

# HAMBURGER GRUNDEIGENTUM

12|2018

## SCHWERPUNKT

### Engagiert

Ehrenamtliche sind unverzichtbar  
für unser Gemeinwesen.  
Doch immer weniger wollen  
mitmachen.



## | Gespräch

Noch nie war der Kontakt zu den GRÜNEN so wichtig wie heute. Das gilt auch für Haus & Grund.

## | Smart Home

Ein schillernder Begriff noch immer. Und kaum jemand weiß wirklich, welche Chancen sich da bieten.



Das Dienstleistungsunternehmen des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg:

# ZUVERLÄSSIG IN VERMIETUNG UND VERKAUF.

Rufen Sie uns an! Wir beraten Sie gern. Telefon (0 40) 32 0102-22



 **PRIVATGRUND**

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

# Das Bündnis ist unverzichtbar

**E**in wenig haben wir uns schon die Augen gerieben, als unsere Stadtentwicklungssenatorin Dorothee Stapelfeldt vor kurzem verkündete, die Verlängerung des Erhebungszeitraums für die Mietspiegel auf acht Jahre sei kein Problem. Gut – ob das ein Problem wird, muss sich noch finden. Zunächst einmal ist es ja noch nicht

Es wäre kurzsichtig zu glauben, die Bautätigkeit in Hamburg liefe auch ohne die Verbände wie gewohnt weiter

einmal Gesetz. Aber ein wenig mutig war es schon, so etwas in den Medien zu erklären, ohne es vorher im Bündnis für das Wohnen mit den Partnern besprochen zu haben.

Aber es zeigt eben auch, wie blank und bloß die Nerven bei den Sozialdemokraten zur Zeit liegen. Daher wird offensichtlich versucht, die Öffentlichkeit vor allem nicht an den grünen Koalitionspartner zu verlieren.

Und wenn man durch solche Alleingänge die Bündnispartner verliert? Da kann man natürlich

denken, gebaut wird sowieso. Vor allem in Hamburg, wo sich mit Wohnungsbau ja richtig Geld verdienen läßt. Wofür braucht man da die Interessenverbände? Das wäre kurz gedacht. Denn gerade die Interessenverbände sind es, die viele anstehende Fragen gemeinsam mit dem Senat besprechen und die Ergebnisse an die Mitglieder weitergeben. Auch oftmals im Interesse des Senats. Natürlich kann die Stadt diese Fragen auch mit jedem Bauherren einzeln diskutieren. Wahrscheinlich wird dann vor lauter Diskutieren am Ende nicht mehr gebaut.

Ihr  
Rechtsanwalt Torsten Flomm  
Vorsitzender des  
Grundeigentümer-Verbandes Hamburg



## Vor Ort statt Hotline



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

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

**GLADIGAU**  
IMMOBILIEN

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

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



**Grundeigentümer-  
Verband  
Hamburg**

## Sprechstunde Mediation

Sie interessieren sich für Mediation als alternative Möglichkeit der Streitbeilegung?

Sie sind sich nicht ganz sicher, wie so etwas abläuft und ob Ihr Fall sich dafür eignet?

Wir bieten Ihnen eine kostenfreie, einführende Mediationssprechstunde an, in der Sie unverbindlich solche Fragen klären können!

Dienstags von 16 bis 17 Uhr  
in unserer Hauptgeschäftsstelle Glockengießerwall 19 (persönlich, nach Terminvergabe, nur für Mitglieder des Grundeigentümer-Verbandes)

Für weitere Informationen und Termine sprechen Sie uns bitte an: Tel. 040/30 96 72 0

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



## INHALT



06

Foto: Heide Katzera

### SCHWERPUNKT – Engagement

Märkte und Basare, Politik und Sport, die Stadt oder der Stadtteil – Engagement geht überall. Doch überall fehlt es auch an Nachwuchs.

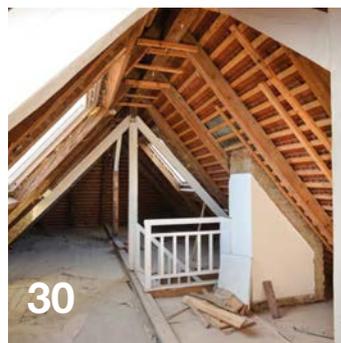


24

Foto: Martin Gebhardt/pixello.de

### VERBAND & VEREINE – Reisen

Venedig und vor allem Venedigs Gärten gibt es auf unserer Reise im Frühsommer zu erleben. Da gibt es manche verborgene Blüte zu entdecken.



30

Foto: photo 5000/istock.adobe.com

### HAUS & LEBEN – Dachgeschoss

Noch ahnt man nicht, was aus diesen Räumen werden kann. Eine echte Ausbaureserve.

## WIRTSCHAFT & POLITIK

---

- 06 Bürgerengagement
- 13 Datenschutz und Klingelschilder
- 14 Denkmalschutz in Hamburg
- 15 Grundstücksmarkt im Alstertal
- 16 Trend zu kleinen Wohnungen

## RECHT & STEUERN

---

- 17 Recht auf Unordnung
- 18 Fragen & Antworten
- 25 Neues aus Karlsruhe
- 26 Gespräch mit Göring-Eckardt

## VERBAND & VEREINE

---

- 12 Verwaltungstag
- 16 Wohnbrücke
- 20 Seminare
- 21 Fachliteratur
- 21 Änderungen 2019
- 22 Beratungszeiten
- 23 Veranstaltungen
- 24 Reisen
- 29 Mietrecht aktuell

## HAUS & LEBEN

---

- 30 Dachausbau
- 32 Barrierefreiheit
- 34 Der zweite Hausbau
- 35 Energiebauzentrum
- 36 Smart Home
- 38 Sanierungsfahrplan

## FINANZEN & VORSORGE

---

- 41 Wintergefahren

## THEMEN & MEINUNGEN

---

- 42 Gutes tun



# GUSTAFSEN & CO

IMMOBILIEN SEIT 1931



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

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

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

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

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

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

ZENTRALE@GUSTAFSEN.DE

TEL.: 41 40 95 0

**Beachten Sie unsere Beilage in dieser Ausgabe**

HOCHALLEE 2 | 20149 HAMBURG

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

Bürgerengagement

# Mitmachen erwünscht!

Sich einmischen und mitgestalten – engagierte Bürger bewegen in ihrem Umfeld die Dinge zum Besseren. Viele Vereine suchen neue Mitglieder, die sich aktiv einbringen.



Foto: Heide Katzera

In der Adventszeit drängen sich die Termine. Die Einweihung des neugestalteten Waitzstraßen-Quartiers, das Adventskonzert in Buxtehude und natürlich die alljährliche Weihnachtsfeier – als Vorsitzende des Bürgervereins Flottbek-Othmarschen hat Ute Frank alle Hände voll zu tun. „Daneben kümmern wir uns noch um die unterschiedlichsten Themen, hier ist einfach viel los“, sagt die 66-Jährige und lacht. Es gibt nichts Gutes, außer man tut es: Das sieht nicht nur Frank so, schließlich sind in den gut 60 Bürger-, Heimat- oder Kommunalvereinen der Hansestadt rund 80.000 Frauen und Männer organisiert. Zieht man den Kreis weiter, kommt man auf 36 Prozent der Hamburger, die sich freiwillig engagieren, so eine Zahl aus dem aktuellen Freiwilligen Survey. Sie setzen sich für ihr Quartier ein, den Natur- oder Tierschutz,

---

Die Gestaltung unseres gemeinsamen Umfelds wollen viele nicht allein Politik und Verwaltung überlassen.

---

trainieren den Fußballnachwuchs, helfen in Kindergärten und Schulen oder kümmern sich um Senioren. „Wer sich beteiligt, fühlt sich als Teil einer Gesellschaft und in seiner Stadt heimisch“, weiß Susanne Kutz von der Freiwilligenagentur Bergedorf. Und ohnehin könne der Staat nicht alles regeln. Ein Gemeinwesen lebe davon, dass sich die Menschen mit ihren Bedürfnissen und Fähigkeiten einbringen. Dieser Meinung ist auch Herlind Gundelach, Präses des Zentralausschusses Hamburgischer Bürgervereine (ZA Hamburg). „Internet und mobile Kommunikation vereinfachen zwar den Austausch und bringen schnell viele Menschen zusammen, entsprechende Initiativen sind aber meist eher kurz angelegt.“ Das Engagement in einem Verein sei langfristiger ausgerichtet. Statt einer Dagegen-Kultur lieben sich hier Entwicklungen anstoßen oder mitgestalten.



Lichterfest in der Waitzstraße

Größere Projekte, etwa in der Stadtentwicklung, laufen oft mehrere Jahre, dafür sei eine gewisse Ausdauer nötig. So mischte sich der Bürgerverein Flottbek-Othmarschen mit seinen fast 500 Mitgliedern etwa von Anfang an in den Umbau der Einkaufsstraße Waitzstraße mit ein. Die Arbeiten starteten im Jahr 2016 und wurden kürzlich abgeschlossen. Mehr Fahrradständer, Parkplätze für die Anwohner und auch die Unterstützung der inhabergeführten Läden während der zweieinhalbjährigen Bauarbeiten standen auf der Agenda. „Wir wollen, dass sich die Menschen in ihrem Viertel wohlfühlen“, sagt Frank. Die alteingesessenen Läden in der Waitzstraße böten neben ihrem Sortiment auch einen Raum zum Klönen – und der sei wichtig für einen lebendigen Stadtteil. „Das Gespräch zwischendurch fördert den Zusammenhalt im Quartier.“ Um die Kunden auch während der lauten Bauzeit bei der Stange zu halten, veranstaltete der Bürgerverein verschiedene Feste. Auch sonst organisiert man zahlreiche Aktivitäten von Ausflügen und Spielenachmittagen über einen Kulturkreis bis zu Gesprächsrunden in Englisch und Französisch. Aktuell bemüht man sich zudem, dass die seit gut einem halben Jahr geschlossene Tankstelle an der Kreuzung Bernadottestraße/Corinthstraße/Liebermannstraße wieder öffnet, „hier haben die Anwohner am Sonntag oft noch etwas besorgt und sich auf einen Schnack getroffen“, berichtet Frank. Ein entsprechender Antrag läuft bereits in der Bezirksversammlung. „Wer etwas bewegen möchte, braucht einen Draht in die Behörden und zur Politik, wir sind sehr gut vernetzt.“ Trotz der vielfältigen Aufgaben erweist es sich als nicht gerade einfach, jüngere Menschen für den Bürgerverein zu begeistern.

„Die mittlere Generation setzt sich als Eltern eher in Schulen, im Kindergarten oder im Sportverein aktiv ein“, weiß Kutz. Das Engagement dieser Gruppe sei sogar gestiegen. Von den Jüngeren brächten sich aber immer weniger ein. Auch Kinder würden heute seltener an das tatkräftige Mitmachen herangeführt, und so finden sich auch immer schwerer Nachwuchskräfte für die Jugend-

Foto: Heide Kälzera

## StöbenWittlinger

IMMOBILIEN · INVESTMENT · VERWALTUNG



### Sicherheit und Kompetenz für Ihre Immobilie.

HAUSVERWALTUNG BRAUCHT VERTRAUEN

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

Also? Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

StöbenWittlinger GmbH  
Lübecker Straße 128  
22087 Hamburg

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

Mitglied im IVD, BFW und Grundeigentümer-Verband

IMMOBILIEN SERVICE  
**ZIMMERMANN**  
WILHELM ZIMMERMANN

### Alle Jahre wieder!

Zu jeder Jahreszeit gibt es für Immobilieneigentümer etwas zu tun. Nachdem das letzte Herbstlaub aufgenommen ist, entsteht oft der Wunsch, die Arbeit im nächsten Jahr zu reduzieren. Möglichkeiten gibt es viele:

- Verkauf
- Vermietung
- Leibrente
- ggf. Grundstücksteilung

Lassen Sie uns gemeinsam eine Lösung entwickeln!

**Frahmredder 7**  
22393 Hamburg

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

feuerwehr oder das Jugendrotkreuz. Im Vergleich mit anderen Bundesländern schneidet Hamburg ohnehin nicht gut ab: Im Freiwilligen-Survey bildete der Stadtstaat das Schlusslicht. „Gleichzeitig zeigt die Erhebung aber ein Plus von hochgerechnet rund 114.000 Freiwilligen im Vergleich zum Jahr 2009.“ Diesen Trend möchte die Stadt Hamburg mit der Engagementstrategie 2020 unterstützen und Impulse für das Freiwilligenengagement in der Hansestadt zu geben. „Wir brauchen einfach bessere Strukturen, damit es nicht nur beim guten Willen bleibt“, sagt Kutz. Viele möchten sich zwar grundsätzlich engagieren, wüssten aber nicht, welches konkrete Angebot sie am besten unterstützen sollen und so

verläuft das anfängliche Interesse dann oft ins Leere. Hier setze unter anderem die Freiwilligenagenturen mit ihrer Engagement-Datenbank an (siehe auch Kasten). „Wir brauchen mehr solcher Möglichkeiten kombiniert mit einer individuellen Beratung.“

Der Bürgerverein zu St. Georg von 1880 setzt sich bereits seit fast 140 Jahren für den Stadtteil ein. Die Anwohner von St. Georg galten schon immer als streitbar und melden sich auch heute noch gerne zu Wort, wenn es um ihre Belange geht. Seit März agiert Markus Schreiber als Vorsitzender des traditionsreichen Bürgervereins. Auch wenn erst vor knapp einem Jahr hierhergezogen, kennt der Politiker den Stadtteil gut aus seiner Zeit als Bezirksamtsleiter von Mitte von 2002 bis 2012. „Der Bürgerverein hat stets sachdienliche und fundierte Vorschläge eingebracht und nimmt als Stimme der Anwohner eine wichtige Rolle für die Stadtentwicklung ein.“ Der älteste Bürgerverein nicht nur Hamburgs, sondern gleich deutschlandweit wurde im Jahr 1843 auf Sankt Pauli gegründet. „Konstruktiv und trotzdem kritisch – dieses Zusammenspiel zeichnet die Bürgervereine noch heute aus, sie haben die langfristige Entwicklung in ihrem direkten Umfeld im Blick“, so Herlind Gundelach vom ZA Hamburg.

Für Verbesserungen vor Ort kämpft ebenso die Bürgerplattform Impuls-Mitte für Hamm und Horn. „Und das



Dr. Herlind Gundelach ist Präses des Zentralausschusses Hamburgischer Bürgervereine

möglichst auf Augenhöhe mit der Verwaltung“, sagt Koordinator Ewald Hauck. Die Bürgerplattform, vor mehr als zehn Jahren gegründet, besteht aus Anwohnern, ortsansässigen Gruppen und überregionalen Organisationen. Um die angepeilten Ziele zu erreichen, arbeitet man mit anderen Gruppen zusammen, wie dem Sportverein oder dem Verkehrsclub Deutschland. „Wir wollen nicht einfach nur gegen Veränderungen protestieren, sondern vor allem nach dem Prinzip des „Community Organizing“ unsere Umgebung mitgestalten“, betont Hauck. Schließlich könne kein Politiker den Stadtteil so gut wie die Anwohner selbst, die schon deshalb ihr Wissen unbedingt einbringen sollten. Bei wichtigen Belangen sitzen bis zu 100 Menschen

in den Versammlungen von Impuls-Mitte. Angefangen hat alles mit einer Treppe zur U-Bahn-Station Hammer Kirche, die nicht behindertengerecht und so für Senioren teils unpassierbar war. Inzwischen gibt es hier eine rollstuhlgerechte Rampe und eine Rolltreppe mit wechselnder Fahrtrichtung. Die Grünpflege des Hammer Parks, Kampf gegen Drogenhandel in Wohngebieten oder eine Tempo 30 Zone in der Carl-Petersen-Straße – die Aktivitäten sind vielfältig. „Um solche Projekte erfolgreich umzusetzen, klopfen wir vorher den Sachstand und das Interesse im Stadtteil ab“, sagt Hauck. Nur wenn die Menschen ein Thema wirklich umtreibe, gehe man es an.

Ähnlich handhabt man es im Bürgerverein zu St. Georg. Vor allem der Hansaplatz beschäftigt den Stadtteil immer wieder – Prostitution, Drogenhandel und schon am Morgen Betrunkene machen ihn und die umliegenden Straßen schon seit vielen Jahren zum Brennpunkt. Vor gut sieben Jahren initiierte der Bürgerverein bereits die Umgestaltung des Platzes, aus der er heller und einladender hervorgehen sollte, doch längst nicht alle Probleme konnten so gelöst werden. „Die Polizei braucht eine bessere Handhabe zum Eingreifen und es fehlt eine Videoüberwachung des Platzes“, betont Schreiber vom Bürgerverein. Ein erster Schritt für mehr Sicherheit soll ein Verkaufsverbot von Alkohol für die umliegenden Kioske und ein Glasflaschenverbot sein. Die Chancen, dass die rechtlichen Grundlagen

**Ihre Immobilie  
in gute Hände!  
Arzt sucht langfristige  
Kapitalanlage**

– Abwicklung noch in 2018 möglich –  
– Fairer Umgang mit den Mietern –

Tel.: 0171 / 2656054  
Dr.med.T.Wiechmann@gmx.de

**dhi DAVID HEMPEL**  
IMMOBILIEN • VERWALTUNG

**Engagierte  
Hausverwaltung gesucht?**

Wir verwalten:

- Wohnungseigentümergeinschaften
- Zins-/Miethäuser
- Eigentumswohnungen

Kompetent. Engagiert. Persönlich.

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

**Immobilie für privaten  
Bestand gesucht**

Wir führen unsere Häuser  
nach hanseatischen Werten.

**040 – 850 57 30**



Foto: ImPuls-Mitte

Die Bürgerplattform Impuls-Mitte motiviert Anwohner, an der Gestaltung ihres Quartiers mitzuwirken.

der Bürgerverein bereits in der Vergangenheit. Die 4,5 Millionen Euro schwere Erweiterung des Lohmühlenparks, der heute vom Steindamm bis zum Berliner Tor reicht, wurde damals von ihm angestoßen.

Der Stadtpark in Winterhude hat seit dem Jahr 2001 einen eigenen Verein. „Er ist ein Stück Hamburger Geschichte und prägt die Stadt wie die Alster und die Elbe“, sagt Heidi Gemar-Schneider, Vorsitzende vom Stadtpark

dafür geschaffen werden, stünden gut. Auch soll der Platz intensiver von den Anwohnern genutzt werden, die ihn so zurückerobern wollen, so fand etwa im Sommer einmal im Monat eine Tango-Event statt. „Hier brauchen wir natürlich noch mehr“, sagt Schreiber. Was engagierte Anwohner gemeinsam für ihren Stadtteil erreichen können, zeigte

Verein Hamburg und seit 15 Jahre dabei. „Es ist wichtig die Grünflächen in Hamburg zu erhalten, dazu wollen wir beitragen.“ Seit der Gründung haben die Mitglieder einiges bewegt. So wurde das einst verfallene Sierichsche Forsthaus mit viel Eigenarbeit und Hilfe von Sponsoren saniert, es dient heute als Vereinshaus und öffentliche



040-350 80 20  
grossmann-berger.de

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

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

**Grossmann & Berger**



Foto: Andreas Lampe

Das Projekt „Ökologie im Stadtpark“ wurde von der UN ausgezeichnet

Anlaufstelle für Besucher samt Stadtpark-Archiv. Hier finden Lesungen, Ausstellungen und Vorträge statt, die auch über die Geschichte und die Pflanzen des Parks informieren. Seit zehn Jahren betreibt der Verein zudem einen Baumlehrpfad mit Schautafeln im Park, der acht heimische Arten erklärt, der Verein forstete die Gattungsgebiete mit Unterstützung des Bezirksamts auch auf. Ebenfalls beliebt: Die Parkrundgänge, die etwa jede Woche stattfinden, hier laufen jährlich gut 500 Teilnehmer

mit. Und das Mitmachprojekt „Ökologie im Stadtpark“ wurde sogar von der UN ausgezeichnet. Bäume pflanzen, eine Wildblumenwiese anlegen oder einfach mit der Lupe die Insekten im Gras beobachten – zusammen mit einem Umweltwissenschaftler gehen Kinder und Jugendliche auf Entdeckungstour oder packen an Aktionstagen mit anderen Freiwilligen an. „Wir möchten die biologische Vielfalt im Park ausbauen und gleichzeitig die Natur erlebbar machen“, erklärt Gemar-Schneider. Dafür bietet der Verein ein breites Spektrum an Arbeitsgruppen und Aktionen,

#### Vermittler für Engagierte

**Sie möchten sich engagieren, wissen aber nicht wo? Verschiedene Stellen in Hamburg informieren über ehrenamtliche Einsatzmöglichkeiten. Einige Beispiele:**

#### AKTIVOLI Freiwilligenbörse

Die Freiwilligen-Börse findet einmal jährlich statt, sie soll interessierte Menschen und gemeinnützige Projekte zusammenzubringen. Besucher können sich über die Vielfalt des freiwilligen Engagements in Hamburg informieren. Nächster Termin: 17. Februar 2019 in der Handelskammern Hamburg, Adolphsplatz 1. [www.aktivoli-hamburg.de](http://www.aktivoli-hamburg.de)

#### Hamburger Freiwilligenagenturen

Die Landesarbeitsgemeinschaft der Freiwilligenagenturen Hamburg bietet für ihr breites Angebot eine Online-Suche nach drei verschiedenen Kriterien (Zielgruppe, Handlungsfelder, Stadtteile). Zudem kann man sich an verschiedenen Standorten beraten lassen. <https://www.freiwillig.hamburg/>

#### Stiftung Gute-Tat

Werden auch Sie ein Engel – dazu fordert die Stiftung Gute-Tat auf. Sie vermittelt auf ihrer Internetseite überschaubare soziale Einsatzmöglichkeiten in Berlin, München und Hamburg. <https://www.gute-tat.de>

#### tatkräftig

Der Verein zur Förderung des freiwilligen Engagements möchte Menschen dafür begeistern, sich ehrenamtlich einzubringen und organisiert dafür eintägige Hilfseinsätze für Gruppen von Freiwilligen. [www.tatkraeftig.org](http://www.tatkraeftig.org)

#### Bürgerstiftung

Die Gemeinschaftsstiftung lebt von der Idee des zivilgesellschaftlichen Engagements – egal ob mit Geld, mit persönlichem Einsatz, mit Ideen. <http://www.buergerstiftung-hamburg.de>



## Werte Vertrauen Seriosität

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



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

„das funktioniert aber nur mit ausreichend freiwilliger Unterstützung.“ Leider würde viele Menschen heute, ein langfristiges Engagement scheuen.

Sich nicht zu engagieren, kam Wera Tränckler aus Rahlstedt nie in den Sinn, die heute 89-Jährige amtierte gut 50 Jahre im ansässigen Bürgerverein und im Rahlstedter Kulturverein, noch heute unterstützt sie rühlig verschiedene Events – egal ob an der Kasse oder im Reisebus. Die traditionellen Rahlstedter Kulturwochen, die in diesem Jahr zum 24. Mal stattfanden, hat sie mit ins Leben gerufen. Lesungen, Konzerte, Ausstellungen und Theateraufführungen – mehr als 60 Veranstaltungen fanden in den sechs Wochen im September und Oktober statt, darunter prominente Auftritte wie von Abenteurer und Schriftsteller Dennis Gastmann (der vorletzte Samurai), Schauspielerinnen Hannelore Hoger oder Musiker Jan Plewka, der in den 90er Jahren mit der Band Selig berühmt wurde. „Gut 90.000 Menschen machen

Rahlstedt zum einwohnerreichsten Stadtteil, wir möchten mit den Kulturwochen den Zusammenhalt stärken und ein Stück Identität schaffen“, berichtet Tränckler. Um das

Mammut-Projekt überhaupt stemmen zu können, sind weitere Vereine, die Kirche, Schulen und Unternehmen eingebunden. Der Verein selber beherbergt zudem das Archiv der Geschichtswerkstatt, die auch ein Jahrbuch herausgibt. Als Tränckler vor 50 Jahren mit ihrem Mann und ihrem ersten Kind nach Rahlstedt zog, ging sie in den Bürgerverein, um sich zu Hause zu fühlen und gleichzeitig etwas zu bewegen. Diese Haltung gibt sie gerne weiter, auch ihre Enkel halfen schon oft bei

Veranstaltungen mit. „Das Engagement bereichert das eigene Leben sehr, das merkt man schnell, wenn man einfach mal mitmacht“ sagt Tränckler.

Das bürgerschaftliche Engagement ist in den verschiedenen Altersgruppen unterschiedlich stark. Nachwuchs fehlt zunehmend.

Bettina Brüdgam



Fotos: Rahlstedter Kulturverein e.V.



Von Erstellung eines Jahrbuchs bis zur Organisation einer Skulpturenausstellung reicht das Engagement in Rahlstedt.

**DIE NACHFRAGE IST HOCH,  
VERKAUFEN SIE JETZT!**



**EDGAR WESSENDORF**

Immobilienkompetenz seit 1914

Für unsere Kunden sind wir laufend auf der Suche nach Mehrfamilienhäusern in Hamburg. Profitieren Sie von der zurzeit sehr hohen Nachfrage auf dem Hamburger Zinshausmarkt. Gern stehen wir Ihnen für eine vertrauliche Beratung sowie eine für Sie kostenlose und unverbindliche Bewertung zur Verfügung. Ihr Zinshausexperte in unserem Haus ist Herr Hannes Rohde.

[rohde@edgarwessendorf.de](mailto:rohde@edgarwessendorf.de) · [www.edgarwessendorf.de](http://www.edgarwessendorf.de)

Tel. 040 / 360 916 916 · Fax: 040 / 37 35 65

Deichstraße 29 · 20459 Hamburg



Immobilienverband  
Deutschland  
IVD Nord e.V.



Landesverband Nord



Grundeigentümer-  
Verband  
Hamburg

mit freundlicher Unterstützung von



laden ein zum

## 12. Hamburger Verwaltertag

30. Januar 2019

Handwerkskammer zu Hamburg, Holstenwall 12, 20355 Hamburg

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

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

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

**Anmeldung:**  
(Anmeldeschluss: 21. Januar 2019)

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

(Programmänderungen/-verschiebungen behalten wir uns vor.)

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

## Datenschutz und Mietrecht

# Was soll auf das Klingelschild?

Und wer darf es draufschreiben?

**N**icht erst seit dem Inkrafttreten der Europäischen Datenschutz-Grundverordnung sind Klingelschilder immer wieder ein Streitthema zwischen Vermieter und Mieter. Gerold Happ, Geschäftsführer Immobilien- und Umweltrecht bei Haus & Grund-Deutschland, hat wichtige Fragen und Antworten zusammengetragen.

## Im Einfamilienhaus zieht ein neuer Mieter ein. Wer ist für die Beschriftung des Klingelschildes zuständig?

Sollten keine anderen vertraglichen Vereinbarungen bestehen, muss der Vermieter zwar eine funktionierende Klingelanlage zur Verfügung stellen. Er ist aber nicht verpflichtet, die Klingel auch mit dem Namen des Mieters zu beschriften. Allerdings können hierzu Vereinbarungen im Mietvertrag getroffen werden. Sollte dies nicht der Fall sein, dann kann man bei einem Einfamilienhaus davon ausgehen, dass der Mieter für die Beschriftung der Klingel zuständig ist. Denn anders als in einem Mehrfamilienhaus hat der Vermieter hier kein Bedürfnis einer einheitlichen Beschriftung. Möchte der Mieter ein besonderes Schild an der Fassade montieren, dann sollte er zunächst prüfen, ob es hierzu Regelungen im Mietvertrag gibt. Im Zweifel sollte der Vermieter um Erlaubnis gebeten werden.

## Dem neuen Mieter gefällt die vorhandene Klingelanlage nicht. Kann er etwas dagegen tun?

Nein. Der Mieter hat nur einen Anspruch darauf, dass ihm eine funktionierende Klingelanlage zur Verfügung gestellt wird. Wie diese ausgestaltet ist, ist Sache des Vermieters.

## Ein Mieter erhebt Einspruch gegen die Kennzeichnung der Klingel mit seinem Namen. Wie sollte der Vermieter damit umgehen?

Unabhängig davon, welche Rechtsgrundlage für die Kennzeichnung durch den Vermieter angenommen wird, kann dieser Einwand sowohl als Einspruch, aber auch als Widerruf einer vermeintlichen Einwilligung gedeutet werden. Daher sollte spätestens bei einem Einwand des Mieters der Name entfernt werden. Der Mieter darf sich dann aber nicht aussuchen, was auf der Klingel steht. Allerdings muss eine eindeutige Zuordnung der Klingel zu einer bestimmten Wohnung auch für Dritte weiterhin möglich sein. Daher bietet es sich an, statt des Namens die Lagebezeichnung oder Nummer der Wohnung anzugeben.

## Eine Eigentümergemeinschaft hat einheitliche Gestaltungskriterien für die Gestaltung der Klingelanlage. In der Vergangenheit hat im Falle eines Mieterwechsels der Verwalter automatisch neue Klingelschilder organisiert und angebracht. Gibt es Bedenken bei der Verfahrensweise?

Datenschutzrechtlich ist es umstritten, ob der Vermieter die Namen der Mieter auf der Klingelanlage anbringen darf. Noch bedenklicher ist dies, wenn nicht der jeweilige Vermieter die Namen anbringt, sondern der WEG-Verwalter. Denn zwischen diesem und den Mietern besteht kein Vertragsverhältnis. Um hier datenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden, sollte daher immer zuvor eine Einwilligung des Mieters eingeholt werden. Alternativ kann es dem Mieter überlassen werden, den Namen anzubringen, soweit dies technisch unproblematisch ist. Allerdings sollte der Vermieter dem Mieter dann klare Vorgaben zur Gestaltung des Klingelschildes machen.



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

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

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

Denkmalverein

# Denkmalschutz in Hamburg

Großstädte wie Hamburg verändern sich mit enormem Tempo. Umso wichtiger ist es dabei, Erhaltenswertes zu bewahren.

**D**er erste Weltkrieg ist gerade erst vorbei, Hamburg befindet sich auf dem Weg in die Moderne und ist innerhalb weniger Jahrzehnte zur größten deutschen Industriestadt nach Berlin geworden. Diese gewaltigen Veränderungen führen mit dazu, dass sich die Stadt 1920 ein Denkmalschutzgesetz gibt. Die ersten Denkmäler sind repräsentative Bauten wie die Hauptkirchen oder das Rathaus. Seitdem wurde der Denkmalbegriff laufend erweitert, weil die Gesellschaft erkannt hat, dass Geschichte in ihrer

Um Denkmaleigentümer bei der Sanierung und Restaurierung noch besser zu unterstützen, hat Hamburg vor 40 Jahren die gemeinnützige Stiftung Denkmalpflege eingerichtet. Sie erhielt mehrere städtische Immobilien als Stiftungskapital und vergibt Mieteinkünfte und zusätzliche Spendeneinnahmen an ausgewählte Denkmäler. Gemeinsam mit dem Amt organisiert die Stiftung den „Tag des offenen Denkmals“. Denkmal-Kommunikation wiederum ist die Kernaufgabe des bürgerschaftlichen Denkmalvereins. Als wichtig-



Denkmalschutz erfasst mehr als schöne Wohngebäude

ganzen Vielfalt erhaltenswert ist. Gerade die einfachen Gebäude der Alltagskultur, des Verkehrs oder der Industrie erzählen viel über das frühere Leben und Arbeiten. Heute kann daher auch ein Park aus der Nachkriegszeit oder eine Passage aus den 1980er Jahren unter Schutz stehen. Denkmäler sind „Geschichte zum Anfassen“ und prägen ein kollektives Gefühl von Heimat. Wer aber sorgt in Hamburg dafür, dass die Denkmäler tatsächlich erhalten werden? Allen voran sind hier drei Institutionen zu nennen.

Im Denkmalschutzamt kümmern sich Kunsthistoriker, Architekten und weitere Experten um die Denkmäler. Sie erforschen, bewerten und stellen unter Schutz, beraten bei Baumaßnahmen und erteilen Genehmigungen. Sie bringen sich in die Stadtplanung ein und betreuen Restaurierungs- oder gartendenkmalpflegerische Maßnahmen. Darüber hinaus ermöglicht das Amt Steuerabschreibungen und bezuschusst denkmalbedingten Mehraufwand.



te politisch unabhängige Stimme für Denkmalschutz meldet er sich in der Presse zu Wort, um auf bedrohte Denkmäler hinzuweisen, veranstaltet Diskussionen über Stadtentwicklungsfragen und spricht mit der Politik. Dabei kooperiert der Verein regelmäßig mit anderen bürgerschaftlichen Akteuren in der Stadt – allen voran mit dem Denkmalrat, der das Denkmalschutzamt fachlich berät, aber auch mit dem Arbeitskreis Denkmalschutz der Patriotischen Gesellschaft oder den zahlreichen Initiativen, Vereinen und Denkmaleigentümern, die sich für die Stadtgeschichte einsetzen.

Weitere Infos: [www.denkmalverein.de](http://www.denkmalverein.de)

Kristina Sassenscheidt  
Vorsitzende Denkmalverein Hamburg e. V.

Neuer Marktbericht

# Wohnen im Alstertal

Wie ist die aktuelle Immobilien-Preislage im gerade bei jungen Familien sehr beliebten Nordosten Hamburgs? Der Marktbericht 2018/2019 vom BAUWERK Hamburg gibt einen guten Überblick.

**D**as Unternehmen veröffentlicht zum mittlerweile dritten Mal den aufwändig gestalteten Marktbericht „Was Wohnen im Alstertal kostet“, in dem die Bodenpreise im Alstertal analysiert und grafisch aufgearbeitet werden. In der detaillierten Darstellung finden sich wie im vergangenen Jahr sämtliche Straßen der Stadtteile Bergstedt, Duvenstedt, Lemsahl, Poppenbüttel, Sasel, Volksdorf und Wellingsbüttel mit den jeweiligen Bodenwerten, die farbige Darstellung der Straßenzüge verhilft dabei zu einem schnellen Überblick. Erstmals neu aufgenommen wurde in diesem Jahr der aufstrebende Stadtteil Bramfeld. Die Tendenz geht insgesamt weiterhin nach oben, am stärksten in Bergstedt, wo die Preissteigerung gegenüber dem Vorjahr bei über 25 Prozent lag. Weiterhin an der Spitze liegt jedoch Wellingsbüttel, gefolgt von Volksdorf, wo ein kleiner Rückgang zu verzeichnen war. Das neu aufgenommene Bramfeld ist mit durchschnittlich 434.000 Euro noch am günstigsten. In naher Zukunft wird vermutlich unter anderem das neu eingeführte Baukindergeld die Nachfrage nach familiengeeigneten Objekten weiter erhöhen und die Preise nochmals steigen lassen. Der Bericht steht unter [www.bauwerk-hamburg.de](http://www.bauwerk-hamburg.de) allen Interessierten kostenlos zum Download zur Verfügung, in der Geschäftsstelle des Grundeigentümer-Verbands in der Saseler Chaussee 193, sowie in der Budni-Filliale Saseler Markt 14 liegen gedruckte Exemplare zum Mitnehmen aus.

## Mittlere Gesamtkaufpreise Haus und Grundstück



\*Im Vergleich zum Vorjahr

Grafik: BAUWERK Hamburg

## Wir stellen Ihnen unsere aktuellsten Neubauprojekte vor



Schlüterstraße 14  
20146 HH-Rotherbaum

**LEIPE**  
IMMOBILIEN · IVD

Tel. 040 - 41 42 93 60  
[www.leipe-immobilien.de](http://www.leipe-immobilien.de)



## Wohnungsgesuch von Paar G.

In der Kirchengemeinde in Schnelsen ist das kinderlose Paar G. bereits sehr gut angebunden und besucht dort regelmäßig den Gottesdienst. Daher würden sich Frau und Herr G. besonders über eine Wohnung in Schnelsen und Umgebung freuen. Aber sie wissen, wie groß die Konkurrenz auf dem Hamburger Wohnungsmarkt ist und sind daher in ganz Hamburg auf der Suche nach einer Zwei-Zimmer-Wohnung. In ihrem Herkunftsland Iran war Herr G. als Fotograf tätig, bis sie von dort fliehen mussten. Seine Lebensgefährtin hat einen Master in Informations-Management und war ebenfalls berufstätig. Beide besitzen gute Grundkenntnisse in Deutsch, konzentrieren sich momentan aber darauf, ihre Sprachkenntnisse noch weiter auszubauen. Anschließend wollen sie sich auf dem deutschen Arbeitsmarkt orientieren und gegebenenfalls eine Umschulung oder eine neue Ausbildung anstreben. In der Schnelsener Kirchengemeinde hat das Paar Herrn S. kennengelernt, der die beiden ehrenamtlich sehr engagiert bei der Wohnungssuche unterstützt. Die Wohnbrücke Hamburg hat ihn zum Wohnungslotsen geschult, damit Herr S. auch im laufenden Mietverhältnis für Vermieter ein kompetenter zusätzlicher Ansprechpartner sein kann. Weitere Ansprechpartnerin ist die Wohnbrücke Hamburg Koordinierungsstelle, die Haushalte mit Fluchthintergrund bei der Wohnungssuche unterstützt und Vermietern in allen Fragen rund um das Mietverhältnis zur Seite steht. Haben Sie eine freie Wohnung ab zwei Zimmern und mindestens 45 Quadratmetern bis maximal 663,78 Euro bruttokalt in Hamburg und würden Frau und Herrn G. gern kennenlernen? Oder haben Sie eine Wohnung, die vielleicht für einen anderen Haushalt mit Fluchthintergrund passen könnte? Die Wohnbrücke Hamburg Koordinierungsstelle freut sich über Ihren Anruf!



**WOHNBRÜCKE**  
HAMBURG

**Wohnbrücke Hamburg  
Koordinierungsstelle**

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

**Dipl. Ing.**  
**Hans-Dieter Zurmühlen**  
Haus- u. WEG Verwaltung

Immobilienkompetenz seit 1955

**Tel. 0170 832 98 17**  
**www.hdzurmuehlen.de**

**Wir suchen zum Kauf!**

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

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

**Bäume:**  
**Kontrolle, Schäden, Gutachten**  
**Gärten:**  
**Mängelfeststellung, Gutachten**

öffentl. bestellter, vereidigter  
Sachverständiger Dipl.Ing. F. Heineken

**Tel.: 040 / 723 17 10**

## Wohnfläche

# Trend zu kleinen Wohnungen

Die durchschnittliche Größe von neu errichteten Wohnungen ist in den deutschen Landeshauptstädten von 2015 bis 2018 um knapp sechs Prozent von 99 auf 93,3 Quadratmeter gesunken. Das ist das zentrale Ergebnis einer aktuellen Studie von Geomap. Die Immobilienfachleute haben Kaufangebote für neue Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 25 und 250 Quadratmetern betrachtet. Hinter den Durchschnittswerten verbergen sich erhebliche regionale Unterschiede. Während die Wohnfläche im Norden, Osten und Südwesten sank, stieg sie in Bremen, Erfurt, Hannover, München, Stuttgart und Wiesbaden deutlich an. Die Angebotspreise stiegen hingegen in allen 16 Städten. Die Marktexperten sehen den Hauptgrund für diese Entwicklung in der steigenden Zahl der Singlehaushalte. Zudem versuchten Käufer bei steigenden Preisen die richtige Balance zwischen Lage, Preis und Größe zu finden. Die größten neuen Wohnungen finden sich mit 125 Quadratmetern in Stuttgart, demgegenüber sind die Kieler mit 84 Quadratmetern am bescheidensten. Schaut man über die Landeshauptstädte hinaus, so stellt man für ganz Deutschland eine durchschnittliche Größe der neu errichteten Wohnungen von 95,3 Quadratmetern fest. Die beiden größten deutschen Städte Hamburg und Berlin liegen mit 94,9 beziehungsweise 94,6 Quadratmetern sehr dicht an diesem Durchschnittswert. Entgegen dem allgemeinen Trend ist dieser Wert mit einer Abnahme von lediglich 0,9 Prozent in Hamburg über die letzten drei Jahre sehr stabil geblieben.

Eigentümliche Einlassung

# Haben Mieter ein Recht auf Unordnung?

Nein! So hat es jedenfalls das Amtsgericht München in einem – zugegebenermaßen besonderen Fall – entschieden.

**I**m entschiedenen (416 C 5897/18) Fall ging es allerdings nicht um bloße Unordnung, sondern um absolut chaotische Verhältnisse.

Die Vermieterin hatte die Wohnung fristlos gekündigt, weil die Mieterin die etwa 60 Quadratmeter große Zwei-Zimmer-Dachgeschosswohnung in einen Schweinestall verwandelt hatte.

Die Nachbarn der Mieterin hatten sich beschwert, weil in der Wohnung offenbar Zustände herrschten, die nicht hinzunehmen waren, so dass die Wohnung Ende Februar 2018 besichtigt wurde.

Festgestellt wurde, dass der Parkettfußboden an einigen Stellen stark durchnässt war und sich sogar ins nasse Holz eingetretene Geldmünzen dort fanden. Besucher mussten im Flur durch knöcheltiefen Müll waten, an der Decke fanden sich zahllose

Insekten und hatten dort Nester gebaut.

Der Boden des Schlafzimmers war mit so viel Unrat bedeckt, dass das Schlafzimmer nicht mehr betreten werden konnte, im Wohnzimmer sah es ähnlich aus.

Die Küche war nicht mehr erkennbar, das Spülbecken war mit Schmutzwasser vollgelaufen, in dieser Brühe fanden sich schmutziges Geschirr und diverse andere Gegenstände, über die ständig ein dünner Wasserstrahl lief.

Die dazugehörige Arbeitsplatte hinter dem Spülbecken war eingebrochen, es hatte sich Schimmel gebildet, der Müll, der sich im Flur angesammelt hatte, war zwischenzeitlich ins Bad gequollen.

Auf dem Balkon hatten es sich zahlreiche Tauben gemütlich gemacht, zudem war natürlich von der Wohnung „starker Geruch“ ausgegangen.

Schließlich hatte sich an der Decke der darunterliegenden Wohnung ein Wasserfleck gebildet, so dass der Vermieterin der Kragen platzte und sie den Mietvertrag fristlos

---

Eigentümlich war vor allem, dass die Mieterin sich darauf berief, die Wohnung grundlegend modernisieren zu wollen.

---

kündigte. Zurecht, so jedenfalls das Amtsgericht München, das die Auffassung vertrat, dass die Substanzschäden nicht mehr tolerierbar waren und der Hausfrieden nachdrücklich gestört war, zudem bestünden Ansprüche der Hausgemeinschaft wegen Geruchsbelästigung und entstandener Wasserschäden.

Erstaunlicherweise berief sich die Mieterin im Verfahren darauf, dass es ihr gutes Recht sei, unordentlich zu sein. Andererseits trug sie vor, dass der vorgefundene Zustand lediglich vorübergehender Natur gewesen sei, weil es sich um Vorarbeiten für eine umfassende Renovierung handle! Die Richter attestierten der Mieterin eine massive Vertragsverletzung und eine massive Schuldunfähigkeit. Hinzu kam, dass die Mieterin einem Sachverständigen zur Klärung der Wasserschäden den Zutritt zu der Wohnung verweigert hatte und ihre Vermieterin auch noch im Verlauf des Verfahrens mit beleidigenden Vorwürfen überzogen hatte. Da die Mieterin Berufung eingelegt hat, bleibt abzuwarten, wie das Landgericht entscheiden wird.

Stefan Engelhardt

Rechtsanwalt

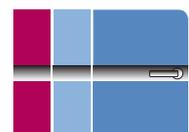
Sozietät Roggelin & Partner

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

## Immobilien-Aufwertung mit mehr Sicherheit und Komfort

### Elektronische Schließanlage

Verlorene Schlüssel können schnell und einfach gesperrt werden.



### Motorische Schlosslösung

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

**BOFFERDING**  
Sicherheit • Türautomatik

### Intelligente Paketkastenanlage

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

**BOFFERDING GmbH**  
Bahnenfelder Ch. 98  
22761 Hamburg  
T: (040) 89 96 46-0

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

# Fragen und Antworten

**?** Auf der Grundlage eines Bauvertrages aus Februar 2018 verlangt die Baufirma, die unser Einfamilienhaus gebaut hat, dass wir dieses nun abnehmen. Sie sagt, wenn wir dies nicht in den nächsten drei Wochen tun, gelte die Abnahme als erfolgt. Aber es gibt noch Mängel. Was können wir tun?

Nach dem für Ihren Bauvertrag geltenden Baurecht kann der Bauunternehmer, sobald er der Meinung ist, dass er abnahmereif fertig gestellt hat, eine angemessene Frist zur Abnahme setzen. Danach gilt der Bau als abgenommen, wenn Sie nicht innerhalb dieser Frist unter Angabe auch nur eines Mangels die Abnahme verweigern (§ 640 II BGB). Da Sie als Verbraucher dort wohnen wollen, muss er aber bei der Fristsetzung auf diese Rechtsfolge in Textform hinweisen. Sie sollten daher jetzt die Verweigerung der Abnahme erklären und dabei sich auf mindestens einen, am besten alle bestehenden Mängel berufen. Bitte stellen Sie dieses Schreiben nachweisbar an den Bauunternehmer zu (etwa Einschreiben/Rückschein).

**?** Nach Auftragserteilung zum Bau eines Einfamilienhauses im Januar 2018 meint der Bauunternehmer, dass er nun endlich fertig sei. Eingezogen sind wir schon mal, haben aber die Abnahme mit Verweis auf Mängel verweigert. Nun hat er uns zu einem Begehungstermin geladen, auf dem der Zustand festgestellt werden soll. Wir können aus zeitlichen Gründen nicht teilnehmen. Nun will er alleine den Zustand feststellen. Das kann er doch wohl nicht einfach so?

§ 650 g II BGB des für Ihren Vertrag geltenden neuen Bauvertragsrechtes bestimmt, dass der Bauunternehmer, wenn die Abnahme unter Angabe eines Mangels durch den Bauherren verweigert wird, einen mit angemessener Frist anberaumten Ortstermin zu einer gemeinsamen Zustandsfeststellung bestimmen kann. Bleibt der Bauherr hier fern, kann er den Zustand alleine und einseitig feststellen. Dies gilt nur dann nicht, wenn der Bauherr infolge eines Umstandes fern bleibt, den er nicht zu vertreten hat und dies den Bauunternehmer unverzüglich mitteilt. Soweit Sie aus nicht zu vertretenden Gründen nicht teilnehmen können, müssen Sie dies dem Bauunternehmer unverzüglich mitteilen, ansonsten gelten offenkundige Mängel, die dann in seinem Protokoll fehlen, als von Ihnen zu vertreten (§ 650 g III BGB).

**?** Wir möchten unsere Hausbaufirma dazu bringen, eine eigentlich im Obergeschoss geplante nicht tragende Wand an einer anderen Stelle zu errichten, da dies für die Raumaufteilung besser wäre. Sie verweigert dies und will so bauen wie im April 2018 beauftragt. Können wir dies irgendwie durchsetzen? § 650 b BGB gibt Ihnen das Recht der einseitigen Anordnung einer Änderung des Leistungserfolges, also die Wand an anderer Stelle zu errichten. Dass dies bei einer nicht tragenden Wand für den Unternehmer unzumutbar sein könnte, ergibt sich nicht aus ihrer Anfrage, weshalb wir hier Zumutbarkeit unterstellen. Sollten Sie also nicht innerhalb von 30 Tagen mit der Firma eine Einigung erzielt haben, können Sie diese zumutbare Änderung aus eigener Kraft verbindlich anordnen. Ein Mehr- oder Minderaufwand ist dann in Höhe der tatsächlich erforderlichen Kosten abzurechnen (§ 650 c I BGB).

**U**ns wurde ein Hausbauvertrag angeboten. Nach dem dortigen Zahlungsplan soll der gesamte Kaufpreis in Abschlagszahlungen vor der vollständigen Herstellung und Übergabe entrichtet werden. Ist das zulässig?

Nein, das ist nicht zulässig. Zum einen regelt § 650 m I BGB, dass im Rahmen von Abschlagszahlungen allerhöchstens 90 Prozent der vereinbarten Gesamtvergütung verlangt werden können, zum anderen gibt Ihnen § 650 m II BGB das Recht, von Beginn an, also ab der ersten Rate, einen Betrag von fünf Prozent der Vergütung bis zur rechtzeitigen Herstellung des Werkes einzubehalten, soweit keine Garantie oder sonstiges Zahlungsverprechen eines Kreditinstitutes über diese Summe vom Bauunternehmer vorgelegt wird. Vom ersteren darf keine wesentliche Verschlechterung, vom zweiten überhaupt keine Verschlechterung durch den Bauvertrag bestimmt werden. Insoweit wäre der Zahlungsplan unwirksam.

Partner der  
Immobilienwirtschaft



**Hier zieht  
das Netz der  
Zukunft ein**

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

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

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

**0800 505 45 87**

The future is exciting.  
**Ready?**

 **vodafone**

## SEMINARÜBERSICHT 1. HALBJAHR 2019



**Grundeigentümer-  
Verband  
Hamburg**

- Betriebskostenabrechnung – gewusst wie!**  
 Wann: Dienstag, 19. Februar 2019  
 17.00 Uhr bis ca. 19.00 Uhr  
 Wo: Grundeigentümer-Verband,  
 Glockengießerwall 19, 7. Stock  
 20095 Hamburg  
 Kosten: 60,- Euro pro Person
- Der Verwaltungsbeirat nach dem WEG – Aufgaben, Befugnisse und Haftungsrisiken**  
 Wann: Donnerstag, 28. Februar 2019  
 17.00 Uhr bis ca. 19.00 Uhr  
 Wo: Grundeigentümer-Verband,  
 Glockengießerwall 19, 7. Stock  
 20095 Hamburg  
 Kosten: 60,- Euro pro Person
- Ende gut, alles gut! – Die rechtssichere Beendigung von Mietverhältnissen**  
 Wann: Mittwoch, 20. März 2019  
 9.00 Uhr bis ca. 17.00 Uhr  
 Wo: Grundeigentümer-Verband,  
 Glockengießerwall 19, 7. Stock  
 20095 Hamburg  
 Kosten: 60,- Euro pro Person
- Mietrecht aktuell\***  
 Wann: Mittwoch, 10. April 2019  
 9.00 Uhr bis ca. 17.00 Uhr  
 Wo: REICHSHOF  
 Hamburg  
 Kirchenallee 34 – 36  
 Kosten: 200,- Euro pro Person
- Richtig vermieten! Was bei der Vermietung von Wohnraum unbedingt beachtet werden sollte!**  
 Wann: Mittwoch, 8. Mai 2019  
 17.00 Uhr bis ca. 19.00 Uhr  
 Wo: Grundeigentümer-Verband,  
 Glockengießerwall 19, 7. Stock  
 20095 Hamburg  
 Kosten: 60,- Euro pro Person
- Welchen Mietzins darf ich nehmen?**  
 Wann: Mittwoch, 29. Mai 2019  
 17.00 Uhr bis ca. 19.00 Uhr  
 Wo: Grundeigentümer-Verband,  
 Glockengießerwall 19, 7. Stock  
 20095 Hamburg  
 Kosten: 60,- Euro pro Person

### Teilnahmebedingungen:

Der Beitrag ist vorab, spätestens 10 Tage nach Ihrer Anmeldung, auf das Konto Grundeigentümer-Verband Hamburg e. V. bei der Hypo Vereinsbank (Konto 203 216 BLZ 200 300 00 • IBAN DE66 2003 0000 0000 2032 16 • BIC HY-VEDEMM300) unter Angabe des entsprechenden 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 Zahlungsbedingungen gelten für das Seminar „Mietrecht aktuell“.

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.

Weitere Informationen zu den Seminarinhalten finden Sie unter [www.grundeigentuemerverband.de/veranstaltungen/seminare](http://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		
<b>WICHTIG: Vor- und Zuname des/r Seminarteilnehmer/s bitte angeben.</b>		
Datum, Unterschrift		

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

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

## FACHLITERATUR



### Nachbars Grenzbewuchs

Von Dr. Hans Reinold Horst, 1. Auflage 2018,

ISBN 978-3-939787-99-0

In dieser Broschüre geht es um das Thema „Beseitigung und Rückschnitt von Grenzbepflanzungen des Nachbarn“. Was kann ich von meinen Nachbarn verlangen, was kann ich selbst tun? Mit Darstellung der gesetzlichen Grundlagen und Vorschriften in den einzelnen Bundesländern sowie vielen hilfreichen Hinweisen. Auch auf die spezielle Situation in Wohnungseigentümergeinschaften geht der Autor ein.

**12,00 Euro für Mitglieder**  
**12,95 für Nichtmitglieder**

### Gesundes Wohnen – Energetisches Sanieren

Von Walter Burgtorff 1. Auflage 2018, ISBN 978-3-939787-89-1

Lüften, Heizen, Möblieren, Dämmen, Abdichten, Trocknen: Diese Broschüre soll mit ihren gezielten Hinweisen und Beispielen den Lesern eine Hilfe zum „richtigen Wohnverhalten“ an die Hand geben. Angesprochen werden dabei sowohl Bewohner von Neubauten und sanierten Altbauten mit neuer Dämmung als auch Eigner und Mieter von Altbauten allgemein.

**16,00 Euro für Mitglieder**  
**16,95 Euro für Nichtmitglieder**

### Die neue Trinkwasserverordnung

Von Frank-Georg Pfeifer, 3. Auflage 2018, ISBN 978-3-939787-98-3

Die Trinkwasserverordnung ist im Januar 2018 mit umfangreichen Änderungen neu in Kraft getreten. Sie gilt für nahezu alle Gebäude: Ob

Mietwohnungen, Gewerberäume, die allein genutzte Eigentumswohnung oder das selbst bewohnte Einfamilienhaus. In der vorliegenden Broschüre wird das komplexe und ineinander verschachtelte Gesetzeswerk Schritt für Schritt erklärt, diverse Praxistipps und Musterformulierungen runden die Darstellung ab.

**10,20 Euro für Mitglieder**  
**10,95 Euro für Nichtmitglieder**

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

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

2019

# Änderungen zum Jahreswechsel

Neue Preise, neue Zeiten, neue Beratung

### Mieterhöhungen und mehr

Formulare zu Mieterhöhungen, Modernisierungsmaßnahmen und Betriebskostenabrechnungen stellt der Grundeigentümer-Verband Hamburg seinen Mitgliedern in den Beitragsgruppen, die Vermietung beinhalten, künftig kostenlos zur Verfügung. Ab Januar 2019 finden Sie auf der Homepage [www.grundeigentuemerverband.de](http://www.grundeigentuemerverband.de) entsprechende Pdfs zum Download.

### Mietverträge

Nachdem die Preise der sogenannten Online-Mietverträge seit Einführung über neun Jahre unverändert geblieben sind, erfolgt nun eine moderate Erhöhung um einen Euro pro Vertrag bei Wohnraum und Gewerbe, beziehungsweise 70 Cent bei Stellplätzen/Garagen – jeweils bezogen auf den Mitgliederpreis.

Auch bei den Vertragsformularen in Papierform wird es eine ähnliche Preiserhöhung geben. Eine vollständige Übersicht der neuen Preise finden Sie ab Anfang 2019 im neuen Hamburger Taschenbuch, im Flyer „Formularverzeichnis“ und im Onlineshop unter [www.grundeigentuemerverband.de](http://www.grundeigentuemerverband.de).

### Lokstedt-Niendorf-Schnelsen

Die Rechtsberatung im Tibarg 32 b findet ab dem Jahreswechsel nicht mehr von 18 bis 20 Uhr, sondern von 17 bis 19 Uhr statt – wie bisher an jedem ersten Mittwoch im Monat.

### Steuerberatung

Die Beratung zu steuerlichen Fragen rund um die Immobilie in der Hauptgeschäftsstelle Glockengießerwall 19 wird zukünftig nicht mehr mittwochs und donnerstags, sondern dienstags und mittwochs, weiterhin jeweils in der Zeit von 16 bis 18 Uhr nach Terminvergabe stattfinden. Termine können bereits jetzt über die allgemeine Telefonnummer 040 – 30 96 72-0 vergeben werden.

### Smart Home

In der Beratung „Umwelt, Energie und Gebäudetechnik“, die immer dienstags von 15 bis 17 Uhr nach Terminvereinbarung mit wechselnden Schwerpunkten stattfindet, kann zukünftig auch der Bereich „Smart Home“ abgedeckt werden. Einen Artikel des neuen Beraters zum Thema finden Sie auf Seite 36 in dieser Ausgabe.

## GESCHÄFTSSTELLEN

### Grundeigentümer-Verband Hamburg

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

### Hamburg-Altona

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

### Hamburg-Bergedorf

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

### Hamburg-Blankenese

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

### Hamburg-Harburg-Wilhelmsburg

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

### Hamburg-Rahlstedt

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

### Hamburg-Sasel

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

## HAUPTGESCHÄFTSSTELLE

### Informations-Centrum

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

### Beratungen

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

### Rechtsberatung

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

### Rechtsberatung

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

### Rechtsberatung

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

### Bautechnische Beratung

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

### Wertermittlung von Grundbesitz

(nur persönlich)  
Donnerstag 16.00 – 18.00 Uhr

### Mediationsberatung

(nur persönlich nach Terminvergabe)  
Dienstag 16.00 – 17.00 Uhr

### Finanzierungs- und Förderberatung

(nur persönlich nach Terminvergabe)  
Donnerstag 16.00 – 18.00 Uhr

### Gartenberatung

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

### Umwelt, Energie und Gebäudetechnik

(nur persönlich nach Terminvergabe)  
Dienstag 15.00 – 17.00 Uhr

### Steuerberatung

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

### Ab Januar 2019:

Dienstag 16.00 – 18.00 Uhr  
Mittwoch 16.00 – 18.00 Uhr

**Mittwoch, 12. Dezember 2018 (14.00 Uhr)**

Grundeigentümer-Verbandshaus, 6. OG,  
Glockengießerwall 19

**„Rechts- und Bauberatung aus einer Hand“**

Grundeigentümer-Verband Hamburg und  
EnergieBauZentrum

Gemeinsame Beratung durch je einen Juristen und Ingenieur, in Kooperation mit dem EnergieBauZentrum. Nur nach vorheriger Terminvergabe unter Tel. 040/359 058 22, siehe auch Seite 35 in diesem Heft.

**Donnerstag, 13. Dezember 2018 (10.00 Uhr)**

Geschäftsstelle Harburg, Am Soldatenfriedhof 8

**Bautechnische Beratung**

Haus- und Grundbesitzerverein Harburg-Wilhelmsburg

Bautechnische Beratung von 10.00 bis 12.00 Uhr.

Info unter Tel. 040/77 41 44.

**Mittwoch, 19. Dezember 2018 (14.00 Uhr)**

Grundeigentümer-Verbandshaus, 6. OG,  
Glockengießerwall 19

**Energieberatung**

Grundeigentümer-Verband Hamburg

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

**Mittwoch, 19. Dezember 2018 (19.00 Uhr)**

Geschäftsstelle Rahlstedt, Schweriner Straße 27

**„Wohnungsübergabe bei Mieterwechsel“**

Haus- und Grundeigentümerverschein Hamburg-Rahlstedt

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

**Donnerstag, 10. Januar 2019 (19.00 Uhr)**

Geschäftsstelle Rahlstedt, Schweriner Straße 27

**„Neujahrstreffen der Mitglieder“**

Haus- und Grundeigentümerverschein Hamburg-Rahlstedt

Mit einem kleinen Umtrunk für Erfahrungsaustausch untereinander und Gespräche mit Vorstandsmitgliedern.

Anmeldung unter Tel. 677 88 66.

**Mittwoch, 16. Januar 2019 (14.00 Uhr)**

Grundeigentümer-Verbandshaus, 6. OG,  
Glockengießerwall 19

**Energieberatung**

Grundeigentümer-Verband Hamburg

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

**Mittwoch, 30. Januar 2019 (8.45 Uhr)**

Handwerkskammer zu Hamburg, Holstenwall 12

**12. Hamburger Verwaltertag**

Grundeigentümer-Verband Hamburg

Siehe Seite 12 in diesem Heft.

**Ausfall Beratungen/Änderung Öffnungszeiten**

In der Geschäftsstelle Am Soldatenfriedhof 8 entfällt am 5. und 6. Dezember die Rechtsberatung.

In der Zeit vom 22. Dezember bis einschließlich 1. Januar bleiben sämtliche Geschäftsstellen geschlossen. Lediglich die Rechtsberatung in der Geschäftsstelle Schweriner Straße 27 am 27. Dezember findet nach Anmeldung bis zum 21. Dezember statt, alle anderen Beratungen in dieser Zeit entfallen.

Die Geschäftsstelle Neuer Weg 54 bleibt auch am 2. Januar geschlossen.

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



*Wir wünschen  
all unseren Lesern  
eine schöne Advents-  
zeit, frohe Weihnachten  
und einen guten Start  
in das Jahr 2019!*

28. Mai bis 1. Juni 2019

## Venedig – die geheimen Gärten der Lagunenstadt



Foto: Martin Gebhardt/pixello.de

**Gärten in Venedig – ein scheinbarer Widerspruch in dieser eng bebauten Stadt mit äußerst begrenztem Flächenangebot.** Umso mehr erstaunt die Zahl und Vielfalt der Gärten: Klostergärten, Gärten der Kunst, Palastgärten, verschwenderische Garteninszenierungen auf engstem Raum zeugen von Gestaltungswillen und gärtnerischer Kunst. Es gibt viel zu entdecken auf unserer Gartenreise nach Venedig! Unser Programm ist vielfältig,

lässt Raum für Entspannung und Genuss wie zum Beispiel im schönen Garten unseres Hotels.

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

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

Weitere geplante Reisen im nächsten Jahr sind:

28. Mai bis 10. Juni	China
12. bis 19. Juli	Zauberhafte Welt der Fjorde
10. bis 14. September	Florenz
5. bis 15. Oktober	Griechische Inselwelt

Fordern Sie hierzu gern die ausführliche Reisebeschreibung an.

## Kontakt

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



### Florenz-Reise

**Nachlese unserer Florenzreise:**

**Renaissance und Steinpilze, Gotik und bildschöne Landschaften,** toskanischer Rotwein bei ‚Di Giovanni‘ und die beeindruckende Kuppel des Doms in Florenz. Nicht zu vergessen Picknick in Lucignano ... Viele Eindrücke, fröhliche Stunden, Sonnenschein und Barockgärten bleiben in guter Erinnerung.

Ein frohes Weihnachtsfest und einen guten Rutsch ins neue Jahr wünschen wir unseren reisefreudigen Mitgliedern. Auf diesem Wege danken wir Ihnen für die Treue und das Interesse an unseren Reisen. Wir werden auch im nächsten Jahr wieder exklusive Reisen für Sie zusammenstellen. In diesem Sinne wünschen wir Ihnen fröhliche und harmonische Feiertage im Kreise Ihrer Familien und ein gesundes und sorgenfreies neues Jahr!



Foto: knipseline/pixello.de

Im Namen des Grundeigentümer-Verbandes  
Ihre Marion Kruck

Neues aus Karlsruhe

# Rückwirkende Minderung

Nur unzulässig, wenn der Mieter seine Rechte kennt

Dieses Mal ist über den interessanten Beschluss des Bundesgerichtshofes (BGH) vom 4. September 2018 (VIII ZR) zu berichten. Es ging um die wichtige Frage, ob der Mieter bei Mängeln und vorbehaltloser Zahlung der Miete zur nachträglichen Mietminderung berechtigt ist oder diesem Recht § 814 BGB (Kenntnis der Nichtschuld) entgegensteht. Der vermietende Kläger nahm in dem von dem BGH zu beurteilenden Sachverhalt die Beklagten auf Zahlung der für November 2015, Januar 2016 und März 2016 rückständigen Mieten in Anspruch. Die beklagten Mieter verteidigten sich mit dem Einwand, zur Mietminderung berechtigt gewesen zu sein und erklärten die Aufrechnung mit den überzahlten Mieten.

Sie seien seitdem zur Mietminderung in berechtigt gewesen. Die Beklagten hatten im Januar 2013 der Klägerin regelmäßig wiederkehrenden fauligen Geruch in der Wohnung angezeigt. Dieser Mangel wurde erst im Dezember 2015 beseitigt. Zuvor war von den Beklagten die Frage einer Mietmin-

derung angesprochen worden, in der Mail vom 15. Oktober findet sich folgender Passus: „Wegen obiger Mängel möchte ich ebenso anfragen, ob es für Sie in Ordnung ist, wenn wir eine Mietminderung von 15 Prozent ab dem Termin der Meldung der Geruchsbelästigung vereinbaren können. Das würde dann meinen Rückstand entsprechend mindern.“ Dieses Begehren ist von der Klägerin zurückgewiesen worden, was noch zu der Mail der Beklagten vom 5. November führte. Diese Mail wies folgenden Passus auf: „Leider ist die Beseitigung der Mängel seit 2013 fruchtlos. Ich tendiere also dazu, eine Mietminderung zu fordern. Bisher wurde mir keine Angabe gemacht – wie aufwändig die Beseitigung der Mängel nun sein wird. Da ich kein Bauleiter beziehungsweise Architekt bin – sollten Sie mir hier vielleicht entgegenkommen und einen Vorschlag beziehungsweise eine Planung vorbereiten.“ Die Mieten waren bis Oktober 2015 bezahlt worden und das erstinstanzliche Gericht verurteilte die Beklagten zur Zahlung unter Berücksichtigung einer zehnprozentigen

Mietminderung für November 2015. Das Landgericht sprach den Beklagten für den Zeitraum von Januar 2015 bis Oktober 2015 und für Dezember 2015 aufrechenbare bereicherungsrechtliche Rückforderungsansprüche zu. § 814 BGB stünde diesem Anspruch nicht entgegen. Die Revision hatte keinen Erfolg: Das Berufungsgericht habe rechtsfehlerfrei angenommen, dass die von den Beklagten für die Monate Januar 2015 bis Oktober 2015 sowie Dezember 2015 geschuldete Bruttomiete gemindert gewesen sei und den Beklagten daher wegen der erfolgten Überzahlungen aufrechenbare Gegenforderungen aus § 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 BGB zugestanden hätten, die nicht durch § 814 Alt. 1 BGB ausgeschlossen seien. Der

Konditionsausschluss des § 814 Alt. 1 BGB greife nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs erst ein, wenn der Leistende nicht nur die Tatumstände kenne, aus denen sich ergebe, dass er nicht verpflichtet sei, sondern auch wisse, dass er nach der Rechtslage nichts schulde. Der Leistende müsse also aus diesen Tatsachen nach der maß-

geblichen Parallelwertung in der Laiensphäre auch eine im Ergebnis zutreffende rechtliche Schlussfolgerung gezogen haben. Das sei bei den Beklagten nicht der Fall gewesen, denn den Beklagten sei ausweislich der Mails der Beklagten zumindest ein wesentlicher rechtlicher Aspekt nicht bewusst gewesen, nämlich der Umstand, dass eine Mietminderung kraft Gesetzes eintrete, wenn ein Mangel vorliege, der dem Vermieter angezeigt worden sei. Den Mails der Beklagten liege die fehlerhafte Vorstellung zugrunde, eine Minderung könne nur dann vorgenommen werden, wenn der Vermieter sein Einverständnis hierzu erkläre.



Foto: Joe Miletzki

Matthias Scheff  
Rechtsanwalt

Grundeigentümer Verband Hamburg  
[www.grundeigentuemerverband.de](http://www.grundeigentuemerverband.de)

Spitzengespräch

# Die privaten Eigentümer und die Grünen

Eine neue Beziehung?



**E**nde September trafen sich Haus & Grund-Präsident Kai Warnecke und die Fraktionschefin von Bündnis 90/Die Grünen, Katrin Göring-Eckardt, zu einem Meinungsaustausch. Ganz oben auf der Agenda stand die Frage nach der Bewertung des Wohngipfels.

**Warnecke:** Ich habe teilgenommen und habe wenig Neues erleben dürfen. Im Wesentlichen wurden die Ergebnisse, die wir unter Ministerin Hendricks im wirtschaftlichen Rat und im Bündnis für bezahlbares Bauen und Wohnen erarbeitet haben, wiedergekaut.

Leider fand auch hier wieder keine differenzierte Wahrnehmung des Wohnungsmarktes statt. Wobei aus unserer Sicht der private Einzeleigentümer eigentlich immer derjenige ist, der den Wohnungsmarkt stabilisiert.

**Göring-Eckardt:** Der Wohngipfel war kein ergebnisorientierter Gipfel – das war eine Showveranstaltung. Auf der einen Seite haben wir gesehen, dass die Maßnahmen zusammengefasst wurden, die die Große Koalition sowie so macht. Und ein paar oben drauf, die zwar im Koalitionsvertrag stehen, aber wenig bringen – wie das Baukindergeld. Unser Modell ist, dass man Genossenschaften

und Kommunen unterstützt, in den Wohnungsbau zu investieren. Es braucht mehr bezahlbaren Wohnraum. Wir wissen alle, es soll mehr gebaut werden, aber wir wollen auch lebenswerte Städte haben.

**Warnecke:** Wir haben keine Einwände gegen genossenschaftliches Wohnen. Doch Mietwohnungsbau ist das gerade nicht. Und wir sehen auch, dass sich der Anteil der genossenschaftlichen Wohnungen, die neu errichtet werden, derzeit im Bereich von ein bis drei Prozent bewegt. Wenn wir jetzt wirklich in der Masse neu bauen wollen, dann müssten wir die privaten Eigentümer wieder in den Vordergrund rücken.

**Göring-Eckardt:** Ja, wir haben ein riesiges Problem mit Spekulationen – mit Bodenspekulationen und auch mit Gebäudespekulationen. Da reden wir nicht vom normalen Kleineigentümer, der eine Wohnung für den Eigenbedarf hat oder noch eine, die er vermietet und damit seine Altersvorsorge sichern will.

**Warnecke:** Wir würden uns wünschen, dass die Städte und Kommunen wieder in die Lage versetzt werden, diese Grundstücke, diese großen Flächen zu unterteilen, und

dass dann einzelne Bürger die Fläche kaufen können. Und zwar wohlgerne nicht zum Einfamilienhausbau, sondern um darauf eben Mietwohnungen zu bauen. Eben Mietwohnungsbau zu errichten, so wie wir das in den letzten 100 Jahren eigentlich immer hatten.

**Göring-Eckardt:** Also ich bin bei Ihnen, was die letzten 100 Jahre angeht, aber wir reden ja über die nächsten 100 Jahre – oder nicht? Aber man wohnt nicht in den eigenen vier Wänden. Wir sind gerade im europäischen Vergleich ein Land der Mieter.

**Warnecke:** Die Mehrheit der Deutschen wohnt in den eigenen vier Wänden! Es gibt nur mehr Mieterhaushalte. Aber der Klassiker, man wohnt mit der Familie in den eigenen vier Wänden – das sind mehr als Familien zur Miete wohnen. Man geht zwischendrin mal raus, kommt dann zur Familiengründung vielleicht wieder in die eigenen vier Wände. Insofern sind da verschiedene Phasen im Leben. Das setzt auch einen funktionierenden Mietwohnungsmarkt voraus.

**Göring-Eckardt:** Genau. Eigentumsformen werden wahrscheinlich sogar eine steigende Bedeutung in unserem Land haben. Für mich ist nur wichtig, dass die Genossenschaften als wohl am stärksten wachsende Wohnform in Zukunft eine größere Chance haben. Das ist auch eine kommunale Aufgabe. Sie haben grade darüber geredet, dass die Kommunen, die Grundstücke haben, sie dann verteilen und verkaufen sollen.

**Warnecke:** Genau da haben wir ein Problem. Die ganzen Spekulationsobjekte sind zu 95 Prozent ehemals kommunale Wohnungsbestände, die vor zehn, fünfzehn Jahren privatisiert und auf den Markt geschmissen wurden. Heute werden sie im großen Stil rund um den Globus gehandelt. Die Frage ist, werden die Kommunen in Zukunft, wenn sie wieder kommunale Bestände aufbauen, diese tatsächlich halten und nicht in 20 Jahren wieder verscherbeln?

**Göring-Eckardt:** Das ist genau das Problem: Wir dürfen in so eine Situa-

---

80 Prozent der Bevölkerung träumen davon, in den eigenen vier Wänden zu leben.

---

tion, wie wir sie jetzt haben, nicht noch einmal kommen. Dass Menschen richtig Angst haben, dass sie sich ihre Wohnung, die sie oft jahrzehntlang bewohnt haben, wegen krasser Mieterhöhungen nicht mehr leisten können. Dass wir Familien haben, die obdachlos sind. So eine Situation darf es in unserem reichen Land nicht geben. Es ist ja nicht so, dass alle Eigentümer Miethaie sind. Aber: Die gibt es leider auch. Und wenn man sich anschaut, wie krass die Mieten gerade in den Großstädten steigen. Es ist absurd, wie zerfleddert die Mietpreisbremse ist und wie viele Ausnahmen sie hat. Diese Bremse muss bremsen, die Ausnahmen müssen weg. Dann hat man auch kein Hin und Her mehr. Und wir glauben auch, dass man eine moderate Begrenzung von Mieterhöhungen braucht. Diese sollte nicht bei den bisherigen zehn Prozent, sondern bei fünf Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Das betrifft vor allem die „großen“ Vermieter. Kleineigentümer reizen diesen Spielraum eh nicht aus.

**Warnecke:** Genau. Wir haben jede Menge Menschen, die auf das Instrument Mietpreisbremse gar nicht angewiesen sind. Den Zahlen des Statistischen Bundesamtes kann man ziemlich genau entnehmen, wer Probleme mit der Miethöhe hat. Die Wohnkosten liegen bei genau zwei Personengruppen über 30 Prozent des Nettohaushaltseinkommens: bei Alleinerziehenden und bei alleinstehenden Rentnern. Das sind die beiden Gruppen, um die wir uns kümmern müssten.

**Göring-Eckardt:** Ich glaube, dass bezahlbares Wohnen eine der zentralen sozialen Fragen ist. Wir Politiker müssen uns dieses Themas noch stärker annehmen und eine Sicherheit für die Menschen schaffen – mittel- und langfristig. Von der Großen Koalition wurde hier jahrelang nichts geliefert. Wohnungsnot und Mietwucher sind keine Probleme, die man mal eben in drei Monaten beheben kann. Aber man kann jetzt die Weichen stellen.



Worauf es ankommt, ist dafür zu sorgen, dass die Mieten in unserem Land absehbar stabil sind und dass wir eine Gleichbehandlung zwischen Stadt und Land erleben. Wir haben im Moment die Situation, dass viele Ballungsräume aus allen Nähten platzen, während wir auf dem Land teilweise das Gegenteil erleben. Da schlägt der demografische Wandel zu. Wir haben kleine Orte, deren Innenstädte mit enorm viel Leerstand kämpfen – und zwar nicht nur in Ostdeutschland. Man weiß, die Leute zieht es in die Städte. Die Frage ist also, wie schaffen wir es, den ländlichen Raum in den Großregionen attraktiver zu machen?

**Warnecke:** Da sind wir voll und ganz bei Ihnen. Das wäre auch unser Wunsch an die Politik, dass die ländlichen Regionen angebunden sind. Wir brauchen Lösungskonzepte.

**Göring-Eckardt:** Das sieht möglicherweise anders aus beim Thema energetische Modernisierung?

**Warnecke:** Überhaupt nicht. Wir empfehlen unseren Mitgliedern, Stück für Stück zielgerichtet zu modernisieren. Allerdings sehen wir in der Politik wenige Ansätze, die den privaten Eigentümern helfen. Wir sind sehr froh, dass Frau Barley unseren Vorschlag für diese kleine Modernisierung angenommen hat.

**Göring-Eckardt:** Dafür zu sorgen, dass die erneuerbaren Energien in den Wohnungsbau weiter integriert werden – das ist eine dringende Notwendigkeit. Wenn die Bundesregierung die Klimaziele erreichen will, dann muss sie auch diesen Bereich anpacken. Was das Thema Wärmedämmung angeht, wissen wir wahrscheinlich beide, dass da viel falsch gemacht und viel verbaut worden ist, was einigen Häusern sogar eher geschadet als genützt hat. Es kann jedenfalls nicht sein, dass große Investoren alleine deswegen vermeintlich energetische Maßnahmen an ihren Mietshäusern durchführen, um anschließend die Mieten so stark erhöhen zu können, dass die alten Mieter verdrängt werden. Und wenn wir beim Neubau über Energie und über Einsparungen reden, geht es auch um die Rohstoffe. Die Bauwirtschaft gehört zu den Branchen in

Deutschland mit den geringsten Innovationen. Wir bauen in erster Linie mit Steinen und Beton. Wir müssen dahin kommen, dass zum Beispiel Holzfertigteilhäuser viel mehr genutzt werden.

**Warnecke:** Ja, sie kriegen das gar nicht so schnell genehmigt.

**Göring-Eckardt:** Richtig, das kommt dazu. Unsere Bauvorschriften müssten aber nicht mehr aus dem letzten Jahrhundert sein, wenn sich die Bundesregierung dieser Sache endlich mal annehmen würde.



---

„Wohnen ist zur Zeit das Thema und ich erwarte von dem zuständigen Minister auch ein Interesse.“

---

**Warnecke:** Innovationen sind dringend auch bei der Heizungserneuerung gefragt. Derzeit ist es dem normalen Bürger kaum möglich, erneuerbare Energien ins Haus reinzubringen. Wärmepumpen können eine gute Lösung sein. Aber nicht im vermieteten Mehrfamilienhaus in den Ballungszentren. Vernünftig eingesetzt, steht Wärmedämmung übrigens bei Haus & Grund überhaupt nicht zur Debatte. Aber vielleicht gibt es doch auf absehbare Zeit eine Regierung mit Grünenbeteiligung. Und Sie schaffen dann auch mal ein Ministerium an, dass sich auch explizit um

Wohnen kümmert. Also nicht nur um Bauen, sondern um Wohnen.

**Göring-Eckardt:** Wir haben im Moment einen formal zuständigen Minister, der das Ressort gar nicht wollte und nicht will. Und das merkt man natürlich auch. Ob man ein eigenes Ministerium nur fürs Wohnen braucht, ist nicht die entscheidende Frage. Aber klar ist: Wohnen ist derzeit DAS Thema. Und ich erwarte einfach, dass der zuständige Minister auch ein Interesse am Lösen der massiven Probleme hat und seinen Einfluss in der Regierung dazu nutzt.

**Warnecke:** Das ist ein wunderbares Schlusswort. Vielen Dank für das Gespräch!

**Referenten:**

**Ulf Schelenz**, Rechtsanwalt  
**Ulrike Schlößer**, Rechtsanwältin  
**Till Heinisch**, Rechtsanwalt  
**Christian Putschaw**, Rechtsanwalt  
**Matthias Scheff**, Rechtsanwalt

**Wann:** Mittwoch, 10. April 2019,  
 9.00 Uhr (bis ca. 17.00 Uhr)

**Wo:** Reichshof Hamburg,  
 Kirchenallee 34-36,  
 20099 Hamburg

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

**230,00 Euro** pro Person  
 (für Nichtmitglieder)

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

**Informationen für Eigentümer und Verwalter**

**Mietrecht aktuell**

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

**Themen:**

- Highlights aus der mietrechtlichen Rechtsprechung
- Modernisierungsmaßnahmen des Vermieters – Aktuelle Rechtsprechung und Gesetzesänderungen
- Beschädigung der Mietsache durch den Mieter – Rechtsstellung des Vermieters
- Ungewollte Zu- und Abgänge - Rechtsnachfolgen in Mietverhältnissen
- Nutzungsentschädigung und andere Tücken bei Mietvertragsende
- Allgemeine Fragen & Antworten

Hiermit melde ich mich zum **Mietrecht aktuell** an.

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

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

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

Bei **Stornierung** einer Anmeldung 14 Tage vor Veranstaltungsbeginn werden **50 Prozent** der Seminargebühr berechnet. Bei Nichtteilnahme oder bei Absage acht Tage vor Veranstaltungsbeginn wird die **volle** Teilnehmergebühr in Rechnung gestellt. Die Gebühren entfallen, wenn ein Ersatzteilnehmer von Ihnen zum Seminar angemeldet wird. Der Betrag ist bitte **vorab, spätestens 10 Tage nach Ihrer Anmeldung** auf das Konto Grundeigentümer-Verband Hamburg e.V. bei der HypoVereinsbank IBAN DE66 2003 0000 0000 2032 16, BIC HYVEDEMM300 unter dem Stichwort „**Mietrecht aktuell 2019**“ zu überweisen. Bitte geben Sie ebenfalls Ihre **Mitgliedsnummer** bei der Überweisung an! **Anmeldung:** Wenn Sie an diesem Seminar teilnehmen möchten, senden oder faxen (040/32 65 06) Sie den Abschnitt ausgefüllt und unterschrieben an uns zurück. Eine gesonderte Benachrichtigung **erfolgt nur**, wenn das Seminar zum Zeitpunkt Ihrer Anmeldung bereits ausgebucht war und Sie **nicht** daran teilnehmen können.

Wohnraum schaffen

# Vorhandene Reserven nutzen

Projekte wie Dach- oder Kellerausbau sollten sorgfältig geplant werden

**E**ine Familie bekommt noch einmal Nachwuchs oder möchte die Oma mit ins Haus holen. Ein Eigentümer wird Freiberufler und benötigt ein Home-Office. Ein Ehepaar nähert sich der Rente und hat endlich Zeit für die lange vernachlässigten Hobbys. Bäder und Küche sollten barrierefrei gestaltet werden und brauchen dadurch mehr Quadratmeter als bislang. So vielfältig wie die Anlässe für eine Wohnraumerweiterung sind auch die Lösungsmöglichkeiten.

Wer ein großes Grundstück sein Eigen nennt, kann über einen Anbau nachdenken. Ein Bungalow oder ein Haus mit einem schwach geneigten Dach kann aufgestockt werden. Doch solche Bauprojekte, die in die Außenhaut des Gebäudes eingreifen, sind mit ganz erheblichem bautechnischen Aufwand verbunden. „Umwidmung von Räumen und interner Umbau sind vergleichsweise einfach“, betont Barbara Ettlinger-Brinckmann, Präsidentin der Bundesarchitektenkammer. Es lohnt sich also, zuerst die Reserven im Haus unter die Lupe zu nehmen. „Zunächst sollte der eigene Bedarf genau definiert werden. Und dann ein Architekt einbezogen werden, der in verschiedenen Varianten die Möglichkeiten – sowohl rechtlich wie technisch als auch hinsichtlich des verfügbaren Budgets – prüft“, schlägt die BAK-Präsidentin vor.

## Neue Wohnlichkeit unterm Dach

In der Regel wandert der Blick zunächst nach oben. Wohnräume unterm Dach versprechen eine ganz besondere Atmosphäre, er-

öffnen oft einen großartigen Ausblick und vermitteln ein Gefühl von Luftigkeit und Freiheit. Nur: Bei Weitem nicht jedes Dachgeschoss lässt sich mal eben ausbauen.

Die Dächer älterer Häuser waren ursprünglich nicht für einen Ausbau zu Wohnzwecken vorgesehen. In vielen Fällen ist daher die Holzbalkendecke zu leicht und nicht ausreichend tragfähig. Eine vollgelaufene Badewanne kann sie bereits überfordern. Hinzu kommt, dass der Trittschallschutz selten ausreicht. Doch die aufwändige Verstärkung einer Geschossdecke samt einem Aufbau mit ausreichendem Trittschallschutz ist teuer. Außerdem

kostet sie unter Umständen einige Zentimeter in der Höhe.

Und die sind – je nach Dachschräge – sehr wertvoll. Zwar lassen sich Dachgeschosse bereits ab einer Neigung von 20 Grad ausbauen, doch das ist nur die Theorie. In der Praxis ist entscheidend, dass man genügend Fläche mit einer ausreichenden Kopfhöhe gewinnt.

Damit es in den künftigen Wohnräumen hell genug ist, sind Dachflächenfenster oder Gauben unverzichtbar. Die Landesbauordnungen schreiben je nach Bundesland unterschiedliche Mindestlichtflächen vor. Sie betragen zwischen einem Achtel und einem Zehntel der Raumgrundfläche. Oft werden die vorgeschriebenen Fluchtwege zum Problem. Wenn der Speicher bislang über eine steile Leitertreppe und eine Luke erreicht wurde, muss eine zusätzliche sicher und bequem zu gehende Treppe eingebaut werden, sobald auch nur ein Aufenthaltsraum unterm

---

Etwas mehr Platz in Haus  
könnten viele gut gebrauchen.  
Wo lassen sich Reserven finden?

---

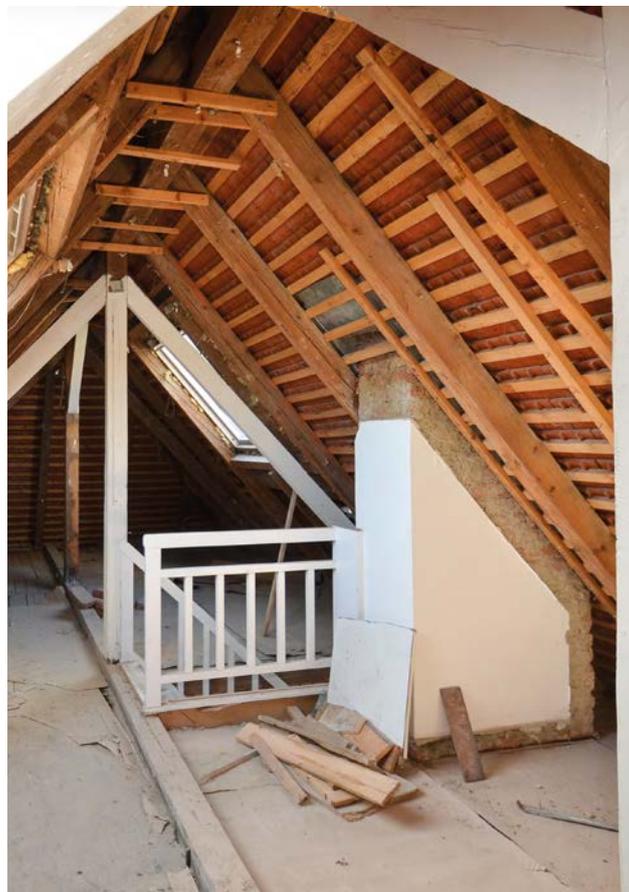


Foto: photo 5000/stock.adobe.com

Dach entstehen soll. An Dachschrägenfenster kann die Feuerwehr ihre Leiter oft nicht anlegen. Also muss neben der Treppe ein anderer zweiter Fluchtweg geplant werden. Unterm Strich bleibt: In manch einem Fall müssen für einen Ausbau zunächst mit viel Zeit- und Kostenaufwand die bautechnischen Voraussetzungen geschaffen werden. Und wenn sich dann noch herausstellt, dass das Dach nicht nur die durch die Energieeinsparverordnung vorgeschriebene Dämmung, sondern am besten gleich auch noch eine neue Eindeckung benötigt, oder dass der Zustand der zu verlängernden Leitungen und Rohre so schlecht ist, dass sie komplett saniert werden sollten, kann das die Kosten-Nutzen-Kalkulation endgültig ins Wanken bringen.

#### **Wohnen im Keller – nur mit ausreichend Licht und Luft**

Ein Hauswirtschaftsraum, eine Werkstatt, ein Fitnessraum oder eine Kellerbar lässt sich in vielen Kellern vergleichsweise einfach einrichten. Sollen ein oder mehrere Kellerräume jedoch dem regelmäßigen Aufenthalt dienen oder gar bewohnt werden, müssen einige bauliche und bauphysikalische Grundvoraussetzungen stimmen. „Sind die Räume trocken, beheizbar und zu belüften, gibt es ausreichende Beleuchtung“, zählt Bernhard Kling von der Initiative Pro Keller auf.

Diese Grundbedingungen lassen sich mit mehr oder weniger Aufwand nachrüsten: Bei ausreichendem Platz lassen sich ausreichend große Fenster einbauen und Lichtschächte anbringen. Dabei darf der Fluchtweg nicht durch ein Fenstergitter versperrt sein. Auch die Abdichtung gegen Wassereintritt von außen durch die Kellerwände und den Boden sowie eine für ein behagliches Wohnklima und Schimmelabwehr erforderliche Wärmedämmung sind nachträglich möglich. Idealerweise wird jedoch von der Außenseite gedämmt und abgedichtet. Das würde jedoch

das komplette Freilegen der Kellerwände erfordern. In der Regel werden die Maßnahmen bei einer Umwidmung von Nutz- in Wohnräume deshalb auf der Innenseite von Wänden und Kellerboden erfolgen. „Bauphysikalisch ist das die ungünstigere Variante, es muss durch entsprechende Abdichtungs- und Hinterlüftungsmaßnahmen darauf geachtet werden, dass kein Wasserdampf oder Kondenswasser in die Dämmung gelangt“, warnt Kling. Diese Arbeiten sollten nur von Fachbetrieben mit entsprechender Erfahrung ausgeführt werden.

Genau wie im Dachgeschoss können auch im Keller die notwendigen baulichen und bautechnischen Vorarbeiten erheblich ins Geld gehen, so dass Kosten und Nutzen sorgsam abgewogen werden sollten. „Ein K.o.-Kriterium wäre sicherlich eine mangelnde Raumhöhe, die sich mit vertretbarem Aufwand nicht verändern lässt“, gibt der Kellerexperte zu bedenken.

#### **Ohne fachkundige Unterstützung geht es nicht**

Egal ob Dach oder Keller aus- oder umgebaut werden – der Laie ist damit überfordert. Der wichtigste Berater ist der Architekt. Er koordiniert die Planung und zieht bei Bedarf zusätzliche Fachplaner, zum Beispiel für die Statik, hinzu. Er erstellt das Leistungsverzeichnis, holt Angebote ausführender Unternehmen und Handwerker ein, berät bei der Vergabe der Bauleistungen, koordiniert und überwacht die Bauausführung, macht die Rechnungsprüfung und kümmert sich um eventuelle Mängelbeseitigung.

Eva Neumann

Haus & Grund Deutschland

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

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

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

Weitere Informationen finden Sie unter:

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



# Weg mit Schwellen und Stufen

Gerade in Altbauten gibt es viele Hindernisse

**F**ür Rollstuhlfahrer oder Menschen mit eingeschränkter Mobilität, aber auch für Eltern mit Kinderwägen kann schon eine einzelne Stufe am Hauseingang darüber entscheiden, ob und wie oft sie das Gebäude verlassen. Ganz zu schweigen von mehreren Stufen am Eingang oder gar den Treppen von Etage zu Etage. Sie zu überwinden, ist eine der größten Herausforderungen auf dem Weg zu barrierefreien Gebäuden.

Für den Hauseingang gibt es zahlreiche Lösungen, die je nach baulicher Situation mehr oder weniger gut geeignet sind und sich darüber hinaus in der Nutzbarkeit und im Kostenaufwand erheblich unterscheiden.

## Am Hauseingang

Mit Hilfe einer mobilen Rampe lassen sich ein oder zwei nicht sehr hohe Stufen vor der Haustür gut überwinden. Es gibt starre Ausführungen, klappbare und rollbare Modelle sowie ausziehbare Teleskoprampen. In jedem Fall wird die mobile Rampe über die Stufen gelegt. Mehrere Stufen werden durch einen längeren, leicht ansteigenden, rampenartigen Weg ersetzt. Dabei müssen hohe bauordnungsrechtliche Anforderungen erfüllt werden. Eine solche fest installierte Rampe kann mit Beton, Mauer- und Pflastersteinen oder auch kostengünstiger aus Holz erstellt werden. Vorgefertigte Rampensysteme aus Aluminium- oder Leichtmetallelementen lassen sich schnell montieren und sind wiederverwendbar. Und schließlich ist ein Außentreppenlift mit Sitz oder Plattform oder auch

eine Kleinhebebühne mit Plattform eine Alternative. Die letzte Hürde auf dem Weg ins Gebäude kann der untere Türanschlag der Haustür sein. Diese Stolpergefahr kann jedoch meist mit vergleichsweise wenig Aufwand beseitigt werden.

## Am Zugang zum Balkon oder der Terrasse

Hier stellt vielfach ein vergleichsweise hoher unterer Türschwollenrahmen ein Hindernis dar. Nutzer von Rollatoren oder Rollstühlen kommen mit Hilfe einer mobilen Rampe darüber hinweg. Die Aufbauhöhe des Balkons oder der Terrasse bestimmt, ob drinnen und draußen eine Rampe erforderlich ist. Die Alternative ist eine Brückenrampe. Wer nicht auf Rollen angewiesen ist, kommt oft mit breiten Trittstufen auf beiden Seiten der Balkontür gut zurecht. Doch Rampen und Stufen haben Grenzen. Je höher der Rahmen der Tür ist, umso schwieriger gestaltet sich die Überbrückung. Manchmal ist eine Bodendeckenstange mit Drehsitz für das Umsetzen vom Wohnraum auf den Balkon die beste Lösung.

## Obere Etagen erreichbar machen

Innerhalb des Gebäudes stellt sich die Treppen-Frage in verschärfter Form. Rampen sind hier keine Option. Ist das Wohnen auf mehrere Geschosse verteilt, geht es oft nicht ohne Lift mit Sitz oder Plattform oder einen Senkrechtaufzug. Sie bringen in jedem Fall hohe Kosten für die Anschaffung und Installation sowie die spätere Wartung mit sich.

## Von Raum zu Raum

Die Schwellen von Innenraumtüren fallen weit weniger ins Auge als Stufen, können jedoch für Bewohner mit Bewegungseinschränkungen genauso hinderlich sein. Sie lassen sich allerdings mit vergleichsweise wenig Aufwand entfernen.

Eva Neumann

Haus & Grund Deutschland

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



Foto: Ingo Bertussek/stock.adobe.com

Durch einen Treppenlift bleibt auch bei körperlichen Einschränkungen das Obergeschoss weiter nutzbar.

## Barrierefreiheit II

## Sicher bewegen

Griffe und Handläufe geben Halt, wenn das Aufstehen schwerfällt

**G**riffe und Handläufe sind für ältere Menschen, die öfter unter durch Medikamente ausgelösten Schwindel leiden, ein unverzichtbares Hilfsmittel. Darüber hinaus vermittelt allein ihr Vorhandensein ein Gefühl von Sicherheit. Wo sind sie besonders wichtig?

**Treppenaufgänge zum und im Haus**

Generell sollten an beiden Seiten des gesamten Treppenaufgangs ununterbrochene Handläufe vorhanden sein. Nur so ist sichergestellt, dass auch Bewohner und Gäste, die sich vor allem mit dem stärkeren Arm festhalten oder auch nur auf eine Seite stützen können, sowohl beim Hoch- als auch beim Hinabsteigen gut Halt finden. Die Handläufe hier – aber auch an anderen Stellen im Haus – sollten griffsicher sein, einen Durchmesser von 3,0 bis 4,5 Zentimetern haben, in einer Höhe von 85 Zentimetern und in einem lichten Abstand von 5,0 Zentime-

tern zur Wand befestigt werden, so die Empfehlung des Vereins Barrierefrei Leben e. V. in Hamburg. Auch im Flur sind Handläufe oft sinnvoll. Das gilt vor allem für den Abschnitt zwischen Schlafzimmer und Bad und für enge Bereiche, wo der Rollator nicht durchpasst.

**Aufstehhilfe im Bad**

Waagerechte und senkrechte Halte- und Stützgriffe vor und in der Dusche oder der Wanne, ebenso wie Boden-Deckenstangen erleichtern den Einstieg und das Hinsetzen. Neben der Toilette sind abgewinkelte Griffe (L-förmige Griffe) gut geeignet. Sie werden am besten in Ellenbogenhöhe montiert. Der waagerechte Teil unterstützt die ersten Aufstehbewegungen; am senkrechten Griffteil kann sich der Benutzer hochziehen und im Stehen festhalten. Alternativ können neben der Toilette Stützklappgriffe verwendet werden. Sie sind vor allem für Rollstuhlfahrer das Mittel der Wahl.

Anzeige

## Mit SchimmelPeter gegen feuchte Wände

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

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

**25 Jahre Ruhe – garantiert.**

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

SchimmelPeter? Der Firmenname SchimmelPeter macht neugierig, wurde aber keineswegs einzig zu diesem Zweck gewählt. Wir haben uns für den bekannten deutschen Namen „Peter“ entschieden, weil dieser verkörpert, wofür wir stehen, Innovation und Qualität aus Deutschland. Schimmel



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

musste natürlich auch noch in den Namen, so dass jeder gleich darauf kommen kann, dass wir in der Feuchte- und Schimmelsanierung tätig sind. SchimmelPeter ist ein Verbund verschiedener Abdichtungsfirmen aus ganz Deutschland. Besonderheit: Alle Mitglieder haben einen Ehrenkodex unterschrieben, dieser beinhaltet u.a. die für den Kunden stets kostenfreie Ursachenforschung sowie die Verpflichtung aller Mitglieder und deren Mitarbeiter regelmäßige Weiterbildungen zu besuchen. Dazu kommen weitere Punkte, die heutzutage leider nicht immer selbstverständlich sind. Wenn ein Fachmann von SchimmelPeter vor Ihrer Tür steht, hat er immer einen Staubsauger dabei, denn wir verlassen die Baustelle so, wie wir sie vorgefunden haben. Ehrensache.



SchimmelPeter  
Abdichtungstechnik Fischer



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

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

# Beim zweiten Mal wird alles anders

Wer mit 50+ noch einmal baut, plant anders als in jüngeren Jahren.

**D**ie Kinder sind aus dem Haus, zwei Räume stehen damit leer und machen unnötig Arbeit. Oder: Mit dem Eintritt in die Rente beginnt ein neues Kapitel mit mehr Zeit für die Hobbys, die bislang zu kurz kamen. Oder: Das Treppensteigen fällt langsam immer schwerer. Der Wunsch nach räumlicher Verkleinerung, nach mehr oder anderem Komfort und/oder nach Barrierefreiheit sind gewichtige Gründe, darüber nachzudenken, ein zweites Mal zu bauen oder eine zweite Immobilie zu erwerben. Mehr als jeder vierte Bauherr ist über 50 Jahre alt, so die Schätzung des Bundesverbandes Deutscher Fertigtbau. Beim zweiten Mal machen sie manches anders als beim ersten Mal.

## Auf was will ich nicht verzichten?

### Was will ich außerdem?

„Die ältere Generation Bauherr weiß sehr genau, wie sie für den Rest ihres Lebens wohnen möchte. Sie kennt

ihren Bedarf, weiß allerdings auch, worauf sie nicht mehr verzichten möchte“, beschreibt Fabian Tews vom Bundesverband Deutscher Fertigtbau. Entsprechend groß wird individuelle Gestaltung geschrieben, mit dem Architekten oder auch dem Fertighaushersteller.

Bauherren der Generation 50+ planen dabei meist Wohnräume auf einer oder maximal 1,5 Etagen. „Barrierefreiheit spielt eine große Rolle. Sie ist einer der Hauptgründe, warum sich viele Bauherren der Generation 50+ für einen Bungalow entscheiden“, sagt Fabian Tews. Treppen gehören der Vergangenheit an, auf schmale Durchgänge, Schwellen und Stufen im, aber auch rund ums Haus wird gerne verzichtet.

## Ein Haus für mehrere Generationen

Gefragt sind auch die unterschiedlichsten Mehrgenerationen-Konzepte: Von einem großen Wohngebäude wird durch bauliche Maßnahmen ein zweiter, eigenständiger Wohnbereich abgetrennt. Beim Neubau entsteht neben der Hauptwohnung eine Einliegerwohnung, die möglicherweise zunächst vermietet wird. Irgendwann kann hier ein Enkel einziehen. Oder die Großeltern ziehen in die Einliegerwohnung, wenn die Kinder eine Familie gründen. Wenn der Zeitpunkt für alle Beteiligten passt, tun sich die Eltern- und die Großelterngeneration zusammen und planen gemeinsam ein Doppelhaus. „So können verschiedene Generationen unter einem Dach zusammenleben und sich gegenseitig dennoch ausreichend Freiraum lassen“, fasst der Branchenexperte zusammen.

## In den eigenen vier Wänden alt werden – auch mit Hilfe

Vier von fünf Deutschen wünschen sich, im eigenen Zuhause alt zu werden. Dafür müssen die baulichen Voraussetzungen stimmen. Oft wird es jedoch nicht ohne Hilfe gehen, beispielsweise durch eine Pflegekraft. Wenn sie gebraucht wird, ist man dankbar, wenn man sie unterbringen kann. Multifunktionale Räume sind dann dankbare Lösungen, so Fabian Tews. „Immer mehr Bauherren planen beispielsweise einen räumlich etwas abgegrenzten Bereich ein, der erst für ein Home-Office, dann als barrierefreie Lösung für die Eltern oder schließlich für eine Pflegekraft genutzt werden kann.“



**Nasse Wände?  
Feuchter Keller?**

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

**ISOTEC Hamburg GmbH**

Donnerstr. 20, 22763 Hamburg

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

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

**ISOTEC®**  
Wir machen Ihr Haus trocken



Eva Neumann

Haus & Grund Deutschland

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

Beratung aus einer Hand

# Rechts- und Bauberatung

Aktionstag mit dem EnergieBauZentrum

**B**eim Bauen und Sanieren gibt es viele Fragestellungen, die sowohl den rechtlichen als auch den bautechnischen Bereich betreffen. Am 12. Dezember 2018 bietet der Grundeigentümer-Verband mit dem EnergieBauZentrum einen Aktionstag mit individuellen Beratungsgesprächen an, bei denen gleichzeitig ein Rechtsanwalt und ein Ingenieur mit Energieberater-Qualifikation teilnehmen, um Reibungsverluste zu vermeiden.

## Typische Situationen, für die eine solche Beratung sinnvoll ist:

- Abnahme eines Neubaus oder eines sanierten Gebäudes: Welches sind typische Mängel, auf die zu achten ist, und wie sichert man sich gegenüber dem Auftragnehmer ab?
- Hauskauf: Auf welche bautechnischen Aspekte ist zu achten? Welches sind typische Schwachstellen an gebrauchten Gebäuden? Was kann man tun, um nicht auf möglichen Schäden sitzen zu bleiben?
- Die neue Heizung läuft nicht wie erwartet: Welche technischen Möglichkeiten gibt es zur Optimierung? Welcher Anspruch auf Nachbesserung besteht und wie setzt man seine Forderungen durch?

- Schimmel in Wohngebäuden: Sind bautechnische Ursachen möglich? Gegen wen kann man Ansprüche geltend machen?
- Mangel wird nach Abnahme sichtbar: Bei welchen Mängeln besteht nach Abnahme Anspruch auf Beseitigung und wie geht man vor, um die Forderung durchsetzen zu können?

Das Beratungsangebot findet statt am Mittwoch, den 12. Dezember 2018 von 14 – 18 Uhr beim Grundeigentümer-Verband Hamburg im Glockengießerwall 19, 20095 Hamburg.

Eine Anmeldung ist vorab im EnergieBauZentrum erforderlich: Öffnungszeiten: Mo/Mi/Fr 9 – 16 Uhr, Di 8 – 15 Uhr, Do 13 – 18 Uhr, jeden letzten Sa im Monat 10 – 14 Uhr.

## Kontakt:

Tel. 040-35905-822

E-Mail: [energiebauzentrum@elbcampus.de](mailto:energiebauzentrum@elbcampus.de)

Internet: [www.energiebauzentrum.de](http://www.energiebauzentrum.de)

Kostenfreie Veranstaltungen: [www.energiebauzentrum.de/veranstaltungen](http://www.energiebauzentrum.de/veranstaltungen)



**Zaunteam**  
Zäune | Tore | Sichtschutz

- fachgerecht montiert
- freundlicher Service
- größte Auswahl

jetzt gratis Katalog mit 180 Seiten anfordern

#zaunteam | Gratis-Tel. 0800 84 86 888



**HANSA-GLASBAU**

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

BAUBETRIEB seit 1907



**PENTZIN & NÄGELER**  
BAUUNTERNEHMEN

**Ausführung sämtlicher Bauarbeiten**  
Bramfelder Str. 102a, 22305 Hamburg  
Tel. 040/690 52 53, Fax 040/691 62 60

Internet: [www.pentzin-naegeler.de](http://www.pentzin-naegeler.de)  
E-Mail: [info@pentzin.de](mailto:info@pentzin.de)

solide-zuverlässig



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



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

**040 - 668 578 07**

Am Lehmborg 4 • 22143 Hamburg  
[www.hansa-bautenschutz.de](http://www.hansa-bautenschutz.de)  
[info@hansa-bautenschutz.de](mailto:info@hansa-bautenschutz.de)

**Jetzt anrufen und Termin vereinbaren!**

# Ihr Haus kümmert sich drum

Mit der richtigen Technik das Wohnen bequemer und sicherer machen

**S**mart Home? Das braucht doch niemand! Nun ja, „brauchen“ ist ein Wort mit vielen Facetten. Jeder von uns braucht Nahrung und Schlaf. Aber braucht man beispielsweise einen Autoblinder? In der Anfangszeit des Automobils genügten Fahrtrichtungsanzeiger aus bemaltem Blech, die von Hand aus dem Fahrzeug geschoben wurden, später folgten Armwinker – bei Dunkelheit sah man sie nicht und im Winter froren sie schon mal ein. Aber es ging schon. Erst 1956 wurden dann in Deutschland elektrische Blinker vorgeschrieben. Da „brauchte“ man sie dann doch, denn sie machten das Leben angenehmer und sicherer.

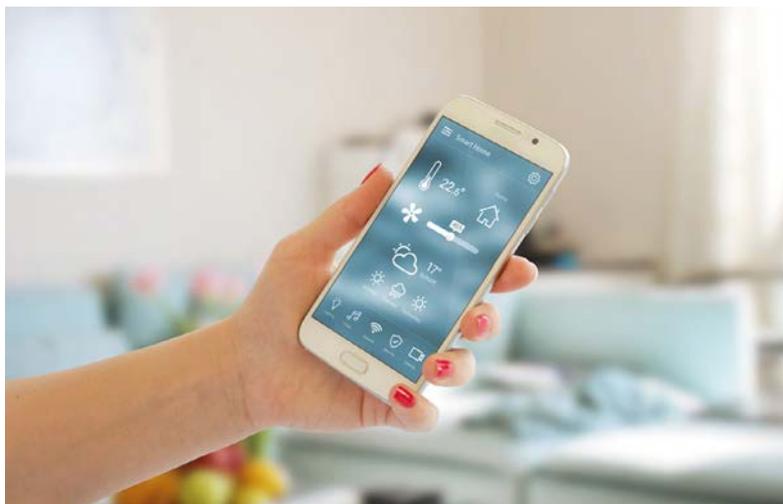
Ebenso verhält es sich mit dem Smart Home. Es macht das Leben angenehmer und sicherer.

Dazu ein paar Alltagsbeispiele: Nachdem die Familienmitglieder sich morgens aus den Betten geschält haben, wenn alle im Bad fertig sind und gefrühstückt haben,

starten sie geschwind in den Tag. Alle raus, Haustür zu. Da bleibt kaum Zeit, den Muff der Schafzimmer, die Duschdampfschwaden und den Duft des angebrannten Toasts aus dem Haus zu lassen. Das kann das Smart Home erledigen: Sobald es alleine ist, misst es Luftfeuchtigkeit, Temperatur und CO<sub>2</sub>-Gehalt in jedem Raum und lässt über die Lüftungsanlage erst mal ordentlich Außenluft rein. Und zwar genug, um das ganze Haus zu erfrischen – aber nicht zu viel, damit nicht unnötig viel Heizungswärme entweicht. Außerdem regelt das Smart Home die Heizung runter und lenkt die Jalousien so, dass sie beschatten oder aufwärmen, je nach Bedarf. So spart es Energie, stellt aber sicher, dass in allen Räumen die jeweilige Wohlfühltemperatur herrscht, wenn die Bewohner nach Hause kommen. Das ist schon mal angenehm. Wenn dann alle nach Arbeit und Schule ihr gut gelüftetes Zuhause genießen, werden insbesondere die Eltern eine weitere Annehmlichkeit des Smart Home zu schätzen wissen: Sie müssen sich nicht mehr über die Festbeleuchtung

ärgern, die ihre Sprösslinge in allen Räumen hinterlassen. Der Ruf „Licht aus!“ gehört der Vergangenheit an. Das Haus weiß, wo gerade Licht benötigt wird und wo nicht. Es schaltet die Lampen entsprechend aus. Was wiederum Energie spart. Und auch wieder an, sobald jemand den Raum betritt. So kann man mit einem Tablett voller Möhrensticks, Dips und Chips von der Küche zum Fernsehsessel gehen, ohne mit dem Ellenbogen nach Lichtschaltern zu stupsen. Welche Lampen in welcher Kombination wann und wie intensiv und in welcher Farbgebung leuchten sollen, das weiß das Smart Home ebenfalls: Es

wechselt mit den Bewohnern von der Essens- zur TV-Stimmung, auf dem nächtlichen Weg zur Toilette weist es nur gedämmt den Weg und frühmorgens sorgt es dafür, dass die Badezimmerbeleuchtung parallel zur Wachheit der Bewohner zunimmt. Nachts dann zeigt das Smart Home so richtig, was es



kann. Wer als Letzter schlafen geht, versetzt mit einem Dreifach-Klick auf den schicken Schalter neben dem Bett das Haus in Schlafmodus. Und das bedeutet höchste Alarmbereitschaft. Sollte sich ein Einbrecher an einem Fenster zu schaffen machen oder gar ins Haus eindringen, fahren alle Jalousien hoch, sämtliche Lampen im Haus blinken wie verrückt und – wenn gewünscht – erschallt obendrein AC/DC, Rammstein oder Wagners Walkürenritt in voller Lautstärke. Der böse Bube, der dann nicht die Flucht ergreift, ist wahrscheinlich vor Schreck umgekippt. Dasselbe Programm fährt das Smart Home natürlich auch ab, wenn die Familie tagsüber unterwegs oder in Urlaub ist. Überhaupt ist es eine Wonne, was das smarte Haus einem an nervtötenden und überflüssigen Sorgen abnimmt, wenn man in der U-Bahn oder auf Ibiza sitzt: Ist der Herd ausgeschaltet? Sind alle Fenster zu? Hat die Waschmaschine alles unter Wasser gesetzt? Läuft die Kaffeemaschine noch? Diese und ähnliche Fragen beantwortet das Haus mit einem Schnell-Check bereits, bevor man die

Haustür hinter sich schließt. Und überwacht von da an zuverlässig, ob Änderungen eintreten. Sollte das der Fall sein, schickt es eine Warmmeldung ans Handy. Meldet sich das Smart Home nicht, ist alles gut.

Apropos Kommunikation: Hier werden oft Sicherheitsbedenken geäußert. Können Hacker in mein Smart Home eindringen, alles manipulieren oder sich gar Zutritt verschaffen? Nein. Solange Sie nur

Meldungen vom Haus empfangen, ist das vollkommen unbedenklich.

Wenn Sie Ihrem Zuhause aber von unterwegs Anweisungen erteilen, zum Beispiel das Wasserventil zu schließen oder den Postboten in den Vorraum zu lassen, ist die Gefahr, dass Hacker sich Zutritt verschaffen, ebenso groß wie bei Ihrem Computer. Mit denselben einfachen Mitteln (sicheres, langes Passwort mit Zahlen und Sonderzeichen) lässt sich auch dieses Risiko also extrem mindern.

Natürlich ist das Smart Home nicht von Haus aus schlau. Es braucht Sensoren für Feuchtigkeit, CO<sub>2</sub>-Gehalt, Helligkeit, Temperatur, Bewegung, Windstärke, Wasserpegel ... Diese Sensoren liefern Signale an Jalousien, Heizung, Beleuchtung und andere Mitspieler. Welche Signale welche Aktion bewirken, das muss natürlich anfangs festgelegt, also als Grundkonfiguration im hauseigenen Miniserver programmiert werden. Das Schöne ist, dass das Smart Home auch dazulernt. Erfahrungswerte werden berücksichtigt und die Handlungen teils automatisch modifiziert. Die Bewohner sind ihrem schlaun Haus aber keineswegs ausgeliefert, sondern können jederzeit mit einem Klick auf dem Tablet oder Handy die Jalousie hochfahren, die Heizung runterdrehen – oder den wummernden Bässen der E-Gitarre des

Teenagersohnes die entsprechende Steckdose abstellen. Neben den genannten Features gibt es noch einen Haufen anderer schöner Dinge. Dazu gehören ein eigener Musikserver mit unterschiedlichen Songs oder synchronem Klang in allen Räumen, Swimmingpoolsäuberung, Anwesenheitssimulation, Türklingel mit Lichtblinkmodus. Solche Features lassen den einen völlig kalt, dem anderen

aber zaubern sie ein Leuchten in die Augen. Was man braucht, muss jeder für sich entscheiden.

Ebenso stellt sich die Frage, ob man die notwendigen Datenkabel für ein Smart Home bei einem Neubau oder bei einer Grundsanierung verlegt.

Oder ob man die eigenen vier Wände so belässt, wie sie sind, und auf eine Funklösung setzt. Alternativ kann man die Kommunikation der schlauen Signale auch über die vorhandenen Stromleitungen schicken ... Der Markt ist jung und viele Anbieter tummeln sich dort mit spannenden

Lösungen. Leider aber auch mit Programmiersprachen und Komponenten, die meistens nicht kompatibel sind.

Das alles gibt viel Gesprächsstoff für Abende in trauter Familienrunde. Zumal ein Smart Home ja seinen Preis hat. Aber den hat ein Auto auch, zumal mit den heutzutage gängigen Komfort- und Sicherheits-Features wie automatischer Scheinwerferschaltung oder Abstandswarnung beim Einparken. Die Fahrtrichtungsanzeiger, die man ehemals nicht „brauchte“, sind ohnehin Standard.

Norbert Schell

Der Autor Norbert Schell berät als Experte für Haustechnik und Smart Home vor Ort und ab Januar auch in der Sprechstunde „Umwelt, Energie und Gebäudetechnik“.

**PIETSCH** BAUWERKERHALTUNG  
GMBH

**Feuchtigkeitsprobleme?**

Abdichtung von nassen Kellern, Fassaden und Balkonen

- Putz- und Mauerwerkssanierung
- Injektionen

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

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

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

**SANIERUNGSTECHNIK**  
NORD

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

www.salpeter.de

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

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

Hohenfelder Allee 11 \* 22087 Hamburg  
E-Mail: info@fahland.de

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

Der individuelle Sanierungsfahrplan (iSFP)

# Energieberatung für Ihr Wohnhaus

Ein Modernisierungskonzept, das Immobilie und Lebenssituation berücksichtigt

**D**ie Hamburger Behörde für Umwelt und Energie (BUE) unterstützt bis zum 28. Februar 2019 die Erstellung des iSFP mit einer zusätzlichen Sonderförderung, so dass Förderquoten über 80 Prozent möglich sind.

Mit einer energetisch modernisierten Immobilie sparen Sie Heizkosten, erhöhen den Wohnkomfort sowie den Wert Ihres Gebäudes und schützen das Klima! Ohne fundierte Beratung können Modernisierungsmaßnahmen aber teuer werden oder sogar Schäden verursachen.

### Gut beraten, besser modernisiert! – der Ablauf

Der von Ihnen beauftragte Energieberater nimmt den aktuellen Zustand Ihres Gebäudes genau unter die Lupe und klärt Ihre individuelle Situation und ggf. anstehende zukünftige Umbaumaßnahmen. Als Ergebnis erhalten Sie ein Modernisierungskonzept ganz nach Ihren Vorstellungen und Ihrem Budget – entweder für eine komplette oder eine schrittweise Modernisierung mit jeweils aufeinander abgestimmten Maßnahmen zum Energiesparen. Mit dem individuellen Sanierungsfahrplan (iSFP) erhalten Sie einen auf Ihre individuelle Lebenssituation abgestimmten Plan für die Modernisierung Ihres Eigenheimes. Auf wenigen Seiten werden Ihnen die wichtigsten Schritte anschaulich erläutert. Dabei erfahren Sie alles über Art und Umfang der einzelnen Maßnahmen, die geschätzten Investitionskosten und Ihre zukünftigen Energie- und Kosteneinsparungen.

Der Hamburger Energiepass (HEP) zeigt Ihnen alle förderfähigen Maßnahmen für eine Komplettmodernisierung

Ihrer Immobilie mit den insgesamt möglichen Energieeinsparungen. Am Ende werden Ihnen die Ergebnisse in einem zweiten Beratungstermin ausführlich vorgestellt und erläutert. Eine gleichzeitige Erstellung des iSFP und des HEP spart Zeit und Geld, da der Energieberater einzelne Arbeitsschritte gleichzeitig durchführen kann.

### Der individuelle Sanierungsfahrplan (iSFP) – jetzt Sonderförderung bis 28. Februar 2019 beantragen!

1. Lassen Sie sich unabhängig über die Hotline beraten! 040/380 384-0 oder per E-Mail: [isfp@zebau.de](mailto:isfp@zebau.de).
2. Vor der Beauftragung beantragen Sie die Förderung der IFB Hamburg! [www.ifbhh.de/umwelt/modernisierung-von-wohngebaeuden](http://www.ifbhh.de/umwelt/modernisierung-von-wohngebaeuden)
3. Kontaktieren Sie einen der registrierten Energieberater! Dieser übernimmt auch die Beantragung der Bundesförderung!
4. Lassen Sie sich mit Ihrem Hamburger Energiepass und Ihrem Individuellen Sanierungsfahrplan umfassend beraten!

### Förderung

Die Erstellung des iSFP wird durch das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie über das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (Bafa) mit 60 Prozent der förderfähigen Kosten, maximal 800 Euro für Ein- und Zweifamilienhäuser und maximal 1.100 Euro für Mehrfamilienhäuser gefördert.

[www.deutschland-machts-effizient.de/sanierungsfahrplan](http://www.deutschland-machts-effizient.de/sanierungsfahrplan)

## Kostenbeispiel für Einfamilienhäuser

Erwartete Honorarkosten der Beratung	1.700,- € bis 2.400,- €
Förderung von HEP und iSFP (Kombination der Bundes- und Landesmittel)	- 1.500,- € bis 2.060,- €
<b>Verbleibender Eigenanteil Eigentümer</b>	<b>200,- € bis 340,- €</b>

Die Erstellung des HEP wird durch die Behörde für Umwelt und Energie über die Investitions- und Förderbank IFB Hamburg zu unterschiedlichen Fördersätzen abhängig von der Anzahl der Wohneinheiten unterstützt. Zusätzlich wird die gleichzeitige Erstellung des iSPF gefördert. Bis zum 28. Februar 2019 können bis zu 500 Euro Zusatzförderung beantragt werden.  
[www.ifbh.de/umwelt/modernisierung-von-wohngebaeuden](http://www.ifbh.de/umwelt/modernisierung-von-wohngebaeuden)

**Kosten**

Die Kosten für die Erstellung des individuellen Sanierungsfahrplans und des Hamburger Energiepasses hängen von dem Haus und der dazu vorliegenden Dokumentation ab. Der Energieberater bestimmt die Kosten nach dem erwarteten Aufwand. Die Förderhöhe wird anhand der Honorarkosten berechnet.  
 Gefördert werden Grundeigentümer oder sonstige dinglich Verfügungsberechtigte (zum Beispiel Erbbauberechtigte), Mieter oder Pächter (mit Zustimmung des Eigentümers) von bestehenden Wohngebäuden in Hamburg.

**Die Vorteile auf einen Blick**

- unabhängige Beratung durch Experten
- Konzepte für die Schritt-für-Schritt- und die Komplettsanierung Ihrer Immobilie
- maßgeschneiderte Lösungen für Ihr Gebäude und Ihre Lebenssituation
- attraktive Förderkonditionen mit besonders hoher Förderung bis zum 28. Februar 2019

**Informationen und Kontaktmöglichkeiten**

**Kostenlose und unabhängige Beratung:**  
 telefonisch unter 040 / 380 384-0 oder  
 per Email: [isfp@zebau.de](mailto:isfp@zebau.de)

**Informationen zum Thema energetische Gebäudemodernisierung:**  
[www.hamburg.de/geld-fuer-klimaschutz](http://www.hamburg.de/geld-fuer-klimaschutz)

**Informationen und Anträge für die Hamburger Förderung:**  
[www.ifbh.de/umwelt/modernisierung-von-wohngebaeuden](http://www.ifbh.de/umwelt/modernisierung-von-wohngebaeuden)  
 und als persönliche Beratung der IFB Hamburg unter  
 040 / 24846-377

**ARCHITEKTEN**

**Wohnhäuser mit Würde und Feingefühl.**

040. 99 99 45 73  
[info@heidrunohm.de](mailto:info@heidrunohm.de)




**BAUGESCHÄFTE FORTS.**

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

**HAUSMEISTER**

**GHG** Gesellschaft für Haus und Grundstückspflege mbH  
 Fullservice um Haus, Garten, Immobilie und Grundstück  
 Hausmeisterdienste von A-Z  
**(040) 3 19 19 08** · Fax 3 19 19 73  
 Lademannbogen 39 · 22339 Hamburg  
[www.ghg-hamburg.de](http://www.ghg-hamburg.de)



**MALER**

**Ahrens Malereibetrieb**

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

**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](mailto:info@etc-hamburg.de) · [www.etc-hamburg.de](http://www.etc-hamburg.de)

**HAUSDIENT**  
 Christian W. Scheuermann  
 • HAUSMEISTERDIENST

- TREPPENHAUSREINIGUNG
- GARTENPFLEGE · SONDERDIENSTE
- SCHNEE- UND EISBESEITIGUNG

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

**Suchen Sie kurzfristig eine Malerlösung?**

**Malermester Kersten NK**  
 Tel. 040/38 31 76  
[www.malermeister-kersten.de](http://www.malermeister-kersten.de)



**HAUS- & OBJEKTPFLEGE**  
 Betreuung · Reinigung · Gartenpflege

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

**WOHNUNGSRÄUMUNG**

**HAMBURGER VERWERTUNGSAGENTUR**

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

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



**H.-W. Hengfoß**  
 MAURERMEISTER

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

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

**FENSTER + TÜREN**

**Fenster Türen Einbruchschutz**

- erneuern
- reparieren
- nachrüsten

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

**Rollläden Markisen**

**HEIZÖL**

**BERND IDEN**  
 Heizöl

☎ 60 70 136



– Anzeige –

Zahnezusatzversicherung

# Den Kosten die Zähne zeigen

Für Schnellentschlossene ohne Wartezeit

**A**uch wer regelmäßig Zähne putzt, Zahnseide benutzt und Vorsorgetermine in der Praxis konsequent wahrnimmt, kann nicht ausschließen, dass es zu teuren Eingriffen des Zahnarztes

kommt. Wenn eine Krone, Brücke oder Implantat fällig wird, kommt auf einen Schlag eine hohe Rechnung. „Hier kann man sich schützen: mit dem Haspa ZahnSchutz“, betont Christiane Thiele, Versicherungsexpertin bei der Hamburger Sparkasse (Haspa). Diese Zusatzversicherung wurde wiederholt von der Stiftung Warentest mit der Note „sehr gut“ bewertet.

Zum guten Aussehen gehört auch ein Lächeln. Gesunde Zähne sind also so etwas wie die Visitenkarte eines gepflegten Menschen. Die Zähne werden jeden Tag stark beansprucht. Auch wer sie pflegt, ist vor Problemen, Schmerzen und Erkrankungen nicht gefeit. Laut einer

Studie zur Mundgesundheit waren bei Erwachsenen im Alter von 35 bis 44 Jahren durchschnittlich 11 Zähne von Karies befallen und wurden deswegen vom Zahnarzt behandelt. Bei den 65- bis 74-Jährigen waren es sogar 18 Zähne. Wenn der Zahnarzt zum Bohrer greift, zahlt die Krankenkasse nur die Grundversorgung – eben das absolut Notwendige und nicht mehr. Da kommen dann schnell mal ein paar hundert oder auch mehrere tausend Euro auf den Patienten zu.

„Bei der medizinisch ausreichenden Regelversorgung werden bis zu 100 Prozent des Eigenanteils erstattet“, sagt Thiele. „Bei privatärztlicher Versorgung mit Verwendung von höherwertigen Materialien sowie für Inlays und

Implantate werden zusammen mit der Leistung der gesetzlichen Krankenversicherung bis zu 90 Prozent des Rechnungsbetrages übernommen.“

Wer sich noch umfassender absichern und auch gleich einen Prophylaxe-Baustein in seine Zahnvorsorge integrieren möchte, dem empfiehlt die Expertin den Haspa ZahnSchutz Plus. Dazu gehören eine professionelle Zahnreinigung, besondere Zahnfüllungen und Fissurenversiegelung zum Schutz vor Karies.

„Je früher die Zusatzversicherung abgeschlossen wird, desto günstiger sind die Beiträge“, sagt Thiele. Aktuell gibt es noch einen weiteren Vorteil: Bei Abschluss bis zum 14. Dezember 2018

entfällt die branchenübliche Wartezeit von sechs Monaten. Das bedeutet: Die Kunden haben ab Versicherungsbeginn und nach Erhalt der Versicherungsbedingungen einen sofortigen Leistungsanspruch. „Ich möchte, dass Sie auch morgen ein strahlendes Lächeln zeigen können. Dabei hilft der Haspa ZahnSchutz, den es für Erwachsene schon ab 23,58 Euro pro Monat gibt“, sagt die Spezialistin. Weitere Informationen sind unter [haspa.de/zahn-schutz](http://haspa.de/zahn-schutz) zu finden.



---

Gründliche Zahnpflege ist wichtig. Irgendwann werden oft dennoch größere Behandlungen fällig. Das kann einiges kosten, eine zusätzliche Versicherung hilft.

---

Wintergefahren:

# Schnee, Glatteis, Dachlawinen

Was müssen Eigentümer tun?

**D**er Herbst bringt Regen und Stürme, der Winter Schnee und Glatteis. Darauf müssen sich nicht nur Passanten und Autofahrer sondern auch Hausbesitzer einstellen. Und was ist, wenn Schnee schmilzt? Womit muss man rechnen? Gerade im Winter können vor der eigenen Haustür Unfälle beziehungsweise Schäden entstehen. Den Hauseigentümer trifft immer eine Verkehrssicherungspflicht, damit es nicht zu Schäden kommt. Passiert trotz aller Sorgfalt ein Unfall, bei dem ein Dritter zu Schaden kommt, haftet der Hauseigentümer im vollen Umfang.

## Glatteis und die Räum- und Streupflicht

Bei frostigen Temperaturen ist immer mit Glatteis zu rechnen. Dann muss der Hauseigentümer dafür sorgen, dass die Gehwege vor seinem Grundstück gestreut sind und damit für Passanten trittsicher. Gleiches gilt, wenn es geschneit hat. In diesem Fall muss der Hauseigentümer den Schnee räumen. Kann er seiner Räum- und Streupflicht nicht nachkommen, muss er für eine Vertretung sorgen. Beispielsweise, wenn er im Urlaub oder anderweitig verhindert ist. Vermieter können die Räum- und Streupflicht auf die Mieter übertragen. Dies muss aber schriftlich festgelegt werden. Je nach Ortssatzung kann die Kernzeit für eine Räum- und Streupflicht variieren. Meistens besteht die Verpflichtung werktags zwischen 7 und 20 Uhr, am Wochenende zwischen 9 und 20 Uhr. Bei Blitzeis oder Dauerschneefall wird der Eigentümer in der Regel vom Winterdienst vorübergehend entbunden.

## Bei Tauwetter: Achtung Dachlawinen

Tritt nach einem starken Schneefall Tauwetter ein, ist die Gefahr noch nicht gebannt. Schließlich können Eiszapfen, die sich am Dach befinden herabstürzen und ebenfalls Passanten schwer verletzen oder unter Umständen parkende Autos beschädigen. Oder der Schnee auf Dächern gerät ins rutschen und verursacht eine sogenannte Dachlawine. Kommen durch diese Ereignisse wiederum Dritte zu Schaden, haftet der Haus- und/oder Grundstückseigentümer. Am besten werden rechtzeitig Sicherungsmaßnahmen getroffen. Hängen große Eiszapfen am Dach, sollten diese kontrolliert entfernt werden.

An schwer zugänglichen Stellen empfiehlt es sich mit der Feuerwehr Kontakt aufzunehmen. Dachlawinen können durch Schneefanggitter oder -stopper verhindert werden. Diese sind in schneereichen Regionen sogar Pflicht. Bei starkem Schneefall, wenn also eine größere Men-

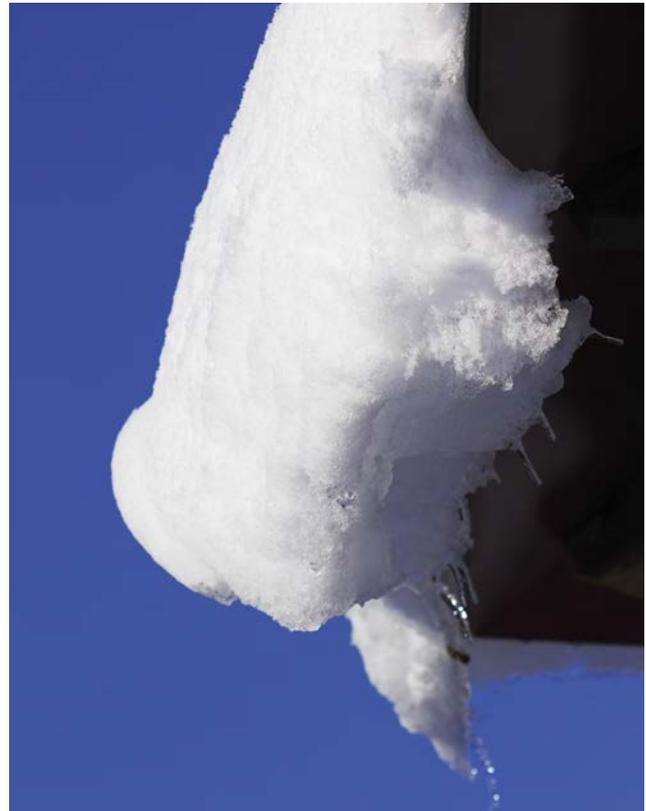


Foto: segovax/pixello.de

ge Schnee auf dem Dach ruht, sollten Schneeschollen kontrolliert entfernt werden. Schließlich besteht durch den Abgang einer solchen Scholle nicht nur eine Gefahr für Fußgänger, sondern kann durch die Schneelast auch Schäden am Dach selbst – im schlimmsten Fall zum Einsturz – führen.

Entsteht ein Personen- oder Sachschaden, kommt die private Haftpflichtversicherung zum Tragen. Ist das Wohneigentum vermietet, ist die Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung der richtige Versicherungsschutz. Allerdings kommt der Versicherer nur für Schäden auf, die auch berechtigt sind. Damit ist gemeint, dass dem Immobilieneigentümer womöglich kein Verschulden für den entstandenen Schaden trifft.

Sie haben Fragen zum richtigen Versicherungsschutz? Wir beraten Sie gern. Ihre GEV erreichen Sie unter 040 3766 3367.

GEV  
www.gev-versicherung.de

Ulf Schelenz

# Psychologische Betreuung im Krisenfall

Auch wenn in diesen vorweihnachtlichen Tagen überall von Ruhe die Rede ist, so ist gleichwohl politische Unruhe festzustellen: Dies gilt vor allem für die Bundespolitik, die nach Wahldebakeln und personellen Rängeleien einfach nicht zur Sacharbeit findet. Aber auch in Hamburg gibt es Unruhe: Hamburg als attraktive Stadt verzeichnet mittlerweile mehr als 1,8 Millionen Einwohner. Dies führt zur Verschärfung des Wohnungsmarktes. In der Hoffnung die Probleme in den Griff zu bekommen, greift der Staat mit Regulierungswut zu Lasten der Grundeigentümer in den Markt ein. Ausdruck hiervon ist etwa die Verschärfungen der Mietpreisbremse. Wichtig ist deshalb, dass wir uns weiterhin engagieren, um Schlimmeres zu vermeiden.

Die Stiftung phönixks  
hilft dabei, von Krebs  
betroffenen Familien  
das Leben wieder  
lebenswert zu  
machen.

Engagement ist auch an anderer Stelle gefragt: Es gibt viele in unserer Gesellschaft, die ein schweres Schicksal zu meistern haben. Fast jede zweite Familie in Deutschland ist von Krebs betroffen! Die Diagnose Krebs erschüttert unvorbereitet jeden in der Familie. Diesen Familien zu helfen, hat sich die Stiftung phönixks auf die Fahnen geschrieben. Die Stiftung bietet ein breites Beratungs- und Begleitungs-

angebot für eine psychologische und sozialtherapeutische Unterstützung. Um die ausschließlich durch Spenden finanzierte Tätigkeit der Stiftung fortführen und ausbauen zu können, ist auch in diesem Jahr Ihr Beitrag erforderlich. Ich bitte Sie deshalb um Ihre Mithilfe, um die Lebenssituation von betroffenen Familien in dieser schweren Zeit stabilisieren und ihnen helfen zu können, den Lebensmut wiederzufinden. Das Spendenkonto des Grundeigentümer-Verbandes lautet:

HypoVereinsbank  
IBAN DE87 2003 0000 0000 2361 09

Eine Spendenbescheinigung wird Anfang des nächsten Jahres erstellt.

Ihnen und Ihrer Familie wünsche ich ein ruhiges und gesegnetes Weihnachtsfest sowie ein gesundes Jahr 2019.

Ulf Schelenz, Geschäftsführer



## IMPRESSUM

Dezember 2018

### Redaktionsleitung

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

### Verlag und Gesamtherstellung

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

### Druck

Graphischer Betrieb Henke GmbH  
Engeldorfer Straße 25, 50321 Brühl

### Anzeigenverkaufsleitung

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



### Erscheinungsweise

monatlich

### Abonnement- und Adressverwaltung

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

Einzelhefte erhältlich zum Preis von 3,00 Euro für Mitglieder und 6,00 Euro für Nichtmitglieder, im Informations-Centrum des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg von 1832 e.V. Für Mitglieder des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg von 1832 e.V. ist der Bezugspreis mit dem Mitgliedsbeitrag bereits abgegolten. Das Hamburger Grundeigentum ist Mitglied im Anzeigenverbund Haus & Grund Medien, einem überregionalen Zusammenschluss von Zeitschriften mit einer Gesamtauflage von über 507.000 Exemplaren. Bei Interesse an überregionalen Schaltungen kontaktieren Sie uns bitte. Wir beraten Sie gern.

### Titelbild

Binnenalster im Advent, Michael Zapf

### Neue Indexpzahlen

Verbraucherindex (2010 = 100)  
Alle Werte ab 1992 auf  
www.grundeigentuemerverband.de  
Aug 111,7 Sep 112,1 Okt 112,3

### Beilagenhinweis

Dieser Ausgabe sind die Gesamtbeilagen

- Engel & Völkers Gewerbe GmbH & Co. KG
- Gustafsen & Co Immobilien GmbH & Co. KG
- Großmann & Berger GmbH

sowie die Teilbeilagen

- Accion Humana
- Bodelschwingh-Haus Hamburg
- Deutsche Fernsehlotterie

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Beratung zu einer Anzeigenschaltung  
innerhalb der IVD-Gemeinschaftswerbung unter

**040 / 33 48 57 11**

**WIR WÜNSCHEN ALLEN  
HÄUSERN EINE STILLE NACHT.**



Da trotzdem mal etwas passieren kann, beraten wir Sie gern über die neue Wohngebäudeversicherung der Grundeigentümer-Versicherung: 040 3766 3367.

Ihr Spezialversicherer für Immobilien.

