aufgang von den Bewohnern im Alltag wahrgenommen wird. Genauso wichtig ist aber auch die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben. Diese betreffen beispielsweise die Stufenbreite, die Treppensteigung oder den Aufbau des Geländers. Der Fachmann kann zudem wichtige Tipps geben, wie man die Sicherheit der Treppe für Senioren, Kinder und Menschen mit körperlichen Einschränkungen verbessern kann, und berät bei der Sanierung der Treppe. Es muss nicht immer eine neue Treppenanlage sein. Häufig reicht es bereits aus, die Beleuchtung der Treppe zu optimieren oder den Belag mit einem Renovierungssystem zu erneuern, das über die bestehenden Stufen verlegt und mit diesen fest verbunden wird. Doch viele Gestaltungsmöglichkeiten bieten diese Renovierungssysteme nicht. Die Form der Treppe kann nicht grundlegend verändert werden. Etwas mehr gestalterische Freiheit bietet natürlich der Einbau einer neuen Treppe.

Treppenpflege.

Holztreppen vertragen keine stehende Nässe durch nasse Kleidungsstücke oder das Aufstellen undichter Blumentöpfe. Auch scharfe Gegenstände und spitze Schuhabsätze können eine Holzstufe beschädigen. Es reicht, die lackierten Oberflächen mit einem Staubtuch oder einem nebelfeuchten Tuch abzuwischen. Geölte Oberflächen können leichter Verschmutzungen annehmen. Verunreinigungen wie Sand sollten sofort mit Besen oder Staubsauger beseitigt werden. Leichte Verschmutzungen können mit einem nebelfeuchten Tuch abgewischt werden. Starke Verschmutzungen, wie Gummiabrieb werden mit einem in Pflegeöl getränkten Schleifpad ohne großen Druck in Faserrichtung des Holzes gereinigt. Niemals Haushaltsreiniger verwenden. Geölte Oberflächen können alle ein bis zwei Jahre mit einem Öl nachbehandelt werden. Auch für lackierte Oberflächen gibt es spezielle Pflegesets, damit die Oberflächen dauerhaft geschützt bleiben.

läufige Exemplare mit Podest begnügen sich mit etwa acht Quadratmetern. Spindel- sowie halb- und viertelgewendelte Treppen benötigen etwa sechs bis zehn Quadratmeter.

Spindeltreppen sind optisch reizvoll, allerdings bei kleinem Durchmesser nicht so einfach zu begehen. Auch Überlegungen für das Alter sollten schon angestellt werden: Eignet sich

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





Foto: Treppenmeister

Eine filigrane Holzteresse fügt sich harmonisch in den Wohnraum.

die Treppe später für den Einbau eines Treppenlifts? „Bauherrn sollten mit ihrem Treppenbauer konkrete Schallschutzwerte vereinbaren und den Sicherheitsaspekt berücksichtigen“, rät Expertin Traud. Immer noch sterben mehr als 1000 Menschen jährlich an den Folgen eines Treppensturzes.

Wichtig ist das CE-Zeichen, das die Einhaltung europäischer Sicherheitsstandards verbürgt. Offene Treppen sollten gut ausgeleuchtet und mit griffsicheren Handläufen ausgestattet sein. Eine sichere Treppe zeichnet sich durch ausreichende Laufbreite und ausgewogene Stufen aus.

Für den Einbau von Treppen gibt es eine Reihe von Vorschriften. Die DIN-Norm 18065 schreibt vor, wie Treppen geplant werden müssen. Darin sind die Maße für Treppenbreite und Auftrittshöhe festgelegt. Diese Vorgaben sind für öffentlich genutzte Gebäude bindend und werden für Privathäuser empfohlen. Nach der DIN 18065 muss eine Treppe in einem Wohnhaus mit maximal zwei Wohnungen eine nutzbare Treppenbreite von mindestens 80 Zentimeter haben. Dieses Maß gilt auch für Treppen, die in einen Keller führen, der keine Aufenthaltsräume hat. Für Treppen, die in ein Dachgeschoss ohne Aufenthaltsräume führt, ist eine Treppenbreite von 50 Zentimeter ausreichend. Die Treppensteigung darf maximal 20 Zentimeter betragen. Der Treppenauftritt, also die Fläche, auf die der Fuß in seiner vollen Länge auftritt, die Tiefe der Treppenstufe, muss mindestens 23 Zentimeter lang sein.

Im Design liegen klare puristische Formen im Trend und das Material Holz. Eine Betontreppe vom Bauträger erscheint zwar zunächst günstiger. „In der Summe ist eine Betontreppe teurer, denn zusätzlich zur Unterkonstruktion sind Beläge für die Stufen und ein Geländer nötig – also das, woraus eine Holzteresse besteht“, sagt Oliver Jokoszies von Treppenmeister. Vielen würde erst bei der Auswahl der Beläge klar, dass sie eine Treppe auf der Treppe bauen und dass man sich die massive Unterkonstruktion samt Verputz hätte sparen können.

„Neben den klassischen Holzsorten wie Buche oder Eiche werden heute auch wieder verstärkt dunkle Holzarten wie Nussbaum, Akazie oder dunkel geölte Hölzer im Treppenbau nachgefragt“, sagt Reiner Voß aus Reinfeld, einer der größten Treppenbauer in Norddeutschland. Fast jeder dritte Kunde kommt bei ihm aus der Hansestadt. Noch werden mehr als die Hälfte der Treppenstufen bei ihm lackiert. Doch die Nachfrage nach geölten Oberflä-

chen steigt, weil sie keine Lösungsmittel enthalten.

Der natürliche Charme des Holzes lässt sich wunderbar mit jedem anderen Material kombinieren, ob Edelstahl, Verbundwerkstoffe oder Glas. Sehr interessant ist die Kombination von Holz und Stahl. So können sich im Handlauf zum Beispiel die Türgriffe widerspiegeln und die Treppenstufen bestehen aus dem gleichen Holz wie der Fußboden. Geradezu unbegrenzt ist die Vielfalt bei der Auswahl der Handläufe und Geländer. Form und Material müssen natürlich optimal zur Treppe passen. Neben der Optik ist hier auch auf die Sicherheit zu achten. Das Treppengeländer muss deshalb entsprechend hoch sein. Bei Familien mit Kleinkindern ist darauf zu achten, dass sich die Kinder nicht durch das Geländer durchzwängen können. Die Treppenhersteller bieten zudem weitere Sicherheitsvorkehrungen wie beispielsweise Treppengitter an.

Voß ist auch Vorreiter beim Einsatz neuer Materialien im Treppenbau. Das Materialmuster sieht auf den ersten Blick wie Stahl aus und fühlt sich auch fast so an. Aber es ist viel leichter und lässt sich besser verarbeiten. „Wir haben als einer der ersten das Material HPL (High Pressure Laminate), eine Art verhärtetes Laminat, für den Treppenbau nutzbar gemacht. Es besteht aus Papier und ausgehärteten Kunstharzen“, sagt Voß. Er fertigt daraus die seitlichen Wangen für die Treppe, die dann wie eine Kombination aus Stahl und Holz für die Stufen wirkt. Dadurch werden vielfältige Treppenlösungen möglich. In Kombination mit natürlichen Hölzern kann sich eine HPL-Treppe durchaus mit einer reinen Holzteresse messen.

Immer wichtiger wird im Treppenbau die integrierte Beleuchtung. Die seitlich integrierten LED-Lampen schalten sich beim Betreten automatisch ein oder „laufen“ von Stufe zu Stufe mit. Bei der Beleuchtung kann auch unter verschiedenen Lichtstimmungen gewählt werden.



**Nasse Wände?
Feuchter Keller?**

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

ISOTEC Hamburg GmbH

Donnerstr. 10, 22763 Hamburg

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

www.isotec.de/hamburg

ISOTEC
Wir machen Ihr Haus trocken

TEAM
ISOTEC
HANDWERK
AUF HOCHSTEM
NIVEAU

Richtig Heizen und Lüften

Schimmel verhindern

Ungefähr 0,8 Liter Wasser in Wasserdampfform gibt ein Mensch im Schnitt pro Nacht über Atmung und Transpira-

tion an die Raumluft des Schlafzimmers ab. Die Zimmerpflanzen im Wohnzimmer können es leicht auf einen Liter Feuchtigkeitsproduktion pro Tag bringen. Beim Kochen und Duschen fällt auch einiges an und in so manchen Haushalten muss auch noch die Wäsche in der Wohnung getrocknet werden. Insgesamt kann sich dies leicht auf 8 Liter Luftfeuchtigkeit in einem Drei-Personen-Haushalt summieren – täglich. Wenn diese Feuchtigkeit nicht regelmäßig und in ausreichendem Maße durch Lüften nach draußen befördert wird, kommt es ganz schnell dazu, dass sie an kühleren Stellen – vor allem an den Außenwänden – kondensiert. Bis an diesen feuchten Stellen der Schimmel zu wachsen beginnt, dauert es dann meistens nicht mehr lange. Um das



Mit dem Wohnklima-Messgerät DTH-10-S behalten Sie die Luftfeuchtigkeit im Blick



Foto: © by Thorben Wengert/PIXELIO

zu verhindern sollte die relative Luftfeuchtigkeit während der Heizperiode etwa zwischen 40 und 55 Prozent (bei Temperaturen zwischen 19 und 22°C) gehalten werden. Zur Kontrolle hält der Grundeigentümer-Verband das Wohnklima-Messgerät DTH-10-S der Firma Klimatherm Messgeräte bereit, ein sogenanntes Hygro-Thermometer, das sowohl die Raumluftfeuchtigkeit als auch die Temperatur misst.

Das Messgerät ist zum Preis von 19,90 Euro im Informationszentrum im Glockengießerwall 19 erhältlich, darüber hinaus gibt es verschiedene kostenfreie und -pflichtige Bücher und Broschüren zum Thema. Eine Bestellung über den Onlineshop www.grundeigentuemerverband.de, unter Tel. 040/30 96 72 13 oder per Fax an die 040/32 65 06 ist möglich. Bei Versand fallen zusätzlich Versandkosten an.

HANSA BAUTENSCHUTZ SANIERUNGSTECHNIK GMBH

- Abdichtung feuchter Bauwerke
- Fassadensanierung
- Balkonsanierung
- Betonsanierung
- Schwammsanierung
- Rissverpressung
- Holzschutz
- Schleierinjektion
- Wärmedämmung

Hansa Bautenschutz
Sanierungstechnik GmbH
Am Lehmborg 4
22143 Hamburg

Fon: (040) 668 578 07
Fax: (040) 668 578 09

Zertifizierter Fachbetrieb
für Bausanierung

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



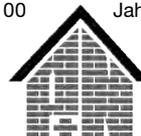
**Reparatur und Erneuerung von
Wasser- und Abwasserleitungen.
Trinkwasser- und Sielanschlüsse,
grabenlose Rohrverlegungen.
Sanierung von Drainageleitungen
und Kellerabdichtungen.**

Zertifiziertes Fachunternehmen für Grundstücks-
entwässerungsanlagen der Umweltbehörde Hamburg

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

MEISTERBETRIEB
100 Jahre



solide-zuverlässig

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

Zeitplan für den Zwangseinbau von Smart Metern steht

Intelligente Messsysteme sollen flächendeckend kommen. Das hat der Bundestag mit dem „Gesetz zur Digitalisierung der Energiewende“ Ende Juni beschlossen. Ziel ist, Stromerzeugung und -verbrauch durch Vernetzung möglichst exakt aufeinander abzustimmen, sodass Klima und Geldbeutel gleichermaßen geschont werden. Wichtige Eckdaten für den dafür notwendigen Umbau der Elektrizitätsversorgung sind im Gesetz festgeschrieben. Konkret betroffen sind danach zunächst vor allem Unternehmen und Gewerbe, sowie Haushalte, in denen besonders viel Strom verbraucht wird.

Die Strommesssysteme der Zukunft bestehen aus zwei Komponenten: Ein digitaler Stromzähler (Smart Meter) registriert Daten zum Energieverbrauch und zu Nutzungszeiten; ein Kommunikationsmodul (Smart-Meter-Gateway) übermittelt diese Daten an den Messstellenbetreiber. So kann der Versorger Netze und Ressourcen nachhaltiger nutzen und verschiedene Tarifmodelle anbieten. Zugleich macht das Modul die Daten über eine Schnittstelle – etwa den Fernseher oder Computer – für den Verbraucher sichtbar. Dieser kann damit sein Nutzungsverhalten kontrollieren und optimieren. Möglich ist auch eine Koppelung mit einer Smart-

Home-Zentrale, welche die Elektrogeräte im Haushalt steuert und dafür sorgt, dass sie dann laufen, wenn der Strom günstig ist.

Doch das alles ist bislang Theorie und Zukunftsmusik. Aktuell gibt es zwar digitale Zähler auf dem Markt, jedoch kein einziges vom Bundesamt für Sicherheit in der Informationstechnik (BSI) zertifiziertes Smart-Meter-Gateway. Nach Angaben des Verbandes der Elektrotechnik Elektronik Informationstechnik (VDE) befinden sich derzeit acht Geräte im Zertifizierungsprozess. Erst wenn drei Zählerhersteller Gateways zur Anbindung von Smart Metern an das Internet anbieten, kann die Einbaupflicht laut Gesetz beginnen.

Checkliste: Wer muss wann intelligente Stromsysteme nutzen?

Gemäß dem Energiewirtschaftsgesetz ist der Einbau von Smart Metern seit dem 1. Januar 2010 in Neubauten und grundsanierten Wohnungen Pflicht – „soweit dies technisch machbar und wirtschaftlich zumutbar ist.“

Ab 1. Januar 2017 müssen Verbraucher mit einem Jahresstromverbrauch von mehr als 10.000 kWh, Erzeuger dezentraler Erzeugungsanlagen (Photovoltaikanlagen, KWK-Anlagen) ab 7kW installierter

Leistung sowie Nutzer von Wärmepumpen oder Nachspeicherheizungen, die vom Betreiber des Stromnetzes ferngesteuert werden können, intelligente Messsysteme einbauen. Hierfür gelten jeweils Preisobergrenzen (siehe Infokasten).

für intelligente Messsysteme ab 2020. Für Verbraucher unter 6.000 kWh/a – nach Schätzung der Bundesregierung sind das 97 Prozent aller Haushalte – ist derzeit kein Zwangseinbau von intelligenten Messsystemen, also von digitalen Zählern plus Kommunikationsmodul, vorgesehen. Sie können dennoch schon jetzt von der Digitalisierung betroffen sein. Zum einen kann jeder Verbraucher jederzeit freiwillig auf intelligente Messsysteme oder Smart Meter umsteuern. Zum anderen kann ein Grundstückseigentümer die gesamte Liegenschaft mit intel-

Das kosten Smart Meter

Monatliche Kosten für Messstellenbetrieb und Messdienstleistung: In der Regel wird die smarte Technologie vom grundzuständigen Messstellenbetreiber gestellt. Der Gesetzgeber hat nach der Höhe des Jahresstromverbrauchs gestaffelte Preisobergrenzen für intelligente Messsysteme festgelegt. Bei einem Verbrauch beispielsweise zwischen 2000 und 3000 Kilowattstunden dürfen die jährlichen Bruttokosten maximal 30 Euro betragen, für 3000 bis 4000 Kilowattstunden maximal 40 Euro brutto pro Jahr. In die Gesamtkostenbilanz muss einbezogen werden, dass die Entgelte für Messstellenbetrieb und Messdienstleistung, die bislang Bestandteil des Strompreises waren, entfallen.

Falls für die Installation des neuen Stromzählers Umbauten – wie etwa der Austausch des Schaltkastens – notwendig sind, muss der Eigentümer für die Kosten aufkommen. Je nach Situation vor Ort können das gut mehrere hundert Euro sein.

Bis zum Jahr 2032 bekommt jeder Haushalt, bei dem turnusmäßig der Wechsel des Stromzählers ansteht (bei Ferraris-Zählern alle 16 Jahre, bei elektronischen Zählern nach 8 Jahren), einen neuen digitalen Stromzähler.

Für Verbraucher ab 6.000 kWh/a und für Erzeuger mit einer Leistung von mehr als 100kW gilt die Einbaupflicht

intelligenten Messsystemen modernisieren – auch gegen den Willen der betreffenden Verbraucher. Für sie dürfen dabei keine Mehrkosten entstehen. Und schließlich kann der grundzuständige Messstellenbetreiber unter Einhaltung der Preisobergrenzen Smart Meter einbauen und vom Anlagenbetreiber oder Verbraucher verlangen, diese zu nutzen.

Unser Standpunkt

„Ob Verbraucher mit Hilfe eines Smart Meters tatsächlich Stromkosten sparen können, steht völlig in den Sternen. Die bislang vorgelegten Wirtschaftlichkeitsstudien stellen das für private Haushalte deutlich in Frage. Selbst wenn Versorger lastabhängige Tarife anbieten und damit für den Verbraucher einen Anreiz schaffen, zu bestimmten Zeiten gezielt Strom zu sparen – die Möglichkeiten dazu sind im Haushalt sehr begrenzt. Eine programmierbare Waschmaschine ist teuer in der Anschaffung, Ruhezeiten setzen ihrer Nutzung vielerorts Grenzen. Essens- und damit auch Kochzeiten sind vom Tagesrhythmus vorgegeben. Und die Heizungspumpe muss im Winter dann laufen, wenn ich mich in meiner Wohnung aufhalte. Hinzu kommt, dass die Smart Meter selbst zusätzlichen Stromverbrauch verursachen. Um die vom digitalen Zähler registrierten Verbrauchsdaten sichtbar zu machen, brauche ich entsprechende Übertragungstechnik – einen Internetanschluss und ein Smartphone oder ein Fernsehgerät. Der Preis für all diese wirtschaftlichen Fragezeichen ist dann noch das Datenschutzrisiko. Wer wann welches Gerät benutzt, hat niemanden außerhalb der eigenen vier Wände zu interessieren. Es kann derzeit nicht ausgeschlossen werden, dass sensible Daten über die privaten Verbraucher ausspioniert werden. Unterm Strich heißt das: Die im Gesetz enthaltene Duldungspflicht für den Einbau von Smart Metern muss korrigiert werden. Private Haushalte müssen selbst entscheiden dürfen, ob sie dem Einbau von Smart Metern zustimmen.“ Kai Warnecke, Präsident Haus & Grund Deutschland

Einschätzungen von Experten

Was bedeutet die Einführung von Smart Metern für Verbraucher, also für Mieter und für private Wohnungseigentümer?



„Deutschland hat sich für die Energiewende entschieden. Dazu muss unser Energieversorgungssystem flexibel auf volatilen Strom aus Sonne, Wind und Co. reagieren können. Intelligente Netze und digitale Messsysteme können dafür sorgen und – anders als frühere Stromzähler – das Verbrauchsverhalten präzise abbilden und genauer messen. So kann man Lieferverträge abschließen, die besser zum eigenen Verbrauchsverhalten passen und deshalb günstiger sind.“

Sigmar Gabriel, Bundesminister für Wirtschaft und Energie

„Mit dieser Regelung verschafft der Staat Wirtschaftsunternehmen Zutritt zum privatesten Umfeld des Einzelnen – jederzeit und unbemerkt. Mietern und Eigentümern werden dabei zwei wesentliche Verbraucherrechte vorenthalten: Souveränität und Wahlfreiheit. Dieses Gesetz darf daher so nicht bestehen bleiben. Wer die Rechte der Stromverbraucher ernst nimmt, lässt sie über den Einbau von Smart Metern selbst bestimmen und gibt ihnen zusätzlich echte Anreize für stromsparendes Verhalten.“

Georg Abel, Bundesgeschäftsführer der VERBRAUCHER INITIATIVE e.V.



„Die von einigen geäußerte Kritik an der ‚Zwangsbeglückung‘ der Verbraucher teile ich nicht. Durch Smart Meter erhalten die Verbraucher präzise Informationen über ihr Verbrauchsverhalten – sie können diese nutzen, um effizienter mit Strom umzugehen. Ich bin zudem optimistisch, dass es für viele Verbraucher interessante Stromlieferangebote geben wird, etwa durch lastvariable Tarife. Nicht alle Verbraucher werden hiervon Gebrauch machen – aber alle haben die Chance, die Vorteile individuell zu nutzen. Ich wünsche mir hier mehr Optimismus und weniger Skepsis.“

Ulrich Kelber, Parlamentarischer Staatssekretär im Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz

Hautechnik: ALTBAUSANIERUNG / FASSADENRENOVIERUNG / VOLLWÄRMESCHUTZ / FENSTER / TÜREN

PIETSCH GMBH BAUWERKSERHALTUNG
Feuchtigkeitsprobleme?
 Abdichtung von nassen Kellern, Fassaden und Balkonen
 ● Putz- und Mauerwerkssanierung ● Injektionen
 Heisterweg 12 • 22869 Schenefeld • Tel (040) 830 67 68
www.pietsch-bauwerkserhaltung.de

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: Fahland.GmbH.Bautechnik@t-online.de

Sparen Sie bis zu 70% Heizkosten!

Trockene Wände, gesundes und behagliches Wohnen mit unserem **Edelstahlabdichtungs System**. Sicherer geht's nicht: einmal eingebracht – 100% dicht gemacht. Wir sanieren erfolgreich.

SANIERUNGSTECHNIK NORD

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

Feuchte Häuser? Nasse Keller? Modergeruch?

Kellerabdichtung • Sperr- u. Sanierputze - schnell • dauerhaft • preiswert
 Wohnklimaplaten gegen Schimmel und Kondensfeuchte
 VEINAL®-Kundenservice • E-Mail: BAUCHEMIE@veinal.de
 kostenloses Info-Telefon 0800/8346250

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



Eigentümer in der Pflicht

Trinkwasseranlage richtig planen

Ein kompliziertes System von Gesetzen, Verordnungen, Normen und anderen technischen Regelwerken sichert in unserem Lande die ordnungsgemäße Planung, den Bau und letztendlich den Betrieb der Trinkwasseranlagen ab. Dabei trifft den Hauseigentümer besondere Verantwortung.

werden der Lieferpreis, die Lage und Größe des Hausanschlusses, die Messung und Abrechnung geregelt.

Mit der Planung der Trinkwasseranlage kann der Architekt oder ein Fachplaner beauftragt werden. Er erkundigt sich beim zuständigen Wasserversorger nach der Qualität des gelieferten Trinkwassers, dem

werden, dass ein regelmäßiger Wasserdurchfluss durch die spätere Nutzung gegeben ist. Weitere Vorkehrungen betreffen die Verhinderung des Eintrages von Nichttrinkwasser in das System. Entnahmestellen mit Schlauchanschluss müssen einzeln abgesichert werden (Rückflussverhinderer, Rohrtrenner), damit kein Was-

ser durch den Schlauch zurückfließen kann.

Die Planungsunterlagen sind Grundlage für die Installation der Trinkwasseranlage. Das für die Ausführung zu beauftragende Unternehmen muss im Installateursverzeichnis des Wasserversorgers aufgelistet sein. Während der Installationsarbeiten sollte möglichst täglich der Baufortschritt überwacht werden, vom Bauherrn, dem planenden Architekten oder Ingenieur. Wichtig für die spätere reibungslose Funktion ist die Inbetriebnahme und Abnahme der fertigen Trinkwasseranlage. Zuvor muss die Anlage ordentlich gespült und auf Dichtheit überprüft, sowie die einwandfreie hygienische Qualität des Trinkwassers durch Probenahme und Laboruntersuchung nachgewiesen werden. Spätestens zur Abnahme sind mit den Bestandsplänen auch die Protokolle über die Inbetriebnahme und Dichtheit sowie eine Fachunternehmererklärung zu übergeben, womit das Unternehmen die Übereinstimmung der Bauleistung mit den relevanten Gesetzen und Verordnungen sowie den aaRdT erklärt.

Wichtige Gesetze, Verordnungen, Normen und anderen technische Regelwerke

Wichtige Regelwerke und Normen	Regelt die Anforderungen an:
TrinkwV, DVGW-W-216	Trinkwasserqualität
AVB WasserV, Ergänzende Bedingungen des regionalen Versorgers	Versorgungsvertrag, Hausanschluss, Messung und Abrechnung
DIN 50930, DIN EN 12502, DIN 1988-7	Werkstoffauswahl, Korrosion
DIN 1988-3	Dimensionierung der Trinkwasseranlage
DIN 4109	Schallschutz
DIN 4102	Brandschutz
EnEV, DIN 1988-2	Wärmedämmung
DVGW-W-551, DVGW-W-553	Warmwasserbereitung, Legionellenvermeidung
DVGW-W-404, DVGW-W-291, DIN 1988-2	Inbetriebnahme, Dichtheitsprüfung
DIN 1988-8	Übergabe der Trinkwasserinstallation
VDI/DVGW 6023	Hygiene in Trinkwasser-Installationen

Dipl.-Ing. Corinna Kodim
Haus & Grund Deutschland
www.hausundgrund.de

Grundsätzlich müssen Trinkwasseranlagen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (aaRdT) geplant, gebaut und betrieben werden, so schreibt es die Trinkwasserverordnung (§ 17 Absatz 1 TrinkwV) vor. Bis zur Hausanschlussstelle liegt dabei die Verantwortung für die Trinkwasserqualität beim regionalen Wasserversorger. Nach der Inbetriebnahme ist der Eigentümer für die saubere Verteilung des Trinkwassers innerhalb des Gebäudes verantwortlich.

Wer den Neubau eines Hauses plant, muss sich auch um die Versorgungsanschlüsse kümmern. Wenn die Baugenehmigung vorliegt, kann auch der Versorgungsvertrag mit dem örtlichen Wasserversorger abgeschlossen werden. Darin

anstehenden Wasserdruck und den Anforderungen an den Hausanschluss. Die Wasserqualität ist entscheidend für die Werkstoffauswahl (Edelstahl, Kupfer, Kunststoff). Für die korrekte Funktion der Dusch- und Waschtischarmaturen ist ein bestimmter Mindestwasserdruck erforderlich. Steht dieser seitens des Versorgers nicht zur Verfügung, muss eine Druckerhöhungsanlage eingebaut werden. Umgekehrt muss ein zu hoher Druck über einen Druckminderer gedrosselt werden.

In jedem Trinkwasser sind Mikroorganismen vorhanden, die sich je nach Spezies bei stehendem Wasser oder Erwärmung vermehren und so zur Gefahr werden können. Die Rohrleitungsführung muss so geplant und dimensioniert

Checkliste

- Versorgungsantrag beim regionalen Wasserversorger einreichen
- Baugenehmigung abwarten
- Versorgungsvertrag abschließen, gegebenenfalls Bauwasserversorgung beauftragen
- Architekt oder Fachplaner mit der Planung der Trinkwasseranlage beauftragen
- Pläne, ausgewählte Materialien und Objekte mit Planer abstimmen und prüfen
- Installateur anfragen, Angebote einholen, vergleichen, prüfen
- Referenzen und Zulassungen des Installateurs prüfen, mit Haus & Grund-Bauvertrag unter www.hausundgrund.de beauftragen
- Regelmäßige Bauüberwachung, Übereinstimmung der Ausführung mit den Plänen prüfen
- Inbetriebnahme und Dichtheitsprüfung der Trinkwasseranlage durch den Installateur
- Abnahme durchführen: Mängelfreiheit feststellen, Übereinstimmung der Ausführung mit den Plänen prüfen, Fachunternehmererklärung und Bestandsunterlagen einfordern

HANDWERKSBEREITBE EMPFEHLEN SICH

Ein bekannter Name schafft Vertrauen! Nutzen Sie dies für sich und bieten Sie hier regelmäßig Ihre Leistungen an.

Kontakt:

elbbüro · Stefanie Hoffmann

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

ARCHITEKTEN

Aufstockungen
und Anbauten
für Wohnhäuser

040.99 99 45 73
www.heidrunohm.de



heidrun ohm architekthin
ich mach was draus.

BAUTROCKNUNG

BE Wiesenhöfen 7
HH-Volksdorf
040-6032644
0173-2488811

BLAUE ELISE
BAUTROCKNUNG

**BAUTROCKNUNG
für Privat und Gewerbe!**
bebautrocknung@gmx.de

HAUSMEISTER Forts.

HAUSDienst
Christian W. Scheuermann
• HAUSMEISTERDIENST

- TREPPENHAUSREINIGUNG
- GARTENPFLEGE · SONDERDIENSTE
- SCHNEE- UND EISBESEITIGUNG

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

MALER Forts.

WESP
Malereibetrieb

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

Innungsbetrieb

ALTBAUSANIERUNG

Nasse Wände, feuchte Keller,
Schimmelpilz?

Beseitigt preiswert und schnell
– Kleiner Fachbetrieb –

Putz- u. Mauerwerk-Sanierung,
Isolierungen, Dränagen

☎ 67 58 08 95 oder 0177-340 4521
HPWestphal Bausanierung

DACHDECKER

Schleicher Sohn G M B H

Dachdecker- und Klempnermeister
Bedachungen aller Art
Dehnhai 77, 22081 HH, Tel. 29 66 37
www.schleicher-dach.de

HAUS- u. GRUNDSTÜCKS-BETREUUNG
Aufsicht · Pflege · Instandhaltung

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

SANITÄR-INSTALLATEURE

cdh C.-D. Heitsch GmbH Sanitärtechnik
Wasser und Wärme Wohlbefinden mit System

– Meisterbetrieb seit 1982 –

**Sanitär · Heizung · Regenerative
Energien · Bedachung · Bauklempnerei**

Theodorstr. 31 · 22761 Hamburg
Tel. 040 – 899 60 600
info@haustechnik-hamburg.de
www.haustechnik-hamburg.de

BAUGESCHÄFTE

SANIERUNG · UMBAU · RENOVIERUNG
ABDICHTUNG · FLIESEN

VOLKER BEHRENS
Maurermeister · Spezial-Baugeschäft



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

ENERGIEAUSWEISE

etc GmbH

Energie und Thermografie
Centrum Hamburg GmbH

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

HEIZÖL

BERND IDEN
Heizöl

60 70 136

**Sanitär
Technik Otto Sense**
GmbH

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

Borsteler Chaussee 11 · 22453 HH
Tel. (040) 514 86 1-0

FENSTER + TÜREN

Fenster + Türen
erneuern · reparieren · einstellen
Reparatur auch alter morscher Fenster!

- Rollläden + Markisen
- Wintergarten Reparatur + Erneuern
- Einbruchschutz v.d. Krippe empfohlen

Dietrich Hartmann ☎ 606 71 250

MALER

Ahrens
Malereibetrieb

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

TISCHLER

DIE MÖBELMACHER
DIE HAMBURGER TISCHLEREI FÜR
EKKLUSIVEN MÖBELBAU

Tischlermeister
Steven Scheer

Waldörferstr. 332 • 22047 Hamburg
Tel.: 040/696 40 424 • Fax: 040/696 40 425
www.diemobelmacher.de

H.-W. Hengfoß
MAURERMEISTER

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

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

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

HAUSMEISTER

GHG Gesellschaft für Haus und
Grundstückspflege mbH

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

Ihr kompetenter Malerfachbetrieb

Gramlich G

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

A. Kraft Bautenschutz
Meisterbetrieb für GmbH

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

Karnapp 31 · 21079 Hamburg
Telefon 0171 / 372 01 35



Schnellere Genesung fürs Kind

Wenn ein Elternteil im Krankenhaus dabei ist, trägt dies zur Beruhigung des Kindes bei.

Jedes Jahr werden in Deutschland 1,7 Millionen Kinder bei Unfällen verletzt, 200.000 müssen in die Klinik. Ein Krankenhaus-Aufenthalt ist für jeden ein Grund für Unsicherheit und Angst, besonders für Kinder. Sie leiden unter der Trennung von der Familie. Je kleiner das Kind ist, desto stärker braucht es die Nähe seiner Eltern. „Das Wichtigste für ein Kind im Krankenhaus ist, dass es nicht allein gelassen wird. Dabei helfen wir mit dem Haspa KinderKlinik Komfort“, sagt Christiane Thiele, Versicherungsspezialistin bei der Hamburger Sparkasse.

Kinder, denen altersgerecht erklärt wird, was auf sie zukommt, können sich innerlich darauf einstellen. Die Eltern sind sehr wichtig in dieser Zeit, denn sie geben Vertrauen, Geborgenheit und Sicherheit. Deshalb ist es gut, wenn ein Elternteil im selben Zimmer oder ganz in der Nähe schläft. Studien ergaben, dass Kinder auf medizinische Untersuchungen weniger gestresst reagieren, wenn ihre Eltern dabei sind. Wenn ein Kind nach dem Aufwachen aus der Narkose seine Eltern sieht, kann dies den weiteren Heilungsprozess deutlich beschleunigen. So zeigte eine Studie,

dass Streicheleinheiten von Eltern im Aufwachraum das Stressempfinden des operierten Kindes sehr deutlich gesenkt haben.

„Mit der Versicherung Haspa KinderKlinik Komfort wird Ihr Kind zum Privatpatienten mit Behandlung durch Chefarzt oder Spezialisten und Unterbringung im Ein- oder Zweibettzimmer“, erläutert der Expertin. Bei Kindern bis zur Vollendung des 14. Lebensjahres werden Übernachtungs- und Verpflegungskosten eines Elternteils sowie der gesetzliche Eigenanteil beim Transport ins Krankenhaus erstattet. Außerdem gibt es um-

fangreiche Zusatzleistungen wie Nachhilfe für Schüler und Betreuung anderer minderjähriger Kinder im Haushalt. Das alles für günstige 5,88 Euro pro Monat. Dieses Angebot fand auch die Stiftung Warentest „gut“. „Bei Abschluss bis zum 9. Dezember 2016 reicht eine vereinfachte Gesundheitsprüfung, bei der nur drei Fragen zu beantworten sind“, sagt Thiele.

Noch ein kleiner Tipp: „Nehmen Sie für Ihr Kind Spiele, Spielzeug, Malsachen und Bücher mit ins Krankenhaus“, empfiehlt die Spezialistin. Gerade kleinere Kinder verarbeiten das Erlebte meist aktiv, indem sie es nachspielen, zum Beispiel dem Teddy eine Spritze geben oder ihn abhören. Ältere Kinder zeigen Interesse für Körper oder das Thema Medizin. Zum Thema Krankenhaus gibt es Kinderbücher und Hörspiele für jede Altersgruppe. „Auch ein Kinder-Arztkoffer kann für das spielerische Verarbeiten des Erlebten und zum Abbau von Ängsten sinnvoll sein“, so Thiele abschließend.

Außenarmaturen auf den Winter vorbereiten

Damit der Frost nicht in der Leitung steckt ...

Der Herbst im Endspurt, der Winter in den Startlöchern: Höchste Zeit für Hausbesitzer die Wasserhähne im Garten frostsicher zu machen. Denn anhaltende Minusgrade können im Winter schwere Schäden verursachen. Gefriert das Wasser in den Leitungen, beginnt es sich auszudehnen. Findet es keinen anderen Ausweg, platzen die Leitungen durch den zunehmenden Druck, die Armaturen werden von innen zerstört und Wasser kann in das Mauerwerk dringen, Putz und Dämmung beschädigen. Wie kann man sich schützen?

Bisher hieß die einzige Alternative und einfachste Lösung: Den Wasserhahn abdrehen und vollständig entleeren. Dazu sollten alle abnehmbaren Bestandteile demontiert und am besten alle Dichtungen mit Vaseline gegen Brüchigkeit bestrichen werden.

Doch auch im Winter benötigt man manchmal Wasser im Garten und vergisst leider allzu oft, den Außenwasserhahn dann wieder abzudrehen und zu entleeren. Hierfür gibt es heute frostsichere Außenwasserhahnssysteme. Der Trick: Das Wasser wird bereits im Haus durch ein Absperrventil im frostfreien Bereich zurückgehalten und durch eine Leitungsverlängerung mit dem Wasserhahn außen verbunden. Eine automatische Belüftungstechnik der Außenarmatur sorgt zudem dafür, dass die wasserführenden Bereiche restentleert werden. So hat der Frost keine Chance.

Bei Neubauten sollte die Installation frostsicherer Armaturen im ungeheizten Außenbereich heutzutage selbstverständlich sein: Denn falls doch einmal etwas passiert, stehen die möglichen Mehrkosten in keinem Verhältnis zum Sanierungsaufwand eines Leitungswasserschadens. Aber auch in Altbauten lohnt sich der Einbau: Die meis-

ten Systeme können passgenau an verschiedene Mauerstärken angepasst werden.

Auch aus hygienischer Sicht sind selbstentleerende Armaturen einem konventionellen Wasserhahn vorzuziehen. Wenn der Hahn nur selten benutzt wird, steht das Wasser in der Leitung und es bilden sich Keime. Ein sich regelmäßig restentleerender Abfluss sorgt hingegen für hygienische Bedingungen.

Und wenn trotz aller Vorsichtsmaßnahmen Frost und Winter triumphieren und es zu einem Leitungswasserschaden kommt, schützt die Wohngebäudeversicherung zumindest vor den finanziellen Folgen. Sie übernimmt die durch Leistungswasser verursachten Schäden am Gebäude und aller fest eingebauten Gegenstände. Das kann die Einbauküche oder der fest verklebte Teppichboden sein, aber auch die Zentralheizungsanlage und die Sanitärinstalltionen. Hausrat und Einrichtungsgegenstände inklusive Schrankinventar sind über die Hausratversicherung abgesichert. Wichtig ist jedoch darauf zu achten, dass auch frostbedingte und sonstige Bruchschäden an den Ableitungsrohren außerhalb des Gebäudes mitversichert sind.



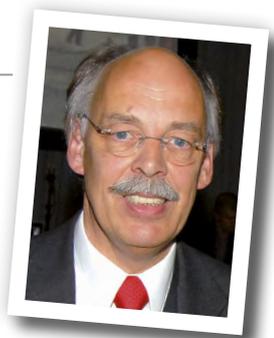
Foto: © by An. De ngis / PIXELIO



Grundeigentümer
Versicherung VVaG

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

RA Heinrich Stüven zum Thema



Bitte helfen Sie

Spenden für Stiftung phönix

Wer heute auf dem Laufenden sein möchte, abonniert auf seinem Telefon die neuesten Nachrichten oder sucht online nach den aktuellsten Informationen. Unsere Zeit ist schnelllebig geworden und unser Credo lautet, keine Zeit für nichts.

Immer auf dem Sprung, nichts darf verpasst werden, als wenn der alltägliche Wahnsinn uns sonst nicht erreichen würde. Entschleunigung heißt daher das neue Zauberwort, damit wir uns in der realen Welt wieder zu-rechtfinden.

Wen wundert's, wer nur auf fremde Reize reagiert, bekommt langfristig mit der Eigenwahrnehmung Probleme. Während wir früher in Krisensituationen von der Familie oder Freunden aufgefangen wurden, funktioniert Kommunikation heute nur noch partiell.

Wer gewohnt ist, sein Telefon nach Lösungen zu befragen, wird mit persönlichen Herausforderungen kaum noch klarkommen. Dabei parkt das Schicksal eben nicht nur vor fremden Häusern, sondern steht manchmal unversehens vor der eigenen Tür.

Wenn es uns dann berührt, dann fühlt es sich an, als sei die Welt stehen-geblieben. Wir sind kaum in der Lage Informationen zu erfassen, geschweige denn, sie einer Lösung zuzuführen. Wenn dann auch noch die Familie als vielleicht letzte sichere Bastion betroffen ist, braucht die Seele Hilfe von außen.

In Deutschland erleben jedes Jahr fast 200.000 Kinder, dass ein Elternteil an Krebs leidet. Jährlich 1.800 Kinder unter 15 Jahren erkranken selbst. Kommt der Krebs, ist nichts mehr wie es war. Denn in einer Familie trifft er jeden.

Zwischen Hoffnung und Hilflosigkeit muss jeder in der Familie seinen

Weg finden, mit der Krankheit zu leben, denn Schmerz wird auf unterschiedlichste Weise verarbeitet. Seit nunmehr dreißig Jahren hilft die Stiftung phönix in Hamburg, an Krebs erkrankten Menschen und ihren Familien Mut zu geben.

Seit zwanzig Jahren unterstützt der Grundeigentümer-Verband durch Spendenaktionen zu Weihnachten die Arbeit der Stiftung. Die Beratungsstelle der Stiftung betreut jedes Jahr etwa 350 bis 400 Personen aus über 200 Familien mit Wohnsitz in Hamburg und dem nahen Umland.

Hierzu werden jedes Jahr finanzielle Mittel in einer Höhe von etwa 750.000 Euro benötigt – Mittel, die ausschließlich über Spenden zahlreicher privater Unterstützer eingebracht werden müssen.

Mit Zuwendungen aus verschiedenen Erbschaften sowie den jährlichen Aktionen konnten wir in der Vergangenheit zwei Jahre dieser wertvollen Arbeit finanzieren. Eine Leistung, die allein von privaten Grundeigentümern aufgebracht wurde. Viele der Mittel sind in den Grundstock zur dauerhaften Absicherung von phönix geflossen. Deshalb benötigt die Stiftung auch in diesem Jahr für die tägliche Arbeit unsere Hilfe. Ich möchte Sie bitten, uns auch diesmal zu unterstützen und auf unser Sonderkonto DE87 2003 0000 0000 2361 09 bei der HypoVereinsbank zu spenden. Jeder Cent wird unmittelbar an phönix weitergeleitet. Wie in jedem Jahr, wird dann kurz vor Weihnachten ein symbolischer Scheck im Ohnsorg Theater übergeben. Alle Spender erhalten selbstverständlich eine Spendenquittung, sodass auch der Staat wenigstens auf diesem Wege seinen Obolus den an Krebs erkrankten Familien zukommen lässt.

Wenn das Schicksal uns
berührt, dann fühlt es sich
so an als wäre die Zeit
stehengeblieben.
Wir sind kaum in der Lage,
die Situation zu erfassen.

IMPRESSUM

November 2016

Redaktionsleitung:

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

Verlag und Gesamtherstellung:

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

Anzeigenverkaufsleitung:

elbbüro

Bismarckstraße 2 · 20259 Hamburg
Tel.: 040/33 48 57 11 · Fax: 040/33 48 57 14
E-Mail: s_hoffmann@elbbuero.com
Internet: www.elbbuero.com
Anzeigenpreisliste Nr. 40, gültig ab 01.01.2016

(32.403 monatlich im 3. Quartal 2016)



ivw geprüft

Erscheinungsweise: monatlich

Abonnements- und Adressverwaltung:

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

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

Für Mitglieder des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg von 1832 e.V. ist der Bezugspreis mit dem 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

Pelzerstraße – Gerd Hoffmann

NEUE INDEXZAHLEN

Verbraucherindex (2010 = 100)
Alle Werte ab 1992 auf www.grundeigentuemerverband.de
Jul 107,6 · Aug 107,6 · Sep 107,7

BEILAGENHINWEIS

Dieser Ausgabe sind die Teilbeilage

- Abdichtungstechnik Weber
 - Bodelschwingh-Haus Hamburg
 - E.ON Energie Deutschland GmbH
 - Leipe Immobilien GmbH & Co. KG und die Gesamtbeilagen
 - v. Bodelschwingsche Stiftungen Bethel
 - Grossmann & Berger GmbH
 - Gustafsen & Co Immobilien GmbH & Co. KG
 - Zehrer + Petersen GmbH & Co. KG
- beigelegt. Wir bitten um Beachtung.

Immobilienverband Deutschland IVD

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



Das Zeichen für qualitätsbewusste und
leistungsstarke Immobilien-Arbeit!

unabhängig • sachkundig • IVD-geprüft

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

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

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

doelter
IMMOBILIEN GMBH · IVD
VERKAUF/VERMIETUNG
BLANKENESER LANDSTR. 58
8686726

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

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

Vermietung · Verkauf
fb FRIEDRICHSEN & BAYER
IMMOBILIEN
Große Bäckerstraße 8 · 20095 Hamburg
Tel.: +49 40 89 00 78 60
www.friedrichsen-bayer.de IVD

**ALSTERTAL UND
WALDDÖRFER:**
Am besten ver-
kaufen Sie
mit uns!
FRÜNDE
IMMOBILIEN
040/60016001
Internet: www.fruend.de IVD

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

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

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

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

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

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

FRANK HOFFMANN
IMMOBILIEN
Ihre Immobilie ist unsere Leidenschaft
Gärtnerstr. 109 HH-Eimsbüttel
040/430 980 40
www.frankhoffmann-immobilien.de

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

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
Tiberg 32 b
22459 Hamburg (Niendorf)
Tel (040) 589 700-0
www.richardemaier.de

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

ARTHUR TH. MEWES
VERKAUF
VERMIETUNG
VERWALTUNG
HAUSMAKLER SEIT 1929
IMMOBILIEN IM HAMBURGER OSTEN
Alte Holstenstraße 65 - 67 · 21029 HH
Tel. 040/721 6021 · Fax 040/721 9871 IVD

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

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

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

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

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

Anika Schönfeldt
IMMOBILIEN
Heidberg 45 · 22301 Hamburg
Fon 040/23 84 19 77
Fax 040/23 84 19 76
info@anikaschoenfeldt.de · www.anikaschoenfeldt.de

JOHN SPRICK
Haus- und Hypothekemakler
gegr. 1923 IVD
Grundstücks- und
Testamentsverwaltungen
Ferdinandstr. 36 · 20095 Hamburg
Telefon 32 66 33

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

STROKARCK
M. J. & M. E. Strokarc OHG
Hausmakler seit 1822
Grundstücksverwaltung
Testamentsvollstreckung IVD
Rathausstraße 12 · 20095 Hamburg
Fax 355 006-35 · Tel. 355 006-0
mail@strokarc.de · www.strokarc.de

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

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

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

NATÜRLICHE ENERGIE FÜR IHRE ZUKUNFT



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

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

