



SCHWERPUNKT

Erfolgsmodell

Seit 2005 gibt es sogenannte Business Improvement Districts, innovative Quartiere, die ihre Chancen nutzen.

| Vortrag

Professor Dr. Henning Vöpel, Direktor des HWWI, spricht im Museum für Völkerkunde.

| Frische Farbe

Der Frühling motiviert auch dazu, neue Tapeten und neue Farben in der Wohnung auszuprobieren.



Das Dienstleistungsunternehmen des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg:

ZUVERLÄSSIG IN VERMIETUNG UND VERKAUF.

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



 **PRIVATGRUND**

www.privatgrund.de

Hilfe bei der Wohnungssuche

Flüchtlinge suchen Wohnungen. Seit einige Monaten erscheinen im Hamburger Grundeigentum regelmäßig kurze Beiträge der Wohnbrücke und der Lawaetz-Stiftung, in denen wohnungssuchende Flüchtlinge vorgestellt werden. Ein

Flüchtlinge suchen Wohnungen.
Immer noch sind viele Flüchtlinge in Hamburg nicht wirklich angemessen untergebracht.

heikles Thema? Und was ist überhaupt mit anderen Menschen und Gruppen, die auch auf Wohnungssuche sind. Warum finden die in unserem Verbandsmagazin keinen Fürsprecher?

Nun ja. Wir können an dieser Stelle nicht allen helfen. Und ob wir den Flüchtlingen helfen können, ist ja auch nicht sicher, denn häufig wissen wir ja gar nicht, wer am Ende mit welcher Motivation eine Wohnung zur Verfügung stellt und ob nun gerade der in unserem Verbandsmagazin vorgestellte Flüchtling wegen der Veröffentlichung eine Wohnung erhalten hat. Was wir wissen ist, dass die Wohn-

brücke und die Lawaetz-Stiftung hier eine hervorragende Arbeit leisten. Und wir wollen zumindest ein wenig helfen. Vielleicht klappt es ja in dem einen oder anderen Fall dann doch einmal mit einer Wohnung.

Und die vielen anderen Bedürftigen? Wir schließen niemanden aus. Wer immer uns anspricht, wird bei uns auf offene Ohren stoßen.

Ihr
Rechtsanwalt Torsten Flomm
Vorsitzender des
Grundeigentümer-Verbandes Hamburg



Besser statt Standard

Damit unsere Kunden stets unser Bestes bekommen, geben wir uns nicht mit dem Nächstbesten zufrieden.

Unsere Anforderungen an uns sind mindestens so hoch wie Ihre. Ob Gewerbeobjekt oder Wohnhaus – wir nehmen uns Zeit für jede einzelne Immobilie.

Zeit, die Ihnen für eine erfolgreiche Verwaltung zugute kommt.

GLADIGAU
IMMOBILIEN

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

www.gladigau-immobilien.de IVD



SCHWERPUNKT – Innovationsquartiere

Sehr individuelle Lösungen zu finden, ist eine der vielen Aufgaben, die die Manager von Innovationsquartieren zu lösen haben.



VERBAND & VEREINE – Reisen

Einmal rund um Dänemark mit einem Schlenker nach Schweden führt im Juni die diesjährige Skandinavien-Kreuzfahrt.



HAUS & LEBEN – Farben ...

... und Tapeten. Neue Trends für die Gestaltung nicht nur von Wohnräumen.

WIRTSCHAFT & POLITIK

- 06 Innovationsquartiere
- 13 Auf ein Neues
- 15 Reformideen im Vergleich

RECHT & STEUERN

- 17 Erbschaftsteuer
- 18 Vermieterpfandrecht
- 19 Neues aus Karlsruhe
- 20 Share Deals
- 20 Gemeinsame Haftung
- 21 Neues Bauvertragsrecht
- 22 Silberfischchen
- 22 Auflassung und Abnahme
- 23 Farbwahlrecht
- 24 Fragen & Antworten

VERBAND & VEREINE

- 12 Vortrag im Museum für Völkerkunde
- 16 Wohnungsgesuch
- 25 PaintBus
- 25 Testamentsberatung
- 26 Beratungszeiten
- 27 Fachliteratur
- 27 Seminare
- 28 Veranstaltungen
- 28 Neue Ausstellung
- 29 Reisen



GUSTAFSEN & CO

IMMOBILIEN SEIT 1931

HAUS & LEBEN

- 30 Fröhliche Farbe
- 32 Zeit für Tapetenwechsel
- 33 Frühjahrsputz
- 34 Licht und Farbe
- 35 Aktuelle Frühjahrstrends
- 36 Contracting
- 37 Eigentümer haftet
- 38 Heizungsmodernisierung

FINANZEN & VORSORGE

- 39 Trendbarometer Wohnkosten
- 41 Technische Unterstützung

THEMEN & MEINUNGEN

- 42 Correctiv



**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

Zwischenbilanz nach 13 Jahren

Bitte ein BID?

Hamburg ist Vorreiter für die Business Improvement Districts (BID), dabei investieren Immobilieneigentümer in die Aufwertung des Einzelhandelsstandorts. Doch immer mehr Initiativen rufen den Widerstand hervor.

Der Online-Handel boomt, die Einkaufsstraßen leeren sich: Die mächtige Konkurrenz aus dem Internet gräbt den stationären Einzelhändlern die Kunden ab, kleine Fachgeschäfte müssen vielerorts aufgeben, Eigentümer kämpfen mit Leerständen. Selbst mächtige Ketten und Einkaufszentren zittern vor den digitalen Shops. „Den Standort attraktiv und lebendig halten, das funktioniert nur, wenn alle Eigentümer an einem Strang ziehen“, meint Michael Solscher, dem zwei Immobilien in der Bergedorfer Einkaufsstraße Sachsentor gehören. Als Eigentümer müsse man heute auch Antworten auf die Umwälzungen durch den Online-Handel bieten.

Nicht nur dafür wurde für das Sachsentor im Jahr 2016 bereits in dritter Runde ein BID eingerichtet. In vielen anderen Stadtteilen Hamburgs gibt es ebenfalls solche Business Improvement Districts, selbst die Reeperbahn ist ein BID. Genauer: Zur Entwicklung und Verbesserung räumlich abgegrenzter zentraler Einzelhandelsstandort-

„Nur wenn alle Verantwortung für das Geschehen vor Ort übernehmen, lässt sich etwas bewegen“, so Julia Staron vom BID Reeperbahn+.

te schließen sich die Grundeigentümer zusammen. Sie organisieren entsprechende Maßnahmen vor Ort und zahlen diese über eine Abgabe aus eigener Tasche. Das können neue Bänke sein, ein besonders hochwertiger Stein für die Wege, ein Hausmeister für den Standort oder spezielle Marketingaktivitäten. Einmal eingerichtet müssen sich alle Eigentümer im abgesteckten Gebiet finanziell am BID beteiligen. „Die Pflichtaufgaben zur Daseinsvorsorge, wie etwa die Reinigung der Straßen oder einen einfachen Straßenbelag übernimmt weiter die Stadt, beson-

dere Maßnahmen hingegen finanzieren die Eigentümer“, erklärt Frithjof Büttner, BID-Beauftragter der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen. Wie gut das funktioniert, ließe sich an vielen Orten in Hamburg besichtigen. Am Heuberg etwa trinken die Besucher jetzt gerne einen Kaffee, vorher dominierte hier die Zufahrt zum Parkhaus. Oder der Adolphsplatz vor der Handelskammer: Als einer der schönsten Plätze Hamburgs wandelt er sich gerade vom Parkraum zum prägenden Ort für das Quartier.



Bild: elbgraphen GmbH

Der ARTWALK : ein Projekt des BID Reeperbahn+



Für mehr Sauberkeit zu sorgen ist in vielen BIDs ein Thema.

Die ersten Hamburger Pilotprojekte wurden im Jahr 2005 angestoßen, im August für das Sachsentor, im Oktober für den Neuen Wall in der Innenstadt. Die Zahlen künden seitdem von einer Erfolgsgeschichte: Mit 26 BID-Initiativen, von denen aktuell 12 Initiativen laufen, ist Hamburg die BID-Hauptstadt in Deutschland, insgesamt 74 Millionen Euro von privaten Eigentümern flossen so bis heute in die Aufwertung der städtischen Einkaufsmeilen. Gleichwohl: Immer öfter gärt es unter der Oberfläche und es regt sich Protest gegen das auferlegte Wir. Das BID Tibarg ist Anfang 2016 in die zweite Runde gegangen, „nur von drei Grundstücken haben die Eigentümer Widerspruch eingelegt“, berichtet Nina Häder zufrieden, Aufgabenträgerin und Quartiersmanagerin für das BID Tibarg. Gut 55 Prozent der Eigner der 29 Grundstücke stimmten für eine Neuauflage, der Rest enthielt sich. Die erste Initiative zur Auffrischkur für die Niendorfer Fußgängerzone lief von 2010 bis 2015: Es wurde eine Brunnenanlage mit Bänken errichtet, ein zentrales Blumenbeet mit saisonal wechselnder Bepflanzung, die LED-Straßenbeleuchtung, eine Spielfläche für Kinder mit einem großen Klettergerüst, Fallschutzmatten und Wipptieren, zudem mehr Fahrradständer und eine stimmungsvolle Weihnachtsbeleuchtung, „all das steigert die Aufenthaltsqualität der Einkaufszone merklich“, so Häder. Zudem organisierten die Eigentümer eine verbesserte Wegreinigung und investierten in die Vermarktung des Standorts. „Das BID kam genau zur richtigen Zeit, damit konnte sich der Tibarg von den umliegenden Einkaufszentren abheben“, sagt Häder. In der zweiten Runde stehe jetzt vor allem das Marketing im Mittelpunkt. Die Ausgaben dafür ließen sich manchen allerdings schwerer vermitteln als in für jeden sichtbare Bänke und Blumenbeete. Nachvollziehbar, denn: Wo es um viel Geld geht, möchten die meisten greifbare Ergebnisse. Das erste BID Tibarg kostete schließlich 1,75 Millionen Euro, die aktuelle Initiative 1,2 Millionen Euro.

Ähnliche Investitionen kommen für die anderen BIDs zusammen, für aufwändige Innenstadtgebiete wie die Mönckebergstraße oder den Neuen Wall auch schon mal

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

Mehr wissen, sicher entscheiden

Seminare für interessierte Immobilieneigentümer:

- ➔ **Wohnen im Alter**
Mittwoch, 30.05.2018 um 15:30 Uhr
Montag, 04.06.2018 um 15:30 Uhr
- ➔ **Grundstücksteilung**
Donnerstag, 31.05.2018 um 18:00 Uhr
- ➔ **Leibrente & Wohnrecht**
Montag, 28.05.2018 um 15:30 Uhr
Mittwoch, 06.06.2018 um 15:30 Uhr

Weitere Informationen und Anmeldung für kostenlose Teilnahme telefonisch oder unter www.zimmermann-aktuell.de.

Frahmredder 7
22393 Hamburg

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



Bilder: www.snapshotz.de

Wer schöne Plätze zum Verweilen oder für die Kinder vorfindet, wie hier am Tibarg, kommt ja vielleicht auch öfter zum Einkaufen vorbei.

fünf oder zehn Millionen Euro. „Nur etwa 60 bis 70 Prozent der Abgaben fließen direkt in den Standort, der Rest verpufft in der Verwaltung der BIDs“, moniert Rechtsanwalt Dirk Trieglaff, der Kläger unterschiedlicher BIDs vertritt – insgesamt 17 Klageverfahren betreue er zurzeit. Immer mehr Grundeigentümer würden inzwischen hinterfragen, wie sich die Ausgaben verteilen und ihr Geld eingesetzt wird. Und: brauchen wir das BID wirklich? Für die Lüneburger Straße beantwortete die Mehrheit im Jahr 2016 diese Frage für den Anschlussantrag mit einem „Nein“ – und stoppte so vorerst die dritte Runde. Die Kontrahenten beklagten unter anderem zu wenig Unterstützung von Seiten der Politik und der Behörde. „Und am Steindamm scheiterte mit dem Widerspruch eines Eigentümers von zehn Grundstücken das Vorhaben bereits in den Anfängen und wurde vorerst auf Eis gelegt“, ergänzt Trieglaff. Schon seit einigen Jahren schwelt der Streit in Bergedorf, im ältesten BID Hamburgs. Intransparenz und eine ungerechte Verteilung waren die ersten Kritikpunkte, das

Die Zahl der Kritiker unter den Betroffenen steigt angesichts zum Teil recht hoher Kosten.

Lager der Protestler führt Elke Kurkowski an. Für ihre zwei Grundstücke an der Bergedorfer Einkaufsmeile zahlt sie gut 500 Prozent mehr als andere in der Straße, so ihre Schätzung. Genau weiß sie es nicht, denn die Abgaben orientieren sich bisher am Einheitswert der Immobilie, an dem sich auch die Grundsteuer bemisst und der nicht öffentlich ist. Er greift nach wie vor für die alten BID-Gebiete. „Hier konnten wir bereits einen Erfolg verbuchen, künftig werden die Abgaben nach Grundstücksfläche und Geschosshöhe berechnet“, sagt Kurkowski. Zudem geht sie gegen die 15 Prozent Zustimmung vor, die nötig sind, um ein BID anzuschieben. Kommt diese Minderheit zustande, wird ein Aufgabenträger eingesetzt, der mit den Eigentümern Maßnahmen entwickeln soll. Aufhalten lässt sich das Verfahren dann nur noch, wenn ein Drittel der Eigentümer nach Veröffentlichung der Pläne innerhalb eines Monats Widerspruch einlegt. „Es besteht ein massives Ungleichgewicht, wenn 15 Prozent die Initiative ergreifen, aber 33 Prozent zusammenkommen müssen, um diese zu stoppen“, so Trieglaff, der Kurkowski rechtlich vertritt. „Das 15-Prozent-Quorum wurde extra eingerichtet, um zu verhindern, dass sogar Einzelne ohne Rückhalt unter den Eigentümern den Stein ins Rollen bringen können“, hält Büttner von der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen dagegen. Inzwischen hat die Hamburger Verwaltung aber auch in dieser Sache eingelenkt und ein BID-Antragsquorum von 33 Prozent in das laufende Gesetzgebungsverfahren eingebracht. Die vierte Auflage für das Sach-

**Erbin sucht
MEHRFAMILIENHAUS
in Hamburg**

Tel. 0171/62 49 549

dh DAVID HEMPEL
IMMOBILIEN • VERWALTUNG

**Persönliche
Hausverwaltung gesucht?**

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

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

**Anzeigenschluss
HAMBURGER
GRUNDEIGENTUM
5/2018: 05.04.2018**

sentor lehnt Kurkowski trotzdem ab: „Ein ausschließlich durch die Eigentümer finanziertes BID kann die Probleme durch den Online-Handel nicht lösen“, unterstreicht sie. Die Stadt müsse sich stärker einbringen und zumindest die Verwaltungskosten der Innovationsgebiete übernehmen, so ihre Forderung. Schließlich gehe es auch darum, die Stadtzentren vor der Verödung zu bewahren – und diese Mammutaufgabe sollte nicht allein in der Verantwortung der Eigentümer liegen. Ohnehin: Die Erträge ständen in keinem Verhältnis zu den Kosten der Initiative. Ähnlich dächten auch andere Eigentümer in Bergedorf, die wie sie hohe Abgaben für das BID zahlen und diese im Zuge des Klageverfahrens eingefroren haben, „mit den Widersprüchen fehlen jetzt 30.000 Euro pro Jahr in Bergedorf.“

Noch überwiegen die Befürworter, wie Michael Solscher, der für das BID Bergedorf ehrenamtlich als Aufgabenträger arbeitet und Eigentümer von zwei Immobilien ist: „Wir möchten den Standort beleben, damit die Menschen gerne kommen.“ In punkto Preise und Auswahl können die Einzelhändler in Bergedorf nicht gegen die Online-Shops gewinnen, entsprechend seien kreativere Ideen

gefragt. „Wir müssen die Menschen vom Sofa in unsere Einkaufsstraße holen“, so Solscher. Das funktioniere nur, wenn der Standort sich sauber und ansprechend präsentiere, dafür werden etwa regelmäßig Graffiti beseitigt oder die ständig umgeworfenen großen Buchsbaum-Töpfe erneuert. Zudem möchte man künftig publikumswirksame Events im Innovationsgebiet initiieren, vorstellbar wären beispielsweise ein weißes Dinner, Jazz-Konzerte oder Kindertheater. „Shopper muss zum Erlebnis werden, die Besucher sollen sich wohl fühlen bei uns.“ Dafür gelte es auch die Kritiker wieder mit ins Boot zu holen. Schließlich zeige die gemeinsame Initiative Wirkung. Im Zuge eines neuen Einzelhandelskonzepts für das Gebiet habe sich herausgestellt, dass die Leerstände vor Ort vergleichsweise niedrig

ausfallen. „Das haben wir auch dem BID zu verdanken“, so Solscher. Man könne nicht nur nach öffentlicher Hilfe schreien, ohne selbst die Zukunft in die Hand zu nehmen, so seine Meinung.

Mit ganz anderen Problemen kämpft Julia Staron, Mitbesitzerin eines Clubs und Quartiersmanagerin für das BID Reeperbahn+, welches seit Mitte 2014 läuft. „Wir werden

Ist die Finanzierung der BIDs zur Verschönerung der Stadt wirklich allein Sache der anliegenden Grundeigentümer?



040-350 80 20
grossmann-berger.de

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

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

Grossmann & Berger



Das BID Sachsen-Tor befindet sich bereits in der dritten Runde.

auf St. Pauli von Touristen und ihrem Müll regelrecht überschwemmt, daneben sind die Verdrängung durch die Systemgastronomie und die Gentrifizierung unsere großen Herausforderungen“, so Staron. Es drohe ein Identitätsverlust und die Austauschbarkeit des berühmten Vergnügungsviertels. Die Mittel des BIDs fließen deshalb nicht nur in Maßnahmen gegen Wildpinkeln, in pinke Mülleimer und Willkommenstüten mit zehn Verhaltensregeln für Touristen, sondern auch in Aktionen, die einen Zuwachs an Identität schaffen. Im Rahmen eines Art-Walks wurden etwa 14 Kiez-Persönlichkeiten wie Olivia Jones, Hans

Die BID-Hauptstadt

Der erste Business Improvement District (BID) wurde 1971 in kanadischen Toronto eingerichtet, unter anderem wollte die Eigentümer sich damit gegen eine geplante Shoppingmall zur Wehr setzen. In Deutschland zeigte sich Hamburg als Vorreiter und stieß im Jahr 2005 mit dem BID Sachsen-Tor und dem BID Neuer Wall die ersten zwei Pilotprojekte an. Inzwischen stehen die Verantwortlichen aus Hamburg nicht nur mit Akteuren anderer deutscher Städte im Austausch, sondern auch aus New York, New Castle und Tokio.

Derzeit laufen in Hamburg 12 BIDs (Tibarg II, Waitzstraße, Sand Höltertwiete, Alte Holstenstraße II, Sachsen-Tor III, Mö, NQ, NW III, Passagenviertel II, Hohe Bleichen II, Quartier Gänsemarkt und Reeperbahn).

Geplant sind zudem BIDs für den Ballindamm, die Dammtorstraße (Opernboulevard III), das Rathausquartier (zwischen der Domstraße und der Großen Johannisstraße), für die ABC-Straße zwischen Hohe Bleichen und Fuhrentwiete (ABC-Viertel) sowie für die Carl-Petersen-Straße in Hamm. Ob aus diesen Initiativen tatsächlich ein BID wird, entscheidet sich erst nach Antragstellung und öffentlicher Auslegung des Antrags.



Werte Vertrauen Seriosität

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



Haueisen
Immobilien seit 1914

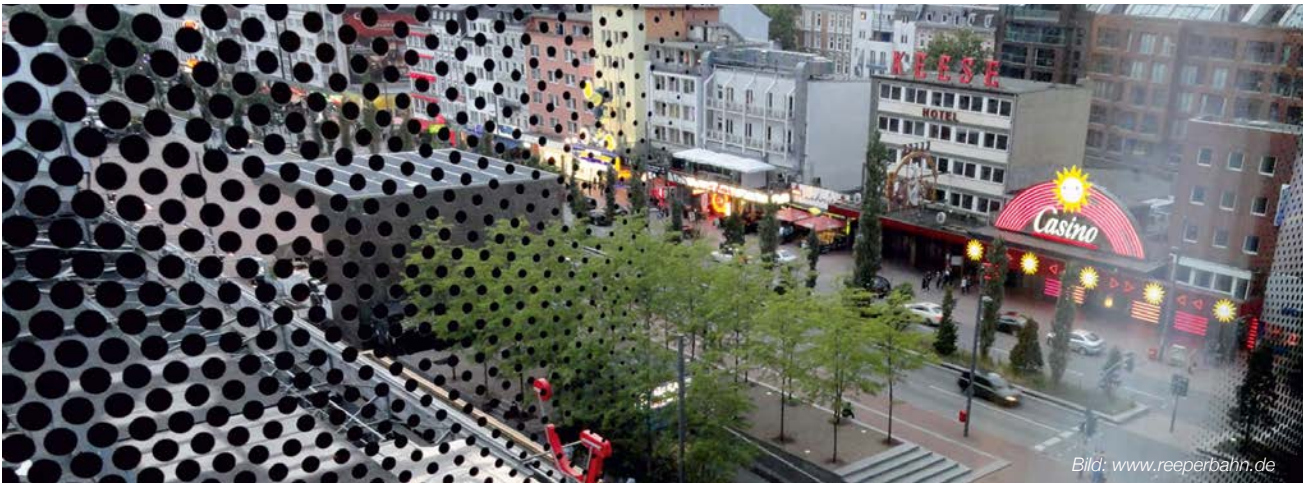
Tel. 040 32 91 91 | www.haueisen.de

Albers, Corny Littmann oder Inkasso Henry als lebensgroße gemalte Figuren entlang der Reeperbahn aufgestellt, die Rückseite liefert Informationen zu ihrem Leben. „Wir wollten zeigen, dass St. Pauli nicht nur eine Kulisse ist, sondern von echten Charakteren geprägt wird“, erklärt Staron. Ein Mini-Festival „The Sound of St. Pauli“ mit Bands aus dem Jazz, Soul, Hip Hop oder New Garage Rock soll ebenfalls alle Altersgruppen ansprechen, verbindend interpretierten die Musiker den Schlager „Auf der Reeperbahn nachts um halb eins“ jeweils auf ihre eigene Art. Insbesondere die Anfänge gestalteten sich aber auch in St. Pauli schwer: „Das BID wurde erst von den Linken abgelehnt, und auch andere hatten Angst, ihre Probleme würden nicht gehört“, berichtet Staron. Man arbeite in alle Richtungen und habe eine Vertrauensbasis geschaffen, inzwischen sei die Resonanz überwiegend positiv. „Nur wenn alle Verantwortung für das Geschehen vor Ort übernehmen, lässt sich etwas bewegen“, meint Staron. Das sei mittlerweile den meisten auch klar. Aber was genau bewegt das BID? Kritiker monieren, es bleibe den Nachweis schuldig, mit den Millionen auch tatsächlich die Probleme zum Guten zu wenden. „Der konkrete Erfolg lässt sich schwer messen“, räumt Büttner ein. Vor drei Jahren habe die Stadt jedoch einen Gutachter beauftragt, der die Mietentwicklung in den Gebieten untersuchen soll. „Ein BID zielt darauf ab, den Wert der

Immobilie zu steigern oder zumindest zu erhalten“, so Büttner. Aber welchen Anteil trägt letztendlich das BID an dem Auf und Ab der Miete und welchen Anteil andere Effekte, wie der auf Hochtouren laufende Immobilienmarkt oder der zunehmende Online-Handel? „Können wir uns dafür rühmen, dass die Mieten in unserem Gebiet um 15 bis 20 Prozent gestiegen sind?“, so Staron vom BID Reeperbahn+. Auch die stetig anziehenden Touristenzahlen würden wenig aussagen. Aufschlussreicher wäre ihrer Meinung nach eine Art Zufriedenheitsbarometer der An-

wohner und Gewerbetreibenden, aber auch dies sei nicht einfach umzusetzen, wie ihr Marketingexperten bereits erklärten. In gut einem Jahr läuft das BID Reeperbahn+ aus, deshalb beschäftigt sich bereits heute eine Arbeitsgruppe mit der Frage, ob es eine Neuauflage geben soll. „Spätestens dann wird sich zeigen, ob wir erfolgreich gearbeitet haben“, so Staron.

Bettina Brüdgam



Die Reeperbahn bietet für ein BID natürlich eine andere Ausgangslage als die klassischen Einkaufsstraßen.



UND DARUM GEHT'S

Soll ich meine Immobilie vererben? Ist dafür alles in meinem Sinn geregelt? Oder soll ich die Immobilie meinen Kindern zu Lebzeiten schenken? Bei der Übertragung Ihrer Immobilie auf die nächste Generation müssen Sie vieles bedenken. Denn kleine Fehler können hier große Unterschiede ausmachen. Deshalb haben wir für Sie Experten eingeladen, die Ihnen juristisch und steuerlich alles genau darlegen und sicherlich auch für individuelle Fragen zur Verfügung stehen.

Einladung zur Veranstaltung
IMMOBILIE RICHTIG VERERBEN

Donnerstag, 26. April 2018, 18:30 Uhr

In unseren Büroräumen,
Friesenweg 5.2, 22763 Hamburg
(Parkplätze vorhanden)



Dirk Wullkopf

Tel. 040 / 89 97 92 71 | urte.tietz@wullkopf-eckelmann.de



**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.

Foto: whitelook/stock.adobe.com



Standpunkt

GroKo – auf ein Neues!

Endlich eine neue Regierung – doch was bringt sie?

Die Sondierungsgespräche zwischen CDU, CSU und SPD ließen Grund zur Hoffnung. Vor allem im Bereich Bauen und Mieten war ihr Ergebnis aus Sicht von Haus & Grund positiv zu bewerten: Lange hatte Haus & Grund für eine einfache Modernisierungsmieterhöhung für private Vermieter geworben. Sie wurde schon im Sondierungspapier festgeschrieben. Das lag sicherlich auch daran, dass unser Vorschlag ausgewogen ist und von allen Koalitionspartnern getragen wurde. Dies ist ein großer Schritt hin zu einem Mietrecht, das auf die große Besonderheit des deutschen Mietwohnungsmarktes Rücksicht nimmt: dass nämlich zwei Drittel aller Mietwohnungen von privaten Eigentümern angeboten werden.

Kurze Zeit schien es, als habe sich eine sachorientierte Bau- und Wohnungspolitik durchgesetzt.

Dann allerdings wertete die SPD-Spitze das Sondierungspapier für ihren Parteitag aus. Es ging darum, den Delegierten zu zeigen, dass sie erfolgreich verhandelt hatte. Neben einer dreiseitigen Positivliste gehörte aber auch eine einseitige Negativliste zu dieser Analyse. Und dort fanden sich viele unerfüllte Forderungen der SPD aus dem Bereich Bauen und Mieten.

In die Koalitionsverhandlungen ging die SPD-Führung daher mit dem Ziel, mehr zu erreichen: die Verlängerung der Mietpreisbremse, die Senkung der Modernisierungsmieterhöhung auf vier Prozent sowie eine Senkung der Kappungsgrenze. All das scheiterte zunächst, denn die Arbeitsgruppe „Bauen und Miete“ konnte sich nicht einigen. Und so wanderten die Entscheidungen in eine kleine Runde von Spitzenpolitikern. Deren Gemeinsamkeit war parteiübergreifend eines: dass sie unter dem Druck standen, unbedingt eine Lösung finden und einen Vertragsentwurf präsentieren zu müssen. Und so kam es, dass sachpolitische Erwägungen beiseitegeschoben wurden.

Jetzt prägt der parteipolitische Kompromiss die Vereinbarung zu Bauen und Mieten.

Die einfache Modernisierungsmieterhöhung blieb zwar Bestandteil der Vereinbarung. Andere Teile des Koalitionsvertrages zum Mietrecht aber atmen einen anderen Geist. Und mit sozialer Marktwirtschaft haben diese wenig zu tun.

Fortsetzung auf Seite 14



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



Mit dem neuen Baukindergeld können nur wenige planen.

Warum etwa soll eine Modernisierungsmieterhöhung pauschal bei drei Euro pro Quadratmeter gedeckelt werden? Gibt es denn nur finanziell schwache Mieter? Ein anderes Beispiel ist die Pflicht zur Bekanntgabe der Vormiete. Verschärft das die Mietpreismbremse? Wenn sich viele Vermieter auf diese berufen würden: ja. Aber ist das der Fall? Nach unseren Erkenntnissen nicht. Und dann sollen die qualifizierten Mietspiegel geändert werden, nicht etwa um Rechtssicherheit zu schaffen, sondern allein und ausdrücklich, um die Mieten zu dämpfen. Das wäre die Manipulation der Mietspiegel zugunsten der Mieter.

Diese Regelungen bedienen das linkspopulistische Bild des reichen Eigentümers, der arme Mieter schröpft.

Mietrecht ist kein Mittel zur Lösung sozialer Probleme. Mietrecht ist kein Mittel, um die Verteuerung des Wohnens durch Klimaschutz zu kaschieren. Und Mietrecht ist kein Instrument, um Wohnraum zu schaffen. Mietrecht dient der Regelung der Beziehung zwischen Mieter und Vermieter. Mietrecht muss für beide Seiten gerecht sein. Und es kann auch sozial sein. Denn nur wenn Mieter sich sicher und wohl fühlen, werden sie mieten statt selbst zu bauen. Und wir Vermieter brauchen unsere Kunden.

Sehr pragmatisch sind hingegen die Vereinbarungen der Koalitionsparteien zur Energiewende.

Die Wirtschaftlichkeit, Technologieoffenheit und Freiwilligkeit sollen die Leitlinien zur Erreichung der Klimaschutzziele sein. Die von Haus & Grund geforderte Vereinfachung und Zusammenlegung der Energiegesetze ist ebenso vereinbart, wie der Verzicht auf weitere Verschärfungen der energetischen Anforderungen im Gebäudebestand. Diese Ansätze machen deutlich, dass die Energiewende der neuen Bundesregierung mit Blick auf den Bürger erfolgen soll. Das ist ein äußerst positives Signal. Offen bleibt allerdings, wie das ebenfalls vereinbar-

te Ziel, den wachsenden Strombedarf bis 2030 zu 65 Prozent aus erneuerbaren Energien zu decken, erreicht werden soll.

Die wohnungspolitischen Ziele des Koalitionsvertrages sind ebenfalls ein Kompromiss.

Mit diesem Kompromiss können private Eigentümer aber leben. Sehr positiv ist, dass erstmals in einem Koalitionsvertrag vereinbart wurde, private Eigentümer in die Stadtentwicklungspolitik einzubeziehen. Die über zwei Milliarden Euro jährlich können damit auch uns Privaten zugutekommen, nicht nur kommunalen Unternehmen. Auch die Fortsetzung der KfW-Förderung zum altersgerechten Umbau und zum Einbruchschutz sind richtige Signale. In anderen Bereichen, wie dem Wohnungsbau, aber gerieten die Privaten etwas aus dem Blick der Koalitionäre. Das für junge Familien vorgesehene Baukindergeld wird nur einem sehr kleinen Personenkreis zur Verfügung stehen.

Hoffnung wegen neuer Zuständigkeiten der Ministerien besteht.

Viel hängt jetzt davon ab, wie der Koalitionsvertrag umgesetzt wird. Denn so manche Passage lässt sich noch interpretieren, einige Vereinbarungen sind unklar formuliert, andere widersprüchlich. Sehr beruhigend ist daher, dass das Gesetzespaket zum Mietrecht mit den wohnungspolitischen Themen gemeinsam umgesetzt werden soll. Das bedeutet, dass neben dem SPD-Justizminister auch der neue Bau- und Innenminister von der CSU, Horst Seehofer, und vielleicht auch der Wirtschaftsminister von der CDU, Peter Altmaier, beteiligt sein werden. Dies lässt auf mehr Verständnis für Eigentümer hoffen als in der vorherigen Großen Koalition mit drei Ministern der SPD in diesen Häusern. Haus & Grund Deutschland wird sich mit vernünftigen Vorschlägen in die Debatte über die Gesetze einbringen.

Dr. Kai H. Warnecke
Präsident Haus & Grund Deutschland
www.hausundgrund.de

Grundsteuer

Reformideen im Vergleich

Kostenwertmodell oder wertunabhängiges Modell oder Bodenwertsteuer?

Die Bundesländer scheinen sich nach und nach von dem bis dato mehrheitlich befürworteten Kostenwertmodell abzuwenden. Seine Umsetzung wäre wegen der erforderlichen aufwendigen Neubewertung für die Finanzämter wohl schlicht nicht rechtzeitig zu schaffen. Die von Haus & Grund Deutschland bei seinen Mitgliedern durchgeführte Erhebung belegt, welche fatalen Auswirkungen das Modell auf viele Steuerpflichtige haben würde. Denkbar ist damit, dass sich die Mehrheit der Länder auf das auch von Haus & Grund favorisierte marktunabhängige Modell („Südländermodell“) einlässt. Darüber hinaus wird nach wie vor über die Idee einer Bodenwertsteuer diskutiert. Dieses Konzept wird nachdrücklich unter anderem vom Deutschen Mieterbund und den großen Naturschutzverbänden unterstützt.

kritisch gesehen. Unter anderem führt eine solche Steuer nicht zu einer verursachungsgerechten Verteilung der Kosten beispielsweise für die Abnutzung der kommunalen Infrastruktur. Denn die Bodenwertsteuer bleibt unverändert, egal ob auf dem zu besteuerten Grundstück die Wohnraumnutzung deutlich ansteigt oder nicht.

Sibylle Barent

Referentin Recht und Steuern

Haus & Grund Deutschland

www.hausundgrund.de

Was ist die Bodenwertsteuer?

Zur Ermittlung der Bodenwertsteuer soll einzig und allein der Bodenwert eines Grundstücks herangezogen werden, unabhängig davon, ob es bebaut ist oder nicht. Größere und teurere Grundstücke würden somit stärker besteuert als kleinere und günstigere. Von Haus & Grund und von führenden Fachleuten aus dem Beraterkreis des Bundesfinanzministeriums wird eine Bodenwertsteuer aus verschiedenen Gründen sehr

Beispiele aus unserer Erhebung für die jährlich anfallende Grundsteuer nach den unterschiedlichen Steuermodellen

Vorausgesetzt wurde, dass die derzeitigen Hebesätze und Steuermesszahlen beibehalten werden. Grundlage der Berechnungen war die jeweilige Bruttogebäudefläche.

Standort	MFH Berlin	MFH Frankfurt/Main	EFH Stuttgart
Bodenrichtwert	2.100,00 Euro	2.300,00 Euro	1.240,00 Euro
Grundstücksfläche	1.297 m ²	1.007 m ²	960 m ²
aktuelle Grundsteuer	4.507,00 Euro	1.864,00 Euro	287,00 Euro
Bodenwertsteuer	14.120,00 Euro	6.819,00 Euro	3.962,00 Euro
Kostenwert-Modell	90.333,00 Euro	43.040,00 Euro	22.054,00 Euro
marktunabhängiges Modell	3.884,27 Euro	1.851,70 Euro	266,24 Euro

Diskrete Zinshaus-Vermittlung mit dem Fachwissen einer langjährigen 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: IFB Hamburg/Achim van Gerven



Reihenhaus, Einzelhaus oder Eigentumswohnung – die Immobilienangebote beim Tag des Eigenheims sind vielfältig.

IFB Hamburg

Tag des Eigenheims

Am 21. April informiert die IFB über Bauen, Kaufen und Modernisieren von Wohneigentum. Finanzierungsexperten, Immobilienanbieter und Fachleute für Gebäudetechnik sind am Sonnabend, 21. April 2018, beim Tag des Eigenheims der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB Hamburg) zu Gast. Von 10 bis 17 Uhr sind die Stände der rund 50 Aussteller, zu denen auch der Grundeigentümer-Verband zählt, im Besenbinderhof 31 (Nähe Hamburg-Hauptbahnhof) geöffnet. Die Messe richtet sich an alle, die in Hamburg selbst genutztes Wohneigentum bauen, kaufen oder modernisieren wollen. IFB-Experten und Banken beraten zu Finanzierungsfragen und Fördermöglichkeiten. Bauträger zeigen, welche Eigentumswohnungen, Reihenhäuser oder Einzelhäuser gerade entstehen. Bauwillige können sich über freie Grundstücke informieren. Technik-Interessierte finden Handwerker für Ihre Fragen zu Fenster, Heizung oder Dach. Der Eintritt ist frei, Kinderbetreuung ist möglich.

Einige Themen im Überblick:

- Immobilienprojekte und Baugrundstücke in Hamburg
- Zuschüsse für Modernisierung
- Effiziente Gebäudetechnik
- Fördermittel für Familien
- Neutrale Finanzierungs- und Förderberatung

Mehr Informationen: www.tag-des-eigenheims.de

Wohnungsgesuch von Familie I.

Vor vier Jahren kam der Händler und Handwerker Herr I. aus den Palästinensischen Gebieten nach Deutschland. Als die vier Kinder und seine Ehefrau eineinhalb Jahre später nachkommen konnten, war die Familie endlich wieder vereint. Seit dem ist viel passiert: Die 19-jährige Tochter wird im Herbst eine Ausbildung beginnen, ihre drei jüngeren Brüder im Alter von 7, 13 und 14 Jahren gehen noch zur Schule. Die Kinder sind in Hamburg-Harburg bereits gut angekommen und haben Freundschaften geschlossen. Aber sich auf die Hausaufgaben zu konzentrieren, wenn es in der öffentlichen Unterkunft so laut ist, fällt manchmal schwer.

Endlich in den eigenen vier Wänden leben und ein ruhiges Zuhause für die ganze Familie schaffen – das ist ein großer Wunsch des geflüchteten Paares. Wegen der Knieprobleme des Vaters könnte dieses in einem Haus ohne Aufzug maximal im 1. OG liegen. Die Familie sucht in ganz Hamburg, besonders würden sie sich aber natürlich über ein Angebot in der Nähe der S-Bahn-Linien 3 oder 31 freuen, da die Tochter ihre Ausbildungsstelle dann gut erreichen und ihre drei Brüder problemlos den Schulbesuch in Harburg fortsetzen könnten.

Die Familie wird ehrenamtlich durch einen geschulten Wohnungslotsen unterstützt. Auch im laufenden Mietverhältnis würde der Hamburger den Neumieter in allen Wohnungsbelangen weiterhin zur Seite stehen und für Vermieter gerne ein zusätzlicher Ansprechpartner sein.

Haben Sie eine freie Wohnung oder ein Haus zur Miete ab 4 Zimmern und ca. 85 m² in Hamburg und würden Familie I. gern als Mietinteressentin kennenlernen? Die Miete bis zu einer Höhe von 1276,- Euro bruttokalt und zusätzliche Heiz- und Wasserkosten werden aktuell vom Sozialleistungsträger übernommen bis sie durch Arbeitseinkommen finanziert werden können. Oder verfügen Sie über ein Mietobjekt, das für einen anderen Haushalt mit Fluchthintergrund passen könnte? Die Wohnbrücke Hamburg Koordinierungsstelle freut sich über Ihren Anruf und steht Ihnen in allen Fragen rund um das Thema „Vermieten an Geflüchtete“ zur Seite!



**Wohnbrücke Hamburg
Koordinierungsstelle**

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

Vorher rechnen

Erbschaftssteuer – wird das teuer?

Schon zu Lebzeiten zu gestalten, kann helfen, im Todesfall Steuern zu sparen. Doch nicht immer werden dabei alle Probleme ausreichend bedacht.

In der ersten Folge hatten wir uns mit den Grundzügen des Erbschaftssteuerrechts beschäftigt. Wie hoch sind aber konkret die Steuersätze?

Auch dabei wird zwischen nächsten Verwandten und entfernteren stark differenziert: Sie liegen zwischen sieben und stolzen 50 Prozent. Dabei hat der Gesetzgeber nur ein Jahr nach seiner Reform 2009 erkannt, dass bei der geltenden Festlegung Geschwister gar keine Vorteile mehr aus der Steuerklasse 2 hatten und die Hebesätze statt mit 30 mit 15 Prozent beginnen lassen.

Was kann man aber überhaupt gestalterisch machen, wenn die Freibeträge offensichtlich nicht ausreichen? In der engen Familie kann eine Übertragung mit warmer Hand helfen. Dabei gilt, dass Schenkungen nach zehn Jahren steuerlich abgegolten sind. Sie werden beim nachfolgenden Erbfall nicht mehr mit einbezogen. Damit wird auch gleich deutlich, dass man damit nicht zu lange warten sollte. Diese Form der Übertragung hat auch noch einen weiteren Vorteil: Wenn man sie mit einem unentgeltlichen lebenslänglichen Nießbrauch oder Wohnrecht kombiniert, wird dessen Wert abgezogen.

Ein wichtiger Gesichtspunkt ist auch die Steuerfreiheit eines Grundstücks, in dem der Erblasser bis zu seinem Tod gewohnt hat. Hier bleibt der erwerbende Ehegatte oder eingetragene Lebenspartner oder das Kind bei unverzüglicher eigener Nutzung zu Wohnzwecken (als Familienheim) steuerfrei, wenn diese Selbstnutzung mindestens zehn Jahre lang aufrechterhalten wird. Dies gilt auch, wenn er an einer solchen Nutzung aus zwingenden Grün-

den gehindert ist, beispielsweise weil er in ein Pflegeheim muss. Aber Vorsicht, das Finanzamt prüft dies nach. Bei Partnern sollte man prüfen, ob nicht eine Übertragung in Form einer ehebedingten Zuwendung möglich ist. Dies gilt insbesondere dann, wenn nur ein Ehegatte das ganze Vermögen auf sich vereint und damit die Freibeträge überschritten würden. Dies ist relativ unproblematisch, wenn das Vermögen in der Ehe eigentlich gemeinsam erworben wurde und nur formell alles – meist auf den Mann aus alter Gewohnheit – auf eine Person eingetragen wurde.

Aber Vorsicht bei einer Übertragung in diesen Fällen auf Kinder! Ein Vater übertrug sein Alleineigentum auf den Sohn gegen die Gewährung eines lebenslangen Wohnrechts für sich und seine 50jährige Ehefrau. Das Recht wurde mit 1.000 Euro monatlich bewertet. Wo ist der Haken? Ihre Lebenserwartung nach der Sterbetafel 2016 betrug 34,04 Jahre, der abgezinste Multiplikator 15,663. Das ergibt bei 12.000 Euro im Jahr 188.000 Euro Wohnwert – und der Steuerfreibetrag von Eltern ist nur 100.000 Euro. Sie musste also – weil sie das Recht ohne Gegenleistung erhielt – auf 88.000 Euro Schenkungssteuer zahlen.

Michael Pommerening
Rechtsanwalt

Sozietät Pommerening & Breitenbach
www.rae-wandsbek.de

**ERBE EINES
MEHRFAMILIENHAUSES?**



EDGAR WESSENDORF
Immobilienkompetenz seit 1914

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

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



Mietrecht

Vermieterpfandrecht umfasst auch Fahrzeuge

Bundesgerichtshof klärt Voraussetzungen

Das Vermieterpfandrecht erstreckt sich nicht nur auf die von einem Mieter in die Wohn- oder Geschäftsräume eingebrachten Sachen. Es umfasst auch Fahrzeuge des Mieters, die auf dem gemieteten Grundstück regelmäßig abgestellt werden. Es erlischt aber, wenn ein Fahrzeug auch nur kurzzeitig vom Grundstück entfernt wird, und entsteht neu, wenn es später wieder auf dem Grundstück abgestellt wird. Das hat der Bundesgerichtshof entschieden (Urteil vom 6. Dezember 2017, XII ZR 95/16). Im strittigen Fall hatte die Mieterin auf dem Gewerbegrundstück ein Unternehmen für Rollladen- und Markisenbau betrieben. Sie geriet mit den Mietzahlungen in Verzug. Daraufhin berief sich die Vermieterin auf ihr Vermieterpfandrecht. Wenig später wurde über das Vermögen der Mieterin das Insolvenzverfahren eröffnet. Der Insolvenzverwalter kündigte das Mietverhältnis. Zu diesem Stichtag beliefen sich die Forderungen der Vermieterin auf rund 14.000 Euro. Der Insolvenzverwalter verkaufte verschiedene Gegenstände der Mieterin, unter anderem auch zwei Lkw und einen Anhänger. Diese Fahrzeuge waren nachts üblicherweise auf dem Grundstück abgestellt. Der Insolvenzverwalter zahlte nur 4.580 Euro an die Vermieterin aus. Dabei ließ er den auf die Fahrzeuge entfallenen Erlös unberücksichtigt. Die Vermieterin berief sich jedoch auch bezüglich beider Fahrzeuge auf ihr Vermieterpfandrecht und verlangte mit Blick auf die ausstehenden Mieten eine abgesonderte Befriedigung. Der Insolvenzverwalter sah kein Vermieterpfandrecht gegeben. Dagegen klagte die Vermieterin. Der BGH gab ihr letztlich teilweise Recht. Prinzipiell, so die Richter, steht dem Vermieter an allen Sachen, die ein Mieter während der Mietzeit willentlich und wissentlich in die Mieträume oder auf das Mietgrundstück verbringt ein Vermieterpfandrecht zu. Das umschließt also auch regelmäßig auf dem Grundstück abgestellte Fahrzeuge. Die vorübergehende Einstellung des Fahrzeugs gehört zum bestimmungsgemäßen Gebrauch der Mietsache. Wird das Fahrzeug – wie im vorliegenden Fall – im Zuge von Kundenbesuchen und Geschäftsbetrieb vom Grundstück entfernt, dann erlischt das Vermieterpfandrecht. Wenn das Fahrzeug wieder auf das Grundstück gefahren wird, wird das Vermieterpfandrecht neu begründet. Ob die Vermieterin im strittigen Fall aufgrund ihres Vermieterpfandrechts eine abgesonderte Befriedigung aus



dem Veräußerungserlös der Fahrzeuge verlangen kann, hängt also davon ab, ob sich diese Fahrzeuge bei Insolvenzeröffnung auf dem gemieteten Grundstück befanden. Zur Klärung dieser Frage verwies der BGH den Fall zurück an das zuständige Oberlandesgericht.

Was bedeutet das Urteil konkret?

Für Vermieter bedeutet das Urteil, dass sich ihr Vermieterpfandrecht auch auf Fahrzeuge des Mieters erstreckt. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass diese überhaupt nach § 811 ZPO der Pfändung unterworfen sind und regelmäßig auf dem vermieteten Grundstück abgestellt werden. Bei Fahrzeugen auf Stellplätzen muss zudem geklärt werden, ob dieser zusammen mit der Wohnung oder aufgrund eines separaten Vertrags vermietet wurde. Denn das Vermieterpfandrecht kann nur für Forderungen aus dem entsprechenden Mietverhältnis geltend gemacht werden. Wurden die Kosten für den separat gemieteten Pkw-Stellplatz stets bezahlt, kann der Vermieter sein Pfandrecht nicht für Forderungen aus dem Mietvertrag für die Wohnung geltend machen.

Eva Neumann
Haus und Grund Deutschland

Neues aus Karlsruhe

Kurze Verjährung

Verlängerung der Frist ist unzulässig.

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat eine formularvertragliche Regelung, die eine Verlängerung der kurzen, gesetzlichen Verjährungsfrist von Ersatzansprüchen vorsieht, wegen unangemessener Benachteiligung für unwirksam erklärt (BGH, Urteil vom 8. November 2017, VIII ZR 13/17).

Ein Wohnraummietvertrag enthielt die formularvertragliche Bestimmung, nach der Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen und Verschlechterungen der Mietsache (ebenso wie Ansprüche des Mieters auf Aufwendungsersatz oder Gestattung der Wegnahme von Einrichtungen) – entgegen der gesetzlichen Regelung – in zwölf Monaten nach rechtlicher Beendigung des Mietverhältnisses verjähren sollten.

Die gesetzliche Bestimmung des § 548 Absatz 1 BGB hingegen sieht eine kurze sechsmonatige Verjährungsfrist für vorbenannte Ansprüche vor, deren Lauf bereits mit Rückgabe der Mietsache an den Vermieter beginnt.

Zehn Monate nach Wohnungsrückgabe nahm die Vermieterin ihre Mieterin wegen vermeintlicher Beschädigung der Mietsache in Anspruch.

Die Mieterin erhob im Prozess – unter Bezugnahme auf die gesetzliche Bestimmung des § 548 Absatz 1 BGB – die Einrede der Verjährung.

Die Vermieterin berief sich auf die eingangs benannte formularvertragliche Regelung, die eine Verlängerung der gesetzlichen Verjährungsfrist um weitere sechs Monate vorsah.

Die Vermieterin unterlag mit ihrer Klage in erster und zweiter Instanz. Nach Zulassung der Revision bestätigte der BGH die Entscheidungen der Vorinstanzen.

Der BGH entschied mit Urteil vom 8. November 2017 (VIII ZR 13/17) zugunsten der Mieterin und stellte klar, dass die streitgegenständliche Klausel wegen unangemessener Benachteiligung nach § 307 Absatz 1 Satz 1, Absatz 2 Nr. 1 BGB unwirksam sei.

Die Regelung umgehe die gesetzliche sechsmonatige Verjährungsfrist des § 548 Absatz 1 BGB und erschwere die Verjährung von Ersatzansprüchen des Vermieters in zweifacher Hinsicht.

Die formularvertragliche Regelung verdoppele die gesetzlich vorgesehene kurze Verjährungsfrist und verändere zu Lasten des Mieters den Beginn des Fristenlaufs, da sie auf den Zeitpunkt der rechtlichen Beendigung des Mietverhältnisses und nicht auf die Rückgabe der Mietsache an den Vermieter abstelle.

Beide Regelungsinhalte seien mit wesentlichen Grundge-

danken der gesetzlichen Regelung unvereinbar, was zur Unwirksamkeit der Formulklausel führe. Der BGH führte weiter aus, dass die kurze gesetzliche Verjährungsfrist des § 548 Absatz 1 BGB aus Gründen der Rechtssicherheit und Rechtsklarheit nicht unterlaufen werden dürfe. Die gesetzliche Regelung halte insbesondere den Vermieter dazu an, eine möglichst schnelle Klärung über bestehende Ansprüche im Zusammenhang mit dem Zustand der Mietsache zu erreichen. Der Mieter habe zwangsläufig nach Rückgabe der Mietsache keine Einwirkungsmöglichkeiten auf die Mietsache mehr.

Die streitgegenständliche Klausel sei unabhängig der Tatsache, dass auch etwaige Mieteransprüche der erweiterten Verjährungsfrist unterliegen sollten, unangemessen benachteiligend, da sie weit überwiegend den Vermieter bevorteile. Streitigkeiten über die Wegnahme von Einrichtungen und Aufwendungsersatz des Mieters kämen proportional selten vor.

Christian Bocklage
Rechtsanwalt

Grundeigentümer-Verband Hamburg
www.grundeigentuemerverband.de

Immobilien-Aufwertung mit mehr Sicherheit und Komfort

Elektronische Schließanlage

Verlorene Schlüssel können schnell und einfach gesperrt werden.



Motorische Schloßlösung

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

BOFFERDING
Sicherheit • Türautomatik

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

Intelligente Paketkastenanlage

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

www.bofferding.de

Grunderwerbsteuer

Schlupfloch Share Deals

Privatpersonen, die eine Immobilie kaufen, können der immer drückenderen Last der Grunderwerbsteuer nicht entgehen. Je nach Bundesland müssen sie zwischen 3,5 und 6,5 Prozent des Kaufpreises zusätzlich berappen. Steuerliche Gestaltungsmöglichkeiten sind hierbei für private Käufer sehr eingeschränkt. Anders sieht es dagegen für große Immobilienunternehmen aus, die Immobilien oft als große Pakete („Portfolien“) von mehreren tausend Wohnungen kaufen. Sie können das Geschäft ganz ohne Grunderwerbsteuer abwickeln.

Wird nämlich die Immobilie nicht direkt gekauft, sondern an eine Gesellschaft übertragen, in der als einziger Vermögenswert eine oder mehrere Immobilien stecken, fällt Grunderwerbsteuer nur dann an, wenn mindestens 95 Prozent der Anteile an dieser Immobilien-Gesellschaft den Eigentümer wechseln. Werden weniger Anteile an den Hauptinvestor übertragen, wechseln die betroffenen Anteile ohne einen Cent Grunderwerbsteuer den Eigentümer. Dieser Vorgang wird in der Fachsprache auch als Share Deal (Übernahme durch Kauf der Geschäftsanteile) bezeichnet.

Länder wollen Schlupfloch schließen

Von verschiedenen Seiten wird daher gefordert, diese Gestaltung einzuschränken. Das ist rechtlich aber äußerst schwierig. Denn beim Share Deal wird eben keine Immobilie übertragen, sondern ein Anteil an einer Gesellschaft. Auch im Grundbuch ändert sich in aller Regel nichts. Man darf gespannt sein, wie es weitergeht.

Sibylle Barent
Referentin Recht und Steuern
Haus & Grund Deutschland
www.hausundgrund.de

Gemeinsame Haftung von Eheleuten

Geschäfte des täglichen Lebens

Das Oberlandesgericht Karlsruhe hat mit Urteil vom 15. Juli 2015, 14 U 71/14, entschieden, dass auch bei Werkverträgen durch Geschäfte, die zur angemessenen Deckung des Lebensbedarfs der Familie getätigt werden, außer dem Handelnden auch der andere Ehegatte berechtigt und verpflichtet wird.

Ein Werkunternehmen hatte Arbeiten in der privaten Wohnung der Eheleute durchgeführt. Die Besonderheit bestand darin, dass die Rechnungen von dem Werkunternehmen jeweils ausschließlich auf den Ehemann mit der Folge ausgestellt worden sind, dass der Ehemann die Auffassung vertrat, dass lediglich ein Vertragsverhältnis zwischen dem Ehemann und dem Werkunternehmen bestand. Das Werkunternehmen hat jedoch ebenfalls die Ehefrau auf Werklohn mit der Argumentation in Anspruch genommen, dass die Ehefrau neben dem Ehemann Vertragspartnerin geworden sei. Dies soll sich daraus ergeben, dass die Ehefrau Alleineigentümerin des Hausgrundstücks gewesen sei, an dem die Arbeiten ausgeführt worden seien. Darüber hinaus handele es sich um Geschäfte zur angemessenen Deckung des Lebensbedarfs.

Insofern hat ebenfalls das Oberlandesgericht Karlsruhe die Auffassung vertreten, dass § 1357 BGB vorliegend Anwendung findet, welcher vorsieht, dass durch Geschäfte, die zur angemessenen Deckung des Lebensbedarfs der Familie getätigt werden, außer dem Handelnden auch der andere Ehegatte berechtigt und verpflichtet wird. Da die Instandsetzung der Wohnräume dem elementaren Bedürfnis des Wohnens diene, sind insofern die Voraussetzungen der Vorschrift gegeben.

Jens Sander
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Rechtsanwälte Steiner & Roloff
www.steiner-roloff.de

Efeu Entfernung

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

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

Anzeigenschluss

HAMBURGER GRUNDEIGENTUM 5/2018: 05.04.2018

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

Neues Bauvertragsrecht

Was ist neu?

Änderungen beim (einfachen) Werkvertrag und Besonderheiten beim Bauvertrag

Im ersten Beitrag wurden die Vertragstypen vorgestellt, die durch das neue Bauvertragsrecht im BGB eingeführt worden sind. Im Folgenden werden nun die Änderungen beim (einfachen) Werkvertrag und die Besonderheiten beim Bauvertrag aufgezeigt.

In den „allgemeinen Vorschriften“ des Werkvertragsrechts haben sich zunächst die Voraussetzungen geändert, nach denen der Unternehmer Abschlagszahlungen verlangen kann. Bei Werkverträgen, die vor dem 1. Januar 2018 geschlossen wurden, konnte der Unternehmer vom Besteller für eine vertragsgemäße Leistung eine Abschlagszahlung in Höhe des Wertzuwachses verlangen, den der Besteller durch die Leistung erlangt hat. War diese Leistung mit einem wesentlichen Mangel behaftet, konnte der Besteller die Abschlagszahlung insgesamt verweigern. Durch die neue Regelung in § 632 a Abs. 1 BGB wird auf den Wert der erbrachten und geschuldeten Leistung abgestellt, die in der Regel anhand des Angebots des Unternehmers zu überprüfen ist. Damit orientiert sich der Wert der abgerechneten Leistung an der vereinbarten Vergütung, was die Gefahr einer verdeckten Vorauszahlung in sich birgt. Denn der Unternehmer kann für die angebotene Leistung eine Vergütung vorsehen, die über ihrem objektiven Wert liegt. Der Gesetzgeber hat diese Gefahr gesehen und sie gebilligt, weil der Verbraucher durch eine Erfüllungssicherheit und die Begrenzung der Abschlagszahlungen auf 90 Prozent der Gesamtvergütung geschützt sei (§ 650 m BGB). Weist die Leistung, für die der Unternehmer einen Abschlag geltend macht, Mängel auf, kann der Besteller auch bei wesentlichen Mängeln nur noch das Zweifache der Mängelbeseitigungskosten von der Abschlagszahlung einbehalten. Durch das neue Bauvertragsrecht haben sich auch die Voraussetzungen geändert, nach denen eine Abnahme fingiert wird. § 640 Abs. 2 BGB verlangt dafür jetzt, dass der Besteller nach Fertigstellung des Werks und innerhalb einer ihm vom Unternehmer gesetzten, angemessenen Frist, die Abnahme nicht unter Angabe mindestens eines Mangels verweigert hat. Ist der Besteller Verbraucher, muss der Unternehmer ihn mit der Aufforderung zur Abnahme auf die Folgen einer nicht erklärten oder ohne Angabe von Mängeln verweigerten Abnahme in Textform hinweisen.

In § 648 a BGB ist jetzt außerdem geregelt, unter welchen Voraussetzungen die Parteien den Vertrag aus wichtigem Grund kündigen können.

Für den „Bauvertrag“ im Sinne des § 650 a BGB, hat die Einführung eines nachträglichen Anordnungsrechts

des Bestellers zur Änderung der Bauleistung (§ 650 b BGB), die wohl größte Bedeutung. Zunächst sollen die Vertragsparteien aber Einvernehmen über die Änderung und deren Mehr- oder Mindervergütung anstreben. Dazu hat der Unternehmer ein Angebot zu erstellen. Obliegt dem Besteller die Planung, muss der Unternehmer das Angebot erst vorlegen, nachdem er die Planung für die Änderung vom Besteller erhalten hat. Erst wenn sich die Parteien binnen 30 Tagen nicht geeinigt haben, kann der Besteller die Änderung in Textform anordnen, wenn sie für den Unternehmer zumutbar ist.

§ 650 c BGB enthält die Regelung zur Vergütung der geänderten Leistung. Sie soll gemäß Abs. 1 in erster Linie nach den tatsächlich erforderlichen Kosten mit angemessenen Zuschlägen für Allgemeine Geschäftskosten, Wagnis und Gewinn ermittelt werden, kann aber auch nach der vereinbarungsgemäß hinterlegten Angebotskalkulation erfolgen, § 650 c Abs. 2 BGB. Kann der Unternehmer Abschlagszahlungen verlangen und haben sich die Parteien nicht über die Höhe der Vergütung für die geänderte Leistung geeinigt, kann der Unternehmer 80 Prozent der Mehrvergütung aus seinem Angebot bei den Abschlagsrechnungen ansetzen. Die restlichen 20 Prozent erhält er erst nach Abnahme und Schlussrechnung, die er nach Abs. 1 oder Abs. 2 aufzustellen hat, § 650 c Abs. 3 BGB. Streitigkeiten in diesem Zusammenhang können jetzt im Eilverfahren der einstweiligen Verfügung vor Gericht entschieden werden (§ 650 d BGB).

Neu ist auch, dass der Unternehmer vom Besteller eine gemeinsame Feststellung des Zustands des Werks verlangen kann, wenn dieser die Abnahme unter Angabe von Mängeln verweigert. Über diese Zustandsfeststellung soll ein gemeinsam unterzeichnetes Protokoll gefertigt werden, § 650 g Abs. 1 BGB. Ist dem Besteller das Werk verschafft worden und in der Zustandsfeststellung ein offenkundiger Mangel nicht angegeben, wird nach § 650 g Abs. 3 BGB vermutet, dass dieser vom Besteller zu vertreten ist. § 650 g Abs. 4 BGB fordert für die Fälligkeit der Vergütung jetzt auch die Vorlage einer prüffähigen Rechnung durch den Unternehmer.

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

Gewährleistung

Silberfischchen als Sachmangel?

Dass Käufer von Immobilien nicht immer ganz glücklich mit ihren Immobilien sind, ist nichts Neues. Einen interessanten Fall hat das Oberlandesgericht Hamm am 12. Juni 2017 (22 U 64/16) entschieden.

Die Klägerin dieses Verfahrens hatte vom Beklagten eine Eigentumswohnung gekauft. Einige Wochen nach der Wohnungsübergabe entdeckte die Klägerin, einen Befall der Wohnung mit Silberfischchen, der sich nach ihren Angaben in den darauf folgenden Wochen in der ganzen Wohnung verbreitet hatte und sich trotz intensiver Bekämpfung nicht entfernen ließ.

Sie trug vor, dass bereits bei Abschluss des Kaufvertrages und bei der Wohnungsübergabe ein starker Befall vorgelegen habe und erklärte den Rücktritt vom Kaufvertrag. Damit hatte sie vor dem Landgericht Münster keinen Erfolg, so dass sie Berufung einlegte. Allerdings war auch diese erfolglos.

Das Oberlandesgericht Hamm hat dazu ausgeführt, dass eine Rückabwicklung des Kaufvertrages nicht in Betracht kommt, weil die Voraussetzungen eines Gewährleistungsanspruches nicht vorliegen.

Bei einer zu Wohnzwecken bestimmten Immobilie ist es laut Sachverständigengutachten nicht ungewöhnlich, dass ein gewisser Bestand an Silberfischchen vorliegt. Allein dies stellt keinen Sachmangel dar, es kann von einem Käufer nicht erwartet werden, dass eine bereits genutzte Immobilie frei von Silberfischchen ist.

Ein Mangel kann erst dann begründet sein, wenn in einer Wohnung vorhandene Insekten die Eignung zum Wohnen aufheben oder aber eine für eine Wohnung unübliche Beschaffenheit vorliegt.

Von Silberfischchen geht keine Gesundheitsgefahr aus, so dass ihr Vorkommen eben nicht dazu führt, dass die Wohnung nicht mehr zu Wohnzwecken geeignet ist.

Im hier entschiedenen Fall konnte die Klägerin lediglich nachweisen, dass die Wohnung zum Zeitpunkt der Wohnungsübergabe nicht vollkommen frei von Silberfischchen war, den behaupteten stärkeren Befall der Wohnung mit Silberfischchen zum Zeitpunkt der Wohnungsübergabe konnte sie nicht beweisen.

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

Unangemessene Benachteiligung

Auflassung und Abnahme

Das Oberlandesgericht Karlsruhe hatte in seinem Urteil vom 24. Oktober 2016 (19 U 172/17) unter anderem die Frage zu entscheiden, ob eine Klausel in einem Bauträgervertrag wirksam ist, wonach der Bauträger die Auflassung des Erwerbers im Grundbuch erst erklären muss, wenn der Erwerber das Sonder- und Gemeinschaftseigentum abgenommen hat. Der Entscheidung lag der Sachverhalt zugrunde, dass der Erwerber von einem Bauträger zwei Eigentumswohnungen in einem Objekt gekauft hatte. In dem Bauträgervertrag war zwischen den Parteien vereinbart, dass der Bauträger dem Erwerber das Eigentum am Kaufobjekt Zug um Zug gegen Zahlung der geschuldeten Vertragssumme zu verschaffen hat und weiterhin enthielt der Bauträgervertrag die Regelung, dass als weitere Voraussetzung für die Verpflichtung des Bauträgers zur Erklärung der Auflassung die vorherige Abnahme des Sonder- und Gemeinschaftseigentums erforderlich ist. Die Auflassung ist Bestandteil der Übertragung des Eigentums an den Wohnungen. Das Oberlandesgericht Karlsruhe hat entschieden, dass diese Regelung unangemessen ist, da der Erwerber unangemessen benachteiligt wird. Nach Auffassung des Oberlandesgerichts Karlsruhe ist die Abnahme vom Erwerber erst und nur dann geschuldet, wenn die Bauleistung vollständig fertiggestellt und frei von wesentlichen Mängeln ist. Der Erwerber wird deshalb unangemessen benachteiligt, wenn der Bauträger die Auflassung trotz Zahlung der geschuldeten Vergütung verweigern dürfte, weil die Abnahme wegen von ihm noch nicht oder nicht ordnungsgemäß erbrachter Leistungen verweigert wird oder werden darf. Die Nichtzulassungsbeschwerde vor dem Bundesgerichtshof gegen das Urteil des Oberlandesgerichts Karlsruhe ist zurückgenommen worden.

Jens Sander
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Rechtsanwälte Steiner & Roloff
www.steiner-roloff.de

Schönheitsreparaturen durch den Vermieter

Farbwahlrecht

Der Mieter muss gefragt werden.

Ist der Vermieter verpflichtet, Schönheitsreparaturen in der Wohnung des Mieters durchzuführen, ist er grundsätzlich gehalten, den Gestaltungswünschen des Mieters Folge zu leisten; dies gilt auch dann, wenn Mängel zu beseitigen sind.

Sachverhalt

Im Mietvertrag befand sich eine unwirksame Schönheitsreparaturklausel. Also war der Vermieter zur Vornahme von Schönheitsreparaturen verpflichtet. Der Mieter forderte den Vermieter auf, den Eingangs- und Wohnbereich zu streichen. Der Mieter wünschte dabei die Beibehaltung der vorhandenen Farbe „creme-weiß“. Der Vermieter wollte den Bereich in „weiß“ streichen. Wegen der Weigerung des Vermieters, die Wohnung des Mieters in einer anderen Farbe als „weiß“ zu streichen, ließ der Mieter die Malerarbeiten durch ein Fachunternehmen durchführen und verlangte vom Vermieter die Erstattung der entstandenen Kosten. Das Amtsgericht Bremen (Urteil vom 12. Januar 2017, 6 C 10/16) gab dem Mieter Recht und verurteilte den Vermieter. Die Berufung des Vermieters blieb vor dem Landgericht Bremen (Hinweisbeschluss vom 18. Mai 2017, 1 S 37/17) ohne Erfolg.

Entscheidung

Die Rechtsauffassung des Vermieters, der Mieter habe keinen Anspruch auf Farbwahl gehabt, teilt das Landgericht nicht. Das Rücksichtnahmegebot des § 241 Abs. 2 BGB gebietet dem Vermieter, bei der Vornahme von Schön-

heitsreparaturen den Gestaltungswünschen des Mieters zu folgen, wenn ihm hierdurch keine Nachteile entstünden. Zwar dürfe der Vermieter die Mietsache im Rahmen seiner Erhaltungspflicht unwesentlich und ohne Wertverlust verändern. Er sei indes gehalten, bei der Beseitigung von Mängeln möglichst den ursprünglichen Zustand der Mietsache wieder herzustellen. Das Interesse des Mieters an der Beibehaltung der bisherigen Farbgestaltung „Creme-Weiß“ überwiege die Interessen des Vermieters an einer anderen Farbgebung.

Fazit

Sofern die Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen beim Vermieter liegt, muss er Farbwünsche des Mieters respektieren. Ansonsten riskiert er, dass der Mieter die erforderlichen Schönheitsreparaturen im Falle des Verzuges des Vermieters durch ein Fachunternehmen ausführen lässt und den Vermieter anschließend auf Erstattung der Malerkosten in Anspruch nimmt.

Axel Adamy

Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht

Bonk Rechtsanwälte – Fachanwälte

www.hohebleichen21.de

Fassadensanierung • Gerüstbau • Maurer • Maler

BUTERFAS
B & B BUTERFAS

ALLES IN EINER HAND

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



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

Fragen und Antworten

? Habe ich als Vermieter das unbeschränkte Recht, die Wohnung meines Mieters zu besichtigen?

Der Vermieter kann die Mietwohnung nur bei konkretem, berechtigtem Anlass besichtigen. Der Bundesgerichtshof (BGH) hat mit Urteil vom 4. Juni 2014 (VIII ZR 289/13) festgestellt, dass sogenannte „Routinekontrollen“ unzulässig sind. Dies ist herrschende Rechtsprechung. Das Vorliegen eines berechtigten Interesses ist stets einzelfallabhängig und unter objektiver Berücksichtigung der konkreten Umstände zu ermitteln.

Beispielhaft besteht in folgenden Fällen ein Besichtigungsrecht: Im Falle der Kündigung des Mietverhältnisses und beabsichtigter Neuvermietung; bei geplantem Verkauf der Mietimmobilie; nach mieterseitiger Mängelanzeige; bei ernsthafter Annahme eines drohenden Eigentumsschadens; Planung und Durchführung von Modernisierungs-, Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen; bei Vernachlässigung der mieterseitigen Obhutspflichten oder vertragswidrigem Gebrauch und Gefahr in Verzug.

? Wie lange vorher muss ich die Besichtigung ankündigen?

Es gilt der allgemeine Grundsatz, dass der Vermieter das Besichtigungsrecht so schonend wie möglich auszuüben hat. Bei berufstätigen Mietern ist im Besonderen auf die persönlichen Belange des Mieters Rücksicht zu nehmen. Die Ankündigung eines Termins hat rechtzeitig unter Angabe des konkreten Interesses zu erfolgen. Die Angemessenheit der Vorlaufzeit zwischen Ankündigung und Termin ist laut Rechtsprechung von unterschiedlichen Faktoren abhängig, beispielsweise von der Tatsache einer Berufstätigkeit. Da es keine gesetzlichen Regelungen gibt, die bestimmte Zeitrahmen für die Vorankündigung der Besichtigung vorgeben, unterscheiden sich die in Rechtsprechung und Literatur vertretenen Auffassungen erheblich. Diese variieren je nach Lage des Einzelfalls zwischen drei Tagen und zwei Wochen. In der Regel sollte aber eine Vorlaufzeit von einer Woche zwischen Ankündigung und Besichtigung genügen.

? Zu welchen Zeiten darf ich als Vermieter die Besichtigung mit Mietinteressenten oder Kaufinteressenten beanspruchen?

In der Regel sollte die Besichtigung auf maximal zwei Werktagen in der Woche und maximal vier Werktagen im Monat beschränkt werden, wobei auch der Samstag als Werktag mitzählt. Im aktuellen gewerblichen Mietvertrag des Grundeigentümer-Verbands Hamburg ist geregelt, dass der Vermieter die Mietsache nach Ankündigung zu den üblichen Geschäftszeiten besichtigen darf.

? Darf ich zu dem Besichtigungstermin weitere Personen als Miet- und Kaufinteressenten mitnehmen oder mich durch Dritte vertreten lassen?

Es ist unstreitig, dass der Vermieter selbst das Besichtigungsrecht wahrnehmen kann. Miet- und Kaufinteressenten haben ebenso wie ein Makler ein Anwesenheitsrecht, ebenso Sachverständige oder Fachhandwerker wenn der Zweck der Besichtigung dies gebietet.

? Was kann ein Vermieter unternehmen, wenn der Mieter den Zutritt zur Mietwohnung verweigert, obwohl ein berechtigtes Interesse dargelegt und ein Besichtigungstermin wirksam angekündigt wurde?

Der Vermieter sollte den Mieter zunächst unter kurzer Fristsetzung zur Ermöglichung der Besichtigung auffordern und abmahnen. Sollte der Mieter dann immer noch nicht kooperieren, müsste der Vermieter seinen Anspruch gegen den Mieter mittels Klage durchsetzen, notfalls ein Urteil vollstrecken. In Eilfällen kann der Vermieter auch im Wege des vorläufigen Rechtsschutzes auf Zutritt und Duldung einer Begehung vorgehen.

PaintBus 2018

Kunstwerk sucht Hauswand

Unter Strom - so lautete das diesjährige Motto des Schüler-Kunstwettbewerbs PaintBus. Eine Menge energiegeladener Entwürfe ist dabei herausgekommen. Mittlerweile hat die Jury ihre Wahl getroffen. Unter 480 Einreichungen wurden die Sieger ausgesucht.

Der erstplatzierte Entwurf wird wie in den Jahren zuvor auf einem HVV-Bus realisiert werden, der dann mindestens ein Jahr auf verschiedenen Linien in der Stadt zu sehen sein wird.

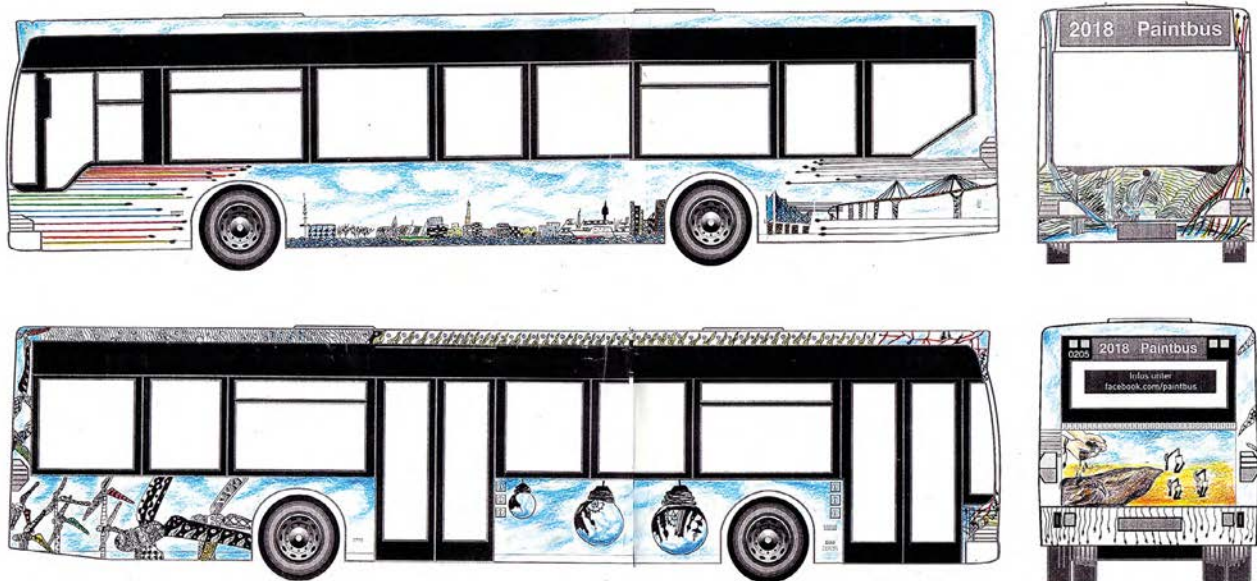
Aber auch weiteren jungen Künstlerinnen und Künstlern soll eine Gelegenheit zur Umsetzung ihrer Projekte gegeben werden. Deshalb suchen wir unter unseren Mitglie-

Kontakt:

Cläre Bordes, Wettbewerbsleitung
Tel.: 0176 244 81 555
claerebordes@gmail.com

dem für den unten gezeigten zweitplatzierten Entwurf von Maria Moritz aus der zehnten Klasse der Rudolf Steiner Schule Wandsbek eine freie Hauswand für die Realisierung. Benötigt wird dafür eine Fläche von etwa 8 bis 15 Metern Länge und zwei Metern Höhe. Wer sich vorstellen kann, seine Immobilie auf diese Weise verschönern zu lassen, kann sich gerne bei der Wettbewerbsleitung melden.

Und wer darüber hinaus Interesse an dem Wettbewerb hat: Am Montag, dem 28. Mai präsentiert sich der Paintbus 2018 der Öffentlichkeit im Hof des Museums der Arbeit. In der Fabrikhalle werden die ausgezeichneten Entwürfe ausgestellt.



Dieser Entwurf einer 16-jährigen Schülerin der Rudolf-Steiner-Schule Wandsbek könnte bei Ihnen realisiert werden.

Testaments-Beratung

Wie bereits in unserer März-Ausgabe bekanntgegeben, führen wir auch in diesem Jahr unsere Kooperation mit der BürgerStiftung Hamburg weiter. Fachkundige unabhängige Juristinnen und Juristen der BürgerStiftung geben dabei kostenfrei in den Räumen des Grundeigentümer-Verbandes vielfältige praktische Anregungen zur wirksamen sinnstiftenden auch

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 stehen noch am Dienstag, 17. April zwischen 9 und 12 Uhr zur Verfügung.

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 E-Mail: info@hug-rahlstedt.de
Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten
Montag, Mittwoch und Freitag 9.00 – 14.00 Uhr
Dienstag und Donnerstag 15.00 – 20.00 Uhr
Persönliche Rechtsberatung (nach Terminvereinbarung)
Bau-, Steuer-, Finanzierungs-, Wertermittlungs-,
Verkaufs- und Gartenberatung, Mediation:
nach Terminvereinbarung

Hamburg-Sasel

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

HAUPTGESCHÄFTSSTELLE

Informations-Centrum

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

Beratungen

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

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

Mittwoch, 18. April 2018

Der Zahlungsverzug des Mieters

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

Die fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs ist der häufigste Kündigungsgrund in der mietrechtlichen Praxis. Sie stellt dennoch zahlreiche Vermieter vor Probleme, denn diese kennen oft nicht die Voraussetzungen für eine solche Kündigung. Des Öfteren herrscht schon Unklarheit darüber, wann bereits ein kündigungsrelevanter Mietrückstand besteht. Dadurch geht dem Vermieter bei der Durchsetzung seiner Interessen wertvolle Zeit verloren.

Mit diesem Seminar sollen die Voraussetzungen der fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs vorgestellt werden. Darüber hinaus wird das gerichtliche Verfahren dargestellt und es wird dargelegt, wer bei Personenmehreheiten zu verklagen ist. Ferner werden kostengünstige Räumungsalternativen zur herkömmlichen Räumung aufgezeigt.

Themen:

- Wann ist die Miete zur Zahlung fällig?
- Was ist der Vorteil von Rechtzeitigklauseln?
- Wann besteht ein kündigungsrelevanter Mietrückstand?
- Wem ist bei Mietermehreheiten 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 neben der herkömmlichen Räumung?
- Kann vollstreckt werden, wenn sich noch Dritte (Ehepartner, Lebensgefährten, voll- oder minderjährige Kinder) in der Wohnung befinden?

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



Leitfaden für Käufer von Häusern und Eigentumswohnungen

Von Werner Siepe,
22. überarbeitete und erweiterte
Auflage 2010, ISBN

978-3-87999-053-5

Der Kauf eines Hauses oder einer Eigentumswohnung wird für immer mehr Menschen interessant. Darunter sind Mieter, die sich den Traum vom Eigenheim erfüllen wollen ebenso wie Kapitalanleger, die mit Vermietung Geld verdienen wollen. Vieles ist aber schon bei der Kaufvorbereitung zu beachten, um Fehler zu vermeiden, Geld zu sparen und sicher zu entscheiden. Dazu finden Sie in diesem Buch neben Checklisten und Arbeitsblättern auch viele spezielle Kauf Tipps.

12,90 Euro für Mitglieder

14,90 Euro für Nichtmitglieder.

Schadensersatzansprüche des Mieters und deren Abwehr durch den Vermieter

Von Hans Reinold Horst, 1. Auflage
2012, ISBN 978-3-939787-58-7

Diese Broschüre behandelt die gesetzlichen Schadensersatzansprüche des Mieters und stellt denkbare Verteidigungsstrategien des Vermieters im Zusammenhang dar. Die Broschüre ist für private Vermieter, Wohnungsunternehmen und Wohnungsverwaltungsgesellschaften, für Mieter und alle rechtsberatenden Berufe konzipiert.

12,00 Euro für Mitglieder

12,95 Euro für Nichtmitglieder.

Wohnflächenberechnung – Die richtige Wohnfläche für Vermietung, Mietvertrag und Betriebskostenabrechnung

Von Dr. Kai H. Warnecke, 4. Auflage
2016, ISBN: 978-3-939787-82-2

Die Wohnfläche ist eine der wichtigsten Eigenschaften einer Wohnung.

Vermieter brauchen die Fläche häufig als Berechnungsgrundlage für die Betriebskostenabrechnung. Und maßgeblich für die ortsübliche Vergleichsmiete ist der Preis pro Quadratmeter. Diese Broschüre informiert über die Wohnflächenverordnung und gibt eine detaillierte Anleitung zur Berechnung der Wohnfläche.

9,20 Euro für Mitglieder

9,95 Euro für Nichtmitglieder.

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

www.grundeigentuemerverband.de
bei Versand jeweils zzgl. Versandkosten

Mittwoch, 4. April 2018 (18.00 Uhr)

Grundeigentümer-Verbandshaus, Sitzungssaal 7. OG,
Glockengießerwall 19

„Wer gehört zu wem?/Vermieter- und Mieterwechsel“

Grundeigentümer-Verein Barmbek-Uhlenhorst
Jahreshauptversammlung mit Vortrag von Rechtsanwalt Matthias Scheff, Syndicus des Grundeigentümer-Verbandes.

Dienstag, 10. April 2018 (18.30 Uhr)

NTSV-Clubheim Lington's, Sachsenweg 85

„Sicherheit und Einbruchschutz“

Grundeigentümer-Verein Lokstedt-Niendorf-Schnelsen
Jahreshauptversammlung mit Vortrag von der Polizei Hamburg zu der Frage, wie man sich und sein Eigentum optimal schützen kann.

Mittwoch, 11. April 2018 (19.00 Uhr)

Geschäftsstelle Rahlstedt, Schweriner Straße 27

„WEG-Versammlung“

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

Donnerstag, 12. April (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, 18. April 2018 (14.00 Uhr)

Grundeigentümer-Verbandshaus, 6. OG,
Glockengießerwall 19

Energieberatung

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

Mittwoch, 18. April 2018 (19.00 Uhr)

ASB-Raum, Wedeler Landstraße 36

„Der neue Mietenspiegel – welche Miete darf ich nehmen?“

Rissener Haus- und Grundeigentümergebiet
Jahreshauptversammlung mit Vortrag. Es referiert Rechtsanwalt Ulf Schelenz, Geschäftsführer des Grundeigentümer-Verbandes.

Donnerstag, 19. April 2018 (19.00 Uhr)

Theatersaal im Helms-Museum, Museumsplatz 2

„Impressionen aus dem alten und neuen Harburg-Wilhelmsburg“

Haus- und Grundbesitzerverein Harburg-Wilhelmsburg
Jahreshauptversammlung mit Eindrücken aus dem Stadtteil von Klaus Barnick von der Geschichtswerkstatt Harburg.

Mittwoch, 25. April 2018 (19.00 Uhr)

Hotel Panorama, Billstedter Hauptstraße 44

„Neues aus Billstedt“

Grundeigentümer-Verein Hamburg-Billstedt
Informationsveranstaltung mit Bezirksamtsleiter Falko Droßmann und Matthias Tresp, Leiter des Polizeikommissariats 42.

Donnerstag, 26. April 2018 (19.00 Uhr)

Grundeigentümer-Verbandshaus, Sitzungssaal 7. OG,
Glockengießerwall 19

„Neue EU-Datenschutzverordnung und Verkehrssicherungspflichten“

Grundeigentümer-Verein Uhlenhorst-Winterhude-Alsterdorf
Vortragsabend mit Torsten Flomm, Vorsitzender des Grund-

eigentümer-Verbandes, und Axel-H. Wittlinger, Vorsitzender des IVD Nord. Ab 18.30 Gesprächsmöglichkeit mit Vorstandsmitgliedern bei einem kleinen Imbiss.

Samstag, 28. April 2018 (9.00 Uhr)

Bus ab Busbahnhof Rahlstedt

„Burg Neustadt-Glewe ...“

Haus- und Grundeigentümergebiet Hamburg-Rahlstedt:
... und Rundfahrt durch die Lewitz in Mecklenburg. Ausfahrt. Preis pro Person inkl. Mahlzeiten 68,50 Euro für Mitglieder. Kartenverkauf in der Geschäftsstelle Schweriner Straße 27, Reservierung unter Tel. 040/677 88 66.

Samstag, 12. Mai 2018 (11.00 Uhr)

Abfahrt Hotel Panorama, Moorfleeter Straße

Spargelessen „satt“

Grundeigentümer-Verein Hamburg-Billstedt
Fahrt zum Spargelessen im Gasthaus Cordes in Weste, anschließend Kaffee und Kuchen in Rohrstorf-Himbergen. Preis pro Person 27 Euro für Mitglieder und deren Angehörige beziehungsweise 30 Euro für Nichtmitglieder und Gäste. Schriftliche Anmeldung bis spätestens 20. April.

Ausfall Beratungen/Änderung Öffnungszeiten

In der Geschäftsstelle Am Soldatenfriedhof 8 entfällt die Rechtsberatung am 5. April.

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

Neue Ausstellung



Malerei. Inhalt und Form.

Am Beginn, an der der Kunsthochschule Braunschweig, stand bei Jürgen Gollmart Erlernen und Anwendung realistischer Maltechnik in Öl. In der Folge strebt ein zunehmend freier Umgang mit formalen Elementen aus der Kunstgeschichte Wirkung an.

Werke des Hamburger Künstlers sind noch bis Ende Juni in den Räumen des Grundeigentümer-Verbandes im Glockengießerwall 19 im 6. Obergeschoss zu den üblichen Geschäftszeiten zu sehen.



Foto: Astrid Götz-Heppe/pixello.de

2. bis 9. Juni 2018

Insel- und Schärenwelt Skandinaviens – Rund um Dänemark

Es sind noch ein paar Kabinen frei für diese wunder- volle Reise mit einem kleinen und feinen Schiff

Wir haben – gemeinsam mit dem Reiseveranstalter Hansa Touristik GmbH – das Schiff: MS Ocean Majesty ausgewählt, weil es komfortabel und stilvoll ist.

Die Bordsprache ist deutsch und mit nur maximal 500 Gästen ist es möglich, Individualität und Privatsphäre zu erleben.

Bequem von Kiel aus starten wir in die Insel- und Schären- welt Skandinaviens.

Entdecken Sie Kopenhagen, das viel mehr zu bieten hat als die kleine Meerjungfrau. Über Göteborg erreichen wir

Oslo. Die norwegische Küste und ihre traumhafte Schären- welt ist das nächste Reiseziel. Arendal ist die älteste Stadt an der Südküste Norwegens und ist auf Inseln und Schären erbaut. Sie trägt den Beinamen: „Venedig des Nordens“. Die Reiseroute führt weiter nach Süden über den Limfjord nach Aalborg. Fredericia auf der jütischen Seite des Kleinen Belt gelegen ist eine reizvolle Küstenstadt mit typisch dänischem Charme und bildet den Abschluss der Reise.

Fordern Sie gern unsere ausführliche Reisebeschrei- bung an.

Als zweitgrößtes Land der Erde ist Kanada eingebettet im Osten vom Atlantik und im Süden vom Pazifik. Damit erklärt sich auch die unglaubliche Vielfalt von Land und Leute, nicht zu vergessen, die Heimat von Grizzlybär, Elch und vielen anderem Getier. Steilküsten, Sandstrände, riesige Seen, die endlosen Weiten der Prärie, sowie die gewaltigen „Rockies“ machen Kanada so einzigartig.

Fordern Sie gern unsere ausführliche Reisebeschrei- bung an!



Foto: Jürgen Hoinkalpixello.de

3. bis 18. Oktober 2018

Kanadische Impressionen

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

18. bis 22. September 2018

Florenz

Wie bereits ausführlich in unserem März-Heft beschrieben, möchten wir Ihnen diese Reise schöne Italienreise anbieten.

Erleben Sie mit uns die unbekannte Toskana. Ab- seits der üblichen Wege lernen Sie Orte, Menschen und Landschaften kennen. Durch sachkundige Führungen wird Geschichte erlebbar, das Heute verschmilzt mit den Entwick- lungen 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 Wün- sche berücksichtigen wir gern. Dies ist möglich, da wir ausschließlich mit kleinen Gruppen reisen.

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

Zum Frühjahr ein neues Outfit für die Wohnung

Fröhliche Farbe für die Wand

Die Wände sind ein guter Anfang für die Wohnraum-Erneuerung.

Mit vergleichsweise wenig Aufwand wird eine enorme Wirkung erzielt. Dafür muss ja auch nicht gleich die ganze Wohnung neu gestrichen werden. Farbakzente können einen Raum schon völlig verändern.

„Ein Trend ist derzeit, dass eine Wand oder ein Wandbereich mit einer – dann sehr hochwertigen – Tapete dekoriert wird. Die anderen Wände und die Decke sind im Regelfall mit einer Raufasertapete oder Glattvlies tapeziert und werden in einem dezenten Farbton uni gestrichen“, beschreibt Karl-August Siepelmeyer, Malermeister und Präsident des Bundesausschusses Farbe und Sachwertschutz. Nur: Welche Wand soll zum Hingucker werden? Und in welcher Farbe soll sie gestrichen werden?

Neben dem Geschmack entscheidet der Raum.

Klar, der Farbton muss gefallen. Aber das reicht noch nicht. „Viele Kunden kommen mit sehr klaren Farbvorstellungen zum Maler. Die sind dann oft durch Zeitschriften-Fotos und damit durch die von den Herstellern propagierten Trends geprägt. Doch die Farbe muss auch passen – zum Raum, zur Einrichtung“, sagt der Malermeister. Mithilfe von Farben lässt sich die Raumarchitektur geschickt nutzen. Durch einheitliche Farbgestaltung von Decken und Wänden entsteht eine sehr ruhige Atmosphäre. Besonders in warmen, hellen Farben fühlt man sich geborgen und umhüllt. Ist beispielsweise die Deckenfarbe etwas heller als die der Wände, dann öffnet sich der Raum nach oben und wirkt höher. Eine Raumwand in einer dunklen, intensiven Farbe verkürzt den Raum optisch. Ist eine Farbfläche in einer intensiven Farbe zu groß, so kann sie andere Flächen erdrücken. Und, und, und ... Nicht umsonst gibt es zum Thema Farbarchitektur ganze Regale mit Fachliteratur. Ein praktisches Hilfsmittel sind interaktive Farbplaner der Hersteller wie zum Beispiel www.farbdesigner.de, www.schoener-wohnen-farbe.com/de/gestaltung/farbdesigner/ oder <http://colordesigner.alpina-farben.de/>.

Doch nicht alles lässt sich simulieren. „Das Gesamtbild muss stimmen. Das kann man nur beurteilen, wenn man im Raum steht“, betont Karl-August Siepelmeyer. So wird beispielsweise der Faktor Licht häufig unterschätzt. Je nach Anordnung der Fenster und sonstiger Lichtquellen im Raum reflektieren die Wandflächen das Licht unterschiedlich. Hinzu kommen unterschiedliche Tageszeiten und Licht-Intensitäten. Siepelmeyer empfiehlt daher, vor der endgültigen Entscheidung Farbkarten bei unter-

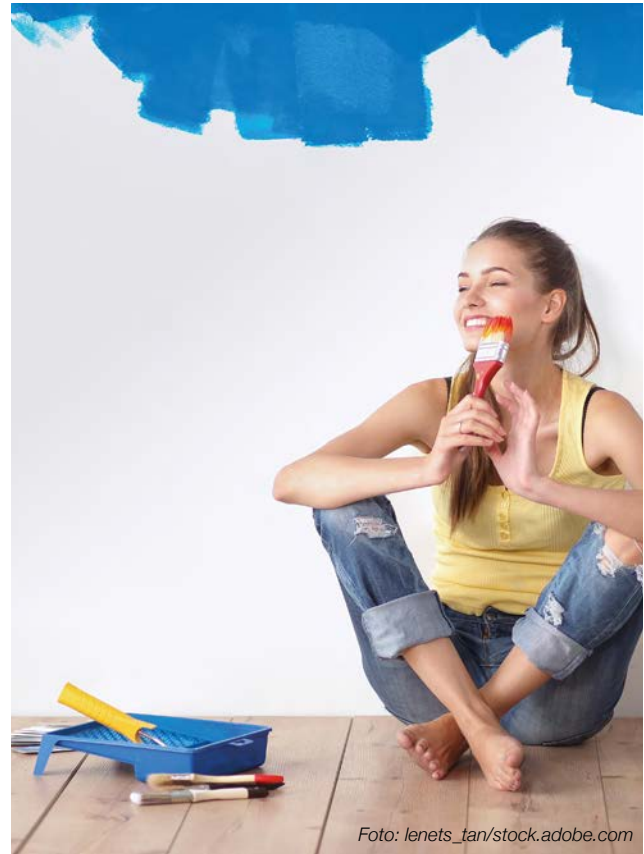


Foto: lenets_tan/stock.adobe.com

Frühling und Frühsommer machen Lust auf fröhliche Farben. Zugleich wird im erbarmungslos hellen Sonnenlicht unübersehbar, wenn ein Wandanstrich, eine Tapete oder ein Teppich in die Jahre gekommen ist. Zeit für die eine oder andere Erneuerung.

schiedlichen Lichtverhältnissen zu testen. Sein zweiter Blick bei einer Wohnraumbegehung gilt der Einrichtung. Beispielsweise könne eine große Wandfläche hinter einem Sideboard mit einem Megabildschirm in einer auffälligen Farbe toll wirken. „Wenn hingegen ein wuchtiger Eichenschrank vor einer genauso großen Wand steht und mit vielen Familienbildern umrahmt ist, macht es keinen Sinn, diese Wand noch farbig zu streichen. Dann macht man das eine mit dem anderen kaputt“, erklärt der Experte. Unterm Strich ist durch Architektur, Licht und Einrichtung jeder Raum einzigartig. All diese Faktoren im Blick zu haben und dann mit dem Geschmack der Bewohner in Übereinstimmung zu bringen, ist eine Herausforderung, der sich viele Laien nicht bewusst sind. Bei aller Begeisterung fürs Heimwerken ist die Beauftragung eines Fachbetriebs damit auf jeden Fall eine sinnvolle Überlegung. Er kann auch am besten über die Farbart entscheiden.

„Wenn der Untergrund in Ordnung ist, kann eine verputzte oder tapezierte Wand unzählige Male neu gestrichen werden“, sagt der Malermeister. Auf der sicheren Seite ist man dabei, wenn man im System bleibt, also immer dieselbe Farbart verwendet. Ansonsten ist unter Umständen eine Untergrundbehandlung notwendig.

Kunsthharz-Dispersionsfarben sind Spitzenreiter.

Hauptbestandteile der zähflüssigen Anstrichstoffe sind üblicherweise Wasser als Lösungsmittel, aus Mineralöl gewonnene Kunstharze (meist Acrylharze) oder ähnliche Kunststoffe als Bindemittel, farbgebende Pigmente oder andere Farbstoffe, sowie Zusatzstoffe. „Diese Farben zeichnen sich durch breite Anwendungsmöglichkeiten, hohe Deckkraft, gute Nassabriebbeständigkeit und gute Scheuerbeständigkeit aus“, zählt Alexandra Borchard-Becker von der VERBRAUCHER INITIATIVE die Vorteile von Dispersionsfarben auf. Dank dieser Eigenschaften sind sie für alle Innenräume gut geeignet. Für Wohnräume bieten sich Farben der Abriebklasse 3 an, für stärker beanspruchte Wände in Küche oder Bad Abriebklasse 2. Wenn die Farbe nicht mehr gefällt, kann sie mehrfach überstrichen werden. Enge Verwandte der Kunstharz-Dispersionsfarben sind Naturharz-Dispersionsfarben. Sie sind in der Anwendung vergleichbar, benötigen jedoch eine etwas längere

Trocknungszeit. Beide Farbarten können Lösemittel und andere flüchtige organische Stoffe enthalten.

Allergiker aufgepasst!

Der hohe Wasseranteil macht diese mit Harzen gebundenen Dispersionsfarben zu einem guten Nährboden für Bakterien und Pilze. Erst durch den Zusatz von Konservierungsmitteln werden sie haltbar. Früher kam dafür vorrangig Formaldehyd zum Einsatz, heute sind es Isothiazolinone. Sie können jedoch allergische Reaktionen hervorrufen. Wenn sensibilisierte Menschen in Kontakt zu konservierten Farben kommen oder sich in einem frisch gestrichenen Raum aufhalten, können Hautausschläge drohen. „Wer zu Allergien neigt, sollte deshalb unbedingt auf die Inhaltsstoffe achten“, betont Alexandra Borchard-Becker von der VERBRAUCHER INITIATIVE. „Hilfreich ist dabei auch der Blaue Engel. Diese Produkte dürfen nur eine begrenzte Menge an Konservierungsmitteln enthalten.“ Die Alternative ist, zu einer Farbe ohne Konservierungsmittel zu greifen, also etwa Wasserglassilikat-, Kalk- oder Kaseinfarbe.

Eva Neumann

Haus & Grund Deutschland

www.hausundgrund.de

Anzeige

Mit SchimmelPeter gegen feuchte Wände

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

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

25 Jahre Ruhe – garantiert.

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

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



Ihre saubere und dauerhafte Lösung. Foto: schimmelpeter

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



SchimmelPeter
Abdichtungstechnik Fischer



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

www.schimmelpeter.gmbh

Vlies hat Papier abgelöst

Zeit für Tapetenwechsel!

Schnell wechselnde Trends, sowie neue Materialien und einfachere Handhabung haben der Tapete in den vergangenen Jahren ein Comeback beschert.

„**H**eute wird häufiger tapeziert als noch vor zwanzig Jahren. Damals waren es Zeiträume von sieben Jahren“, beobachtet Karsten Brandt, Geschäftsführer des Deutschen Tapeten-Instituts. Dabei hat sich auch verändert, wie Tapeten eingesetzt werden.

Früher wurde schon mal das ganze Haus, mindestens jedoch ein kompletter Raum in einem Durchgang neu tapeziert. Wohn- und Schlafzimmer standen dabei ganz oben auf der Liste. Heute kommen Tapeten durchaus auch an einer Front oder nur in einer Ecke des Raumes an die Wand. Das kann dann schon mal ein Vorsprung im Badezimmer, die Wand über dem Essplatz in der Küche oder auch die Garderobennische im Flur sein.

Der große Vorteil dieses begrenzten Einsatzes: Hier kann ganz nach Geschmack auch mit auffälligen Mustern gestaltet werden, ohne dass sie erschlagend wirken. Dezentere Farben an den umgebenden Wänden sorgen für Ruhe und lenken zugleich den Blick auf die Wanddekoration. Und wenn man sich satt gesehen hat, ist Zeit für einen Tapetenwechsel. Zu-

mindest mit Vliestapeten hält sich der Aufwand dafür in Grenzen. Die Kosten ebenfalls.

„Tapete ist ein sehr ‚demokratisches‘ Produkt mit einer großen Bandbreite bei den Preisen“, betont der Verbands-Geschäftsführer. Der Einstiegspreis für die Rolle liegt bei fünf Euro. Je aufwendiger das Design, die Verarbeitung oder die Oberflächenveredelung ist, desto mehr kann man investieren. „Ab zehn Euro die Rolle gibt es schon sehr gute Qualitäten; man kann aber auch leicht einhundert Euro für eine Rolle ausgeben.“

„Früher haben die Menschen tapeziert, weil die Wände renovierungsbedürftig waren. Heute wird tapeziert, weil man Lust auf einen Tapetenwechsel hat, etwas Neues ausprobieren und sich kreativ ausleben möchte.“

Karsten Brandt,
Geschäftsführer
Deutsches Tapeten-Institut

Wieviel Tapete benötige ich?

Die Standardrolle einer Tapete misst 0,53 mal 10,05 Meter. Das reicht für fünf Quadratmeter Wandfläche. Nehmen Sie sicherheitshalber eine Rolle mehr. Vorsicht bei gemusterten Tapeten: Damit die Anschlüsse stimmen, kann Verschnitt entstehen. Kalkulieren Sie entsprechend großzügiger!

Foto: Deutsches Tapeten-Institut/Rasch



Reinigungstipps

Frühjahrsputz

... damit Lampen heller leuchten

Im Sommer sind Deckenfluter, Kronleuchter und Spots zwar vergleichsweise selten in Gebrauch. Doch an sonnenhellen Tagen fallen Spinnweben und Staubschleier besonders ins Auge. Einmal im Jahr sollten Lampen und Leuchten bei gutem Tageslicht gründlich gereinigt werden.

Vorsichtshalber wird dafür zuerst der Stecker bezogen oder die Sicherung herausgenommen. Dann werden die Schirme und die Leuchtmittel entfernt.

Ein praktischer Ort für den Lampenputz ist neben der Spüle.

Schirme entstauben, säubern und polieren

Schirme aus Textil- oder Flechtmaterialien werden mit einem Pinsel, einer Klebefusselrolle oder einer weichen Bürste vom Staub befreit oder mit einem Staubsauger auf kleinster Stärke abgesaugt. Bei Flecken oder Verfärbungen hilft nur, den Stoff vorsichtig von Hand zu waschen. Glasschirme und die Kristalle von Leuchtern werden erst abgestaubt und dann mit einem feuchten weichen Tuch abgewischt.

Anschließend wird mit einem trockenen Tuch nachpoliert. Küchenlampen sind nach längerem Gebrauch mit einem unschönen Fettfilm überzogen. Dann hilft ein mildes Spülmittel. Aggressive Reiniger hingegen schädigen Glas- und Metallflächen. Gebürstete Nickelflächen, verchromte und vergoldete Elemente sind besonders empfindlich. Zur Behandlung empfiehlt sich eine Spezialpolitur. Auch hier ist Nachpolieren Pflicht.

Vorsicht mit den Leuchtmitteln

Sie werden vorsichtig mit einem leicht feuchten Tuch gesäubert, so dass die Kontaktstellen auf keinen Fall mit Wasser in Berührung kommen und auch keine Feuchtigkeit eindringen kann. Halogenlämpchen dürfen nicht mit bloßen Händen, sondern nur mit dünnen Handschuhen angefasst werden. Im Zweifel ist weniger mehr: Kleine Metallreflektoren oder andere filigrane Teilchen bleiben beim Großputz am besten außen vor.

Zubehör nicht vergessen

Drahtseilsysteme, Kabel und Dimmer lassen sich gut mit einem Mikrofasertuch reinigen. Steckdosen und Schalter werden abgenommen und in der Spüle gesäubert. Erst wenn sicher ist, dass alle Teile vollständig getrocknet sind, darf die Leuchte wieder ans Netz.

Fünf Tipps für den Frühjahrsputz

Die Inhaltsstoffe von aggressiven Haushaltschemikalien können Atemwegsbeschwerden, Ekzeme oder Allergien verursachen. Die Aktion DAS SICHERE HAUS empfiehlt daher, bei üblichen Verschmutzungen auf umweltfreundliche Alternativen zu setzen.

1. Zitronensäure wirkt ähnlich wie Essig gegen Kalk, ist aber geruchsneutraler und weniger schädlich für Dichtungen, Chromarmaturen und die Atemwege.
2. Säurebeständige Böden und Arbeitsoberflächen lassen sich mit Essig-Wasser (Mischverhältnis 1:1) und etwas Natron reinigen.
3. Wasser, dem etwas Natron zugefügt wurde, macht Fenster wieder sauber. Die Mischung lässt sich gut mit einer Sprühflasche verteilen. Anschließend mit einem Tuch oder Zeitungspapier trockenwischen.
4. Wasser mit Natron eignet sich auch für die Kühlschrankreinigung: Mischung auftragen, einige Minuten einwirken lassen, mit einem feuchten Tuch wegwischen.
5. Mit einer Waschsoda-Wasser-Mischung rücken Sie hartnäckigen Fettflecken schnell und schonend zu Leibe.



**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.

TEAM
ISOTEC
HANDWERK
AUF HÖCHSTEM
NIVEAU

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

Raumgestaltung mit LEDs

Licht und Farbe

LEDs sind die Leuchtmittel der Zukunft, und zwar nicht nur aus praktischen Gründen. Auch in gestalterischer Hinsicht sind die lichtstarken Minis unschlagbar. Sie erlauben eine minimalistische, designorientierte Gestaltung mit Licht und mit Farben.

Leuchtdioden erzeugen stets nur Licht einer Wellenlänge (monochromatisches Licht). Sie hängt im Wesentlichen vom Material und vom Bandabstand des Halbleiters ab. Um weißes Licht zu erzeugen, wird entweder die monochromatische Strahlung durch einen Leuchtstoff umgewandelt. Alternativ werden rote, grüne und blaue Leuchtdioden – die sogenannten RGB-LEDs – in einem Gehäuse kombiniert, so dass sich ihr Licht gut mischt und als weiß wahrgenommen wird.

Genau wie andere Leuchtmittel auch gibt es LEDs in unterschiedlichen Lichtfarben. Sie beeinflussen die optische Wirkung, aber auch unsere Stimmung. Die Eigenfarbe eines Leuchtmittels, die Farbtemperatur, wird in Kelvin angegeben. Beruhigendes warmweißes Licht (bis etwa 3.300 Kelvin) ist ideal für gemütliche Wohnsituationen und unterstreicht die Wirkung von warmen Farben wie Terrakotta oder Gelbtönen. Neutralweißes Licht (3.300 bis 5.300 Kelvin) ist durch einen höheren Blauanteil gekennzeichnet. Der sorgt für Sachlichkeit. Diese Lichtfarbe macht sich damit überall dort besonders gut, wo Konzentration gefragt ist – am Schreibtisch, über der Arbeitsfläche in der Küche, in der Lesecke oder im Hauswirtschaftsraum.

Spannende Farb-Licht-Effekte werden in Kombination mit kühlen Farben und reflektierenden Chrom- und Glasflächen erreicht.

Tageslichtweißes Licht (mehr als 5.300 Kelvin) kommt in Wohnräumen eher selten zum Einsatz. Es wirkt recht technisch, passt gut zu einfallendem Tageslicht und ist damit in Geschäftsräumen mit großen Glasfronten gerne gesehen. Es gibt auch Leuchten mit Filter oder Vorsatz, die den einfachen Wechsel von einer Lichtfarbe zur anderen ermöglichen.

Durch weißes Licht die im Raum vorhandenen Einrichtungsfarben zur Geltung bringen – das können auch andere Leuchtmittel, nicht nur LEDs. Ihr Trumpf ist, dass sie selbst Farbe ins Spiel bringen. In einem Gehäuse verbaut, können aus den drei RGB-Grundfarben bis zu 16,7 Millionen Farben gemischt werden. Wer sich da nicht entscheiden mag, setzt auf moderne Lichttechnik. Mit RGB-Farbsteuerungen lässt sich die Lichtfarbe per Knopfdruck wechseln.



Foto: Dan Race/stock.adobe.com

Unser Tipp: Nur ausdrücklich als dimmbare LED-Lampen gekennzeichnete Leuchtmittel und -leuchten („dimmbable“) können gedimmt werden. Außerdem ist die Schnittstelle zwischen Dimmer und LED-Lampe nicht normiert, so dass nicht jeder LED-Dimmer mit jeder LED-Lampe funktioniert. Qualitätshersteller bieten im Internet Kompatibilitätslisten zum Nachschlagen an. Fragen Sie im Zweifelsfall Ihren Elektrofachmann.

Tapete

Aktuelle Frühjahrstrends

Foto: Deutsches Tapeten-Institut/Erismann



Urban Chic

Motivtapeten mit fotorealistischen Designs sorgen für Luft- und Werkstatt-Atmosphäre. Rustikale täuschend echte Backsteinstrukturen und coole Beton-Flächen, rostiges Metall und patiniertes Holz zieren die Wände.

Foto: Deutsches Tapeten-Institut/P+S



Special Effects

Tapeten mit Wabenstruktur, grafisch stilisierten Würfeln und anderen geometrischen Mustern mit 3D-Effekt erzielen auch in kleinen Räumen eine große Wirkung. Spiegeln-de Metallic-Effekte setzen extravagante Akzente.

Foto: Deutsches Tapeten-Institut/Rasch



Fresh Mix

Palmen und Sandstrand, Flamingos, Ananas und andere tropische Motive verwandeln das Wohnzimmer in ein Sonnenparadies. Weniger aufdringlich, aber deshalb nicht weniger sommerlich kommen skandinavisch angehauchte Muster und Aquarellverläufe in

Foto: Deutsches Tapeten-Institut/Erismann



Floral Harmony

Lebhafte Blumendesigns sind Dauerbrenner. Bei den expressiven Blüten- und Blattmotiven wird mit leuchtenden Farben nicht gespart: Spritziges Kirsch-Rot, Flieder oder Sunny-Orange finden genauso Platz an der Wand wie zarte Creme- und Pastelltöne.

zarten Pastelltönen daher.

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

Jetzt anrufen und Termin vereinbaren!

B AU & H AUSTECHNIK GMBH

Beratung • Planung • Abwicklung

Wohnungssanierung
Maurerarbeiten
Balkonsanierung
Fassadensanierung

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



Ein neues Heizsystem zählt zu den größeren Investitionen in Bestandsgebäuden und will gut geplant sein. Statt selbst zu kaufen, kann man aber auch auf Mietmodelle zurückgreifen.

Neues vom Kooperationspartner

Energetische Sanierung

Heizung mieten statt kaufen

Mit einem Contracting-Modell von E.ON kommt die neueste Brennwert-Heiztechnik ins Haus. Modernste Wärmeanlagen von Viessmann und ein Rundum-Sorglos-Paket über zehn Jahre gibt es zum monatlichen Wärmepreis ohne Einmalkosten.

Mit effizienten Wärmeanlagen lässt sich viel Energie sparen – doch in deutschen Bestandsgebäuden versehen noch Millionen Heizungsanlagen ihren Dienst, die 20 Jahre und älter sind. Viele Immobilienbesitzer schieben eine Modernisierung aus Kostengründen auf. Um die Investition in zeitgemäße Erdgas-Wärmeanlagen attraktiver zu machen, hat E.ON mit dem Heiztechnik-Hersteller Viessmann ein lukratives Angebot entwickelt: Mieten statt kaufen mit dem E.ON WärmeService. Mit diesem können Hausbesitzer ohne hohe Anschaffungskosten eine topmoderne Erdgas-Heizung nutzen. Das Prinzip ist aus dem industriellen Contracting bekannt: Statt einen hohen Kaufpreis auf einen Schlag stemmen zu müssen, zahlen Kunden einen monatlichen Grundpreis für die Bereitstellung der Anlage sowie Wartung, Reparatur und Service. Dazu kommt noch der Preis für das Erdgas, das verbrauchsgenau abgerechnet wird. Der Rundum-Sorglos-Schutz deckt alle Kosten für die Heizung ab. Neben Planung und Installation durch einen Handwerkspartner vor Ort umfasst das Angebot auch die Entsorgung der alten Anlage. Die Erstvertragslaufzeit beträgt zehn Jahre, danach kann sie um weitere fünf Jahre verlängert werden. [Mehr unter www.eon.de/waermeservice](http://www.eon.de/waermeservice).

Interesse geweckt?

Dann setzen Sie sich einfach mit uns in Verbindung. Sie erreichen uns telefonisch unter (0 40) 55 55 47 46 oder per Mail waermeservice@eon.com. Zusätzlich hält der Grundeigentümer-Verband Hamburg weiterhin einen großen Rahmenvertrag mit E.ON. Damit können Mitglieder kostengünstige Energielieferverträge abschließen.

Die Preise für Privatkunden auf einen Blick:

E.ON GrundeigentümerStrom:

Grundpreis 49,90 Euro pro Jahr,
Arbeitspreis 26,37 Cent je Kilowattstunde

E.ON GrundeigentümerErdgas:

Grundpreis 49,90 Euro pro Jahr,
Arbeitspreis 4,80 Cent je Kilowattstunde

(Stand Januar 2018, jeweils Bruttopreise, inklusive aller Abgaben und Steuern)

Auch für Gewerbekunden unter den Mitgliedern bietet E.ON besondere Grundeigentümercantarife. Informationen dazu erhalten Sie ebenfalls über das Internet oder die oben angegebene Telefonnummer. E.ON gibt für diese Preise eine eingeschränkte Garantie bis zum 31. Dezember 2018. Dies bedeutet, dass die Preisbestandteile, auf die E.ON selbst Einfluss hat, sich in diesem Zeitraum nicht verändern werden. 75 Prozent des Strompreises allerdings entfallen mittlerweile auf staatlich festgelegte Steuern, Abgaben und Sonstiges.

BGH entscheidet

Eigentümer haftet

Wenn der beauftragte Handwerker Schäden verursacht ...

Wenn ein Eigentümer einen Handwerker mit Reparaturen am Haus beauftragt, dann haftet er, wenn infolge dieser Arbeiten das Eigentum des Nachbarn beschädigt wird.

Das hat der Bundesgerichtshof (BGH) entschieden (Urteil vom 9. Februar 2018, V ZR 311/16). Daran ändert auch die Tatsache, dass der Handwerker sorgfältig ausgesucht wurde, nichts.

Im zugrunde liegenden Fall hatten die Eigentümer eines Wohnhauses einen Dachdecker mit Reparaturarbeiten am Flachdach des Gebäudes beauftragt. In deren Verlauf verursachte der Handwerker schuldhaft die Entstehung eines Glutnestes unter den aufgeschweißten Bahnen. Das Wohnhaus fing Feuer und brannte vollständig ab. Durch den Brand und die Löscharbeiten wurde auch das Haus der Nachbarin erheblich beschädigt.

Die Wohngebäudeversicherung der Nachbarin hat den am Nachbarhaus entstandenen Schaden in Höhe von rund 98.000 Euro erstattet. Anschließend forderte sie den Schaden von dem Dachdecker ein. Dieser konnte jedoch nicht zahlen; es wurde ein Verbraucherinsolvenzverfahren eröffnet. Daraufhin forderte die Versicherung den Schaden vom Auftrag gebenden Eigentümer ein. Die beiden ersten Instanzen gaben den Eigentümern recht. Sie haben den Handwerker sorgfältig ausgewählt und damit alles Erforderliche getan, um Schadensrisiken zu vermeiden. Die Bundesrichter sahen das im Revisionsverfahren anders.



Foto: Stringer Image/stock.adobe.com

Der klagenden Versicherung steht aus übergegangenem Recht ein verschuldensunabhängiger nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch zu. Das ergibt sich aus entsprechender Anwendung von § 906 Absatz 2 Satz 2 BGB in Verbindung mit § 86 Absatz 1 Satz 1 VVG, so die Argumentation des BGH.

Die Sache wurde an das Oberlandesgericht zurückverwiesen. Dieses muss nun klären, ob der geltend gemachte Anspruch der Höhe nach berechtigt ist.

Eva Neumann

Haus & Grund Deutschland

www.hausundgrund.de

PIETSCH BAUWERKSERHALTUNG
GMBH

Feuchtigkeitsprobleme?
Abdichtung von nassen Kellern, Fassaden und Balkonen
● Putz- und Mauerwerkssanierung ● Injektionen

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

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

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

**SANIERUNGSTECHNIK
NORD**

Winklers Platz 4
22767 Hamburg
Tel. 040 / 60 77 222 333
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

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

Optimierung ohne große Umbauten

Heizungsmodernisierung

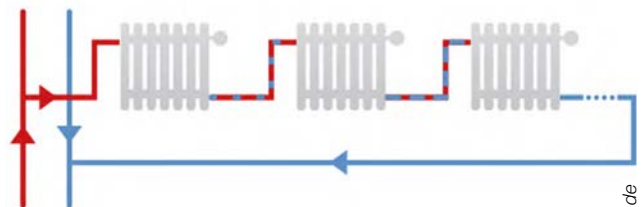
Einrohrheizungen effizienter gestalten, Heizkostenabrechnung vereinfachen

Nicht jeder Eigentümer einer Einrohrheizung will gleich das gesamte System gegen ein Zweirohrsystem austauschen. Durch moderne Regelsysteme und weitere Maßnahmen lässt sich die Einrohrheizung jedoch effizienter gestalten. Das kann den Energieverbrauch verringern und die Abrechnung der Heizkosten mit den Mietern vereinfachen. Klassische Einrohrheizungen reagieren empfindlich auf Veränderungen. Wird ein Heizkörper über das Thermostatventil abgestellt oder reguliert, hat das unmittelbar Auswirkungen auf die Wärmeabgabe der nachfolgenden Heizkörper. Es wird dann entweder zu warm oder zu kalt. Wenn alle Heizkörper abgestellt werden, zirkuliert dennoch Heizwasser mit hoher Temperatur durch die Rohrleitung.

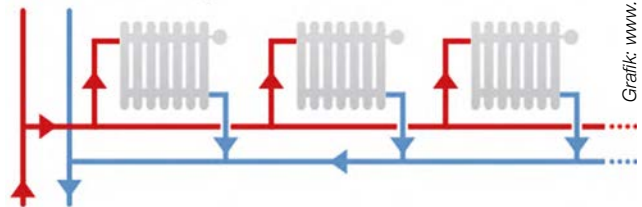
In einem Mehrfamilienhaus passiert dann Folgendes: In den Wohnungen am Anfang des Heizstranges reicht die Wärmeabgabe über die oftmals freiliegenden Rohrleitungen aus, um die Räume zu beheizen. Das führt dann bei einem allein über die Heizkostenverteiler ermittelten Wärmeverbrauch unweigerlich zu einer ungerechten Verteilung der Heizkosten. Denn über die Heizkostenverteiler wird nur die Wärmeabgabe der Heizkörper gemessen, nicht aber die der Rohrleitung. Bei einer unregelmäßigen Einrohrheizung werden dadurch oft nur 20 bis 40 Prozent des Wärmeverbrauchs messtechnisch erfasst.

Das hat zur Folge, dass der Eigentümer nach den Regelungen der Heizkostenverordnung (§ 7 Abs. 1 HeizkostenV) die Heizkosten nicht mehr verbrauchsabhängig abrechnen darf. Der Wärmeverbrauch der Mieter kann aber nach anerkannten Regeln der Technik bestimmt werden. Gemeint ist hier das komplizierte und für den Vermieter sehr aufwendige Korrekturverfahren nach VDI 2077. Alternativ kann eine Pauschalabrechnung nach der Wohn- und Nutzfläche erfolgen. Das erlaubt jedoch dem Mieter eine Kürzung der Heizkosten um 15 Prozent (§ 12 Abs. 1), birgt also für den Vermieter wirtschaftliche Nachteile.

Einrohrheizung



Zweirohrheizung



Grafik: www.co2online.de

Eigentümer können jedoch ihre Einrohrheizungen wirksam modernisieren, damit die Rohrwärmeabgabe verringern und dann ganz einfach verbrauchsabhängig abrechnen:

- Einstellung der Heizkurve bzw. Vorlauftemperatur so niedrig wie möglich

Einrohrheizungen wurden in den 1970er- und 1980er-Jahren häufig sowohl in Einfamilien- als auch Mehrfamilienhäusern eingebaut. Experten schätzen, dass in etwa 1,5 Millionen Haushalten in Deutschland noch Einrohrheizungen betrieben werden. Bei einem Einrohrheizsystem werden die Heizkörper der Reihe nach an nur eine Rohrleitung angeschlossen und nacheinander mit Heizwasser durchströmt. Die Temperatur des Heizwassers sinkt dadurch von Heizkörper zu Heizkörper. Damit die Räume am Ende des Einrohrheizstranges noch ausreichend mit Wärme versorgt werden, müssen die Heizkörper zum Strangende hin entsprechend größer dimensioniert werden, die Heizwassermenge innerhalb der Rohrleitung konstant bleiben und die Vorlauftemperatur ausreichend hoch eingestellt werden. Damit verbraucht ein solches System viel Energie und belastet sowohl Klima als auch Haushaltskasse deutlich mehr als ein Zweirohrsystem.

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 0800/8346250

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

- witterungsgesteuerte Regelung und einstellbare Nachtabsenkung (nach EnEV ohnehin vorgeschrieben)
- Einbau moderner Regelsysteme wie etwa Differenzdruckregler zur gleichmäßigen Versorgung aller Heizkörper oder differenztemperaturabhängige Strangventile zur Minimierung der Wärmeabgabe der einzelnen Heizstränge
- hydraulischer Abgleich



Foto: flashpics/stock.adobe.com

Die Maßnahmen tragen dazu bei, dass die Wasserströme in den Einrohrheizkreisen geregelt werden können und somit auch der Einsatz effizienter Brennwertkessel und geregelter Heizungspumpen möglich wird.

Unser Tipp:
Maßnahmen zur Volumenstromregelung bei Einrohrheizungen werden von der KfW mit einem Kredit (Programme 151/152) oder einem Zuschuss (Programm 430) und vom Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) über das Förderprogramm Heizungs-optimierung mit der Übernahme von 30 Prozent der Investitionskosten gefördert.

Dipl.-Ing. Corinna Kodim
 Geschäftsführerin
 Energie, Umwelt, Technik

<p>ARCHITEKTEN</p> <p>BAUEN OHNE GRUNDSTÜCK</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Anbauten ■ Aufstockungen <p>040.99.99.45.73 www.heidrunohm.de</p>  <p>heidrun ohm architektn ich mach was draus.</p>	<p>BAUTROCKNUNG</p> <p>BE BLAU EILISE BAUTROCKNUNG</p> <p>Wiesenhöfen 7 HH-Volksdorf 040-6032644 0173-2488811</p> <p>BAUTROCKNUNG für Privat und Gewerbe! bebautrocknung@gmx.de</p>	<p>HAUSMEISTER</p> <p>CRONEOS Immobilien Service</p> <p>Ihr Hausmeisterservice in Hamburg</p> <p>Telefon 040 / 22 63 52 0 - 80 www.croneos-hausmeister.de</p>	<p>HEIZÖL</p> <p>BERND IDEN Heizöl</p> <p>☎ 60 70 136</p>
<p>BAUGESCHÄFTE</p> <p>SANIERUNG · UMBAU · RENOVIERUNG ABDICHTUNG · FLIESEN</p> <p>VOLKER BEHRENS Maurermeister · Spezial-Baugeschäft</p>  <p>Feuerbergstraße 2 · 22337 Hamburg Tel. 040-59 53 84 · Fax 040-59 74 37</p>	<p>DACHDECKER</p> <p>Schleicher Sohn Dachdecker- und Klempnermeister Bedachungen aller Art</p> <p>Dehnhaiide 77, 22081 HH, Tel. 29 66 37 www.schleicher-dach.de</p>	<p>GHG Gesellschaft für Haus und Grundstückspflege mbH</p> <p>Fullservice um Haus, Garten, Immobilie und Grundstück Hausmeisterdienste von A-Z</p> <p>(040) 3 19 19 08 · Fax 3 19 19 73 Lademannbogen 39 · 22339 Hamburg www.ghg-hamburg.de</p> 	<p>MALER</p> <p>Ahrens Malereibetrieb</p> <p>Malermester Thorsten Ahrens berät kompetent u. gern bei Malerarbeiten, Schimmelprävention u. Wohnungsrenov.</p> <p>Tel. 040-45 03 76 47 www.ahrens-malereibetrieb.de</p>
<p>H.-W. Hengfoß MAURERMEISTER</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Maurer- und Fliesenarbeiten ● Altbau- und Balkonsanierung ● Wärmedämmung und Innenausbau <p>www.baugeschaefht-hengfoss.de Tel. 040/84 07 98 93, Fax 84 07 93 91</p>	<p>ENERGIEAUSWEISE</p> <p>etc GmbH</p> <p>Energie und Thermografie Centrum Hamburg GmbH</p> <p>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</p>	<p>HAUSDIENT Christian W. Scheuermann</p> <ul style="list-style-type: none"> ● HAUSMEISTERDIENST ● TREPPENHAUSREINIGUNG ● GARTENPFLEGE · SONDERDIENSTE ● SCHNEE- UND EISBESEITIGUNG <p>Kollastraße 148 · 22453 Hamburg Tel: 554 99 80 · Fax: 554 998 50</p>	<p>Suchen Sie kurzfristig eine Malerlösung?</p> <p>Malermester Kersten NK</p> <p>Tel. 040/38 31 76 www.malermeister-kersten.de</p>
<p>A. Kraft Bautenschutz Meisterbetrieb für GmbH</p> <p>Fassaden · Balkone · Fliesenarbeiten Aus- u. Umbauten · Kellertrockenlegung</p> <p>Karnapp 31 · 21079 Hamburg Telefon 0171 / 372 01 35</p>	<p>FENSTER + TÜREN</p> <p>Fenster + Türen erneuern · reparieren · einstellen Reparatur auch alter morscher Fenster!</p> <ul style="list-style-type: none"> · Rollläden + Markisen · Wintergarten Reparatur + Erneuern · Einbruchschutz v.d. Kripo empfohlen <p>Dietrich Hartmann ☎ 606 71 250</p>	<p>HAUS- & OBJEKTPFLEGE Betreuung · Reinigung · Gartenpflege</p> <p>ANDREAS ZIERACH Friedrich-Ebert-Damm 143 D-22047 Hamburg</p> <p>Telefon 696 17 90 · Fax 696 41 681 E-Mail: Andreas@Zierach.de www.zierach.de</p>	<p>WOHNUNGSRÄUMUNG</p> <p>HAMBURGER VERWERTUNGSAGENTUR</p> <ul style="list-style-type: none"> · RÄUMEN · VERWERTEN · UMLAGERN · PFANDRECHT · VERSTEIGERN · EINLAGERN <p>HAMBURGER VERWERTUNGSAGENTUR CHRISTIAN W. SCHEUERMANN E.K. TEL.: 040-554 99 826 KOLLAUSTR. 148 · 22453 HAMBURG VEREIDIGTER UND ÖFFENTLICH BESTELLTER AUKTIONATOR</p>

Haspa Trendbarometer

Wohnkosten

Fast die Hälfte der Hamburger gibt mindestens die Hälfte des Einkommens fürs Wohnen aus. Die Mehrheit der Hamburger Mieter (64 %) würde lieber in den eigenen vier Wänden wohnen.

Miete und Mietnebenkosten verschlingen einen großen Teil des monatlichen Nettoeinkommens. Dies ergab das aktuelle Haspa-Trendbarometer, eine repräsentative Umfrage unter mehr als 500 Bürgern in der Metropolregion Hamburg im Auftrag der Hamburger Sparkasse. 16 Prozent der befragten Mieter müssen schon mehr als die Hälfte ihres Einkommens fürs Wohnen ausgeben, 29 Prozent etwa die Hälfte. Bei 40 Prozent der Mieter sind es rund ein Drittel.

„Wohneigentum langfristig günstiger als Miete“

71 Prozent aller Befragten sind überzeugt, dass Wohneigentum langfristig günstiger ist als zur Miete zu wohnen. Lediglich 8 Prozent sind der Meinung, dass es umgekehrt ist. 14 Prozent glauben, dass es keinen Unterschied macht. Dabei würde die Mehrheit der Mieter (64 %) lieber in den eigenen vier Wänden wohnen. Nur 28 Prozent sind gern Mieter. Aktuell verfügen nur 34 Prozent der Bürger über Wohneigentum, 66 Prozent sind Mieter. Warum ändern diejenigen, die Eigentümer werden möchten, nicht ihre Situation? „Ich kann es mir nicht leisten“, ist die mit weitem Abstand häufigste Antwort. Als „derzeit ungerechtfertigt hoch“ empfinden 29 Prozent die Immobilienpreise. Angst vor einer hohen Kreditaufnahme und grundsätzliche Ablehnung von Schulden sind für je 22 Prozent ein Grund. 17 Prozent der Mieter haben Angst vor Arbeitslosigkeit und einer damit verbundenen Zahlungsunfähigkeit, 15 Prozent möchten hinsichtlich des Wohnortes flexibel bleiben. Dass sie gern kaufen würden, aber keine passende Immobilie fänden, geben 14 Prozent an.

Preisanstieg geht weiter

Wer allerdings glaubt, dass die Zeiten besser werden, dürfte sich täuschen. Hamburg werde auch in Zukunft weiter wachsen – und damit auch die Nachfrage nach Wohnraum, betont Haspa-Vorstandssprecher Dr. Harald Vogelsang. „Natürlich sind die Preise in den vergangenen Jahren stark gestiegen. Für eine klassische Immobilienblase sehen wir derzeit aber keine Anzeichen.“ Wer sich nicht nur auf Szene-Viertel beschränke und einen längeren Atem habe, der könne trotz des angespannten Marktes noch interessante Immobilien finden, so Vogelsang. „Wir



Die meisten Mieter müssen sich auch in Zukunft auf steigende Wohnkosten einstellen.

gehen davon aus, dass die Preise weiter steigen, wenn auch langsamer als bisher.“

Eine Immobilienfinanzierung sei eine sehr langfristige Angelegenheit. „Wir haben Kunden, die zahlen jeden Monat eine Rate von 1.000 Euro für Zins und Tilgung. Je nach Einkommen, Kaufpreis und Sondertilgung sind sie damit nach 20 bis 25 Jahren schuldenfrei. Wer jeden Monat eine Kaltmiete von 1.000 Euro bezahlt, ist nach 25 Jahren immer noch Mieter – wobei es nur selten Fälle gibt, dass die Miete über einen so langen Zeitraum konstant bleibt“, sagt Ulrike Zobel, Baufinanzierungsexpertin bei der Haspa.

Im Vergleich zu 2011 sind die Durchschnittsmieten 18 Prozent höher

Laut Mieterverein zu Hamburg seien die Durchschnittsmieten seit 2011 um 18 Prozent gestiegen. „Gegen solche Steigerungen ist man als Eigentümer geschützt. Mit einer gut aufgebauten Immobilienfinanzierung gibt es bis zum Ende der Laufzeit gleichbleibende Raten“, sagte die Expertin. „Angesichts der nach wie vor niedrigen Baufinanzierungszinsen empfiehlt es sich, über den Kauf einer Immobilie nachzudenken.“ Nicht zu unterschätzen sei auch der Aspekt der Alterssicherung durch Wohneigentum. „Die ersparte Miete wirkt im Alter wie eine zusätzliche Geldrente“, betont Zobel. Denn während beim Eigentümer im Laufe der Jahre meist der Wert der Immobilie steige, seien es beim Mieter die Kosten. Bei einem späteren Verkauf habe der Eigentümer einen Grundstock für künftige Planungen, der dem Mieter fehle.

Technische Unterstützung im Wohnalltag

Kennen Sie schon Ambient Assisted Living?

Hilfe bei körperlichen und kognitiven Einschränkungen

Ambient Assisted Living (kurz: AAL) ist ein technisches System, das für unterschiedliche Lösungen entwickelt wurde, die es älteren Personen, aber auch Menschen mit körperlichen und kognitiven Einschränkungen ermöglicht, länger in den eigenen vier Wänden zu wohnen. Genau wie bei Smart Home-Lösungen geht es um die Automatisierung im eigenen Haushalt, die das Leben vereinfachen soll. Doch wo liegt genau der Unterschied zwischen AAL und Smart Home?

Wer sein Haus oder seine Wohnung Smart Home-fähig macht, dem geht es meist um das finanzielle Einsparpotenzial oder Sicherheitsstandards. Die Heizung wird beispielsweise automatisch reguliert, Sprachassistenten werden eingesetzt oder Kamerasysteme eingebaut. Wiederkehrende Prozesse werden optimiert und selbständig gesteuert. Ambient Assisted Living steht für mehr, nämlich für alltagstaugliche Assistenzlösungen. Und diese Alltagstauglichkeit zielt insbesondere auf Senioren oder Menschen mit Handikap ab. AAL bietet Komfort in den Bereichen Entertainment und Kommunikation, Energiemanagement, Gesundheit und Gebäudesicherheit. Dabei setzt AAL insbesondere auf individuelle Lösungen. Je nach Bedarf sind Eingriffe von Außen – beispielsweise durch Familienmitglieder oder Pflegepersonal – jederzeit möglich. Und es geht um die Einfachheit der Anwendungen. So können spezielle Bodenbeläge messen, wie viele

Personen sich in einem Raum befinden und ob jemand gestürzt ist. Helle Leuchtstreifen auf dem Boden weisen den Bewohnern den Weg ins Badezimmer. Arbeitsflächen und Oberschränke in der Küche sind höhenverstellbar. Durch Sensoren, die an der Kleidung der Personen angebracht werden, können Aktivitäten per Smartphone übermittelt werden. Türen können durch Sensoren oder Fingerabdrücke geöffnet werden.

Chancen und Risiken für die Nutzer

Durch AAL wird das Leben leichter, und Senioren können länger zu Hause wohnen. Und das ganz selbständig. Sie erhalten durch technische Systeme Unterstützung, die Familienmitglieder oder Pflegeeinrichtungen überprüfen können. Dies sorgt auch bei Angehörigen, die unter Umständen weiter weg wohnen, für Beruhigung. Allerdings können sich die Nutzer auch überwacht fühlen. Und da ihre Daten erfasst und übermittelt werden (auch sensible Daten, die den Gesundheitszustand betreffen), liegen datenschutztechnische Probleme auf der Hand. Diese sollten nicht außer Acht gelassen und ernst genommen werden. Planen Angehörige ein solches System einzuführen, sollten die Betroffenen in die Planung mit einbezogen werden. Lassen Sie sich umfangreich beraten. Nur so werden die technischen Errungenschaften von den Nutzern akzeptiert und genutzt.

www.grundvers.de



Foto: M. Tollhopf

Neben moderner Elektronik kann auch soetwas einfaches wie ein fester, beleuchteter Platz für die Schlüssel helfen.

Ulf Schelenz

Wem gehört Hamburg – wer will das wissen?

In den letzten Wochen haben wir bei allen passenden wie unpassenden Gelegenheiten im Hamburger Abendblatt die Zeile „Wem gehört Hamburg?“ gelesen. Eine Schlagzeile, die neugierig machen soll. Es geht offensichtlich darum, Mieter zu mobilisieren, insbesondere Namen ihrer Vermieter bekannt zu geben, um ... ja, wofür eigentlich? Behauptet wird gerne, um den Immobilienmarkt in Hamburg transparenter zu machen.

Ist dies jedoch das richtige Mittel? Wissen nicht alle schon längst, wie sich der Wohnungsmarkt in Hamburg zusammensetzt: aus Genossenschaften, Wohnungsunternehmen, privaten Vermietern und der SAGA? Und selbst wenn es so wichtig wie neu wäre: Was sollen die Mieter dazu beisteuern und warum fragt man nicht gleich die Wohnungswirtschaft? Zweifelhaft bleibt auch, ob die Herausgabe und

Für die umfassende Sammlung von Namen von Vermietern fehlt es an jeglicher Rechtsgrundlage.

das Sammeln der Daten rechtlich überhaupt einwandfrei ist. Warum sollte beispielsweise ein Mieter berechtigt sein, den Namen eines unbescholtenen Vermieters weiterzugeben?

Gerne wird auch als Argument für die Rechtfertigung der „Recherche“ angeführt, letztlich schwarze Schafe auffindig machen zu wollen. Sicherlich sind wir uns schnell einig, dass schwarzen

Schafen das Handwerk gelegt werden muss.

Aber rechtfertigt ein vereinzelt vorkommendes schwarzes Schaf die Weitergabe persönlicher Daten von unzähligen Schafen mit weißer Weste? Sicherlich nicht! Was bleibt also an honorigen Zielen der umfassenden Datensammlung? Nichts! Deshalb hält auch der Grundeigentümer-Verband Hamburg nichts von der gesamten Aktion und prüft deren Zulässigkeit. Spannend wird es werden, wenn ab April 2018 konkret wird, was eigentlich wirklich und auf welche Weise mit der Datensammlung passiert. Eins ist klar: Wir werden das gesamte Projekt nach wie vor im geschärften Blick behalten und uns sehr genau ansehen, ob auch die ab Mai 2018 geltenden Datenschutzbestimmungen eingehalten werden.

Ulf Schelenz, Geschäftsführer



IMPRESSUM

April 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

Auf der Elbe, Gerd Hoffmann

Neue Indexpzahlen

Verbraucherindex (2010 = 100)
Alle Werte ab 1992 auf
www.grundeigentuemerverband.de
Dez. 110,6, Jan. 109,8 Feb. 110,3

Beilagenhinweis

Dieser Ausgabe sind die Gesamtbeilagen

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

sowie die Teilbeilagen

- Bodelschwingh-Haus Hamburg
- Hausmeisterei Bergmann GbR

beigelegt. Wir bitten um Beachtung.

Immobilienverband Deutschland IVD

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



Das Zeichen für qualitätsbewusste und
leistungsstarke Immobilien-Arbeit!

unabhängig • sachkundig • IVD-geprüft

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

WITTHOFT
Immobilien aus gutem Hause
Rolfinckstraße 15 · 22391 Hamburg
Saseler Chaussee 205 · 22395 Hamburg
Tel.: (040) 65 64 65-0 · www.witthoфт.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



Man sollte sein Glück nicht einem Keks überlassen.

Wohngebäudeversicherung, Bauherrenhaftpflicht, Bauleistungsversicherung, Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht, Hausratversicherung: Wir sind seit mehr als 125 Jahren Ihr Spezialist rund um die Immobilie. Informationen über

unsere Produkte und die besonders günstigen Konditionen für Mitglieder des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg erhalten Sie bei Ihrem persönlichen Beratungsteam unter der Telefonnummer **040 3766 3367**.



Grundeigentümer
Versicherung VVaG

PERSÖNLICH VERSICHERT SEIT 1891