

SCHWERPUNKT

Streit vermeiden

Wohnungseigentum ist immer wieder mit Konflikten belastet.

Aber das muss nicht so bleiben.



| Helfen

Die Otto Ernst Carl Gauger-Stiftung unterstützt seit vielen Jahren Grundeigentümer.

| Garage?

Viele Eigentümer von Oldtimern suchen geeignete Winterquartiere für ihre Fahrzeuge.

NATÜRLICHE ENERGIE FÜR IHRE ZUKUNFT

Entscheiden Sie sich für 100% regenerativen Strom –
zum fairen Preis. Schließen Sie gleich ab unter
www.vattenfall.de/hamburg-natur
oder telefonisch unter 040 657 988 000.



Eine Stiftung, die hilft

Die Seite 12 ist in unserem Verbandsmagazin traditionell eine Seite für Veranstaltungsankündigungen. In diesem Heft haben wir nichts anzukündigen und nutzen die Gelegenheit, wieder einmal, für einen guten Zweck zu werben.

Die Gauger-Stiftung hilft privaten Grundeigentümern, die in wirtschaftliche Not geraten sind, mit ihrer Situation besser umzugehen.

Die Otto Ernst Carl Gauger-Stiftung – was für ein Name – unterstützt seit vielen Jahren private Grundeigentümer, die in wirtschaftliche Not geraten sind. Das gibt es wirklich und gar nicht einmal so selten. Denn wenn das Haus, in dem man wohnt, der einzige und letzte Vermögenswert ist, das Grundstück möglicherweise verschuldet und die Rente gering ist, die Betroffenen nicht mehr wissen, was sie am nächsten Tag essen sollen, geschweige denn, wie sie Ersatz für die alte und abgängige Heizung bezahlen sollen, stellen sich existenzielle Fragen, an die viele Grundeigentümer nie denken.

Und hier versucht die Gauger-Stiftung zu helfen. Durch Zuschüsse oder durch Darlehen oder einfach nur durch eine kleine Zuwendung zur Weihnachtszeit.

Wie gesagt, diese Fälle gibt es öfter, als man gemeinhin glaubt. Nicht jeder Grundbesitzer ist automatisch auch reich.

Diese Zeilen haben zweierlei im Sinn: Zum einen die Bedürftigen zu motivieren, sich bei der Gauger-Stiftung zu melden. Zum anderen, diejenigen, die es sich leisten können, zu motivieren, über eine Spende an die Gauger-Stiftung nachzudenken.

Ihr
Rechtsanwalt Torsten Flomm
Vorsitzender 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

Brandstwiete 1, 20457 Hamburg

Telefon (0 40) 36 90 80

Fax (0 40) 36 65 74

www.gladigau-immobilien.de IVD

INHALT



Foto: LBS

06

SCHWERPUNKT – Wohnungseigentum

„My home is my castle“ – im Wohnungseigentum gilt das mit Einschränkungen. Was tun bei Unstimmigkeiten mit Bauträger, Verwalter oder den anderen Eigentümern?



Foto: Matthias Brinker/pixelio.de

24

VERBAND & VEREINE – Reisen

Florenz mit seinen Kunstschätzen und die Toskana mit ihren kulinarischen Genüssen. Eine individuell geplante Reise im Spätsommer.



Foto: BVFS

30

HAUS & LEBEN – Sonnenschutz

Wir freuen uns auf die warmen Tage – und geben Tipps, wie es drinnen nicht zu heiß wird.

WIRTSCHAFT & POLITIK

- 06 Eigentumswohnung
- 13 Wohnbrücke
- 13 Mieterumfrage
- 14 Datenschutz-Grundverordnung
- 16 Interview zum Datenschutz

RECHT & STEUERN

- 17 Grundsteuer
- 18 Neues Bauvertragsrecht
- 20 Fragen & Antworten
- 25 Neues aus Karlsruhe
- 26 Biberschäden
- 27 Graffiti beseitigen

VERBAND & VEREINE

- 12 Gauger-Stiftung
- 21 Fachliteratur
- 21 Seminare
- 22 Beratungszeiten
- 23 Veranstaltungen
- 23 Mediation
- 23 Beratung mit Termin
- 24 Reisen



GUSTAFSEN & CO

IMMOBILIEN SEIT 1931

HAUS & LEBEN

- 30 Sonnenschutz am Haus
- 32 Gewächshäuser im Garten
- 33 Energieausweis erneuern
- 34 Strandkörbe fürs Zuhause
- 35 Verbessertes Messgerät
- 36 Stellplätze für Oldtimer
- 37 Solarthermie optimieren
- 38 Trinkwasserverordnung

FINANZEN & VORSORGE

- 41 Ferienhaus versichern

THEMEN & MEINUNGEN

- 42 Grundsteuer – und nun?



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

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

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

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

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

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

ZENTRALE@GUSTAFSEN.DE

TEL.: 41 40 95 0

Beachten Sie unsere Beilage in dieser Ausgabe

HOCHALLEE 2 | 20149 HAMBURG

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

Wohnungseigentum

Wenn's schon am Anfang kracht

Nach dem Wohnungskauf lässt die erste Auseinandersetzung oft nicht lange auf sich warten – sei es mit dem Bauträger oder anderen Eigentümern in der Hausgemeinschaft. Das muss aber nicht unbedingt vor Gericht enden.



Foto: LBS

Der Neubau von Eigentumswohnungen boomt.

Mit dem Einzug in die neue Wohnung, erfüllt sich meist ein Traum: Endlich in den eigenen vier Wänden und nie wieder Miete zahlen! Doch für manch einen folgt leider schnell das böse Erwachen. „Nicht nur mit dem Bauträger, auch zwischen den Eigentümern kommt es immer wieder zu Streitigkeiten“, weiß Christian Putschäw, Fachanwalt für Miet- und Wohneigentumsrecht in der Kanzlei Breiholdt Voscherau Immobilienanwälte. Gerade zu Anfang geht es in kaum einer Gemeinschaft konfliktfrei zu. Kurz nach Teilung hält oft noch der Bauträger eine größere Anzahl von Wohnungen – und damit auch die Mehrheit der Stimmen auf den ersten Eigentümerversammlungen. „Das kann schon mal zu seltsam anmutenden Auswüchsen führen“, so Putschäw. So stimmte

Wenn der Aufteiler
über die Mehrheit
der Stimmen
verfügt ...

etwa in einem seiner Verfahren der Bauträger mit seiner Mehrheit dafür, dass die Nachbesserungen am Spielplatz des Quartiers genauso von der Eigentümergemeinschaft zu tragen seien wie Schranken, die das Gelände von der Straße abgrenzen. „Dabei gehört dies zu den originären Aufgaben des Bauträgers, die Landesbauordnung sieht zwingend Spielplätze in Wohnanlagen vor“, so Putschäw. Da aber deren Errichtung relativ teuer sei, gäbe es hier immer wieder Bedarf zur Nachsteuerung. Grundsätzlich kann jeder Eigentümer innerhalb der Frist von einem Monat auf der Eigentümerversammlung gefasste Beschlüsse gerichtlich anfechten. Bleibt dies aus, wird der Beschluss – wie in diesem Fall – rechtswirksam. „Später gegen einen Beschluss vorzugehen, wird sehr kompliziert“, so Putschäw.



Foto: Axel Dröll/pixelio.de

Zankapfel: Kosten der Tiefgarage

Den ersten Hausverwalter setzt in der Regel der Bauträger ein. Laut Wohnungseigentumsgesetz (WEG) kümmert der Verwalter sich unter anderem um die Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums, wie Treppenhaus, Heizungsanlage, Tiefgarage sowie um die Beseitigung von Mängeln. „Nach wie vor besteht hier oft eine offenkundige Interessenkollision“, sagt Matthias Scheff, der als Rechtsanwalt für den Grundeigentümer-Verband Hamburg arbeitet. Denn wenn die Wohnungskäufer Baumängel monieren, muss der Verwalter diese prüfen. Ist er jedoch durch weitere Aufträge an den Bauträger gebunden oder sogar bei einer Tochterfirma angestellt, wird er dieser Aufforderung naturgemäß eher schleppend nachkommen oder die Forderungen sogar abwehren. Bereits vor einigen Jahren hat der Gesetzgeber den Zeitraum der Erstbestellung von fünf auf drei Jahre gesenkt, damit ein neuer Verwalter im Ernstfall die Ahndung von Mängeln am Gemeinschaftseigentum übernehmen kann, die nach fünf Jahren verjähren. „Vorher sollte man am besten selbst Mängelprotokolle führen und sich nicht auf den Verwalter verlassen“, so Putschaw. Außerordentlich kündigen ließe sich der Verwalter nur bei schwerwiegenden Pflichtverstößen, wie der



Foto: Rainer Sturm/pixelio.de

Leben im Treppenhaus

StöbenWittlinger

IMMOBILIEN · INVESTMENT · VERWALTUNG



Sicherheit und Kompetenz für Ihre Immobilie.

HAUSVERWALTUNG BRAUCHT VERTRAUEN

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

Also? Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

StöbenWittlinger GmbH
Lübecker Straße 128
22087 Hamburg

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

Mitglied im IVD, BFW und Grundeigentümer-Verband



IMMOBILIEN SERVICE ZIMMERMANN

WILHELM ZIMMERMANN

Mehr wissen, sicher entscheiden



Seminare für interessierte Immobilieneigentümer:

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

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



**Frahmredder 7
22393 Hamburg**



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

Veruntreuung von Geldern, der Weigerung abgestimmte Beschlüsse durchzuführen oder einer nicht ordnungsgemäß geführten Beschlussammlung. „Diese lässt sich dann manchmal als Grund zur Kündigung heranziehen“, so Putschäw. Klüngerlei mit dem Bauträger zum Nachteil der Eigentümer hingegen könne man nur sehr schwer nachweisen.

„Unbedingt einen bautechnischen Sachverständigen beauftragen, der wichtige Bauphasen prüft“, rät Scheff. Laien würden gravierende Mängel, wie eine unzureichende Feuchtigkeitsisolierung des Kellers, oft gar nicht bemerken. Viele Käufer bestünden zudem lediglich auf einer Endabnahme, so seine Erfahrung. Sinnvoll seien jedoch bereits drei bis vier Zwischenabnahmen. „Ist die Decke gegossen, wird es anschließend sehr aufwändig zu prüfen, ob der Schallschutz eingehalten wurde“, so Scheff.

Sinn macht es auch gemeinsam gegen den Bauträger bei Mängeln am Gemeinschaftseigentum vorzugehen. Dazu gehört etwa die Tiefgarage, der Keller, das Treppenhaus, die Gartenanlage, aber auch die Fassade, die Fenster und das Dach. „Die Gemeinschaft sollte möglichst die Mängelverfolgung und die Gewährleistungsansprüche an sich ziehen“, rät Putschäw. Auch wenn nur wenige Eigentümer betroffen sind, kann durch einen Mehrheitsbeschluss der Nacherfüllungsanspruch auf die Eigentümergemeinschaft übertragen werden. Sind die Fenster undicht oder wurden

Balkonplatten wellig verlegt, betrifft dies ohnehin meist gleich mehrere Parteien.

„Nach der Abnahme sind die Eigentümer zum Einbehalt eines Teilbetrags berechtigt, der sich etwa auf die zweifache Summe der voraussichtlichen Kosten zur Beseitigung der Mängel belaufen darf“, sagt Andreas Behem,

Fachanwalt für Miet- und Wohneigentumsrecht sowie Bau- und Architektenrecht. Den Aufwand kalkuliert am besten ein Sachverständiger, denn wird zu viel Geld einbehalten, darf der Bauträger vom Vertrag zurücktreten und diesen rückabwickeln. „Und bei der boomenden Wohnungsnachfrage findet sich derzeit schnell ein neuer Käufer“, so Behem. Gemeinsam stark: Grundsätzlich sollte sich die Eigentümer abstimmen, den vollen Kaufpreis für ihre Wohnungen erst zu begleichen, wenn auch das Gemeinschaftseigentum abgenommen wurde. „Leider halten viele dem Druck des Bauträgers nicht Stand und zahlen zu offensiv“, weiß Behem. Auch die Eigentumsumschreibung im Grundbuch werde gerne als Repressalie verwendet. „Unbedingt die Nerven behalten und die letzte Rate erst begleichen, wenn das Gebäude komplett mängelfrei ist“, betont auch Putschäw. Solch ein Vorgehen stützt auch ein Urteil des Landgerichts Heidelberg (3 O 309/13). In diesem Fall hatte ein Bauträger in den Allgemeinen Geschäftsbedingungen



Foto: Kurt Michel/pixello.de

Lebensfreude oder Lärmbelästigung? Ansichtssache

... dann ist es oft sehr schwer,
Gewährleistungsansprüche
gegen den Bauträger
durchzusetzen oder überhaupt
rechtzeitig geltend zu machen.

**Erbin sucht
MEHRFAMILIENHAUS
in Hamburg**

Tel. 0171/62 49 549

Wir suchen zum Kauf!

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

Lutz Winkler Immobilien

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

Arzt sucht vermietete Immobilien aller Art zwecks Kapitalanlage

– Keine Entmietung –
– Fairer Umgang mit den Mietern –

Tel.: 0171 / 2656054

Dr.med.T.Wiechmann@gmx.de

Es macht durchaus Sinn, wenn die Erwerber sich untereinander im Vorgehen gegen den Bauträger abstimmen.

eines Kaufvertrags fixiert, dass die letzte Rate „nach vollständiger Fertigstellung“ gefordert werden darf. Laut den Heidelberger Richtern sei dies allerdings so zu verstehen, dass dafür nicht nur sämtliche Arbeiten erbracht sein müssen, sondern auch keine

Mängel vorhanden sein dürfen. Das gelte auch für solche Mängel, die der Abnahmefähigkeit nicht entgegenstehen. „Diese Auffassung teilt auch das Landgericht Hamburg“, ergänzt Putschäw.

Mit der rasant wachsenden Stadt wird auch der Bauverzug verstärkt zum Problem. „Handwerker sind knapp, das durchkreuzt immer öfter die Planungen im Wohnungsbau“, so Behem. Der Bauvertrag fixiert in der Regel, wann der Bau fertig sein soll, verzögert sich dieser, kann daraus ein Anspruch auf Schadensersatz erwachsen. Sollte kein konkreter Fertigstellungstermin festgeschrieben sein, muss der Bauherr den Bauträger per Mahnung in Verzug setzen. Wird die Frist überschritten, steht dem Betroffene-



Foto: Cornelia Menichelli/pixello.de

Klein aber mein

nen Schadensersatz zu, der die Vermögenseinbußen etwa durch weitere Mietzahlungen oder eine Hotelunterbringung ausgleichen soll.

Aber auch unter den neuen Nachbarn kann es ordentlich krachen. Viele möchten sich mit der eigenen Wohnung den Wunsch von Selbstbestimmung erfüllen. Das Eigentum vermittelt das Gefühl, zuhause endlich tun und

040-350 80 20
grossmann-berger.de

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

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

Grossmann & Berger

lassen zu können, was gefällt. Der persönliche Herrschaftsbereich erstreckt sich jedoch keineswegs auf alle Bereiche, sondern nur auf das Sondereigentum. „Fenster, Fassade, Aufzug, Gartenanlage oder das Treppenhaus gehören in der Regel zum Gemeinschaftseigentum“, so Scheff. So untersagte das Amtsgericht Hamburg einem Eigentümer Plakate außen an der Wohnungstür aufzuhängen – schon aus Rücksichtnahme gegenüber den anderen Eigentümern, wenn es sich um weltanschauliche, politische, religiöse oder sexuelle Botschaften handelt (102 d 29/11). Per Mehrheitsbeschluss können aber auch Sonderregeln aufgestellt werden. Diese erlauben dann etwa das Aufstellen von Regalen im Treppenhaus. Terrassen und Gärten der Bewohner im Erdgeschoss sind hingegen mit Sondernutzungsrechten ausgestattet. „Dabei sorgt die Gestaltung der persönlichen Gartenfläche immer wieder für böses Blut“, so die Erfahrung von



Matthias Scheff

Scheff. Etwa wenn die Hecke zu hoch wächst oder klammheimlich die Terrasse vergrößert wird. So entschied der Bundesgerichtshof, dass ein Eigentümer seine sieben Meter hohe Thuja-Hecke auf der Sondernutzungsfläche zurückschneiden muss, selbst wenn er diese so mit dem Erwerb der Wohnung übernommen hat (V ZB 130/09). Auch bauliche Veränderungen am Gemeinschaftseigentum, etwa mit dem Durchbruch der Fassade zum Garten oder einer Verglasung des Balkons, sind im Alleingang nicht zulässig. Wer in seinen eigenen vier Wänden ein Büro einrichten möchte,

stößt eventuell ebenfalls an Grenzen. Weist die Teilungserklärung eine Einheit explizit als Wohneigentum aus, darf sie nicht ohne weiteres gewerblich genutzt werden. „Dann müsste die Erlaubnis der anderen Eigentümer eingeholt werden“, so Scheff.

Ein Eigentümer darf im Zweifel das gemeinschaftliche Eigentum nicht einfach umbauen oder umgestalten.

Wo genau die Linie zwischen Sonder- und Gemeinschaftseigentum verläuft, hält die Teilungserklärung fest, ebenso wie Sondernutzungsrechte für Gartenflächen sowie Rechte und Pflichten der Eigentümer. „Deshalb sollte man nicht nur den Kaufvertrag, sondern auch die Teilungserklärung vor dem Kauf genau unter die Lupe nehmen“, rät Behem. Wenn es ums liebe Geld geht, ist Streit ohnehin fast schon programmiert. Grundsätzlich hält das Wohnungseigentumsgesetz das Solidaritätsprinzip hoch. Genauer: An

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.

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

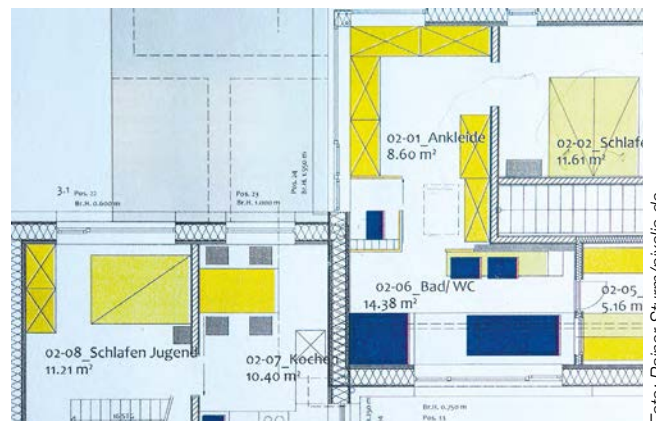


Foto: Rainer Sturm/pixelfo.de

Pläne sind wichtig, weil sie Rechte festlegen.

den Instandhaltungskosten des Fahrstuhls muss sich der Bewohner im Erdgeschoss, der diesen nie nutzt, ebenso beteiligen wie der Eigentümer in der Dachgeschosswohnung – für einige schlicht unverständlich. „Von diesem Solidaritätsprinzip kann allerdings per Mehrheitsbeschluss abgewichen werden“, erklärt Scheff.

Nicht alles lässt sich jedoch gütlich auf der Eigentümerversammlung regeln. Immer mal wieder schraubt sich der Zwist mit der Zeit hoch. „Auch wenn die Fronten verhärtet scheinen, sollte man immer das Gespräch suchen“, so Scheff. Schließlich lebt man in der Eigentümergemeinschaft erst einmal die nächsten Jahre eng zusammen. Bevor der Fall vor Gericht landet, kann zudem eine Mediation helfen, den Streit einvernehmlich aus der Welt zu schaffen. Hier vermittelt ein Mediator zwischen den Parteien, dabei stehen nicht die Rechte im Vordergrund, sondern die jeweiligen Bedürfnisse und Interessen. Auch der Grundeigentümer-Verband Hamburg bietet solch ein Verfahren an. „Dieses spaltet nicht in Gewinner und Verlierer, sondern ebnet den Weg für ein künftiges Miteinander“, so Scheff.



Foto: Uli Carthäuser/pixelio.de

Bettina Brüdgam

Während der Bauphase sollten künftige Eigentümer Einfluss nehmen.

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

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

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

zinshausteam-kenbo.de

ZINSHAUSTEAM
KENBO 
CHARTERED SURVEYORS



Otto Ernst Carl Gauger - Stiftung

Wenn das Geld knapp ist

Hilfe für Senioren

Die Gauger-Stiftung unterstützt Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, denen die Kosten der Immobilie über den Kopf zu wachsen drohen.

Auf die Frage, wie die Menschen im Alter wohnen wollen, ist die mit Abstand häufigste Antwort: „Weiter im eigenen Zuhause.“ Die eigene Wohnung oder das eigene Haus liegt damit weit vor Alternativen wie stationären Pflegeeinrichtungen, betreutem Wohnen oder Senioren-Wohngemeinschaften.

Auf der anderen Seite lassen früher oder später Kraft und Beweglichkeit nach, eventuell auch das Gedächtnis. Und für das alltägliche Leben sind oft auch größere oder kleinere Umgestaltungen an der Immobilie erforderlich.

Es gibt vieles, was Senioren den Alltag erleichtern kann: von Treppenliften und ebenerdigen Duschen über rollstuhlgerechte Türen bis hin zu besonderen Beschriftungen für Demenzerkrankte. Bei der Frage, was davon in welchem Fall sinnvoll ist, können Vereine wie Barrierefrei Leben e. V. (040/29 99 5609) oder die Alzheimer Gesellschaft (040/68 91 36 25) Rat geben.

Aber auch der Grundeigentümer-Verband kann einiges für seine Mitglieder tun: An erster Stelle ist hier die bautechnische Beratung zu nennen. Architekten, Ingenieure und Techniker beraten bei Fragen der technischen Umsetzung oder prüfen Handwerkerangebote. Natürlich sind altersgerechte Umbaumaßnahmen auch immer mit Kosten verbunden. In der Finanzierungsberatung, die der Grundeigentümer-Verband in Kooperation mit der IFB durchführt, können Sie sich zum Beispiel über die Fördermöglichkeiten informieren, die die KfW Förderbank bietet, die eigene Programme für altersgerechtes Umbauen aufgelegt hat. Und gegebenenfalls kann auch die vom Grundeigentümer-Verband verwaltete Otto Ernst Carl Gauger-Stiftung helfen.

Fördermöglichkeiten im Überblick

1. Zuwendungen

Die Stiftung unterstützt bedürftige Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer durch eine einmal jährlich gewährte Zuwendung.

2. Übernahme der Mitgliedsbeiträge

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

3. Instandsetzung

Die Stiftung fördert bedürftige Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer bei der notwendigen Instandsetzung der von ihnen selbstgenutzten Gebäude beziehungsweise Wohnungen. 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. Die Förderung ist im Einzelfall auf 10.000 Euro beschränkt.

Fördervoraussetzungen

Stiftungszweck ist satzungsgemäß die zeitweilige oder lebenslängliche Unterstützung von alten und bedürftigen Hamburger Grundeigentümern. Wer interessiert ist, sollte sich die Förderbedingungen beim Grundeigentümer-Verband Hamburg ansehen und prüfen, ob er von der Gauger-Stiftung gefördert werden kann.

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

Ohne Hilfe geht es nicht

Wohnung gesucht

Schon in seinem Heimatland Eritrea hat sich der 24-jährige Herr M. für Sprache interessiert. Nach seinem Schulabschluss und einem einjährigen Literaturkurs schrieb er wöchentlich Kurzgeschichten für eine örtliche Zeitung. Auch deswegen hat er seit seiner Flucht nach Deutschland 2014 schon ein sehr hohes Sprachniveau erreicht. Nach etlichen Praktika als Tischler, Designer oder in der Altenpflege hat der engagierte junge Mann einen Arbeitsvertrag als Logistiker im Landkreis Harburg unterschrieben – „um unabhängiger zu werden“, wie er sagt.

Doch um wirklich selbstständig zu sein und endlich richtig in Hamburg anzukommen, möchte er vor allem eins: eine eigene Wohnung. Denn zurzeit lebt der Eritreer in einer beengten Flüchtlingsunterkunft der Stadt. Bei der bislang erfolglosen Wohnungssuche wird der sympathische junge Mann von einer ehrenamtlichen Hamburgerin unterstützt, die sich von der Wohnbrücke zur Wohnungslotsin schulen ließ. Für potenzielle Vermieter wäre sie auch im laufenden Mietverhältnis zusätzliche Ansprechpartnerin. Herr M. wird darüber hinaus auch durch die Wohnbrücke Hamburg Koordinierungsstelle begleitet, die Haushalte mit Fluchthintergrund bei der Wohnungssuche unterstützt und in allen Fragen rund um das Mietverhältnis Ansprechpartnerin für Vermieter ist.

Haben Sie eine freie Wohnung ab einem Zimmer im Hamburger Süden und würden Herrn M. gern als Mieterinteressenten kennenlernen? Die Miete bis zu einer Höhe von 553,15 Euro bruttokalt und zusätzlich Heiz- und Wasserkosten werden für Menschen aus der öffentlichen-rechtlichen Unterkunft vom Sozialleistungsträger übernommen, bis sie durch Arbeitseinkommen vollständig finanziert werden können.



**Wohnbrücke Hamburg
Koordinierungsstelle**

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

Umfrage

Zufriedenheit mit Vermietern

Mieter, die in Wohnungen privater Einzelvermieter wohnen, sind mit ihrem Vermieter überdurchschnittlich zufrieden. Das belegt eine repräsentative Umfrage des Meinungsforschungsinstituts Civey.

Über alle Vermietergruppen hinweg gaben 37 Prozent der Befragten an, sie seien sehr zufrieden mit ihrem Vermieter. Bei den Mietern von privaten Einzelvermietern lag der Wert deutlich höher – nämlich bei 43,6 Prozent. Nur 12,9 Prozent der Mieter in dieser Gruppe sind mit ihren Vermietern weniger oder gar nicht zufrieden.

An der Umfrage hatten sich Anfang März 5.005 Mieter beteiligt. 60 Prozent von ihnen wohnen bei einem privaten Einzelvermieter. Diese Zahl spiegelt den Bundesdurchschnitt: Die privaten Einzelvermieter stellen mit 60 Prozent die mit Abstand meisten Mietwohnungen.



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

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



STARK. SICHER. SERVICE.
Elektro-Gemeinschaft Hamburg

Was müssen Vermieter wissen?

Teil 1

Am 25. Mai 2018 tritt die EU-Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) in Kraft. Das bisher in Deutschland geltende Bundesdatenschutzgesetz wurde daher überarbeitet und gilt ab diesem Zeitpunkt neben den Regelungen der DSGVO auch für alle privaten Vermieter, Hausverwalter und Makler. Wer sich bisher noch nicht mit dem Datenschutzrecht beschäftigt hat, sollte sich nun mit den Anforderungen auseinandersetzen, um Konflikte zu vermeiden. Denn wer sich nicht an die Vorschriften hält, riskiert Bußgelder und die Überprüfung der datenschutzrechtlich gebotenen Vorkehrungen durch die zuständige Landesdatenschutzbehörde.

In Panik muss aber keiner verfallen. Zwar sind die Pflichten vielfältig und können von privaten Vermietern nicht immer hundertprozentig erfüllt werden. Aber wenn Vermieter den Aufsichtsbehörden zeigen, dass sie sich mit der Materie auseinandergesetzt haben, können einzelne Missstände und Lücken auch nach und nach geschlossen werden.

Wer muss die datenschutzrechtlichen Vorschriften beachten?

Natürliche Personen sind von dem Anwendungsbereich der DSGVO ausgenommen, wenn sie personenbezogene Daten ausschließlich zur Ausübung persönlicher oder familiärer Tätigkeiten verarbeiten (Art. 2 Abs. 2 DSGVO). Alle geschäftlichen Prozesse eines privaten Vermieters unterfallen aber dem Anwendungsbereich und zwar vollkommen unabhängig, ob er wenige oder viele Wohnungen vermietet.

Grundsatz der Datenminimierung und Zweckbindung

Grundsätzlich gilt: Es ist unzulässig, so viele Daten wie möglich über Mieter und deren Familienangehörige zu sammeln (Grundsatz der Datensparsamkeit/Datenminimierung). Vielmehr dürfen nur die im Zusammenhang mit dem konkreten Zweck – zum Beispiel der Begründung eines Mietverhältnisses – erforderlichen Daten erhoben werden (Grundsatz der Zweckbindung). Vor jeder Datenerhebung ist daher ein konkreter Zweck zu ermitteln. Danach bestimmt sich der Umfang der zulässigen Datenverarbeitung. Auch der zeitliche Zusammenhang ist maßgeblich. Es geht also nicht darum, welche Daten benötigt der Vermieter möglicherweise irgendwann einmal. Vielmehr muss er sich fragen, wozu benötigt er die Daten zum jetzigen Zeitpunkt konkret. Wenn der Zweck erreicht wurde und es keinen Grund für die weitere Datenaufbewahrung gibt (etwa wegen einzuhaltender Aufbewahrungsfristen nach der Abgabenordnung), müssen die Daten wieder gelöscht beziehungsweise vernichtet werden.

Was sind personenbezogene Daten?

Personenbezogene Daten sind alle Informationen, die sich auf eine identifizierte oder identifizierbare natürliche Person beziehen. Dazu gehören unter anderem Namen und Adressdaten, Geburtsdaten, Bankdaten und Verbrauchsdaten. Werden personenbezogene Daten automatisiert oder aber auch nicht automatisiert verarbeitet und in einem Dateisystem gespeichert, müssen die Regelungen des Datenschutzrechts beachtet werden. Dabei liegt eine automatisierte Verarbeitung schon vor, wenn beispielsweise ein Kopierer oder ein Scanner benutzt wird.

Dr. O. Campe & Co.

Immobilien

seit 1935

Diplom-Kaufmann

Dr. Matthias Jungclas

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

Verkauf – Verwaltung – Vermietung – Gutachten



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



Auch handschriftliche Aufzeichnungen werden als nicht automatisierte Verarbeitung erfasst. Der Begriff der Datenverarbeitung ist dabei grundsätzlich weit auszulegen. Die Verarbeitung erfolgt durch Erheben, Erfassen, Ordnen in Ablageordnern, Speichern, Verändern, Abfragen, Verwenden, Offenlegen durch Übermitteln, Abgleichen, Verknüpfen sowie Löschen beziehungsweise Vernichten personenbezogener Daten.

Welche Daten dürfen nicht erhoben werden?

Daten zu Sexualleben und sexueller Orientierung, ethnischer Herkunft, religiöser Weltanschauung oder politischer Einstellung sind sogenannte Daten der besonderen Kategorie (Art. 9 DSGVO). Solche Daten dürfen nur in sehr engen Ausnahmefällen erhoben werden. Im Mietverhältnis ist eine solche Datenerhebung grundsätzlich unzulässig. Vermietern können solche Daten auch aufgedrängt werden, beispielsweise indem der Mieter selbst solche Daten ungefragt übergibt oder sich Mitmieter schriftlich äußern. Solche Daten sind dann zu löschen beziehungsweise zu vernichten.

Keine Datenverarbeitung ohne Rechtsgrundlage

Die Datenerhebung, Ablage und Weitergabe ist nur zulässig, wenn eine Rechtsgrundlage die Verarbeitung erlaubt. Insbesondere folgende Rechtsgrundlagen (Art. 6 DSGVO) können für die Verarbeitung personenbezogener Daten herangezogen werden:

Vertragserfüllung: Wenn die Verarbeitung für die Erfüllung eines Vertrages oder zur Durchführung vorvertraglicher Maßnahmen erforderlich ist und die Person, dessen Daten verarbeitet werden, Vertragspartner ist oder werden soll.

Berechtigte Interessen: Wenn die Verarbeitung zur Wahrung berechtigter Interessen des verantwortlichen Vermieters oder eines Dritten erforderlich ist, sofern nicht schutzwürdige Interessen der Person überwiegen.

Rechtspflicht: Wenn die Verarbeitung zur Erfüllung einer rechtlichen Verpflichtung des verantwortlichen Vermieters erforderlich ist.

Einwilligung: Wenn die Person, deren Daten verarbeitet werden sollen, der Datenverarbeitung zugestimmt hat.

Vorsicht mit Einwilligung als Rechtsgrundlage!

Die Einwilligung als Rechtsgrundlage sollte allerdings sparsam verwendet werden, denn sie ist an verschiedene Voraussetzungen geknüpft. So muss sie freiwillig, also ohne Druck oder empfundenen Zwang erteilt werden. Dies kann beispielsweise bei der Datenerhebung von Mietinteressenten in einem angespannten Wohnungsmarkt problematisch sein. Darüber hinaus kann die Einwilligung auch jederzeit widerrufen werden. Der Vermieter ist aber verantwortlich, im Streitfall auch die Rechtsgrundlage, auf der er die Daten erhoben und gespeichert hat, nachzuweisen.

Inka-Marie Storm
 Chefjustiziarin
 Haus & Grund Deutschland
www.hausundgrund.de



Foto: Stockwerk-Fotodesign/stock.adobe.com

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



RICHARD GROßMANN
 Immobilienmakler und Grundstücksverwaltungen seit 1913

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



Unser Firmensitz im Heine-Haus

IVD · VHH · EEK
www.richardgrossmann.de

Zu den Auswirkungen der EU-Datenschutz-Grundverordnung für Vermieter

Interview mit der Bundesbeauftragten für den Datenschutz Andrea Voßhoff

Auf diversen europäischen und nationalen Ebenen war die Bundesbeauftragte für den Datenschutz und die Informationsfreiheit (BfDI), Andrea Voßhoff, an der Erarbeitung der europäischen Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) beteiligt. Eva Neumann hat mit ihr über einzelne, die privaten Vermieter betreffende Aspekte der Verordnung gesprochen.

Welches sind die wichtigsten Aspekte der EU-Datenschutz-Grundverordnung für Vermieter?

Für Vermieter werden vor allem die neuen Regeln bei der Auswahl von Mietinteressenten von großer Bedeutung sein. Vor der Vermietung erheben Vermieter bei den Mietinteressenten Daten, auf deren Basis eine Entscheidung über den Vertragsabschluss getroffen werden soll. Hier muss der Vermieter ein überwiegendes berechtigtes Interesse an den erhobenen Daten haben. Das kann grundsätzlich immer nur dann der Fall sein, wenn Daten erhoben werden, die auch tatsächlich zur Begründung und Durchführung des Mietverhältnisses erforderlich sind.

Vermieter sollten sich vor allem auch mit Kapitel III der DSGVO vertraut machen. Es regelt die Rechte der betroffenen Person. Unter anderem ist hier ein umfangreicher Katalog von Benachrichtigungspflichten vorgesehen, die ein Verantwortlicher proaktiv erfüllen muss.

Die deutschen Datenschutzaufsichtsbehörden stimmen zurzeit eine Orientierungshilfe für Vermieter ab, die Hilfestellung geben soll und auf alle Kategorien von Daten, für die sich Vermieter in der Regel interessieren, eingeht. Diese Orientierungshilfe wird zu gegebener Zeit auch auf der Webseite der BfDI veröffentlicht.

Wo die Mietpreisbremse gilt, kann ein Vermieter von einem Mieter eine Miete verlangen, die ein Vermieter gezahlt hat. Wie kann ein Vermieter diese Regelung umsetzen, ohne Datenschutz zu verletzen?

Tatsächlich kann sich die Auskunftspflicht des Vermieters in diesem Zusammenhang auf Informationen aus dem Mietverhältnis erstrecken. Die personenbezogenen Daten des Vermieters können jedoch durch eine Schwärzung unkenntlich gemacht werden.



Foto: Bundesregierung/Steffen Kugler

Eine Eigentümergemeinschaft hat beschlossen, aufgrund von erhöhten Vandalismusrisiken den Fahrradkeller mit einer Videokamera zu überwachen. Ist das zulässig?

Die DSGVO selbst enthält keine spezifische Regelung zur Videoüberwachung. Eine solche könnte

gleichwohl unter den Voraussetzungen der Generalklausel zur Datenverarbeitung in Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. f) DSGVO gerechtfertigt sein. Auch hier ist also wiederum eine Interessenabwägung im Einzelfall erforderlich. Das Interesse des Vermieters und der Mieter an der Abwehr und Aufdeckung von Beschädigungen seines Eigentums ist dabei sicher nicht unerheblich zu berücksichtigen. Gleichwohl stellt eine Videoüberwachung immer einen nicht unerheblichen Eingriff in die Grundrechte dar.

Efeu Entfernung

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

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

Anzeigenschluss

HAMBURGER GRUNDEIGENTUM 6/2018: 04.05.2018

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

Nach dem Urteil des Bundesverfassungsgerichts

Wie geht es weiter mit der Grundsteuer?

Der Gesetzgeber muss jetzt schnell reagieren und neues Recht schaffen. Mit der Umsetzung hat er dann noch etwas Zeit.

Das Bundesverfassungsgericht hat mit seinem Urteil vom 10. April 2018 die derzeit geltende Einheitsbewertung und damit die aktuelle Praxis zur Berechnung der Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt.

Die Urteilsbegründung

Wie erwartet, sahen die Richter aufgrund der Tatsache, dass seit 1964 das Grundvermögen nicht neu bewertet wurde, eine „gravierende und umfassende Ungleichbehandlung“ bei der Grundsteuerermittlung.

Vorgaben des Gerichts

Der Gesetzgeber muss nun schnell handeln und eine stimmige Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer finden, die dauerhaft trägt und keine neuen Ungerechtigkeiten produziert. Bis Ende 2019 hat das Gericht ihm dafür Zeit eingeräumt. Sobald eine neue Regelung gefunden ist, kann noch weitere fünf Jahre, höchstens aber bis Ende 2024, die Grundsteuer auf Basis der verfassungswidrigen Einheitswerte erhoben werden.

Mögliche Berechnungsmodelle

Eine Vorgabe, ob es überhaupt eine Grundsteuer geben muss und auf welcher Grundlage sie zu berechnen ist, hat das Bundesverfassungsgericht nicht gemacht.

Eine komplette Abschaffung der Grundsteuer ist zwar denkbar, aber eher unwahrscheinlich.

Für die praktische Umsetzung des Kostenwertmodells, auf das sich 14 der 16 Bundesländer im November 2016 geeinigt hatten, würde die Finanzverwaltung nach Schätzungen der Finanzministerien in Bund und Ländern noch bis zu zehn Jahre benötigen. Das Kostenwertmodell mit seiner automatisierten Wertermittlung ist somit zwar denkbar geblieben, es birgt jedoch ein hohes Risiko für die Kommunen: Gelingt die Umsetzung der neuen Bemessungsmethode durch die Finanzämter nicht rechtzeitig, sondern erst nach dem 31. Dezember 2024, stehen die Gemeinden vorübergehend ganz ohne Grundsteuer da. Eine reine Bodenwertsteuer auf der Basis von Bodenrichtwerten wäre wohl schneller umsetzbar als das Kostenwertmodell. Aber auch hierfür müsste eine regelmäßige Neubewertung von 35 Millionen Immobilieneinheiten stattfinden. Schnell und einfach umsetzbar wäre das von

Das von Haus & Grund favorisierte Marktunabhängige Grundsteuermodell

Dieses Modell sieht ein zweistufiges Verfahren vor: Zur Ermittlung der Bemessungsgrundlage werden eine Grundstücks-Komponente (Grundstücksfläche x fester Faktor (Vorschlag 0,02 Euro/Quadratmeter) und eine Gebäude-Komponente (Nutzfläche x fester Faktor, Vorschlag Wohnen 0,2 Euro/Quadratmeter, Gewerbe 0,4 Euro/Quadratmeter) addiert. Im zweiten Schritt wird der von der Gemeinde festzusetzende Hebesatz direkt auf diesen Steuermessbetrag angewandt. Der bisherige Zwischenschritt einer Steuermesszahl entfällt.

Haus & Grund favorisierte Marktunabhängige Grundsteuermodell. Es erfordert weder aufwendige Datenerhebungsverfahren, noch periodische Neubewertungen. Durch die Zweistufigkeit werden das Verfahren verkürzt und die Streitanzahl verringert. Marktunabhängigkeit sorgt für stabile Steuermessbeträge, justierbar über Hebesätze. Bestandshalter werden nicht über die Grundsteuer an extremen Immobilienpreisentwicklungen beteiligt.

Sibylle Barent

Referentin Recht und Steuern

Haus & Grund Deutschland

www.hausundgrund.de

Ein Haus mit Herz ist ein Zuhause.

Wir lieben Häuser...

...und beraten Sie gern.

Verkauf & Wertermittlung für Verkäufer gratis!

Ihr Heimfinder
DOLBERG IMMOBILIEN

040 / 66 00 00 www.dolberg.de



Foto: LBS

Das neue Bauvertragsrecht

Besonderheiten für Verbraucher

Neue Vorschriften für Verbraucher und Bauunternehmer

Im ersten Beitrag wurden die Vertragstypen vorgestellt, die durch das neue Bauvertragsrecht im BGB eingeführt worden sind. Es folgte eine Darstellung zu den Änderungen beim (einfachen) Werkvertrag und den Besonderheiten beim Bauvertrag. Im vorliegenden dritten Beitrag werden die Besonderheiten des neuen Verbraucherbauvertrags vorgestellt.

Die Vorschriften für den Bauvertrag gelten auch für den im dritten Kapitel neu eingeführten „Verbraucherbauvertrag“, der besondere Schutzvorschriften vorsieht, wenn der Besteller ein Verbraucher ist. Dabei handelt es sich um natürliche Personen, die den Bauvertrag nicht im Rahmen ihrer gewerblichen oder selbstständigen beruflichen Tätigkeit abschließen. Weitere Voraussetzung ist, dass der Verbraucher den Unternehmer zum Bau eines „neuen Gebäudes“ oder zu „erheblichen Umbaumaßnahmen“ an einem bestehenden Gebäude beauftragt und dabei die Textform eingehalten ist, § 650 i Abs. 1 und 2 BGB. Das bedeutet, dass die Errichtung des Gebäudes „aus einer Hand“ (vom Generalübernehmer) stammen muss. Die „Umbaumaßnahme“ hat einem Neubau gleichzukommen,

etwa weil nur die alte Fassade erhalten bleibt. Selbst umfangreiche Sanierungsmaßnahmen wie Dachdeckerarbeiten, Fassadenarbeiten oder Anbauten reichen dafür nicht aus.

Für den Verbraucherbauvertrag gelten danach folgende Besonderheiten:

- Der Unternehmer hat den Verbraucher vor Vertragsabschluss durch eine Baubeschreibung zu informieren, in der die wesentlichen Eigenschaften des angebotenen Werks in klarer Weise darzustellen sind und die folgenden Mindestangaben enthalten sein müssen:
 1. allgemeine Beschreibung des herzustellenden Gebäudes oder der vorzunehmenden Umbauten, gegebenenfalls Haustyp und Bauweise,
 2. Art und Umfang der angebotenen Leistungen, gegebenenfalls der Planung und der Bauleitung, der Arbeiten am Grundstück und der Baustelleneinrichtung sowie der Ausbaustufe,

3. Gebäudedaten, Pläne mit Raum- und Flächenangaben sowie Ansichten, Grundrisse und Schnitte,
4. gegebenenfalls Angaben zum Energie-, zum Brandschutz- und zum Schallschutzstandard sowie zur Bauphysik,
5. Angaben zur Beschreibung der Baukonstruktionen aller wesentlichen Gewerke,
6. gegebenenfalls Beschreibung des Innenausbaus,
7. gegebenenfalls Beschreibung der gebäudetechnischen Anlagen,
8. Angaben zu Qualitätsmerkmalen, denen das Gebäude oder der Umbau genügen muss,
9. gegebenenfalls Beschreibung der Sanitäröbekte, der Armaturen, der Elektroanlage, der Installationen, der Informationstechnologie und der Außenanlagen.

Der Unternehmer
schuldet dem
Besteller eine
umfangreiche
Baubeschreibung.

- Angaben der vorvertraglich vom Unternehmer zur Verfügung gestellten Baubeschreibung in Bezug auf die Ausführung werden Vertragsinhalt, wenn die Parteien nicht ausdrücklich anderes vereinbaren, § 650 k Abs. 1 BGB.
- Unklare oder lückenhafte Baubeschreibungen werden zum Nachteil des Unternehmers ausgelegt, § 650 k Abs. 2 BGB.
- Der Unternehmer hat in der Baubeschreibung oder im Bauvertrag verbindliche Angaben zum Fertigstellungszeitpunkt oder zur Bauzeit zu machen, Art. 249 § 2 Abs. 2 EGBG, § 650 k Abs. 3 BGB.
- Dem Verbraucher steht ein 14-tägiges Widerrufsrecht zu, über das er schriftlich vom Unternehmer zu belehren ist. Unterbleibt die Belehrung über das Widerrufsrecht, erlischt es spätestens zwölf Monate und 14 Tage nach Vertragsschluss. Bei Ausübung des Widerrufsrechts, von dem nur nach rechtlicher Beratung Gebrauch gemacht werden sollte, weil es nicht nur für den Verbraucher vorteilhafte Folgen hat, hat der Verbraucher den Unternehmer Wertersatz für die erbrachte Bauleistung zu leisten, die sich nach der Vergütung bemisst. Nur wenn diese unverhältnismäßig hoch ist, ist der Wertersatz auf der Grundlage des Marktwertes der erbrachten Leistung zu berechnen, § 650 l BGB in Verbindung mit § 355 BGB, Art. 249 § 249 Einführungsgesetz zum bürgerlichen Gesetzbuch.

- Als Gesamtbetrag der Abschlagszahlungen darf der Unternehmer grundsätzlich nur 90 Prozent der Vergütung verlangen, § 650 m Abs. 1 BGB, § 309 Nr. 15 a) BGB.
- Der Unternehmer muss dem Verbraucher bei der ersten Abschlagszahlung eine Sicherheit für die rechtzeitige Herstellung des Werks ohne wesentliche Mängel in Höhe von fünf Prozent der Gesamtvergütung leisten, § 650 m Abs. 2 und 3 BGB.
- Verlangt der Unternehmer Abschlagszahlungen, darf er eine Zahlungssicherheit vom Verbraucher nur in Höhe der nächsten Abschlagszahlung oder in Höhe von 20 Prozent der vereinbarten Vergütung verlangen, § 650 m Abs. 4 BGB.
- Rechtzeitig vor Beginn der Ausführung, spätestens mit der Fertigstellung des Werks, hat der Unternehmer dem Verbraucher Unterlagen herauszugeben, die dieser benötigt, um gegenüber der Behörde den Nachweis führen zu können, dass die Bauleistung unter Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften ausgeführt worden ist, § 650 n Abs. 1 und 1 BGB.
- Entsprechendes gilt, wenn etwa ein Darlehensgeber Nachweise für die Einhaltung bestimmter Bedingungen verlangt und der Unternehmer berechnete Erwartung des Verbrauchers geweckt hat, diese Bedingungen einzuhalten, § 650 n Abs. 3 BGB.

§ 650 o BGB bestimmt im vierten Kapitel, dass von den Verbraucherschutzvorschriften, mit Ausnahme von § 650 m BGB, nicht zum Nachteil des Verbrauchers abgewichen werden kann.

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

Immobilien-Aufwertung mit mehr Sicherheit und Komfort

Elektronische Schließanlage
Verlorene Schlüssel können schnell und einfach gesperrt werden.

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

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



BOFFERDING
Sicherheit • Türautomatik

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

www.bofferding.de

Fragen und Antworten

? Mein Mieter hat sich bei mir über den Lärm anderer Mieter in meinem Mietshaus beschwert. Die Mitbewohner sollen während der Ruhezeiten laut Musik hören. Ich bin der Auffassung, dass ich nicht zuständig bin und der Mieter sich direkt an die Störer wenden soll. Habe ich Recht mit meiner Auffassung?

Nein, als Vermieter haften Sie auch für den Lärm der anderen Mieter, wenn die Gebrauchstauglichkeit der Wohnung durch den Lärm herabgesetzt wird. Sie müssen daher auf die Mitmieter einwirken und diese an die Einhaltung der Hausordnung erinnern. Fordern Sie die Mieter auf, den ruhestörenden Lärm zu unterlassen und die Ruhezeiten zu beachten.

? Auf dem Nachbargrundstück wird gebaut und es kommt zu Lärm- und Schmutzbeeinträchtigungen. Mein Mieter möchte deshalb die Miete um 20 Prozent mindern. Da ich den Baulärm dulden muss und nichts gegen meinen Nachbarn unternehmen kann, bin ich der Ansicht, dass mein Mieter auch nicht mindern darf. Habe ich Recht?

Ob Ihrem Mieter Minderungsansprüche zustehen, ist umstritten. Der BGH hat mit Urteil vom 29. April 2015, VIII ZR 197/14, entschieden, dass nachträglich erhöhte Geräuschimmissionen, die von einem Nachbargrundstück ausgehen, bei Fehlen anderslautender Beschaffenheitsvereinbarungen grundsätzlich keinen zur Mietminderung berechtigenden Mangel der Mietwohnung darstellen, wenn auch der Vermieter die Immissionen ohne eigene Abwehr- oder Entschädigungsmöglichkeiten nach § 906 BGB als unwesentlich oder ortsüblich hinnehmen muss. Es handelte sich hierbei um Lärm von einem Bolzplatz. Ob diese Entscheidung auch auf Baulärm, der von Nachbargrundstücken ausgeht, angewendet werden kann, ist streitig. Teilweise lehnen die Gerichte die Anwendbarkeit der BGH-Entscheidung auf Baulärm ab, da dieser nur vorübergehende Immissionen betrifft. Teilweise wird die Anwendbarkeit der „Bolzplatzentscheidung“ bejaht, dem Vermieter jedoch die Beweislast dafür auferlegt, dass er den Baulärm entschädigungslos dulden muss. Zunehmend wenden jedoch immer mehr Gerichte die BGH-Entscheidung auch auf Baulärm an. Wir raten Ihnen daher, die Mietminderung abzulehnen, wenn Sie den Baulärm als ortsüblich entschädigungslos hinnehmen müssen. Vorsorglich sollten Sie Beweise für die Unwesentlichkeit und die Ortsüblichkeit des Baulärms sichern.

? In meinem Mietshaus ist ein neuer Mieter eingezogen. Er hat seinen PVC-Fußboden durch einen Fliesenbelag ersetzt. Jetzt moniert der unter diesem Mieter wohnende Mieter die Verschlechterung des Trittschallschutzes und wünscht eine Verbesserung. Hat er solche Ansprüche?

Der Mieter hat grundsätzlich einen Anspruch darauf, dass die DIN-Normen der Trittschalldämmung eingehalten werden, die zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes galten, vorausgesetzt, in seinem Mietvertrag wurde nichts anderes vereinbart. Dies soll auch dann gelten, wenn während der Mietzeit in der Wohnung darüber der Fußbodenbelag ausgetauscht wird und sich dadurch der Schallschutz gegenüber dem Zustand bei Anmietung der Wohnung verschlechtert, der Trittschallschutz zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes jedoch auch mit dem schlechter gedämmten Bodenbelag eingehalten wird, so BGH mit Urteil vom 17.06.2009, VIII ZR 131/08. Sie müssen also prüfen, ob die DIN-Normen, die zum Zeitpunkt der Errichtung Ihres Gebäudes galten, eingehalten werden. Wenn dies der Fall ist, hat der Mieter keinen Anspruch auf Verbesserung des Trittschallschutzes.

? Das Kind meiner Mieterin schreit morgens immer sehr laut im Treppenhaus, wenn die Mutter es in den Kindergarten bringt. Sie bemüht sich sehr, kann das Kind jedoch nur schwer beruhigen. Ein anderer Mieter hat sich darüber bei mir beschwert. Kann er rechtlich gegen den Kinderlärm vorgehen?

Lärm von Kindern ist grundsätzlich sozialadäquat und von den Mitbewohnern hinzunehmen. Nur dann, wenn der Kinderlärm länger anhält und unzumutbar wird, kann die Toleranzgrenze überschritten worden sein, wie der BGH jetzt mit seinem Urteil vom 22. August 2017, VIII ZR 226/16, entschieden hat. Wir sind nicht der Ansicht, dass in Ihrem Fall bei kurzen morgendlichen Beeinträchtigungen bereits unzumutbarer Kinderlärm gegeben ist. Wir sind daher der Auffassung, dass Ihrem Mitmieter keine Ansprüche zustehen.

KOMPAKTSEMINARE

Veranstaltungsort

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

Mittwoch, 30. Mai 2018

Wer zahlt was – Gemeinschafts- oder Sondereigentum?

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

Gemeinschafts- oder Sondereigentum?
Diese Unterscheidung ist von großer
praktischer Relevanz, denn das ge-
meinschaftliche Eigentum ist durch die
Wohnungseigentümer instand zu halten

und instand zusetzen, während das
Sondereigentum durch den jeweiligen
Sondereigentümer zu erhalten ist.
Dieses Seminar befasst sich mit der
Abgrenzung dieser Begriffe und abwei-
chenden Kostenverteilungsregelungen
in der Teilungserklärung.
Darüber hinaus werden die Regelungs-
bereiche von § 16 Abs. 3 und 4 des
Wohnungseigentumsgesetzes (WEG)
vorgestellt.

Themen:

- Stehen Fenster im Sondereigentum?
- Sind Balkone zum ausschließlichen
Gebrauch durch einen Wohnungsei-
gentümer bestimmt?
- Befindet sich der Balkon im Bereich
des Sondereigentums?
- Gelten blindgewordene Scheiben als
Glasschaden?
- Mit welcher Mehrheit kann der
Verteilerschlüssel für Betriebskosten
verändert werden?

- Und auch für die Vergangenheit?
- Was ist ein Einzelfall?
- Was ist die sogenannte qualifizierte
Mehrheit?
- Wie werden Enthaltungen berück-
sichtigt?

**Weitere Informationen, Zahlungs-
bedingungen und Anmeldung unter
[www.grundeigentuemerverband.
de/seminare](http://www.grundeigentuemerverband.de/seminare)**

**Eine Übersicht über unsere Semi-
nare im zweiten Halbjahr 2018
werden wir Ihnen in der Juni-Aus-
gabe des HAMBURGER GRUND-
EIGENTUM vorstellen!**

FACHLITERATUR



Kautionsicherung

Von Hans Rei-
nold Horst,
2. Auflage 2018,
ISBN 978-3-939787-95-2

Die Mietsicherheit, auch „Kautionsicherung“
genannt, trägt dem Sicherungsbe-
dürfnis des Vermieters Rechnung, auf
eine zusätzliche Haftungsmasse zur
Befriedigung seiner Ansprüche gegen
den Mieter aus dem Mietverhältnis
zugreifen zu können. Konträr zum
Sicherungsbedürfnis des Vermieters
wird das Interesse des Mieters an
einer insolvenzfesten Anlage der Kau-
tion besonders betont. Die Broschüre
ist für private Vermieter, Wohnungs-
unternehmen und -verwalter sowie für
alle rechtsberatenden Berufe konzi-
piert.

11,00 Euro für Mitglieder
11,95 Euro für Nichtmitglieder.

Sicherung und Beitreibung von Mietforderungen

Von Hans Reinold Horst, 5. Auflage
2018, ISBN 978-3-939787-94-5

Mietrückstände bringen insbeson-
dere den privaten Vermieter in eine
bedrohliche Situation. Seine Eigenka-
pitaldecke reicht in den allermeisten
Fällen nicht aus, um Mietforderungs-
ausfälle abzufangen. Die Broschüre
zeigt Wege aus diesem Dilemma auf.
Neben vorbeugenden Maßnahmen
etwa bei der Auswahl der Mieter
und der Prüfung der Bonität liegt der
Schwerpunkt auf der Realisierung von
ausstehenden Mietforderungen.

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

Einbruchschutz für Haus- und Grundeigentümer

Von Hans Reinold Horst, 1. Auflage
2016, ISBN 978-3-939787-84-6

Die bundesweite Kriminalstatistik ver-
zeichnet seit Jahren eine dramatische

Zunahme von Einbruchdelikten.
Einbruchschutz in technischer, elekt-
ronischer, aber auch in soziologischer
Hinsicht ist deshalb mehr denn je
geboten. Die Broschüre zeigt recht-
liche Aspekte des Einbruchschutzes
in Mehrfamilienhäusern sowie auf
Grundstücken.

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

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

www.grundeigentuemerverband.de
bei Versand jeweils zzgl. Versandkosten

GESCHÄFTSSTELLEN

Grundeigentümer-Verband Hamburg

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

Hamburg-Altona

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

Hamburg-Bergedorf

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

Hamburg-Blankenese

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

Hamburg-Harburg-Wilhelmsburg

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

Hamburg-Rahlstedt

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

Hamburg-Sasel

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

HAUPTGESCHÄFTSSTELLE

Informations-Centrum

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

Beratungen

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

Rechtsberatung

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

Rechtsberatung

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

Rechtsberatung

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

Bautechnische Beratung

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

Wertermittlung von Grundbesitz

(nur persönlich)
Donnerstag 16.00 – 18.00 Uhr

Mediationsberatung

(nur persönlich nach Terminvergabe)
Dienstag 16.00 – 17.00 Uhr

Finanzierungs- und Förderberatung

(nur persönlich nach Terminvergabe)
Donnerstag 16.00 – 18.00 Uhr

Gartenberatung

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

Umwelt, Energie und Gebäudetechnik

(nur persönlich nach Terminvergabe)
Dienstag 15.00 – 17.00 Uhr

Steuerberatung

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

Mittwoch, 2. Mai 2018 (19.00 Uhr)

Geschäftsstelle Rahlstedt, Schweriner Straße 27
„Rechtssicher vermieten“
 Haus- und Grundeigentümergebiet Hamburg-Rahlstedt
 Arbeitskreis. Anmeldung unter Tel. 677 88 66, Kosten für
 Mitglieder 12 Euro, für Gäste 24 Euro.

Mittwoch, 16. Mai 2018 (14.00 Uhr)

Grundeigentümer-Verbandshaus, 6. OG, Glockengießerwall 19
Energieberatung
 Grundeigentümer-Verband Hamburg
 Energieberatung in Kooperation mit dem EnergieBau-
 Zentrum. Nur nach vorheriger Terminvergabe unter
 Tel. 040/359 058 22.

Donnerstag, 17. Mai (10.00 Uhr)

Geschäftsstelle Harburg, Am Soldatenfriedhof 8
Bautechnische Beratung
 Haus- und Grundbesitzerverein Harburg-Wilhelmsburg
 Bautechnische Beratung von 10.00 bis 12.00 Uhr.
 Info unter Tel. 040/77 41 44.

Freitag, 22. Juni 2018 (8.30 Uhr)

Abfahrt Bahnhof Harburg
„Rund um den Spargel am Ratzeburger See“
 Haus- und Grundbesitzerverein Harburg-Wilhelmsburg
 Ausfahrt mit Spargelstechen, Schiffstour, Essen und Kaffee-
 gedeck. Preis pro Person 55,00 Euro. Anmeldung/Bezahlung
 in der Geschäftsstelle Harburg, Am Soldatenfriedhof 8;
 nähere Informationen unter Tel. 040/77 41 44.

Ausfall Beratungen/Änderung Öffnungszeiten

Die Geschäftsstelle Schweriner Straße 27 bleibt am
 11. Mai geschlossen.

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

Auch mit Termin

Rechtsberatung

Die offene persönliche Sprechstunde ist für viele Mitglie-
 der immer noch der beliebteste Weg, um sich mit ihren
 Rechtsfragen an die juristischen Beratern zu wenden.
 Gerade, wenn das Anliegen zu komplex ist, um es telefo-
 nisch oder per Mail zu klären.
 Zwar ist die Wartezeit dabei im Allgemeinen kurz, genau
 vorhersagen lässt es sich aber eben nicht, was für man-
 che im eng getakteten Arbeitstag problematisch ist. Aus
 diesem Grund bieten wir auch die Möglichkeit zu einer
 persönlichen Rechtsberatung mit Terminvergabe und
 haben die dafür vorgesehenen Zeiten um den Montag-
 nachmittag (16 bis 17.30 Uhr) und Freitagnachmittag
 (13 bis 15.30 Uhr). Für eine Terminvereinbarung setzen
 Sie sich gerne mit uns in Verbindung.

Sprechstunde

Mediation

Mediation als alternative Möglichkeit der Streitbeilegung
 beginnt erst allmählich sich durchzusetzen. Vielfach
 herrscht noch Unsicherheit, wie ein solches Verfahren
 überhaupt abläuft und ob sich die eigene Problematik
 dafür eignet.
 Der Grundeigentümer-Verband Hamburg bietet seinen
 Mitgliedern neben der eigentlichen (kostenpflichtigen)
 Mediation daher seit einiger Zeit eine kostenfreie Media-
 tionsprechstunde an. Interessierte Mitgliedern haben dort
 die Möglichkeit, sich zunächst unverbindlich näher zu
 informieren.
 Diese Sprechstunde findet jeweils dienstags von 16 bis
 17 Uhr (nach Terminvergabe) in der Hauptgeschäftsstelle
 am Glockengießerwall 19 statt. Für weitere Informationen
 und Termine sprechen Sie uns bitte an.

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

18. bis 22. September 2018

Florenz

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

Wir wohnen in Florenz in sehr guter Lage zu allen Sehenswürdigkeiten. Unter sachkundiger Führung lernen wir die Kunstschatze in den Uffizien kennen, wir staunen über den Dom mit seiner gewaltigen Kuppel. Unsere Stadtpaziergänge 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. Entspannung finden wir in den weitläufigen Boboli Gärten, einen ungewöhnlichen Blick auf Florenz bietet der heitere Barockgarten „Bardini“.

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

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

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

Erleben Sie mit uns auch die unbekanntere Toskana. Abseits der üblichen Wege lernen Sie Orte, Menschen und Landschaften kennen. Durch sachkundige Führungen wird Geschichte erlebbar, das Heute verschmilzt mit den Entwicklungen von Jahrhunderten. Natürlich kommt auch die hervorragende toskanische Küche nicht zu kurz – bei „Di Giovanni“ werden wir verwöhnt ... Steinpilze, Wildschwein und vieles mehr.

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

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

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

Kontakt

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

2. bis 9. Juni 2018

Insel- und Schärenwelt Skandinaviens – Rund um Dänemark



Foto: Rosel Eckstein/pixelio.de

Wenige Restkabinen sind noch frei auf dieser wunderbaren Reise mit einem kleinen und feinen Schiff.

Bequem von Kiel aus nehmen Sie mit der MS Ocean Majesty Kurs auf die dänische Hauptstadt Kopenhagen. Über Göteborg erreichen Sie anschließend Oslo. Die norwegische Küste und ihre traumhafte Schärenwelt ist Ihr nächstes Ziel. Dann führt die Reiseroute weiter nach Süden über den Limfjord nach Aalborg. Fredericia bildet schließlich den Abschluss Ihrer Reise, bevor die MS Ocean Majesty wieder Kiel erreicht.

Fordern Sie gern unsere ausführliche Reisebeschreibung an!

Brandschaden

Haftung fürs eigene Grundstück

Nachbarrechtlicher Anspruch war gegeben

Nach einer Entscheidung des Bundesgerichtshofes (BGH, Urteil vom 9. Februar 2018, V ZR 311/16) kann ein Grundstückseigentümer eine Haftung auch für schuldlos verursachte Schäden am Nachbargrundstück treffen.

In dem Fall hatten Dachdecker bei Heißklebearbeiten auf dem Flachdach des Eigentümers ein Glutnest geschaffen, welches am Abend zu einem Brand führte. Durch das Feuer und das Löschwasser wurde das Gebäude des Nachbarn beschädigt. Für diese Folgen haftet der Eigentümer aus dem Grundsatz des nachbarrechtlichen Ausgleichsanspruches, § 906 II Satz 2 BGB analog.

Ein solcher nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch sei gegeben, wenn im Rahmen privatwirtschaftlicher Nutzung eines Grundstückes rechtswidrige Einwirkungen auf ein Nachbargrundstück ausgingen, die der Nachbar nicht dulden müsse und die er aus besonderen Umständen nicht nach den eigentums- und besitzschutzrechtlichen gesetzlichen Vorschriften der §§ 1004 I, 862 I BGB abwehren können. Soweit er hier einen Nachteil erleide, der das zumutbare Maß einer entschädigungslos hinzunehmenden Beeinträchtigung übersteige, so könne er den hierdurch entstandenen Schaden ersetzt verlangen. Dies sei bei einem Brand auf dem Grundstück, der auf das Nachbarhaus übergreife, in aller Regel der Fall, da er die Gefahr nicht rechtzeitig erkennen und so nicht abwehren könne.

Mit Urteil vom 23. Juni 2017 (V ZR 175/14) hat der BGH seine Rechtsprechung zur Haftung bei verbotener Eigenmacht ausgeweitet.

Hier war eine Immobilie ersteigert worden und der Ersterher hatte sich Zugang verschafft und die noch vorhandenen Sachen des Voreigentümers entsorgt. Der Voreigentümer machte nun Schadenersatzansprüche wegen Nichtherausgabe seines Eigentums geltend. Da er die

Schadenshöhe nicht beweisen konnte, nachdem die entsorgten Gegenstände und deren Wert streitig waren, hatten die Instanzgerichte die Klage abgewiesen. Anders der BGH, der die Beweislast auf Seiten des Ersterhers sah. Der BGH bezog sich ausdrücklich auf seine Rechtsprechung zu den Fällen, in denen ein Vermieter die verbliebenen

Sachen eines Mieters entsorgt. Zwar habe grundsätzlich der Schadenersatz verlangende Kläger die Beweislast für die anspruchsbegründenden Tatsachen (also Gegenstände und deren Wert), allerdings bestehe für die Fälle einer kalten Räumung eine Rechtsprechung, nach der dem räumenden Vermieter die



Foto: Joe Miletzki

Für einen Brand auf dem Grundstück des Nachbarn kann der Eigentümer auch ohne Verschulden haften.

Darlegungs- und Beweislast für die in der Wohnung befindlichen Gegenstände treffe. Ihm obliege die Pflicht, ein aussagekräftiges Verzeichnis der verwahrten Gegenstände anzufertigen und deren Wert schätzen zu lassen. Nur bei offensichtlich wertlosen Gegenständen sei kein Interesse des Mieters an einer solchen Dokumentation anzunehmen. Eine dem Mietverhältnis vergleichbare Sonderverbindung bestehe durch den Zuschlagsbeschluss als Räumungstitel, der beiderseitige Sorgfaltspflichten begründe. Außerdem liege ein Vollstreckungszugriff vor, der sich nicht an die gesetzlich vorgesehenen Verfahren halte.

Till Heinisch

Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht/Mediator

Grundeigentümer-Verband Hamburg

www.grundeigentuemerverband.de

Außergewöhnliche Belastungen

Biberschäden im Garten können nicht geltend gemacht werden

Das Gericht sah keine Existenzbedrohung durch die Schäden, die der Biber auf dem Grundstück angerichtet hatte.

Kosten für die Errichtung einer Bibersperre und die Beseitigung von Biberschäden im Garten können nicht als steuermindernde außergewöhnliche Belastungen geltend gemacht werden. Das hat das Finanzgericht Köln mit Urteil vom 1. Dezember 2017 (3 K 625/17, veröffentlicht am 15. Februar 2018) entschieden.

Im vorliegenden Fall hatten die Eigentümer eines selbst genutzten Einfamilienhauses durch den Biber verursachte Schäden an der Terrasse beseitigen und eine präventive Bibersperre errichten lassen.

Die Kosten in Höhe von knapp 4.000 Euro machten sie in ihrer Einkommensteuererklärung als außergewöhnliche Belastungen geltend.

Das Finanzamt erkannte dies nicht an. Die Eigentümer zogen vor Gericht. Sie argumentierten, nur wenige Steu-

erzahler seien von solchen Schäden betroffen. Darüber hinaus hätten sie sich den Kosten aus tatsächlichen Gründen nicht entziehen können.

Die Kölner Richter folgten der Auffassung des Finanzamtes. Die Schäden seien zwar außergewöhnlich, aber nicht von existenziell wichtiger Bedeutung, so die Begründung. Die Biberschäden haben weder zur Unbewohnbarkeit des Hauses geführt, noch konkrete Gesundheitsgefährdungen verursacht. Damit sei der Schweregrad, der zur steuerlichen Berücksichtigung der Aufwendungen erforderlich wäre, nicht erreicht. Die Kläger haben gegen das Urteil Nichtzulassungsbeschwerde beim Bundesfinanzhof eingelegt.

Eva Neumann

Haus & Grund Deutschland

www.hausundgrund.de



Foto: bennytrapp/stock.adobe.com

Ärgerlich und teuer

Schäden durch Graffiti

Vorbeugen ist möglich



Foto: Ingmar Vergau

Vor knapp einem Jahr hatte Klaus D. die Fassade seines Hauses neu streichen lassen. Nun prangen zwei bunte Graffiti auf der beige Wand. Zum sechsten Mal innerhalb von wenigen Jahren wurde seine Immobilie besprüht. Der Eigentümer ist wütend und hilflos. Reinigungsversuche waren erfolglos, mehrere tausend Euro hat Klaus D. für Neuanstriche der Fassade ausgegeben.

Klaus D. ist kein Einzelfall. „Je dichter die Bebauung in der Stadt ist, umso größer die Gefahr von Graffiti. Die Bebauung bietet den Sprayern Deckung“, berichtet Karl-August Siepelmeyer vom Bundesverband Farbe Gestaltung Bautenschutz. „Ganz schwierig ist die Situation dort, wo es eine Sprayerszene gibt, die dann einen Sport daraus macht, die größten und die schönsten Werke zu produzieren.“ Wie groß der Schaden ist, der dadurch alljährlich

Übermalung der Bemalung: Eigentümer in Bremen und anderen Kommunen setzen auf eine ungewöhnliche Strategie: Sie engagieren Künstlergruppen, die ihre Wände mit dem Einverständnis und nach den Vorstellungen der Eigentümer in einzigartige, oftmals bunte Flächen verwandeln. „Wir beobachten, dass illegale Sprayer davor zurückschrecken, die Werke anderer Sprayer zu übersprühen“, erläutert Ingmar Vergau, Geschäftsführer von Haus & Grund Bremen. „Das funktioniert allerdings nur, wenn man einen Sprayer mit der Fassadengestaltung beauftragt, der in der Szene einen Status hat.“

in Deutschland entsteht, dazu gibt es nur grobe Schätzungen.

Die belaufen sich auf 200 bis 500 Millionen Euro. Meist bleiben die Eigentümer auf diesen Kosten sitzen.

Sachbeschädigung gemäß § 303 Absatz 2 StGB

Durch Graffiti wird das Erscheinungsbild der Immobilie in nicht unerheblichem Maße verändert. Damit ist der Straftatbestand der Sachbeschädigung erfüllt. Das Gesetz sieht dafür einen Strafrahmen von Geldstrafe bis zu zwei Jahren Freiheitsstrafe vor. Ist ein Sprayer strafrechtlich verurteilt, so kann der betroffene Eigentümer Schadenersatzansprüche geltend machen. In der Praxis scheitern Ermittlungsverfahren häufig jedoch daran, dass nicht eindeutig bewiesen werden kann, wer ein konkretes Graffiti erstellt hat. Diese Erfahrung



Foto: Ingmar Vergau

Wilde Schmierereien an der Fassade

hat auch Klaus D. gemacht. Er hat Anzeige erstattet, das Verfahren wurde eingestellt.

Vorbeugende Beschichtungen sind möglich – und haben Nachteile

Wer eine Immobilie sein eigen nennt, in deren Umfeld häufiger gesprayed wird, der mag über einen vorbeugenden Fassadenschutz mit einer Microwachs-Emulsion nachdenken. „Wenn auf diesen Flächen Graffiti aufgebracht sind, können diese mit einem Hochdruckwäscher entfernt werden“, erklärt Malermeister Siepelmeier. Dabei wird allerdings die Schutzschicht mit abgewaschen und muss anschließend erneuert werden. Die Alternative ist, die Fassade mit einem farblosen permanenten Schutzsystem aus 2K Polyurethan zu beschichten. Von diesem Material kann Graffiti abgewaschen oder ebenfalls mit einem Hochdruckreiniger entfernt werden. In beiden Fällen darf das Reinigungswasser nicht in die normale Kanalisation gelangen. Die Eigentümer von Fassaden aus Naturstein müssen vor der Ausführung einer Anti-Graffiti-Beschichtung unbedingt eine Fachberatung in Anspruch nehmen, um ein für den Untergrund geeignetes Material zu verwenden. Unterm Strich sind die Vorbeugemaßnahmen also mit erheblichem Aufwand und mit Nachteilen verbunden. „Die Verfahren sind auf gestrichenen Fassadenflächen so wenig befriedigend, dass die meisten Eigentümer lieber zum Farbeimer greifen und die ungewollten Graffiti überstreichen“, bilanziert der Experte.

Können Eigentümer die Kosten für die Beseitigung von Graffiti als Betriebskosten umlegen? Dazu gibt es zahlreiche, teils widersprüchliche Urteile.

Das Amtsgericht Berlin-Mitte differenzierte in seinem Urteil vom 27. Juli 2007 (11 C 35/07) zwischen Hausreinigungskosten und Instandsetzungskosten: Wenn die Substanz des Gebäudes verletzt ist, entstehen danach bei der Beseitigung nicht umlagefähige Instandhaltungskosten. Verletzt die Malerei dagegen die Substanz nicht, so sei die Beseitigung eine Reinigungsarbeit, deren Kosten auf die Mieter umlegbar seien. Im strittigen Fall konnte der Mieter nicht belegen, dass es sich nicht nur um Kosten für die Reinigung der Wände im Rahmen umlagefähiger Hausreinigungskosten handelte. Der Vermieter konnte seinerseits glaubhaft vortragen, dass die Wände regelmäßig monatlich durch Graffiti verunreinigt und die Verschmutzungen quartalsweise entfernt werden.

Ähnlich urteilte das Amtsgericht Berlin-Neukölln (6 C 54/16): Wenn regelmäßig unerwünschte Gemälde von der Häuserwand entfernt werden müssen, können die Ausgaben zu den sonstigen Betriebskosten gezahlt werden. In dem verhandelten Fall hatte eine Vermieterin erstmals im Jahr 2011 Kosten für die Entfernung von Graffiti als Betriebskosten abgerechnet und auch in den folgenden Jahren bis einschließlich 2014 auf die Mieter umgelegt. Diese hatten bis dahin auch nicht widersprochen. Dadurch hätten die Mieter die zusätzlichen Kosten quasi vereinbart – ohne dass sie ausdrücklich im Mietvertrag genannt wurden, so die Argumentation der Richter.

Auf den Aspekt der Regelmäßigkeit hob das Landgericht Kassel (Urteil vom 14. Juli 2016, 1 S 352/15) ab. Die dortigen Richter entschieden, dass die Kosten für die Beseitigung von Graffiti zumindest dann nicht als Kosten für die Gebäudereinigung gemäß § 2 Nummer 9 Betriebskostenverordnung durchgehen und damit umgelegt werden könnten, wenn sie nicht regelmäßig anfielen. Das war im konkreten Fall nicht gegeben.

Das Landgericht Berlin (Urteil vom 19. Februar 2016, 63 S 189/15) hingegen urteilte, die Beseitigung von Graffiti sei grundsätzlich als Instandhaltung und Instandsetzung zu betrachten. Die Kosten dafür seien nicht auf die Mieter umlegbar. Dabei spiele es keine Rolle, ob sie regelmäßig anfielen oder nicht. Diese Auffassung vertrat auch das Amtsgericht Köln (Urteil vom 22. Mai 2000, 222 C 120/99).



Finden & gewinnen!

Mehr Informationen auf:
www.zaunteam.de/tesla



Zäune & Tore fachgerecht montiert.



Zäune für Heim & Garten



Zäune für Sicht- & Lärmschutz



Zäune für Industrie & Sicherheit



Zäune für Tierhaltung & Landwirtschaft



Foto: BVRS

Der Sommer naht

Schutz für die Einfallstore der Sonnenstrahlen

Außen oder innen anbringen?

Besonders effektiv sowohl in punkto Wärmeschutz als auch Energiesparen ist eine Kombination aus außen und innen liegendem Sonnenschutz. Doch nicht in jeder Wohnsituation ist das möglich.

Effektiv, aber nicht überall möglich: Außen liegender Sonnenschutz

Der klassische Sonnenschutz sind Rollläden aus Kunststoff, Aluminium, Holz oder Metall. Sie schützen nicht nur vor sommerlicher Wärme, sondern auch vor Wind und Wetter und verhindern im Winter Wärmeverluste durch die Fenster. „Dazu können sie als Blend- sowie Sichtschutz dienen und einbruchhemmend wirken“, ergänzt Marcus Baumeister vom Technischen Kompetenzzentrum des Bundesverbandes Rollläden + Sonnenschutz e. V. (BVRS). Und auch der Lärm von draußen wird gemindert. Im Neubau verschwinden Rollläden meist in einem von außen verklebten oder verputzten Sturzkasten. Für den nachträglichen Einbau werden Aufsatzrollläden bevorzugt. Sie reduzieren allerdings die Höhe des eigentlichen Fensters und somit auch die Fensterfläche. Bei sogenannten Vorbaurollläden wird der Kasten samt Führungsschienen auf dem Mauerwerk vor dem Fenster oder der Tür oder in der Laibung montiert.

Eine dekorative Alternative zu Rollläden sind Markisen und Terrassendächer. Sie kommen vor allem dort zum Einsatz, wo nicht nur ein hinter einem Fenster liegender Raum, sondern auch eine Freifläche vor dem Gebäude – etwa ein Balkon oder eine Terrasse – beschattet werden soll. „Gefragt sind vor allem elegantes Design und unifarbene Markisenstoffe“, beschreibt Marcus Baumeister.

Weniger wirksam, dennoch nützlich: Innen liegender Sonnenschutz

Er kommt gerne ergänzend zum Rollladen oder zur Markise zum Einsatz. Und dort, wo kein außen liegender Sonnenschutz angebracht werden kann. Das kann an den technischen Möglichkeiten des Einbaus, am Denkmalschutz oder auch an juristischen Hürden scheitern. Alle außen am Gebäude angebrachten Sonnenschutzmaßnahmen verändern den optischen Gesamteindruck des Hauses. Mieter müssen also den Eigentümer vor dem Einbau um Erlaubnis fragen; Eigentümer müssen im Blick haben, was die Hausgemeinschaft erlaubt.

Auf der Innenseite angebrachter Sonnenschutz hält zwar weniger Sommerhitze und auch weniger Geräusche draußen, ist jedoch als Blend- und Sichtschutz nicht zu unterschätzen. Zudem sind innenliegende Produkte nicht der Witterung ausgesetzt und deshalb besonders pflege-

Fünf Praxistipps: So bleibt die Wohnung kühl

Wenn die hochsommerliche Hitze erstmal in die Wohnung oder das Haus eindringt, ist sie nur schwer wieder loszuwerden. Vor allem dort, wo die Bebauung dicht ist, raubt sie den Menschen den Schlaf und belastet den Organismus. Auch ohne Klimaanlage lässt sich einiges gegen den Hitzestau in den Wohnräumen tun.

1. Tagsüber Fenster und Türen geschlossen halten.
2. Falls vorhanden – äußeren und inneren Sonnenschutz nutzen.
3. Früh morgens oder besser noch nachts intensiv stoßlüften, im Idealfall mit Durchzug.
4. Beleuchtung, alle elektrischen Geräte und andere Wärmequellen im Haus nur dann einschalten, wenn sie gebraucht werden.
5. Nachts feuchte Bettlaken vor offene Fenster hängen. Ihre Verdunstungskälte kühlt den Raum.

leicht. „Mit einer Vielzahl an verschiedenen Mustern, Farben und Materialien bietet der innen liegende Sonnenschutz darüber hinaus viele Möglichkeiten zur attraktiven Raumgestaltung“, gibt Experte Baumeister zu bedenken.

Häufig sind es auch gestalterische Überlegungen, die den Ausschlag dafür geben, welches System gewählt wird. Jalousien spenden mit ihren verstellbaren Lamellen Schatten und können das Tageslicht gezielt lenken. Mit ihrer technischen Optik machen sie sich besonders gut in modernen Büros. Faltstores mit ihrem nach oben raffbaren Behang wirken wohnlicher und oft filigraner. Sie ermöglichen wahlweise Sichtschutz oder freie Sicht nach außen. Und Rollos mit aufrollbarem Textilgewebe oder Folie sind besonders platzsparend und können mit flächigen Motiven wie Bilder eingesetzt werden. Vorhänge wirken besonders wohnlich und lassen sich auch an schwierige Raumsituationen, wie unregelmäßige Fensterformen, gut anpassen. Innen liegende Sonnenschutzsysteme dürfen nicht zu nah am Fenster montiert werden, sonst entsteht ein Wärmestau. Damit sie Licht und Wärme gut reflektieren, sollten sie möglichst hell oder auch mit Metall beschichtet sein. Spezielle Hitzeschutz- und Blendschutzrollos weisen noch weitaus bessere Reflexionswerte auf.

Die Ästhetik ist nur ein Aspekt moderner Sonnenschutzanlagen.

Der Trend geht ganz klar zur Motorisierung und intelligenten Steuerung. Rollläden, Jalousien und Co. lassen sich über Schalter oder Fernbedienungen, per PC, Smartphone oder Tablet ganz einfach steuern, vom Liegestuhl aus oder auch von unterwegs. „Immer öfter werden Sonnenschutzprodukte ins Smart Home integriert“, so die Beobachtung von Marcus Baumeister. „Mithilfe von Sonnen-, Wind- und Regensensoren können sie sich zudem automatisch bewegen.“ Die Beschattung ist damit optimal an Tagesverlauf und Witterung angepasst.

Gleichzeitig ist die Automatisierung ein wichtiger Beitrag zum Einbruchschutz: So entsteht auch bei Abwesenheit der Bewohner stets ein bewohnter Eindruck.

Individuelles Konzept vom Fachbetrieb

Fachbetriebe des Rollladen- und Sonnenschutztechniker-Handwerks helfen, das Sonnenschutz-Konzept optimal an das Haus anzupassen. Schon bei der Planung beziehen sie Faktoren wie die Ausrichtung des Hauses, natürliche Beschattung sowie Einbaubedingungen, zum Beispiel an der Fassade, mit ein.

Zu viel Sonne?
Bei uns eher
selten. Richtiger
Schutz sollte
trotzdem nicht
fehlen.

Eva Neumann

Haus & Grund Deutschland

www.hausundgrund.de**Ihr Markisenspezialist**

FACHBETRIEB
Rolladen- und
Sonnenschutz-
techniker-
Handwerk

- INNUNGSBETRIEB
- SPEZIALISIERT FÜR WÄRMEDÄMMVERBUNDSYSTEME
- REPARATUREN / WARTUNGEN
- PROJEKTIERUNG / BERATUNG
- STEUERUNGSTECHNIK
- MONTAGE
- E-ANSCHLUSS

3 x in Hamburg

Tel.: 040 300 607-0

Eppendorfer Weg 260

Saseler Chaussee 111

Meiendorfer Mühlenweg 21

www.markisen-droste.de

droste
markisen · rollläden · jalousien · terrassendächer

Früher zur eigenen Ernte

Treibhauseffekt erwünscht

Gärtnern liegt im Trend. Ein eigenes Gewächshaus hilft, die Gartensaison deutlich zu verlängern.

Schon die ersten Strahlen der Frühlingssonne erwärmen Luft und Erde unter dem Glasdach so weit, dass Jungpflanzen munter keimen und wachsen – selbst wenn es draußen noch ungemütlich kalt ist.

Im Sommer gedeihen nasseempfindliche und wärmeliebende Gemüsesorten wie Tomaten oder Zucchini im Treibhaus oft besser als im Freiland, der Herbst verleiht einer späten Ernte noch die volle Reife. Und während der kalten Monate dient das Glashaus zum Überwintern empfindlicher Kübelpflanzen. Ein Gewächshaus ist für viele Hobbygärtner das perfekte Gartenglück! Und weil es einfache Selbstbausätze schon ab einigen hundert Euro gibt, ist dieser transparente Traum sogar erschwinglich.

Vor der Realisierung steht die Planung. Besondere Sorgfalt erfordert die Wahl des richtigen Standortes für das künftige Bio-Refugium, denn je günstiger die Bedingungen, umso besser gedeihen die pflanzlichen Bewohner. Licht ist das A und O für ein Gewächshaus, deshalb sollte es an einem vollsonnigen Platz errichtet werden, den auch die tiefstehende Wintersonne noch erreichen kann. Beim Aufbau sehr langgestreckter Grundrissformen spielt auch die Himmelsrichtung eine Rolle: Gewächshausbauer empfehlen dann eine Ausrichtung, die die wichtige Morgen- und Abendsonne optimal auszunutzt. Hohe Anforderungen werden an das Material der Gewächshauskonstruktion gestellt: Es muss nicht nur stabil und trotzdem filigran sein, sondern auch große Differenzen zwischen Innen- und Außentemperatur und eine hohe Luftfeuchtigkeit aushalten. Dabei hat sich Aluminium als Werkstoff für Kleingewächshäuser weitgehend durchgesetzt. Es ist gut formbar, kann stark belastet werden und ist auch ohne Pflege lange haltbar.

Den erwünschten Glashouseffekt – die Umwandlung der kurzwelligen Sonnenlichtstrahlen in langwellige Wärmestrahlung – kann man mit einfachem, etwa vier Millimeter starkem Fensterglas erzielen; auch Kunststoffplatten

aus Acryl oder Polyester eignen sich als Abdeckmaterial. Beheizbare Gewächshäuser sollten unbedingt mit einer Isolierverglasung oder Stegdoppelplatten ausgestattet sein.

Das Angebot an Gewächshäusern ist groß; welches das jeweils geeignete ist, hängt vom Anspruch des Hobbygärtners ab: „Wer Keimlinge aufziehen, die Topf- und Kübelpflanzen vor Sonne, Wind und Regen schützen und sie eventuell im Gewächshaus überwintern lassen möchte, dürfte mit einer schlichten Ausführung

ohne Beheizung optimal beraten sein. Wer ambitionierter ist, gärtnerdagegen mit einem temperierten Modell mit hoher Wärmedämmung maximal effizient“, erklärt Christoph Mauden, Geschäftsführer des Gewächshaus-Herstellers Wama. „Um Erfolg zu haben, sollten Einsteiger mit vergleichsweise pflegeleichten Pflanzen beginnen. Zum Beispiel mit Küchenkräutern oder Gemüsesorten wie Salaten, Gurken, Tomaten und Zucchini. Auch Erdbeeren sind nicht anspruchsvoll und aus eigenem Anbau ein echter Genuss. In einem Gewächshaus gedeihen sie sicher geschützt vor Bodenfrost, starkem Regen, Wind oder zu intensivem Sonnenschein – da kann man als Laie eigentlich gar nichts falsch machen.“

Schlaue Gärtner achten bei der Wahl des Konstruktionsystems darauf, dass sich das Gewächshaus nachträglich noch verlängern lässt. Denn wer seinen neuen Hobbyraum erst einmal schätzen lernt, dem wird er schnell zu klein.



Obst und Gemüse aus dem eigenen Gewächshaus: Frischer als in jedem Supermarkt – und Entspannung beim gärtnern gibts noch dazu.

Rechtzeitig erneuern

Energieausweis

Mitglieder des Grundeigentümer-Verbandes bekommen weiter Rabatte beim Kooperationspartner Minol.



Foto: Tim Reckmann/pixello.de

Seit der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2007 besteht für viele Eigentümer die Pflicht, einen Energieausweis erstellen zu lassen - ebenso lange kooperieren wir mit der bundesweit tätigen Firma Minol Messtechnik und sichern so unseren Mitgliedern einen Rabatt auf die entstehenden Kosten. Da die Gültigkeit der Ausweise auf zehn Jahre begrenzt ist, stehen jetzt die ersten Erneuerungen an. Wer demnächst verkaufen oder neu vermieten möchte, sollte dies im Blick behalten und sich rechtzeitig darum kümmern. Im Mitgliederbereich auf unserer Website www.grundeigentuemerverband.de finden Sie einen Link zu einem komfortablen Online-Bestellformular und weiteren Informationen, etwa zu der Frage, welche Art des Energieausweises bei welcher Immobilie benötigt wird. Sie können

Bestellformulare selbstverständlich auch über unsere Hauptgeschäftsstelle am Glockengießerwall erhalten.

Aktuell gelten für unsere Mitglieder die folgenden Preise:

Verbrauchsbasierter Energieausweis für Wohngebäude ab 66,88 Euro (inklusive Mehrwertsteuer).

Bedarfsbasierter Energieausweis für Wohngebäude ab 399,96 Euro (inklusive Mehrwertsteuer).

Anzeige

Mit SchimmelPeter gegen feuchte Wände

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

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

25 Jahre Ruhe – garantiert.

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

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



Ihre saubere und dauerhafte Lösung. Foto: schimmelpeter

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



SchimmelPeter
Abdichtungstechnik Fischer



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

www.schimmelpeter.gmbh

Bequem und praktisch

Strandkörbe

Urlaubsflair im Garten

Von der Küste haben sie in den vergangenen Jahren einen wahren Siegeszug landeinwärts angetreten: Strandkörbe verbreiten im Garten oder auf der Terrasse Urlaubsstimmung und laden zu Faulerzstunden ein, auch in Übergangszeiten und an weniger heißen Tagen. Die Wände an den Seiten und im Rücken bieten guten Windschutz. Und die muschelartige Form vermittelt ein einzigartiges Gefühl von Behaglichkeit.

Strandkörbe für den Privatgebrauch gibt es in allen Formen, Größen, Farben und Materialien. Geschmack, Geldbeutel und der vorhandene Stellplatz entscheiden also bei der Auswahl.

Klassiker plus X

Grundsätzlich wird bei den zweiteiligen Sitz- und Liegemöbeln zwischen zwei Formen unterschieden: Der



Nordseestrandkorb zeichnet sich durch seine rechteckige Optik und die haubenförmige Überdachung aus. Bei Ostseemodellen sind die Seitenteile und die Überdachung geschwungen geformt. Beide gibt es mit unterschiedlichen Neigungswinkeln. Bei einem sogenannten Halblieger lässt sich das Oberteil nur um rund 45 Grad nach hinten verstellen. Ein Ganzlieger lässt sich mit einem Griff um 90 Grad neigen und in eine waagerechte Stellung bringen. Er macht die Gartenliege überflüssig.

Die Basisausstattung jedes Strandkorbs besteht aus ausziehbaren Fußbänken, meist auch klappbaren Ablagen an den Seitenteilen und zwei seitlich angebrachten Tragegriffen. Es geht jedoch auch mehr: Schwenkbare Bistrotische, im Innenbereich angebrachte Fächer für die Lesebrille oder das Handy, verstellbare Nackenkissen ...

Materialien im Überblick

Neben der Ausstattung ist das Material der wesentliche Preisfaktor. Traditionell ist das Gerüst aus Holz gefertigt, daneben gibt es mittlerweile auch Modelle aus Eisen oder Stahl. Der Korpus besteht aus Naturmaterial oder aus Kunstfaser. Natürliche Fasern wie Rattan sind zwar mit einer Lasur oder einer anderen Schutzschicht überzogen, sind aber dennoch nur begrenzt wetterfest und anfällig gegen Nässe. Feine Kunstfasern wie etwa Polyrattan sind wesentlich robuster, zudem pflegeleichter.

Auch der Bezugsstoff sollte strapazierfähig und darüber hinaus UV-beständig, die Kissenbezüge abziehbar und waschbar sein.

Eva Neumann

Haus & Grund Deutschland

www.hausundgrund.de



**Nasse Wände?
Feuchter Keller?**

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



ISOTEC Hamburg GmbH

Donnerstr. 20, 22763 Hamburg

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

www.isotec.de/hamburg

ISOTEC®
Wir machen Ihr Haus trocken

Verbessertes Modell

Neues Wohnklima-Messgerät

Klimamessgeräte können helfen Schimmel zu vermeiden. Von der Firma Klimatherm gibt es jetzt ein neues Modell mit erweiterter Funktionalität.

Das neue Modell mit der Bezeichnung DTH-1020 bietet gegenüber dem Vorgängermodell unter anderem ein größeres Display und die Möglichkeit, bei der sogenannten Alarmgrenze zwischen drei Stufen zu wählen. Das Wohnklima-Messgerät DTH-1020 ist zum Preis von 22,50 Euro (inkl. Mehr-



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



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

Zertifiziertes Fachunternehmen für Grundstücks-
entwässerungsanlagen der Umweltbehörde Hamburg

HANSA-GLASBAU



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

BAUBETRIEB
seit 1907



solide-zuverlässig

PENTZIN & NÄGELER
BAUUNTERNEHMEN

Ausführung sämtlicher Bauarbeiten
Bramfelder Str. 102 a, 22305 Hamburg
Tel. 040/6905253, Fax 040/6916260

Internet: www.pentzin-naegeler.de
E-Mail: info@pentzin.de

wertsteuer) im Informationszentrum des Grundeigentümer-Verbandes im Glockengießerwall 19 erhältlich oder kann über den Onlineshop unter www.grundeigentuemerverband.de bezogen werden (zuzüglich Versandkosten).

**HANSA
BAUTENSCHUTZ**
SANIERUNGSTECHNIK GMBH



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

040 - 668 578 07

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

**Jetzt anrufen
und Termin
vereinbaren!**

BAU & HAUSTECHNIK
GMBH

Beratung • Planung • Abwicklung

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

**Wohnungssanierung
Maurerarbeiten
Balkonsanierung
Fassadensanierung**

Zukünftig bequem über neue Online-Plattform

Extra-Einnahmen mit Stellplätzen

Oldtimer und Liebhaberfahrzeuge suchen ein Zuhause.

Garage zu vermieten? Oder vielleicht nur einen Stellplatz? Mit brach liegendem Grundeigentum lassen viele Immobilienbesitzer eine lukrative Einnahmequelle ungenutzt. Das glaubt zumindest ein junges Hamburger Unternehmen, welches angetreten ist, diesen Missstand zu beseitigen.

HERZGARAGE heißt die Firma um das Gründungsteam von Roland Kontny. Sein Start-up möchte das Mitparken so einfach, bequem und sicher machen wie das Mitwohnen beim 2008 in Kalifornien gegründeten Community-Markt-

platz Airbnb. Die Grundidee: Es existiert bislang kein Digitalportal, das die Anbieter von privatem Parkraum und die Suchenden von Stellplätzen zusammenbringt. Die einschlägigen Immobilienportale bieten nur rudimentär Parkraum an; das Angebot ist

dünn und nicht auf die Bedürfnisse der Autobesitzer zugeschnitten. Die behelfen sich damit, in lokalen Anzeigenblättern oder per Mund-zu-Mund-Propaganda nach Unterstellmöglichkeiten zu fahnden, was selten zum Erfolg führt. Dabei ist der Markt riesig. Allein die Zahl der Liebhaber-Pkw, zu denen auch die Old- und Youngtimer zählen, schätzen Experten auf deutschlandweit 1,9 bis 2,3 Millionen – Tendenz steigend. Bei

den Reisemobilen hat sich der Bestand 2017 um zehn Prozent auf 400.000 erhöht. Besitzer von Motorrädern suchen ebenso nach Plätzen wie die Halter von Autos mit Saisonkennzeichen. Wichtig dabei: Es muss nicht immer die luxuriöse Einzelgarage in Top-Citylage sein. Gesucht werden auch einfache Stellplätze (überdacht oder offen) in Randbezirken, Flächen auf Parkdecks, Plätze in Hallen, freie Ecken in Scheunen oder Nischen auf Hofeinfahrten. Mit dem Bestreben, privaten Parkraum zugänglich zu

machen und intelligent zu verwalten, dürfte das Start-up bei der Hamburger Politik offene Türen einrennen. Denn längst ist der öffentliche Parkraum an der Belastungsgrenze. Der Verkehr hat zugenommen, gleichzeitig entfiel 2014 die Pflicht, beim Wohnungsbau neue Parkplätze zu schaffen.

Vermietern will HERZGARAGE eine intuitiv bedienbare Plattform bieten, die ihnen die Abrechnung sowie sämtliche Formalitäten abnimmt. Selbst wer aktuell keinen freien Platz im Angebot hat, profitiert von weniger

Papierkram.

Hinzu kommt die Gewinnmaximierung. Denn Stellflächen lassen sich künftig gezielt nicht nur monats-, sondern auch tages- oder stundenweise anbieten. Und das bei minimalem Aufwand. Die Nutzung von HERZGARAGE ist



Auf der Website des Grundeigentümer-Verbandes finden Sie einen Link zu einer Umfrage von HERZGARAGE, bei der Sie Ihre Stellplätze angeben können.

für die Anbieter von Stellflächen kostenlos.

Grundeigentümer erwirtschaften so Extra-Einnahmen, entlasten den öffentlichen Verkehrsraum und kommen womöglich in Kontakt zu freundlichen Oldtimerbesitzern mit gepflegten Fahrzeugen.

Noch in diesem Jahr soll das System in eine Testphase gehen. Mitglieder des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg können exklusiv von Anfang an dabei zu sein und

mit ihren Wünschen Einfluss auf die Ausgestaltung des innovativen Stellplatzportals nehmen. Hierfür wurde im Internet eine Umfrage geschaltet, die unter www.garagenumfrage.de erreichbar ist. Wer teilnimmt, wird automatisch benachrichtigt, sobald das Portal startet.

Solarthermie

Verbraucherzentrale Bundesverband kritisiert Hersteller und Handwerk

Ergebnis der Auswertung von 1.800 Solarwärme-Checks durch Energieberater

Ein großer Teil der derzeit in Deutschland installierten thermischen Solaranlagen funktioniert demnach gar nicht oder nur eingeschränkt. Die Liste der Defizite, welche die Energieberater zusammengetragen haben, ist lang: Sieben Prozent aller thermischen Solaranlagen leisten keinerlei Beitrag zu Heizung oder Warmwasserbereitung – sie sind defekt, oft ohne dass ihre Besitzer es merken. In diesen Fällen treibt dann das Gasbrennwertgerät oder ein anderes Heizgerät die Brennstoffrechnung in die Höhe. Bei der Hälfte der Anlagen gibt es technische Probleme. Beispielsweise sind Regler schlecht eingestellt oder Schwerkraftbremsen funktionieren nicht, was zu Fehlzirkulationen führt. Bei zwei von drei Anlagen kann deren Effizienz nicht mit den vorhandenen Einrichtungen

überprüft werden, da kein Wärmemengenzähler eingebaut wurde. Für mehr als die Hälfte der Anlagen liegen keine Dokumentationsunterlagen vor. Damit wird eine nachträgliche Optimierung durch den Fachmann schwierig, manchmal gar unmöglich. Darüber hinaus genügt die Mehrzahl der Anlagen nicht den gesetzlichen Anforderungen an die Dämmung von Leitungen und Armaturen. Damit geht im System unnötig viel Wärme verloren. Und in zwei Dritteln der untersuchten Fälle haben die Besitzer keinen Wartungsvertrag abgeschlossen. Störungen oder Totalausfälle werden damit oft spät bemerkt.

Eva Neumann

Haus & Grund Deutschland

www.hausundgrund.de

Tipps für Verbraucher:

- Lassen Sie Ihre thermische Solaranlage als Gesamtsystem optimieren und das regelungstechnische Zusammenspiel mit der Heizung überprüfen. Informationen zum Solarwärme-Check gibt es auf www.verbraucherzentrale-energieberatung.de oder unter der kostenfreien Rufnummer 0800-809 802 400.
- Der Check kostet den Verbraucher 40 Euro. Fordern Sie Dokumentationsunterlagen vom Ersteller der Anlage an.
- Schließen Sie einen Wartungsvertrag ab.
- Lassen Sie bei einer Neuanlage einen Wärmemengenzähler einbauen und die Effizienz während der Gewährleistungsfrist überprüfen.

PIETSCH BAUWERKSERHALTUNG
GMBH

Feuchtigkeitsprobleme?

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

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

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

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

**SANIERUNGSTECHNIK
NORD**

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

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

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

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

MAUERWERK- TROCKENLEGUNG

Keller/Fassadenwände/Putzsanierung/Bautrocknung

Telefon 038821/150000



Foto: jazsifloer/stock.adobe.com

Zum vierten Mal geändert

Trinkwasserverordnung

Mehr Klarheit und Erleichterungen für Eigentümer

Seit 9. Januar 2018 ist die Verordnung zur Neuordnung trinkwasserrechtlicher Vorschriften in Kraft. Neben Vereinfachungen für die Gesundheitsämter und für Betreiber von Kleinanlagen enthält die Verordnung auch etliche inhaltliche Klarstellungen und redaktionelle Änderungen.

Erleichterung bei Neubau

Bei neuen Trinkwasser-Installationen darf innerhalb von 16 Wochen nach der Inbetriebnahme die gemessene Konzentration von Blei, Kupfer oder Nickel das Doppelte des geforderten Grenzwertes betragen.

Elektronische Anzeige ist nun möglich

Die Errichtung, Inbetriebnahme oder Änderungen einer Wasserversorgungsanlage kann dem Gesundheitsamt jetzt auch auf elektronischem Wege, beispielsweise per E-Mail, angezeigt werden.

Kleinanlagen müssen weniger häufig geprüft werden

Bei kleinen Wasserwerken zur Eigenversorgung („c-An-

lagen“) verlängern sich die durch das Gesundheitsamt zu bestimmenden Zeitabstände zur Untersuchung chemischer Parameter nun auf fünf Jahre. Mikrobiologische Untersuchungen müssen für diese Anlagen weiterhin mindestens einmal im Jahr, aber nun unaufgefordert, durchgeführt werden.

Auch Eigentümer von kleinen dezentralen Wasserwerken zur Versorgung von vermieteten Ein- und Mehrfamilienhäusern („b-Anlagen“) müssen ihre Anlagen nun weniger häufig untersuchen lassen. Die vormals umfassenden Untersuchungen für chemische und physikalisch-chemische Parameter (jetzt B-Parameter) müssen nur noch alle drei Jahre anstatt jedes Jahr erfolgen.

Untersuchung auf Legionellen

Die bisherigen Untersuchungspflichten in Bezug auf die Legionellen wurden nunmehr in einem eigenen Paragraphen (§ 14 b Trinkwasserverordnung) geregelt. Die Untersuchungen müssen nach wie vor von Eigentümern vermieteter Mehrfamilienhäuser mit einer zentralen Trinkwassererwärmungsanlage alle drei Jahre durchgeführt werden. Bei einer nach dem 9. Januar 2018 in Betrieb genommenen Wasserversorgungsanlage ist die erste Untersuchung auf Legionellen innerhalb von drei bis zwölf Monaten nach der Inbetriebnahme durchzuführen.

Anzeigepflicht für Labore bei Legionellenbefund

Mit der Legionellen-Untersuchung beauftragte Labore sind verpflichtet, einen festgestellten Befund unverzüglich

Feuchte Häuser? Nasse Keller? Modergeruch?

Kellerabdichtung • Sperr- u. Sanierputze - schnell • dauerhaft • preiswert
Wohnklimaplatzen gegen Schimmel und Kondensfeuchte

VEINAL®-Kundenservice • E-Mail: BAUCHEMIE@veinal.de
kostenloses Info-Telefon 08 00 / 8 34 62 50

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

an das Gesundheitsamt zu melden. Dabei müssen dem Gesundheitsamt mitgeteilt werden:

- Name, Anschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse des anzeigenden Labors und des Eigentümers der betroffenen Anlage
- Ort und Zeitpunkt der Probenahme
- alle Untersuchungsergebnisse des betreffenden Untersuchungsauftrages
- Bestätigung, dass der Eigentümer der Anlage über die Überschreitung informiert wurde

Sobald dem betroffenen Eigentümer ein Nachweis über die erfolgte Anzeige durch das Labor vorliegt, besteht für ihn keine Anzeigepflicht mehr.

Eigentümer weiter zur Aufklärung verpflichtet

Die bisherigen Pflichten zur Aufklärung der Ursachen einer Grenzwertüberschreitung, zur Veranlassung einer Gefährdungsanalyse und zur Ergreifung von Maßnahmen zum Schutz der Gesundheit der betroffenen Mieter und deren Information bleiben unverändert bestehen. Auf

Nachfrage sind ihnen nun auch die Einzelergebnisse der Untersuchung zugänglich zu machen.

Trinkwasser darf nicht kontaminiert werden

Stoffe, Gegenstände und Verfahren, die nicht der Trinkwasserversorgung dienen, müssen bis zum 9. Januar 2020 aus dem Trinkwasser entfernt werden. Das Verbot gilt beispielsweise für Geruchsstoffe, pharmazeutisch wirksame Stoffe, Telekommunikationskabel und Leitungen, die kein Trinkwasser führen, wie etwa Gartenschläuche, Leitungen von Grauwasser- und Heizungsanlagen.

Ordnungswidrigkeiten

Wer als Eigentümer einer Wasserversorgungsanlage die Pflichten der Trinkwasserverordnung nicht einhält oder Stoffe, Gegenstände oder Verfahren verwendet, die nicht der Trinkwasserversorgung dienen, begeht in der Regel eine Ordnungswidrigkeit.

Dipl.-Ing. Corinna Kodim
Geschäftsführerin Energie, Umwelt, Technik
Haus & Grund Deutschland
www.hausundgrund.de

ARCHITEKTEN

BAUEN OHNE GRUNDSTÜCK

- Anbauten
- Aufstockungen

040.99.99.45.73
www.heidrunohm.de



heidrun ohm architektin
ich mach was draus.

BAUTROCKNUNG

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

BAUTROCKNUNG für Privat und Gewerbe!
bebautrocknung@gmx.de

HAUSMEISTER (FORTS.)

GHG Gesellschaft für Haus und Grundstückspflege mbH 

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

MALER

Ahrens Malereibetrieb 

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

BAUGESCHÄFTE

SANIERUNG · UMBAU · RENOVIERUNG
ABDICHTUNG · FLIESEN

VOLKER BEHRENS
Maurermeister · Spezial-Baugeschäft



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

ENERGIEAUSWEISE

ETC GmbH 

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

HAUSDIENT
Christian W. Scheuermann 

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

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

Ihr kompetenter Malereifachbetrieb

Gramlich 

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

H.-W. Hengfoß
MAURERMEISTER

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

www.baugeschaefht-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. Kripo empfohlen

Dietrich Hartmann ☎ 606 71 250

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

Suchen Sie kurzfristig eine Malerlösung?

Malermeister Kersten NK 

Tel. 040/38 31 76
www.malermeister-kersten.de

A. Kraft Bautenschutz
Meisterbetrieb für GmbH

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

Karnapp 31 · 21079 Hamburg
Telefon 0171 / 372 01 35

HAUSMEISTER

CRONEOS Immobilien Service 

Ihr Hausmeisterservice in Hamburg

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

HEIZÖL

BERND IDEN Heizöl 

☎ 60 70 136

WOHNUNGSRÄUMUNG

HAMBURGER VERWERTUNGSAGENTUR 

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

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

– Anzeige –

Zusatzversicherung

Den Kosten die Zähne zeigen

Auch wer regelmäßig Zähne putzt, Zahnseide benutzt und Vorsorgetermine in der Praxis konsequent wahrnimmt, kann nicht ausschließen, dass es zu teuren Eingriffen des Zahnarztes kommt. Wenn eine Krone, Brücke oder Implantat fällig wird, kommt auf einen Schlag eine hohe Rechnung. „Hier kann man sich schützen: mit dem Haspa ZahnSchutz“, betont Christiane Thiele, Versicherungsexpertin bei der Hamburger Sparkasse (Haspa). Diese Zusatzversicherung wurde wiederholt von der Stiftung Warentest mit der Note „sehr gut“ bewertet. Zum guten Aussehen gehört auch ein Lächeln. Gesunde Zähne sind also so etwas wie die Visitenkarte eines gepflegten Menschen. Die Zähne werden jeden Tag stark beansprucht. Auch wer sie pflegt, ist vor Problemen, Schmerzen und Erkrankungen nicht gefeit. Laut einer Studie zur Mundgesundheit waren bei Erwachsenen im Alter von 35 bis 44 Jahren durchschnittlich 11 Zähne von Karies befallen und wurden deswegen vom Zahnarzt behandelt. Bei den 65- bis 74-Jährigen waren es sogar 18 Zähne. Wenn der Zahnarzt zum Bohrer greift, zahlt die Krankenkasse nur die Grundversorgung – eben das absolut Notwendige und nicht mehr. Da kommen dann schnell mal ein paar hundert oder auch mehrere tausend Euro auf den Patienten zu. „Bei der medizinisch ausreichenden Regelversorgung werden bis zu 100 Prozent des Eigenanteils erstattet“, sagt Thiele. „Bei privat Zahnärztlicher Versorgung mit Verwendung von höherwertigen Materialien sowie für Inlays und Implantate werden zusammen mit der Leistung der gesetzlichen Krankenversicherung bis zu 90 Prozent



Die gesetzlichen Kassen zahlen nur für eine Grundversorgung. Wer mehr will, zahlt drauf oder schließt rechtzeitig eine passende Zusatzversicherung ab.

des Rechnungsbetrages übernommen.“ Wer sich noch umfassender absichern und auch gleich einen Prophylaxe-Baustein in seine Zahnvorsorge integrieren möchte, dem empfiehlt die Expertin den Haspa ZahnSchutz Plus. Dazu gehören eine professionelle Zahnreinigung, besondere Zahnfüllungen, Wurzelbehandlungen und Fissurenversiegelung zum Schutz vor Karies. „Je früher die Zusatzversicherung abgeschlossen wird, desto günstiger sind die Beiträge“, sagt Thiele. Aktuell gibt es noch einen weiteren Vorteil: Bei Abschluss bis zum 30. Juni 2018 entfällt die branchenübliche Wartezeit von sechs Monaten. Das bedeutet: Die Kunden haben einen sofortigen Leistungsanspruch. „Ich möchte, dass Sie auch morgen ein strahlendes Lächeln zeigen können. Dabei hilft der Haspa ZahnSchutz, den es für Erwachsene schon ab 23,58 Euro pro Monat gibt“, sagt die Spezialistin. Weitere Informationen sind unter haspa.de/zahnschutz zu finden.



Foto: ruemue/pixelio.de

Selbstgenutzt oder vermietet

Ferienhäuser richtig versichern

Egal ob in der Heimat oder im Ausland.

Wer etwas Geld übrig hat und dieses investieren möchte, tut dies gern in ein Ferien-/Wochenendobjekt. Egal ob zur Eigennutzung, Vermietung, Altersvorsorge oder als reine Investition. Ferienhäuser (oder Wohnungen) sind beliebt. In Deutschland besonders an Nord- und Ostsee oder in den Bergen. Im Ausland stehen immer noch Mallorca beziehungsweise die Küstenregionen von Spanien hoch im Kurs.

Ein Ferien- oder Wochenendhaus, soll für Ruhe, Entspannung und Erholung sorgen. Man möchte sich um diese Oase keine Sorgen machen. Deshalb sollte sie auch gegen die üblichen Gefahren wie Feuer, Blitzschlag, Leitungswasserschäden, Sturm, Hagel und Einbruchdiebstahl abgesichert werden. Passiert ein solcher Schaden und wird dadurch die Immobilie vielleicht sogar vollständig zerstört, kommt sonst niemand für den Schaden auf. Und da Ferien- oder Wochenendhäuser nicht ständig bewohnt werden, sind sie für Schäden, die durch solche Ereignisse verursacht werden, besonders gefährdet. Liegen die Ferienhäuser abgelegen, kann es sogar sein, dass ein Schaden sehr spät entdeckt wird.

Das Problem: Gegenmaßnahmen, können meist nicht oder sehr spät getroffen werden, damit die Schäden kein größeres Ausmaß nehmen. Bei manch kleineren Schäden ist es manchmal wichtig, dass diese beseitigt werden, bevor es zu größeren Schäden kommt. Beispielsweise bei Leitungswasserschäden.

Wer bereits eine Wohngebäudeversicherung für sein ständig bewohntes oder besser gesagt überwiegend bewohntes Eigenheim abgeschlossen hat, kann den Versicherer fragen, ob über ihn auch der Versicherungsschutz für ein Ferien- oder Wochenendhaus möglich ist. Ansonsten gibt es Spezialversicherer.

Dabei sind meist unterschiedliche Faktoren wichtig:

- liegt das Ferien-/Wochenendhaus in Deutschland oder im Ausland
- liegt das Ferien-/Wochenendhaus innerhalb oder außerhalb einer Ortschaft
- wie viele Wochen im Jahr wird das Haus bewohnt
- wird das Objekt auch an Dritte vermietet

Übrigens: Neben einer Wohngebäudeversicherung ist eine Hausratversicherung für Ihr Wochenendhaus wichtig, damit auch das Inventar vor Gefahren wie Einbruchdiebstahl, Feuer und Blitzschlag versichert ist.

Sie haben Fragen zum richtigen Versicherungsschutz? Ihre Ansprechpartner bei der Grundeigentümer-Versicherung stehen Ihnen mit Rat und Tat zur Seite. Tel. 040 3766 3367.

Grundeigentümer-Versicherung
www.grundvers.de

Torsten Flomm

Grundsteuer – wie soll es jetzt weitergehen?

Jetzt haben wir den Salat. Das Bundesverfassungsgericht hat entschieden. Und womit eigentlich jeder gerechnet hat: Es hat die Grundsteuerberechnung nach dem geltenden Recht als verfassungswidrig verworfen. Jetzt ist die Politik gefordert. Sie muss bis Ende 2019 neue gesetzliche Regelungen für die Grundsteuererhebung formulieren und hat dann noch bis Ende 2024 Zeit, diese neuen Regeln in der Steuererhebung umzusetzen.

Das klingt nach relativ viel Zeit. Doch wenn man bedenkt, dass seit mindestens 20 Jahren mit unterschiedlicher Intensität über eine Refom der Grundsteuer nachgedacht wird, bekommt man einen Eindruck davon, wie schwer sich die Politik mit dieser Reform bisher tut. Und die teilweise hysterischen Stellungnahmen zum Gesetzesentwurf der – bröckelnden – Bundesratsmehrheit machen auch nicht gerade

Die bisherigen
Stellungnahmen der
Politik lassen für die
Reform der
Grundsteuer wenig
Gutes erwarten.

Mut. Die geplante Steuererhebung nach einer vereinfachten Verkehrswertberechnung ist ja wirklich grober Unfug. Der Verwaltungsaufwand bei der Erstberechnung und bei späteren Nachberechnungen ist viel zu hoch. Ein großer Teil der Steuer würde für die Kosten der Berechnung draufgehen.

Andererseits ist die Argumentation der Gegner mit dramatisch

steigenden Grundsteuern auch nicht wirklich ehrlich. Denn sie beruht darauf, dass die Hebesätze nicht gesenkt werden und natürlich errechnen sich aus alten (hohen) Hebesätzen und neuen (hohen) Steuerwerten auch hohe Steuern. Man muss die Hebesätze aber nicht in der alten Höhe belassen, sondern kann sie schlicht senken und so das Steueraufkommen – zumindest insgesamt – auf dem alten Niveau belassen. Dass das den Bund-Länder-Finanzausgleich etwas durcheinander bringt, wird dem Bürger herzlich egal sein.

Entscheidend ist jetzt vor allem eines: Die Politik muss schnell handeln und die Politiker sollten sich einfach fragen, was die Bürger wollen: Eine angemessene Grundsteuer, die einfach und nachvollziehbar berechnet und gerecht erhoben wird.



Torsten Flomm, Vorsitzender

IMPRESSUM

Mai 2018

Redaktionsleitung

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

Verlag und Gesamtherstellung

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

Druck

Graphischer Betrieb Henke GmbH
Engeldorfer Straße 25, 50321 Brühl

Anzeigenverkaufsleitung

elbbüro, Stefanie Hoffmann
Bismarckstraße 2, 20259 Hamburg
Tel.: 040/33 48 57 11, Fax: 040/33 48 57 14
E-Mail: s_hoffmann@elbbuero.com
Internet: www.elbbuero.com
Anzeigenpreisliste Nr. 42,
gültig ab 01.01.2018
(32.330 monatlich im 4. Quartal 2017)



Erscheinungsweise

monatlich

Abonnement- und Adressverwaltung

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

Einzelhefte erhältlich zum Preis von 2,80 Euro für Mitglieder und 3,80 Euro für Nichtmitglieder, im Informations-Centrum des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg von 1832 e.V. Für Mitglieder des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg von 1832 e.V. ist der Bezugspreis mit dem Mitgliedsbeitrag bereits abgegolten. Das Hamburger Grundeigentum ist Mitglied im Anzeigenverbund Haus & Grund Medien, einem überregionalen Zusammenschluss von Zeitschriften mit einer Gesamtauflage von über 507.000 Exemplaren. Bei Interesse an überregionalen Schaltungen kontaktieren Sie uns bitte. Wir beraten Sie gern.

Titelbild

Wallanlagen, Michael Zapf

Neue Indexpzahlen

Verbraucherindex (2010 = 100)
Alle Werte ab 1992 auf
www.grundeigentuemerverband.de
Jan. 109,8 Feb. 110,3 März 110,7

Beilagenhinweis

Dieser Ausgabe sind die Gesamtbeilagen

- v. Bodelschwingsche Stiftungen Bethel
- Engel & Völkers Gewerbe GmbH & Co. KG
- Grossmann & Berger GmbH
- Gustafsen & Co Immobilien GmbH & Co. KG

beigelegt. Wir bitten um Beachtung.

Immobilienverband Deutschland IVD

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



Das Zeichen für qualitätsbewusste und
leistungsstarke Immobilien-Arbeit!

unabhängig • sachkundig • IVD-geprüft

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

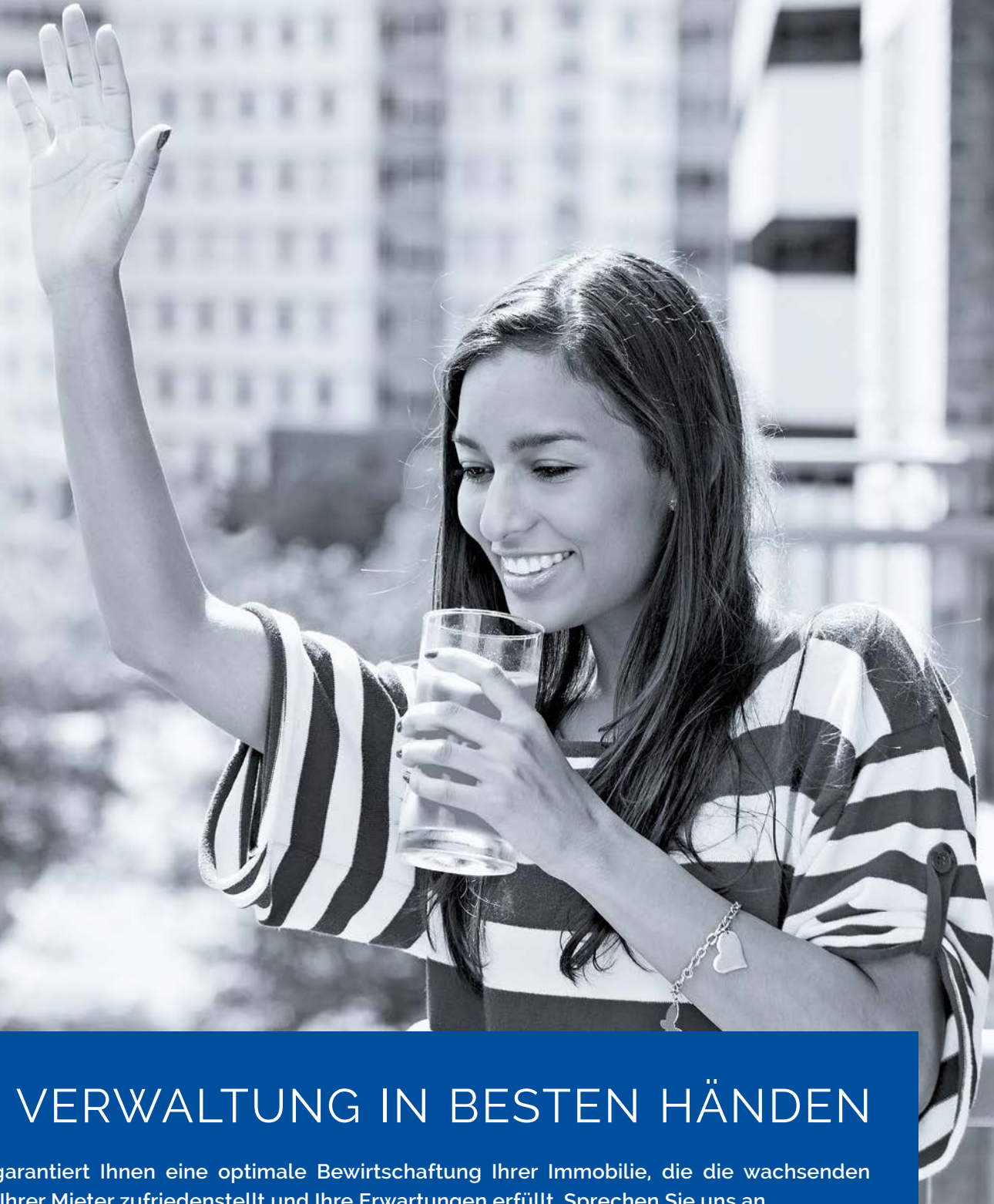
Tiemann & Co.
Immobilien
Verkauf
Vermietung
Verwaltung
Lehmweg 7 · 20251 Hamburg
Tel.: (040) 35 67 47 - 0
www.tiemann-co.de

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

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

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

MIET-EINANDER



IHRE VERWALTUNG IN BESTEN HÄNDEN

PrivatBau garantiert Ihnen eine optimale Bewirtschaftung Ihrer Immobilie, die die wachsenden Ansprüche Ihrer Mieter zufriedenstellt und Ihre Erwartungen erfüllt. Sprechen Sie uns an.

Wir machen das – seit 65 Jahren ✓

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

 **PRIVATBAU**