

# HAMBURGER 05 2017 GRUNDEIGENTUM



Schwerpunktthema:

## Metropolregion



Heinrich  
Stüven  
Zum  
Abschied

---

**Heizen – Neue Technik**

---

**Erben – Pflichtteilsrecht**

---

**Umbauen – Barrierefreiheit**

---





# NATÜRLICHE ENERGIE FÜR IHRE ZUKUNFT

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

Schließen Sie gleich ab unter [www.vattenfall.de/hamburg-natur](http://www.vattenfall.de/hamburg-natur)  
oder telefonisch unter 040 657 988 000 (Mo bis Fr 8–18 Uhr).

## Danke für die gemeinsame Zeit

**E**ine Zäsur steht bevor im Grundeigentümer-Verband Hamburg. In diesem Monat wird ein neuer Vorsitzender für den Verband gewählt werden. Die Amtszeit von Heinrich Stüven geht zu Ende.

Stüven war zum 1. Oktober 1988 als Syndikus beim Grundeigentümer-Verband eingestellt worden. Im

Haus- und Grundbetreuung GmbH immer viel Kontakt zu Stüven gehabt. Ganz besonders, als zu Beginn des neuen Jahrtausends um den Neubau unseres Geschäftshauses im Glockengießerwall ging. Denn obwohl ich selbst eigentlich keine eigene Funktion in den Verhandlungen über den Verkauf des Grundstücks in der Paulstraße

10, den Neukauf und den Neubau hatte, habe ich mich – ungefragt – eingemischt. Ebenso wie Stüven, der zwar als Geschäftsführer des Verbandes mehr mit dem Projekt zu tun hatte, es aber dem Vorsitzenden auch mehr oder weniger ungefragt aus der Hand nahm.

So haben wir beide das Projekt vorangetrieben und dabei festgestellt, dass es mit der Zusammenarbeit zwischen uns lief. Sogar sehr gut lief.

Als Stüven dann Vorsitzender des Grundeigentümer-Verbandes

*... gemeinsam ungefragt und mit ziemlich gutem Ergebnis eingemischt.*

Jahr 1993 wurde er Geschäftsführer und dann 2004 zum Vorsitzenden des Verbandes gewählt.

Kurze Zeit nach seinem Einstieg beim Grundeigentümer-Verband habe ich ihn kennengelernt. Ich war damals als Rechtsreferendar beim Grundeigentümer-Verband beschäftigt – genau wie auch Stüven einige Jahre zuvor.

Stüven war immer etwas anders als die anderen Syndici des Verbandes. Einmal war das der deutliche Altersunterschied, denn Stüven war deutlich jünger, als die anderen Berater. Aber nicht nur das:

Er war quirliger, unruhiger, ungeduldiger im positiven Sinne – immer auf der Suche nach neuen Aufgaben und Herausforderungen.

Die Rechtsprechungssammlung in der EDV war so ein neues Projekt, aber auch das Weihnachtsmärchen im Ohnsorg-Theater, das er gegen den Widerstand im Vorstand als Angebot des Grundeigentümer-Verbandes für seine Mitglieder durchsetzte. Ich habe in der Zeit als Geschäftsführer der PRIVATGRUND

wurde, habe ich die Geschäftsführung von ihm übernommen. Ich glaube – natürlich sieht man so etwas immer mit etwas verklärtem Blick – dass es erfolgreiche Jahre waren, in denen wir den Verband gemeinsam geführt haben.

Für diese gemeinsamen Jahre möchte ich mich auch an dieser Stelle, in aller Öffentlichkeit bei Heinrich Stüven – mit dem ich mich übrigens immer noch sieze – herzlich bedanken.

Rechtsanwalt Torsten Flomm  
Geschäftsführer des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg

## Bestens beraten ...

... wenn es um zuverlässige

Verwaltung geht.

Aktuell verwalten wir über

10.000 Wohn- und Gewerbe-  
einheiten im Großraum

Hamburg. Jede davon mit ihren  
eigenen Bedingungen.

Deshalb verfahren wir nie nach  
gleichem Schema, sondern

immer individuell. Mit einem  
Team aus Fachleuten und lang-

jähriger Erfahrung sind Sie

entlastet und haben mehr Zeit

für die schönen Dinge des

Lebens.

**GLADIGAU**  
IMMOBILIEN

Neuer Wall 57, 20354 Hamburg

Telefon (0 40) 36 90 80

Fax (0 40) 36 65 74

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



# NORDLICHT BY NATURE

NORDLICHTER SIND EBEN HELLER



mensing | print & packaging solutions

## THINK NORDISCH

agil · ideenreich · mutig

www.mensing-druck.de

## INHALT



Über vier Bundesländer erstreckt sich die Metropolregion, deren Mittelpunkt Hamburg ist. Das macht die Zusammenarbeit schwierig.

Schwerpunktthema:

## Metropole Hamburg

Die Metropole wächst, die Metropolregion tut es auch – jüngst kamen Schwerin und Parchim neu hinzu. Bei der Vertiefung der Zusammenarbeit, etwa beim Wohnungsneubau, bleibt allerdings noch viel Potential ungenutzt.

### WIRTSCHAFT & POLITIK

06 Schwerpunktthema:  
Metropolregion

13 Parteien zur Wahl

### RECHT & STEUERN

16 Neues aus Karlsruhe

17 Baulärm

17 Mietvertragsänderung

18 Pflichtteilsrecht

19 Garten in der WEG

20 Haushaltsnahe Dienstleistungen

22 Fragen & Antworten



Foto: © by Varena Mlinch / PIXELIO



Foto: © by Oliver Weber / PIXELIO



Foto: Vaillant

OBEN: Toskana  
UNTEN: Modern heizen

### VERBAND & VEREINE

- 12 Gauger-Stiftung
- 23 Fachliteratur
- 24 Bergedorfer Eisenbahn
- 25 Erbrechtsberatung
- 26 Veranstaltungen
- 26 Dr. Claus Breiholdt
- 26 Altona
- 27 **Reisen**

### HAUS & LEBEN

- 28 **Neue Heizung**
- 31 Gasalarmgerät
- 32 Kraft-Wärme-Kopplung
- 34 Barrierefreie Wohnung

### FINANZEN & VORSORGE

- 37 Neues Beratungsteam

### THEMEN & MEINUNGEN

- 38 Zum Abschied



# GUSTAFSEN & CO

IMMOBILIEN SEIT 1931



## VERKAUF GEPLANT?

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

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

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

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

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

ZENTRALE@GUSTAFSEN.DE

TEL.: 41 40 95 0

**Beachten Sie unsere Beilage in dieser Ausgabe**

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



# Über Grenzen hinaus denken



Die Metropolregion Hamburg bietet auch für den Wohnungsbau die Chance zur Kooperation über die Landesgrenzen hinaus. Bisher wird dieses Potenzial jedoch kaum genutzt.

Bettina Brüdgam

**I**m Verbund stärker – als Zentrum für Wachstum und Fortschritt nimmt es die Metropolregion Hamburg inzwischen mit ganzen Nationen auf. Mit der Erweiterung im März um Schwerin und den Altkreis Parchim in Mecklenburg-Vorpommern zieht die Metropolregion mit 5,3 Millionen Einwohnern in etwa mit Norwegen gleich und ihr Bruttoinlandsprodukt von 196 Milliarden Euro ist so hoch wie das von Portugal oder Finnland.

Aber es geht nicht nur um eindrucksvolle Zahlen: „Der Ausbau begünstigt bessere Lösungen, administrative und politische Barrieren lassen sich einfacher überwinden“, sagt Professor Jörg Knieling, Leiter des Fachgebiets Stadtplanung und Regionalentwicklung der Hafencity Uni-

versität Hamburg. Die erweiterte Metropolregion biete eine geeignete Plattform, um gemeinsame Anliegen zu verhandeln und passende Antworten auf Herausforderungen zu finden. Hinsichtlich der Stadtentwicklung würden die großen Chancen des Kooperationsraums, jedoch zu wenig genutzt.

Insbesondere der Wohnungsbau bietet Potenzial. Hamburg platzt aus allen Nähten. Seit Jahren wächst die Bevölkerung in der Elbmétropole – und dieser Trend hält vorerst an. Laut Statistischem Bundesamt sollen bis zum Jahr 2030 zusätzlich mehr als 100.000 Menschen in die Hansestadt ziehen. Damit bleibt auch künftig die Nachfrage nach Wohnungen hoch. Längst drehen die Bezirke jede Lücke zweimal um, Konversionsflächen



Aus der Luft betrachtet scheint die Metropolregion Hamburg grenzenlos. Bei der Planung zukünftiger Entwicklung allerdings fallen an der Stadtgrenze noch allzu oft die Schranken.

werden dichter bebaut, neue Stadtteile wie die HafenCity oder die Mitte Altona entstehen ebenso wie immer höhere Gebäude. Inzwischen wurde das ehrgeizige Ziel von 6.000 Baugenehmigungen jährlich nochmals auf 10.000 neue Wohnungen hochgeschraubt.

„Das ist zu eng gedacht“, moniert Knieling. Das Hamburger Wohnungsbauprogramm mache bisher den Eindruck, als existiere die Metropolregion gar nicht. Im Alleingang mittelfristig 10.000 Wohnungen jährlich zu errichten, vermittele ein unglückliches Signal nach außen. Gleichzeitig provoziere das hochgesteckte Ziel eine Vielzahl von Konflikten innerhalb Hamburgs, etwa um Naturschutz- und Freiflächen, Kleingärten oder die Lebensqualität in immer weiter verdichteten Quartieren. Hamburgs Standortvorteil als grüne Metropole werde leichtfertig aufs Spiel gesetzt. „Mit jedem Jahr baut man die Stadt unumkehrbar zu“, befürchtet Knieling.

„Es wäre durchaus sinnvoll, umliegende Gebiete als Ventil für den überhitzten Hamburger Wohnungsmarkt einzubeziehen“, meint auch Prof. Jürgen Oßenbrügge, Stadtforscher an der Universität Hamburg. Die Kernstadt werde von der



Von Fehmarn im Norden bis Schwarmstedt im Süden. Von Cuxhaven im Westen bis an den Plauer See im Osten: Die Metropolregion Hamburg umfasst mehr als 28.000 Quadratkilometer.

HAUSVERWALTUNG

**Wir kümmern uns um Ihre Immobilie.**

AUS LEISTUNG WIRD VERTRAUEN.



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

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

**Stöben Wittlinger**

IMMOBILIENMAKLER & HAUSVERWALTUNG  
www.stoeben-wittlinger.de

Mitglied im

IMMOBILIEN SERVICE  
**ZIMMERMANN**  
WILHELM ZIMMERMANN

**Mehr wissen, sicher entscheiden**

Seminare für interessierte Immobilieneigentümer:

- ➔ **Wohnen im Alter**  
Mittwoch, 17.05.2017 um 15:00 Uhr  
Donnerstag, 01.06.2017 um 17:00 Uhr
- ➔ **Grundstücksteilung**  
Dienstag, 30.05.2017 um 19:00 Uhr
- ➔ **Leibrente & Wohnrecht**  
Dienstag, 23.05.2017 um 15:00 Uhr

Weitere Informationen und Anmeldung für kostenlose Teilnahme telefonisch oder unter [www.zimmermann-aktuell.de](http://www.zimmermann-aktuell.de).

Frahmredder 7 | 22393 Hamburg  
Telefon: 040 - 600 10 600  
[www.zimmermann-ivd.de](http://www.zimmermann-ivd.de)



Wichtig für das Zusammenwachsen der Region ist ein gut ausgebauter öffentlicher Personennahverkehr ...

überbordenden Nachfrage regelrecht überrollt, während im gut erreichbaren Umland der Druck weit niedriger ausfällt. „Experten empfehlen inzwischen häufiger, mehr Werbung für umliegende Standorte zu machen“, beobachtet Obenbrügge.

Wie unterschiedlich das Wachstum innerhalb der Metropolregion verläuft, zeigt die Studie „Wohnungsmärkte in der Metropolregion Hamburg“ des HWWI-Wissenschaftlers Prof. Alkis Henri Otto vom November 2015 – „der dort abzulesende Trend wird vorerst weiter anhalten“, so Otto. Hamburg boomt, die angrenzenden Kreise wie Stade, Harburg, Pinneberg, das Herzogtum Lauenburg oder Lüneburg profitieren ebenfalls von der Urbanisierungswelle. Neumünster und Lübeck hingegen verlieren Einwohner. „Bei der Stadtentwicklung geht es aber nicht nur um Wohnungszahlen, sondern auch um qualitative Faktoren“ so Otto. So werden die Bewohner im Hamburger Umland älter und benötigen künftig vermehrt kleinere Wohnungen. Während in den Kreisen Cuxhaven, Ostholstein, Lüchow-Dannenberg und Uelzen bereits 25 Prozent der Menschen zur älteren Generation gehören, zieht Hamburg aktuell verstärkt Jüngere an – ob für ein Studium, die Ausbildung oder ei-



... ebenso wie genügend Kapazitäten auf den Straßen.

nen neuen Job. „Und die Unterbringung von Flüchtlingen könnte ebenso wieder zum Thema werden“, so Otto.

„Es ist eine Strategie erforderlich, die nicht nur Hamburg herausstellt, sondern auch Leuchttürme wie Lüneburg, Lübeck oder Schwerin sowie weitere Qualitäten der Metropolregion sichtbar macht und

die Probleme der Zukunft einbezieht“, sagt Knieling. Die ambitionierten Wohnungsbauziele demonstrierten zwar Handlungsfähigkeit nach außen – langfristig erfolgreicher wäre aber mehr Teamwork innerhalb der Metropolregion. Warum nicht stärker mit dem Umland zusammenarbeiten und die Zukunftsfragen gemeinsam angehen?

Erste Ansätze gibt es. „Hamburg ist in verschiedenen Entscheidungsgremien der Metropolregion vertreten“, heißt es aus der Hamburger Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen. So ist beispielsweise die Leiterin des Amts für Landesplanung und Stadtentwicklung Mitglied im Lenkungsausschuss der Metropolregion. Die Themen Stadtentwicklung und Wohnungsbau werden insbesondere in der Facharbeitsgruppe Siedlung der Metropolregion behandelt. Diese unterstützt konkrete Projekte und den generellen Austausch – in Form etwa von Workshops

– zu Fragen der Wohnungsbauentwicklung und der Siedlungsentwicklung. Alle Gremien der Metropolregion würden allerdings informell arbeiten, sodass von ihr Anregungen und good practices für die Arbeit ausgehen – konkrete Planungsfragen etwa zum grenzüberschreitenden Wohnungsbau bleiben dabei außen vor.

**PRIVATINVESTOR SUCHT ANLAGEIMMOBILIEN IM GROSSRAUM HAMBURG**

SUCHPROFIL + INFOS UNTER

WWW.ZINSHAUSKÄUFER.DE  
ODER 040 - 6076543

### Wir suchen zum Kauf!

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

**Lutz Winkler Immobilien**  
Telefon: 040/45 13 62 · [winkler.lutz@t-online.de](mailto:winkler.lutz@t-online.de)  
[www.Immobilien-Hamburg-Lutz-Winkler.de](http://www.Immobilien-Hamburg-Lutz-Winkler.de)

### Privat sucht MEHRFAMILIENHAUS

in Hamburger Stadtteilen  
lagen bis 2 Mio. Euro.  
Wir führen es nach  
guten, alten Werten.

**Tel. 040/850 57 30**



„Die Entwicklung einer Stadt endet nicht abrupt an den Stadtgrenzen“, so der HW-WI-Wissenschaftler Otto. Hamburg sei vielfach mit weiteren Städten in der Region und dem Umland durch Pendlerströme und Wirtschaft verflochten. So würden die Logistik- und die Industrieunternehmen aus Hamburg vermehrt Flächen im Umland nutzen. „Gewerbeflächen sind in einer wachsenden Stadt knapp, umso wichtiger ist im Rahmen von Umstrukturierungsprozessen der Austausch mit den Nachbarn“, so Otto. Der Wohnungsbau sei ebenso ein bedeutender Wirtschaftsfaktor für Hamburg, hier gehe es auch um die eigenen Interessen der Stadt. Und ohnehin ließe sich der Trend zur Urbanisierung und der Sog der Metropolen nur schwer umlenken.

„Mehr Wachstum nach außen bedarf einer weitsichtigen Planung“, sagt Obenbrügge. Eine Stadtfucht wie in den 1970er und 1980er Jahren sollte man nicht befeuern. Damals zogen die Familien, die es sich leisten konnten, aus den Ballungsgebieten ins Umland – im sogenannten Speckgürtel Hamburgs mehrte sich der Wohlstand, neue Zentren entstanden. „Solch eine Suburbanisierung geht mit Zersiedelung, hohem Flächenverbrauch und einer Zunahme der Pendlerströmen einher“, so Obenbrügge. Das Leitbild der wachsenden Stadt habe in

Hamburg die Wende eingeleitet – längst ist Urbanität wieder begehrt.

„Nötig sind jetzt Konzepte, die den Flächenverbrauch auf ein Minimum beschränken und gleichzeitig den fließenden Übergang von der Stadt in das Umland mit hoher Qualität ausgestalten“, so Knieling. Dies betreffe etwa oftmals die Ausfallstraßen in die benachbarten Kreise und Landkreise. „Viele Jahre vernachlässigt stellen sie heute ein Sammelsurium von Gewerbe und Wohnen an verlärmten Straßen dar.“

Von einer gezielten Kooperation innerhalb der Metropolregion könnten alle profitieren. „Das Bündnis für das Wohnen in Hamburg sollte auf Teile der Metropolregion ausgedehnt werden“, regt Obenbrügge an. So ließen sich umliegende Landkreise wie Pinneberg, Stormarn, Lauenburg, Stade und Harburg besser einbinden. In die gleiche Richtung denkt Knieling: „Wir brauchen eine gemeinsam getragene Initiative für kreative Wohnzukünfte in der Metropolregion Hamburg“. Das bedeute zusätzliche Wohnungsbauflächen, aber auch flächensparende Konzepte für verdichtetes Bauen, die Nutzung von Brachflächen oder flexible, atmende Bauformen, die sich mit einigen schnellen Veränderungen genauso von Familien mit Kindern wie von Senioren nutzen lassen. Andere Städte

## Metropolregion Hamburg

Fläche: ca. 28.500 km<sup>2</sup>

Bevölkerung: ca. 5,3 Mio

Bruttoinlandsprodukt: ca. 196 Mrd. Euro

### Träger der Metropolregion Hamburg:

- Länder: Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen, Schleswig-Holstein.

- Landkreise, Kreise, Kreisfreie Städte: Cuxhaven, Dithmarschen, Harburg, Heidekreis, Herzogtum Lauenburg, Ludwigslust-Parchim, Lübeck, Lüchow-Dannenberg, Lüneburg, Neumünster, Nordwestmecklenburg, Ostholstein, Pinneberg, Rotenburg (Wümme), Schwerin, Segeberg, Stade, Steinburg, Stormarn und Uelzen.

- Wirtschaft und Sozialpartner: Industrie- und Handelskammer IHK zu Flensburg, Handelskammer Hamburg, IHK zu Kiel, IHK zu Lübeck, IHK Lüneburg-Wolfsburg, IHK zu Schwerin und IHK Stade für den Elbe-Weser-Raum, Handwerkskammer Hamburg, Lübeck und Schwerin, Vereinigung der Unternehmensverbände in Hamburg und in Schleswig-Holstein e.V., Bezirk Nord des Deutschen Gewerkschaftsbundes

Quelle: [metropolregion.hamburg.de](http://metropolregion.hamburg.de)

## Grossmann & Berger

ZINSHAUS | HAMBURG

# WIR LOTSEN SIE ZUM ERFOLG.

Für Erben und Erbengemeinschaften werfen Zinshäuser komplexe Fragen auf. Wir stehen Ihnen als Berater mit Erfahrung, Fachwissen und Vermarktungskompetenz zur Seite.

Grossmann & Berger | Ihre Zinshausexperten



Grossmann & Berger macht. **Kompetente Beratung.**

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

040 / 350 80 20  
[www.grossmann-berger.de](http://www.grossmann-berger.de)





Seit März gehört auch Schwerin zur Metropolregion.

machen im Wohnungsbau längst gemeinsame Sache mit dem Umland. „Hannover etwa ist bereits sehr weit“, so Oßenbrügge. In der niedersächsischen Landeshauptstadt wird es auf dem Wohnungsmarkt ebenfalls zunehmend enger – neue Wege sollen die Situation entspannen. Region und Kernstadt bewegen sich auf

Augenhöhe, es gibt eine gemeinsame Wohnungsbaugesellschaft mit dem Umland und ein regionales Raumordnungsprogramm, das sich etwa mit der Siedlungsstruktur beschäftigt. Mit der Initiative zum Wohnungsbau wurde die Zusammenarbeit Mitte 2016 weiter ausgebaut, sie umschließt unter anderem ein

Konzept zur Wohnraumversorgung, zur Wohnraumförderung, und eine zentrale Anlaufstelle zur Wohnflächenentwicklung – alles stets mit Blick auf die Region.

Auch Berlin zeigt sich beweglich. Die Hauptstadt und das Land Brandenburg sind nicht nur gut per Nahverkehr miteinander verbunden, sondern inzwischen auch über ein Konzept zur dezentralen Konzentration – hier denkt man sogar immer wieder über einen kompletten Zusammenschluss nach.

„Der Regionalverband Frankfurt Rhein Main, die Region München oder die Bezirksregierung Düsseldorf demonstrieren, dass ein enges Bündnis

der Region im Bereich Wohnen machbar ist“, so Knieling. In München etwa liege das Konzept „Langfristige Siedlungsentwicklung“ vor, in Düsseldorf sei eine Arbeitsteilung bereits seit Jahren gelebte Praxis und in Frankfurt führt eine Wohnungsbauplattform alle regionalen Akteure zusammen.

In Hamburg bleibt man hingegen vage: „Denkbar wäre es, den Wohnungsbau auch innerhalb des Hamburger Verflechtungsraums zu intensivieren und Projekte besser – und frühzeitig – miteinander abzustimmen“, meint man in der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen. Spezielle Pläne zum Ausbau der Zusammenarbeit gäbe es momentan aber nicht. Vorstellbar sei es allerdings, dass ein Förderfondsprojekt zur Siedlungsentwicklung im Hamburger Verflechtungsraum beantragt und interkommunal bearbeitet werden könnte – mit dem Ziel eines miteinander abgestimmten Wohnungsbaus. Auch die systematische Erfassung von Wohnungsbaupotenzialen in den Hamburger Nachbargemeinden könnte die Transparenz verbessern, heißt es von Seiten der Behörde.

„Als Stadtstaat ist die Zusammenarbeit für Hamburg in der Metropolregion natürlich weit komplizierter“, so Oßenbrügge. Mit der Erweiterung müssen sich jetzt vier Bundesländern austauschen und abstimmen. So sei es etwa schwierig, außerhalb des Stadtgebiets Baugrundstücke auszuweisen.

„Zusätzliche Baugebiete im dünn besiedelten Raum gehen mit einer Zunahme des Autoverkehrs einher“, sagt Prof. Carsten Gertz, Leiter des Instituts Verkehrsplanung und Logistik der Technischen Universität Hamburg. Sinnvoller deshalb: mehr Wohnungen entlang der Regional- und S-Bahn-Korridore. „Hierfür wäre eine landesübergreifende Planung nötig, für die jedoch teils die Basis fehlt“, so Gertz. Der Hamburger Verkehrsverbund hingegen denke bereits über die Stadtgrenzen hinaus – etwa mit dem Ausbau der AKN zur S-Bahn für die Strecke von Hamburg-Eidelstedt nach Kaltenkirchen. Der Abschnitt in Schleswig-Holstein umfasst dann 23 Kilometer. Die Kosten über 90 Millionen Euro soll zu 60 Prozent der Bund tragen, den Rest übernehmen Hamburg und Schleswig-Holstein gemeinsam. „Hier läuft bereits ein aufwändiger Dialogprozess zwischen Hamburg und dem Landkreis Pinneberg“, so Gertz. Um die Haltestellen könnten sich im Zuge des Projektes dann neue Flächenpotenziale für den Wohnungsbau auftun.

Die Idee entlang der Bahn zu bauen, stammt bereits aus den 60er Jahren. Im Jahr 2000 gewann die Metropolregion Hamburg mit ihrem Stadtentwicklungskonzept längs der Achsen der S-Bahn

## Tradition Vertrauen Seriosität

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

  
**Haueisen**  
Immobilien seit 1914

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



sogar den Bundeswettbewerb „Regionen der Zukunft“. „Dieses Konzept hat nichts an Aktualität eingebüßt“, so Obenbrügge. Auch heute vertreten viele Stadtplaner die Idee, den Wohnungsbau nahe der Haltestellen des Schienenverkehrs zu konzentrieren – und damit etwa Wedel, Elmshorn, Norderstedt oder Stade stärker in Entwicklungsstrategien einzubeziehen. „Solch ein punkt-axiales System ermöglicht es, mit der Bahn zum Arbeitsplatz in der Stadt zu fahren und reduziert das Pendeln mit dem Auto“, ergänzt Knieling. Eine urbane Wachstumsstrategie sei immer auch mit dem Problem verbunden, zusätzliche Verkehre zu managen, um einen Verkehrsinfarkt und Belastungen für die Bevölkerung zu vermeiden.

„Der Ausbau der Autobahn 20 verbessert die Anbindung einiger Orte im Nord-Westen Hamburgs, das eröffnet neue Möglichkeiten“, so Otto. Dabei könnten künftig Mitfahrbörsen und Fahrgemeinschaften, wie in anderen Ländern bereits verbreiteter, die Straßen entlasten. Aber: Mit langen Pendelzeiten ließen sich Beruf und Familie nur schwer in Einklang bringen, darauf würden aber immer mehr Menschen Wert legen. Deshalb müssen auch neue Ansätze erprobt werden. So unterhalten etwa Unternehmen aus Amsterdam zusätzliche



Während Hamburg wächst, geht in Lübeck die Einwohnerzahl zurück.

Arbeitszentren für Büro- und Telearbeit vor den Toren der Stadt. Auch die Arbeit vom heimischen Rechner aus wird in Zukunft weiter eine große Rolle spielen.

„Statt nur in engen Stadtgrenzen zu denken, sollten verstärkt neue Raumstrukturen in den Fokus rücken“, so

Obenbrügge. Aus Perspektive der Raumforschung wären strukturelle Veränderungen ohnehin längst überfällig. „Die Chancen der Metropolregion sind in der Theorie hoch, in der Praxis allerdings aufgrund der politischen Diskussionen dann doch wieder gering“, umreißt der Stadtforscher das Dilemma.

## 10 NEUBAU – EIGENTUMSWOHNUNGEN

[www.eidelstedt2017.de](http://www.eidelstedt2017.de)



**COURTAGEFREI  
FÜR DEN KÄUFER**

- 2-Zimmer bis 4-Zimmer-ETW
- von ca. 52 m<sup>2</sup> bis ca. 107 m<sup>2</sup>
- sonnige Balkone

Beratung & Verkauf  
Tel. 040 - 41 42 93 60

Wohnungen ab € 210.000,-  
z.B. 4-Zi-ETW, ca. 107 m<sup>2</sup>,  
KP € 399.000,-  
(EA-B, 29,00 kWh, HZG BHKW, Bj. 2016)



Schlüterstraße 14  
20146 HH-Rotherbaum

LEIPE  
IMMOBILIEN · IVD

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





## Unterstützung im Alter

Auf Seite 34 in dieser Ausgabe finden Sie einen Artikel zum barrierefreien Wohnen. Insbesondere dazu, wie die Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB) in finanzieller Hinsicht, und der Verein Barrierefrei Leben e.V. durch technische Beratung bei der Herstellung von Barrierefreiheit helfen können.

Eine weitere Möglichkeit, Unterstützung zu erhalten, kann womöglich die Gauger-Stiftung bieten. Sie beruht auf dem Testament des 1945 verstorbenen Otto Ernst Carl Gauger und hat satzungsgemäß die „zeitweilige oder lebenslängliche Unterstützung von alten, bedürftigen und würdigen Hamburger Grundeigentümern“ zum Zweck. Eine konkrete Fördermöglichkeit ist dabei die Unterstützung bei altengerechtem Umbau. Dies kann die barrierefreie Umgestaltung des Bades ebenso umfassen wie den Einbau eines Treppenliftes oder die technische Absicherung in der Küche etwa bei beginnender Demenz. Auch die Barrierefreiheit im Außenbereich kann unterstützt werden. Anders als bei entsprechenden Maßnahmen im Haus sind hier keine Gelder von Kranken- oder Pflegekasse zu erwarten.

Vielleicht plant aber ja auch die Wohnungseigentümergeinschaft der Sie angehören, einen Fahrstuhl einbauen und möchte dafür eine Sonderumlage erheben? Auch das könnte ein Fall für die Gauger-Stiftung sein. Jeder Antrag wird individuell geprüft und entschieden, einen strikt einzuhaltenden Kriterienkatalog wie bei anderen Förderinstitutionen gibt es nicht.

Interessierte bitten wir darum, sich rechtzeitig mit uns in Verbindung zu setzen. Üblicherweise benötigen wir einen formlosen Antrag auf Unterstützung, der neben einer kurzen Erläuterung der geplanten Maßnahme und einem Nachweis der Bedürftigkeit auch mindestens zwei Kostenvorschläge erhalten sollte. (Näheres ist der Förderrichtlinie zu entnehmen, die wir auf Nachfrage gerne zusenden.) Unterstützung bei der Bearbeitung der Förderanträge erhält die Gauger-Stiftung durch die bautechnischen Berater des Grundeigentümer-Verbandes. Sie überprüfen die eingereichten Kostenvorschläge auf ihre Angemessenheit hinsichtlich Kosten und Art der Maßnahmen, sodass gewährleistet ist, dass das Geld der Stiftung und der Betroffenen sinnvoll ein-



Barrierefreiheit erfordert oft Umbauten.

gesetzt wird. Um möglichst vielen bedürftigen Grundeigentümern helfen zu können, gewährt die Stiftung im Allgemeinen nur einen bestimmten Anteil der erforderlichen Summe als Zuschuss. Alternativ wird oft auch die Möglichkeit angeboten, eine höhere Summe als zinsloses Darlehen zu erhalten. Dieses Geld fließt später – etwa bei Verkauf der Immobilie – dann wieder an die Stiftung zurück und steht für weitere Förderungen zur Verfügung.

## Fördermöglichkeiten im Überblick

### 1. Zuwendungen

Die Stiftung unterstützt bedürftige Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer durch eine einmal jährlich gewährte Zuwendung (in den letzten Jahren als sogenannte Weihnachtsspende ausgezahlt).

### 2. Übernahme der Mitgliedsbeiträge

Die Stiftung übernimmt für bedürftige Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer die Zahlung für die Mitgliedschaft im Grundeigentümer-Verband Hamburg.

### 3. Notwendige Instandsetzung

Die Stiftung fördert bedürftige Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer bei der notwendigen Instandsetzung der von ihnen selbstgenutzten Gebäude beziehungsweise Wohnungen. Hierzu gehören insbesondere die Instandsetzung der Bausubstanz, die gesetzlich vorgeschriebene energetische Modernisierung und weitere gesetzlich vorgeschriebene Maßnahmen am

Gebäude, wie etwa die Überprüfung und gegebenenfalls Erneuerung der Sielanchlussleitung oder erforderliche Ergänzungen an der Frischwasserinstallation. Die Förderung ist im Einzelfall auf 2.000 Euro beschränkt.

### 4. Altengerechter Umbau

Die Stiftung fördert bedürftige Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer beim altengerechten Umbau der von ihnen selbstgenutzten Gebäude beziehungsweise Wohnungen. Hierzu gehören insbesondere der Umbau von Bädern und Sanitäranlagen, der Einbau einer Rampe oder anderer Vorrichtungen, die den barrierefreien Zugang zur Wohnung ermöglichen, oder die Beseitigung von Barrieren im Inneren der Wohnung. Die Förderung ist im Einzelfall auf 10.000 Euro beschränkt.

Die Förderungen müssen jeweils schriftlich beantragt werden.

### Fördervoraussetzungen

Stiftungszweck ist satzungsgemäß die zeitweilige oder lebenslängliche Unterstützung von alten und bedürftigen Hamburger Grundeigentümern. Bedürftigkeit liegt nach den aktuellen Förderrichtlinien unter folgenden Bedingungen vor:

- Der beziehungsweise die Antragsteller haben das 61. Lebensjahr überschritten.
- Das jährliche Bruttoeinkommen übersteigt bei Einzelpersonen 24.240 Euro und bei Paaren 39.792 Euro nicht.
- Das Immobilieneigentum besteht ausschließlich aus einem Ein- oder Zweifamilienhaus beziehungsweise einer selbstgenutzten Eigentumswohnung.
- Das sonstige Vermögen übersteigt einen Wert von 15.500 Euro nicht.

Weitere Informationen bekommen Sie beim Grundeigentümer-Verband Hamburg unter Tel.: 040/30 96 72 – 56 / 70.



Parteien zum Mietrecht

## Eigentümer vor der Wahl

Wir haben im Vorfeld der kommenden Bundestagswahl einige Fragen zu Themen, die für private Immobilieneigentümer besonders interessant sind, an die Parteien CDU, SPD, DIE LINKE, Bündnis 90/Die Grünen und FDP gestellt. Heute geht es um den Themenkomplex Mietrecht.

1. Aktuell stehen diverse politische Forderungen im Raum, welche Änderungen bei derzeit geltenden Kündigungsschutz-Regelungen zum Ziel haben. Wie sehen die Vorstellungen Ihrer Partei zu diesen Vorschlägen aus?
2. Die Mietpreisbremse ist ein Dauerthema in der politischen Diskussion. Wie soll es damit weitergehen?



Foto: Yves Stücksdorff

**Zu 1:** „Mieter sind bereits heute in unserem sozialen Mietrecht umfassend geschützt. Die Union lehnt weitere Einschränkungen bei der Eigenbedarfskündigung ab, denn für viele Kleinvermieter ist Wohneigentum oft die wichtigste Altersvorsorge. Auch die Angleichung der Kündigungsfolgen der ordentlichen an die außerordentliche Kündigung wäre ein falsches Signal. Die verlässliche Zahlung der Miete ist Hauptpflicht des Mieters und Grundlage für ein vertrauensvolles Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter.“

**Zu 2:** „Die Mietpreisbremse dämpft den Anstieg der Mieten kurzfristig. Langfristig hilft nur der Bau neuer Wohnungen. Wir brauchen Investitionen in Neubau, altersgerechten Umbau und energetische Sanierung. Deshalb lehnt die Union eine Verschärfung der Mietpreisbremse ab. Das Bundesgesetz ist aus gutem Grund befristet. Vor einer Verlängerung muss geprüft werden, wie sich die Lage auf dem Wohnungsmarkt darstellt und ob auch die Länder ausreichend Anstrengungen für mehr Neubau unternommen haben.“

Dr. Jan-Marco Luczak MdB CDU



DER MAKLER,  
DER VERMIETEN  
GÜNSTIG MACHT.

Der transparente Festpreis-Makler, der Nerven und Geldbeutel schont. Für Wohnungseigentümer und Hausverwaltungen in **Hamburg** und **Berlin**.  
Rufen Sie uns an: **040 890 000 666**

**Vermietster.de**  
So vermietet man  Wohnungen heute





Foto: spdfraktion.de, Suse Knoll, Florian Jäncke

**Zu 1:** „Im Interesse von Mietern und Vermietern setzt sich SPD-Bundestagsfraktion für mehr Rechtsklarheit bei Kündigungen ein. Wir wollen, dass ein wegen Zahlungsverzug gekündigter Mieter eine ordentliche Kündigung aus der Welt schaffen kann, wenn er seine Mietschulden bezahlt. Dies hat für Vermieter den Vorteil, dass der Mieter wie heute schon bei der fristlosen Kündigung einen Anreiz hat, seine Mietschulden zu bezahlen, was ganz im Interesse seines Vermieters ist.“

**Zu 2:** „Die Mietpreisbremse ist ein Erfolg! Deutschlandweit gibt es Urteile, mit denen sich Mieter mit der Mietpreisbremse erfolgreich gegen überhöhte Mieten gewehrt haben. Künftig sollten Mieter von ihrem Vermieter die Auskunft erhalten, was der Vermieter bezahlt hat. So können beide die rechtlich zulässige Mieterhöhung errechnen und sich den Gang zum Gericht ersparen. Wir werden uns im Rahmen einer Evaluation die Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt genau ansehen und danach entscheiden, ob die Regelungen möglicherweise über den bisher festgelegten Fünf-Jahres-Zeitraum hinaus notwendig sind“

**Johannes Fechner MdB SPD**



Foto: Caren Lay/paris

**Zu 1:** „DIE LINKE setzt sich für einen besseren Kündigungsschutz für Mieterinnen und Mieter ein. Kündigung wegen Eigenbedarf wollen wir auf engste Angehörige begrenzen. Ein Ausgleich von Mietrückständen muss neben der fristlosen auch die ordentliche Kündigung abwenden. Vereinzelter oder unverschuldeter Zahlungsverzug (zum Beispiel durch Jobcenter) darf kein Kündigungsgrund sein. Vor allem aber müssen Rechtsstreitigkeiten abschließend gerichtlich geklärt werden, bevor Vermieter zur Kündigung greifen.“

**Zu 2:** „Eine Mietpreisbremse, die wirkt, muss flächendeckend, unbefristet und ohne Ausnahmen gelten. Rechtsverbindliche, qualifizierte Mietspiegel in allen Städten über 25.000 Einwohnerinnen und Einwohner schaffen Rechtssicherheit und helfen Vermietern bei der transparenten Festlegung der Miethöhe. Die gesetzliche Mietpreisbremse zu umgehen, ist Betrug und muss auch so geahndet werden. Vermieterinnen und Vermieter mit einer sozialen Preisgestaltung müssen eine wirksame Mietpreisbremse nicht fürchten.“

**Caren Lay MdB DIE LINKE**

**Das sagt Haus & Grund-Präsident Warnecke zu den Positionen zur Mietpreisbremse:**

„Die Mietpreisbremse verschärft die Probleme dort, wo Wohnungen besonders stark nachgefragt sind. Gedeckelte Preise ziehen weitere Nachfrager an. Eine Verlängerung, wie sie von SPD, Linken und Grünen erwogen wird, wäre deshalb Gift. Und auch Verschärfungen wären das vollkommen falsche Signal. Die Miet-

preisbremse muss abgeschafft werden! Eigentümer müssen ermuntert werden, Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Private Vermieter sind an langfristigen, harmonischen Mietverhältnissen interessiert. Eine Politik, die diese Anbietergruppe im Blick hat, sorgt effektiv für einen sozialen Mietwohnungsmarkt.“

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



Immobilienmakler und Grundstücksverwaltungen seit 1913

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



Unser Firmensitz im Heine-Haus

IVD VHH EEK

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





Foto: Stefan Kaminski

**Zu 1:** „Gerade privaten Vermietern sind gute, stabile Mietverhältnisse ein Anliegen. Durch die Rechtsprechung sind Lücken beim Kündigungsschutz zutage getreten, die wir schließen möchten. Das betrifft Zahlungsrückstände der Jobcenter, Nachzahlungen der Mieter und Vereine, die Wohnraum im Rahmen ihrer sozialen Zwecke untervermieten.“

**Zu 2:** „Der soziale Zusammenhalt beim Wohnen ist durch steigende Mieten in Brennpunkten gefährdet. Die Mietpreisbremse der Großen Koalition verfehlt ihr Ziel, die

Mietanstiege in den Hotspots zu dämpfen. Daher wollen wir sie verbessern. Die jeweils zulässige Miete sollte für die Vertragspartner bekannt sein. Damit MieterInnen und VermieterInnen Planungssicherheit bekommen, sollte sie für zehn statt nur fünf Jahre gelten, denn der Wohnraummangel wird nicht von heute auf Morgen verschwinden. Die unübersichtlichen Ausnahmen (zum Beispiel möblierte Wohnungen) sollen entfallen.“

**Chris Kühn MdB Bündnis 90 / Die Grünen**



Foto: FDP

**Zu 1:** „Die Knappheit von bezahlbarem Wohnraum wird nicht gelöst, wenn Kündigungen wegen Eigenbedarfs erschwert werden sollen. Die Politik hätte konkrete Handlungsmöglichkeiten bei der Grundsteuer, bei der Grunderwerbsteuer oder bei der Straffung von Prozessen und Vorschriften im Baurecht. Im Wohnungsbau und Mietrecht brauchen wir keinen planwirtschaftlichen Aktionismus, bei dem Eigentümer wie Mieter auf der Strecke bleiben. Wir müssen Privatvermieter stärken. Sie stellen etwa zwei Drittel aller Mietwohnungen und tragen damit zentral zur Wohnraumversorgung bei.“

**Zu 2:** „Wir wollen die Mietpreisbremse abschaffen. Sie schafft keine einzige neue Wohnung und erst recht keine fairen Mieten. Sie ist ein planwirtschaftlicher Eingriff, der Investitionen in mehr Wohnraum verhindert. Wenn Wohnungen fehlen, muss gebaut werden. Wer günstige Wohnungen will, muss günstiges Bauen zulassen. Wir brauchen Investitionsanreize: Eine Erhöhung der linearen Abschreibung von zwei auf drei Prozent, ein vereinfachtes Baurecht, eine Überprüfung der Bauvorschriften, keine Erhöhung der Grunderwerbsteuer und keine neuen Abgaben oder Umlagen.“

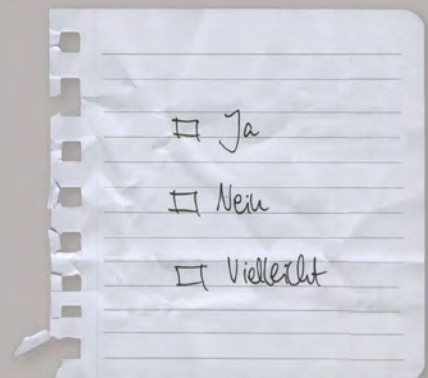
**Dr. Hermann Otto Solms, FDP-Präsidium**

# WILLST DU MIT MIR GEHEN?

Das Verständnis des Zinshausmarktes ist mehr als nur eine Zettelbotschaft.



+49 40 64 20 88 40  
info@reschke-immobilien.de  
reschke-immobilien.de



WIR MACHEN ZINSHÄUSER



Fehlende Belehrung

# Widerruf bei Maklerverträgen

In zwei Entscheidungen beschäftigt sich der Bundesgerichtshof (BGH) mit der Frage, ob dem Kunden eines Maklers, der den Makler als Verbraucher beauftragt, ein Widerrufsrecht zusteht.

In der einen Entscheidung vom 7. Juli 2016 (I ZR 68/15) hatten sich die Beklagten auf ein Internetinserat bezüglich eines Wohngrundstücks des klagenden Maklers gemeldet und erhielten daraufhin ein Exposé übersandt, in dem auf die Pflicht des Käufers zur Zahlung einer Courtage in bestimmter Höhe im Fall des Ankaufes des Grundstücks hingewiesen wurde (Zahlungsverlangen). Daraufhin vereinbarten die Beklagten mit dem Makler einen Besichtigungstermin und es kam letztendlich zu einem Kaufvertrag über das Grundstück. Die Käufer zahlten in der Folge die Courtage nicht, sodass es zum Rechtsstreit kam. In der Folgezeit erklärten die Beklagten den Widerruf ihrer zum Abschluss des Maklervertrages führenden Willenserklärung, wobei sie über diese Möglichkeit vom Makler nicht belehrt worden waren.

Der BGH nahm mit dem Berufungsgericht an, dass ein Maklervertrag auch stillschweigend durch konkludentes Handeln zustande kommen kann: Als der Makler den Beklagten das Exposé mit dem Zahlungsverlangen übersandte, habe er damit ein Angebot zum Abschluss eines Maklervertrages zu den Bedingungen des übersandten Zahlungsverlangens gemacht, welches die Beklagten durch telefonische Vereinbarung eines Besichtigungstermins konkludent angenommen

hätten, wodurch der Maklervertrag zustande gekommen sei, sodass der Makler durch den später folgenden Ankauf des Objektes durch die Beklagten ein Courtaganspruch gegen die Beklagten erlangt habe. Für das Gericht kam es also nunmehr darauf an, ob der Widerruf der Beklagten wirksam erklärt war. Dies bejahte der BGH. Hierbei hatte er zwar über einen Widerruf zu entscheiden, für den das bis zum 12. Juni 2014 anwendbare Verbraucherrecht des BGB anzuwenden war, aber der Begründung des BGH ist zu entnehmen, dass die festgestellten Rechtsfolgen erst recht für die aktuelle, ab dem 13. Juni 2014 geltende, Rechtslage anzunehmen sind. Der BGH musste sich noch mit der Frage herumschlagen, ob ein sogenannter Fernabsatzvertrag zustande gekommen war, wobei dies nach der aktuellen Rechtslage einfacher ist, da neben Fernabsatzverträgen auch alle Verträge, die außerhalb des Geschäftslokales des Unternehmers geschlossen werden, ein Widerrufsrecht geben (§§ 312b, 312c, 312g BGB). Dieses Widerrufsrecht bestehe auch bei Maklerverträgen. Klarstellend heiße es im Erwägungsgrund 26 der aktuellen gesetzlichen Lage zugrundeliegenden EU-Richtlinie 2011/83/EU, so der BGH, dass Verträge über Dienstleistungen von Immobilienmaklern unter diese Richtlinie fallen sollen und nichts dafür

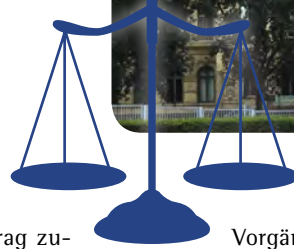


Foto: © by H.D. Volz/PIXELIO

spreche, dass dies nicht bereits für die Vorgängerrichtlinie 97/7/EG gegolten habe, die durch die neue Richtlinie ersetzt worden sei. Hieraus ist zu entnehmen, dass nicht nur nach altem Recht, sondern erst recht nach aktuellem Recht, seit dem 13. Juni 2014, die Regelungen der §§ 312ff BGB auch für Maklerverträge gelten. Da der Makler keine Widerrufsbelehrung gegeben hatte, konnten die Beklagten den Vertrag auch noch später (nach heutiger Rechtslage wäre hier eine Widerrufsfrist von 12 Monaten und 14 Tagen gegeben) widerrufen. Wertersatz war laut BGH nicht zu leisten, da der Makler die Beklagten nicht darüber belehrt habe, dass sie nach einem erfolgten Widerruf Wertersatz für bereits geleistete Dienste zu leisten hätten, denn ohne eine solche ausdrückliche Belehrung gäbe es einen solchen Anspruch nicht. Da auch andere Anspruchsgrundlagen des Maklers ausschieden, insbesondere aus dem Bereicherungsrecht (§§ 812ff BGB), könne der Makler nichts verlangen. Die Klage wurde komplett abgewiesen.

Diese Entscheidung hat der BGH in einer zweiten Entscheidung vom gleichen Tage (I ZR 30/15) bestätigt.

Till Heinisch  
Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht/Mediator  
Grundeigentümer-Verband Hamburg  
[www.grundeigentuemerverband.de](http://www.grundeigentuemerverband.de)

**Dr. O. Campe & Co.**  
**Immobilien**  
seit 1935

Diplom-Kaufmann  
Dr. Matthias Jungclas

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

**Verkauf – Verwaltung – Vermietung – Gutachten**



Hermannstraße 16 · 20095 Hamburg · Telefon: 32 54 32 – 0 · Telefax: 32 54 32 32  
[www.dr-campe-immobilien.de](http://www.dr-campe-immobilien.de) · [info@dr-campe-immobilien.de](mailto:info@dr-campe-immobilien.de)  
ivd – VHH – VEEK



Wenn nebenan gebaut wird

## Baulärm und Mietminderung

Das Landgericht Berlin hat mit einer Entscheidung vom 16. Juni 2016, 67 S 76/16, einen Fall zu entscheiden gehabt, in dem die Klägerin des Verfahrens seit vielen Jahren Mieterin einer Wohnung der Beklagten war, die zum Zeitpunkt der Anmietung eine mit Bäumen bewachsene Baulücke in der Nachbarschaft aufwies.

Von 2013 bis 2015 wurden auf diesem Grundstück dann eine Tiefgarage sowie ein Gebäude errichtet, was natürlich erheblichen Baulärm verursachte.

Die Klägerin verlangte nun von der Vermieterseite circa 20 Prozent der bereits an die Vermieterin gezahlten Vollmiete für die Monate Juni 2014 bis März 2015 zurück, womit die Beklagte nicht einverstanden war, sodass es zum Prozess kam.

Das Amtsgericht hatte die Klage bis auf einen geringen Teilbetrag abgewiesen, das Landgericht hat der Klage stattgegeben, die Entscheidung ist rechtskräftig.

Nach Auffassung des Landgerichtes durfte die Klägerin aufgrund des Lärms, des Staubs sowie der Erschütterungen, die es teilweise auch am Wochenende gab, die Miete mindern.

Angesicht der vorhandenen Beeinträchtigung war die Höhe von etwas mehr als 20 Prozent auch angemessen.

Bei Abschluss des Mietvertrages hatten die Vertragsparteien stillschweigend vereinbart, dass die Wohnung den üblichen Mindeststandard, der auch ein gesundheitlich unbedenkliches Wohnen gewährleistet, einhält. Gerade in Großstädten sind zwar

Baumaßnahmen nicht unüblich, aber auch in Berlin ist die ganz überwiegende Mehrzahl der Mietwohnungen von solchen Beeinträchtigungen nicht betroffen. Damit war der konkludent vereinbarte Standard während der Bauphase deutlich unterschritten. Die Tatsache, dass der Vermieter keine rechtlichen Möglichkeiten hatte, diese Beeinträchtigung abzuwehren oder vom Nachbarn eine Entschädigung zu verlangen, ändert an der Einschätzung nichts.

Soweit sich die Vermieterseite auf die sogenannte Bolzplatzentscheidung des BGH berufen hat, hat das Gericht angemerkt, dass diese hier nicht einschlägig war.

Zwar sind unter bestimmten Voraussetzungen zu Lasten des Mieters nach Vertragsschluss auftretende Immissionen nicht zu berücksichtigen, hier war jedoch eine ergänzende Vertragsauslegung nicht zulässig, weil die Parteien stillschweigend vereinbart hatten, dass keine erheblichen und die Gesundheit beeinträchtigenden Bauimmissionen auftreten würden.

Zudem hatte es sich im entschiede-

nen Fall um eine dauerhafte Veränderung des Wohnumfeldes gehandelt, während es hier nur um eine vorübergehende Veränderung ging.

Von der Vermieterseite war der Klägerin vorgeworfen worden, dass sie die Möglichkeit der Bauimmissionen grob fahrlässig übersehen habe, sodass das Recht zur Minderung verwirkt war. Dies sah das Gericht nicht so. Zwar war bei Vertragsschluss die Baulücke schon vorhanden, der Klägerin konnte jedoch allenfalls eine einfache Fahrlässigkeit vorgeworfen werden, weil sie damals an eine spätere Bebauung nicht gedacht hatte, die für einen Gewährleistungsausschluss jedoch nicht ausreicht.

Stefan Engelhardt

Rechtsanwalt

Sozietät Roggelin & Partner

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

## Kleine Bauvorhaben. Großartig gelöst.



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

Wir beraten Sie gern:  
040 771 25-240  
[www.augprien.de](http://www.augprien.de)



**AUG.PRIEN**  
BAUUNTERNEHMUNG

## Änderungen des Wohnraum- mietvertrags

Bei der letzten Änderung des Wohnraummietvertrags (Stand Februar 2017) wurde auch die Klausel über die Wegereinigung, Treppenhausreinigung und die Streupflicht geändert. Nunmehr ist der Vermieter für die Ausführung von Reinigungsarbeiten verantwortlich und legt die entstehenden Kosten als Betriebskosten auf den Mieter um. Wenn Vermieter wünschen, dass Mieter diese Arbeiten durchführen sollen, ist bei Mietvertragsabschluss eine ergänzende Vereinbarung unter § 30 des Hamburger Mietvertrags für Wohnraum erforderlich, in der konkret geregelt werden muss, welche Arbeiten der Mieter übernehmen soll. Die Reinigungsverpflichtungen der Balkone, Loggien, Dachgärten, Terrassen durch den Mieter sind jetzt in § 16 des Hamburger Mietvertrags für Wohnraum geregelt.



Richtig vererben

# Das Pflichtteilsrecht – gut durchdacht

Wenn die gesetzlichen Regelungen nicht dem entsprechen, was man als gut und gerecht empfindet, sollte man seinen Nachlass selbst regeln. Das Pflichtteilsrecht darf man dabei aber nicht aus dem Blick verlieren.

Man könnte auf die Idee kommen, zur Aushebelung des Pflichtteilsrechts den Nachlass einfach „mit warmer Hand“, also zu Lebzeiten zu verschenken nach dem Motto „Tut mir leid, ist leider nichts mehr da“. Man könnte argumentieren, jeder Mensch habe ja das Recht, das erworbene oder vielleicht auch selbst geerbte Vermögen zu verbrauchen oder auch zu verschleudern. Die Gesetzgeber von 1896 haben aber auch hierzu eine Kompromissformel entwickelt. Danach sind alle unentgeltlichen Verfügungen der letzten zehn Jahre vor dem Erbfall dem Nachlass hinzuzurechnen, und es gibt insofern den so genannten „Pflichtteilsergänzungsanspruch“. Schon nach dieser ursprünglichen Regelung konnte man den Pflichtteil aber dadurch zumindest erheblich schmälern, dass man als Eltern rechtzeitig anfang, die Vermögenswerte auf die bevorzugten Kinder oder sogar Dritte zu übertragen. Das hatte (und hat auch immer noch) gleichzeitig den Vorteil, bei größeren Vermögen die Erben von der Erbschaftsteuer im Idealfall ganz freizuhalten, und zwar durch Übertragung in Zehnjahresschritten mit jeweils maximal 400.000 Euro, also in Höhe des Freibetrages der Kinder.

In diesem Bereich hat aber der aktuelle Gesetzgeber dann doch noch eine erhebliche Veränderung vorgenommen, und zwar in Form einer Abschwächung der Vorschrift. Seit Anfang 2010 gilt das so genannte Abschmelzungsprinzip, wonach für jedes vollständig abgelaufene Jahr seit der Schenkung 10 Prozent aus der Berechnung fallen. Ob dies wirklich eine sinnvolle Änderung war, kann und

soll hier nicht kommentiert werden, aber natürlich ist diese Modifizierung bei Gestaltung und Beratung uneingeschränkt einzubeziehen.

Nach welchem Wert aber ist die unentgeltliche Übertragung in die Berechnung einzustellen? Bei Geld ist der Betrag beginnend mit dem Datum der Übertragung zu indizieren, das heißt man multipliziert mit dem amtlichen LebenshaltungsindeX. Dieser lag im Jahre 2010 bei 100 und im November 2016 bei 108,0, wobei er innerhalb eines Jahres nur um 0,9 Prozentpunkte angestiegen war.

Wenn also beispielsweise am 5. November 2010 10.000 Euro geschenkt wurden und der Erblasser am 6. November 2016 verstarb, so ist einerseits eine Indexierung auf 10.800 Euro vorzunehmen, andererseits sind für fünf volle Jahre 50 Prozent abzuziehen, was einen Betrag von 5.400 Euro ergibt. Ist das Todesdatum der 4. November 2016, so wären es nur vier volle Jahre, und dann wären nur 40 Prozent in Abzug zu bringen, der der Erbmasse hinzuzurechnende Betrag läge dann bei 6.480 Euro. Ziemlich kompliziert, nicht wahr?

Andere Probleme gibt es bei Sachschenkungen, also beispielsweise Autos oder Grundstücken. Hier gilt das so genannte Niederstwertprinzip. Danach werden die Werte zum Zeitpunkt der Übertragung und zum Zeitpunkt des Erbfalls ermittelt und verglichen – und es gilt der niedrigere Wert. Dies führt insbesondere bei Grundstücken in Großstädten zu für den Pflichtteilsberechtigten ebenso unerfreulichen wie für die anderen Erben erfreulichen Ergebnissen, wenn man bedenkt, dass sich beispielsweise die

Grundstückspreise in guten Lagen in Hamburg in fünf Jahren teilweise fast verdoppelt haben.

Hinzu kommt noch die Reduzierung des Betrages für die Berechnung des Pflichtteilsergänzungsanspruchs durch die Abschmelzung. Und man könnte noch auf die Idee kommen, den Betrag noch weiter zu drücken: durch die Einräumung eines Wohn- oder Nießbrauchsrechts. Tatsächlich wird diese Variante sehr häufig gewählt, weil es durchaus sinnvoll ist, bis zum Lebensende noch die Früchte meist in Form der Mieterträge zu haben oder mietfrei wohnen zu können – im rechtlich nicht mehr eigenen Haus! Das wäre dann aber doch zu viel des Guten beziehungsweise Schlechten, und so hat der Gesetzgeber festgelegt, dass in solchen Fällen nicht auch noch die Abschmelzung den Wert reduziert. Und es gibt eine weitere wichtige Einschränkung: Bei Übertragungen unter Eheleuten gilt die 10-Jahresfrist gar nicht.

Mancher Erblasser ist auch schon auf die Idee gekommen, dem weniger geliebten Kind etwas zu vererben, was letztlich noch nicht einmal der Höhe des Pflichtteils entspricht. Muss oder sollte dieses Kind dann die Erbschaft ausschlagen? Nein – es gibt den Anspruch auf Ergänzung bis zu Höhe des Pflichtteils. Soll das Kind also beispielsweise statt der gesetzlichen Erbquote im Werte von 500.000 Euro mit einem Grundstück im Wert von nur 165.000 Euro abgespeist werden, hat es Anspruch auf weitere 85.000 Euro aus dem Nachlass (Halbierung der Höhe).

Zu guter Letzt: Kann man eigentlich auf den Pflichtteil ganz oder teilweise verzichten? Ja, aber nur notariell, wodurch sichergestellt ist, dass eine entsprechende rechtliche Belehrung und Aufklärung über die Konsequenzen erfolgt. Dies ist insbesondere zu empfehlen, wenn zum Beispiel bei einer Schenkung von Geld oder Übertragung einer Immobilie zu Lebzeiten die Rechte des anderen Kindes gewahrt werden sollen.

Michael Pommerening  
Rechtsanwalt  
RAe Pommerening & Breitenbach  
www.rae-wandsbek.de

**BAUWERK HAMBURG**

Reparaturbedürftiges Zinshaus  
oder Baugrundstück in der  
Metropolregion Hamburg zum  
Kauf gesucht

Tel. 040/41 33 05 43

**MEHRFAMILIENHAUS GESUCHT!**

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

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

**ANZEIGENVERKAUF:**

Stefanie Hoffmann

Tel.: (040) 33 48 57 11  
Fax: (040) 33 48 57 14  
s\_hoffmann@elbbuero.com

WEG

# Gärtnern im Gemeinschaftsgarten

Mit den ersten Sonnenstrahlen will und muss der Garten auf Vordermann gebracht werden. Neben der reinen handwerklichen Tätigkeit sind bei Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) auch etliche rechtliche Besonderheiten zu beachten.

**D**er Garten in der WEG gehört zum Gemeinschaftseigentum und darf grundsätzlich von allen Eigentümern genutzt werden.

## Sondernutzungsrechte klar regeln

Sondereigentum am gesamten oder auch nur an Teilen des Gartens ist mangels räumlicher Abgeschlossenheit nicht möglich; lediglich Sondernutzungsrechte können einzelnen Wohnungseigentümern übertragen werden. Diese beinhalten dann die alleinige Nutzung und das Recht zur ordnungsgemäßen Verwaltung, was eine gärtnerische Pflege und Nutzung bedeutet. Das Sondernutzungsrecht impliziert jedoch nicht automatisch auch die Übernahme von Pflichten. Nur wenn es in der Vereinbarung festgeschrieben ist, muss der nutznießende Eigentümer die Gartenpflege und auch die daraus entstehenden Kosten übernehmen. Sind diese Pflichten nicht verankert, kann die gesamte Wohnungseigentümergeinschaft zur Verantwortung gezogen werden. Um Unklarheiten von vornherein auszuschließen, sollte hier bereits von Anfang an eine eindeutige Regelung geschaffen werden.

## Gemeinsame Nutzung, Pflege durch einen Dienstleister

Die Unterhaltung und Pflege des nicht der Sondernutzung unterliegenden Gemeinschaftsgartens obliegt den Wohnungseigentümern gemeinsam. Dabei ist die erstmalige Herstellung der Gartenanlage als ordnungsgemäße Verwaltung anzusehen. Sie kann mit Mehrheit beschlossen werden. Jede anschließende größere Änderung der Anlage stellt dann allerdings eine bauliche Veränderung dar, die nur mit Zustimmung aller Eigentümer getätigt werden kann. Praktisch wird die Eigentümergemeinschaft in den meisten Fällen einen Dritten mit der Gartenpflege beauftragen und die entstehenden Kosten nach Höhe der Eigentumsanteile aufteilen.

## Eigenleistung ist möglich, aber nur auf freiwilliger Basis

Es ist aber auch möglich – entweder um

Kosten zu sparen oder auch weil es gefällt – die Gartenpflege in Eigenleistung zu erbringen. Soll dies gemeinschaftlich durch alle Wohnungseigentümer geschehen, ist das nur mit einem einstimmigen Beschluss möglich. Versagt also auch nur ein Eigentümer sein Einverständnis, ist dies in der Regel mit einer Fremdvergabe der Aufgaben und Kostenaufteilung unter allen Eigentümern verbunden. Es kann also kein Eigentümer zur Gartenarbeit verpflichtet werden. Auch der arbeitswütige Eigentümer bleibt jedoch nicht ganz ungeschützt, denn es ist ihm möglich, seinen anteiligen Teil des Dienstes zu übernehmen und von den Kosten für einen Dritten, der die Gartenpflege übernimmt, befreit zu werden (Kammergericht Berlin, Az. 24 W 3064/93). Fallen bei der Gartenarbeit in Eigenleistung Kosten an – beispielsweise für Dünger oder den Ersatz von Gartengeräten –, so können diese Ausgaben auf alle Eigentümer umgelegt werden.

## Art der Pflegearbeiten bestimmt notwendige Mehrheit

Unabhängig davon, ob die Eigentümer die Gartenpflege in Eigenleistung übernehmen oder ein Dritter eingeschaltet ist, gilt: Wenn die ordnungsgemäße gärtnerische Gestaltung einmal durch die Mehrheit aller Wohnungseigentümer beschlossen wurde, darf sie ohne weitere Beschlüsse durchge-

führt werden. Alle darüber hinausgehenden Maßnahmen bedürfen allerdings als bauliche Veränderungen des Einverständnisses aller.

Der ordnungsgemäßen Gartenarbeit entsprechen im Einzelnen das der Jahreszeit angepasste Kürzen von Hecken, das regelmäßige Rasenmähen, das Ersetzen von abgestorbenen Pflanzen sowie auch das Auslichten beziehungsweise der Rückschnitt von Bäumen. Im Einzelfall kann sogar das Fällen eines Baumes mit Mehrheitsbeschluss möglich sein, wenn dies das Erscheinungsbild der Gemeinschaftsanlage nicht maßgeblich beeinträchtigt. Das komplette Stutzen einer Sichtschutz bietenden Hecke hingegen sowie auch die komplette Umgestaltung oder Neubepflanzung des Gartens muss durch alle Eigentümer beschlossen werden.

Julia Wagner  
Referentin Recht  
Haus & Grund Deutschland  
[www.hausundgrund.de](http://www.hausundgrund.de)

20 Jahre  
**KARSTEN GÜNTHER**  
Dienstleistungen GmbH

## Service rund um Ihre Immobilie

Treppenhausreinigung  
Hausmeisterdienst  
Gartenpflege  
Winterdienst  
technischer Objektservice  
Büroreinigung  
Glasreinigung  
Wohnungsreinigung  
Bauschlussreinigung  
Sperrmüllbeseitigung  
Entrümpelung

*Vielen Dank an unsere  
langjährigen Kunden  
für die gute vertrauensvolle  
Zusammenarbeit*

Goebenstraße 32 · 20253 Hamburg  
Tel.: 040 / 40 41 60 · E-Mail: [service@KGDHamburg.de](mailto:service@KGDHamburg.de)  
[www.KGDHamburg.de](http://www.KGDHamburg.de)



## Haushaltsnahe Dienstleistungen

# Mehr Steuern zurück

Bis zum 31. Mai haben Sie Zeit, Ihre Steuererklärung für das vergangene Jahr beim Finanzamt einzureichen und sich damit manch einen Euro zurückzuholen. Auch bei den sogenannten haushaltsnahen Dienstleistungen.

**N**eu sind diese Ermäßigungen zwar nicht. Aber: Die Finanzverwaltung hat ihren Erlass zur Anwendung der Regelungen vom 10. Januar 2014 jüngst überarbeitet. Die meisten Änderungen sind dabei zugunsten der Steuerpflichtigen ausgefallen, so dass der neue Erlass die Überschrift „Erweiterung der Steuerermäßigung für haushaltsnahe Dienstleistungen und Handwerkerleistungen“ trägt (Bundesfinanzministerium, Schreiben vom 9. November 2016). Lesen Sie, welche Ausgaben Sie geltend machen können:

**BEGÜNSTIGTE LEISTUNGEN KONKRET  
Haushaltsnahe Dienstleistungen**

Darunter werden Leistungen verstanden, die eine hinreichende Nähe zur Haushaltsführung aufweisen oder damit im Zusammenhang stehen – beispielsweise die Reinigung der Wohnung, Kinderbetreuung zuhause, Hausmeisterleistungen, Gartenpflege, Zubereitung von Mahlzeiten im Haushalt. Werden diese Tätigkeiten nicht durch Mitglieder des privaten Haushalts sondern einen selbständiger Dienstleister oder eine Agentur erledigt, so können die Aufwendungen anteilig geltend gemacht werden (siehe Tabelle).

Keine haushaltsnahen Dienstleistungen im Sinne des Einkommensteuergesetzes sind Tätigkeiten, die zwar im Haushalt des Steuerpflichtigen ausgeübt werden, jedoch keinen Bezug zur Hauswirtschaft haben.

Besondere Regeln gelten für die Pflege, Versorgung und Betreuung von Kindern, kranken, alten und pflegebedürftigen Personen. Hier können auch Aufwendungen geltend gemacht werden für Leistungen, die im Haushalt der gepflegten/be-

**Handwerkerleistungen**

Steuerermäßigungen gibt es für alle handwerklichen Tätigkeiten, die im Haushalt des Steuerpflichtigen in der Regel von Fachkräften durchgeführt werden. Es spielt keine Rolle, ob es sich um regelmäßig vorzunehmende Renovierungsarbeiten oder kleine Ausbesserungsarbeiten handelt.

Neu in dieser Rubrik

Nach dem neuen Erlass können auch viele Prüfungs- und Gutachterleistungen, wie etwa die Kontrolle von Blitzschutzanlagen und Fahrstühlen, Legionellenprüfungen oder Dichtheitsprüfungen von Abwasserleitungen, geltend gemacht werden. Auch für Schornsteinfegerleistungen (Aufwendungen für Reinigungs- und Kehrarbeiten, Mess- oder Überprüfungsarbeiten

**Höhe der Steuerermäßigungen**

für geringfügige Beschäftigungen im Privathaushalt	20 Prozent der Aufwendungen, höchstens 510 Euro jährlich
für Beschäftigungsverhältnisse im Privathaushalt, für die Pflichtbeiträge zur Sozialversicherung entrichtet wurden; für die Inanspruchnahme von haushaltsnahen Dienstleistungen einschließlich Pflege- und Betreuungsleistungen	20 Prozent der Aufwendungen, höchstens 4.000 Euro jährlich
für die Inanspruchnahme von Handwerkerleistungen für Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen	20 Prozent der Aufwendungen, höchstens 1.200 Euro jährlich

Leben zwei Alleinstehende ganzjährig in einem Haushalt zusammen, können die Höchstbeträge insgesamt jeweils nur einmal in Anspruch genommen werden.

*Der aktuelle Erlass steht auf der Internetseite [www.bundesfinanzministerium.de](http://www.bundesfinanzministerium.de) in der Rubrik Service/Publikationen unter dem Stichwort BMF-Schreiben zum Download zur Verfügung.*

treuten Person ausgeübt werden, sowie (anteilige) Ausgaben für die einer Hilfe im Haushalt vergleichbaren Tätigkeiten bei einer Unterbringung im Heim.

Neu in dieser Rubrik:

Die Kosten für ein mit der Betreuungspauschale abgegoltene Notrufsystem, das innerhalb einer Wohnung im Rahmen des „Betreuten Wohnens“ Hilfeleistung rund um die Uhr sicherstellt, sind anteilig absetzbar. Das gilt auch für die Versorgung und Betreuung von Haustieren im Haushalt.

einschließlich der Feuerstättenschau) können die Steuerermäßigungen ausdrücklich in Anspruch genommen werden.

**Keine Steuerbegünstigung nach § 35a EStG**

Tätigkeiten, die der Wertermittlung einer Immobilie dienen, die Erstellung eines Energiepasses sowie Tätigkeiten im Zusammenhang mit einer Finanzierung oder zur Erlangung einer Förderung sind weder als haushaltsnahe Dienstleistungen noch als Handwerkerleistungen begünstigt.

**DIE LÖSUNG !!!**

**Efeu-Haftwurzeln  
von der Fassade  
entfernen mit  
Trockeneistechnik  
und Fassadenreinigung**

Lütjenburger Trockeneis &  
Sandstrahl-Service

Telefon: 04381-9022700

Mobil: 0162-9022700

E-Mail: [info@lts-strahlservice.de](mailto:info@lts-strahlservice.de)  
[www.lts-strahlservice.de](http://www.lts-strahlservice.de)

Die nächste Ausgabe  
der Zeitschrift  
**Hamburger Grundeigentum**  
erscheint im Juni 2017.  
Anzeigenschluss ist der  
10. Mai 2017.

**Mit Leidenschaft für Ihre Liegenschaft**

Ihre neue Hausverwaltung, gewerblich und privat.  
Ich kümmere mich um jede Immobilie.

Tel.: 040 / 340 688 99 · [mail@wr-immobilien-management.de](mailto:mail@wr-immobilien-management.de)

**Entscheidend und häufig umstritten:****Was ist der Haushalt?**

Unstrittig ist: Voraussetzung für die Steuerbegünstigung ist, dass das haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnis, die haushaltsnahe Dienstleistung oder die Handwerkerleistung in einem inländischen oder in einem anderen in der EU liegenden Haushalt des Steuerpflichtigen nebst Zubehörräumen und Garten ausgeübt oder erbracht werden. Dazu zählen auch Zweit- oder Ferienwohnungen. Der räumliche Bereich des Haushaltes wird regelmäßig durch die Grundstücksgrenzen definiert. Nach dem neuen Erlass ist die Verwaltung jedoch bei einzelnen darüber hinausgehenden Leistungen deutlich großzügiger als in der Vergangenheit: Ausnahmsweise können auch Leistungen, die jenseits der Grundstücksgrenzen auf fremdem – zum Beispiel öffentlichem – Grund erbracht werden, begünstigt sein. Bedingung ist, dass es einen unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zum Haushalt gibt und die Leistungen diesem dienen. Neuerdings können also Lohnkosten für den Winterdienst auf öffentlichen Gehwegen vor dem eigenen Grundstück als haushaltsnahe Dienstleistungen berücksichtigt werden. Auch Hausanschlusskosten an die Ver- und Entsorgungsnetze können im Rahmen der Steuerermäßigung begünstigt sein.

**Unser Tipp**

Haushaltsnahe Dienstleistungen und Handwerkertätigkeiten überschneiden sich teilweise. Sie haben Anspruch auf beide Vergünstigungen. Nutzen Sie die Spielräume! Steuerpflichtige, die darüber hinaus im häuslichen Arbeitszimmer beruflich oder betrieblich tätig sind, sollten die dafür abzugsfähigen Aufwendungen in die Gesamtbetrachtung mit einbeziehen. Allerdings darf kein Posten mehrfach angesetzt werden.

**Streitfall Straßenbau:**

Finanzgericht Nürnberg (Urteil vom 24. Juni 2015, 7 K 1356/14): Aufwendungen für eine Zulegung an das öffentliche Straßennetz sind berücksichtigungsfähig.

FG Berlin-Brandenburg (Urteil vom 5. April 2015, 11 K 11018/15): Anliegerbeiträge für die Durchführung von Straßenbaumaßnahmen können nicht steuerlich berücksichtigt werden.

**Streitfall Reparaturen:**

Finanzgericht München (Urteil vom 23. Februar 2015, 7 K 1242/13): Für Arbeitskosten eines Schreiners, der im Zusammenhang mit dem Austausch einer Haustür einen Teil der Reparaturarbeiten in seiner Werkstatt durchgeführt hat, können Steuerermäßigungen in Anspruch genommen werden.

Finanzgericht Rheinland-Pfalz (Urteil vom 6. Juli 2016, 1 K 1252/16): Das Beziehen von Polstermöbeln in einer nahegelegenen Werkstatt des Handwerkers kann nicht geltend gemacht werden.

**HÄUFIG GESTELLTE FRAGEN****Wer ist anspruchsberechtigt?**

Nur derjenige Steuerpflichtige kann Vergünstigungen gemäß § 35a EStG in Anspruch nehmen, der entweder Arbeitgeber des haushaltsnahen Beschäftigungsverhältnisses oder Auftraggeber der haushaltsnahen Dienstleistung oder Handwerkerleistung ist. Hat eine WEG einen Dienstleister beschäftigt (etwa für die Reinigung von Gemeinschaftsräumen) oder eine haushaltsnahe Dienstleistung oder eine Handwerkerleistung beauftragt, dann kann ein selbstnutzender Eigentümer seinen jeweiligen Anteil geltend machen. Dafür muss er einen entsprechenden Nachweis über die Jahresabrechnung oder über eine Bescheinigung des Verwalters erbringen. Auch ein Mieter kann eine Steuerermäßigung für seinen Anteil an den vom Vermieter unbar gezahlten Aufwendungen beanspruchen.

Er muss einen Nachweis in Form der Jahresabrechnung oder einer Bescheinigung des Vermieters oder des Verwalters vorlegen. Für einen Vermieter gilt dieser Steuervorteil nicht.

**Welche Aufwendungen sind begünstigt?**

Grundsätzlich sind ausschließlich Arbeitskosten (= Aufwendungen für die Inanspruchnahme der Dienstleistung) einschließlich der in Rechnung gestellten Maschinen- und Fahrtkosten begünstigt. Materialkosten – mit Ausnahme von Verbrauchsmitteln (Beispiel: Streugut, Reinigungsmittel) – können nicht geltend gemacht werden. Die Aufteilung in Arbeits- und Materialkosten muss eindeutig in der Rechnung erkennbar oder vom Rechnungsaussteller in Prozenten benannt sein. Eine Schätzung des Steuerpflichtigen erkennt die Verwaltung nicht an.

**Welche Formalien müssen berücksichtigt werden?**


Der Steuerpflichtige muss für die Aufwendungen eine Rechnung erhalten und diese durch Überweisung auf das Konto des Leistungserbringers beglichen haben. Rechnungen und Kontoauszüge sind auf Verlangen des Finanzamtes als Nachweise vorzulegen.

**Unser Tipp**

Mitunter kann es sinnvoll sein, einen Teil von kostenintensiven Arbeiten auf das nächste Kalenderjahr zu verschieben, um möglichst jeweils die Höchstgrenze des Steuervorteils auszuschöpfen.

Eva Neumann

Haus &amp; Grund Deutschland

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



# Nutzungsentschädigung

**? Meine Mieterin hat zum 31. Januar gekündigt und die Wohnung am 15. Februar zurückgegeben. Ich habe von ihr für den gesamten Februar Nutzungsentschädigung verlangt. Ist das rechtens?**

Nach § 546a BGB kann der Vermieter nur für die Dauer der Vorenthaltung Nutzungsentschädigung verlangen. Der Begriff der Vorenthaltung besagt nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, dass der Mieter die Mietsache nicht zurückgibt und das Unterlassen der Herausgabe dem Willen des Vermieters widerspricht. In Ihrem Fall wäre von Ihrer Mieterin daher Nutzungsentschädigung bis zum 15. Februar zu zahlen. Für die Zeit danach bleibt nach § 546a Abs. 2 BGB die Geltendmachung eines weiteren Schadens jedoch vorbehalten, sodass ein etwaiger Schaden, der Ihnen zum Beispiel durch eine erst spätere Vermietung entsteht, gesondert geltend gemacht werden kann.

**? Mein ehemaliger Mieter durfte Umbauarbeiten vornehmen. Diese hat er nach seiner Kündigung entgegen der Vereinbarung nicht zurückgebaut. Ich nehme daher die Wohnung nicht zurück und verlange Nutzungsentschädigung. Zu Recht?**

Grundsätzlich stellt ein Verstoß gegen die Pflicht zum Rückbau der vorgenommenen baulichen Veränderungen keine Nichterfüllung der Rückgabepflicht, sondern eine Pflichtverletzung des Mietvertrages dar. Eine Nichtrückgabe wäre jedoch für die Verpflichtung zur Zahlung von Nutzungsentschädigung Voraussetzung. Ihr Mieter hat damit weiterhin die Pflicht die Umbauten zurückzubauen; Nutzungsentschädigung schuldet der Mieter aber nicht. In Betracht kommen jedoch nach Fristsetzung Schadensersatzansprüche, zum Beispiel ein Mietausfallschaden, wenn es Ihnen nicht möglich war, die Wohnung weiterzuvermieten. Ausnahmsweise stellt ein Verstoß gegen die Rückbaupflicht eine Nichterfüllung der Rückgabepflicht dar, wenn der nicht

vorgenommene Rückbau faktisch einer Weiternutzung des Mietobjekts durch den Mieter gleichkommt.

**? Ein Mietverhältnis ist wegen Trennung der Mieter gekündigt worden. Die Ehefrau ist bereits ausgezogen, der Mann nicht, und ich muss nun Räumungsklage gegen ihn einreichen. Wie verhält es sich mit Nutzungsentschädigung?**

Sie können auch die Ehefrau für eine Nutzungsentschädigung nach § 546a BGB in Anspruch nehmen, denn bei einer Mehrheit von Mietern richtet sich dieser Anspruch auch dann gegen alle Parteien, solange nur einer die Mietsache vorenthält. Daher schuldet die ausgezogene Ehefrau die Nutzungsentschädigung ebenso wie der verbliebene Ehemann und zwar so lange, bis die Räumung durch den Ehemann erfolgt ist.

**? Mein Mieter ist trotz Beendigung des Mietverhältnisses nicht aus der gemieteten Wohnung ausgezogen und wir befinden uns nun im Räumungsprozess. Ich habe auch Nutzungsentschädigung mit eingeklagt, allerdings bisher nur in Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete. Diese ist aber viel niedriger als die Miete, die man aktuell auf dem Wohnungsmarkt bei einer Neuvermietung erlangen kann. Bin ich auf die ortsübliche Vergleichsmiete beschränkt?**

Nach § 546a BGB kann der Vermieter, sofern der Mieter die Mietsache nach Mietende nicht zurückgibt, für die Dauer der Vorenthaltung als Entschädigung die vereinbarte Miete oder die Miete verlangen, die für

vergleichbare Sachen ortsüblich ist. Lange war streitig, ob unter der ortsüblichen Miete für vergleichbare Sachen die ortsübliche Vergleichsmiete, die sich in Hamburg in den meisten Fällen aus dem Hamburger Mietenspiegel ergibt, oder die Marktmiete gemeint ist. Der Bundesgerichtshof hat nunmehr klargestellt (Urteil vom 18. Januar 2017, VIII ZR 17/16), dass die Miete für vergleichbare Objekte aus der bei Neuabschluss ortsüblichen Miete, der Marktmiete, zu ermitteln ist. Im Wohnraummietrecht kann zwischen Wirksamwerden der Kündigung und endgültiger Räumung der Wohnung durch den Mieter unter Umständen ein längerer Zeitraum liegen, über den hinweg die Wohnung dem Vermieter vorenthalten wird und der deshalb daran gehindert ist, durch eine Neuvermietung eine (höhere) ortsübliche Vergleichsmiete zu erzielen. Der durch die Zahlung einer Nutzungsentschädigung bezweckte Druck zur Rückgabe der Mietsache wäre beeinträchtigt, wenn sich der Vermieter mit der ortsüblichen Vergleichsmiete (die meist geringer ist als die Miete bei Neuabschluss eines Mietvertrages) begnügen muss, wenn sich später im Rahmen eines Rechtsstreits herausstellt, dass die Kündigung berechtigt gewesen ist. Dieses Risiko liegt in der Sphäre des Mieters, der trotz Kündigung in der Wohnung verbleibt.

**? Mein Einfamilienhaus nebst dazugehöriger Garage habe ich vermietet und der Mieter hat gekündigt. Er hat das Haus geräumt, die Garage nicht. Ich habe die Rückgabe verweigert und verlange für das gesamte Mietobjekt Nutzungsentschädigung. Darf ich das?**

Mieter sind zu Teilleistungen grundsätzlich nicht berechtigt. Ihr Mieter kann daher nicht nur einen Teil der gemieteten Räume zurückgeben, sondern er muss zum Beendigungszeitpunkt auch die Garage räumen. Der Mieter schuldet damit Nutzungsentschädigung bis zur vollständigen Räumung der Garage. Der Anspruch auf Nutzungsentschädigung ist bei unvollständiger Räumung auch nicht von einer Fristsetzung oder Beseitigungsaufforderung abhängig.

**Geschäftsstellen**

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

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

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

**Persönliche Rechtsberatung**  
 Dienstag und Donnerstag 17.00 – 19.00 Uhr

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

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

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

**Persönliche Rechtsberatung**  
 Mittwoch 17.00 – 18.00 Uhr

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Persönliche Rechtsberatung**  
 Dienstag 19.00 – 21.00 Uhr

**Fachliteratur**

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



**Geld und Mietende**

Von Dr. Hans Reinhold Horst, 2010, ISBN 978-3-939787-26-6

Bevor sich Vermieter und Mieter nach beendetem Mietverhältnis endgültig trennen, kommt es häufig zu Auseinandersetzungen. Dies kostet Geld, Mühe und Nerven, und geht oft mit erheblichem Ärger einher. Als Beispiel seien nur Fehler bei der Wohnungsabnahme, das Verlassen der Wohnung in verwehrtem Zustand, das eigenmächtige Ausräumen der Mietsache, der Streit um die Renovierungspflicht bei Vertragsende und die oft daraus entstehende verweigerte Annahme der Schlüssel durch den Vermieter genannt. Sehr streitträchtig sind auch der vorzeitige Auszug mit daraus folgenden Problemen für den Vermieter in Bezug auf weiter laufende Mietzahlungen und Anschlussvermietung.

**14,00 Euro für Mitglieder und 14,95 Euro für Nichtmitglieder.**

**Kautionsrecht**

Von Hans Reinhold Horst, 1. Auflage 2011, ISBN 978-3-939787-44-0

Umgangssprachlich als „Kautionsrecht“ bezeichnet, trägt die Mietsicherheit dem Sicherheitsbedürfnis des Vermieters Rechnung. Konträr dazu wird das Interesse des Mieters an einer insolvenzfesten Anlage „seiner“ Mietkaution sowie an einem Ausschluss von Pfandrechten Dritter schon durch den Gesetzgeber besonders betont. Denn auch nach dem Sicherungszweck der Kautionsrecht soll der Mieter bei Ende des

Mietverhältnisses unverbrauchte, also nicht verrechnete Kautionsanteile zurück erhalten.

**9,20 Euro für Mitglieder und 9,95 Euro für Nichtmitglieder.**

**Beendigung von Mietverhältnissen**

Von Dirk Both, 2. Auflage 2010, ISBN 978-3-939787-20-4

Mietverhältnisse werden zumeist auf eine längere Zeit, wenn nicht sogar auf unbestimmte Zeit, abgeschlossen und werden daher auch als sogenannte Dauerschuldverhältnisse bezeichnet. Diesem Umstand ist es geschuldet, dass es bestimmter Mechanismen bedarf, um ein solches Vertragsverhältnis wieder zu lösen. Behandelt werden unter anderem folgende Themen: Mietaufhebungsvertrag, Kündigungsfristen, Kündigungsmöglichkeiten, Kündigung des Mieters, Zeitmietvertrag.

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

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

Hiermit bestelle ich oben angekreuzte Fachliteratur / en.

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

**Bitte füllen Sie das Bestellformular in Druckbuchstaben aus!**

**FAX-Bestellung**

**040 / 32 65 06**



Aus der Geschichte

# Im Mai 1842 fuhr die erste Eisenbahn von Hamburg nach Bergedorf

Im Mai 2017 gibt es jetzt 175 Jahre eine Eisenbahnverbindung zwischen Hamburg und Bergedorf. Die 1842 in Betrieb genommene Strecke war die erste Eisenbahn Norddeutschlands und ging vom Deichtor in Hamburg bis an den südlichen Rand des beiderstädtisch, das heißt von Hamburg und Lübeck gemeinsam, verwalteten Städtchens Bergedorf.

führung dieser Bahn überließ man der Zukunft. In Hamburg gab es keine Techniker, die des Bahnbaues kundig waren, darum berief man den Engländer William Lindley. Im Jahre 1840 bildete sich eine Gesellschaft, die die Konzession zum Bahnbau erhielt; ihre Aktien waren innerhalb dreier Tage untergebracht. Am 11. Mai 1840 begann man mit den Erdarbeiten, im Herbst 1841 waren sie

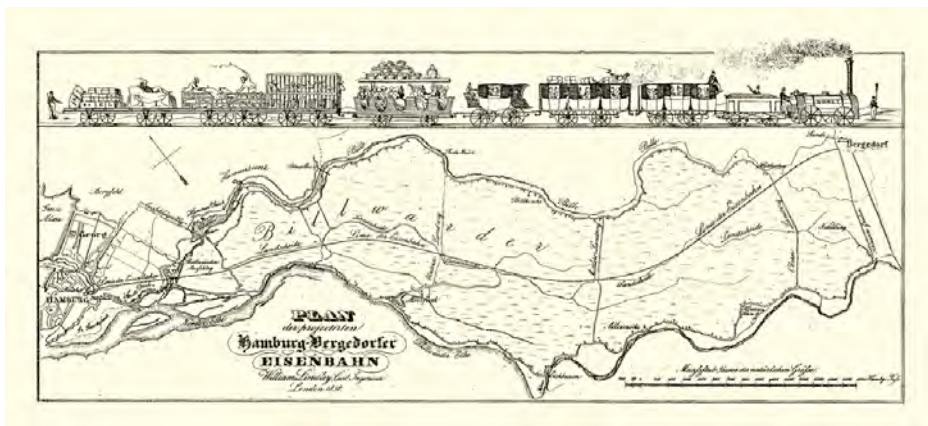
Newcasel gekauft, sie trugen die Namen Hansa, Berlin, Magdeburg und Hannover. 19 Personenwagen bildeten neben ihnen das rollende Material. Die Eisen- teile für diese Wagen hatte man aus England bezogen, gebaut wurden sie von der hamburgischen Firma Krasser und Lauenstein. Sie liefen auf sechs Rädern und waren ganz modern gefedert. Sie waren für ganz Deutschland vorbildlich. Die Wagen der 1. Klasse bestanden aus drei einem Untergestell aufgesetzten postkutschenartigen Aufbauten, die aber schon Glasfenster hatten; die Wagen der 2. Klasse waren offen und hatten Gardinen. Sehr bequem waren sämtliche Wagen nicht. (...)

Der Betrieb der Hamburg-Bergedorfer war nur klein; es wurde täglich nur eine Lokomotive geheizt, die mit drei Wagen die Strecke fünf- bis sechsmal hin und herfuhr. Denn die Hoffnungen, die man in Hamburg hatte, erfüllten sich nicht. Der erwartete Ausflugsverkehr nach Bergedorf trat nicht ein, und der Gütertransport versagte völlig, weil Bergedorf und die Vierlande für die Gemüsebeförderung ruhig den Wasserweg weiter benutzten. So ging das Geschäft der Gesellschaft schlecht. Sie konnte nicht einmal die Zinsen aufbringen. Nach 4 1/2 Jahren, im Jahre 1846, stand sie vor dem Zusammenbruch. Da war es ein Glück für sie, daß die Berlin-Hamburger Gesellschaft die Bahn ankaufte. Durch ihre Weiterführung nach Büchen wurde die Hamburg-Bergedorfer Bahn den Deutschen Eisenbahnlinien angeschlossen.“

**Die Schrift zum Eisenbahn-Jubiläum gibt es als PDF-Datei**

Zum Bahn- und Gebäude-Jubiläum berichtet eine kleine, aber reich illustrierte Schrift. Zitiert werden unter anderem einige alte Zeitungstexte ab 1839 zum Bahnbau. Weiter wird über das sogenannte Italienische Viertel am Neuen Weg sowie über die Bergedorfer Bahnhöfe von 1846, 1937 und 2012 berichtet. Die Schrift „Die erste Eisenbahn Norddeutschlands“ gibt es als PDF-Datei auf der Internetseite [www.bergedorf-chronik.de](http://www.bergedorf-chronik.de) unter: „Bergedorf-Blätter“.

Gerd Hoffmann  
[www.bergedorfarchiv.de](http://www.bergedorfarchiv.de)



Plan der 16,1 km langen Strecke.

Nach der Renovierung des „Alten Bahnhofes von 1842“, Neuer Weg 54, durch „Arbeit und Lernen Hamburg“ in den Jahren 1990/92 befindet sich im Gebäude seit Mai 1992 nun die Geschäftsstelle des Grundeigentümergebietes im Bezirk Bergedorf.

**Zum Einstieg in das große Eisenbahn-Jubiläum** hier ein Artikel zum Bahnbau. Er stammt aus dem Hamburger Fremdenblatt vom 11. Februar 1930:

„In einer stark besuchten Vortrags-Veranstaltung des Vereins für Hamburgische Geschichte sprach Dr. Walter Hävernick in einem Lichtbildervortrage über die Bedeutung der Hamburg-Bergedorfer Bahn in den Jahren 1842 bis 1846. Die Erfolge der ersten englischen Eisenbahnen und der Bau der Eisenbahnen Nürnberg – Fürth (1835), Berlin – Potsdam und Leipzig – Dresden ließen auch in Hamburg den Gedanken entstehen, eine Eisenbahn zu bauen. Man plante nacheinander eine Eisenbahnverbindung mit der Schwesterstadt Lübeck, mit Hannover, mit Magdeburg. Aber alle diese Pläne scheiterten an den Konzessionsschwierigkeiten mit den Staaten. Da entschloß man sich, eine Bahn mit dem Endpunkt Bergedorf zu bauen; die Fort-

vollendet und im März 1842 wurden die Schienen gelegt.

Auf dem Terrain der abgetragenen Bastion Bartholdus wurde der Hamburger Bahnhof nach Plänen des Architekten de Chateaufort erbaut. Er bestand aus einer Holzhalle, die drei Gleise enthielt, mit anschließendem Verwaltungsgebäude. Dieser Bahnhof hat als Berliner Bahnhof bis 1903 bestanden. Die Gleise führten fast schnurgerade durch Billwärder. Stationen gab es für die 16,1 km lange Bahn nicht, doch war am Ausschlägerweg, am niederen, mittleren und oberen Landweg, wenn man rechtzeitig Bescheid sagte, Gelegenheit zum Aussteigen gegeben. Der ursprüngliche Bergedorfer Bahnhof lag südlich der Stadt; er bestand aus einem kleinen Holzhäuschen (...). Er hat den Ruhm, der zweitälteste Bahnhof Deutschlands zu sein.

Der Redner schilderte den Unterbau der Bahn, an dem bemerkenswert war, daß die Schienen nicht festgeschraubt, sondern mit komprimierten Holzkeilen festgekeilt waren. Zwei Männer waren ununterbrochen damit beschäftigt, die herausgefallenen Keile wieder hineinzutreiben. Es wurden vier Lokomotiven von der Stephenson'schen Fabrik in

## Gemeinnützige Nachlassgestaltung

# Mit Immobilien Sinn stiften und Zukunft vererben

Mit einer Treuhandstiftung oder einer Zustiftung, einer Erbschaft oder einem Vermächtnis zugunsten gemeinnütziger Institutionen kann man viel Gutes bewirken, auch über das eigene Leben hinaus. Bürgerstiftungen als Gemeinschaftsstiftungen, an denen sich jeder beteiligen kann, bieten in diesem Zusammenhang vielfältige Möglichkeiten.

Etwas Bleibendes schaffen und gleichzeitig Zukunft stiften: Diese Vorstellung motiviert viele Menschen, eine Stiftung zu gründen oder ihr Vermögen oder Teile davon gemeinnützigen Einrichtungen zu hinterlassen. Nicht selten sind es auch Immobilien, die in Stiftungen eingebracht oder vererbt werden und zur Grundlage beständigen, stiftetischen und gemeinnützigen Wirkens werden. So haben sich vor ziemlich genau zehn Jahren Margot und Ernst Noack entschlossen, unter dem Dach der BürgerStiftung Hamburg eine Treuhandstiftung zu gründen und der Gemeinschaftsstiftung nach ihrem Tod ihre Immobilien in Schnelsen zu vererben. Auch die Verbundenheit des Hamburger Ehepaars mit dem Ort, an dem sie gelebt und gearbeitet haben, hat dabei eine wichtige Rolle gespielt. Seither wurden mit den Erträgen zahlreiche Kultur-, Bildungs- und Bewegungsprojekte gefördert, die benachteiligten Kindern und Jugendlichen in Hamburg, insbesondere in Schnelsen, neue Perspektiven und wichtige Kompetenzen vermitteln und ihr Selbstvertrauen stärken. Dies ist neben generationenübergreifenden Projekten und der Unterstützung von Familien in Not der zentrale Förderschwerpunkt der BürgerStiftung Hamburg, die 1999 von Hamburgern für ihre Stadt gegründet wurde und sich seitdem zur größten deutschen Bürgerstiftung entwickelt hat.

**Die Idee von Bürgerstiftungen: Vielfältige Mitwirkung mit Wirkung**  
Die politisch und wirtschaftlich unabhängigen Gemeinschaftsstiftungen, die auf dem Vorbild der amerikanischen Community Foundations beruhen und seit nunmehr 20 Jahren auch in großer Zahl in Deutschland gegründet werden, leben von der Idee des zivilgesellschaftlichen Engagements, wollen zur Mitwirkung an gesellschaftlichen Aufgaben anstiften. Jeder kann sich beteiligen: durch Spenden, Zustiftungen und Treuhandstiftungen, durch Testamente und Vermächtnisse sowie durch ehrenamtliches Engagement – für die BürgerStiftung Hamburg sind derzeit rund 400 Ehrenamtliche in den operativen Projekten der Stiftung, in Gremien, Ar-



Durch eine Stiftung oder ein Testament etwas an die junge Generation weitergeben und so Zukunft stiften

beitsgruppen und in der Geschäftsstelle am Domplatz tätig.

### (Mit) Freude Stiften und Vererben

Dass eine aktive Nachlassgestaltung Sinn stiften kann, zu diesem Schluss kam auch eine der langjährigen Ehrenamtlichen der BürgerStiftung Hamburg, als sie sich gemeinsam mit ihrem Mann mit diesem Thema auseinandersetzte. „Von der BürgerStiftung Hamburg und anderen Organisationen gab es damals Beratungen durch kompetente Personen wie Rechtsanwälte und Notare. Diese Gespräche waren für uns sehr aufschlussreich“, berichtet die engagierte Hamburgerin. „Da wir keine Kinder haben und alle unsere Verwandten gut versorgt sind, dachten wir, dass es zu unserer Lebenseinstellung am besten passt, wenn wir unser Vermögen einer gemeinnützigen Institution vermachen.“ Nach eingehenden Gesprächen mit anderen Menschen, die die BürgerStiftung Hamburg schon lange unterstützen, hat sich das Ehepaar entschlossen, der Gemeinschaftsstiftung ihre Wohnung in der HafenCity zu vererben, und fühlt sich mit dieser Entscheidung bis heute sehr wohl.

Weitere Informationen über die BürgerStiftung Hamburg als Gemeinschaftsstiftung, an der sich jeder beteiligen kann, erhalten Sie unter Telefon 040/87 88 969 60 und [www.buergerstiftung-hamburg.de](http://www.buergerstiftung-hamburg.de)

## Testaments-Beratung

Wenn auch Sie darüber nachdenken, in Ihrem Testament eine gemeinnützige Institution zu bedenken, so haben Sie im Juni die Möglichkeit, sich in der Sprechstunde, die die BürgerStiftung Hamburg in Kooperation mit dem Grundeigentümer-Verband kostenfrei zu diesem Thema anbietet, beraten zu lassen. Fachkundige unabhängige Juristinnen und Juristen geben vielfältige praktische Anregungen zur wirksamen sinnstiftenden und gemeinnützigen Nachlassgestaltung und den Vorteilen im Steuerrecht und beantworten Ihre diesbezüglichen Fragen.

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

### Termine

Dienstag,  
6. Juni, 15 bis 17 Uhr  
Dienstag,  
13. Juni, 15 bis 17 Uhr  
Dienstag,  
20. Juni, 15 bis 17 Uhr



BürgerStiftung  
Hamburg



## Veranstaltungen

Mittwoch, 4. Mai 2017 (19.00 Uhr)  
Geschäftsstelle Rahlstedt, Schweriner Straße 27  
**„Richtig vorsorgen: Vollmacht und Testament“**  
Haus- und Grundeigentümerverschein Hamburg-Rahlstedt. Arbeitskreis. Anmeldung unter Tel. 040/677 88 66, Kosten für Mitglieder 12 Euro, für Gäste 24 Euro.

Dienstag, 9. Mai 2016 (19.30 Uhr)  
Vereinsgaststätte TSV Stellingen, Sportplatzring 47.  
**„Entwicklung in Stellingen“**  
Grundeigentümerverschein Stellingen Langenfelde. Jahreshauptversammlung mit Vortrag von Kay Gätgens, Bezirksamtsleiter von Eimsbüttel.

Dienstag, 16. Mai 2017 (18.00 Uhr)  
Grundeigentümer-Verbandshaus, Glockengießerwall 19, 7. OG  
**„Neues Gebäude-Energie-Gesetz (GEG) – Was droht bei Kauf oder Verkauf?“**  
Grundeigentümerverschein von Rotherbaum-Harvestehude. Jahreshauptversammlung mit Vortrag von Rechtsanwalt Torsten Flomm, Geschäftsführer des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg.

Mittwoch, 17. Mai 2017 (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, 17. Mai 2017 (18.00 Uhr)  
Hanse-Villa, Max Brauer Allee 24  
**„Das gerichtliche WEG-Verfahren“**  
Hamburger Wohnungseigentümer-Verein. Mediation – Gerichtsverfahren – aktuelle Rechtsprechung. Vortragsveranstaltung. Es referieren RA Jürgen Steiner, Vorsitzender des Vereins und RA Till Heinisch, Syndikus des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg. (Begrenzte Teilnehmerzahl, Einladung erforderlich – diese wird den Vereinsmitgliedern zugesandt. Inhaltlich identisch mit der Veranstaltung am 31. Mai.)

Donnerstag, 18. Mai 2017 (10.00 Uhr)  
Geschäftsstelle Harburg, Am Soldatenfriedhof 8  
**„Bautechnische Beratung“**  
Haus- und Grundbesitzerverein Harburg-Wilhelmsburg. Bautechnische Beratung von 10.00 bis 12.00 Uhr. (Abweichend diesen Monat am dritten Donnerstag des Monats). Info unter Tel. 040/77 41 44.

Montag, 29. Mai 2017 (19.00 Uhr)  
Billstedter Hauptstraße 44, Hotel Panorama  
**„Energetische Gebäudesanierung und barrierefreie Gestaltung“**  
Grundeigentümer-Verein Hamburg-Billstedt. Jahreshauptversammlung mit einem Vortrag vom EnergieBauZentrum Hamburg.

Mittwoch, 31. Mai 2017 (18.00 Uhr)  
Hanse-Villa, Max Brauer Allee 24  
**„Das gerichtliche WEG-Verfahren“**  
Hamburger Wohnungseigentümer-Verein. Siehe Veranstaltung vom 17. Mai.

Mittwoch, 31. Mai 2017 (18.00 Uhr)  
Grundeigentümer-Verbandshaus, Glockengießerwall 19, 7. OG.  
**„Fallstricke bei der Beendigung von Mietverhältnissen“**  
Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverschein von Eppendorf, St. Pauli, Klostertor, Hoheluft und Gr. Borstel. Jahreshauptversammlung mit Vortrag von Rechtsanwalt Ulf Schelenz, Syndikus beim Grundeigentümer-Verband Hamburg.

Mittwoch, 31. Mai 2017 (19.00 Uhr)  
Geschäftsstelle Rahlstedt, Schweriner Straße 27  
**„WEG-Abrechnungen“**  
Haus- und Grundeigentümerverschein Hamburg-Rahlstedt. Arbeitskreis. Anmeldung unter Tel. 040/677 88 66, Kosten für Mitglieder 12 Euro, für Gäste 24 Euro.

Dienstag, 6. Juni 2017 (18.30 Uhr)  
Geschäftsstelle Harburg, Am Soldatenfriedhof 8  
**„Nachbarrecht“**  
Haus- und Grundbesitzerverein Harburg-Wilhelmsburg. „Was Sie wissen sollten-Rechtslage zur Zaunhöhe, Überwuchs, Überhang und Lärm und mehr.“ Vortrag mit RAin Carolin Duijn, Syndika beim Grundeigentümer-Verband Hamburg. Anmeldung unter Tel. 040/77 41 44.

Mittwoch, 14. Juni 2017 (14.00 Uhr)  
Abfahrt Bahnhof Harburg  
**„Auge in Auge mit den Giganten“**  
Haus- und Grundbesitzerverein Harburg-Wilhelmsburg. Bustour durch den Hafen mit Tourenbegleiter und Essen. Preis pro Person 46,00 Euro. Anmeldung/Bezahlung in der Geschäftsstelle Harburg, Am Soldatenfriedhof 8.

Sonntag, 18. Juni 2017 (9.30 Uhr)  
Abfahrt Schnelsen: Wählingsallee, Niendorf: Busbahnhof, Lokstedt: Siemersplatz  
**„Friedrichstadt / Schwabstedt“**  
Grundeigentümer-Verein Lokstedt-Niendorf-Schnelsen. 59. Gesellschaftsfahrt. Preis für Mitglieder 40 Euro, für Gäste 45 Euro, inkl. Busfahrt, Schifffahrt, Mittag- und Abendessen. Kartenverkauf ab dem 23. Mai in folgenden Geschäftsstellen: Lokstedt: MW Immobilien, Siemersplatz 5, Niendorf und Schnelsen: Büro der Fa. Richard Maier, Tibarg 32b.

**Ausfall von Beratungen**  
Wegen einer betriebsinternen Veranstaltung bleiben am Freitag, den 19. Mai unsere Geschäftsstellen geschlossen, die Beratungen entfallen.  
Am Freitag, den 26. Mai bleibt die Geschäftsstelle Schweriner Straße 27 geschlossen.

## Vorstandswechsel

# Altona

Der Abschied von Heinrich Stüven als Vorsitzender des Grundeigentümer-Verbandes steht bevor (siehe auch Seiten 3 und 38). Sein Amt als Vorsitzender des Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverschein Altona und Elbvororte hat er bereits abgegeben. Am 13. März wurde Ulf Schelenz, der seit Anfang 2016 als Syndicus beim Grundeigentümer-Verband beschäftigt ist, zu seinem Nachfolger gewählt. Der Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht hat von Stüven auch bereits die Beratung montags von 16.30 bis 17.30 Uhr in der Ehrenbergstraße 39 übernommen. Für Schelenz ist es eine Rückkehr an alte Wirkungsstätte: Bis zu seinem Wechsel zum Grundeigentümer-Verband war er lange in der dort ansässigen Kanzlei Steiner & Roloff tätig.



## Dr. Claus Breiholdt

Am 21. März verstarb im Alter von 84 Jahren der ehemalige stellvertretende Vorsitzende des Grundeigentümer-Verbands Hamburg und langjährige Vorsitzende des Haus- und Grundeigentümerverschein Wellingsbüttel.



Dr. Breiholdt war neben seiner anwaltlichen Tätigkeit von 1959 bis 2009 und damit ein halbes Jahrhundert ehrenamtlich im Wellingsbütteler Vorsitz aktiv.

*Dieses außergewöhnliche Engagement wird in Erinnerung bleiben!*

## Grundeigentümer Reisen

19. bis 23. September 2017

## Florenz

Wie bereits ausführlich in unserem Februarheft beschrieben, möchten wir mit Ihnen nach Florenz reisen.

Kultur und anmutige Landschaft – die Toskana mit ihrer Hauptstadt Florenz ist eine der schönsten Regionen Italiens. Wir wohnen in Florenz in sehr guter Lage zu allen Sehenswürdigkeiten. Unter sachkundiger Führung lernen wir die Kunstschatze in den Uffizien kennen, wir staunen über den Dom mit seiner gewaltigen Kuppel. Unsere Stadtspaziergänge führen uns zu herrlichen Plätzen und prächtigen Palazzi. In stillen Gassen sind noch immer traditionelle Kunsthandwerker tätig. Ein Abendspaziergang führt uns zur Ponte Vecchio, der ältesten Brücke über den Arno. Von dort genießen wir den Blick auf die Stadt wie einst die stolzen Bewohner im 14. Jahrhundert. Ent-

spannung finden wir in den weitläufigen Boboli Gärten, einen ungewöhnlichen Blick auf Florenz bietet der heitere Barockgarten Bardini.

Ein Tag ist der Erkundung der Toskana gewidmet. In dem kleinen Ort Greve in Chianti wird deutlich, daß die Toskana auch Weinland ist, in Siena beeindruckt uns das weiträumig erhaltene mittelalterliche Stadtbild. Im Mittelpunkt der drei „Terzi“ liegt der einzigartige, muschelförmige Platz, „Il Campo“. Beeindruckend in seiner Vollkommenheit, umgeben von Palazzi ist er Treffpunkt und künstlerisches Zentrum der Stadt. Die mächtige Abtei „Monte Oliveto Maggiore“ ist unser Ziel am Nachmittag. In einsamer Landschaft gelegen, leben und arbeiten hier noch immer Mönche. Die Fresken im Kreuzgang entführen uns in die Welt des 14. Jahrhunderts.

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

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

**Der Reisepreis beträgt pro Person in einem Doppelzimmer 1.780,- Euro Einzelzimmerzuschlag 210,- Euro**

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

26. Oktober bis 4. November 2017

## Lissabon und Madeira

Wie bereits ausführlich in unserem Aprilheft beschrieben, möchten wir Ihnen im Herbst diese wunderschöne Reise aus der Kombination Lissabon mit Madeira anbieten.

**Lissabon** – die Hauptstadt Portugals – ist alt – ist jung – ist unvergesslich! Die Stadt der Seefahrer kann mit folgenden Trümpfen punkten: Dem Duft des Ozeans und einer lebhaften Gastronomie inmitten romantisch verschlungener Gassen und Straßenbahnen. Überall in der Altstadt zieren viele Fliesen die Häuserfasaden und insbesondere in Verbindung mit den schmiedeeisernen Balkonbrüstungen bieten sich Hingucker noch und noch.

**Madeira** – „die Blumeninsel“ – mitten im Atlantik! Sie gehört zu einer Inselgruppe mit

einem wunderbaren subtropischen Klima und einer atemberaubenden Landschaft. Madeira wird zu Recht als „schwimmender Garten“ oder „Perle des Atlantiks“ bezeichnet.

**Die erste Etappe** unserer Portugalreise beginnt mit einem Städtetrip nach Lissabon – eine der hübschesten und fotogensten Hauptstädte Europas! Reichhaltiges Kulturerbe, eine lange Geschichte, Sicherheit, Freundlichkeit, guter Wein und gutes Essen – es gibt viele gute Gründe für einen Besuch.

**Die zweite Etappe** führt auf die Insel Madeira. Die Hauptinsel der gleichnamigen Inselgruppe liegt 700 Kilometer westlich der marokkanischen Küste und ist mit 741 Quadratkilometern etwa so groß wie Hamburg. Der vulkanische Ur-

sprung gibt ihr Mittel- bis Hochgebirgscharakter, der Pico Ruivo erhebt sich bis auf 1862 Meter.

Auf Madeira verbringen Sie sechs Nächte im gebuchten Hotel, und wir haben zum Kennenlernen dieser schönen Insel und der vielfältigen Natur zwei ganze Tage und drei halbe Tage mit Programm für Sie vorgesehen. Es bleibt also auch noch Zeit für Sie selbst, zum Entspannen und Innehalten oder für eigene Erkundungen in der Hauptstadt Funchal.

Sie werden auf dieser Reise im 4- und auf Madeira im 5 Sterne Hotel wohnen.

**Der Reisepreis beträgt pro Person in einem Doppelzimmer 2.599,- Euro Einzelzimmerzuschlag 610,- Euro**

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





# Neue Heizung als Qual der Wahl

Nie war die Auswahl an Heizsystemen größer. Vom Blockheizkraftwerk im Miniformat bis zur Wärmepumpe. Doch Hamburger bevorzugen beim Kesseltausch konventionelle Anlagen.

Steffen Preißler

Die Auswahl an moderner Heiztechnik ist riesig. Eine große Halle nimmt sie bei der Hamburger Innung Sanitär Heizung Klempner (SHK) ein. Die Palette reicht vom Blockheizkraftwerk über die Brennstoffzelle bis zur Wärmepumpe. Auch Pelletheizungen und Brennwertkessel in Kombination mit Solarthermieanlagen gehören dazu. Hier werden nicht nur Lehrlinge an den modernen Heizanlagen unterrichtet, sondern auch Mitarbeiter aus den Innungsbetrieben können sich auf den neuesten Stand bringen, um ihre Kunden von den Vorzügen einer modernen Heizung möglichst mit erneuerbaren

Energien zu überzeugen. Der Bedarf ist vorhanden. „Die Öl- und Gasfeuerung hat mit etwa 98 Prozent der Heizungsanlagen den größten Anteil in Hamburg“, sagt Walter Wohlert, Geschäftsführer der Innung. „Doch 45 Prozent der bestehenden Anlagen sind älter als 20 Jahre.“ Wie gut oder schlecht der Heizkessel ist, wird bald jeder Hausbesitzer erfahren. Spätestens nach dem nächsten Besuch des Schornsteinfegers wird es amtlich. „Ein Effizienzlabel zeigt an, wie gut der Heizkessel arbeitet“, sagt Bernd Neuborn von der BHW Bausparkasse. „Diese Etikettierung ist seit Jahresbeginn 2017

verpflichtend für alle bis einschließlich 1991 gebauten Heizkessel.“

Öl- und Gasheizkessel, die vor 1985 eingebaut wurden, müssen ab 2015 außer Betrieb genommen werden. Wurden die entsprechenden Heizungsanlagen nach dem 1. Januar 1985 eingebaut, müssen sie nach 30 Jahren ersetzt werden. Doch diese Regelungen aus der Energieeinsparverordnung greifen häufig nur bei einem Eigentümerwechsel. Dann muss der neue Hausbesitzer die Austauschpflicht innerhalb von zwei Jahren erfüllen. „Die Heizung läuft häufig so lange, bis ein Austausch unumgänglich ist“, sagt Andreas Schuhmann von der Arnold Rückert GmbH, einem der großen Betriebe in der Branche. Entsprechend schlecht sieht Hamburgs Energiebilanz bei der Heizung im bundesweiten Vergleich aus. Der CO<sub>2</sub>-Ausstoß pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr

Ein modernes Blockheizkraftwerk zur Wärme- und Stromerzeugung.

liegt 3,6 Prozent über dem bundesweiten Durchschnitt. Die Nachbarländer im Norden schneiden deutlich besser ab. Sie legen rund fünf Prozent unter dem Durchschnitt.

Nur bei Neubauten müssen erneuerbare Energien ein Bestandteil der Heizung sein. Die meisten Bauherren entscheiden sich für eine Solarthermieanlage, mit der zumindest das Bade- oder Duschwasser mit regenerativen Energien erwärmt wird. Bauräger setzen auch häufig auf Wärmepumpen. „Seit die Batterien für die Energiespeicherung aber deutlich kleiner und günstiger geworden sind, stellen wir wieder ein größeres Interesse an Photovoltaikanlagen fest“, sagt Martina Harms von ad fontes Solartechnik. Mit dem selbst erzeugten Strom kann dann auch Trinkwasser erwärmt werden, so wie bisher mit ei-

## Heiztechnik und die Klimaziele der Bundesregierung

Immer wieder gibt es mit Blick auf den Klimaschutzplan der Bundesregierung Spekulationen, dass Hausbesitzer durch gesetzliche Regelungen gedrängt werden könnten, sich von fossilen Energieträgern zu verabschieden. Wir haben deshalb beim Bundesumweltministerium nachgefragt.

**Gibt es einen festen Zeitpunkt, ab dem in Neubauten keine Öl- und Gasheizungen mehr eingebaut werden dürfen? In bisherigen Veröffentlichungen ist vom Jahr 2030 die Rede.**

Bundesumweltministerium: Unser Ziel ist es, bis 2050 in Deutschland einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand zu haben. Das funktioniert nur mit einer Strategie, die zugleich auf deutlich effizientere Gebäude und erneuerbare Energien setzt. Geheizt wird in Deutschland bislang größtenteils mit Öl und Gas. Mit dem Klimaschutzplan haben wir uns eine schrittweise Abkehr von fossil basierten Heizungssystemen vorgenommen. Wir wollen solche Heizungen nicht verbieten. Aber wir wollen den Rahmen, zum Beispiel auch über Fördermaßnahmen, so setzen, dass es bereits im Jahr 2030 deutlich attraktiver ist, Heizungen zu installieren, die auf erneuerbaren Energien basieren. Dazu gehört auch, dass wir die Austauschförderung für ausschließlich auf fossilen Energieträgern basierenden Heiztechniken zum Jahr 2020 auslaufen lassen und gleichzeitig die Förderung für erneuerbare Wärmetechnologien verbessern, mit dem Ziel, dass erneuerbare Heizsysteme deutlich attraktiver werden als fossile.

**Müssen Häuslebauer als erste komplett auf fossile Energieträger verzichten?**

Bundesumweltministerium: Dies ist kein Grundsatz des Klimaschutzplans. Ein Verbot von Ölheizungen ist darin auch nicht vorgesehen. Zur Erreichung der langfristigen Klimaziele müssen wir in allen relevanten Sektoren die vorhandenen Effizienzpotenziale heben und für die Deckung der verbleibenden Energiebedarfe auf erneuerbare Energien umsteigen. Häuslebauer werden schon alleine aus Kostengründen bei der Errichtung hocheffizienter Gebäude eher auf Wärmepumpenlösungen denn auf fossil befeuerte Kessel setzen.

**Ist etwa eine Heizöl-Abgabe vorstellbar, um den Wandel zu beschleunigen?**

Bundesumweltministerium: Eine Heizöl-Abgabe ist nicht geplant.

ner Solarthermieanlage. Aber der selbst erzeugte Strom kann auch für andere Haushaltsgeräte genutzt werden, so dass sich die Stromkosten etwa um die Hälfte reduzieren lassen.

Bei der Erneuerung der Heizungsanlage im Bestand

bleiben aber erneuerbare Energien meist ungenutzt. „Bei 80 Prozent der Häuser aus dem Bestand wird die alte Heizung durch moderne Brennwerttechnik ersetzt“, sagt Schuhmann. Die Hamburger Innung geht davon aus, dass 60 Prozent bei der

Erneuerung der Heizungstechnik auf regenerative Energien verzichten und den alten Kessel durch einen neuen ersetzen. Dennoch sieht Innungschef Wohlert auch einen Trend der Verbindung herkömmlicher mit erneuerbaren Energien. Die Zurückhaltung liegt auch an den gefallen Energiepreisen. Seit Ende 2012 ist der Heizölpreis um knapp 50 Prozent gesunken. Das führt dazu, dass viele Hausbesitzer am Energieträger Heizöl festhalten und lediglich die Anlage erneuern.

Viele Immobilienbesitzer scheuen auch den baulichen Aufwand, wenn vom Dach bis in den Keller zur Heizungsanlage ein isoliertes Rohrsystem verlegt werden muss, um die Solarthermieanlage anzuschließen. „Es entstehen zusätzliche Kosten und auch Brandschutzanforderungen müssen berücksichtigt werden“, sagt Jens Rösel von Allers & Rösel. 12 bis 15 Zentimeter werden dann nach Einschätzung des Fachmannes vom Raum beansprucht. Das Rohrsystem wird verkleidet, beeinträchtigt die Räumlichkeiten aber dennoch.



Wer auf erneuerbare Energien setzt, profitiert von vielen Fördertöpfen.



Die Fläche für die Solarkollektoren auf dem Dach ist meist kein Problem. Günstig sind nach Südost bis Südwest ausgerichtete, schattenfreie Dachflächen mit einer Neigung von 20 bis 60 Grad. „Vier bis fünf Quadratmeter werden bei einem Einfamilienhaus benötigt, wenn nur das Trinkwasser erwärmt werden soll“, sagt Klaus Schröder von der Innung SHK. „Mit einer Solaranlage für das Warmwasser kann der Heizkessel im Sommer weitgehend Pause machen.“ Für die Heizungsunterstützung werden acht bis neun Quadratmeter an Kollektorfläche benötigt. 20 bis 30 Prozent der gesamten Heizenergie können dann durch die Sonne abgedeckt werden. Die Kosten für eine solche Anlage liegen bei 15.000 bis 17.000 Euro. Die maximale Basisförderung beträgt 2.000 Euro vom Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA).

Viele geben sich wegen der Kosten mit den Vorteilen einer neuen konventionellen Hei-

zungsanlage auf Gas- oder Ölbasis zufrieden, „denn die Preise liegen für ein Einfamilienhaus inklusive Einbau nur bei 6.000 bis 8.000 Euro“, sagt Rösel. Bis zu 30 Prozent lassen sich die Heizenergiekosten durch den Austausch eines alten Heizkessels gegen ein Öl- oder Gas-Brennwertgerät senken. Auch gegenüber den Niedertemperaturkesseln, die nicht vom Zwangsaustausch betroffen sind, liegt das Einsparpotential noch bei zehn bis 15 Prozent. Ein Brennwertkessel nutzt zusätzlich die Wärme der Abgase, die nicht direkt wie bei der alten Technik ins Freie geblasen, sondern zu einem Wärmetauscher geleitet werden. Ein Gas-Brennwertkessel gewinnt dadurch bis zu elf Prozent Energie hinzu. Bei der Öl-Brennwerttechnik sind es nur maximal sechs Prozent, da der Wasserdampfgehalt in den Abgasen geringer ist. In der Regel muss bei der Installation eines Brennwertkessels eine neue Abgasleitung installiert werden. Diese kann



Foto: Vaillant

**Moderne Wärmepumpenheizungen lassen sich auch mit dem Smartphone steuern.**

allerdings meist einfach in den vorhandenen Schornsteinschacht eingezogen werden.

Pellettheizungen spielen in Hamburg nur eine untergeordnete Rolle. Sie sind stärker in Süddeutschland verbreitet. Die Kosten betragen 11.000 bis 15.000 Euro einschließlich dem Lager für die 20 bis 50 Millimeter langen Pellets. Die Heizung gilt als klimaneutral, weil die CO<sub>2</sub>-Emissionen bei der Verbrennung nicht höher als das beim Wachstum gebundene CO<sub>2</sub> ist. Wer sich von seiner Ölheizung verabschieden will und gleichzeitig Wert auf eine Brennstoffbevorratung legt, für den ist die Pellettheizung eine umweltfreundliche Alternative. Sie eignet sich gut für Modernisierungen, vorausgesetzt ein ausreichend großer Lagerraum steht zur Verfügung. Doch zumindest dort, wo früher Öltanks standen, dürfte das kein größeres Problem sein. Bei sechs Tonnen Pellets (entspricht 3.000 Litern Heizöl) und einer Raumhöhe von 2,20 Metern reichen etwa sieben Quadratmeter Fläche aus.

Der Kessel wird dann automatisch beschickt. Vollautomatische Pellettheizungen weisen so einen mit herkömmlichen Ölheizungen vergleichbaren Bedienkomfort auf. Allerdings muss die Asche beräumt werden.

Wärmepumpenheizungen sind auf dem Vormarsch. Sie spielen vor allem in Neubauten eine große Rolle, weil sie ihre Vorteile vor allem bei ei-

nem gut gedämmten Haus entfalten. Die Wärmepumpen machen die im Erdreich, im Grundwasser und in der Luft gespeicherte Wärme zum Heizen nutzbar. Dazu ist Strom als Antriebsenergie erforderlich, doch es gibt dafür vergünstigte Tarife. Effiziente Wärmepumpen können aus einer Kilowattstunde Strom mehr als vier Kilowattstunden Wärme gewinnen. Eine Luft-Wasser-Wärmepumpe ist schon ab 12.000 Euro erhältlich. „Allerdings muss dann bei großer Kälte elektrisch oder mit Gas zugeheizt werden“, sagt Schröder. Eine Sole-Wärmepumpe benötigt keine zweite Heizquelle, kostet dafür aber auch 25.000 bis 27.000 Euro. Grund ist die bis zu 90 Meter tiefe Bohrung. Mögliches Einsparpotential an Energiekosten: bis zu 50 Prozent. „Beide Anlagen können natürlich auch mit Solarthermie kombiniert werden“, sagt Schröder.

Blockheizkraftwerke (BHKW) produzieren Strom und Wärme. Mittlerweile ist die Technik auch für Einfamilienhäuser als Mikro-BHKW verfügbar. BHKW können ein breites Spektrum an Brennstoffen nutzen – von Öl über Gas bis zu Pellets. Die Kosten liegen bei 25.000 Euro. „Auch wenn es eine umfangreiche Förderung von bis zu 9.000 Euro gibt, ist das noch kein Massenprodukt“, sagt Schröder. Erst ab dem Jahr 2020 rechnet der Experte mit einer stärkeren Verbreitung.

**Nasse Wände?  
Feuchter Keller?**

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

**ISOTEC Hamburg GmbH**  
Donnerstr. 10, 22763 Hamburg  
☎ 040 - 41 33 90 33 oder 04101 - 785 99 70

**ISOTEC**  
HANDWERK  
AUF HOCHSTEM NIVEAU

**ISOTEC**  
Wir machen Ihr Haus trocken

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

## Gefahr erkennen

# Gaswarngerät

Gas ist eine saubere, umweltfreundliche Energieform, die immer mehr Verbreitung findet. Doch die Sauberkeit hat auch einen Nachteil: Da Gas normalerweise unsichtbar und geruchsneutral ist, fallen mögliche Lecks

in der Gasleitung nicht sofort auf. Hier bietet der Grundeigentümer-Verband Hamburg seinen Mitgliedern einen nützlichen Helfer der Firma Klimatherm-Messgeräte an: das Haushalts-Gasalarmgerät HS-109-K. Das

Gerät ist in der Lage, verschiedene austretende Gase (Erdgas, Stadtgas, Flüssiggas) frühzeitig zu erkennen und löst sowohl einen optischen Alarm aus, sofern die Gasdichte einen bestimmten Wert erreicht.

Das Gerät ist zu einem Preis von 32,00 Euro beim Grundeigentümer-Verband Hamburg erhältlich.



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

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

**040 - 668 578 07**

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

**Jetzt anrufen  
und Termin  
vereinbaren!**

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



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

Zertifiziertes Fachunternehmen für Grundstücks-  
entwässerungsanlagen der Umweltbehörde Hamburg

Die nächste Ausgabe der Zeitschrift  
**Hamburger Grundeigentum**  
erscheint im Juni 2017.

**Anzeigenschluss: 10. Mai 2017**

**ANZEIGENVERKAUF:**  
**Stefanie Hoffmann**  
Tel.: (040) 33 48 57 11 • Fax: (040) 33 48 57 14  
s\_hoffmann@elbbuero.com

040/8501003

Eine Nummer, die Sie seit  
65 Jahren nicht im Stich lässt.



Meisterbetrieb für Badambiente • Dach- und Klempnerarbeit • Heizungstechnik



Karl Krüger & Sohn GmbH • Tiedemannstraße 16, 22525 Hamburg • www.karl-krueger.de

**HANSA-GLASBAU**

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

MEISTERBETRIEB  
100 Jahre



**PENTZIN & NÄGELER**  
BAUUNTERNEHMEN

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

**BAU & HAUSTECHNIK** 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**



## Kraft-Wärme-Kopplung

# Strom und Wärme in Kombination selbst erzeugen

In der Anlagentechnik ist ein deutlicher Trend zu beobachten, mit Kraft-Wärme-Kopplung Strom und Heizwärme im eigenen Quartier selbst zu erzeugen. Dies hat den Vorteil, dass größere Netzverluste vermieden werden. Möglich ist dies mit moderner Technik in Form von Blockheizkraftwerken (BHKWs) oder der innovativen Brennstoffzelle.

## BHKWs für Mehrfamilienhäuser und Nichtwohngebäude

Für größere Gebäude wie Mehrfamilienhäuser oder Nichtwohngebäude können zur kombinierten Strom- und Heizwärmeerzeugung BHKWs zum Einsatz kommen. Es gibt sie in verschiedenen Größen von kleinen Nano- und Mikro-BHKWs bis hin zu Großanlagen. Für einen wirtschaftlichen und störungsfreien Betrieb sollte das BHKW eine durchgehende Mindestlaufzeit ohne ständiges Takten durch schwankenden Wärmebedarf haben. Um gerade im Sommer und in den Übergangszeiten zu vermeiden, dass eine zu große Wärmemenge erzeugt wird, deckt das BHKW idealerweise nur die Grundlast ab. Die Spitzenlast wird durch ein zusätzliches Heizgerät abgedeckt. Für die Anschaffungskosten wirkt sich dies zwar negativ aus, dafür spart man aber bei den Stromkosten. Der Strom, der erzeugt wird, kostet nur etwa ein Drittel des marktüblichen Strompreises. Nicht genutzter Strom kann gegen Vergütung ins Stromnetz eingespeist werden.

Andere Möglichkeiten gibt es, wenn die erzeugte Wärme anders als nur für Heizzwecke verwendet werden kann, zum Beispiel wenn ein Schwimmbad vorhanden ist. Gerade bei Nichtwohngebäuden kann

die erzeugte Wärme auch mit Hilfe von Kältemaschinen zur Kühlung genutzt werden.

Zwar kommen verschiedene Energieträger in Frage, auch aus dem Bereich der erneuerbaren Energien, aber in den meisten Fällen werden BHKWs mit Erdgas betrieben. Der Gesamtausnutzungsgrad gegenüber der herkömmlichen Kombination von lokaler Heizung und zentralem Kraftwerk ist beim BHKW höher, da die Abwärme der Stromerzeugung direkt am Ort der Entstehung genutzt wird. BHKWs können so bis zu 40 Prozent der Primärenergie einsparen. Daher kann das BHKW als vergleichsweise umweltfreundliches Heizsystem angesehen werden.

## Brennstoffzelle für Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Brennstoffzelle als Heizung für Wohngebäude ist noch recht neu auf dem deutschen Markt und speziell für kleinere Gebäude wie Einfamilienhäuser konzipiert. Die Brennstoffzelle wird ebenfalls mit Erdgas, das in der Brennstoffzelle in Wasserstoff umgewandelt wird, betrieben. Über einen elektrochemischen Prozess erzeugt die Brennstoffzelle gleichzeitig Strom und Wärme.

Das Problem der zu hohen Wärmeerzeugung wird bei der Brennstoffzelle weitgehend vermieden, weil hier der Anteil der Stromerzeugung vergleichsweise höher ausfällt. Das erzeugte Strom-/Wärmeverhältnis entspricht etwa den Anforderungen von Ein- und Zweifamilienhäusern mit eher niedrigem Wärmebedarf. Die Brennstoffzelle kann sowohl im Neubau als auch im Gebäudebestand eingebaut werden.

Etwa 50 Prozent des Strombedarfs eines Einfamilienhauses können mit der

Brennstoffzelle gedeckt werden. Weitere Komponenten sind für die Heizwärme- und Warmwasserversorgung nicht erforderlich. Hier entfällt also die Anschaffung eines zusätzlichen Spitzenlastkessels. Die Anschaffungskosten einer Brennstoffzelle sind sehr hoch. Sie liegen etwa bei 35.000 Euro inklusive Einbau. Zu beachten sind aber

die sehr attraktiven Förderprogramme, die vom Bund zur Verfügung stehen. Damit ist die Brennstoffzelle preislich gleichzusetzen mit anderen modernen Heiztechniken aus dem Bereich der erneuerbaren Energien wie zum Beispiel der Wärmepumpe.

Schadstoff- und Geräuschemissionen sind bei einer Brennstoffzelle vergleichsweise gering. Im Vergleich zu konventioneller Strom- und Wärmeerzeugung kann etwa bis zu 30 Prozent Primärenergie eingespart werden.

In anderen Ländern, wie Japan, kommt die Brennstoffzelle viel häufiger zum Einsatz. Daher kann am



Brennstoffzellen führen in Deutschland noch ein Nischendasein.

Markt auf einige Erfahrung zurückgeblieben werden.

Wenn in einem Haushalt erhöhter Strombedarf vorliegt, etwa bei Nutzung eines Elektro-Autos, ist eine Kombination von Brennstoffzelle und Photovoltaik sehr gut möglich. Während die Stromproduktion durch die Brennstoffzelle im Winter – angepasst an den Wärmebedarf – höher ausfällt als im Sommer, verhält es sich bei der Photovoltaikanlage genau anders herum.

Mit Hilfe eines Stromspeichers ist durch Eigenstromerzeugung für ein Einfamilienhaus sogar eine komplette Selbstversorgung mit Strom möglich. Zurzeit sind Stromspeicher noch recht teuer in der Anschaffung. Allerdings ist zu erwarten, dass sich der Markt in den nächsten Jahren stark weiterentwickelt.

**Weitere Informationen zu diesen und weiteren Themen in der Beratung und in den Veranstaltungen des EnergieBauZentrums**

Das EnergieBauZentrum Hamburg bietet kostenfrei

und unabhängig Beratungen zu sämtlichen Themen des energiesparenden Bauens und Sanierens an wie Dämmmaßnahmen, Fenstereinsbau, Heizungs- und Lüftungstechnik sowie zur Verfügung stehende Förderprogramme von Bund und Land. Zur Veranschaulichung findet die Beratung in der Dauerausstellung des EnergieBauZentrums mit bau-, heizungs- und lüftungstechnischen Modellen statt. Kontakt: Tel. 040/35905-822 oder energiebauzentrum@elbcampus.de

**Weitere Angebote im EnergieBauZentrum:**

- 11. Mai 2017 um 17 Uhr kostenfreie Informationsveranstaltung: „Moderne Heiz- und Speichertechnik“ (Schwerpunkt Brennstoffzelle)
- 18. Mai 2017 um 17 Uhr kostenfreie Informationsveranstaltung: „Barrierefreiheit – Komfort für alle“ (in Kooperation mit der IFB)
- 22. – 29. Mai 2017 Themenwoche „Lüftung“: täglich kostenfreie und unabhängige Beratung im Rahmen

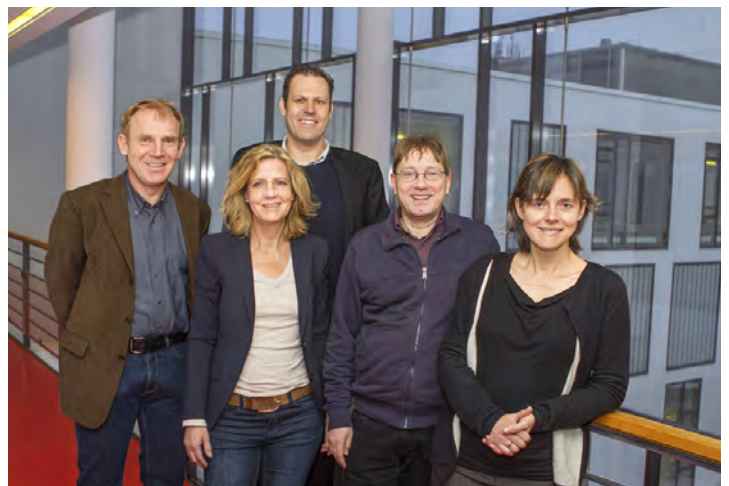
individueller Beratungsgespräche im EnergieBauZentrum mit zum Thema passender Sonderausstellung

- 29. Mai 2017 kostenfreie Informationsveranstaltung: „Lüftungsanlagen – ein Muss bei Neubau und nach Sanierung?“

**Spezialberatungstage beim Grundeigentümer-Verband Hamburg:**

- **Grundeigentümer-Verband Hamburg**, Glockengießerwall 19, 20095 Hamburg am 17. Mai 2017 und 21. Juni 2017 jeweils von 14 – 17 Uhr (Anmeldung unter Tel.: 040/35 90 58 22 erforderlich)

- **Grundeigentümerversammlung Bergedorf**, Neuer Weg 54, 21029 Hamburg am 1. Juni 2017 von 16 – 19 Uhr (Anmeldung erforderlich)



Die BeraterInnen des EnergieBauZentrums

**Haustechnik: ALTBAUSANIERUNG / FASSADENRENOVIERUNG / VOLLWÄRMESCHUTZ / FENSTER / TÜREN**

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

**FAHLAND GmbH** Tel.: 040-25 54 68  
 Fax: 040-250 74 16  
**Fenster + Türen**  
 aus Kunststoff, Holz und Aluminium  
**Klingel- + Briefkastenanlagen**  
**Montage \* Reparatur \* Wartung**  
 Hohenfelder Allee 11 \* 22087 Hamburg  
 E-Mail: info@fahland.de

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

Die nächste Ausgabe der Zeitschrift **Hamburger Grundeigentum** erscheint im Juni 2017.  
**Anzeigenschluss: 10. Mai 2017**  
**Stefanie Hoffmann**  
 Tel.: 040/33 48 57 11 · s\_hoffmann@elbbuero.com

**Feuchte Häuser? Nasse Keller? Modergeruch?**  
 Kellerabdichtung · Sperr- u. Sanierputze · schnell · dauerhaft · preiswert  
 Wohnklimaplaten gegen Schimmel und Kondensfeuchte  
**VEINAL®-Kundenservice · E-Mail: BAUCHEMIE@veinal.de**  
**kostenloses Info-Telefon 0800/8346250**  
**Fordern Sie unsere kostenlose Info-Mappe an! www.veinal.de**

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



## Barrierefreies Wohnen

## Manchmal muss es schnell gehen

Wenn plötzlich Bedarf für den barrierefreien Umbau der eigenen Wohnung entsteht, ist zügiges Handeln das Gebot der Stunde. Das gilt auch für die Finanzierung der baulichen Maßnahmen, die von der IFB Hamburg mit bis zu 15.000 Euro bezuschusst werden können.

nach der Rückkehr aus der Reha-Klinik möglichst ohne Einschränkungen durch unser Haus bewegen kann.“

**Gut beraten**

Während sich Regina Tesling in der Reha-Klinik aufhielt, verblieben ihrem Mann Manfred knapp drei Monate Zeit, das gemeinsame Eigenheim in

**Entscheidender Tipp:****Zuschuss von der IFB Hamburg**

Nach einem Termin vor Ort nahm die Planung ihren Verlauf und die Umbaumaßnahmen konkrete Form an: Ein Treppenlift vom Keller bis ins erste Obergeschoss und der Umbau zum barrierefreien Bad sollten schnell realisiert werden. Denn beides musste vor der Rückkehr von Frau Tesling in die eigenen vier Wände abgeschlossen sein.

Auch für die Finanzierung der Maßnahmen bekam Manfred Tesling den entscheidenden Tipp durch den Verein, der eng mit der IFB Hamburg kooperiert: Das Förderprogramm für den barrierefreien Umbau von selbstgenutzten Wohnraum bezuschusst unter bestimmten Voraussetzungen und Einkommensgrenzen bis zu 15.000 Euro für derartige Umbaumaßnahmen.

**Vier Wochen von der Antragsstellung bis zur Zusage**

Nachdem der Kontakt zur IFB Hamburg hergestellt war, ging es schnell: Zwischen dem Antrag auf Förderung der Maßnahmen und der Zusage seitens der Förderbank vergingen gerade einmal vier Wochen: „Natürlich war Herr Tesling auch sehr hinterher, den Umbau möglichst schnell zu realisieren und hat alle notwendigen Unterlagen in kürzester Zeit vorgelegt. Dadurch konnten wir auch schnell reagieren und die Förderung zügig zusagen“, so Sven Dietrich-Palow, der für die Familie zuständige Berater bei der IFB Hamburg. „Grundsätzlich ist es gerade bei solchen Fällen unser Anspruch, die Hürden für die Antragsteller so niedrig wie möglich zu halten und schnell zu entscheiden.“

**Wiedereinzug Ende Mai**

Mit der Zusage zur Förderung in maximaler Höhe konnte Manfred Tesling auch direkt mit dem Umbau beginnen.



Regina und Manfred Tesling sind froh über die schnelle Unterstützung durch die IFB Hamburg.

Dass das Reihenhaus von Regina und Manfred Tesling in kürzester Zeit zum barrierefreien Wohnraum umgebaut werden musste, kam für das Ehepaar überraschend: nach einer durch einen Bandscheibenvorfall notwendig gewordenen Rücken-Operation im Februar 2016 war schnell klar, dass Regina Tesling auf absehbare Zeit auf den Rollstuhl angewiesen sein wird. „Das war natürlich zunächst ein Schock für uns beide“, erinnert sich sie sich, „aber gleichzeitig mussten wir uns auch mit der neuen Situation arrangieren und dafür sorgen, dass ich mich

einen barrierefreien Zustand zu versetzen. Doch welche Maßnahmen waren notwendig und welche nicht, was war finanzierbar und wie weit konnte dabei mit Unterstützung oder Förderung gerechnet werden? Mit Fragen wie diesen wandte er sich an den Verein „Barrierefrei Leben e.V.“, in Hamburg die erste Adresse für Beratung zu Umbaumöglichkeiten oder technischen Hilfsmitteln für Menschen mit körperlichen Beeinträchtigungen. „Das war eine große Hilfe und hat mir die anfängliche Unsicherheit, was zu tun ist, genommen“, so Manfred Tesling.



Treppenlift vom Keller bis ins Obergeschoss: so kommt Regina Tesling auch weiterhin in jeden Winkel ihres Hauses.

Und da die Umbaumaßnahmen ebenso reibungslos verliefen wie die Beratung und Förderung, konnte seine Frau zum geplanten Termin nach der Reha wieder in ihr nun barrierefreies Haus einziehen. „Wir sind sehr froh, dass das alles ohne Verzögerungen geklappt hat“, so Manfred Tesling, „was auch ein Stück weit der unkomplizierten Zusammenarbeit und vor allem der Förderung durch die IFB Hamburg zu verdanken ist.“

Tatsächlich hat die Förderbank in diesem Fall einen entscheidenden Anteil an dem Umbau getragen: Von den rund 31.000 Euro Gesamtkosten für Bad und Treppenlift konnten 15.000 Euro mit dem Förderprogramm der IFB Hamburg bezuschusst werden.

**Förderung für den barrierefreien Umbau von Wohneigentum in Hamburg**

► Zuschuss von 3.000 bis 15.000 Euro

- Für Menschen ab 60, Rollstuhlfahrer und Menschen mit Behinderungen
- Einkommensabhängige Förderung
- Beispiele für Maßnahmen: Treppenlift – barrierefreies Badezimmer – ausreichend breite Türen – barrierefreier Balkon-Zugang – geeignete Bodenbeläge – Gegensprechanlage mit Türöffner

**Kontakte:**  
 Förderung und Finanzierung:  
 IFB Hamburg  
 Sven Dietrich-Palow,  
 Tel. 040/248 46-476, E-Mail:  
 s.dietrich-palow@ifbh.de

Technische Beratung:  
 Barrierefrei Leben e.V.  
 Tel. 040/29 99-560, E-Mail:  
 beratung@barrierefrei-leben.de

**ARCHITEKTEN**

**Aufstockungen und Anbauten für Wohnhäuser**  
 040.99.99.45.73  
 www.heidrunohm.de



heidrun ohm architekthin  
 ich mach was draus.

**BAUTROCKNUNG**



Wiesenhöfen 7  
 HH-Volksdorf  
 040-6032644  
 0173-2488811

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

**HAUSMEISTER Forts.**

**HAUSDienst**  
 Christian W. Scheuermann  
 • HAUSMEISTERDIENST

- TREPPENHAUSREINIGUNG
- GARTENPFLEGE · SONDERDIENSTE
- SCHNEE- UND EISBESEITIGUNG

Kollastraße 148 · 22453 Hamburg  
 Tel: 554 98 80 · Fax: 554 998 50

**MALER Forts.**

**WESP Malereibetrieb**

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

Innungsbetrieb

**ALTBAUSANIERUNG**

**Nasse Wände, feuchte Keller, Schimmelpilz?**

Beseitigt preiswert und schnell – kleiner Fachbetrieb –

Putz- u. Mauerwerk-Sanierung, Isolierungen, Dränagen

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

**DACHDECKER**

**Schleicher+Sohn** GMBH  
 Dachdecker- und Klempnermeister  
 Bedachungen aller Art  
 Dehnhaiide 77, 22081 HH, Tel. 29 66 37  
 www.schleicher-dach.de

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

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

**SANITÄR-INSTALLATEURE**

cdh C.-D. Heitsch GmbH Sanitärtechnik  
 Meisterbetrieb seit 1982

Legionellenprüfung · Gas-Check  
 Hydraulischer Abgleich · Barrierefreiheit  
 Sanitär · Heizung · Bedachung

Theodorstraße 31 · 22761 Hamburg  
 Tel. 040 – 899 60 400  
 www.haustechnik-hamburg.de

**BAUGESCHÄFTE**

SANIERUNG · UMBAU · RENOVIERUNG  
 ABDICHTUNG · FLIESEN

**VOLKER BEHRENS**  
 Maurermeister · Spezial-Baugeschäft



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

**ENERGIEAUSWEISE**

**etc GmbH**  
 Energie und Thermografie  
 Centrum Hamburg GmbH

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

**HEIZÖL**

**BERND IDEN**  
 Heizöl  
 60 70 136

**Sanitär Technik Otto Sense GmbH**

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

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

**H.-W. Hengfoß**  
 MAURERMEISTER

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

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

**FENSTER + TÜREN**

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

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

Dietrich Hartmann ☎ 606 71 250

**MALER**

**Ahrens Malereibetrieb**

Malermmeister Thorsten Ahrens bereit kompetent u. gern bei Malerarbeiten, Schimmelprävention u. Wohnungsrenov.

Tel. 040-45 03 76 47  
 www.ahrens-malereibetrieb.de

**TISCHLER**

**DIE MÖBELMACHER**  
 DIE HAMBURGER TISCHLEREI FÜR EXKLUSIVEN MÖBELBAU

Tischlermeister  
 Steven Scheer

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

**A. Kraft Bautenschutz**  
 Meisterbetrieb für GmbH

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

**Karnapp 31 · 21079 Hamburg**  
 Telefon 0171 / 372 01 35

**HAUSMEISTER**

**GHG** Gesellschaft für Haus und Grundstücks-pflege mbH

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

(040) 3 19 19 08 · Fax 3 19 19 73  
 Lademannbogen 39 · 22339 Hamburg  
 www.ghg-hamburg.de



**Ihr kompetenter Malereifachbetrieb**

**Gramlich** G

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

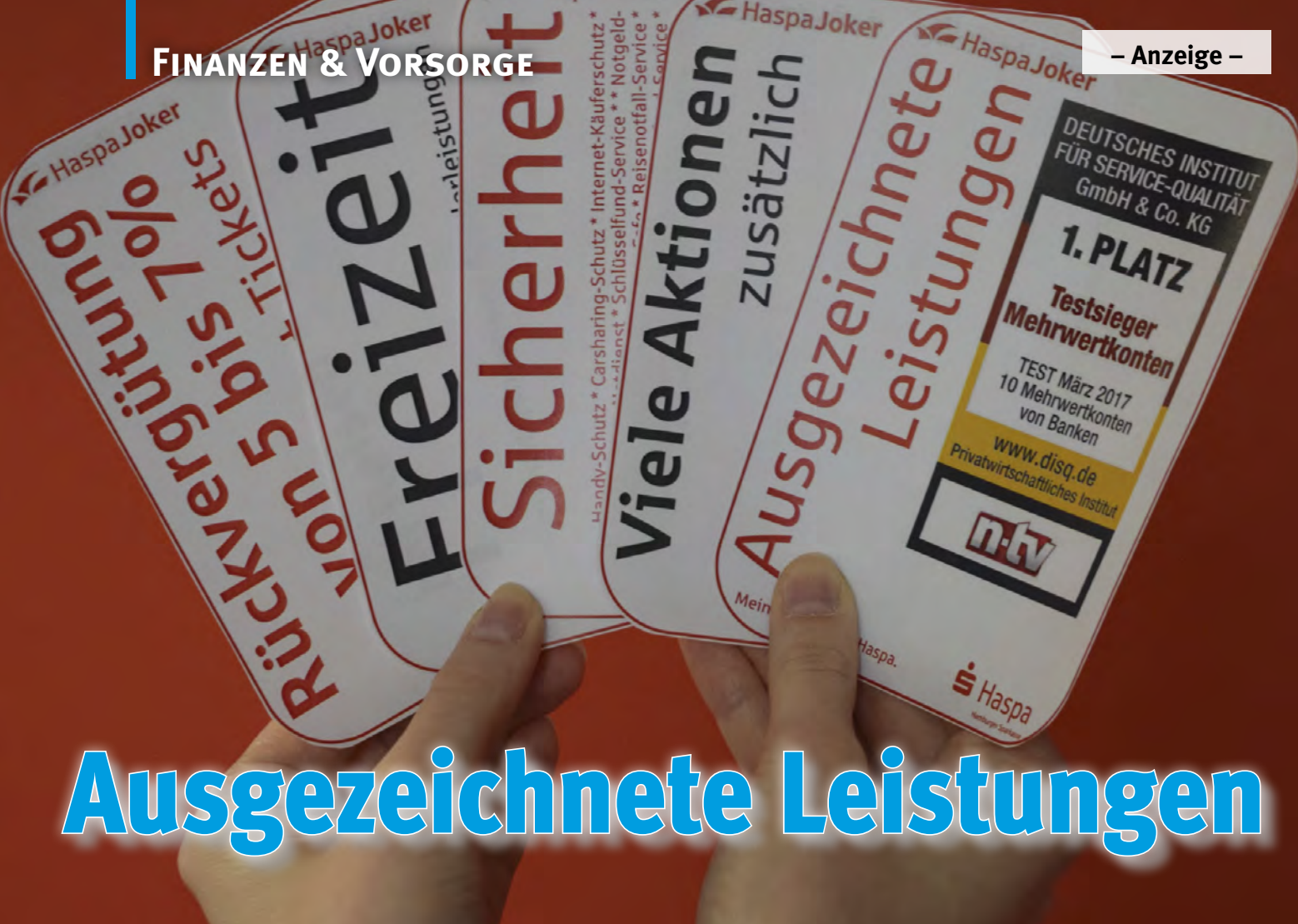
**WOHNUNGSRÄUMUNG**

**HAMBURGER VERWERTUNGSAGENTUR**

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

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





# Ausgezeichnete Leistungen

Foto: Haspa

„Haben Sie schon Ihren Sommerurlaub geplant?“, fragt Andreas Emme, Leiter der Haspa-Filiale an der Osterstraße 125 in Eimsbüttel. „Wer im HaspaJoker Reise-Shop eine Reise bucht, bekommt eine Rückvergütung von fünf bis sieben Prozent auf die gesamte Buchung inklusive Bestpreis-Garantie.“ Das Deutsche Institut für Service-Qualität (DISQ) zeichnete den HaspaJoker premium nach einem bundesweiten Test als „Bestes Mehrwertkonto“ aus.

Im Auftrag des Nachrichtensenders n-tv hatte das DISQ Girokonten mit Zusatzleistungen von zehn Banken und Sparkassen untersucht. Ergebnis: Zweimal „gut“, einmal „befriedigend“, sechsmal „ausreichend“ und einmal „mangelhaft“. Das Urteil des unabhängigen Instituts: „Testsieger ist die Hamburger Sparkasse mit dem Mehrwertkonto ‚HaspaJoker premium‘ (Qualitätsurteil: ‚gut‘). Dazu trägt der sehr gute Leistungsumfang der Mehrwertservices bei, vor allem in den Kategorien Absicherung sowie Reise. Eingeschlossen sind beispielsweise sogar eine Handyversicherung und ein Schlüsselfundservice sowie eine mögliche Reisepreiserstattung.“

In einem Girokonten-Vergleichstest des Instituts für Management- und Wirtschaftsforschung (IMWF) mit elf Filialbanken in Hamburg lag der HaspaJoker bei allen Kundengruppen mit weitem Abstand vorn. Das beste Konto für Studenten, Familien und Senioren suchte das IMWF in der Metropolregion. In der Studie wurde der Faktor Kosten mit 53 Prozent bewertet, der Faktor Service mit 47 Prozent – so wie es eine zuvor durchgeführte repräsentative Umfrage ergeben hatte. Obwohl in der Analyse auch angeblich kostenlose Kontomodelle geprüft wurden, konnte der HaspaJoker die Konkurrenz hinter sich lassen.

„Dies liegt an den vielen Vorteilen, die die HaspaJoker-Kontomodelle bieten. Denn in der Kontoführungsgebühr sind viele Bankleistungen enthalten, für die andere Banken Gebühren erheben“, sagt Emme. Außerdem gibt es zahlreiche Zusatzleistungen (zum Beispiel kostenlose Versicherungen) sowie Rabatte bei vielen Partnern. „Auf diese Weise ist beim HaspaJoker die Kontoführungsgebühr ganz schnell wieder eingespielt“, so der Filialleiter.

Mehr Informationen gibt es in den Haspa-Filialen oder unter [haspa.de/girokonto](http://haspa.de/girokonto).

Speziell für die Mitglieder des Grundeigentümer-Verbandes

## Ihr Beratungsteam stellt sich vor

Wir von der Grundeigentümer-Versicherung, möchten die Gelegenheit nutzen uns und unsere Vorteile vorzustellen. Schließlich haben Sie als Immobilieneigentümer oder Grundeigentümer spezielle Anforderungen, damit Ihr Eigenheim / Ihre Immobilie ausreichend geschützt ist. Diesen Anforderungen möchten wir mit unserem speziellen Versicherungsangebot für die Mitglieder des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg nachkommen.

### Wir sind für Sie da!

In unserem persönlichen Betreuungsteam gibt es insgesamt sechs Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen, die speziell für Sie da sind. Corinna Bahrs, Anna-Lena Meier, Angelika Micheel, Jessica Ruhser, Tino Bormann und Christian Kuse sind ausgebildete



Hamburger Kundenzentrum der Grundeigentümer-Versicherung.

Versicherungsspezialisten und verfügen über langjährige Erfahrungen. Sie bekommen dadurch fundierte und lösungsorientierte Auskünfte und landen nicht in irgendeinem Call-Center.

Unsere Mitarbeiter erreichen Sie von Montag bis Freitag zwischen 8 und 18 Uhr unter der Telefonnummer 040/37 66 33 67.

**Übrigens:** Die Zeitschrift Euro hat uns getestet. In der Ausgabe 09/2016 bewertete das Wirtschaftsmagazin unter anderem auch die Serviceorientierung verschiedener Versicherer. Bei dem Test standen insbesondere die Erreichbarkeit und die Schnelligkeit der Hilfeleistungen im Fokus. Die Grundeigentümer-Versicherung erlangte hier die Best-Note „sehr gut“.

### Über 125 Jahre Erfahrungen „Rund um die Immobilie“.

Wir kennen uns mit Ihren Belangen und Wünschen aus. Schließlich besteht die Grundeigentümer-Versicherung als Spezialversicherer rund um die Immobilie, seit mehr als 125 Jahren und wurde durch den Vorläufer des Grundeigentümer-Verbandes

des Hamburg gegründet. Durch diese langjährigen Erfahrungen, unser gesamtes Know-how in Sachen Grundeigentum und unsere qualifizierten Mitarbeiter können wir unser bedarfsorientiertes Angebot stetig ausweiten und Ihren Anforderungen anpassen.

### Ein spezielles Angebot für Sie

Wir möchten Ihnen etwas Besonderes bieten. Deshalb erhalten Sie als Mitglied des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg alle unsere Premium-Produkte mit einem zehnprozentigen Beitragsvorteil. Dadurch können Sie Ihr Eigenheim, sich und Ihre Familie besonders umfangreich absichern und Geld sparen.

Beispielsweise ist im Pro Domo Premium-Tarif der Wohngebäudeversicherung der Schutz vor grobfahrlässig herbeigeführten Schäden und Schäden durch Regen- und Schmelzwasser mitversichert. Die neue Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht bietet Ihnen Deckungssummen bis 50 Mio. Euro und ein Gewässerschadenrisiko für Keller-Öltanks bis 20.000 Euro.

Ihr persönliches Beratungsteam freut sich über Ihren Anruf.

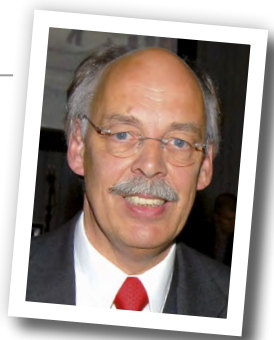


Grundeigentümer  
Versicherung VVaG

Weitere Informationen zu den Versicherungsprodukten erhalten Sie unter [www.grundvers.de](http://www.grundvers.de)



RA Heinrich Stüven zum Thema



## Abschied

# Dem Leben neue Strukturen geben

**E**s fällt nicht gerade leicht, etwas zu beenden, was man gerne getan hat und es gibt mit Sicherheit viele Gründe, es nicht gerade jetzt zu tun. Das Arbeitsleben aufzugeben bedeutet, die Rituale, die Glücksmomente, die Vertrautheit oder einfach nur die alltäglichen Gespräche mit den Kollegen einzustellen.

Plötzlich muss man dem Leben wieder selber eine Struktur geben. Aber es ist auch eine wunderbare Chance, Neues zu entdecken, selbstbestimmter den Tag zu genießen, endlich das tun zu können, wofür nie Zeit genug übrig war, oder sich einfach einmal treiben zu lassen. In meiner nun nahezu dreißigjährigen Verbandstätigkeit kann ich auf ein glückliches und erfolgreiches Arbeitsleben zurückblicken.

Mein Vorgänger hat mich eingestellt, weil er der Meinung war, ich hätte das Arbeiten bereits früh in meiner Kindheit gelernt. Eine etwas gewagte These, aber so ganz Unrecht hatte er wohl nicht. Mein Leben ist von Lernen und Arbeit geprägt und so manches Mal fand ich die 40-Stunden-Woche so großartig, dass ich gleich zweimal daran teilgenommen habe.

Wer mir allerdings vor fünfzig Jahren gesagt hätte, ich würde meine berufliche Laufbahn als Vorsitzender des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg beenden, den hätte ich wohl nur als einen Phantasten abgetan. Der Einstieg in den Verband wurde mir sehr leicht gemacht. Nach einer Lernphase als Syndicus wurde ich nach fünf Jahren Geschäftsführer.

Die Solidarität der Kollegen und der gesamten Mitarbeiter waren für den Start eine außerordentliche Hilfe. In all den folgenden Jahren haben wir versucht, den Verband stärker in das

öffentliche Bewusstsein zu rücken. Gleichzeitig erschien es uns dringend erforderlich, stärker im politischen Raum tätig zu werden.

Lobbyismus ist nicht etwas grundsätzlich Schlechtes, auch der Mieterverein betreibt ihn. Er ist nur ein Hilfsmittel, Politik und Verwaltung unterschiedliche Sichtweisen zu erläutern. In einer parlamentarischen Demokratie entscheidet eben nicht der Bürger, sondern ein vom ihm gewählter Abgeordneter. Ich habe großen Respekt vor der Arbeit unserer Parlamentarier, müssen sie sich doch ständig in völlig fremde Sachverhalte einarbeiten. Der öffentliche Lohn, sowohl pekuniär als auch in der Wertschätzung, ist nicht gerade ein überzeugender Grund, die Aufgaben eines Parlamentariers wahrzunehmen.

All die Veränderungen, die vom Grundeigentümer-Verband in der Vergangenheit bewältigt wurden, konnten nur geschehen, weil alle Mitarbeiter ihre Aufgaben mit Freude umgesetzt und gewissenhaft wahrgenommen haben. Aber auch die Organe des Verbandes wie Vorstand, Beirat und Vertreterversammlung haben unsere Arbeit zu jeder Zeit wohlwollend unterstützt. Insoweit kann ich dankbar auf den Rückhalt und das Vertrauen zurückblicken, das mir entgegengebracht wurde.

Ich danke Ihnen für Ihre Treue und für die ein oder andere kritische Anmerkung. Hoffen wir gemeinsam, dass nicht alles geregelt wird, was wir glauben regeln zu müssen. Hoffen wir, dass wieder auf die Verantwortung eines jeden gesetzt wird, und der Hilfe bekommt, der sie auch tatsächlich benötigt, statt mit der Gießkanne alle zu beglücken.

Ich bin dann mal weg, aber mit Sicherheit nicht verschwunden.

Zum Abschluss einer langjährigen und niemals langweiligen Tätigkeit: Ich bin dann mal weg aber mit Sicherheit nicht verschwunden.

## IMPRESSUM

Mai 2017

### Redaktionsleitung:

Rechtsanwalt Torsten Flomm  
Geschäftsführer 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](mailto:info@grundeigentuemerverband.de)  
Internet: [www.grundeigentuemerverband.de](http://www.grundeigentuemerverband.de)

### Verlag und Gesamtherstellung:

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

### Anzeigenverkaufsleitung:

**elbbüro**  
Bismarckstraße 2 · 20259 Hamburg  
Tel.: 040/33 48 57 11 · Fax: 040/33 48 57 14  
E-Mail: [s\\_hoffmann@elbbuero.com](mailto:s_hoffmann@elbbuero.com)  
Internet: [www.elbbuero.com](http://www.elbbuero.com)  
Anzeigenpreisliste Nr. 41, gültig ab 01.01.2017

(32.073 monatlich im 1. Quartal 2017)



ivw geprüft

Erscheinungsweise: monatlich

### Abonnements- und Adressverwaltung:

Grundeigentümer-Verband Hamburg v. 1832 e.V.  
Glockengießerwall 19, 20095 Hamburg  
Einzelhefte erhältlich zum Preis von € 2,80 für Mitglieder und € 3,80 für Nichtmitglieder, im Informations-Centrum des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg von 1832 e.V.  
Für Mitglieder des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg von 1832 e.V. ist der Bezugspreis mit dem Mitgliedsbeitrag bereits abgegolten.

Das Hamburger Grundeigentum ist Mitglied im Anzeigenverbund Haus & Grund Medien, einem überregionalen Zusammenschluss von Zeitschriften mit einer Gesamtauflage von über 507.000 Exemplaren. Bei Interesse an überregionalen Schaltungen kontaktieren Sie uns bitte. Wir beraten Sie gern.

## TITELBILD

Start des ersten Zuges im Mai 1842 in Hamburg-Deichtor, Lithographie von W. Heuer, Druck 1842 durch Ch. Fuchs.

## NEUE INDEXZAHLEN

Verbraucherindex (2010 = 100)  
Alle Werte ab 1992 auf [www.grundeigentuemerverband.de](http://www.grundeigentuemerverband.de)  
Jan 108,1 · Feb 108,8 · März 109,0

## BEILAGENHINWEIS

Dieser Ausgabe sind die Gesamtbeilagen  
· Engel & Völkers Gewerbe GmbH & Co. KG  
· Grossmann & Berger GmbH  
· Gustafsen & Co Immobilien GmbH & Co. KG  
· RSD Reise Service Deutschland GmbH  
· Zaunteam Franchise AG  
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 Immobilienberater aus Hamburg  
Hofweg 12 · 22085 Hamburg · Tel.: 040/30067567  
E-Mail: info@immobilien-baumgarte.de  
www.immobilien-baumgarte.de

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

**doelter**  
IMMOBILIEN GMBH · IVD  
VERKAUF/VERMIETUNG  
BLANKENESER LANDSTR. 5 B  
**868672**

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

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

**ALSTERTAL UND  
WALDDÖRFER:**  
Verkauf mit  
Heimvorteil!  
**FRÜNDT**  
IMMOBILIEN  
040 / 6001 6001  
Internet: www.fruendt.de

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

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

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

GRUNDSTÜCKS-  
VERWALTUNG  
NORD GMBH & CO. KG  
**G/W**  
Verwaltung · Vermietung · Verkauf  
Beselerstraße 2a · 22607 Hamburg  
Tel. (040) 800 4080  
Fax 8907133  
www.gvn-hamburg.de

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

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

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

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

**RICHARD E maier**  
SOLIDE MAKLERARBEIT IN DER DRITTEN GENERATION  
VERWALTUNG | VERMIETUNG | VERKAUF  
Tibarg 32 b  
22459 Hamburg (Niendorf)  
Tel (040) 589 700-0  
www.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 · VERMIETUNG  
VERWALTUNGEN · ALTBÄUSANIERUNG  
DEICHSTRASSE 29 · 20459 HH  
TELEFON 040/36 10 00

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

**MAKLER PUTTKAMMER & TEAM**  
Ihre Immobilienmakler mit Erfahrung seit 1979  
Verkauf · Vermietung · Bewertung  
Telefon 040/70 97 05 86 · Telefax 040/70 97 05 99  
Rudolf-Diesel-Straße 1 · 21629 Neu Wulmsdorf  
info@makler-puttkammer.de · www.makler-puttkammer.de

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

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

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

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

**WITTHÖFT**  
Immobilien aus gutem Hause  
Rolfinckstraße 15 · 22391 Hamburg  
Saseler Chaussee 205 · 22395 Hamburg  
Tel.: (040) 63 64 63-0 · www.witthoef.com

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



# MUTTER-TOCHTER-VERHÄLTNIS



## IMMOBILIENVERWALTUNG MIT MEHRWERT

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

Wir machen das – seit 65 Jahren ✓

Das Dienstleistungsunternehmen des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg  
PrivatBau GmbH · Glockengießerwall 19 · 20095 Hamburg  
Tel.: 040 - 320102-0 · E-Mail: [info@privatbau.de](mailto:info@privatbau.de) · [www.privatbau.de](http://www.privatbau.de)

 **PRIVATBAU**