

SCHWERPUNKT

Nachverdichtung

100.000 neue Einwohner
werden in Hamburg erwartet.
Diese müssen untergebracht
werden.

| BGB geändert

Es gibt jetzt einen Bauvertrag im Bürgerlichen Gesetzbuch. Was bringt das neue Recht?

| Freiluftsaison

Es wird allmählich wieder wärmer. Zeit, sich wieder einmal mit dem Garten zu beschäftigen.



NATÜRLICHE ENERGIE FÜR IHRE ZUKUNFT

Entscheiden Sie sich für 100% regenerativen Strom –
zum fairen Preis. Schließen Sie gleich ab unter

www.vattenfall.de/hamburg-natur

oder telefonisch unter 040 657 988 000.



Verbraucherschutz an erster Stelle

Seit Januar gilt in Deutschland ein neues Baurecht. Überhaupt Baurecht. So etwas gab es ja bisher in Deutschland ja eigentlich gar nicht. Das Baurecht war Bestandteil des Werkvertragsrechts im Bürgerlichen Gesetzbuch.

Man darf gespannt sein, ob das neue Bauvertragsrecht dem Verbraucher als Bauherrn am Ende wirklich hilft.

Jetzt wurde dem privaten Baurecht ein eigenes Kapitel im BGB gewidmet. Und damit nicht genug: Ein weiteres Kapitel beschäftigt sich mit dem Verbraucherbauvertrag. Das ist Neuland für alle am Bau Beteiligten. Für den Bauunternehmer ebenso wie für den Bauherrn – und für die Berater natürlich auch.

Man darf gespannt sein, wie sich das neue Recht auswirken wird. Insbesondere das Verbraucherbauvertragsrecht enthält eine ganze Reihe von Vorschriften, mit denen mancher Bauunternehmer seine Schwierigkeiten haben wird. Allen voran die Pflicht, verbindliche Termine für die Fertigstellung zu nennen.

Wir haben mit Rechtsanwalt Professor Thomas Karczewski einen ausgewiesenen Experten gewinnen können, uns und Ihnen in dieser Ausgabe und in den nächsten Ausgaben des Hamburger Grundeigentum das neue Bauvertragsrecht näher zu bringen. Ich wünsche Ihnen viel Vergnügen bei der Lektüre. Es wird sicher spannend.

Ihr
Rechtsanwalt Torsten Flomm
Vorsitzender des
Grundeigentümer-Verbandes Hamburg



Anforderung statt Abfertigung

**Es gibt immer ein Haus,
das für Sie am wichtigsten ist:
Das Ihre!**

Um alle Anforderungen und Erwartungen zu erfüllen, beginnt unsere Arbeit immer mit einer marktgerechten Analyse und Beratung. So wird unser Team von Fachleuten für Ihre Immobilie die optimale Vermarktungsstrategie entwickeln.

Und das zahlt sich für Sie aus!

GLADIGAU
IMMOBILIEN

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

www.gladigau-immobilien.de IVD

INHALT



SCHWERPUNKT – Kreativ bauen

Wohnungsbau auf Supermärkten oder auf alten Bunkern
- man muss kreativ sein, wenn man die Menschen in
Hamburg unterbringen will.



VERBAND & VEREINE – Reisen

Kanadische Impressionen. Wir laden ein zu einer Reise in
das faszinierende Land im Norden Amerikas, immerhin
das zweitgrößte Land der Welt.



HAUS & LEBEN – Garten

Die Tage werden wie-
der länger. Der Garten
und der Balkon rufen.
Wir geben Tipps.

WIRTSCHAFT & POLITIK

- 06 Kreativ bauen
- 13 Rechnen mit IDA.HH
- 14 Deutschland und die Klimaziele

RECHT & STEUERN

- 16 Neues Bauvertragsrecht
- 18 BGH-Seite
- 19 Nachbarrecht
- 22 Mediation
- 23 Grundsteuer
- 24 Fragen & Antworten

VERBAND & VEREINE

- 12 Mietrecht aktuell
- 15 Mitgliederwerbung
- 20 Wohnungsgesuch
- 21 Uni im Museum für Völkerkunde
- 25 Förderverein Ecuador
- 26 Beratungszeiten
- 27 Fachliteratur
- 27 Seminare
- 28 Veranstaltungen
- 28 Testamentsberatung
- 28 Gartenberatung vor Ort
- 29 Reisen



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

HAUS & LEBEN

- 30 Freiluftsaison rückt näher
- 34 Wenn Rohre in die Jahre kommen
- 35 Heizöltanks
- 36 Mauerwerksfeuchtigkeit
- 38 Stürme, Regen, Hitze

FINANZEN & VORSORGE

- 39 Gut für Hamburg
- 41 Gartengestaltung

THEMEN & MEINUNGEN

- 42 Mietpreisbremse lebt – noch

Foto: Verena Münch/pixelio.de



Hamburg von oben: Wer findet hier noch Platz für neuen Wohnraum?

Nachverdichtung

Kreativ bauen

Bis zum Jahr 2030 soll es in Hamburg rund 100.000 Einwohner mehr geben als heute. Um langfristig den nötigen Wohnraum bieten zu können, sind neue Konzepte gefragt.

Wieder ein Rekord: Im Jahr 2017 genehmigte die Stadt insgesamt 13.411 neue Wohnungen – und kam deutlich über das ausgegebene Ziel von 10.000 Einheiten pro Jahr. Um solche Zahlen auch künftig zu halten, reichen althergebrachte Konzepte vielerorts nicht mehr aus. „Vor allem in der Nachverdichtung ist jetzt Kreativität gefragt, um weitere Potenziale zu erschließen“, sagt Professor Jörg Knieling, Leiter des Fachgebiets Stadtplanung und Regionalentwicklung der HafenCity Universität Hamburg. Warum beispielsweise nicht einfach die Bahngleise mit Wohnhäusern überbauen? Diesen ausgefallenen Plan stellte vor gut einem Jahr SPD-Stadtentwicklungsexperte Dirk Kienscherf zur Diskussion, der hier „Raum für 1.000 bis 2.000 Wohnungen“ sieht. Denkbar wäre es auch bei zu hohen Anforderungen an die Tragfähigkeit, nur die Ränder zu überbauen und den Platz direkt über den Bahngleisen für Spielplätze, Kleingärten und Wegever-

bindungen zu nutzen. „Es gibt berühmte Beispiele für die Überdeckung von Gleisflächen, die allerdings in ihrer Bauform und im Maßstab nicht mehr zeitgemäß sind“, berichtet Johannes Bouchain vom Hamburger Büro Stadtkreation. Bereits in den Sechzigerjahren wurde der Pariser Bahnhof Gare Montparnasse mit Büros und Wohnungen überzogen, später in Wien der Franz-Josephs-Bahnhof. „Heute geht es eher um eine Nachverdichtung in kleinerem Maßstab in bereits dicht bebauten Stadtbereichen“, so Bouchain.

So auch in Hamburg. „Es laufen erste Gespräche zwischen den zuständigen Behörden und den Verkehrsbetrieben“, berichtet Magnus Kutz, Sprecher der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen. Solche Vorhaben bräuchten jedoch Zeit. Einige Abschnitte überprüft man allerdings schon genauer, so verfolgt das Bezirksamt Hamburg-Mitte aktuell vor allem den Streckenabschnitt U2/U4 zwischen Legienstraße und Schiffbeker Weg, „zudem hat der

Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen im Bezirk den Standort Feldstraße im Blick“, berichtet Pressesprecher Norman Cordes vom Bezirksamt Mitte. Insgesamt vier Trassenabschnitte untersuche der Landesbetrieb derzeit im Rahmen einer Machbarkeitsstudie. Mit der Überbauung von Straßen hat man in Hamburg bereits Erfahrungen, wird doch die A7 derzeit an

Die teilweise Überdeckung der A7 ist sicher eines der größten und innovativsten Projekte in Hamburg.

unterschiedlichen Abschnitten mit Deckeln von insgesamt 3.750 Metern versehen. Hierauf sind Wiesen, Parks und ein Stadtplatz mit Café geplant, zudem ziehen zahlreiche Kleingärtner auf die Tunnel, deren alte Areale damit für den Wohnungsbau freigegeben werden konnten. „Der Flächentausch eröffnet

auch an anderen Orten noch Perspektiven“, so Kutz. So zog der Fachbereich Informatik der Universität Hamburg, zuvor angesiedelt in der Vogt-Kölln-Straße in Stellingen, auf den Uni-Campus und machte damit Platz für eine Sportanlage des Sportvereins West-Eimsbüttel. Dieser wiederum überlässt sein altes Gelände am Sportplatzring dem Wohnungsbau. „Die Fläche an der Vogt-Kölln-Straße liegt in einer Einflugschneise, der Tausch ermöglicht am alternativen Standort 700 neue Wohnungen“, berichtet Kutz. Derzeit schaue man gezielt, wo solch kreative Rochaden machbar seien.

Werden die Flächen knapp, bleibt zudem der Bau nach oben. Andere Städte machen es vor. Frankfurt bietet weit über 100, Berlin gut 50 Hochhäuser auf – Hamburg hingegen kommt nur auf knapp 30 Gebäude von über 70 Metern. Berühmte Vertreter darunter: die Grindelhochhäuser, die drei Mundsburg Türme, das Radisson Blu Hotel am Dammtor oder die tanzenden Türme auf der Reeperbahn. Und die Hansestadt hegt Ambitionen, künftig weiter in den Himmel zu wachsen. „Man muss



Foto: Peter Freitag/pixelio.de

In Metropolen wie Paris oder Wien wurden Gleisflächen mit Wohnungen und Büros überbaut. Hier hat Hamburg noch Potenzial.

StöbenWittlinger

IMMOBILIEN · INVESTMENT · VERWALTUNG



Sicherheit und Kompetenz für Ihre Immobilie.

HAUSVERWALTUNG BRAUCHT VERTRAUEN

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

Also? Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

StöbenWittlinger GmbH
Lübecker Straße 128
22087 Hamburg

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

Mitglied im IVD, BFW und Grundeigentümer-Verband

IMMOBILIEN SERVICE ZIMMERMANN WILHELM ZIMMERMANN

Mein Ansprechpartner

- Wertermittlung & Erbenberatung
- Leibrentenverkauf mit Wohnrecht
- Grundstücksteilung & Aufteilung in Wohnungseigentum
- Immobilienverkauf & -vermietung
- Besondere Herausforderungen



Frahmredder 7
22393 Hamburg

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





Foto: Gerd Fischer/pixelio.de

Beim Bau von Hochhäusern war Hamburg bisher zurückhaltend. Allmählich ändert sich dies.

schauen, was der Gegend angemessen ist“, sagt Kutz. So würden sieben Geschosse kaum ins Einfamilienhausgebiet passen. Grundsätzlich sollten sich Aufstockungen an den Gründerzeitbauten mit ihren sechs bis sieben Geschossen orientieren, dafür prüfe man an vielen Stellen das Potenzial. „Echte Hochhäuser können jedoch nur punktuell dort gesetzt werden, wo es das Stadtbild erlaubt. „Wir wollen keinen Wildwuchs.“ So solle der Wallring frei und die historische Silhouette Hamburgs erhalten bleiben. Derzeit reckt sich nur die 110 Meter hohe Elbphilharmonie mit den Kirchtürmen in den Himmel, wenn der Blick über die Alster schweift. „Besser eignen sich die Stadtteile Hamburgs für Hochhäuser“, meint Kutz. Mögliche Standorte wären etwa die Verkehrsknotenpunkte am Millerntor oder den Elbbrücken. Den Anfang der Elbbrücken hinterm Baakenhafen hatte der ehemalige Oberbaudirektor

Jörn Walter bereits für 150 bis 200 Meter hohe Gebäude als „Tor zu Hamburg“ im Blick. Für den 235 Meter hohen Elbtower in Form eines gigantischen Segels jedenfalls soll der Bau im Jahr 2021 beginnen. Und auch anderswo zeigt man sich umtriebiger: Am Steinhauerdamm soll das 13-stöckige Alster Gate entstehen, mit 60 Metern ist das neue Holiday Inn am Kapstadtring jetzt das höchste Gebäude in der City Nord und das erste Holzhochhaus Deutschlands, geplant in der HafenCity, mit 64 Metern und 18 Stockwerken demnächst das drittgrößte seiner Art in Europa. Mit dem Bauboom rücken auch neue Baustoffe in den Fokus. „Holz hat einige Vorteile“, erklärt Kutz. Die Möglichkeit der Vorfertigung gehe mit einer schnelleren und genaueren Bauweise einher im Vergleich zu Beton. Ein Beispiel dafür sei das Studentenwohnheim „Woodie“ aus vorgefertigten Holzmodulen, welches in gerade mal zehn Monaten errichtet wurde. Das Olympiagelände, Verkehrsbrachen, Gewerbegrundstücke in Rothenburgsort oder Hamm: „Mehr Potenzial bieten zurzeit ungenutzte belastete Flächen, hier kann Hamburg durchaus noch Reserven mobilisieren“, so Knieling. Die Erschließung sei allerdings komplizierter und laufe in der Regel über sechs bis acht Jahre. „Die Stadt muss sich bewegen und auch die Grundstücke mit kontaminierten Böden sanieren, um dort Bauland zu schaffen“, fordert Kienscherf. Dies sei zwar finanziell anspruchsvoll, würde sich aber lohnen. „Hier brauchen wir innovative Ansätze, insbesondere wenn die Sanierungskosten den Grundstückswert übersteigen“, so Kienscherf. An anderen Stellen realisiert man auf der Welle hoher Wohnungspreise bereits Projekte, die vor einigen Jahren oft noch als unrentabel galten. Die Hochbunker, die einst vor Bombenangriffen schützen sollten, verfielen lange Zeit, inzwischen werden sie für den Wohnungsbau aktiviert. „Meist liegen sie sehr zentral, also genau dort, wo die Wohnungsnachfrage am höchsten ist“, so Knieling. Aktuell entstehen etwa im Bunker an der Wielandstraße in Eilbek hochwertige Wohnungen, dabei bleiben Teile der ehemaligen Schutzanlage aus 30.000 Tonnen Stahlbeton erhalten. In der Börnstraße in Eilbek wurde solch ein Koloss schon umgebaut und als Skylofts werden in Wandsbek 19 Eigentumswohnungen flankiert von Bunkerwänden angepriesen. Besonders spektakulär: der geplante grüne Bunker an der Feldstraße, der aufgestockt wird und einen weithin sichtbaren Dachgarten bekommt. Daneben sind eine Halle für den Breitensport und Gästewohnun-

**Erbin sucht
MEHRFAMILIENHAUS
in Hamburg**

Tel. 0171/62 49 549

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

**Anzeigenschluss
HAMBURGER
GRUNDEIGENTUM
4/2018: 05.03.2018**

Durch die aktuell hohen Preise für Wohnungen rücken inzwischen auch Projekte in den Fokus, die sich früher nicht rentiert hätten.

gen für Künstler geplant. Günstig und gut – so könnte künftig ein Slogan von Aldi und Lidl auch für Wohnungen lauten. Die Discounter verkaufen inzwischen nicht nur Brot, Gemüse und Aufschnitt, sondern wollen daneben noch Wohnungen vermieten – wenn wohl auch nicht ganz freiwillig. Schließlich suchen die Einzelhändler Grundstücke, die die Stadt selbst für den Wohnungsbau braucht. „Eingeschossige Discounter in zentralen Lagen mit guter Anbindung lassen sich heute stadtplanerisch nicht mehr vertreten“, so Knieling. Entsprechend sei ein unternehmerisches Umdenken zu beobachten. Aldi, Lidl, Edeka und Rewe etwa entwickeln inzwischen Gebäude, die Platz für den Einzelhandel und zusätzlich noch Wohnungen bieten. Aktuell plant Aldi solch eine Kombination etwa in Rissen. Auch über einer Filiale in Altona und in Ottensen vermietet der Discounter bereits Wohnungen. Auf solch einen Mix setzt auch Lidl: „Der Bau von integrierten Filialen stellt eine Notwendigkeit für die Expansion in dicht besiedelten Ballungsräumen dar“, heißt es dort. Die intensivere Bebauung der großen Hauptstraßen ist schon länger ein Thema. „Hier besteht noch viel Potenzial“, sagt Bouchain vom Büro Stadtkreation. Denn gerade an den Magistralen wurden in den Fünfzigerjahren zahlreiche Gebäude mit nur zwei oder drei Stockwerken errichtet. Laut Fachplanern könnten hier gut 100.000 Wohnungen entstehen, die Idee schwirrt bereits seit geraumer Zeit durch die Stadtentwicklungsbehörde. Dreifachverglasung, Glasvorhangfassaden und eine begehbare Doppelfassade kombiniert mit einer Be- und Entlüftungsanlage wie bei einem jetzt fertiggestellten Gebäude „An der Verbindungsbahn“ in Rotherbaum sollen die

Bewohner dann vor Lärm schützen. Derzeit untersucht das Bezirksamt Altona das Potenzial in ausgewählten Fokusräumen, gefördert durch das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Rahmen eines Forschungsprojekts. Dabei hat Altona etwa die beiden Hauptverkehrsachsen Luruper Hauptstraße und Luruper Chaussee sowie die Osdorfer und Stülldorfer Landstraße im Visier. „Eine erste interne Analyse des Bezirksamtes hat ein theoretisches Potenzial von 20.000 Wohneinheiten ergeben,“, erklärt Martin Roehl, Sprecher des Bezirksamtes Altona. Dafür wäre es allerdings erforderlich, im näheren Umfeld der beiden Achsen, die bestehende Gebäude-

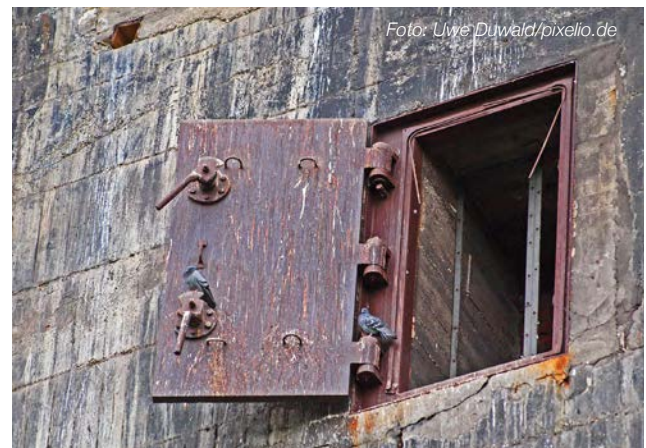


Foto: Luwe Duwald/pixelio.de

Gerade in zentralen Lagen gibt es noch viele Hochbunker. Darin oder darüber zu bauen, ist zwar aufwändig, lohnt sich aber inzwischen.

struktur auf bis zu fünf Vollgeschosse zu erhöhen. Bis zum Jahr 2019 sollen entsprechende Konzepte entwickelt werden. Damit wird Altona zum Modellbezirk für das Magistralenkonzept der Stadt. Fest steht allerdings schon jetzt: die Umsetzung wird nicht einfach. „Die Realisierung hängt maßgeblich von der Entwicklungsbereitschaft der Eigentümer ab“, so Roehl. Eine höhere Bebauung ist auch vom Kooperationswillen der Nachbarn abhängig. „Der Wohnungsbau an den großen Ausfallstraßen ist nach wie vor ein zwiespältiges Thema“, sagt Knieling. Schließ-

Diskrete Zinshaus-Vermittlung mit dem Fachwissen einer lang-jährigen Hausverwaltung. Zügige, vertrauliche Abwicklung zu einem äußerst attraktiven Kaufpreis. Zuverlässig, hanseatisch.



RICHARD GROSSMANN

Immobilienmakler und Grundstücksverwaltungen seit 1913

Jungfernstieg 34 · 20354 Hamburg

Peter Berge 040/35 75 88 - 17

Winfried Lux 040/35 75 88 - 61



Unser Firmensitz im Heine-Haus

IVD · VHH · EEK

www.richardgrossmann.de

Foto: fotoART by Thommy Weiss/pixelio.de



Warum nicht direkt über einem Supermarkt wohnen? Lange bauten die Discounter selbst in begehrten Stadtlagen eingeschossig mit großzügigem Parkplatz – inzwischen haben sie erkannt, dass sich die Flächen auch intensiver nutzen lassen.

Tradition Vertrauen Seriosität

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

**Haueisen**
Immobilien seit 1914

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

lich sei es dort laut und die Autokolonnen sorgen für eine hohe Feinstaub- und Stickoxidbelastung. Auch wenn mit der Verkehrswende irgendwann leisere und saubere E-Fahrzeuge und Fahrradfahrer die Straßen bevölkern, obendrein die Wohnungen mit Lärmschutz und Belüftungsanlagen ausgestattet werden: Wer soll in naher Zukunft dorthin ziehen? „Hierbei handelt es sich auch um ein gesellschaftspolitisches Thema“, so Knieling. Auf keinen Fall dürfe in solch belasteten Lagen in erster Linie sozialer Wohnungsbau verwirklicht werden.

„Es darf nicht nur in Zahlen gedacht werden“, mahnt Stadtplaner Bouchain. Eine neue Gestaltung der Magistralen biete die Chance, die Aufenthaltsqualität zu erhöhen. Es gehe darum, mit den Nachverdichtungen den gesamten Straßenraum zu restrukturieren und Quartiere qualitativ zu ertüchtigen. Dazu gehören Geschäfte und Gewerbe im Erdgeschoss, breite, boulevardartige Fußwege und gegliederte Straßenbereiche anstelle einer durchgehenden Asphaltfläche. Die Dammtorstraße oder auch aktuelle Planungen in Berlin zeigen, dass man mit kreativen Lösungen auch Hauptstraßen mit hoher Verkehrsbelastung in urbane Räume zurückverwandeln könne. Ob die Überbauung von Bahngleisen und Autobahnen, Supermärkte mit Wohnungen darüber oder der Mix mit Büros: „Grundsätzlich sollte man immer über eine multifunktionale Nutzung von Flächen nachdenken“, betont Knieling. Lange Zeit galt es in der Stadtplanung als fortschrittlich, Gewerbe von Wohngebieten zu trennen – hier

haben sich die Ansichten komplett gedreht. „Erst mit einer Nutzungsmischung entstehen lebendige Quartiere“, so Knieling. Das Leitbild der kompakten Stadt impliziert zudem kurze Wege und weniger Pendlerverkehre. Auch dieser Gedanke findet sich in innovativen Wohnquartieren wieder – Räume teilen heißt die neue Devise, auch um Flächen optimal auszulasten. In Zürich auf dem Hunziker Areal etwa leben rund 1.250 Bewohner, die eine große Terrasse, Begegnungsräume und Büros gemeinsam nutzen. Die Wohnfläche pro Person setzte man dafür mit nur rund 35 Quadratmetern an. In München Schwabing wiederum wurden das Coworking Space Combinat 56 mit

Weniger
Wohnfläche pro
Kopf könnte
auch ein
Lösungsansatz sein.

flexiblen Arbeitsplätzen im Cubello-Hochhaus eingerichtet. „Heute arbeiten viele Menschen gerne ein, zwei Tage zu Hause, hierfür sind solche flexibel mietbaren Räume ideal, um Platz für ein Arbeitszimmer in der eigenen Wohnung zu sparen“, so Knieling. In Hamburg bietet etwa das Betahaus im Schanzenviertel diese Möglichkeit. „Arbeitszeiten, Jobs und Lebensstile verändern sich, dies muss sich auch in progressiven Immobilienkonzepten niederschlagen“, so Knieling.

Bettina Brüdgam



Auch die Verdichtung an Hauptverkehrsachsen ist seit längerer Zeit ein Thema.

Dr. O. Campe & Co.

Immobilien

seit 1935

Diplom-Kaufmann

Dr. Matthias Junglas

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

Verkauf – Verwaltung – Vermietung – Gutachten



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



Referenten:

Ulf Schelenz, Rechtsanwalt
Ulrike Schlöber, Rechtsanwältin
Till Heinisch, Rechtsanwalt
Christian Putschäw, Rechtsanwalt
Carsten Küttner, Rechtsanwalt

Wann: Mittwoch, 11. April 2018,
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:

- Das Neueste vom Neuen aus Karlsruhe - ein Rechtsprechungsüberblick
- Aktuelle Rechtsprechung zu Lärmbetrübungen des Mieters
- Aktuelle Entwicklung der höchstrichterlichen Rechtsprechung zur Eigenbedarfskündigung
- Verbraucherschutzrechte in Mietverhältnissen
- Vertragsgemäßer Gebrauch im Mietrecht
- Allgemeine Fragen & Antworten

Hiermit melde ich mich zum Mietrecht aktuell an.

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

Bei **Stornierung** einer Anmeldung 14 Tage vor Veranstaltungsbeginn werden **50 Prozent** der Seminargebühr berechnet. Bei Nichtteilnahme oder bei Absage acht Tage vor Veranstaltungsbeginn wird die **volle** Teilnehmergebühr in Rechnung gestellt. Die Gebühren entfallen, wenn ein Ersatzteilnehmer von Ihnen zum Seminar angemeldet wird. Der Betrag ist bitte **vorab, spätestens 10 Tage nach Ihrer Anmeldung** auf das Konto Grundeigentümer-Verband Hamburg e.V. bei der HypoVereinsbank IBAN DE66 2003 0000 0000 2032 16, BIC HYVEDEMM300 unter dem Stichwort **„Mietrecht aktuell 2018“** zu überweisen. Bitte geben Sie ebenfalls Ihre **Mitgliedsnummer** bei der Überweisung an! **Anmeldung:** Wenn Sie an diesem Seminar teilnehmen möchten, senden oder faxen (040/32 65 06) Sie den Abschnitt ausgefüllt und unterschrieben an uns zurück. Eine gesonderte Benachrichtigung **erfolgt nur**, wenn das Seminar zum Zeitpunkt Ihrer Anmeldung bereits ausgebucht war und Sie **nicht** daran teilnehmen können.

info@grundeigentuemerverband.de FAX 040 / 32 65 06

Persönliche Lebensumstände zwingen zum Handeln?

Mit IDA.HH kann man rechnen!

Vorläufiger Vergleichswert gibt eine erste Einschätzung.

Seit kurzem kann jeder mit Hilfe der Immobilienwertdatenauskunft IDA.HH (www.geoportal-hamburg.de/ida) den Wert einer Hamburger Immobilie online berechnen. Der Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung hat diese digitale Anwendung für die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg entwickelt.

Die Auskunft über den vorläufigen Vergleichswert für bebauete Grundstücke, z. B. Eigentumswohnungen, Ein- und Mehrfamilienhäuser sowie gewerbliche Immobilien kostet lediglich 16,00 Euro.

IDA.HH gibt auch Auskunft über

- Ertragsfaktoren (Vielfaches der Jahresnettokaltmiete),
- Gebädefaktoren (Preis pro Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche),
- Liegenschaftszinssätze,
- Bodenrichtwerte und
- vorläufige Bodenwerte (nur für den Boden ohne Gebäude).

Besonderheiten der Immobilie, die sich auf den Verkehrswert auswirken könnten, wie z. B. grundbuchliche Belastungen (Nießbrauch, Wegerechte) oder tatsächliche Belastungen des Grundstückes (z. B. Bauschäden oder Altlasten) bildet IDA.HH nicht ab. Diese können nur in einem Gutachten berücksichtigt werden.

IDA.HH bietet seriöse Auskünfte: Die Berechnung folgt dabei Formeln, die der Gutachterausschuss aus tatsächlichen Verkaufspreisen des entsprechenden Kalenderjahres ermittelt und im Immobilienmarktbericht veröffentlicht hat. Diese Formeln werden auch die „für die Wertermittlung erforderlichen Daten“ genannt und von Fachleuten im Immobilienbereich für die Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien herangezogen.

Unabhängig davon, ob Eigentümerinnen und Eigentümer aus privaten, beruflichen oder finanziellen Gründen ihre Immobilie verkaufen wollen, das Onlineportal IDA.HH liefert eine realistische Einschätzung des Wertes der Immobilie. Zurzeit liefert IDA.HH die Werte für das Jahr 2016, ab Mitte April werden die Werte des Jahres 2017 zur Verfügung stehen.

Beispiel: Abfragekriterien für ein Einfamilienhaus:

- Lage (Adresse oder Flurstücksnummer)
- Kalenderjahr, auf das sich die Anfrage bezieht
- Anbauart (freistehend, Doppelhaushälfte, End-/Mittelreihenhaus)
- Lage zur Straße (Frontlage, Ecklage, Pfeifenstielgrundstück)
- Grundstücksgröße
- Wohnfläche
- Baujahr
- Keller ja/nein
- Garage ja/nein



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

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

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

Interview mit Maria Krautzberger, Präsidentin des Umweltbundesamtes

Deutschland und die Klimaziele

Vermutlich nur 30 statt 40 Prozent Kohlendioxid (CO₂)-Reduktion bis 2020.

Maria Krautzberger, die Präsidentin des Umweltbundesamtes, warnt seit langem und mit stetig wachsendem Nachdruck: Die deutschen Klimaziele sind kaum noch zu erreichen. Die Zahlen, die ihre Behörde Ende Januar nach Brüssel gemeldet hat, bestätigen sie. Eva Neumann, Referentin Presse und Kommunikation, hat die Chefin von Deutschlands zentraler Umweltbehörde zum Stand der Dinge ausgefragt.

Frau Krautzberger, es sieht danach aus, dass Deutschland seine Klimaziele für 2020 nicht erreichen wird. Wird damit nicht die deutsche Vorreiterrolle international grundlegend infrage gestellt?

Maria Krautzberger: Wir laufen nicht mehr an der Spitze mit, so viel ist klar. Statt der angestrebten 40 Prozent weniger als 1990 landen wir – wenn es gut läuft – nur bei 30 Prozent weniger im Jahr 2020. Die größten CO₂-Minderungen gab es in der Energiewirtschaft, aber auch die reichen noch nicht. Mir macht aber vor allem der Verkehr Sorgen. Seit 1990 ist hier gar nichts passiert, die Emissionen waren 2016 sogar noch höher als 1990.

Gibt's noch einen Weg hin zum 2020-Ziel?

Maria Krautzberger: Das wird extrem schwierig. Es kann nur gelingen, wenn wir schnell aus der Kohleverstromung aussteigen. Ich hoffe sehr, dass die neue Bundesregierung hier verbindliche Maßnahmen umsetzt. Unser Vorschlag liegt auf dem Tisch: Erstens bei den älteren, ineffizienten Braun- und Steinkohlekraftwerken zusammen mindestens fünf Gigawatt Leistung stilllegen. Und zweitens sollten alle Braun- und Steinkohlekraftwerke, die älter als 20 Jahre sind, nur noch mit maximal 4.000 Volllaststunden pro Anlage und Jahr laufen. Das würde kurzfristig bis zu 20 Millionen Tonnen CO₂ sparen, ohne dass die Lichter ausgehen. Von der Politik wünsche ich mir, dass sie das mit hoher Priorität behandelt und die Dringlichkeit der Lage ernst nimmt.

Und im Verkehr?

Maria Krautzberger: Wir können nicht in zwei Jahren aufarbeiten, was seit 1990 versäumt wurde. Der Handlungsdruck ist hier doppelt groß: Die Luft in den Städten ist schlecht und der CO₂-Ausstoß weiter zu hoch. Wir brauchen deutlich weniger Autos, dafür mehr attraktiven Bus- und Bahnverkehr und fahrradfreundlichere Städte. Hier setzt der Staat noch die falschen Anreize.



Was können Haus- und Wohnungseigentümer noch tun für den Klimaschutz?

Maria Krautzberger: Bei Gebäuden gibt es immer noch ein enormes Einsparpotenzial. Mit knapp unter 100 Millionen Tonnen CO₂ pro Jahr verursacht der Sektor in etwa so viel wie der Autoverkehr. 2016 wurde witterungsbedingt wieder mehr Energie zum Heizen verwendet als in den Jahren davor. Aber: Es gibt positive Entwicklungen. Besonders durch bessere Wärmedämmung und die Sanierung alter Heizungsanlagen konnte einiges erreicht werden. Mit Sorge sehe ich, dass mancherorts wieder Ölheizungen installiert werden, weil das Öl so billig ist. Das wird sich langfristig rächen, wegen hoher Preise und hoher CO₂-Emissionen. Ich kann davon nur abraten.

Wo stehen wir in Deutschland bei der Gebäudesanierung?

Maria Krautzberger: Optimal wäre eine Sanierungsquote von zwei Prozent pro Jahr. Dieser Wert wird aber leider nicht erreicht: Aktuell sind wir nur bei 0,7 Prozent pro Jahr. Wir Umweltschützer wünschen uns hier natürlich mehr Engagement. Ich sage aber auch klar, dass das nicht zulasten jener gehen kann, die das mit höheren Mieten auffangen müssen. Mehrkosten beim Klimaschutz sind auch schwer vermittelbar für jene, die bei den stark gestiegenen Bau- und Bodenpreisen eine Wohnung kaufen wollen – nicht nur in den Metropolen. Ich denke, hier muss der Staat lenkend eingreifen, etwa mit passgenauen Förderinstrumenten.

Herzlichen Dank für das Gespräch!

Es gibt viele gute Gründe, aus Freunden Mitglieder zu machen.

Hier sollte eigentlich eine Broschüre kleben, aber ein anderer Eigentümer war schneller.

Fordern Sie Ihre Informationen unter
Telefon 040 30 96 720 an oder laden
Sie sich die Broschüre herunter:
www.grundeigentuemerverband.de

Als Immobilien- oder Grundbesitzer schätzen Sie die Leistungen des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg: Wir vertreten Ihre Interessen und beraten Sie schnell, professionell und seriös – aber auch ihre Freunde, Nachbarn oder Verwandten. Empfehlen Sie uns weiter: für jede erfolgreiche neue Mitgliedschaft erhalten Sie 50 Euro.

Seit Januar in Kraft

Das neue Bauvertragsrecht – Teil 1

Erstmals gibt es Regelungen über den Bauvertrag und auch zum Verbraucherbauvertrag. Wir stellen die Neuregelung in einer Artikelserie vor.

Seit dem 1. Januar 2018 gilt das neue Bauvertragsrecht. Es soll grundlegende gesetzliche Regelungen für den Bauvertrag schaffen, das Baurecht vereinfachen und effektiver machen. Das „Werkvertragsrecht“ ist jetzt im BGB in vier Kapitel aufgeteilt: „Allgemeine Vorschriften“, „Bauvertrag“, „Verbraucherbauvertrag“ und „Unabdingbarkeit“. In zwei weiteren Untertiteln stehen spezielle Vorschriften für den „Architekten- und Ingenieurvertrag“ und den „Bauträgervertrag“, um den Besonderheiten dieser Verträge gerecht zu werden. In diesem ersten Beitrag werden zunächst die verschiedenen Verträge vorgestellt, bevor dann deren jeweilige Besonderheiten dargestellt werden.

1. Der Bauvertrag

§ 650 a Bauvertrag

- (1) Ein Bauvertrag ist ein Vertrag über die Herstellung, die Wiederherstellung, die Beseitigung oder den Umbau eines Bauwerks, einer Außenanlage oder eines Teils davon. (...)
- (2) Ein Vertrag über die Instandhaltung eines Bauwerks ist ein Bauvertrag, wenn das Werk für die Konstruktion, den Bestand oder den bestimmungsgemäßen Gebrauch von wesentlicher Bedeutung ist.

Gegenstand der Unternehmerleistung sind das „Bauwerk“, die „Außenanlage“ oder jeweils eines Teils davon. „Bauwerk“ ist eine unbewegliche, durch Verwendung von Arbeit und Materialien in Verbindung mit dem Erdboden hergestellte Sache. Darunter fallen nicht nur Gebäude, sondern auch andere, von Menschen in vergleichbarer Weise ortsfest angebrachte Sachen.

Arbeiten für eine „Außenanlage“ sind solche, die denen an einem Bauwerk vergleichbar sind (etwa die Einrichtung oder Umgestaltung eines Gartens).

Die Unternehmerleistung besteht in der Herstellung, Wiederherstellung, Beseitigung oder dem Umbau.

Nach § 650 a Abs. 2 BGB ist aber auch ein Vertrag über die Instandhaltung eines Bauwerks ein Bauvertrag, wenn das Werk die Leistung für die Konstruktion, den Bestand oder den bestimmungsgemäßen Gebrauch von wesentlicher Bedeutung sind. Bei Instandhaltung handelt es sich um Arbeiten, die zur Erhaltung des Soll-Zustandes des Bauwerks dienen. Dazu zählen nach der Gesetzesbe-

gründung Pflege-, Wartungs- und Inspektionsleistungen für die Erhaltung und/oder der Funktionsfähigkeit eines Bauwerks, wie etwa Verträge zur Inspektion, Pflege und Wartung von tragenden oder sonst für den Bestand eines Bauwerks wichtigen Teilen.

Nach dem Wortlaut ist nur im Fall der Instandhaltung eines Bauwerks der Anwendungsbereich des Bauvertrages in der Art begrenzt, dass die Maßnahme für die Konstruktion, den Bestand oder den bestimmungsgemäßen Gebrauch von wesentlicher Bedeutung sein muss. Im Übrigen erfasst der Wortlaut der Vorschrift alle Maßnahmen, mit denen das Bauwerk saniert, renoviert, restauriert oder repariert wird. Dies widerspricht jedoch den Zielen des Gesetzgebers, Spezialregelungen für Verträge zu schaffen, die nach Vertragsdauer und -umfang auf längere Zusammenarbeit angelegt sind (BT-Drucks. 18/8486, S. 53). Sinn und Zweck der Vorschrift erfordern es daher, dass alle Leistungen des Unternehmers für die Konstruktion, den Bestand oder den bestimmungsgemäßen Gebrauch von wesentlicher Bedeutung sein müssen, wenn es sich bei dem Vertrag, aufgrund dessen sie geschuldet sind, um einen Bauvertrag im Sinne von § 650 a BGB handeln soll.

2. Der (einfache) Werkvertrag

Verträge über kleinere Reparaturarbeiten, zum Beispiel über einen Innenanstrich, stellen daher keine „Bauverträge“ dar. Für diese Verträge gelten nicht die Besonderheiten der §§ 650 b ff. BGB, sondern die allgemeinen Vorschriften des Werkvertragsrechts, §§ 631 – 650 BGB.

3. Der Verbraucherbauvertrag

Als besonderer Bauvertrag ist in § 650 i BGB der Verbraucherbauvertrag geregelt.

§ 650 i Verbraucherbauvertrag

- (1) Verbraucherbauverträge sind Verträge, durch die der Unternehmer von einem Verbraucher zum Bau eines neuen Gebäudes oder zu erheblichen Umbaumaßnahmen an einem bestehenden Gebäude verpflichtet wird.
- (2) Der Verbraucherbauvertrag bedarf der Textform.
- (3) (...)

Verbraucher ist nach § 13 BGB jede natürliche Person, die ein Rechtsgeschäft abschließt, das überwiegend weder ihrer gewerblichen noch ihrer selbständigen beruflichen

Tätigkeit zugerechnet werden kann. Demgegenüber handelt ein Unternehmer nach § 14 BGB bei Abschluss des Rechtsgeschäfts in Ausübung seiner gewerblichen oder selbstständigen beruflichen Tätigkeit.

Bei der Verpflichtung zum „Bau eines neuen Gebäudes“ müssen sämtliche Bauleistungen „aus einer Hand“ kommen, wie beim Generalunter- oder Generalübernehmervertrag. Werden die Aufträge gewerkweise zur Errichtung eines Gebäudes an verschiedene Handwerker vergeben, greifen die Schutzvorschriften des Verbraucherbaupertrages nicht ein.

4. Der (einfache) Werk- oder Bauvertrag mit einem Verbraucher

Reine Instandsetzungen sowie Renovierungen von Gebäuden, auch wenn sie größeren Umfangs sind (Dacheindeckung, WDVS-Fassade) fallen nicht unter den Verbraucherbaupertrag. Hier liegt je nach Umfang der Maßnahme ein (einfacher) Werk- oder ein Bauvertrag mit einem Verbraucher vor, für den die Schutzvorschriften der §§ 312 ff. BGB gelten.

5. Der Bauträgervertrag

Der Bauträgervertrag ist in § 650 u Abs. 1 Satz 1 BGB definiert.

§ 650 u Bauträgervertrag; anwendbare Vorschriften

(1) Ein Bauträgervertrag ist ein Vertrag, der die Errichtung oder den Umbau eines Hauses oder eines vergleichbaren Bauwerks zum Gegenstand hat und der zugleich die Verpflichtung des Unternehmers enthält, dem Besteller das Eigentum an dem Grundstück zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu bestellen oder zu übertragen. Hinsichtlich der Errichtung oder des Umbaus finden die Vorschriften des Untertitels 1 Anwendung, soweit sich aus den nachfolgenden Vorschriften nichts anderes ergibt. Hinsichtlich des Anspruchs auf Übertragung des Eigentums an dem Grundstück oder auf Übertragung oder Bestellung des Erbbaurechts finden die Vorschriften über den Kauf Anwendung.

(2) (...)

Gemäß Abs. 1 Satz 2 sind auf die Errichtung oder den Umbau die Vorschriften über den Werk-, den Bau- und Verbraucherbaupertrag anzuwenden, soweit sich aus den nachfolgenden Vorschriften nichts anderes ergibt. Hinsichtlich des Anspruchs auf Übertragung des Eigentums an dem Grundstück oder auf Übertragung oder Bestellung des Erbbaurechts gilt Kaufrecht.

6. Der Architekten- und Ingenieurvertrag

§ 650 p Vertragstypische Pflichten aus Architekten- und Ingenieurverträgen

(1) Durch einen Architekten- oder Ingenieurvertrag wird

der Unternehmer verpflichtet, die Leistungen zu erbringen, die nach dem jeweiligen Stand der Planung und Ausführung des Bauwerks oder der Außenanlage erforderlich sind, um die zwischen den Parteien vereinbarten Planungs- und Überwachungsziele zu erreichen.

(2) *Soweit wesentliche Planungs- und Überwachungsziele noch nicht vereinbart sind, hat der Unternehmer zunächst eine Planungsgrundlage zur Ermittlung dieser Ziele zu erstellen. Er legt dem Besteller die Planungsgrundlage zusammen mit einer Kosteneinschätzung für das Vorhaben zur Zustimmung vor.*

„Unternehmer“ im Sinne der Vorschrift ist der Architekt oder Ingenieur. Der Vertrag mit ihm wird als werkvertragsähnlicher Vertrag eingeordnet, auf den aber – neben einzelnen bauvertragsrechtlichen Vorschriften – insbesondere die allgemeinen Vorschriften des Werkvertragsrechts entsprechend anwendbar sind. Darüber hinaus enthalten die Vorschriften zum Architekten- und Ingenieurvertrag einige Spezialregelungen. § 650 p Abs. 1 BGB regelt unter anderem die vertragstypischen Pflichten des Architekten.

Prof. Thomas Karczewski, Hamburg
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Rembert Rechtsanwälte
www.rembert-rechtsanwaelte.de



**Wir kennen den Wert
Ihrer Immobilie !**

Für eine persönliche und unverbindliche
Marktwerteinschätzung stehen wir Ihnen
gern zur Verfügung.
Nutzen Sie unsere langjährige Erfahrung
in Hamburg.

Rufen Sie uns gern an
040 – 41 42 93 60

LEIPE
IMMOBILIEN



Schlüterstraße 14, 20146 HH-Rotherbaum
info@leipe-immobilien.de, www.leipe-immobilien.de 

Frühjahrsaktion 2018 für Immobilieneigentümer

Bundesgerichtshof

Was ist Wohnen?

Flüchtlingsunterbringung

Am 27. Oktober 2017 hat der BGH (V ZR 193/16) ein Urteil zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbewerbern in Teileigentumseinheiten gefällt. Im vorliegenden Fall bestand die Gemeinschaft aus zwei Teileigentumseinheiten. Die Beklagte wollte die Einheit als Unterkunft für Asylbewerber, Arbeiter oder Flüchtlinge nutzen. Hiergegen wendet sich die andere Wohnungseigentümerin. Das Amtsgericht Starnberg gab der Klage der Klägerin statt, die Berufung der Beklagten wurde durch das Landgericht München zurückgewiesen. Die Revision der Beklagten hatte jedoch Erfolg und die Klage wurde abgewiesen. Die Nutzung der Teileigentumseinheit Nummer eins für Flüchtlinge oder Asylbewerber ist nach Ansicht des BGH zulässig. Die Einheit darf nach der Teilungserklärung grundsätzlich nur zu Zwecken genutzt werden, die nicht dem Wohnen zuzuordnen sind. Zwar ist der Begriff des Wohnens weit zu verstehen und auch die Nutzung einer Wohnungseigentumseinheit durch täglich oder wöchentlich wechselnde Feriengäste ist im Grundsatz zulässig, entschied der BGH mit Urteil vom 15. Januar 2010, V ZR 72/09. Entscheidend ist allein, welche Nutzung in der Wohnung selbst stattfindet. Auch bei der Vermietung an Feriengäste dient die Wohnung den Gästen als Unterkunft und damit zu Wohnzwecken. Es kommt daher drauf an, ob die von der Beklagten geplante Nutzung der Einheit als Flüchtlings- oder Arbeiterheim noch unter den Begriff des Wohnens fällt und damit von der Teilungserklärung nicht gedeckt ist. Richtigerweise kann nur aufgrund einer Gesamtschau verschiedener Kriterien beurteilt werden, ob eine Einheit zu Wohnzwecken oder als Heim oder als heimähnliche Einrichtung und damit nicht zu Wohnzwecken genutzt wird. Eine Nutzung als Heim ist dadurch gekennzeichnet, dass die Unterkunft in einer für eine Vielzahl von Menschen bestimmten Einrichtung erfolgt, deren Bestand von den jeweiligen Bewohnern unabhängig ist und in der eine heimtypische Organisationsstruktur an die Stelle der



Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises tritt. Die Grenzen einer Wohnnutzung werden überschritten, wenn die Nutzung nicht nur durch die schlichte Unterkunft, sondern durch die von der Einrichtung erbrachten Dienst- oder Pflegeleistungen oder durch Überwachung und Kontrolle geprägt wird. Von einer heimähnlichen Nutzung ist jedenfalls dann auszugehen, wenn die bauliche Gestaltung der Einheit für einen auch in einer Wohngemeinschaft unüblich großen Personenkreis ausgelegt ist, das Nutzungskonzept gemeinschaftliche Küchen- und Sanitäreinrichtungen, sowie die Unterbringung in Mehrbettzimmern vorsieht und zwischen den Bewohnern keine persönliche Bindung besteht. Die von der Beklagten beabsichtigte Nutzung dient daher nicht zu Wohnzwecken. Nach ihrer aus dem Aufteilungsplan ersichtlichen baulichen Gestaltung weist die zuvor als Altenpflegeheim genutzte Einheit eine heimtypische Beschaffenheit auf und ist für einen auch in einer Wohngemeinschaft unüblich großen Personenkreis ausgelegt. Die Unterbringung von Arbeitern oder Flüchtlingen soll jeweils in Mehrbettzimmern mit gemeinschaftlicher Nutzung von Küche und Sanitäreinrichtungen erfolgen. Damit ist jeweils eine Nutzung als Gemeinschaftsunterkunft beabsichtigt, die eine heimtypische Organisationsstruktur erforderlich macht, eine Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises nicht ermöglicht und daher nicht als Wohnnutzung anzusehen ist. Aus der Teilungserklärung ergibt sich nicht, dass die Nutzung nur als Altenpflegeheim zulässig ist, infolgedessen darf die Einheit zwar nicht zum Wohnen, jedoch im Grundsatz für jeden anderen Zweck genutzt werden. Die beabsichtigte Nutzung ist mit dem Charakter des Gebäudes auch nicht offenkundig unvereinbar.

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

Ulrike Schlößer
Rechtsanwältin

Grundeigentümer-Verband Hamburg
www.grundeigentuemerverband.de

BGH zum Nachbarrecht

Ausgleichsanspruch für erhöhten Reinigungsaufwand

Nachbar hatte zu spät geklagt und konnte Beseitigung nicht mehr verlangen

Der Nachbar hat unter Missachtung der landesnachbarrechtlich vorgeschriebenen Grenzabstände Bäume angepflanzt. Nun häufen sich bei dem angrenzenden Grundstück Laub und Nadeln, so dass ein erhöhter Reinigungsaufwand entsteht. In einem solchen Fall können den Betroffenen nachbarrechtliche Ausgleichsansprüche zustehen. Dies ist auch dann der Fall, wenn die Betroffenen es selbst versäumt haben, die Beseitigung oder den Rückschnitt der Bäume von ihrem Nachbarn zu verlangen und nun wegen Fristablauf nicht mehr verlangen können. Das hat der BGH mit Urteil vom 27. Oktober 2017 (V ZR 8/17) entschieden. Auf dem Nachbargrundstück stehen direkt an der Grundstücksgrenze mehrere hochgewachsene Bäume. Die Kläger machten geltend, dass durch die Bäume starker Laubfall und eine Vermoosung ihres Hauses hervorgerufen werde. Darüber hinaus sei die gärtnerische Nutzung ihres Grundstücks durch die von Nachbars Bäumen verursachte Verschattung erheblich beeinträchtigt. Obst und Gemüse könne daher nicht angebaut werden. In erster Linie verlangten die Kläger die Beseitigung, zumindest aber den Rückschnitt der Bäume. Sofern das Gericht diesem Begehren nicht folgt, solle mindestens der jährliche Mehraufwand für die Reinigung sowie für den wegen der Verschattung des Gartens notwendigen zusätzlichen Ankauf von Obst- und Gemüse erstattet werden.

Die Richter entschieden, dass der Anspruch auf Erstattung von Reinigungskosten wegen des erhöhten Laubfalls nicht schon daher ausgeschlossen sei, dass die Kläger es zuvor versäumt hätten, während der landesnachbarrechtlichen Fristen die Beseitigung beziehungsweise den Rückschnitt der Bäume zu verlangen. Allerdings entstehe der Ausgleichsanspruch nur dann, „wenn die Einwirkung eine ortsübliche Benutzung des Grundstücks oder dessen Ertrag über das zumutbare Maß beeinträchtigt“. Dies habe das Berufungsgericht anhand des Sachvortrags der Kläger und der angebotenen Beweise zu prüfen und zu bewerten. Eine wesentliche Beeinträchtigung läge beispielsweise vor, wenn die Dachrinne

durch das abfallende Laub häufiger als sonst notwendig gereinigt werden müsse.

Der Entzug von Luft und Licht, der durch die hohen Bäume der Nachbarn verursacht werde, stelle hingegen keine „ähnliche Einwirkung“ im Sinne des § 906 Abs. 1 Satz 1 BGB dar. Dieser sei daher von den Nachbarn grundsätzlich entschädigungslos hinzunehmen. Insofern scheidet auch ein nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch für den zusätzlichen Ankauf von Obst und Gemüse aus, auch wenn der Anbau infolge der Verschattung nicht oder nur unzureichend möglich ist.

Ansprüche können bestehen, auch wenn die Einspruchsfrist nach dem Nachbarrecht abgelaufen ist.

Inka-Marie Storm

Chefjustiziarin

Haus & Grund Deutschland

www.hausundgrund.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.

Intelligente Paketkastenanlage

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



BOFFERDING
Sicherheit • Türautomatik

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

www.bofferding.de

Wohnungsgesuch von Herrn K.

Mit der schwierigen Wohnungssuche in Hamburg kennt der 26-jährige Herr K. sich gut aus. Seit rund zweieinhalb Jahren sucht der zielstrebige junge Mann aus Eritrea schon auf vielfältigen Wegen nach einem richtigen Zuhause. Bisher ist er noch nicht fündig geworden und wohnt daher seit nun über drei Jahren in einer öffentlichen Unterkunft der Hansestadt Hamburg, in der er sich ein Zimmer mit einem anderen Mann und Küche und Bad mit etwa 20 Personen teilt.

Am sehnlichsten wünscht Herr K. sich eine eigene Küche, in der er seiner großen Leidenschaft, dem Kochen, nachgehen kann. Beruflich ist er bereits optimal vorbereitet und hat schon ein Praktikum im Bereich Anlagenmechanik/ Klimatechnik absolviert, in diesem Bereich möchte er auch gern eine Ausbildung machen. Mit seinen sehr guten Deutschkenntnissen sollte ihm dies leichtfallen. Bei der Wohnungssuche unterstützt eine erfahrene und geschulte Wohnungslotsin. Auch im laufenden Mietverhältnis steht die Wohnungslotsin den Neumieter zur Seite und ist für Vermieter eine zusätzliche Ansprechpartnerin. Haben Sie eine freie Wohnung ab einem Zimmer in

Hamburg und würden Herrn K. gern als Mietinteressenten kennenlernen? Die Miete bis zu einer Höhe von 533 Euro bruttokalt und zusätzlich Heiz- und Wasserkosten werden aktuell vom Sozialleistungsträger übernommen. Die Wohnbrücke Hamburg Koordinierungsstelle freut sich über Ihren Anruf.

Was macht die Wohnbrücke Hamburg Koordinierungsstelle?

Die Wohnbrücke Hamburg sucht Mietwohnungen für geflüchtete Haushalte aus der öffentlichen Unterkunft. Alle Haushalte werden durch geschulte ehrenamtliche Wohnungslotsen begleitet. Die Koordinierungsstelle stellt Ihnen passende Mietinteressenten vor und ist zudem im laufenden Mietverhältnis ein weiterer Ansprechpartner.

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

– Anzeige –

MONTAGEFREIE ALARMANLAGEN



- ▶ komb. Einbruch-/ Rauchmeldeanlage
- ▶ völlig montagefrei – Steckdose genügt
- ▶ keine Sensoren – kein Elektrosmog
- ▶ Alarm, bevor Täter das Objekt betritt
- ▶ Bewegungsfreiheit für Mensch & Tier
- ▶ kostenlose Testvorführung vor Ort

So schützen Sie sich und Ihr Eigenheim gegen Einbrecher

Alle 3 Minuten wird in Deutschland eingebrochen, oft einhergehend mit großen Schäden und starker Verwüstung. Da stellt sich jeder beim Verlassen des Hauses die Frage... ist mein Haus sicher?

Ob nur für wenige Stunden oder einen längeren Urlaub, man möchte sein Heim so vorfinden, wie man es verlassen hat. Einbruchopfer leiden oft noch Jahre unter der hohen psychischen Belastung durch das Eindringen in die Privatsphäre und fühlen sich in den eigenen 4 Wänden nicht mehr sicher.

Alarmanlagen zum Schutz vor Einbrechern gibt es viele, jedoch nur die Bublitz Alarmanlage verfügt über hochmoderne Technik, die die komplette Außenhaut – sämtliche Fenster und Türen – des zu sichernden Objektes rund um die Uhr zuverlässig schützt. So schlägt das Gerät bereits beim Versuch des Einbruchs Alarm. Dem Einbrecher gelingt es nicht, unbemerkt ins Innere des Objektes vorzudringen.

DIE WELT bestätigt hierzu: „Gerät vertreibt ungebetene Gäste, bevor sie eindringen...“!

Sichergestellt wird dies durch eine innovative Technik. Das Gerät reagiert auf Veränderungen des Luftdrucks sowie Schwingungen des Luftvolumens – diese Faktoren ändern sich zwangsläufig, sollte sich jemand unerlaubt Zugang verschaffen wollen, z. B. durch einschlagen einer Scheibe oder Aufhebeln einer Tür.

Bis zu 1.000m² auf mehreren Etagen können auf diese Weise abgesichert werden. Gleichzeitig ist das System in hohem Maße fehlalarm sicher – es reagiert weder auf Umwelteinflüsse wie Gewitter noch auf Vogelflug oder Überschallknall. Bewohner und Haustiere können sich trotz eingeschalteter Alarmanlage frei im Gebäude bewegen.

Die Bublitz Alarmanlage ist komplett montagefrei – es ist lediglich eine Steckdose notwendig. Dadurch entfallen Montage- und Wartungsarbeiten, gleichzeitig ist das Gerät durch den integrierten Akku manipulationssicher. Technische Erweiterungen sind je nach Bedarf durch etwa Telefonwahlgeräte oder Rauchmelder jederzeit möglich. Einsatzgebiete des Gerätes sind sowohl Privathaushalte, als auch öffentliche Einrichtungen.

Seit über 35 Jahren setzt das deutsche Familienunternehmen auf modernste Technik und zuverlässige Qualität „Made in Germany“.

Die Auszeichnungen „Industriepreis 2011“ und die Zertifizierung durch die Experten-Jury „Best of 2014“ & „Best of 2016“ geben dem Benutzer das gewünschte Vertrauen und die erforderliche Sicherheit.

„...keine ist so genial wie der Bublitz Alarm...“ urteilt Galileo (Tech-Check) Pro7, die FAZ meint, „... Es war eine überzeugende Demonstration...“

www.bublitz-alarm.com



**Grundeigentümer-
Verband
Hamburg**



Foto: © Museum für Völkerkunde Hamburg. Foto: Paul Schimweg

Vortragsveranstaltung im Museum für Völkerkunde Hamburg

Professor Dr. Henning Vöpel spricht zum Thema

Die digitale Stadt: Chancen und Risiken

Am Mittwoch, den 25. April 2018 um 18.00 Uhr im Großen Hörsaal des Museums
für Völkerkunde Hamburg, Rothenbaumchaussee 64

(Der Eintritt ist frei, eine Anmeldung ist nicht erforderlich)

Professor Dr. Henning Vöpel



Henning Vöpel ist seit 2014 Direktor des HWWI (Hamburgisches WeltWirtschaftsinstitut). Zuvor leitete er die Forschungsbereiche Konjunktur und Weltwirtschaft. 2010 wurde Vöpel als Professor für Volkswirtschaftslehre an die HSBA Hamburg School of Business Administration berufen. Seine Forschungs- und Themenschwerpunkte sind Konjunkturanalyse, Geld- und Währungspolitik, Finanzmärkte und Digitalökonomie. Nach seinem Studium der Volkswirtschaftslehre an der Universität Hamburg promovierte Prof. Vöpel 2004 mit einer Arbeit über die „Stabilisierungswirkungen der Geldpolitik“. Vöpel nahm 2006 zwei Mal an der sogenannten „Gemeinschaftsdiagnose“ der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute im Auftrag der deutschen Bundesregierung teil.

Den Streit gemeinsam lösen

Mediation – meistens die bessere Lösung

Nicht nur für Wohnungseigentümer geeignet

Seit nunmehr fast einem Jahr bietet der Grundeigentümer-Verband Hamburg für seine Mitglieder von Mediationsverfahren an. Eine erste Bilanz. Das Mediationsangebot des Grundeigentümer-Verbandes wurde schon im ersten Jahr wiederholt in Anspruch genommen, wobei der Schwerpunkt eindeutig auf Mediationen im Bereich des Wohnungseigentumsrechtes lag. Das Wohnungseigentumsrecht ist ein Bereich, der sich einerseits durch besondere Streitträchtigkeit auszeichnet (Verhältnis Wohnungseigentümer zu Wohnungseigentümer, aber auch zum Verwalter), der andererseits aufgrund der Dauer-(rechts) Beziehungen in besonderem Maße für Mediationen geeignet ist. Die Mediation zeichnet sich durch die Möglichkeit zum Ausgleich der gegenseitigen Interessen aus und hat eine immens befriedende Wirkung und ist so in der Lage, das Verhältnis der Parteien auf eine neue Basis zu stellen. Dies lässt sich sehr gut anhand eines Falles aus der Mediationspraxis des Verbandes verdeutlichen. Eine kleine Wohnungseigentümergeinschaft ist durch Missverständnisse und teils auch unqualifiziertes Verwalterhandeln in einen Zustand der Kommunikationslosigkeit und gegenseitigen Misstrauens geraten. Es bildeten sich zwei Fraktionen, die über die letzten acht Jahre hinweg über Anwälte als Versammlungsvertreter kommunizierten und sich bei den notwendigen Beschlussfassungen blockierten. Die entsprechenden Beschlüsse wurden weitgehend angefochten und es gab diverse gerichtliche Auseinandersetzungen, so dass ein regelrechter Handlungsstillstand eintrat. Folge war, dass das Haus zunehmend verfiel, die Erdgeschosswohnung wegen aufsteigender Feuchte seit zwei Jahren nicht mehr nutzbar war und sich im Dachgeschoss die Decken bedrohlich absenkten. Der Bestand des gesamten Gebäudes war bedroht. In dieser Situation entschlossen sich alle an einer Mediation beim Grundeigentümer-Verband Hamburg teilzunehmen. Im Rahmen dieser Mediation gelang es, durch offene Aussprache und Aufarbeitung der für die gegenseitigen Vorurteile bestehenden Hintergründe und Ursachen ein gegenseitiges Verständnis der Miteigentümer zu schaffen, und eine neue Bereitschaft, zusammen die in der

Gemeinschaft anliegenden Probleme anzugehen sowie einen ausdrücklichen Neuanfang zu versuchen. Auf der gemeinsam in der Mediation konkret erarbeiteten Agenda standen nicht nur die Beauftragung eines gemeinsam ausgewählten bautechnischen Gutachters zur Feststellung der erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen und deren Durchführung, sondern auch eine gemeinsame Begegnung aller Wohnungen sowie regelmäßige gemeinsame Treffen zur Vertrauensbildung und zum Erfahrungs- und Erkenntnisaustausch bezüglich des Erfolges der durchgeführten Maßnahmen. Man wollte ein gemeinsames Sommerfest initiieren, wofür ein Eigentümer seine Sondernutzungsfläche bereitstellen wollte. Eine einige Wochen später erfolgte Nachfrage nach den Erfolgen und ob eine weitere Sitzung zur weiteren Vertrauensbildung und weiterer Klärung gewünscht sei, erbrachte das Ergebnis, dass hierfür kein Bedarf bestehe. Sicherlich war die Aufarbeitung aller Umstände für einige belastend, da aber für alle ausreichend Raum zur Verfügung stand, dies offen zu äußern und gemeinsam zu besprechen, konnten die Probleme erfolgreich behandelt werden.

Dieses Beispiel zeigt, wie Mediation festgefahrene Konflikte, die gerichtliche Entscheidungen von Einzelfällen ohne Gesamtperspektive nicht lösen können, sondern im Zweifel sogar noch vertiefen, auflösen und zu einer neuen Basis führen kann. Dies ist natürlich nicht auf das Wohnungseigentum beschränkt, sondern in jedem Rechtsbereich des Lebens möglich, insbesondere bei Dauerschuldverhältnissen wie Miete oder in Nachbarschaftsverhältnissen. Voraussetzung dabei ist allerdings, dass alle Konfliktparteien tatsächlich den Willen haben, den bestehenden Konflikt zu lösen. Dann ist die Tür zur einvernehmlichen Streitbeilegung sowie neuer Perspektive in der Mediation weit geöffnet.

Wenn zu den
Versammlungen nur
noch Anwälte aber
keine Wohnungs-
eigentümer mehr
kommen, ist eine
Grenze erreicht.

Till Heinisch

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht/Mediator
Grundeigentümer-Verband Hamburg
www.grundeigentuemerverband.de

Grundsteuer

Verhandlung vor dem Bundesverfassungsgericht

Deutliche Worte vom Gericht

Das Bundesverfassungsgericht klärt derzeit die Frage, ob die aktuelle Bewertungspraxis bei der Grundsteuer noch verfassungsgemäß ist. Am ersten Verhandlungstag war Haus & Grund Deutschland mit Präsident Kai Warnecke und Sibylle Barrent, Referentin Recht und Steuern, vor Ort vertreten. Das Gericht hat deutlich zu erkennen gegeben, dass es die derzeitige Bewertung auf der Grundlage von Wertverhältnissen aus dem Jahr 1964 (alte Bundesländer), wie sie das Bewertungsgesetz im Einheitswertverfahren für die Grundsteuer vorsieht, wohl als Verstoß gegen den Gleichheitsgrundsatz aus Artikel 3 Abs. 1 GG ansehen und kippen wird. Außerdem hat die Verhandlung gezeigt, dass grundsätzlich die Möglichkeit besteht, von der bisherigen Vorgabe einer verkehrswertabhängigen Basis für die Grundsteuer zu einer verkehrswertunabhängigen Besteuerung umzuschwenken. Vertreter der Finanzbehörden des Bundes und der Länder konnten in Karlsruhe nicht nachvollziehbar darlegen, warum eine den verfassungsrechtlichen Vorgaben einer Gleichheit der Besteuerung genügende steuerliche Bewertung innerhalb der letzten vier Jahrzehnte nicht erfolgt ist. Das Gericht hat recht klar erkennen lassen, dass es deshalb nun eine eher knappe Frist für eine Neuregelung der Grundsteuerbewertung anordnen wird. Damit wird eine Umsetzung des bislang von der Mehrheit der Bundesländer favorisierten Kostenwertmodells unwahrschein-

lich. Dafür wäre eine extrem aufwendige Neubewertung von rund 35 Millionen Grundstücken und Gebäuden erforderlich.

Anlässlich des ersten Verhandlungstages fanden die Ergebnisse der Haus & Grund-Berechnungen zu den möglichen Auswirkungen des Kostenwertmodells in Presse und Politik rege Resonanz. Weit über 600 Mitglieder aus allen Bundesländern hatten für die anonyme Erhebung Daten ihrer Immobilien zur Verfügung gestellt. Rund 410 Datensätze konnten insgesamt ausgewertet werden. Die Endauswertung zeigt: Die steuerlichen Werte würden in den meisten Fällen durch das Kostenwertmodell massiv ansteigen, im Mittel um mehr als das Zehnfache. Der mittlere bundesweite Einheitswert liegt bei 42.733 Euro. Der mittlere Kostenwert würde bei 380.216 Euro liegen. Beim Kostenwert sind starke Spreizungen der steuerlichen Werte, also extreme Abweichungen vom Mittelwert, erkennbar. Fazit: Trotz aller Versprechen seitens der Politik – eine Korrektur dieser massiven Erhöhung der steuerlichen Werte durch die von den Ländern festzulegenden Steuermesszahlen und die von den Kommunen zu beziffernden Hebesätze erscheint kaum realistisch. Es steht zu hoffen, dass das Bundesverfassungsgericht einen klaren Schlussstrich unter die bisherige Grundsteuerpraxis zieht. Mit einer Entscheidung wird bis Ende April 2018 gerechnet.

Fassadensanierung • Gerüstbau • Maurer • Maler

BUTERFAS
B & B BUTERFAS
ALLES IN EINER HAND GmbH & Co KG gegr. 1963



Der Fachbetrieb mit Komplettlösungen für Fassaden, Balkone und Keller
Telefon 040 - 229 55 00 • www.buterfas.de

Fragen und Antworten

? Ich bin Besitzerin einer Eigentumswohnung. Wir haben einen neuen Verwalter, in dessen Vertrag steht, dass die Verwaltergebühr monatlich 25 Euro pro Einheit beträgt. Nun hat der Verwalter die Jahresabrechnung erstellt und mich mit deutlich höheren Kosten belastet, da er die Verwalterkosten nach Miteigentumsanteilen verteilt hat. Darf er das?

Die Verteilung der Verwalterkosten richtet sich danach, welcher Verteilungsschlüssel in der Teilungserklärung vereinbart oder nachträglich beschlossen worden ist. Sofern es keine entsprechende Vereinbarung und keinen Beschluss zur Kostenverteilung der Verwalterkosten gibt, müssen auch die Kosten für die Verwaltung nach dem gesetzlichen Verteilungsmaßstab, also nach Miteigentumsanteilen, verteilt werden. Unerheblich ist in diesem Zusammenhang, welche Regelungen zur Kostenverteilung im Verwaltervertrag enthalten sind. Im Verwaltervertrag wird lediglich vereinbart, wie sich die Vergütung bemisst, die der Verwalter von der Gemeinschaft erhält. Selbst wenn sich also die Vergütung des Verwalters nach dem Verwaltervertrag nach der Anzahl der Einheiten richtet, hat dies keinen Einfluss auf die Verteilung innerhalb der Gemeinschaft.

? In unserer Eigentümergemeinschaft hat ein Ehepaar die ihnen gehörende große Wohnung in zwei Wohnungen unterteilt. Sie behaupten, sie hätten in der Eigentümerversammlung jetzt zwei Stimmen, da sich das Stimmrecht nach unserer Teilungserklärung nach der Anzahl der Wohnungen richtet. Ist das richtig?

Wenn ein Eigentümer sein Wohnungseigentum in mehrere Wohnungseigentumsrechte unterteilt, darf dadurch grundsätzlich die Rechtsstellung der übrigen Wohnungseigentümer nicht verändert werden. Das gilt auch für das Stimmrecht mit der Folge, dass die ursprüngliche Stimmzahl durch die Teilung des Sondereigentums keine Änderung erfahren darf. Sofern das Kopfstimmrecht gilt, hat das Ehepaar also auch nach der Aufteilung ihrer Einheit in zwei selbständige Einheiten nur eine Stimme. Wird eine der Wohnungen veräußert, so ist nach herrschender Ansicht die auf diese Wohnung entfallende Stimme nach Bruchteilen aufzuteilen, so dass auf jede Wohnung eine halbe Stimme entfallen würde.

? Ich habe meine Wohnung im Herbst letzten Jahres verkauft. Übergabetag war der 1. Oktober 2017. Am 10. Dezember 2017 ist der Käufer ins Grundbuch eingetragen worden. Vom Käufer habe ich erfahren, dass er jetzt die Jahresabrechnung für 2017 vom Verwalter bekommen hat. Ich habe keine Abrechnung erhalten, obwohl ich doch in dem Jahr über elf Monate Eigentümer war?

In dem von Ihnen geschilderten Fall ist es richtig, dass der Erwerber die Jahresabrechnung für das gesamte Jahr 2017 vom Verwalter erhalten hat. Er muss die Jahresabrechnung beschließen, da der Eigentümerbeschluss über die Jahresabrechnung denjenigen verpflichtet, der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist. Das war nach Ihrer Schilderung der Erwerber. Für die sogenannte Abrechnungsspitze, also die Restforderungen, die entstehen, weil die tatsächlichen Ausgaben höher waren als die im Wirtschaftsplan veranschlagten Ausgaben, haftet also der Erwerber als aktueller Eigentümer. In der Regel wird jedoch im Kaufvertrag vereinbart, dass Käufer und Verkäufer im Innenverhältnis einen entsprechenden Ausgleich vornehmen.

? Ich bin Eigentümerin einer Terrassenwohnung und habe ein Sondernutzungsrecht am Garten. Ich würde gern ein kleines Holzhäuschen zum Abstellen meiner Gartengeräte in meinem Garten aufstellen. Darf ich das oder muss ich die anderen Eigentümer vorher fragen?

Auch wenn ein Wohnungseigentümer ein Sondernutzungsrecht am Garten hat, ist er grundsätzlich nicht berechtigt, bauliche Veränderungen vorzunehmen. Zu baulichen Veränderungen ist nach § 22 WEG die Zustimmung der Eigentümer erforderlich, die durch die beabsichtigte Maßnahme nachteilig beeinträchtigt werden. Wenn also in Ihrem Fall durch das Aufstellen des Gartenhäuschens der optische Gesamteindruck der Wohnanlage nachteilig verändert wird oder einzelne Eigentümer auf andere Weise mehr als ganz unerheblich beeinträchtigt werden, ist deren Zustimmung zur Aufstellung des Gartenhauses erforderlich. Für würden Ihnen deshalb raten, bei der nächsten Eigentümerversammlung zu beantragen, dass Ihnen das Aufstellen des Gerätehauses genehmigt wird.

Förderverein „Haus & Grund für Ecuador“ hilft

Menschliche Heimstatt für Bedürftige

Bereits fünfzehn Mal konnte der Verein helfen und ein Haus übergeben.

Ingrid Monaga (35 Jahre) arbeitet als Tagelöhnerin in einem Lebensmittelgeschäft in Quito, täglich zehn Stunden. Mit ihrem monatlichen Verdienst von 300 US-Dollar muss sie sich und ihre drei Kinder über die Runden bringen. Dieses Einkommen reicht oft nicht für das Nötigste. Viele Jahre hauste die Familie in einem primitiven Verschlag, für den sie immer noch 70 US-Dollar monatlich an Miete entrichten musste. Ende vergangenen Jahres konnten die Monagas umziehen – in ein solides Häuschen aus Fertigbauteilen. Dort gibt es drei Zimmer, Küche und Bad, Strom-, Wasser- und Abwasseranschluss. Möglich gemacht hat das der Förderverein „Haus & Grund für Ecuador e. V.“ Er konnte zum fünfzehnten Mal seit seiner Gründung 2002 einer armen Familie zu einer menschlichen Heimstatt verhelfen. Der Verein wurde im Jahr 2002 gegründet. Er dient ausschließlich und unmittelbar steuerbegünstigten Zwecken im Sinne der Abgabenordnung, ist also von der Körperschaft- und von der Gewerbesteuer befreit. Vorsitzender ist Manfred Leyendecker, in Personalunion auch Vorsitzender des Landesverbandes Rheinland-Pfalz. „Eigentum und Freiheit sind nach unserem Verbandscredo universelle Menschenrechte, die nicht an Landesgrenzen gebunden sind. Ohne privates Eigentum gibt es in keinem Gemeinwesen der Welt menschliche Freiheit“, erläutert er. „Diese Tatsache wollen wir in der Dritten Welt genauso praktizieren und verwirklichen wie hierzulande. Für ein elementares Grundbedürfnis der Ärmsten der Armen soll ein Stück sachbezogene Entwicklungshilfe geleistet werden.“

Auf Ecuador sind die ehrenamtlich Aktiven in Rheinland-Pfalz durch enge persönliche Beziehungen gekommen. Sie haben auch den Weg zu einer engen Koopera-

tion mit der Kirche von Ecuador, in persona dem Bischof von Quito, geebnet. Seine Finanzdezernentin, Carmen Vaca, ist seit Jahren die wichtigste Verbündete des Fördervereins vor Ort. Sie schlägt dem Bischof hilfsbedürftige Menschen wie Familie Monaga vor, deren Einzelschicksale sie persönlich kennt. „Sie ist die vertrauensvolle Buchhalterin der ein- und ausgehenden Gelder, organisiert in perfekter Weise alle Arbeitseinsätze, kümmert sich um die Grundstücks- und Materialkäufe und wickelt die rechtlichen Probleme ab. Kurzum, sie ist absolute Garant für die Absicherung der Gelder, die wir regelmäßig überweisen“, betont Manfred Leyendecker. Die ausgewählten Personen erhalten die Objekte schenkungsweise zu Eigentum übertragen. Genau wie bei uns ist das grundbuchrechtlich gesichert. Sie müssen für die Instandhaltung und die laufenden Betriebskosten eigenverantwortlich aufkommen. Sie sind nicht befugt, die Objekte zu veräußern. Der Kurie von Quito obliegt die ständige Überwachung. Manfred Leyendecker selbst überzeugt sich bei seinen privaten Reisen ins Land immer wieder von dem Erfolg der Vereinsarbeit. In Deutschland kann er sich auf umfangreiche Unterstützung verlassen: Die Haus & Grund-Mitglieder seien „dankeversprechend sehr spendierfreudig“ schmunzelt der Vereinsvorsitzende. Auf der Liste der Helfer finden sich auch zahlreiche Prominente wie Dr. Diego Morejon, der derzeitige Botschafter der Republik Ecuador in Berlin, der rheinland-pfälzische Justizminister Herbert Mertin sowie der ehemalige Bundeswirtschaftsminister Rainer Brüderle.

Eva Neumann

Haus und Grund Deutschland

www.hausundgrund.de



Fotos (2): © Manfred Leyendecker



GESCHÄFTSSTELLEN

Grundeigentümer-Verband Hamburg

Glockengießerwall 19, 20095 Hamburg
Öffnungs- und Beratungszeiten unter
www.grundeigentuemerverband.de

Hamburg-Altona

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

Hamburg-Bergedorf

Neuer Weg 54, 21029 Hamburg
Telefonnummer 040-724 72 73 Fax 040-721 19 52
Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten
Montag und Freitag 9.00 – 14.00 Uhr
Dienstag und Donnerstag 9.00 – 17.00 Uhr
Persönliche Rechtsberatung
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 Fax 040-677 23 13
Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten
Montag, Mittwoch und Freitag 9.00 – 14.00 Uhr
Dienstag und Donnerstag 15.00 – 20.00 Uhr
Persönliche Rechtsberatung (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

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

KOMPAKTSEMINARE

Veranstaltungsort

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

Kosten 60,00 Euro pro Person

Dienstag, 27. März 2018

Richtig vermieten

Referentin: Rechtsanwältin
Kerstin Magnussen
um 17.00 Uhr (bis ca. 19.00 Uhr)

Was bei der Vermietung von Wohnraum unbedingt beachtet werden sollte.

Wohnraummietverhältnisse bestehen oft viele Jahre. Es ist deshalb besonders wichtig, Mietverträge korrekt zu erstellen.

In diesem Seminar wird vermittelt, was vor dem Abschluss eines Mietvertrages zu beachten ist und wie ein Wohnraummietvertrag fehlerfrei erstellt wird.

Themenauswahl:

- Zulässige Miete
- Befristung
- Mieterhöhungsmöglichkeiten

Mittwoch, 18. April 2018

Der Zahlungsverzug des Mieters

Referent: Rechtsanwalt Matthias Scheff
um 17.00 Uhr (bis ca. 19.00 Uhr)

Von der fristlosen Kündigung über die Räumungsklage bis zur (Berliner) Räumung

Themenauswahl:

- Wann ist die Miete zur Zahlung fällig?
- Was ist der Vorteil von Rechtzeitigkeit?
- Wann besteht ein kündigungsrelevanter Mietrückstand?
- Wem ist bei Mietermehrheiten zu kündigen?
- Wie wirken sich nachträgliche Zahlungen auf die fristlose Kündigung aus?
- Welches Gericht ist für eine Räumungsklage zuständig?
- Wer ist, wenn mehrere Personen die Wohnung nutzen, zu verklagen?
- Welche Räumungsalternativen bestehen?

Mittwoch, 30. Mai 2018

Wer zahlt was – Gemeinschafts- oder Sondereigentum?

Referent: Rechtsanwalt Matthias Scheff
um 17.00 Uhr (bis ca. 19.00 Uhr)

Gemeinschafts- oder Sondereigentum? Diese Unterscheidung ist von großer praktischer Relevanz, denn das gemeinschaftliche Eigentum ist durch die Wohnungseigentümer instand zu halten und instand zu setzen, während das Sondereigentum durch den jeweiligen Sondereigentümer zu erhalten ist. Dieses Seminar befasst sich mit der Abgrenzung dieser Begriffe und abweichenden Kostenverteilungsregelungen in der Teilungserklärung. Darüber hinaus werden die Regelungsbereiche von § 16 Abs. 3 und 4 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) vorgestellt.

Weitere Informationen, Zahlungsbedingungen und Anmeldung unter

www.grundeigentuemerverband.de/seminare

FACHLITERATUR



Profi-Handbuch Wertermittlung von Immobilien

Von Wilfried Mannek,
10., aktualisierte
Auflage 2016,

ISBN 978-3-8029-3947-1

Vergleichswert, Ertragswert, Sachwert, Hilfen für Kauf, Verkauf, Erbfälle und Steuer-Gutachten kontrollieren und professionell erstellen: Wer den aktuellen Verkehrswert von Immobilien möglichst präzise bestimmen will, findet in diesem Buch die entscheidenden Informationen einschließlich umfassender Tabellen mit den entsprechenden Werten und Indexzahlen sowie der neuen Ertragswertrichtlinie. Berücksichtigt sind alle Bauformen und Gewerbeimmobilien mit typischen und speziellen Sonderbauformen.

26,95 Euro für Mitglieder
29,95 Euro für Nichtmitglieder

Nachbar Garten – Paradies verbotener Früchte oder Zankapfel der Nation?

Von Hans Reinhold Horst, 5. Auflage
2016, ISBN 978-3-939787-85-3

Dieses Buch will Streit verhüten und entstandene Streitigkeiten auf sachlicher Grundlage konstruktiv lösen, aber nicht als Anleitung zum Nachbarstreit verstanden werden. Es zeigt neben der sachlichen Information auch Wege zur Vermeidung und Lösung von Nachbarkonflikten auf, die nicht im Gesetz stehen, sondern sich erst aus der Beratungspraxis erschließen.

15,00 Euro für Mitglieder
15,95 Euro für Nichtmitglieder

Verwaltungsbuch

Das Verwaltungsbuch erfüllt die an eine ordnungsgemäße und zweckmäßige Buchführung zu stellenden Anforderungen insbesondere dadurch, dass es eine klare, übersichtliche und prakti-

sche Aufgliederung der Einzelkosten bietet. Es ist besonders für diejenigen Grundeigentümer geeignet, die auf eine Verwaltung ihrer Immobilien mit dem Computer verzichten möchten.

Einfache Form:
3,30 Euro für Mitglieder
6,60 Euro für Nichtmitglieder
Erweiterte Form:
5,50 Euro für Mitglieder
8,80 Euro für Nichtmitglieder

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

www.grundeigentuemerverband.de
bei Versand jeweils zzgl. Versandkosten

Donnerstag, 8. März (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, 21. März 2018 (14.00 Uhr)

Grundeigentümer-Verbandshaus, 6. OG,
Glockengießerwall 19

Energieberatung

Grundeigentümer-Verband Hamburg

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

Mittwoch, 21. März 2018 (18.00 Uhr)

Block House Wandsbek, Schlossstraße 48

„Kluge Vermögensnachfolge“

Grundeigentümer-Verein von Eilbeck, Hohenfelde und Hamm
Jahreshauptversammlung mit Vortrag unter Berück-
sichtigung des deutschen Erb- und Steuerrechts von
Sabine Mundschenk, Vermögensnachfolgeexpertin bei
der Hypo Vereinsbank Hamburg.

Mittwoch, 21. März 2018 (18.30 Uhr)

Raum „Café“, Eidelstedter Bürgerhaus

„Eidelstedt verändert sich: Was kommt auf uns zu?“

Haus- und Grundbesitzer-Verein zu Hamburg-Eidelstedt
Jahreshauptversammlung mit Vortrag von Frank Döblitz,
Vorsitzender des Vereins.

Montag, 26. März 2018 (18.00 Uhr)

Hanse-Villa, Max Brauer Allee 24

„Der neue Mietenspiegel – Fluch oder Segen?“

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerversammlung
Altona und Elbvororte

Jahreshauptversammlung mit Vortrag von Rechtsanwalt
Ulf Schelenz, Geschäftsführer des Grundeigentümer-
Verbandes Hamburg.

Montag, 26. März 2018 (19.30 Uhr)

Parkresidenz Rahlstedt, Rahlstedter Straße 29

Mitgliederversammlung und Vortrag

Haus- und Grundeigentümerversammlung Hamburg-Rahlstedt e.V.
Tagesordnung:

1. Bericht des Vorstands und der Kassenprüfer;
2. Beschluss über Jahresabrechnung 2017 und Haushalts-
plan 2018;
3. Entlastung des Vorstands;
4. Wahl der nächsten Kassenprüfer;
5. Vorstandswahl: Kassenführer;
6. Ergänzungswahl zur Vertreterversammlung des Grundei-
gentümer-Verbandes;
7. Neues Bundesdatenschutzgesetz;
8. 120 Jahre Haus- und Grundeigentümerversammlung Rahlstedt;
9. Aktuelle Informationen und Verschiedenes;
10. Vorträge von Torsten Flomm, Vorsitzender Grundei-
gentümer-Verband Hamburg: „Die Zukunft des Einfamilien-
hauses“. Im Anschluss der Mitgliederversammlung für
Vermieter „Neues zum Mietrecht“.

Mittwoch, 28. März 2018 (18.00 Uhr)

Patriotische Gesellschaft, Reimarus-Saal, Trostbrücke 4–6

„Tücken der Jahresabrechnung“

Hamburger Wohnungseigentümer-Verein

Jahreshauptversammlung mit Vortrag. Es referiert Rechts-
anwalt Torsten Flomm, Vorsitzender des Grundeigentümer-
Verbandes Hamburg.

Ausfall Beratungen/Änderung Öffnungszeiten

In der Geschäftsstelle Am Soldatenfriedhof 8 entfallen die
Rechtsberatungen am 8. und 12. März.

Am Gründonnerstag, 29. März, schließen unsere Geschäfts-
stellen Glockengießerwall 19 und Am Soldatenfriedhof 8 um
16.00 Uhr. Alle Beratungen zwischen 16.00 und 18.00 Uhr
entfallen.

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

Testaments-Beratung

Auch in diesem Jahr führen wir unsere Kooperation mit
der BürgerStiftung Hamburg weiter. Wenn auch Sie
darüber nachdenken, in Ihrem Testament eine gemeinnüt-
zige Institution zu bedenken, so haben Sie im März und
April die Möglichkeit, sich in der Sprechstunde, die die
BürgerStiftung in den Räumen des Grundeigentümer-Ver-
bandes kostenfrei zu diesem Thema anbietet, beraten zu
lassen. Fachkundige unabhängige Juristinnen und Juristen
geben vielfältige praktische Anregungen zur wirksamen
sinnstiftenden und gemeinnützigen Nachlassgestaltung
und den Vorteilen im Steuerrecht und beantworten Ihre
diesbezüglichen Fragen.

Die Beratungen finden statt in der Hauptgeschäftsstelle
des Grundeigentümer-Verbandes, Glockengießerwall 19,
6. OG. Eine Anmeldung unter Tel. 040/30 96 72 0 zu den
üblichen Geschäftszeiten ist erforderlich.

Termine

- **Di, 20.03., 15 – 17 Uhr (2 Termine á 45 min +
1 Termin á 30 min), Herr Rundshagen**
- **Di, 27.03., 15 – 17 Uhr (2 Termine á 45 min +
1 Termin á 30 min), Herr Dr. Baus**
- **Di, 17.04., 9 – 12 Uhr (4 Termine á 45 min),
Herr Rundshagen**



Foto: uschi dreiuicker/pixello.de

Gartenberatung vor Ort

Frühlingszeit – Gartenzeit

Machen Sie mehr aus Ihrem Garten – wir helfen Ihnen da-
bei. Ob es um eine ideenreiche und optimale Gestaltung
geht oder um Fragen zu speziellen Pflanzen und Gewäch-
sen. Unsere Gartenbauingenieurin kommt zu Ihnen und
berät Sie umfassend.*

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

18. bis 22. September 2018

Florenz

Die Toskana ist klassisches Kulturland: Die Familie der kunstsinnigen Medici gestaltete Städte, Villen und Gärten von großer Schönheit und Harmonie. Die Landschaft ist geprägt von sanften Hügelketten, Zypressen, Weinbergen und Olivenhainen. Zusammen mit den mittelalterlichen Städten und Dörfern eine harmonische Einheit.

Wir wohnen in Florenz in sehr guter Lage zu allen Sehenswürdigkeiten. Unter sachkundiger Führung lernen wir die Kunstschatze in den Uffizien kennen, wir staunen über den Dom mit seiner gewaltigen Kuppel. Unsere Stadtspaziergänge führen uns zu herrlichen Plätzen und prächtigen Palazzi. In stillen Gassen sind noch immer traditionelle Kunsthandwerker tätig. Ein Abendspaziergang z. B. führt uns zur Ponte Vecchio, der ältesten Brücke über den Arno. Von dort genießen wir den Blick auf die Stadt wie einst die stolzen Bewohner im 14. Jahrhundert. Entspannung finden wir in den weitläufigen Boboli Gärten, einen ungewöhnlichen Blick auf Florenz bietet der heitere Barockgarten „Bardini“.

Ein Tag ist der Erkundung der Toskana gewidmet. In dem kleinen Ort Greve in Chianti wird deutlich, daß die Toskana auch Weinland ist, in Siena beeindruckt uns das weiträumig erhaltene mittelalterliche Stadtbild. Im Mittelpunkt der drei „Terzi“ liegt der einzigartige, muschelförmige Platz, „Il Campo“. Beeindruckend in seiner Voll-

kommenheit, umgeben von Palazzi ist er Treffpunkt und künstlerisches Zentrum der Stadt.

Die Stadt Arezzo besticht durch die gut erhaltenen gotischen Gebäude, durch die berühmten Fresken von Piero della Francesca und einen der schönsten Plätze der Toskana.

Erleben Sie mit uns auch die unbekanntere Toskana. Abseits der üblichen Wege lernen Sie Orte, Menschen und Landschaften kennen. Durch sachkundige Führungen wird Geschichte erlebbar, das Heute verschmilzt mit den Entwicklungen von Jahrhunderten.

Natürlich kommt auch die hervorragende toskanische Küche nicht zu kurz – bei „Di Giovanni“ werden wir verwöhnt ... Steinpilze, Wildschwein und vieles mehr.

Der Reisepreis beträgt pro Person in einem Doppelzimmer 1.860,00 Euro Einzelzimmerzuschlag 240,00 Euro

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

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

Kontakt

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

Foto: Jürgen Hoinke/pixelio.de



3. bis 18. Oktober 2018

Kanadische Impressionen

Wie bereits ausführlich in den letzten Ausgaben beschrieben, laden wir ein zu einer Reise durch das zweitgrößte Land der Erde.

Der Reisepreis beträgt pro Person in einem Doppelzimmer 5.850,00 Euro Einzelzimmerzuschlag 690,00 Euro

Fordern Sie gern unsere ausführliche Reisebeschreibung an!

Die Freiluftsaison rückt näher

Klassische Sitzgruppe oder Lounge-Möbel?

Unterschiede bei Platzbedarf und Nutzwert



Bei den Outdoor-Möbel-Käufern beobachtet Ursula Geismann vom Verband der Deutschen Möbelindustrie vor allem zwei große Lager. „Es gibt diejenigen, die einen kleinen Freisitz oder einen Balkon als Sitzplatz möblieren wollen. Und es gibt diejenigen, die riesige Terrassen oder parkähnliche Landschaften hinter dem Haus ihr Eigen nennen und dort ein weiteres Wohnzimmer gestalten können.“ Entsprechend polarisiert ist auch das Angebot an Sitzmöbeln.

Ist der Sitzplatz am Haus nicht allzu groß, dann wird er meist mit einer klassischen Sitzgruppe ausgestattet. Ein Tisch und vier Stühle sind die Grundausrüstung. „Sehr beliebt sowohl auf Terrassen als auch Balkonen sind derzeit klapp- oder stapelbare Stühle aus Metall-Holz-Kombinationen“, sagt Ursula Geismann. Sie sind leicht, gut transportabel und brauchen auch im Keller oder Schuppen so wenig Platz, dass man problemlos zwei oder vier Stühle für Gäste bereithalten kann.

Nach wie vor sind hochwertige, elegante Wohnlandschaften ein wichtiger Outdoor-Trend. Mit breiten, niedrigen Lounge-Sesseln und -Liegen, sowie passenden Beistelltischen entsteht auf großflächigen Terrassen oder mitten im Grünen ein zweites Wohnzimmer. Für den Laien ist kaum noch erkennbar, ob es sich hier um Indoor- oder Outdoor-Möbel handelt. Jahrelang hatte in dieser Möbelkategorie Flechtwerk aus Kunststofffasern die Nase vorn. Mit seiner hohen Elastizität garantiert es hohen Sitzkomfort, die Oberfläche ist schmutz- und wasserabweisend,

das Gewicht gering. „Aktuell ist dieses Material etwas auf dem Rückzug. Untergestelle sind vermehrt aus Metall gefertigt. Bequeme Sitzauflagen darauf sind ein Muss“, beschreibt die Möbelexpertin die aktuellen Trends. Grau ist eine der beliebtesten Grundfarben, aber auch Anthrazit, Mokka, Karamell und andere dezente Naturfarben sind vielfach zu sehen. Knallige Töne setzen höchstens in Gestalt von Accessoires Akzente.

Für die entspannte Lesestunde oder ein gemütliches Glas Wein am Abend ist eine solche Wohnlandschaft ideal, für eine Grillparty jedoch eher unpraktisch. Dafür wird dann im Zweifel ein zweiter Sitzplatz benötigt, an anderer Stelle im Garten und mit einer klassischen Tisch-Stuhl-Kombination. Schließlich brauchen Lounge-Möbel nicht nur viel Platz, sie lassen sich nur mit größerem Aufwand umräumen. Wenn überhaupt, macht man das dann höchstens zum Ende der Saison. Sessel und Co. können jedoch auch das ganze Jahr über draußen bleiben, wenn sie mit einer atmungsaktiven Hülle bedeckt sind. Sie schützt vor Schmutz, Wind und Feuchtigkeit, ohne dass Stockflecken entstehen.

Unser Tipp:

Damit es rund um Ihren Sitzplatz nicht zu eng wird: Messen Sie vor dem Möbelkauf die zur Verfügung stehende Fläche aus und zeichnen Sie einen maßstäblichen Plan samt Ihren Wunschmöbeln, aber auch Blumenkübeln, Grill und Sonnenschirm.

Licht im Garten ohne Kabel

Akku-Leuchten mit LED

Praktisch, flexibel und multifunktional

Einen Garten zu verkabeln – das kostet Geld. Wer neu baut, hat davon nicht zu viel. Und wenn der Rasen grünt und die Beete bepflanzt sind, scheut man davor zurück, zu buddeln und Leitungen zu verlegen. Mobile Beleuchtung ist eine praktische und flexible Alternative. Sie kann ganz nach Bedarf eingesetzt werden. Die Idee der mobilen Beleuchtung ist nicht neu, doch die Leuchtmittel werden immer vielfältiger. Fackeln, Kerzen und Windlichter setzen lebendige Lichtpunkte und sorgen für Atmosphäre. Daneben haben in den vergangenen Jahren Solarleuchten Einzug in die Gärten gehalten. Doch je nach Jahreszeit, Lichteinfall und Qualität können sie nicht immer ausreichend aufladen. Diesen Nachteil haben moderne Akku-Leuchten mit LED nicht. „Die rasante Entwicklung der LED-Technologie und ihres geringen Stromverbrauchs sowie bessere Batterien machen die mobile Beleuchtung aktuell immer attraktiver“, sagt Iris Vollmann von der Brancheninitiative licht.de.

Die Leuchten der neuen Generation werden mit einem Erdspieß ins Beet gesteckt, mit einer Halterung an der Hauswand befestigt, an die Pergola geklemmt oder einfach auf den Tisch gestellt oder gelegt. Sie liefern ausreichend Licht zum Lesen oder in der Tischrunde, markieren den Weg zur Gartenpforte, setzen einzelne Pflanzen in Szene oder verbreiten einfach nur eine gemütliche Stimmung. Damit die Multitalente all diesen Aufgaben gerecht werden können, liegt das Augenmerk der Hersteller aktuell auf der Funktionalität. „Die Farbe steht bei der Außenbeleuchtung heute nicht mehr so sehr im Vordergrund“, beschreibt die Branchenexpertin. „Immer wichtiger werden dagegen intelligente Steuermöglichkeiten und Lichtszenen.“

Anzeige

Mit SchimmelPeter gegen feuchte Wände

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

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

25 Jahre Ruhe – garantiert.

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

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



Ihre saubere und dauerhafte Lösung. Foto: schimmelpeter

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



SchimmelPeter
Abdichtungstechnik Fischer



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

www.schimmelpeter.gmbh

Reinigung und Pflege

So machen Sie Ihre Holzmöbel startklar für die Saison

Bei dem richtigen Umgang hat man an dem Naturwerkstoff lange Freude

Damit sie zum Start der Gartensaison sofort einsatzfähig sind, werden Holzgartenmöbel im zeitigen Frühjahr aus dem Winterquartier geholt und auf Vordermann gebracht. Schließlich hinterlassen Wind und Wetter im Laufe der Jahre auf dem natürlichen Material ihre Spuren. Zum Pflegeprogramm gehören deshalb eine gründliche Reinigung und ab und zu eine Auffrischung der Oberfläche.

Wer groben Schmutz im Laufe der Saison immer gleich entfernt, sobald er entsteht, hat mit dem Frühjahrsputz vergleichsweise wenig Arbeit. „Holzmöbel dürfen auf keinen Fall mit einem Wasserstrahlgerät oder auch einer Drahtbürste behandelt werden. Das beschädigt die Oberfläche. Sie verschmutzt anschließend umso schneller“, warnt Georg Lange, technischer Leiter des Hauptverbandes der Deutschen Holzindustrie. Grobe Verunreinigungen wie Vogelkot werden am besten trocken mit einer Wurzelholzbürste entfernt. Anschließend können die Flächen mit einem feuchten, flusenfreien Lappen in Richtung der Holzmaserung abgerieben werden.

So wenig Wasser wie möglich ist dabei eine gute Devise. Auch scharfe Reinigungsmittel können dem Holz schaden. Ein paar Tropfen milde Neutralseife sind bei normaler Verschmutzung völlig ausreichend. Reiben Sie nach

dem Reinigen mit einem trockenen Lappen oder Tuch nach. So bleibt keine Seifenlauge auf dem Holz zurück. Nach dem Großreinemachen empfiehlt sich noch ein Blick auf die Gelenke. Ein paar Tropfen Feinmechanik- oder Nähmaschinenöl machen sie wieder leicht gängig.

Wer sich jetzt schon um die Pflege seiner Gartenmöbel kümmert, kann die ersten warmen Tage, die hoffentlich bald kommen, bereits im Freien genießen.

Lackierte Gartenmöbel aus Weichholz wie Kiefer, Fichte oder Buche sind inzwischen in der Minderheit. Die meisten Gartenmöbel werden stattdessen aus widerstandsfähigen Hölzern wie Teak, Robinie oder Zeder gefertigt, die ätherische Öle enthalten und damit natürlich geschützt sind. Die Oberfläche ist gebeizt, geölt, gewachst oder lasiert. Wenn sie sehr stark vergraut ist oder eine unerwünschte Patina-Schicht angesetzt hat, wenn einzelne Bereiche rau oder verkratzt sind, dann empfiehlt es sich, das Holz nach der Reinigung abzuschleifen. Verwenden Sie dazu Schleifpapier mit einer feinen Körnung – 100 bis 120 ist ideal – und arbeiten Sie

ohne Druck. Wichtig ist, dass keine Staubpartikel auf den Möbeln zurückbleiben. Wenn die Schleifmaschine keine Absaugung hat, saugen Sie die Möbel mit dem Handsauger und reiben sie anschließend mit einem trockenen Tuch ab.

Ob frisch angeschliffen oder nicht – das Holz ist auf jeden Fall dankbar für zusätzliche Pflege. „Dafür muss immer das Pflegemittel verwendet werden, mit dem das Holz ganz ursprünglich behandelt war“, erinnert Holz-Experte Georg Lange. Zur Farbauffrischung dienen Beizen oder pigmentierte Lasuren. Wer die natürlich alternde Optik des Holzes erhalten und es nur schützen will, der greift zu farblosem Öl, Wachs oder Lasur. Allerdings ist der Effekt dieser Nachbehandlung nicht von Dauer, erst recht nicht, wenn die Möbel möglicherweise das ganze Jahr im Freien verbringen. Je nach Beanspruchung sollte der Anstrich jährlich oder alle zwei Jahre wiederholt werden.



Foto: © skatzenbergery/stock.adobe.com

Wer etwas Zeit in die Pflege seiner Holzmöbel investiert, hat länger etwas von ihnen.

Eva Neumann
Referentin Presse und Kommunikation



Balkon-Garten

Ernte aus Kübeln und Kästen

Kräuter, Erdbeeren und mehr.

Nicht jeder kann einen Garten sein Eigen nennen. Doch auch Balkonbesitzer müssen auf Gemüse oder Obst aus eigenem Anbau nicht verzichten. In Töpfen, Kübeln und Kästen gedeihen auch Nutzpflanzen prächtig.

Ein paar Standortvoraussetzungen müssen allerdings gegeben sein. Viele Balkone sind nach Südosten oder Südwesten ausgerichtet. Prinzipiell ist das auch für Nutzpflanzen optimal. Allerdings kommt es auch aufs Mikroklima an. „Der ungünstigste Standplatz für Balkonpflanzen ist in der prallen Sonne in einer Ecke ohne Luftbewegung. Da werden sie ganz schnell von Spinnmilben oder auch Läusen befallen“, sagt Gottfried Röll von der Bayerischen Gartenakademie. Auch starke Belastung mit Zigarettenrauch ist für die Pflanzen ungünstig. Für Besitzer von Balkonen und kleinen Gärten ist eine praktische Idee, Platz sparend in die Höhe zu gärtnern.

Praktisch sind Gefäße aus Kunststoff. Sie sind deutlich leichter als solche aus Ton und lassen sich damit einfacher anheben oder auch aufhängen. Je heller das Material ist, umso besser. Darin heizt der Wurzelraum deutlich langsamer auf als in schwarzen Gefäßen. „Pflanzkästen für den Balkon sollten so groß und so tief wie möglich sein“, rät der Fachberater der Gartenakademie. Für Tomaten, Gurken, Paprika und anderes lang stehendes Gemüse sollte man zwanzig Liter Substrat pro Pflanze einkalkulieren, für Beerensträucher ebenfalls. „Damit ist sichergestellt, dass die Wasserversorgung möglichst gleichmäßig ist und keinen größeren Schwankungen unterliegt.“ Damit die Pflanzen reichlich Ernte bringen, brauchen sie die ganze Saison über ausreichend Nährstoffe. In einer gut durchlässigen Einheitserde mit Langzeitdünger sind sie gut aufgehoben. Im Sommer kann dann der Nährstoffvorrat noch einmal mit Flüssigdünger aufgefüllt werden. Die meisten Gemüsesorten fühlen sich wohl auf dem Balkon. Viele von ihnen sind einjährig. Damit kann die Küche jedes Jahr neu bestückt werden. Auch die gängigen Kräuter sind dankbare Balkonbewohner. Die mehrjährigen unter ihnen brauchen unter Umständen im kommenden Winter Schutz vor Kälte und Zugluft. „Sie sollten abgehängt werden und an einer geschützten Stelle auf einer Matte aus isolierendem Material überwintern“,

schlägt Gottfried Röll vor. Beim Obst müssen Balkonbesitzer Einschränkungen hinnehmen. Ideal als Naschobst sind Erdbeeren. Auch Beerensträucher und Säulenobst kommen in Betracht. Bei ihnen ist das künftige Volumen ein wichtiges Kriterium. Je größer das Gehölz ist, umso schwieriger gestaltet sich irgendwann das Umtopfen oder gar ein Umzug. Für den Experten von der Gartenakademie ist allerdings das wichtigste Auswahlkriterium für die Nutzpflanzen: Was esse ich gerne?

Eva Neumann

Haus und Grund Deutschland

www.hausundgrund.de

**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

ISOTEC®
Wir machen Ihr Haus trocken

TEAM
ISOTEC
HANDWERK
AUF HÖCHSTEM
NIVEAU

Wenn Trinkwasserrohre in die Jahre kommen ...

Erst reinigen, dann klassisch sanieren

Im Schnitt besteht nach 30 bis 50 Jahren Handlungsbedarf.

Wenn das Wasser nicht mehr klar aus der Küchenarmatur sprudelt, kleine Rostteilchen das weiße Waschbecken zieren oder nur noch ein kleines Rinnsal in die Wanne fließt, könnte Ihre Wasserleitung defekt sein. Dann ist schnelles Handeln gefragt, denn wenn es zu einem Rohrbruch kommt, drohen erhebliche Schäden. Verursacht werden Schäden an den Rohren manches Mal durch nicht regelwerkskonforme Planung und häufig durch eine falsche Betriebsweise. Außerdem unterliegt die gesamte Trinkwasseranlage genau wie Fenster, Dach und Heizung Alterungsprozessen.

Rohre regelmäßig ausspülen

Stellt er beispielsweise verstärkt Ablagerungen an den Rohrwänden und damit potentielle Korrosionsherde fest, dann können Reinigungsverfahren Abhilfe schaffen. „Die erste Form der Reinigung, nämlich das Ausspülen der Leitungen, kann jeder Laie selbst übernehmen“, rät Andreas Braun vom Zentralverband Sanitär Heizung Klima. Denn: Je länger das Wasser in der Leitung gestanden hat, umso höher sind potenzielle Rückstände darin. Beispielsweise nach einem Urlaub werden deshalb alle Entnahmestellen eine Zeit lang geöffnet und die WC-Spülungen mehrfach bedient, so dass alles in den Leitungen stagnierte Wasser ablaufen kann. „Wann das Wasser ausgetauscht ist, lässt sich anhand der Temperatur erkennen: Das Wasser im Versorgungsnetz der Stadtwerke ist gleichbleibend kühl.“ Eine solche regelmäßige Reinigung der Rohre ist ein wichtiger Beitrag zur Verlängerung der Lebensdauer des Systems.

... und bei Bedarf vom Profi reinigen lassen

Bei stärkeren Verkrustungen muss der Fachmann mit einer professionellen Reinigung beauftragt werden. „Beim Spülen mit Wasser-Luft-Gemisch werden über einen angeschlossenen Kompressor wechselweise Wasser- und Luftanteile durch die Leitungen geschickt“, erklärt Andreas Braun. Man erhöht Volumen und Kraft und verursacht damit eine hohe Vorschubspannung an der Rohrwandung. „Dabei muss man sich allerdings bewusst sein: Jede Reinigung stellt eine physikalische Belastung für die Rohre dar. Das gilt erst recht für Spülverfahren mit abrasiven Stoffen. Je nach Dauer und Geschwindigkeit

der Spülung besteht die Gefahr, dass die vergleichsweise dünnen Rohrwände beschädigt werden.“ Schleifmittel werden daher nur in äußersten Ausnahmefällen eingesetzt. Zusätzlich müssen alle Stoffe die in das Trinkwassersystem eingebracht werden auch hygienisch geeignet sein und vollständig wieder entfernt werden können.

Klassische Rohrreparatur gezielt planen

Eigentümern und Betreibern von Trinkwasseranlagen kommen nach heutigem Stand der Technik nicht darum herum, alle Leitungen irgendwann vollständig auszutauschen. „Die Systeme werden so gebaut und ausgelegt, dass sie bei ordnungsgemäßem Betrieb 30 bis 50 Jahre halten“, erläutert Andreas Braun. Wer eine Immobilie erwirbt, sollte das unbedingt im Blick haben. Und wer bereits Eigentümer ist, muss die Lebensdauer seiner Rohre einplanen. Es macht keinen Sinn zu warten, bis sich die Wasserschäden häufen, und dann überstürzt zu reagieren. Besser ist es, gezielt die Rohrreparatur zu planen. Diese Herangehensweise kommt der Qualität zu Gute und kann die störenden Begleitumstände begrenzen. Im Einfamilienhaus sind Bewohnerwechsel oder ohnehin fällige Badsanierungen Anlässe, die man gut nutzen kann. Schwieriger ist die Situation im Mehrfamilienhaus oder gar in der Eigentümergemeinschaft. „Die Eigentümergemeinschaft kann sich auf ein System einigen und dann etagenweise vorgehen, beispielsweise Mieterwechsel nutzen oder bei Badsanierungen den Rohraustausch mit eintakten“, schlägt der Fachmann vor. Auf diese Weise ist sichergestellt, dass die neue Anlage aus kompatiblen Elementen und Materialien besteht. „Die Grundlage für eine lange Lebensdauer ist, dass die chemische Zusammensetzung des Wassers vor Ort und die Rohrwerkstoffe zusammen passen.“ Wenn das neue System fachgerecht geplant und mit hochwertigen Produkten ausgeführt, dann ordnungsgemäß betrieben, regelmäßig gewartet und ab und zu ausgespült wird, hat man als Eigentümer oder Betreiber voraussichtlich wieder mehrere Jahrzehnte Ruhe.

Eva Neumann

Haus und Grund Deutschland

www.hausundgrund.de

Neue Verordnung

Heizöltanks

Pflichten für Betreiber

Normales Heizöl ist ein deutlich wassergefährdender Stoff (Wassergefährdungsklasse 2). Wer eine Ölheizung betreibt und somit Heizöl lagert, muss sich daher an die gesetzlichen Vorgaben halten. Hier hatten in der Vergangenheit die einzelnen Bundesländer eigene Vorschriften, die inhaltlich aber weitestgehend identisch waren. Seit April dieses Jahres gilt nun eine bundeseinheitliche Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV). Inhaltlich hat sich für die Betreiber von Ölheizungen zwar nicht viel geändert, aber der Anlass sollte genutzt werden, um sich die Betreiberpflichten erneut in Erinnerung zu rufen. Die Verordnung gilt grundsätzlich für alle Tanks von Ölheizungen, mit denen Wohnungen, Gewerbe- oder Arbeitsräume beheizt werden oder die der Warmwasserbereitung dienen. Der Jahresverbrauch an Heizöl darf 100 Kubikmeter (= 100.000 Liter) nicht übersteigen und der Tank höchstens viermal im Jahr befüllt werden. Die nebenstehende Tabelle verhilft zu einem Überblick.

Gerold Happ

Geschäftsführer Immobilien- und Umweltrecht

Welche Prüfpflicht gilt für meinen Öltank?				
Lage bezüglich Wasserschutzgebiet oder Überschwemmungsgebiet	Standort	Tankgröße	prüfpflichtig	Prüffrist
außerhalb	oberirdisch	bis 1.000 Liter	nein	–
		größer 1.000 Liter bis 10.000 Liter	nein	–
		größer 10.000 Liter bis 100.000 Liter	ja	5 Jahre
	unterirdisch	bis 1.000 Liter	ja	5 Jahre
		größer 1.000 Liter bis 10.000 Liter	ja	5 Jahre
		größer 10.000 Liter bis 100.000 Liter	ja	5 Jahre
innerhalb	oberirdisch	bis 1.000 Liter	nein	–
		größer 1.000 Liter bis 10.000 Liter	ja	5 Jahre
		größer 10.000 Liter bis 100.000 Liter	ja	5 Jahre
	unterirdisch	bis 1.000 Liter	ja	2,5 Jahre
		größer 1.000 Liter bis 10.000 Liter	ja	2,5 Jahre
		größer 10.000 Liter bis 100.000 Liter	nicht zulässig	

HANSA-GLASBAU

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

BAUBETRIEB seit 1907

PENTZIN & NÄGELER
 BAUUNTERNEHMEN

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

solide-zuverlässig

HANSA BAUTENSCHUTZ

SANIERUNGSTECHNIK GMBH

Bautenschutz - Holzschutz - Mauerarbeiten
 Schimmelsanierungen - Energetische Sanierungen

040 - 668 578 07

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

Jetzt anrufen und Termin vereinbaren!

B AU & H AUSTECHNIK GMBH

Beratung • Planung • Abwicklung

Wohnungssanierung
Maurerarbeiten
Balkonsanierung
Fassadensanierung

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

Weitergehende Schäden vermeiden

Mauerwerksfeuchte

Ursachen erkennen und beseitigen



Foto: © Karin & Uwe Annas/stock.adobe.com

Extrême Wetterereignisse wie Starkregen oder Hochwasser sind häufig Ursache für Feuchtigkeitsschäden am Gebäude. Oft entstehen diese auch durch zu hohe Luftfeuchtigkeit in Keller- und Wohnräumen. Die Schwachstellen rechtzeitig zu erkennen und zu beseitigen, verhindert größere Mauerwerks- und Schimmelpilzschäden.

Maßnahmen im Akutfall

Tritt Nässe oder Feuchtigkeit während oder nach einem Regen auf, weist dies auf einen Schaden am Gebäude oder der Regenwasserinstallation hin. Je nach Lage kann dies auf Undichtigkeiten an Dach, Fenster, Fassade, Regenrinne, Dacheinlauf oder Regenrohr zurückzuführen sein. Manchmal kann es schwierig werden, die Leckstelle zu finden.

Eindringendes Wasser sucht sich in Decken, Fußböden, Schächten und Wänden oft eigene Wege, bevor es sichtbar wird. Ein systematisches Vorgehen bei der Suche hilft, die Leckstelle rasch aufzufinden. Nach Abdichten des Lecks sollten die durchnässten Bauteile umgehend durch Belüftung (Freilegung der durchnässten Bauteile) und Bautrockner vollständig getrocknet werden. Die entstehenden Kosten der Schadensbeseitigung werden in der Regel vom Gebäudeversicherer übernommen.

Egal, ob Wasser von außen oder eine zu hohe Luftfeuchtigkeit – bei feuchten Wänden sollte schnell gehandelt werden.

Eindringende Feuchte im Kellerbereich abwehren

Ursachen für von außen eindringende Feuchte im Keller können Baumängel oder die Nichtbeachtung geografischer oder klimatischer Gegebenheiten, aber auch spätere Eingriffe in der natür-

lichen Umgebung des Gebäudes wie etwa die Stilllegung eines Trinkwasserbrunnens und der damit verbundenen Anhebung des Grundwasserspiegels sein.

Ältere Keller wurden ohne Abdichtungsmaterial gebaut. Dafür wurde auf genügendem Abstand zum Grundwasserspiegel geachtet und Baumaterialien verwendet, die nur geringe Mengen an Wasser aufnehmen (zum Beispiel Natursteine). Keller, die unter den seinerzeitigen Maßgaben errichtet wurden, benötigen in der Regel keine nachträglichen Abdichtungen zum Erdreich. Wichtig ist, dass die Abdichtung des Sockelbereichs funktioniert und das Regenwasser von Dach und Geländeoberfläche sicher abgeleitet wird.

Tritt jedoch Wasser von außen ein, sind Maßnahmen an der Kellerhülle erforderlich. Bewährt hat sich das nachträgliche Aufbringen einer Bitumenbeschichtung. Dies ist allerdings durch das erforderliche Aufgraben rund um den Keller sehr aufwendig. Gegen von unten aufsteigende Feuchtigkeit wird häufig der Einbau einer Horizontal Sperre empfohlen. Diese ist jedoch wegen der geringen Erfolgsquote der angebotenen Verfahren (elektrophysikalische oder elektroosmotische Verfahren) nicht zu empfehlen. Auch der Erfolg etwaiger chemischer Injektionsverfahren ist stark abhängig von der Genauigkeit einer vorherigen Mauerwerksuntersuchung. Injektionsverfahren sollten daher nur bei einem hierfür spezialisierten Unternehmen beauftragt werden, welches den langfristigen Erfolg garantiert.

Risikofaktor Raumlufffeuchte

Häufiger als die Durchfeuchtung von außen ist eine zu hohe Luftfeuchtigkeit innerhalb von Keller- oder Wohnräumen Ursache für feuchte Wände. In unzureichend geheizten und schlecht belüfteten Wohnräumen schlägt sich die beim normalen Wohnen entstehende Feuchtigkeit insbesondere im Winter an kalten Wänden nieder. Durch

Feuchtigkeitsschäden mit einfachen Maßnahmen verhindern

- Kalkputze und andere geeignete Wandanstriche können Feuchtigkeit zwischenspeichern.
- Materialien oder Gegenstände sollten mit einem genügenden Abstand zur Wand gelagert werden, um eine Belüftung und das spätere Abtrocknen der Wände zu ermöglichen.
- Die Lüftung des Kellers sollte im Sommer nur an kalten Tagen oder in den kalten Nacht- oder Morgenstunden erfolgen.
- Bei sehr hohem Feuchtigkeitsanfall an heißen Sommertagen ist der zeitweilige Einsatz von mobilen Entfeuchtungsgeräten zu empfehlen.

regelmäßiges Lüften und Einhalten einer Raumtemperatur von mindestens 18 bis 19 Grad in allen Räumen können Feuchtigkeits- und Schimmelpilzschäden vermieden werden.

Für kühle Räume wie den Keller wird es im Sommer gefährlich. Warme Luft kann mehr Feuchtigkeit aufnehmen. Gelangt diese über Fenster, Lüftungsgitter oder das Treppenhaus in den Keller, kann diese Feuchtigkeit an den kalten Wänden kondensieren. Je nach Beschaffenheit kann das zu unterschiedlichen Schäden an den Wänden führen: abplatzende Farbe oder Putz, Schimmelpilzbildung oder Salzausblühungen.

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

PIETSCH BAUWERKERHALTUNG
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 77 222 333
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

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

Stürme, Regen, Hitze

Klimafolgenanpassung für Gebäude

Durch welche Maßnahmen lässt sich den Veränderungen begegnen?

Klimawandel ist nicht mehr ein reines Zukunftsthema – der Klimawandel ist Realität, auch hier in Hamburg. Die Folgen des Klimawandels für die kommenden Jahrzehnte und Jahrhunderte können durch große Anstrengungen beim Klimaschutz zwar gemindert werden, der Klimawandel mit steigenden Temperaturen, Anstieg des Meeresspiegels und allen damit verbundenen Folgen ist aber nicht mehr zu verhindern, denn dies ist die Folge des weltweiten Kohlenstoffdioxid-Ausstoßes in der Vergangenheit. Die Hamburger Region war bislang weniger stark vom Klimawandel betroffen als andere. Aber auch hier haben Starkniederschläge und Stürme bereits zu hohen Schäden geführt. In der Zukunft ist zunehmend mit Extremwetterereignissen zu rechnen. Außerdem kann es vor allem in innerstädtischen Quartieren im Sommer zu hoher Hitzebelastung kommen. Es ist daher wichtig und ratsam, sich mit geeigneten Maßnahmen vor den Folgen des Klimawandels zu schützen. Gerade für Immobilieneigentümer oder Bauherren gibt es vieles, was man bereits bei der Planung berücksichtigen kann. So gibt es für den Umgang mit vermehrten Niederschlägen und für den Hitzeschutz zahlreiche technische Maßnahmen, die beim Bau oder bei Sanierung mit durchgeführt werden können und die bei künftigen Extremwetterereignissen große Schäden vermeiden.

Niederschläge

Starkregenereignisse und vermehrte Niederschläge treten immer häufiger auf. Es ist relativ einfach, sich davor zu schützen: Technisch leicht einzubauen sind Rückstauklappen, um das Gebäudeinnere bei Überlastung der Kanalisation vor Abwasser durch Rückstau zu schützen. Große Schäden am Gebäude und Mobiliar lassen sich so vermeiden. Automatische Hochwasserschutzanlagen an



Foto: Andreas Hermsdorf/pixelio.de

Bei zunehmenden Niederschlägen werden eventuell bauliche Anpassungen notwendig.

Kellerfenstern und -türen sind leicht und kostengünstig nachzurüsten. Zur Versickerung von Regenwasser sollten ausreichend Flächen zur Verfügung gehalten werden. Auf Flächenversiegelungen auf dem Grundstück sollte – wo immer es geht – verzichtet werden. Auf diese Weise spart man auch Abwassergebühren. Eine Alternative ist eine wasserdurchlässige Pflasterung.

Bei der Dach- und Fassadengestaltung sollten Materialien gewählt werden, die Starkregenereignissen standhalten. Bei einer anstehenden Sanierung wird es vor diesem Hintergrund noch bedeutender, den Zustand der Fassade auf Risse hin zu untersuchen. Denn wenn zu viel Feuchtigkeit in die Fassade eindringt, geht der Wärmeschutz verloren und es muss mit Bauschäden als Folge gerechnet werden. Gerade im Dach- und Sockelbereich ist es wichtig, Dämmstoffe bzw. Konstruktionen zu wählen, die dauerhaft gegen starken Regeneinfall beständig sind. Anpflanzungen und Dach- bzw. Fassadenbegrünungen bieten nicht nur Hitzeschutz, sondern leisten gleichzeitig einen Beitrag zur Speicherung von Feuchtigkeit. Für die Errichtung von Gründächern stehen Förderprogramme zur Verfügung.

Hitzeschutz

Große sommergrüne Bäume vor der Südfassade spenden im Sommer Schatten und schützen so vor Überhitzung, lassen aber im Winter die Nutzung solarer Wärmegewinne zu und lassen vor allem Sonnenlicht in die Gebäude, was der Innentemperatur und dem Wohlbefinden zugute-

Feuchte Häuser? Nasse Keller? Modergeruch?
Kellerabdichtung · Sperr- u. Sanierputze - schnell · dauerhaft · preiswert
Wohnklimaplatzen gegen Schimmel und Kondensfeuchte
VEINAL®-Kundenservice · E-Mail: BAUCHEMIE@veinal.de
kostenloses Info-Telefon 08 00 / 8 34 62 50
Fordern Sie unsere kostenlose Info-Mappe an! www.veinal.de

kommt. Als konstruktive Maßnahmen des Hitzeschutzes kommen Vordächer in Betracht, die die hochstehende Sommersonne abschirmen, jedoch die tiefstehende Winter Sonne durchlassen.

Zum Hitzeschutz gehören außerdem Verschattungselemente an den Fenstern. Außenliegende Systeme sind sinnvoller als innenliegende, damit die Hitze gar nicht erst in den Innenraum gelangt. Lüftungsanlagen können ebenfalls hilfreich sein. Technisch hochwertigere Systeme mit Wärmerückgewinnung ermöglichen die Umstellung auf Sommerbetrieb, so dass die im Sommer nicht erwünschte Wärmerückgewinnung entfällt. Auch lässt sich durch eine zeitliche Steuerung eine erhöhte Nachtlüftung realisieren. Durch vorgelagerte Rohre im Erdreich oder andere technische Möglichkeiten kann die Zuluft gekühlt werden.

Zu beachten ist außerdem, dass elektrische Geräte Wärme abgeben. So kann auch Energieeinsparung zu einem angenehmeren Raumklima führen. Je nach Bauteil und Exponiertheit sollten geeignete Baumaterialien ausgewählt werden. Insbesondere Dämmstoffe aus nachwachsenden Rohstoffen bieten guten sommerlichen Wärmeschutz.

Dipl.-Ing. Nicola Beck
 Leiterin EnergieBauZentrum
 EnergieBauZentrum/ELBCAMPUS
 Kompetenzzentrum Handwerkskammer Hamburg

ARCHITEKTEN

BAUEN OHNE GRUNDSTÜCK

- Anbauten
- Aufstockungen

040. 99 99 45 73
 www.heidrunohm.de



heidrun ohm architekten
 ich mach was draus.

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

H.-W. Hengfoß
 MAURERMEISTER

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

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

A. Kraft Bautenschutz
 GmbH

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

Karnapp 31 · 21079 Hamburg
 Telefon 0171 / 372 01 35

BAUTROCKNUNG

BE
 BLAUE ELISE
 BAUTROCKNUNG

Wiesenhöfen 7
 HH-Volksdorf
 040-6032644
 0173-2488811

BAUTROCKNUNG
 für Privat und Gewerbe!
 bebautrocknung@gmx.de

DACHDECKER

Schleicher Sohn
 G M B H

Dachdecker- und Klempnermeister
 Bedachungen aller Art

Dehnhaide 77, 22081 HH, Tel. 29 66 37
 www.schleicher-dach.de

ENERGIEAUSWEISE

etc
 GmbH

Energie und Thermografie
 Centrum Hamburg GmbH

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

FENSTER + TÜREN

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

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

Dietrich Hartmann ☎ 606 71 250

HAUSMEISTER

CRONEOS
 Immobilien Service

Ihr Hausmeisterservice
 in Hamburg

Telefon 040 / 22 63 52 0 - 80
 www.croneos-hausmeister.de

HAUSMEISTER (FORTS.)

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



HAUSDIENT
 Christian W. Scheuermann

- HAUSMEISTERDIENST
- TREPPENHAUSREINIGUNG
- GARTENPFLEGE · SONDERDIENSTE
- SCHNEE- UND EISBESEITIGUNG

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

HAUS- & OBJEKTPFLEGE
 Betreuung · Reinigung · Gartenpflege

ANDREAS ZIERACH
 Friedrich-Ebert-Damm 143
 D-22047 Hamburg
 Telefon 696 17 90 · Fax 696 41 681
 E-Mail: Andreas@Zierach.de
 www.zierach.de

HEIZÖL

BERND IDEN
 Heizöl

☎ 60 70 136

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

MALER (FORTS.)

Ihr kompetenter Malereifachbetrieb

Gramlich
 G

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

Suchen Sie kurzfristig eine Malerlösung?

Malermester Kersten NK
 Tel. 040/38 31 76
 www.malermester-kersten.de



SANITÄR-INSTALLATEURE

Sanitär Technik Otto Sense
 GmbH

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

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

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

Start am 1. April

Gut für Hamburg und gut für Sie

Lotteriesparen bei der Haspa

Am 1. April startet das neue Sparjahr beim Haspa Lotteriesparen. „Wer bereits teilnimmt, freut sich darauf, dass das in zwölf Monaten Ersparte auf das Sparbuch überwiesen wird. Das Geld steht zum Erfüllen von kleinen Wünschen zur Verfügung, zum Beispiel für einen Kurzurlaub“, sagt Uwe Engelland, bei der Hamburger Sparkasse zuständig für Spenden und soziales Engagement. „Andere freuen sich darauf, dass sie nun wieder zwölfmal die Chance auf attraktive Geldgewinne haben und fiebern der zusätzlichen Gewinnauslosung der Zinslose entgegen.“ Damit könnten auf einen Schlag auch größere Wünsche erfüllt werden. In jedem Fall tut man sich und anderen etwas Gutes.

„Beim Lotteriesparen wird mit einem Schritt gleich dreimal etwas bewegt“, betont Engelland. Jedes Los kostet 5 Euro, wovon 4 Euro gespart werden. 75 Cent werden für die Lotterie eingesetzt, bei der jeden Monat Geldpreise gewonnen werden können. 25 Cent von jedem Los fließen direkt an gemeinnützige Einrichtungen. Mit diesen Fördermitteln werden regionale Empfänger aus den Bereichen Soziales, Bildung, Sport und Kultur unterstützt. So profitieren regionale Bildungseinrichtungen, Seniorenheime, Sportvereine, Hilfsorganisationen, Museen, Theater und viele mehr: von der Familienbildung in Wedel und den Bramfelder SV über die

DLRG Buxtehude und das Hospiz Ahrensburg bis zu Altona 93, DRK und Hamburger Puppentheater.

Das Haspa Lotteriesparen wurde vor mehr als 60 Jahren ins Leben gerufen, um den Sparsinn zu fördern. Im Laufe der Zeit ist es aber auch zu einer wichtigen Institution im sozialen Leben der Metropolregion geworden – und damit gut für Hamburg und die Stadtteile. „Bei der Zuteilung der Fördermittel wird darauf geachtet, dass möglichst viele Institutionen profitieren und so wichtige Anschaffungen in unterschiedlichen Bereichen ermöglicht werden“, sagt Engelland. Auf diese Weise unterstützt die Haspa mit Hilfe der vielen Lotteriesparer jedes Jahr insgesamt mehr als 500 gemeinnützige Organisationen und hilft ihnen, dass sie vielen Menschen in unserer Stadt und der Umgebung helfen können. „Das Haspa Lotteriesparen ist ein schönes Beispiel dafür, wie man schon mit wenig Geld sich und anderen eine Freude machen und viel Gutes für Projekte vor der eigenen Haustür tun kann“, so Engelland.

Am Lotteriesparen kann man in jeder Haspa-Filiale oder online unter www.haspa.de/lotteriesparen teilnehmen. Mehr über das gesellschaftliche Engagement der Haspa gibt es unter

www.gut-fuer.hamburg.



Den Garten auch weiterhin genießen

Gartengestaltung für die zweite Lebenshälfte

Barrierefreiheit ist besonders wichtig

Viele ältere Menschen, die in ihren eigenen vier Wänden wohnen und einen Garten haben, genießen diesen in den warmen Monaten gern. Schließlich ist man an der frischen Luft und hat eine Aufgabe. Mit einer altersgerechten Gestaltung hält die Freude am Garten länger an. Ein Garten macht Freude, aber zunächst erst einmal Arbeit. Viele Grundstücke von älteren Menschen sind vergleichsweise groß und haben noch eine andere Aufteilung. Schließlich wurden sie meist nicht als Zier-, sondern eher als Nutzgarten angelegt. Wer im fortgeschrittenen Alter seinen Garten lieber als grüne Oase genießen möchte, sollte ihn umstrukturieren und umgestalten.

Das A und O – Barrierefreiheit

Besonders wichtig ist, dass der Garten unbeschwert erreicht werden kann. Das Stichwort ist „barrierefrei“. Schließlich fällt es dem einen oder anderen schwer, sich fortzubewegen, oder es werden Rollatoren bzw. Rollstühle genutzt. Treppen sollten durch flache Rampen ersetzt werden. Der Belag auf Terrassen muss tritt- und rutschfest sein. Stolperfallen sind zu entfernen. Das sorgt für mehr Sicherheit.

Die meisten Verletzungen im Alter treten nämlich durch Stürze ein. Eine gute Gartenbeleuchtung kann ebenfalls Sturzunfälle vermeiden und dem Garten zugleich eine besondere Atmosphäre geben.

Pflegeleichte Beete

Die Beete sind pflegeleicht zu gestalten. Dies ist mit der richtigen Pflanzenwahl schnell getan. Einzelne Stauden in den Beeten machen wenig Sinn, da zwischen den Pflanzen zu viel Platz für Unkraut bleibt. Besser ist es, wenn Bodendecker gepflanzt werden. So wird die Unkrautbildung auf natürliche Weise unterdrückt. Die Pflanzen müssen dabei zu der Bodenbeschaffung und dem Standort passen. Große Rasenflächen sind zu überdenken. Schließlich muss der Rasen gemäht werden.

Eine tolle Erleichterung sind mittlerweile Rasenmäherroboter, die – einmal programmiert – eigenständig den Rasen kurzhalten. Oder es werden Wege angelegt, die einen Rundgang ermöglichen und vielleicht zwischendurch Sitzgelegenheiten bieten. Die Möglichkeiten sind vielfältig.



Ein Hochbeet als Alternative

Hochbeete machen einiges möglich

Wer ein Leben lang Gemüse selbst angebaut hat, tut sich schwer, im Alter die Lebensgrundlage in einem Laden zu kaufen. Aber auch die älteren Semester müssen nicht auf Kartoffeln oder Kräuter aus dem eigenen Garten verzichten. Hochbeete können die Lösung sein, denn durch sie fällt das lästige Bücken im Garten weg. Die Beetpflege fällt leichter. Außerdem sind Hochbeete kleiner als Bodenbeete. Diese lassen die Arbeit übersichtlicher werden. Für Rollstuhlfahrer gibt es sogar spezielle Tischbeete. Als Gartenfreund lohnt es, sich von Fachleuten beraten zu lassen. Garten- und Landschaftsplaner können entsprechende Vorschläge und Umbaumaßnahmen vornehmen. So bleibt der eigene Garten lange eine Freude und kann endlich genossen werden.

www.grundvers.de

Torsten Flomm

Die Mietpreisbremse lebt – doch wie lange noch?

Die Mietpreisbremse soll nach dem Willen der gar nicht mehr so großen Koalition weiter verschärft werden. Nach den Vorgaben des Koalitionsvertrages soll der Vermieter verpflichtet sein, die so genannte Vormiete offenzulegen. Das ist die Miete, die im vorangegangenen Mietverhältnis gegolten hat und die der Vermieter auch weiterhin nehmen darf, auch wenn die Mietpreisbremse dem eigentlich entgegenstünde. Bisher konnte der Vermieter auf Nachfrage des Mieters irgendeinen Mietzins nennen. Der Mieter konnte das glauben oder nicht – und klagen. Wenig komfortabel für den Mieter, denn wenn die Angaben des Vermieters stimmten, verlor er den Prozess.

Unter dem Gesichtspunkt des Mieterschutzes ist der Schritt konsequent. Denn die Mietpreisbremse hat den gewünschten Erfolg sicher nicht gebracht. Auch wenn viele Vermieter und Verwalter sich

Die Mietpreisbremse ist Unfug, doch der Politik bleibt kaum etwas anderes übrig, als sie immer weiter zu verschärfen.

gesetzestreu verhalten und die Mietpreisbremse beachten, tun viele eben das gerade nicht. Und jetzt den Vermieter zu verpflichten, die Vormiete zu offenbaren, mag helfen, zumindest einige schwarze Schafe zur Einsicht zu bringen.

Doch die Frage bleibt, wie das denn erreicht werden soll. Soll der Vermieter die Vormiete nur angeben? Wer will die Angaben

denn überprüfen? Soll der Vermieter gezwungen werden, den alten Mietvertrag vorzulegen? Was sagt der frühere Mieter dazu und wie will man denn sicherstellen, dass da nicht irgedwelche Fantasieverträge vorgelegt werden?

Es mutet alles ein wenig absurd an. Was hilft, ist Maß halten. Und zwar bei dem politischen Aktionismus ebenso, wie bei den Mietforderungen der Vermieter.

Denn nur, wenn wir auf Dauer einen funktionierenden Wohnungsmarkt haben, auf dem auch der Normalverdiener noch eine Wohnung finden kann, werden wir die Politik von sinnlosen Maßnahmen wie der Mietpreisbremse langfristig abhalten können. Der aktuelle Markt zwingt die Politik zum Handeln – auch wenn es am Ende die falsche trifft.

Torsten Flomm
Vorsitzender

www.grundeigentuemerverband.de



IMPRESSUM

März 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
(32.330 monatlich im 4. Quartal 2017)



Erscheinungsweise

monatlich

Abonnement- und Adressverwaltung

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

Einzelhefte erhältlich zum Preis von 2,80 Euro für Mitglieder und 3,80 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

Krokusblüte an der Außenalster, Michael Zapf

Neue Indexpzahlen

Verbraucherindex (2010 = 100)
Alle Werte ab 1992 auf
www.grundeigentuemerverband.de
Nov. 109,9 Dez. 110,6, Jan. 109,8

Beilagenhinweis

Dieser Ausgabe sind die Gesamtbeilagen

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

beigelegt. Wir bitten um Beachtung.

Immobilienverband Deutschland IVD

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



Das Zeichen für qualitätsbewusste und
leistungsstarke Immobilien-Arbeit!

unabhängig • sachkundig • IVD-geprüft

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

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

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

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

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 FRANZEN
SEIT 1927
BEIM STROHHAUSE 27 · 20097 HAMBURG
TEL. 040-320 22 66 · FAX 040-320 22 600
IVD · VHH · Fiabel

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

GERSTEL KG
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 GROBMAN
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

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

Hamburger Volksbank
IMMOBILIEN GMBH
Qualität durch Kompetenz!
Verkauf, Beratung und Bewertung
Hammerbrookstr. 65 · 20097 Hamburg
Tel. 040 - 60 533 80 90
www.hamvoba-immobilien.de

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

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

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

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

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

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

MOHR & BRECHT
seit 1923
Haus- und Hypothekemakler
Vermögens- und
Grundstücksverwaltungen
Gutachter
Glockengießerverwall 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
GRUNDSTÜCKSVERWALTUNGSGES. MBH & CO. KG
IHRE IMMOBILIE IN BEWÄHRTEN HÄNDEN
VERKAUF-VERMIETUNG-VERWALTUNG
Rothenbaumchaussee 114
20149 Hamburg
Tel. 040-41462323
www.probst-rixen.de

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

Stöben Wittlinger
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

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

WITTHOFT
Immobilien aus gutem Hause
Rolfinckstraße 15 · 22391 Hamburg
Saseler Chaussee 205 · 22393 Hamburg
Tel.: (040) 63 64 63-0 · www.witthoft.com

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

Beratung zu einer
Anzeigenschaltung innerhalb
der IVD-Gemeinschafts-
werbung unter
040 / 33 48 57 11

MUTTER-TOCHTER-VERHÄLTNIS



IMMOBILIENVERWALTUNG MIT MEHRWERT

Als Tochterunternehmen des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg nutzen wir das ganze Know-how und den Service unserer Mutter für die professionelle Verwaltung Ihrer Immobilie. Sprechen Sie uns an.

Wir machen das – seit 65 Jahren ✓

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



PRIVATBAU