

# HAMBURGER 06 2016 GRUNDEIGENTUM

Schwerpunktthema:

## Ohlsdorf



Heinrich  
Stüven  
Styropor  
verboten

---

**Große Mietenerhebung – Mitmachen**

---

**Umstritten – Mietrechtsnovelle**

---

**Richtig nutzen – Kleine Räume**

---



ALTER VERWALTER



## IHRE IMMOBILIEN-VERWALTUNGSEXPERTEN

PrivatBau Techniker und sorgfältig ausgewählte Vertragspartner übernehmen die komplette technische Betreuung Ihrer Immobilie. Sprechen Sie uns an.

Wir machen das – seit 65 Jahren ✓

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



## Manchmal einfach nicht mehr nachvollziehbar

Die Stadt kann mehr vertragen. Das war die Überschrift in der „Welt“ über einem Interview mit Hamburgs Oberbaudirektor Jörn Walter. Es ging im Gespräch vor allem um die Frage, wie Hamburg gleichzeitig den Unterbringungsbedarf für Flüchtlinge decken und die

einer Baugenehmigung zu kommen. Da ist zum Beispiel der zweite Rettungsweg. Sicher eine bauliche Notwendigkeit, doch gleichwohl sehr oft ein Instrument der Bauverhinderung. Denn immer wieder kommt es vor, dass gerade Ausbauprojekte in innerstädtischen Quartieren mit Hinweis auf nicht erfüllte Brandschutzaufgaben abgelehnt werden.

Oder es werden brand-schutztechnische Anforderungen gestellt, die den Ausbau zum Beispiel eines Dachgeschosses unnötig verteuern. So wie beispielsweise die Forderung nach besonderen

Aufstellflächen für Feuerwehrfahrzeuge vor dem Gebäude. Diese Flächen einzurichten und herzustellen, kostet den Bauherrn ganz schnell mehrere zehntausend Euro.

In einem Fall hängt die Forderung noch wie ein Damoklesschwert über dem Bauherrn eines Dachge-

*Gerade die Brandschutzaufgaben sind es, die vor allem ...*

angepielten Neubauzahlen im Wohnungsbau erreichen will.

Jörn Walter sagte dabei unter anderem, dass es schwierig sei, sich in alle Entscheidungsprozesse einzubringen, denn wenn viel passiert, könne man nicht für jede Einzelheit Zeit haben. Gefordert seien daher unter anderem auch die Bezirke. Das ist sicher richtig, doch zunächst einmal sollte man ja eigentlich unterstellen, dass auch die Bezirke ihren Teil zur Erfüllung der Forderung nach verstärktem Neubau erfüllen.

Und dennoch: Gerade im Kleinen scheint es weder bei Bezirken noch in der Baubehörde besonders gut zu laufen. Denn gerade die kleinen Bauvorhaben laufen bei den Behörden häufig schlicht gegen die Wand. Ob das nun an den baurechtlichen Vorschriften liegt oder an der mangelnden Bereitschaft der entscheidenden Behörden, sich bewusst über einzelne Vorschriften im Wege der Ausnahme hinwegzusetzen, mag dahinstehen. Der potentielle Bauherr eines kleinen Vorhabens hat es jedenfalls schwer, zu

schossausbaus. Angeblich soll über die Frage, ob denn von dem Bauherrn ein Nutzungsentgelt für die Aufstellfläche genommen werden darf, noch eine Abstimmung zwischen den beteiligten Behörden stattfinden. Doch das hindert das Bezirksamt nicht daran, den Geldbetrag mit schöner Regelmäßigkeit beim Bauherrn abzufordern. Die Frage, ob die Behördenabstimmung zwischenzeitlich abgeschlossen ist, wird einfach nicht beantwortet. Das nennt man wohl Chaos.

Rechtsanwalt Torsten Flomm  
Geschäftsführer des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg



Wer klare Verhältnisse hinterlassen möchte, sollte nicht nur wissen, was er will, sondern sich auch mit den gesetzlichen Bestimmungen auskennen.

Eine fundierte Darstellung des Erbrechts sowie viele weitere wertvolle Informationen für den erfolgreichen Verkauf Ihrer Immobilie finden Sie im „Hamburger Leitfaden für den Hausverkauf“.

*... kleine Bauvorhaben unnötig verteuern oder ganz verhindern.*



**HAMBURGER LEITFADEN  
FÜR DEN HAUSVERKAUF**  
Diverse Fachautoren,  
Herausgeber: Karl Gladigau GmbH,  
60 Seiten, Leineneinband.  
**Kostenlos, keine Versandkosten.**



Auf uns können Sie bauen.



## INHALT



Viel Traditionelles findet sich auf dem Ohlsdorfer Friedhof. Doch die ehrwürdige Anlage befindet sich im Wandel.

Schwerpunktthema:

## Neue Konzepte

Immer weniger Menschen lassen sich auf traditionelle Art und Weise im Sarg bestatten. Das hat erhebliche Auswirkungen auf die künftige Nutzung eines Friedhofs. Auch der traditionsreiche Ohlsdorfer Friedhof bleibt davon nicht verschont.

### WIRTSCHAFT & POLITIK

06 Schwerpunktthema:  
Ohlsdorf

13 Mietrechtsreform Teil II

### RECHT & STEUERN

- 15 Nachbarrecht
- 17 Hunde im Innenverhältnis
- 18 Neues aus Karlsruhe
- 19 Tod des Mieters
- 20 Merkantiler Minderwert
- 21 Zweckbestimmung
- 21 Mieterhöhung
- 22 Fragen & Antworten

Faltschachteln nach Ihren  
Maßen und Wünschen.

[www.mensing-druck.de](http://www.mensing-druck.de)

mensing | print & packaging solutions



Foto: © by Carsten Raum/PIXELIO



Foto: Birgit Krutzen

OBEN: Vietnam-Rundreise  
 UNTEN: Kleine Räume gestalten

### VERBAND & VEREINE

- 12 WEG aktuell
- 23 Fachliteratur
- 24 Seminare
- 24 CRES-Studie
- 26 Veranstaltungen
- 26 Vertreterversammlung
- 27 Reisen**

### HAUS & LEBEN

- 28 Kleine Räume**
- 31 Mieterwechselgebühr
- 32 Kleines Bad
- 33 Wohnungslosigkeit
- 34 Styropor

### FINANZEN & VORSORGE

- 37 Einbruchschutz

### THEMEN & MEINUNGEN

- 38 Styropor-Verbot



**GUSTAFSEN & CO®**

IMMOBILIEN | GEGRÜNDET 1931



## VERKAUF GEPLANT?

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

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

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

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

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

ZENTRALE@GUSTAFSEN.DE

TEL.: 41 40 95 0

**Beachten Sie unsere Beilage in dieser Ausgabe**

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





# Ohlsdorf 2050: Der Friedhof der Zukunft

Hamburgs Traditions-Friedhof hat zu viel Platz. In einem Entwicklungsprojekt werden jetzt unter Beteiligung der Bevölkerung Ideen für die Nutzung freier Flächen gesammelt.

Bettina Brüdgam

**E**r ist mit 391 Hektar weltweit der größte Parkfriedhof, die einzigartige denkmalgeschützte Anlage zieht Besucher aus aller Welt an. Insgesamt kommen jedes Jahr 1,2 Millionen Menschen hierher, darunter zahlreiche Hamburger. Für sie ist Ohlsdorf allerdings zuerst ein Ort der Besinnung – und für viele seit langer Zeit mit der eigenen Familiengeschichte verknüpft.

Denn seit gut 140 Jahren finden Hamburger hier traditionell ihre letzte Ruhestätte. Darunter auch Prominente wie Hans Albers, Carl Hagenbeck, Wolfgang Borchert – und zuletzt Helmut Schmidt. „Dann gibt es wieder größere Areale etwa für in den Weltkriegen gefallene Soldaten

verschiedener Nationen, Hamburger Bombenopfer aus dem Jahr 1943 oder die Opfer der großen Sturmflut von 1962“, sagt Karin Karsten-Licht, die als Gästeführerin seit neun Jahren Touren über den Friedhof anbietet. Ohlsdorf sei damit auch eine Art Gedächtnis der Stadt – eingebettet in opulenter Parklandschaft. Seit Gründung im Juli 1877 haben hier 1,4 Millionen Beisetzungen stattgefunden. Beisetzungen, Trauerfeiern und sonntägliche Familienspaziergänge zu den Gräbern haben lange Zeit den Rhythmus der Anlage bestimmt. Doch bald wird sich hier einiges ändern – denn mit dem Projekt Ohlsdorf 2050 soll nur noch auf einem Viertel der gut 400 Hektar Friedhofsfläche eine Neuvergabe von Gräbern



Frühsommerstimmung auf dem Ohlsdorfer Friedhof; für viele Menschen einer der schönsten Friedhöfe der Welt.



Foto: Hamburger Friedhöfe

stattfinden, das Gros der restlichen 300 Hektar möchte man anderweitig nutzen. Der Freizeitgedanke wird dann vermehrt in den Fokus rücken.

Dieser anstehende Umschwung trägt einer Entwicklung Rechnung, die sich seit Jahrzehnten verstärkt: Alte Rituale bröckeln – auch was das Sterben angeht. Schwarz auf weiß lässt sich das nicht zuletzt an den Zahlen ablesen: Gab es im Jahr 1995 noch 7300 Beisetzungen, waren es 2015 nur noch 4415. Nicht nur die rückläufigen Sterbefälle machen der Friedhofsverwaltung zu schaffen, sondern auch die Art der Bestattung. Nur noch gut 25 Prozent der Toten werden im Sarg beerdigt. „Früher waren es mal 75 Prozent, doch seit den 70er Jahren entscheiden sich immer mehr für eine Urne“, erklärt Hedda Scherres, Pressesprecherin der Hamburger Friedhöfe. Auch sonst habe sich einiges geändert, so sei etwa eine Abkehr von Familienbeisetzungen zu



Foto: Hamburger Friedhöfe

Wie wird sich die Nachfrage nach Grabstätten in Zukunft verändern und welche Auswirkungen hat das auf die Nutzung?



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

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

**Stöben Wittlinger**

IMMOBILIENMAKLER & HAUSVERWALTUNG  
www.stoeben-wittlinger.de

Mitglied im

**IMMOBILIEN SERVICE**  
**ZIMMERMANN**  
WILHELM ZIMMERMANN

**Platz für ein Fußballtor...**

Junge Familien suchen für die Nachwuchs-Kicker über uns das passende Spielfeld im eigenen Garten. Sie können helfen?

**Frahmredder 7 | 22393 Hamburg**  
**Telefon: 040 - 600 10 600**  
**www.zimmermann-ivd.de**

beobachten. Und an Trauerfeiern sinke das Interesse ebenso – vier von den zwölf Kapellen auf Ohlsdorf werden so inzwischen nicht mehr genutzt.

Die Gründe für all das sind vielfältig: In Hamburg gibt es immer mehr Singlehaushalte. Und in der mobilen Gesellschaft können Kinder, die für einen Job nach München und Freiburg gezogen sind, das Grab der Eltern in Hamburg nicht mehr pflegen. „Auch die Trauerkultur erfährt einen Wandel“, beobachtet Karsten-Licht. Ein fester Platz für das Gedenken verschwindet zusehends. Friedwälder finden sich heute überall in der Republik, wer eher die Verbindung zum Element Wasser sucht, lässt die Asche der Toten über das Meer ausstreuen. Zudem gibt es inzwischen eine Reihe von Online-Friedhöfen, wie etwa „Stayalive“ oder „Cemeon“, die als virtuelle Gedenkstätten mit Fotos und Filmen die Erinnerung lebendig halten. Per Mausclick können sich Angehörige von überall dem Verstorbenen nahe fühlen. Die Optionen scheinen heute schier unerschöpflich – und dazwischen entscheiden sich

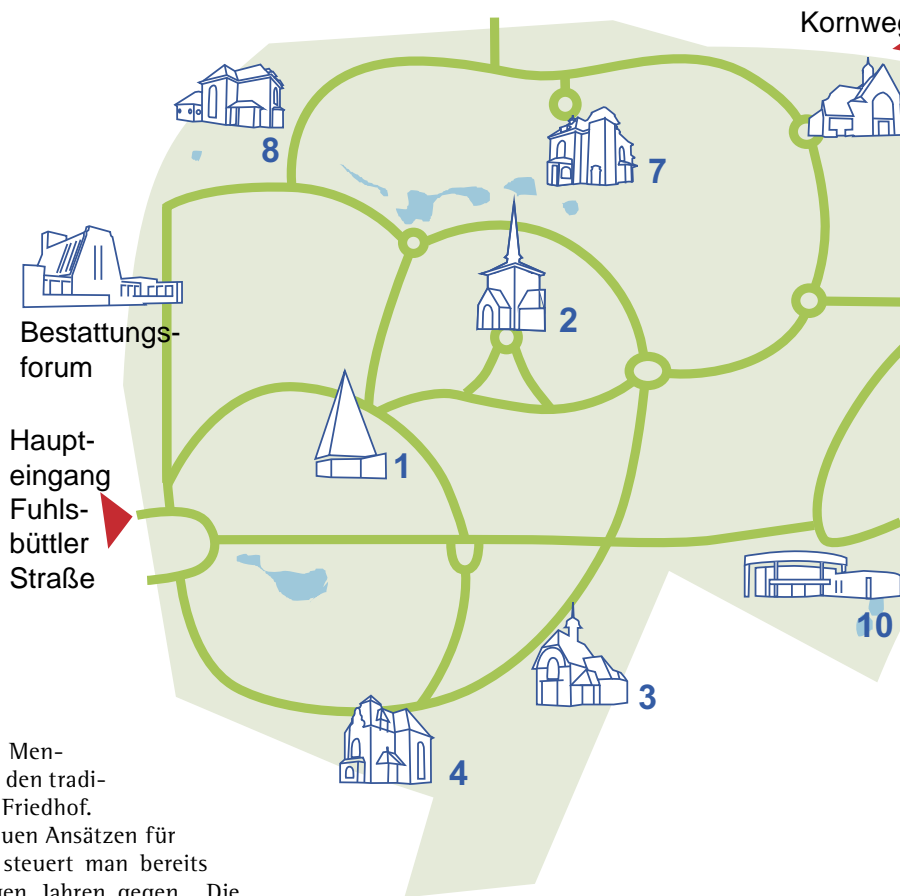


Foto: Hamburger Friedhof

Brunnen und Wasserspiele

immer weniger Menschen für den traditionellen Friedhof.

Mit neuen Ansätzen für Ohlsdorf steuert man bereits seit einigen Jahren gegen. „Die Gesellschaft wird heterogener und die Wünsche werden vielfältiger“, sagt Scherres. Längst hat auch Ohlsdorf unterschiedliche Alternativen im Programm. So gibt es etwa einen Ruhewald, Baumgräber, einen Apfel- und einen Rosenhain, einen Schmetterlingsgarten, Kolumbarien, in dem die Urnen, wie in mediterranen Ländern üblich, in Wandnischen beigesetzt werden und Paaranlagen. „Die Menschen möchten Gräber mit weniger Pflege, dafür aber mit Symbolhaftigkeit“, sagt Scherres. So steht etwa die Rose für die Liebe, die über den letzten Abschied hinaus währt. Im östlichen Bereich des Friedhofs erstreckt sich ein Areal auf einer sonnigen Lichtung, das mit seinen Blütensträuchern und Stauden Schmetterlinge anzieht, wobei deren Transformation aus der Raupe die Auferstehung symbolisiert“, erklärt Scherres.



Vieles, was man in Ohlsdorf angestoßen habe, sei deutschlandweit erstmals auf einem Friedhof umgesetzt worden. Trotz Pioniergeist und kreativer Ideen – der Rückwärtstrend lässt sich nicht aufhalten.

Jetzt soll das Projekt Ohlsdorf 2050 die Zukunft der Anlage vor dem Hintergrund sinkender Belegungszahlen langfristig sichern. Der Bund fördert es mit zwei Millionen Euro, die Stadt engagiert sich mit einer weiteren Million Euro. „Das Entwicklungsprojekt hat für ganz Deutschland Pilotcharakter, die Ergebnisse könnten später auch auf andere Friedhöfe übertragen werden“, sagt Björn Marzahn von der Umweltbehörde. Schließlich stehen andere Städte und

**Privat sucht MEHRFAMILIENHAUS**  
in Hamburger Stadtteilen bis 2 Mio. Euro.  
Wir führen es nach guten, alten Werten.  
**Tel. 040/850 57 30**

**dhi DAVID HEMPEL**  
IMMOBILIEN • VERWALTUNG

**Kompetente Hausverwaltung gesucht?**

- Wir verwalten:
  - Wohnungseigentümergeinschaften
  - Zins-/Miethäuser
  - Eigentumswohnungen

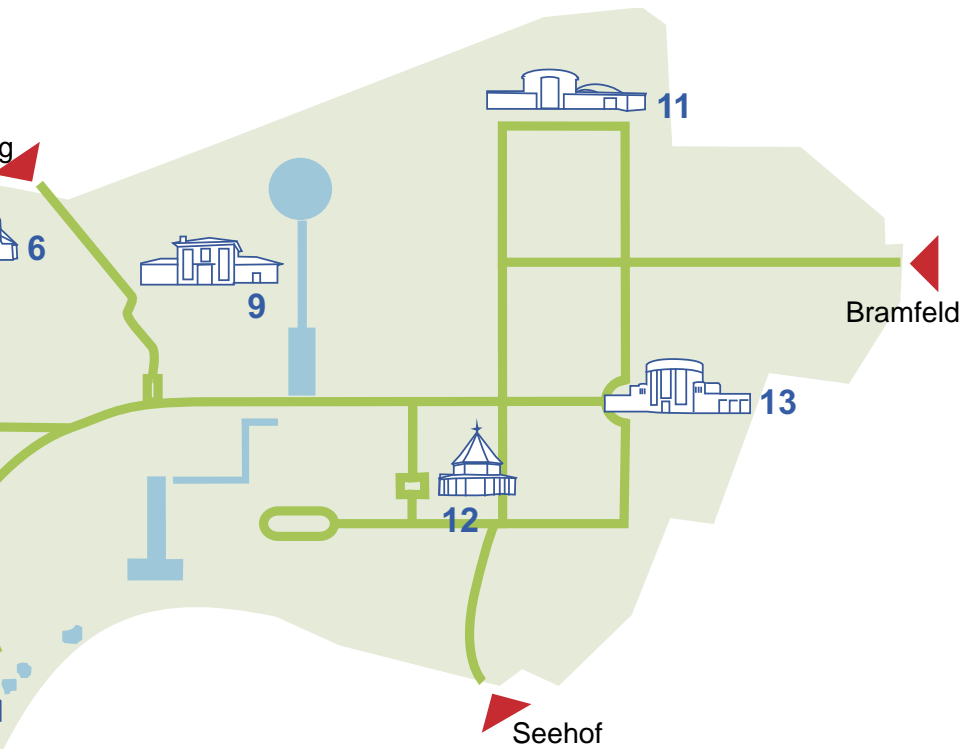
Kompetent. Engagiert. Persönlich.

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

Fachanwalt für **Bau- und Architektenrecht**  
Fachanwalt für **Miet- und WEG-Recht**  
**Rechtsanwalt Andreas Behem**  
Beratung Prozessführung Inkasso

Poststr. 14-16, 20354 Hamburg  
Tel. (040) 357 180 80  
www.rechtsanwalt-behem.de





Kapellen und Hauptwege

### Machen Sie mit!

Im Planungsbüro der Bürger-Entwurfswerkstatt können alle Interessierten zusammen mit Experten an der Konkretisierung der Projektideen für den Parkfriedhof Ohlsdorf direkt vor Ort arbeiten.

Den Anwesenden wird der aktuelle Stand der Arbeit vorgestellt, Ergebnisse und nächste Schritte werden besprochen. Anregungen werden aufgenommen und Fragen beantwortet. So können Beteiligte ihre eigenen Ideen kommunizieren und zur Diskussion stellen.

**Zeit:**

Mittwoch, 15. Juni 2016, 16.30 – 18.30 Uhr  
 Donnerstag, 16. Juni 2016, 16.30 – 18.30 Uhr  
 Freitag, 17. Juni 2016, 16.30 – 18.30 Uhr

**Ort:**

Friedhof Ohlsdorf

(nähere Informationen unter:  
[www.hamburg.de/ohlsdorf2050-beteiligung-veranstaltungen/](http://www.hamburg.de/ohlsdorf2050-beteiligung-veranstaltungen/))

Eine Anmeldung ist nicht erforderlich.

## Grossmann & Berger

ZINSHAUS | HAMBURG

# IHR ZINSHAUS IN SICHEREN HÄNDEN.

Vertrauen Sie unserer langjährigen Erfahrung und professionellen, diskreten Vermarktung.

Grossmann & Berger | Ihre Zinshausexperten

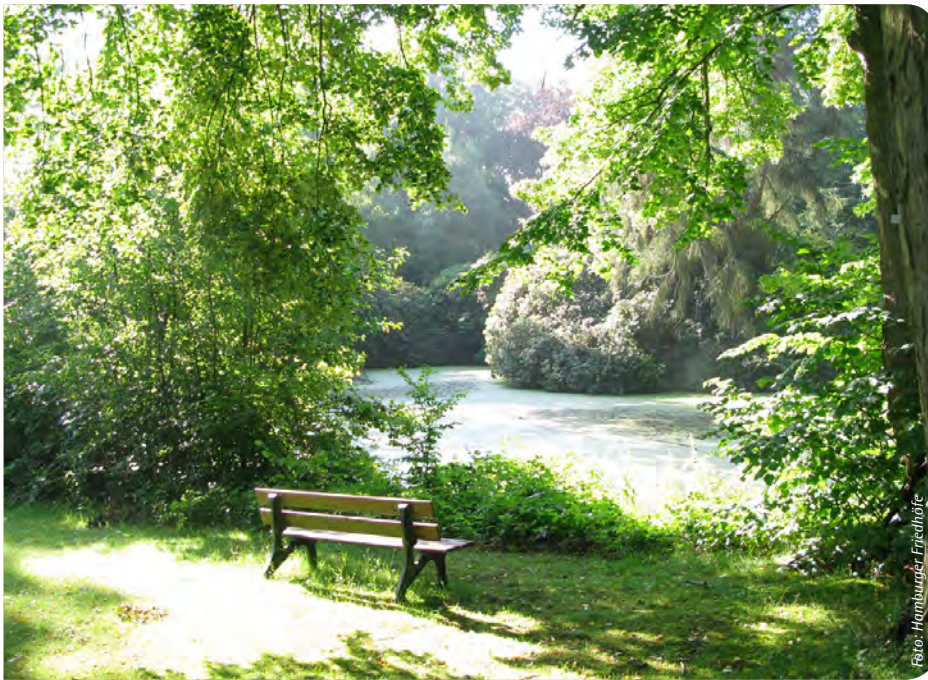


**Grossmann & Berger macht. Sichere Zinshausvermittlung.**

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

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





Ruhige Plätze zum Verweilen ...

Gemeinden vor ganz ähnlichen Problemen. So hat gerade erst der Bund deutscher Friedhofsgärtner (BdF) unter dem Dach Arbeitsgemeinschaft Friedhof und Denkmal den bundesweiten Wettbewerb „Neue Wege auf dem Friedhof“ ausge-

schrieben. Um frische Impulse für Gestaltung und Betrieb zu generieren, soll auch die Bevölkerung mit einbezogen werden.

Ähnlich hält man es in Hamburg. Um möglichst viele Anregungen zu sammeln, bietet die Stadt ein Beteiligungsverfahren mit Impulsabenden und Entwurfswerkstätten für die Öffentlichkeit an. Die nächste Veranstaltung findet am 15. Juni statt (siehe Kasten). Im Internet lassen sich zudem unter [www.hamburg.de/ohlsdorf2050](http://www.hamburg.de/ohlsdorf2050) Vorschläge einsehen, kommentieren und einbringen. „Dies ist ein Projekt für die Menschen unserer Stadt, deshalb wollen wir es auch gemeinsam mit ihnen in die Zukunft führen“, sagt Astrid Köhler, die die Umweltbehörde bei der Beteiligung berät. Angehörige, Erholungssuchende, Naturliebhaber, sie alle haben unterschiedliche Vorstellungen von einem Parkfriedhof und sollen diese möglichst vielfältig ein-

bringen. „Die Beteiligung bietet uns die Chance, sie alle zusammenzuführen und Machbares besser auszuwählen“, so Köhler.

Einige Experten haben in Vorträgen bereits Möglichkeiten aufgezeigt, im Herbst vergangenen Jahres etwa Thomas Hauck, der an der Uni Kassel Freiraumplanung lehrt. Er referierte darüber, wie die Umgestaltung von Flächen bestimmte Tierarten anlocken kann. Dieses sogenannte Animal-Aided Design wird anderswo auch in der Stadtentwicklung eingesetzt – und könnte für den Friedhof interessant sein. Bevölkern doch Ohlsdorf viele seltene Tierarten, wie etwa Fuchs, Eisvogel, Baumfalke oder Uhu. „Es geht darum diese Arten bei Veränderungen und einer intensivierten Nutzung zu halten“, sagt Hauck. Dafür sei es allerdings nicht nötig, abgeschottete Gebiete einzurichten. Ein Beispiel, welches in diese Richtung weist, existiert sogar bereits mit einer Wildbienen-Blumenwiese, die im vergangenen Sommer auf dem Friedhof eingerichtet wurde. Das Vorhaben unterstützt den Wildbienenenschutz und soll die Anzahl der bis zu 400 Wildbienenarten in der Hansestadt innerhalb von fünf Jahren verdoppeln.

„Wichtig ist es zuerst, die Flächen zu erhalten – alternativ eben auch als Freizeitflächen“, so Hauck. In unserer nutzungsorientierten Logik stehe immer zuerst die Frage nach der Funktion. Ohlsdorf biete urbane Freiflächen für die Hamburger, die andernorts mehr und mehr schwinden. „Nicht nur in Hamburg kann der Friedhof in Zukunft einen wichtigen Beitrag zur grünen Infrastruktur der Stadt leisten“, so Hauck. Und der werde künftig in Teilen anders aussehen als bisher. In Berlin etwa habe man auf dem Jerusalem Friedhof Flächen zum Urban Gardening, also zur gemeinsamen gärtnerischen Nutzung, freigegeben. Die Bedürfnisse verändern sich – und damit auch die Friedhöfe. „Ohlsdorf ist ein einzigartiges Gartenkunstwerk und nimmt schon deshalb eine Vorbildfunktion für andere ein“, so Hauck.

Anfang Mai warf die erste Entwurfswerkstatt des Projekts Ohlsdorf 2050 bereits vielfältige Ideen ab: ein Meditationszentrum in der freien Kapelle oder doch eine Galerie, ein Café oder ein Kindergarten? Joggingpfade durchs Grün, eine Pferdekoppel, eine Wiese zum Grillen, für Yoga- oder Tai Chi-Übungen? Ein Feld zum asiatischen Bogenschießen oder ein Kinderspielplatz? Aber auch die Ausrüstung mit WLAN steht auf der Wunschliste, dies soll etwa das Auffinden prominenter Gräber per GPS inklusive passender Informationen ermöglichen.

Die Umgestaltungspläne bedeuten auch eine Gratwanderung. Steht man doch vor der Herausforderung, den Fried-

## Werte Vertrauen Seriosität

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

**Hau Eisen**  
Immobilien seit 1914

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





... sind in Ohlsdorf ebenso gefragt wie Informationen und Freizeiterlebnisse.

hof neu zu denken und gleichzeitig tradierte Normen zu schützen. „Jüngere gehen flexibler mit dem Friedhof um, die Älteren traditioneller“, weiß Marzahn von der Umweltbehörde. Entsprechend gelte es einen Konsens für beide Seiten zu finden. Grundsätzlich zeige man sich offen für alles, allerdings gäbe es auch einige Tabus, dazu gehören etwa Mannschaftssport wie Fußball oder Volleyball, schon wegen der Lautstärke, ebenso Hunde und auch ein Kindergarten würde wohl nicht in einer freien Kapelle eingerichtet. Gegen einen Jogging- oder Fitnesspfad hingegen sei per se erst einmal nichts einzuwenden.

Der Erhalt der traditionellen Trauerkultur liegt dem Förderkreis Ohlsdorfer Friedhof e.V. am Herzen. „Ohlsdorf muss sich neu aufstellen, das ist im Prinzip richtig so“, sagt der Vorsitzende Henning Hammond-Norden. Eine Anmutung, die

den Parkcharakter stärker betont, würde auch die Hemmschwelle für mehr Besucher weiter senken. Gleichzeitig müsse jedoch erkennbar bleiben, dass man auf einem Friedhof anderes Terrain betritt. Der Förderkreis wünsche sich eine behutsame Herangehensweise, die die kulturellen und geschichtlichen Belange der Anlage ebenso einbeziehe wie die besonderen Anforderungen an einen Ort der Erinnerung und Trauer. „Einigen Ideen, wie Sport auf dem Friedhof, stehen wir deshalb sehr verhalten gegenüber“, so Hammond-Norden. Gut vorstellen könnte er sich hingegen etwa eine Kapelle als Restaurationswerkstatt für historische Grabskulpturen oder als Ausstellungsraum.

Bis Mitte Juni werden Vorschläge gesammelt, anschließend entscheidet ein Fachgremium über die Machbarkeit. „Ende 2017 beginnt die Umsetzung, im

## Ohlsdorf in Zahlen

Ohlsdorf ist Kulturdenkmal, Erholungsraum – und größter Parkfriedhof der Welt. Mit seinen historischen Grabstätten, den 800 Skulpturen und der beeindruckenden Gartenarchitektur gilt er als Gesamtkunstwerk von internationalem Rang.

Im Sommerhalbjahr werden regelmäßig Führungen über den Ohlsdorfer Friedhof angeboten. Mehr Informationen dazu unter: [www.friedhof-hamburg.de](http://www.friedhof-hamburg.de).

- 1,4 Millionen Beisetzungen seit der Friedhofseröffnung 1877
- rund 4.700 Beisetzungen jährlich
- circa 235.000 Grabstellen
- Grabstätten von über 52.000 Kriegssopfern
- 19 Mausoleen von Hamburger Familien
- 3 Kolumbarien für oberirdische Urnenbeisetzungen
- 12 Kapellen und 3 Feierhallen
- Museum für Bestattungskultur und 3 Freilichtmuseen
- 391 Hektar Gesamtfläche mit über 36.000 Bäumen und 15 Teichen
- 17 Kilometer Straßennetz
- 7 Friedhofsgärtnereien
- über 1,2 Millionen Besucher jährlich
- zwei Buslinien – 170 und 270 – mit zusammen 22 Haltestellen

Quelle: [www.friedhof-hamburg.de](http://www.friedhof-hamburg.de)

Jahr 2018 soll das Projekt abgeschlossen sein“, umreißt Marzahn den Zeitplan. Eins stehe aber heute schon fest: „Ohlsdorf soll kein beliebiger Park werden, wir wollen den spirituellen Charakter bewahren“, so Marzahn. Auch wenn sich Freizeit- und Trauerkultur zusehends vermischen. In den USA etwa organisiere man bereits Halloween-Läufe über Friedhöfe. „So etwas kommt aber für uns nicht in Frage“, so Marzahn.

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



Immobilienmakler und Grundstücksverwaltungen seit 1913

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



Unser Firmensitz im Heine-Haus

IVD VHH EEK

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





**Referenten:**

Torsten Flomm, Rechtsanwalt  
 Carolin Duijn, Rechtsanwältin  
 Jürgen Steiner, Rechtsanwalt  
 Matthias Scheff, Rechtsanwalt  
 Dr. Jan-Hendrik Schmidt, Rechtsanwalt  
 Barry Sankol, Richter

**Wann:** Donnerstag, 10. November 2016,  
 9.00 Uhr (bis ca. 17.00 Uhr)

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

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

230,00 Euro pro Person  
 (für Nichtmitglieder)

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

**Informationen für Eigentümer und Verwalter**

**Wohnungseigentum aktuell**

Dieses Ganztagsseminar ist für Wohnungseigentümer, Verwaltungsbeiräte, Verwalter und Rechtsanwälte gedacht.

Ein bewährtes Konzept mit neuem Namen und neuem Veranstaltungsort: Wir haben uns in diesem Jahr entschieden, unser großes Seminar rund um das Wohnungseigentum, das bisher als „WEG – aktuell“ bekannt war, in einem anderen Hotel stattfinden zu lassen, und zwar im Reichshof Hamburg. Das Traditions Haus in der Kirchenallee wurde im Juli 2015 mit neuer Pracht im Stil der 1920er-Jahre wiedereröffnet. Wir sind sicher, Sie werden sich wohlfühlen. **Die Teilnehmer erhalten Seminarunterlagen, ein Mittagessen mit einem alkoholfreien Getränk und Kaffee / Tee in den Pausen.**

**Themen:**

- Darlehnsaufnahme durch die Wohnungseigentümergeinschaft
- Überbüdung von Leistungspflichten auf einzelne Wohnungseigentümer
- Vermietung des Gemeinschaftseigentums
- Erwerb von Eigentum durch die Wohnungseigentümergeinschaft
- Rechtsfolgen nichtiger Fensterbeschlüsse – kann der Einzelne Ersatz verlangen?
- aktuelle und lokale Rechtsprechung zum Wohnungseigentumsrecht

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

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

Bitte füllen Sie die Anmeldung  
 in Druckbuchstaben aus!

Datum, Unterschrift

**FAX - Anmeldung**

040 / 32 65 06

Bei **Stornierung** einer Anmeldung 14 Tage vor Veranstaltungsbeginn werden **50 Prozent** der Seminargebühr berechnet. Bei Nichtteilnahme oder bei Absage acht Tage vor Veranstaltungsbeginn wird die **volle** Teilnehmergebühr in Rechnung gestellt. Die Gebühren entfallen, wenn ein Ersatzteilnehmer von Ihnen zum Seminar angemeldet wird. Der Betrag ist bitte **vorab, spätestens 10 Tage nach Ihrer Anmeldung** auf das Konto Grundeigentümer-Verband Hamburg e.V. bei der HypoVereinsbank IBAN DE66 2003 0000 0000 2032 16, BIC HYVEDEMM300 unter dem Stichwort „**Wohnungseigentum aktuell 2016**“ zu überweisen. Bitte geben Sie ebenfalls Ihre **Mitgliedsnummer** bei der Überweisung an! **Anmeldung:** Wenn Sie an diesem Seminar teilnehmen möchten, senden oder faxen (040/32 65 06) Sie den Abschnitt ausgefüllt und unterschrieben an uns zurück. Eine gesonderte Benachrichtigung **erfolgt nur**, wenn das Seminar zum Zeitpunkt Ihrer Anmeldung bereits ausgebucht war und Sie **nicht** daran teilnehmen können.



Weitere Novellierung des Mietrechts

# Bundesjustizminister Heiko Maas legt Gesetzentwurf vor

Das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz hat den Entwurf eines Gesetzes zur weiteren Novellierung mietrechtlicher Vorschriften (2. Mietrechtsnovellierungsgesetz – 2. MietNovG) den Ministerien zur Abstimmung vorgelegt. Erst nach erfolgter Ressortabstimmung erhalten die Länder und Verbände die Gelegenheit zur Stellungnahme.

## NEUE REGELUNGEN:

### 1. Mietspiegel

- AUSWEITUNG DES BEZUGSZEITRAUMS: Bisher wird die ortsübliche Vergleichsmiete aus den Mieten vergleichbarer Wohnungen in einer Gemeinde gebildet, die in den letzten vier Jahren neu abgeschlossen oder durch Mieterhöhungen geändert wurden. Dieser Bezugszeitraum soll nach dem Gesetzesentwurf nun von bisher vier auf künftig acht Jahre ausgedehnt werden.
- BEWEISWERT DES QUALIFIZIERTEN MIETSPIEGELS: Schon heute müssen vor Gericht enorme Hürden genommen werden, wenn Vermieter oder Mieter die im qualifizierten Mietspiegel ausgewiesene ortsübliche Vergleichsmiete nicht als die tatsächliche ortsübliche Miete anerkennen wollen. Künftig sollen qualifizierte Mietspiegel vor Gericht nur noch in der Theorie angreifbar sein. Der Gesetzesentwurf des Justizministeriums verschärft die prozessualen Hürden drastisch und verstärkt damit die Tendenz, dass qualifizierte Mietspiegel als Preisvorgabeinstrument politisch missbraucht werden.

### 2. Modernisierungen

- ABSENKUNG DES MODERNISIERUNGSSATZES: Ein Vermieter kann die jährliche Miete um acht Prozent der Modernisierungskosten erhöhen.
- EINFÜHRUNG EINER KAPPUNGSGRENZE: Die Miete darf infolge Modernisierung aber nur um höchstens drei Euro/Quadratmeter innerhalb von acht Jahren erhöht werden. Auch muss der Vermieter nach dem Entwurf künftig den Wirtschaftlichkeitsgrundsatz – äh-

lich wie bei Betriebskosten – beachten.  
 - HÄRTEFALLEINWENDUNG DES MIETERS: Schon heute kann ein Mieter im Falle einer Modernisierung finanzielle Härte geltend machen. Er muss die Modernisierung zwar dulden, ist aber nicht verpflichtet, die Mieterhöhung in Folge der Modernisierung zu leisten, sofern diese tatsächlich eine finanzielle Härte darstellt. Nach dem Entwurf wird nun ein Regelbeispiel in das Gesetz aufgenommen, in welchen Fällen von einer



„Die Union will Mieter besser schützen, aber der Gesetzesentwurf von Heiko Maas wäre eine Investitionsbremse. Statt zielgenau die Fälle von missbräuchlicher Luxusmodernisierung in den Blick zu nehmen, schießt die SPD mit der Schrotflinte auf alle Vermieter in Deutschland. Das werden wir so nicht mittragen. Energetische Sanierung, altersgerechter Umbau und Modernisierungen müssen gerade für die vielen privaten Vermieter in Deutschland wirtschaftlich tragbar bleiben.“

Dr. Jan-Marco Luczak,  
Mietrechtsexperte CDU/CSU-Bundestagsfraktion

WOLLEN SIE IHR  
ZINSHAUS VERKAUFEN?



  
**EDGAR WESSENDORF**  
 Immobilienkompetenz seit 1914

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

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

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

Deichstraße 29 • 20459 Hamburg





Foto: Stefan Kaminski

*„Wir Grüne wollen private Investitionen auch weiterhin ermöglichen. Vor allem bei energetischer Sanierung und dem altersgerechten Umbau gibt es noch viel zu tun. Gleichzeitig wollen wir die mieterfeindliche Praxis des Raussanierens stoppen. Die Kosten für solche Modernisierungen sollten fair zwischen Mieter, Vermieter und Staat aufgeteilt sein. Prinzipiell enthält der Entwurf viele gute Ideen für bezahlbares Wohnen. Ich erwarte von Heiko Maas, dass er diese auch schnell umsetzt.“*

Chris Kühn, Sprecher für Bau- und Wohnungspolitik Bundestagsfraktion Bündnis 90/Die Grünen

**4. Kündigung wegen Zahlungsverzugs**  
Besondere mieterschützende Regelungen für eine außerordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs werden auf die ordentliche Kündigung übertragen. Das bedeutet für den Vermieter, dass er auf den Kosten eines bereits angestrebten Räumungsprozesses (zumindest teilweise) sitzen bleibt.

**WIE GEHT ES JETZT WEITER?**

Nach der Verbändeanhörung müssen sich die Koalitionäre auf eine gemeinsame Fassung des Gesetzes einigen. Auch der Bundesrat erhält Gelegenheit, zu diesem

finanziellen Härte regelmäßig ausgegangen werden kann. Danach liegt eine Härte vor, wenn mehr als 40 Prozent des Nettohaushaltseinkommens für Miete und Nebenkosten einschließlich Heizkosten gezahlt werden müssen.

- VEREINFACHTES MODERNISIERUNGSMIETERHÖHUNGSVERFAHREN: Neben dem bisherigen Modernisierungsmieterhöhungsverfahren soll der Vermieter alternativ ein vereinfachtes Verfahren anwenden können. Bei Maßnahmen von höchstens 10.000 Euro pro Wohneinheit müssen Instandsetzungskosten nicht angegeben werden, sondern wer-



Foto: Anke Klinging

*„Vermieterinnen und Vermieter mit einer sozialen Preisgestaltung müssen die zweite Mietrechtsnovelle nicht fürchten. Die Absenkung der Modernisierungumlage und die breitere Aufstellung des Mietspiegels sind in Interesse der Mieterinnen und Mieter in den Ballungszentren, um Verdrängung zu verhindern.“*

Caren Lay, Verbraucherpolitische Sprecherin Bundestagsfraktion DIE LINKE



Foto: Michael Frieser MdB

*„Die SPD versucht ihre Pläne wider besseres Wissen als Mieterschutz zu deklarieren. Investitionsschädigende Regelungen des sogenannten Eckpunktepapiers wurden ungeachtet aller Bedenken der Union in den Referententwurf übernommen. Gegen steigende Mieten hilft nur ein ausreichendes Angebot an Wohnraum. Die Pläne der SPD hingegen, den Mietspiegel zum Einfrieren der Mieten zweckzuentfremden und umlagefähige Kosten zu reduzieren, ersticken jeden Anreiz zu Modernisierung und zum Wohnungsneubau im Keim.“*

Michael Frieser, Innen- und rechtspolitischer Sprecher CSU-Landesgruppe im Bundestag

sogenannten „Kabinettsentwurf“ Stellung zu nehmen. Damit beginnt der Gesetzgebungsprozess.

Ass. jur. Inka-Marie Storm  
Haus & Grund Deutschland  
[www.hausundgrund.de](http://www.hausundgrund.de)

den pauschal in Höhe von 50 Prozent abgezogen. Von den verbleibenden Investitionskosten können acht Prozent auf die Jahresmiete umgelegt werden. Die Kappungsgrenze und die Härtefallregelung finden keine Anwendung.

**3. Wohnfläche**

- Bei Mieterhöhungen und Betriebskosten ist allein die tatsächliche Fläche maßgeblich.
- Sofern im Mietvertrag zwar eine Wohnfläche angegeben, aber keine Berechnungsmethode vermerkt ist, ist die Wohnflächenverordnung anwendbar. Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind hierbei nur zu einem Viertel anzurechnen.

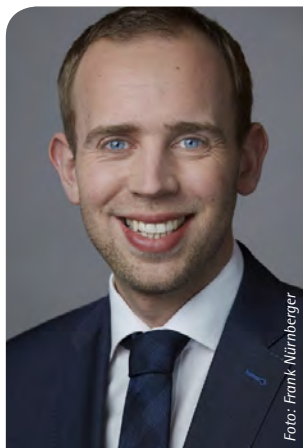


Foto: Frank Nürnberg

*„Als Berichterstatter für die SPD-Bundestagsfraktion für das Mietrecht wirke ich an der Gesetzgebung mit. Im Sinne von Mieterinnen und Mietern haben wir dabei klare Ziele: Niemand darf aus seiner Wohnung "herausmodernisiert" werden. Außerdem wird die Berechnungsgrundlage für Mietspiegel auf verlässlichere Füße gestellt, um die Mietpreisentwicklung realitätsnah darzustellen. Im laufenden Gesetzgebungsverfahren werden wir in der SPD uns also auch weiterhin dafür einsetzen, dass Wohnraum für alle Mieterinnen und Mieter bezahlbar ist und gutes Wohnen nicht Besserverdienenden vorbehalten bleibt.“*

Dennis Rohde, Berichterstatter Mietrecht SPD-Bundestagsfraktion

## Nachbarrecht

# Maschendrahtzaun gibt es überall

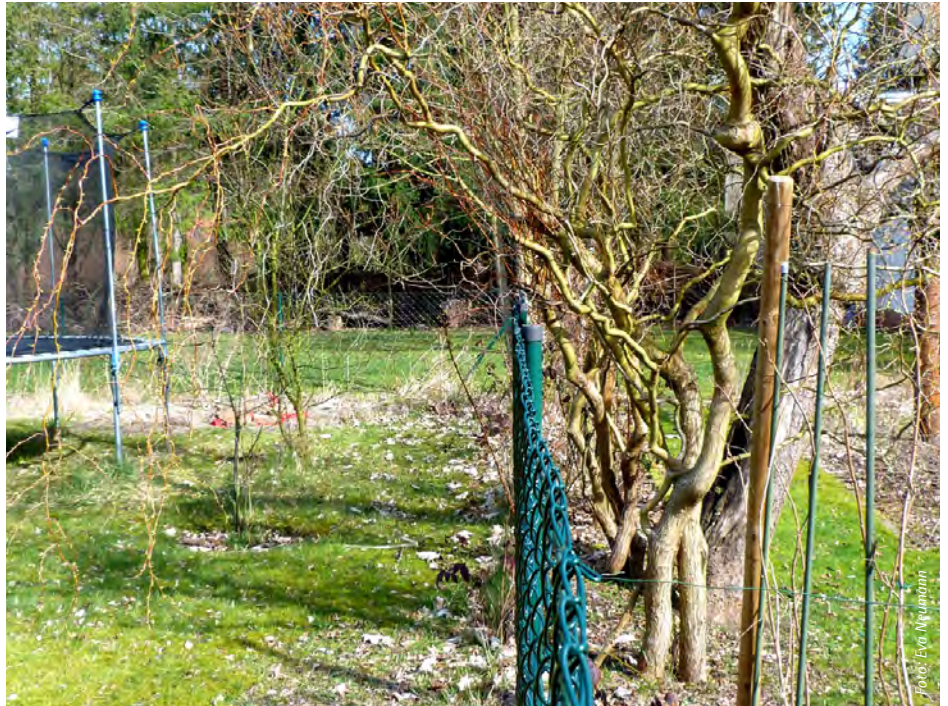
Manches ist in Hamburg anders. Wir haben etwa kein Nachbarrechtsgesetz und Schiedsverfahren gibt es auch nicht. Aber sonst ist vieles genau so, wie dieser Beitrag es aus Aachen beschreibt.

Im Ortsverein Aachen von Haus & Grund ist an jedem Werktag von 9 bis 13 Uhr telefonische Rechtsberatung. Darüber hinaus gibt es montags bis freitags nachmittags im Büro Termine nach Vereinbarung. Viele der rund 4.200 Vereinsmitglieder nehmen dieses Serviceangebot gerne in Anspruch. So kann es in Stoßzeiten schon mal schwierig werden, Geschäftsführer Tobias Hundeshagen oder einen seiner beiden Rechtsanwaltskollegen an die Strippe zu bekommen. „Wir führen keine Statistik über die Themen, zu denen wir beraten“, erläutert Tobias Hundeshagen. „Meiner Einschätzung nach stehen Mietrechtsfragen im Vordergrund. Daneben sind Nachbarschaftsstreitigkeiten mit vielleicht zehn bis 15 Prozent immer wieder auf der Tagesordnung.“

## Streitanlass „grüne Grenze“

Ab dem zeitigen Frühjahr drehen sich solche Gespräche dann immer wieder um den Bewuchs entlang der Grundstücksgrenze. Der Abstand eines Baumes und die Höhe einer Hecke sind Dauerthemen. Meist wirft Tobias Hundeshagen in solchen Fällen als Erstes einen Blick auf googlemaps, um einen Eindruck vom Wohnumfeld zu bekommen. Wenn der Ratsuchende ergänzend Fotos oder auch eine Skizze und Maßangaben dabei hat – umso besser.

„Mein Job ist dann, sachlich und umfassend über die Rechtslage zu informieren. Notfalls muss ich dann auch unangenehme Wahrheiten übermitteln, ohne Beschönigung.“ Da ist zum Beispiel Herr Kurzke\*. Er wohnt im Aachener Südviertel, einem grünen Stadtteil mit großzügigen Grundstücken. Seit zehn Jahren lebt er in seinem Einfamilienhaus. Seit zehn Jahren steht einen halben Meter hinter der Grundstücksgrenze eine Blutbuche. Zehn Jahre lang hat sich Herr Kurzke an ihrer herrlichen Färbung erfreut. Doch langsam wächst ihm das Gehölz über den Kopf. Der Schatten, den es auf sein Grundstück wirft, wird von Jahr zu Jahr länger, der Laubhaufen im Herbst immer größer. „Da muss ich knallhart sagen: Er



Der Maschendrahtzaun

wird den Baum nicht mehr loswerden. Der Anspruch auf Beseitigung einer Anpflanzung mit zu geringem Grenzabstand ist nach sechs Jahren verwirkt.“

Anders stellt sich die Situation bei Familie Schöner\* ein paar Straßen weiter dar. Ihre neuen Nachbarn haben im Vorjahr dreißig Zentimeter hinter dem Zaun eine Korkenzieherweide gepflanzt. Die ist zwar wunderschön, wuchert aber jetzt schon in alle Richtungen. „Der Grenzabstand wurde nicht eingehalten. Familie Schöner hat deshalb einen Anspruch darauf, dass der Nachbar die Weide umsetzt. Auf diesen Anspruch können sie bis zum Ablauf von sechs Jahren pochen.“

Häufiger als die Abstände und die Höhen von Gehölzen ist Überwuchs der Anlass dafür, dass Mitglieder der Rechtsberatung kontaktieren. „Tatsächlich beschweren sich immer wieder Leute darüber, dass der Nachbar seinen Rasen nicht regelmäßig mäht und deshalb Halme durch den Maschendrahtzaun hängen“,

erzählt Tobias Hundeshagen. „Ich erkläre ihnen dann, dass es keine Pflicht zum wöchentlichen Rasenmähen gibt. Störende Grashalme kann jeder auf seiner Seite mit wenig Aufwand abschneiden.“

Anders sieht es aus, wenn Äste überhängen. Immer wieder kommen Ratsuchende mit der Frage, wer für den Rückschnitt verantwortlich ist. Hier ist die Rechtslage eindeutig: Der Besitzer des Gehölzes ist in der Pflicht. „Hier sollte man keinesfalls selbst zur Schere greifen, sondern den Nachbarn freundlich auffordern, den Rückschnitt vorzunehmen. Wenn er darauf nicht reagiert, kann man

eine Frist setzen und dann notfalls den Rückschnitt auf seine Kosten machen lassen.“

Wenn sich umgekehrt der Besitzer des Gehölzes in der Rechtsberatung nach seinen Pflichten erkundigt, raten die Anwälte von Haus & Grund immer, keine Diskussionen zu führen und beim Rückschnitt auch nicht mit dem Metermaß ranzugehen, sondern lieber großzügig zu sein. Das erspart auf lange Sicht auch Streitigkeiten mit unzufriedenen Nachbarn.

## Sommer ist Partyzeit

Im Sommer verlagern sich die meisten Partys ins Freie, in den Garten oder auf den Balkon. Und mit der Fußball-Europameisterschaft steht in diesem Jahr sicherlich manch eine zusätzliche Fete an. Partys sind zwangsläufig mit erhöhter Lärmbelästigung verbunden.

In Einfamilienhaus-Siedlungen mit etwas Abstand zwischen den Nachbarn



wird daraus eher selten ein Problem. In Mehrfamilienhäusern, wo die Balkontüren geöffnet sind und möglicherweise noch der Grill angeworfen wird, sieht das anders aus. „Oft haben die Verursacher der Lärm- und vielleicht auch noch Rauchbelästigung gar nicht im Blick, dass

**Zivilklage – immer nur der letzte Ausweg**

In vielen, aber nicht in allen Fällen gelingt es den Aachener Rechtsberatern, an der Beilegung eines Nachbarschaftsstreites mitzuwirken. Falls das nicht gelingt, gibt es weitere rechtliche Schritte, die

flikte mit dem Nachbarn vermeiden. „Hier sind schwach wüchsige Pflanzen, die außerdem keine Ausläufer bilden, gefragt“, rät Enno Meier-Schomburg vom Bund Deutscher Landschaftsgärtner. „Außerdem sollten Gehölze an der Grundstücksgrenze nicht zu hoch werden, damit sie auf keine von beiden Seiten viel Schatten werfen.“ Der Experte schlägt Zierjohannisbeeren, Forsythien, hoch wachsende Spiersträucher, Rosen und diverse Coto-neaster-Sorten vor. Auch eine Hecke mit Beerensträuchern, die dann von beiden Seiten genascht werden können, oder gar ein Spaliergerüst mit anderem Obst sei eine Überlegung wert. Wer keinen Sichtschutz braucht, sondern nur die Grenze markieren will, kann auf niedrige Gehölze wie den Fingerstrauch oder die Zierliche Deutzia setzen. „Ungeeignet sind dagegen Kartoffelrosen und Ranunkelsträucher, aber auch giftige Gehölze wie Pfaffenhütchen oder Goldregen.“

**Etwas mehr Ruhe, bitte!**

Bundesweit einheitlich gesetzlich vorgeschriebene Ruhezeiten gibt es nicht (mehr). Sie werden von den Bundesländern in Immissionsschutzgesetzen und von einzelnen Gemeinden in Verordnungen festgesetzt. Bei Ihrer kommunalen Verwaltung oder dem zuständigen Ordnungsamt können Sie die Ruhezeiten für Ihr Wohngebiet erfragen. Weit verbreitet ist eine ganztägige Sonn- und Feiertagsruhe, die Mittagsruhe von 13 bis 15 Uhr und die Nachtruhe von 22 bis 6 oder 7 Uhr.

In Wohngebieten gilt außerdem die „Geräte- und Maschinenlärmverordnung“ (§7 Abs.1 32. BImSchV). Sie regelt unter anderem, zu welchen Zeiten Geräte und Maschinen auf Baustellen und im Garten betrieben werden dürfen.

Zivilrechtlich können Ruhezeiten in Mietverträgen beziehungsweise Hausordnungen aufgeführt werden. So muss beispielsweise die überall geltende Nachtruhe in der Zeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr eingehalten werden. Generell haben sich die Mieter so zu verhalten, dass sie durch die von ihnen verursachten Geräusche keinen Mitbewohner belästigen.

Eva Neumann

Haus & Grund Deutschland  
www.hausundgrund.de

**Zahlen, Daten, Fakten**

Die Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) hat im Juni 2014 im Auftrag der Gothaer Versicherung unter mehr als 1.000 Personen eine repräsentative Befragung durchgeführt und herausgefunden

- Jeder dritte Deutsche hatte schon mal Streit mit dem Nachbarn.
- Weit vorne liegen die Hamburger: Dort klagt jeder Zweite über Nachbarschaftsstreit. Besonders friedfertig sind dagegen die Berliner: Hier haben nur 14 Prozent Streit-Erfahrungen.
- In kleinen Orten gibt es im Schnitt weniger Nachbarschaftsstreit als in großen Städten.
- Der häufigste Grund, warum Nachbarn aneinander geraten, ist Belästigung durch Lärm (64 Prozent). Weitere typische Streitursachen sind Ärger rund um die Einhaltung der Hausordnung (45 Prozent) und störende Haustiere (41 Prozent).
- Als Lärmbelästigung empfanden die Befragten vor allem laute Musik (72 Prozent), Partylärm (53 Prozent) und laute Streitereien (51 Prozent). Kinderlärm hingegen stört nur wenige.

sie die Familie in der Wohnung darüber empfindlich stören und zum Beispiel die kleinen Kinder am Einschlafen hindern. Eine gute Herangehensweise ist deshalb immer, sich erstmal zusammen zu setzen und beim Nachbarn Verständnis für die eigene Situation zu entwickeln“, rät Tobias Hundeshagen. Mit dem Prinzip „Geben und Nehmen“ haben er und seine Kollegen gute Erfahrungen gemacht. Wer feiern will, tut gut daran, die Nachbarn frühzeitig zu informieren und vielleicht sogar einzuladen. Wer sich gestört fühlt, kann vielleicht vor der Party einen Kasten Bier vorbei bringen und dafür im Gegenzug um gedämpfte Lautstärke bitten.

man unternehmen kann, bei denen die Haus & Grund Rechtsberater sich aber nicht mehr engagieren dürfen. Bevor ein Nachbarschaftsstreit jedoch vor Gericht geht, ist in Nordrhein-Westfalen – wie in anderen Bundesländern auch – nach dem Landesjustizgesetz eine Schlichtung vorgeschrieben. „In vielen Fällen ist es gar nicht so verkehrt, wenn ein unabhängiger Dritter draufschaut“, bestätigt auch Tobias Hundeshagen. Wird im Schlichtungsverfahren keine Einigung erzielt, dann führt kein Weg an einer zivilrechtlichen Klage vorbei. Rund 2.000 Nachbarschaftsklagen werden jährlich bei Amtsgerichten in NRW eingereicht, so die Statistik des zuständigen Justizministeriums. Jeder zehnte Fall geht anschließend in die Berufung vor ein Landgericht. Kläger und Beklagte kostet das Zeit und Geld. Und egal, wie der Richterspruch am Ende aussieht – von netter Nachbarschaft wird danach wohl keine Rede mehr sein.

**Grenzbewuchs ohne Ärger**

Durch die Wahl geeigneter Pflanzen für die Grundstücksgrenze lassen sich Kon-

**ANGEBOT FÜR VERMIETER**

Zum Festpreis von 595,- € (inkl. MwSt.) je Wohneinheit übernehmen wir die komplette Vermietungsabwicklung von Wohnungen und Häusern in Hamburg sowie dem nordöstlichen Umland.

Im Festpreis enthalten sind:  
Exposéeerstellung inkl. Fotos, Werbung, Anfragenbearbeitung, Besichtigungen, Solvenzprüfung, Mietvertragsstellung, Wohnungsübergabe inkl. Protokoll.

BEHRENS Grundstücksges. mbH  
Immobilienvermittlung  
Tel. (040) 600 99 125  
info@behrens-immo.de

www.behrens-immo.de

**HAMBURGER STIFTUNG  
SUCHT ZUM KAUF:  
ANLAGEIMMOBILIEN**

SUCHPROFIL + INFOS UNTER

WWW.ZINSHAUSKÄUFER.DE  
ODER 040 - 766 500 800

**Sondereigentums-  
verwaltung**

**www.BLANK-HH.de**

**BAUWERK HAMBURG**

Reparaturbedürftiges Zinshaus  
oder Baugrundstück in der  
Metropolregion Hamburg zum  
Kauf gesucht

Tel. 040/41 33 05 43

## Tod des Mieters

# Der ungeliebte Rechtsnachfolger

Trotz Vertragsfreiheit sehen Vermieter sich immer häufiger einem neuen Vertragspartner ausgesetzt, den sie eigentlich gar nicht wollen. Was ist passiert und welche Möglichkeiten gibt es, sich vom ungeliebten Rechtsnachfolger zu lösen?

Eine ältere Mieterin bat den Vermieter, ihren Sohn in der Wohnung aufnehmen zu dürfen, damit dieser sie pflegen kann. Der Vermieter war einverstanden. Nach einigen Jahren verschlechterte sich der Zustand der älteren Dame, so dass sie einen Betreuer erhielt und ins Pflegeheim musste. Als der Vermieter von dem dauerhaften Aufenthalt im Pflegeheim Kenntnis erhielt, kündigte er das Mietverhältnis wegen unbefugter Gebrauchsüberlassung der Wohnung an den Sohn. Zuvor hatte es bereits Auseinandersetzungen mit dem Sohn gegeben, weil dieser trotz Zustimmung seiner Mutter die Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen ablehnte. Die Auseinandersetzungen mündeten in ein Gerichtsverfahren, das für den Vermieter nicht erfolgreich endete.

Nach der Kündigung des Mietverhältnisses wegen unbefugter alleiniger Nutzung der Wohnung verklagte der Vermieter den Sohn auf Räumung. Im Laufe des Rechtsstreites verstarb die Mieterin im Pflegeheim. Der Sohn der Mieterin berief sich daraufhin auf ein Eintrittsrecht in das Mietverhältnis (§ 563 Abs. 2 BGB) und behauptete, einen gemeinsamen Haushalt mit seiner Mutter geführt zu haben. Der Vermieter reagierte mit einer erneuten vorsorglichen Kündigung des Mietverhältnisses gemäß § 563 Abs. 4 BGB, da wichtige Gründe in der Person des Sohnes vorliegen würden. Im Kündigungsschreiben führte der Vermieter aus, dass der Sohn trotz ausdrücklicher Zustimmung der alleinigen Mieterin die Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen verhindert habe und die Mieträume verwahrlosen lassen würde, so dass Handwerker wegen der messieähnlichen Zustände notwendige Arbeiten nicht durchführen könnten.

Auch führte der Vermieter aus, dass der Sohn der Mieterin nicht in der Lage sei, die sich auf wenige Hundert Euro belaufenden Kosten des verlorenen Rechtsstreites zu zahlen und der Sohn deshalb nach Erlass eines Haftbefehles die Vermögensauskunft abgegeben hat. Diese Umstände wertete der Vermieter als dro-

hende Zahlungsunfähigkeit, auch wenn die Miete zum damaligen Zeitpunkt von der Behörde gezahlt wurde.

Das Amtsgericht war nach Beweisaufnahme der Auffassung, dass die Kündigung wegen unbefugter Gebrauchsüberlassung der gesamten Wohnung an den Sohn nicht durchgreifen würde, weil die Mieterin trotz mehrjährigen Aufenthalts im Pflegeheim und schwerer Erkrankung im Kündigungszeitpunkt noch den Willen zur Rückkehr in ihre Wohnung gehabt habe. Auch die weitere Kündigung des Vermieters schmetterte das Amtsgericht mit der Begründung ab, dass das Mietverhältnis mit dem Tod der Mieterin auf den Sohn übergegangen sei, da im Zeitpunkt der Kündigung von einem gemeinsamen Haushalt zwischen der Mutter und ihrem Sohn auszugehen sei. Das Amtsgericht führte weiter aus, dass in der Person des Sohnes keine Umstände vorlägen, die für den Vermieter eine Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Mietverhältnisses begründen könnten. So wertete das Gericht den vom Sohn angezettelten sinnlosen Rechtsstreit als unbedeutenden einmaligen Vorfall. Auch die Verweigerung der Modernisierungsmaßnahme sei unbeachtlich, da der Sohn einer Fehleinschätzung der Rechtslage erlegen sei und nur deshalb die Modernisierungsmaßnah-

me verweigert habe – man bedenke, dass der Sohn die Maßnahme verweigerte, obwohl er noch nicht einmal Mietvertragspartei war und die einzige Mieterin zugestimmt hatte! Die mit Lichtbildern dokumentierten messieähnlichen Zustände der Wohnung stellten nach Auffassung des Gerichtes den vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung dar. Der entrüstete Vermieter stellte sich daraufhin die Frage, was alles noch passieren müsse, bevor er einen ungeliebten Rechtsnachfolger im Mietverhältnis loswerden könne. Es bleibt abzuwarten, wie das Berufungsgericht den Sachverhalt beurteilen wird.

Fazit: Bei einer so extensiven mieterfreundlichen Auslegung von gesetzlichen Ausnahmenvorschriften werden nahestehende Personen eines Mieters geradezu eingeladen, sich auf den vermeintlichen Schutz des Gesetzes zu berufen und Vermieter unverhältnismäßig eingeschränkt, von der an sich gesetzlich gewährten Abschlussfreiheit bei der Wahl ihrer Mietvertragspartei Gebrauch zu machen.

Ulf Schelenz  
Rechtsanwalt

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

## Wir sind auch bei kleineren Bauvorhaben ganz groß.

Als eine der größten und traditionsreichsten Bauunternehmungen in Norddeutschland sind wir Ihr verlässlicher Partner beim Umbau, dem Anbau oder der Sanierung Ihrer Immobilie.

Wir beraten Sie gern:

**040 77125-240**

Abteilung Bauwerkssanierung /  
Bauen im Bestand

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



**AUG.PRIEN**  
BAUUNTERNEHMUNG



Neues aus Karlsruhe

# Fehlende Beschaffenheitsvereinbarung

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat am 6. November 2015 ein bemerkenswertes Urteil zur Haftung wegen Sachmängeln bei Grundstückskaufverträgen verkündet.

Der Kläger hatte von den Beklagten ein mit einem Wohnhaus bebautes Grundstück zum Preis von 550.000 Euro erworben. Der Kaufvertrag sah einen Gewährleistungsausschluss wegen Sachmängeln des Grundstücks und des Gebäudes vor. Das Grundstück war vor der Beurkundung des Kaufvertrages durch ein Exposé beworben und auf der Internetseite der Beklagten angeboten worden. Dabei wurde eine Wohnfläche von etwa 200 Quadratmetern und eine Nutzfläche von ungefähr 15 Quadratmetern angegeben. Die Beklagten hatten überdies auf Nachfrage des Klägers Grundrisszeichnungen der drei Geschosse des Hauses mit Angaben der Flächenmaße ausgehändigt und es ergab sich aus diesen Grundrissen eine Gesamtfläche von 215 Quadratmetern.

Der Kläger ließ nach der Beurkundung des Kaufvertrages das Haus unter Zugrundelegung der Wohnflächenverordnung vermessen. Es wurde eine Gesamtwohnfläche von 171,74 Quadratmetern festgestellt. Wegen dieser geringeren Fläche verklagte der Kläger die Verkäufer auf Zahlung von 66.411 Euro, da er vom Vorhandensein einer Beschaffenheitsvereinbarung über die Wohnfläche ausging. Die Klage war in den Vorinstanzen nicht erfolgreich, auch der BGH lehnt als Revisionsinstanz eine Beschaffenheitsvereinbarung über die Fläche ab, denn eine Beschreibung von Eigenschaften eines Grundstücks oder Gebäudes durch den Verkäufer vor Vertragsschluss, die in der notariellen Urkunde keinen Niederschlag findet, führt in der Regel nicht zu einer Beschaffenheitsvereinbarung nach § 434 Abs. 1 BGB. Informationen über Eigenschaften der Kaufsache sind von den beurkundungsbedürftigen Vereinbarungen der Parteien zu unterscheiden. Diese Abgrenzung ist deshalb geboten, weil die Parteien bei einem beurkundungsbedürftigen Rechtsgeschäft alle Erklärungen im Vertrag mit aufnehmen müssen, die Rechtswirkungen erzeugen sollen. Dazu gehören die Vereinbarungen über die Beschaffenheit nach § 434 Abs. 1 BGB, denn sie konkretisieren die Verpflichtung des Verkäufers, dem Käufer die Sache frei von Sachmängeln zu verschaffen, dahinge-

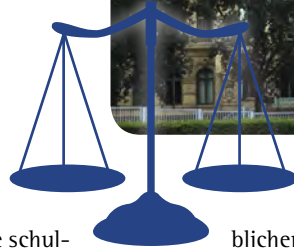
hend, dass dieser dem Käufer eine der individuell vereinbarten Beschaffenheit gemäße Sache schuldet. Dass die Parteien eine solche Bindung gewollt haben, ist vor dem Hintergrund des den Parteien bekannten Beurkundungserfordernisses nicht anzunehmen.

Dieses Verständnis der vorvertraglichen Angaben des Verkäufers entspricht dem Grundsatz einer nach beiden Seiten hin interessengerechten Vertragsauslegung. Der Käufer kann nicht davon ausgehen, dass der Verkäufer mit ihm eine bestimmte Beschaffenheit des Grundstücks oder Gebäudes – mit der Folge einer nicht ausschließbaren Haftung – vereinbaren will, wenn die geschuldete Beschaffenheit im Kaufvertrag nicht erwähnt wird. Die vorvertraglichen Beschreibungen der Eigenschaften der Kaufsache durch den Käufer werden deshalb nicht bedeutungslos, da dieser bei ihm bekannter Unrichtigkeit der Information dem Käufer haftet.

Dieses Verständnis vorvertraglicher Beschreibungen ist überdies nach dem Auslegungsgrundsatz, wonach im Zweifel derjenigen Auslegung der Vorzug gebührt, die die Nichtigkeit des Rechtsgeschäfts vermeidet, geboten. Mit diesem Auslegungsgrundsatz wäre es nicht vereinbar, bei vorvertraglichen Äußerungen des Verkäufers über Eigenschaften des Kaufgegenstandes nicht beurkundete Beschaffenheitsvereinbarungen anzunehmen, denn dies hätte die Nichtigkeit des Vertrages wegen Nichteinhaltung der gesetzlichen Formvorschrift zur Folge.

Danach hat die Übergabe der Grundrisszeichnungen nicht zu einer Beschaffenheitsvereinbarung geführt. Die Zeichnungen mit den Flächenangaben dienten allein der Information des Käufers auf dessen Nachfrage zu der im Exposé angegebenen Wohnflächengröße von 215 Quadratmetern. Da in dem Notarvertrag weder die Größe der Wohnfläche angegeben ist noch die überreichten Unterlagen erwähnt sind, ist eine Vereinbarung über die Beschaffenheit nach § 434 Abs. 1 BGB nicht zustande gekommen.

Dieses Urteil des BGH ist zu begrüßen, denn es sorgt für Klarheit. Die Parteien



sind künftig gehalten, die maßgeblichen Regelungen in den Notarvertrag aufzunehmen.

Der Erwerber ist gleichwohl nicht schutzlos, denn ihm steht ein Schadenersatzanspruch aus vorvertraglichem Verschulden bei unrichtiger Information oder unterlassener Aufklärung zu, wenn die Verkäufer gewusst hätten, dass die Angaben auf den Grundrisszeichnungen deswegen unrichtig waren, weil die Räume kleiner sind als auf den Zeichnungen dargestellt. Grundsätzliche falsche Angaben des Verkäufers über Eigenschaften der Kaufsache, die nicht Gegenstand einer Beschaffenheitsvereinbarung geworden sind, begründen einen Anspruch des Käufers auf Schadenersatz aus der Verletzung vorvertraglicher Pflichten. Dieser Anspruch wird auch nicht durch die Vorschriften über die Haftung des Verkäufers wegen eines Sachmangels nach § 434 ff. BGB ausgeschlossen. Der BGH mochte jedoch in dem konkreten Fall ein vorsätzliches Verhalten des Verkäufers nicht zu erkennen, denn arglistiges Verhalten setzt die Kenntnis der Tatsachen voraus, aus denen sich die Unrichtigkeit seiner Angaben ergibt. Diese Voraussetzungen des Vorsatzes kann nicht durch wertende Überlegungen ersetzt werden. Dass die relevanten Umstände erkennbar waren und die Beklagten sie hätten kennen können oder kennen müssen, reicht für die Feststellung des Vorsatzes nicht aus, sondern rechtfertigt nur den Vorwurf der Fahrlässigkeit. Eine Kenntnis der Beklagten konnte jedoch nach dem zu beurteilenden Sachverhalt nicht angenommen werden.

Matthias Scheff  
Rechtsanwalt

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

Verbot galt nicht für Mieter

## Hunde im Innenverhältnis

Eine interessante Entscheidung hat das Amtsgericht Hannover am 28. April 2016 (541 C 3858 / 15) getroffen. Die Parteien dieses Verfahrens waren durch einen Mietvertrag miteinander verbunden, die Wohnung war eine Eigentumswohnung.

Die Mieter hatten bei Vertragsabschluss mitgeteilt, dass Haustiere nicht vorhanden seien. Im Mietvertrag war geregelt worden, dass für jede Tierhaltung, insbesondere jedoch für Hunde und Katzen, eine vorherige Genehmigung des Vermieters eingeholt werden muss.

Bereits acht Jahre vorher hatte die Wohnungseigentümergeinschaft beschlossen, die Tierhaltung bei Neuvermietung zu untersagen, inzwischen lebte jedoch ein Mischlingshund in der Wohnung der klagenden Mieter. Diese verlangten mit ihrer Klage die Zustimmung zur Haltung dieses Hundes. Die Vermieterseite behauptete im Verfahren, dass sich die Bewohner des Hauses durch den Hund gestört fühlten. Zudem verschmut-

ze er den Hausflur und zerkratzte die Treppenstufen, so dass die Vermieterseite Widerklage auf Entfernung des Hundes aus der Wohnung erhob.

Das Amtsgericht Hannover teilte die Auffassung der Mieterseite, gab der Klage statt und wies die Widerklage ab.

Das Amtsgericht hat seine Entscheidung damit begründet, dass der Beschluss der Eigentümerversammlung zur Untersagung des Haltens von Hunden und Katzen gegenüber Mietern unwirksam sei. Eine solche Verabredung gelte nur im Innenverhältnis zwischen den jeweiligen Wohnungseigentümern, nicht jedoch im Verhältnis zu den jeweiligen Mietern.

Da nach der neueren Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ein generelles

Haltungsverbot von Katzen und Hunden unzulässig sei, komme es jeweils auf den Einzelfall und die damit verbundenen Interessenlagen an.

Unangemessene Belästigungen in Form von Lärm und Schmutz seien nach der Beweisaufnahme nicht festzustellen gewesen, da hier lediglich leichtere Beeinträchtigungen bewiesen werden konnten. Zudem sei es zu berücksichtigen gewesen, dass ein Treppenhaus in einem Mehrparteienhaus sehr häufig frequentiert werde und insbesondere in den Wintermonaten oder nassen Tagen durch Splitt und Dreck am Schuhwerk Schäden verursacht werden könnten. Ein Treppenhaus unterliege besonders gesteigerter Abnutzung. Zudem könne ein Vermieter nicht verlangen, dass durch die Nutzung des Treppenhauses keinerlei Abnutzungserscheinungen auftreten.

Da es somit an einer unzumutbaren Beeinträchtigung der Hausgemeinschaft durch die Haltung des Hundes gefehlt hat, war der Klage stattzugeben und die Widerklage abzuweisen.

Stefan Engelhardt  
Rechtsanwalt  
Sozietät Roggelin & Partner  
[www.roggelin.de](http://www.roggelin.de)

**HUMMEL**  
KÜCHENWERK

**Hamburgs  
Küchenwerk**

»Wir kaufen unsere  
Küche direkt  
beim Hersteller.«  
[www.hummel.de](http://www.hummel.de)

**2x**  
in Hamburg  
seit 1917

City Store: Straßenbahnring 12 **Hamburg-Eppendorf**  
Showroom & Werk: Schweriner Str. 14 **Norderstedt**



## Reichweite des Schadenersatzes

# Beseitigung der Schäden

Oft entstehen durch Baumaßnahmen erhebliche Schäden am errichteten Gebäude, aber auch an der Nachbarbebauung. Der Geschädigte hat selbstverständlich Anspruch auf Beseitigung des Mangels. Nicht selten verlangt er darüber hinaus den Ersatz des sogenannten merkantilen Minderwertes. In den meisten Fällen hat er damit Erfolg, jedoch nicht immer.

**Sachverhalt**

Ein Bauträger will in exklusiver Lage an der Elbe eine Wohnanlage mit Tiefgarage errichten. Vor Beginn der Aushubarbeiten wird der Zustand des alten Remisegebäudes auf dem Nachbargrundstück durch einen Sachverständigen dokumentiert. Nach Abschluss der Bauarbeiten weist die Remise neue Risse im Mauerwerk auf. Der Eigentümer beantragt die Durchführung eines selbständigen Beweisverfahrens mit dem geklärt werden soll, welcher Schaden an der Remise durch die Arbeiten auf dem Baugrundstück verursacht wurden. Der zunächst vom Gericht beauftragte Wertgutachter ermittelt einen merkantilen Minderwert der Remise in Höhe von 27.600 Euro bei einem Verkehrswert von 920.000 Euro. Danach stellt ein Bausachverständiger die Kosten der Risse, die durch die Bauarbeiten verursacht worden sind, in Höhe von 13.000 Euro fest. Der Eigentümer verlangt vom Bauträger den Betrag von 40.600 Euro als Schadenersatz. Der Bauträger meint, dass zumindest kein merkantiler Minderwert der Remise vorliegt, weil die Risse mit den 13.000 Euro vollständig beseitigt werden können.

**Entscheidung**

Das Landgericht gibt dem Eigentümer nur zum Teil Recht und verurteilt den Bauträger zur Zahlung von 13.000 Euro (Urteil des Landgerichts Hamburg vom 3. Februar 2016, 302 O 365/14 (nicht rechtskräftig)). Der Eigentümer kann aus § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB analog die Kosten für die Beseitigung der Risschäden in Höhe von 13.000 Euro vom Bauträger verlangen. Der verschuldensunabhängige, nachbarrechtliche Ausgleichsanspruch besteht regelmäßig dann, wenn von einem Grundstück im Rahmen privatwirtschaftlicher Nutzung Einwirkungen auf ein anderes Grundstück ausgehen, die zwar rechtswidrig sind und deshalb nicht geduldet werden müssen, der betroffene Eigentümer jedoch aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen gehindert ist, solche Störungen gemäß § 1004 Abs. 1 BGB zu unterbinden und

die dadurch entstehenden Nachteile das zumutbare Maß einer entschädigungslos hinzunehmenden Beeinträchtigung überschreiten. Die Voraussetzungen eines solchen Ausgleichsanspruches sind hier erfüllt. Das Landgericht führt aus, dass nach dem nicht entkräfteten Anscheinsbeweis die Baumaßnahmen auf dem Grundstück des Bauträgers für die Risse im Mauerwerk der Remise ursächlich waren. Dies sind wesentliche, nicht hinnehmbare Beeinträchtigungen.

Ein Anspruch auf Entschädigung wegen eines verbleibenden merkantilen Minderwertes steht dem Eigentümer hingegen nicht zu. Ein solcher liegt nur vor, wenn nach erfolgter Mängelbeseitigung eine verringerte Verwertbarkeit gegeben ist, weil die maßgeblichen Verkehrskreise ein im Vergleich zur vertragsgemäßen Ausführung geringeres Vertrauen in die Qualität des Gebäudes haben. Die Wertminderung ist nur auf das konkrete Objekt bezogen und durch die individuellen Eigenschaften des geschädigten Objektes unter Berücksichtigung der konkreten Schadensursache vorzunehmen. Dabei kann das Gericht im Rahmen der freien Überzeugung nach § 287 Abs. 1 Zivilprozessordnung (ZPO) den Minderwert schätzen. Diese Schätzung führt hier dazu, dass nach erfolgter vollständiger Schadensbeseitigung kein merkantiler Minderwert des Grundstücks des Eigentümers verbleibt. Erfahrungsgemäß führen nur besonders gravierende Mängel zu dauerhaften Wertminderungen, die dem Grundstück auch nach ihrer Beseitigung als Makel anhaften. Die Kosten der Schadensbeseitigung sind hier jedoch im Verhältnis zum Verkehrswert des Objektes sehr gering. Außerdem sind seit dem Schadenereignis bereits nahezu fünf Jahre vergangen, in denen das Auftreten weiterer Rissbildungen nicht behauptet wurde. Die Ausführungen des Wertgutachters zum merkantilen Minderwert überzeugen nicht. Angesichts des geringen Schadensumfangs ist es bereits zweifelhaft, ob der Eigentümer als redlicher Verkäufer einen Kaufinteressent über die ausgeführten Mängelbeseitigungsarbeiten

informieren muss. Außerdem ist das Landgericht davon überzeugt, dass sich der Verkehrswert des Grundstücks auch bei Kenntnis des Marktes von der Mängelbeseitigung nicht mindert. Der Wertgutachter hat ausgeführt, dass für das Objekt angesichts des vorhandenen Einblicks ein Teilmarkt mit einem sehr stark limitierten Angebot besteht. Schließlich spielen vollständig beseitigte Risse im Mauerwerk nach Auffassung des Landgerichts keine Rolle.

**Praxishinweis**

Die Entscheidung des Landgerichts ist richtig, auch wenn in den vom Bundesgerichtshof (BGH) bisher entschiedenen Fällen dem Geschädigten trotz Schadensbeseitigung ein merkantiler Minderwert zuerkannt wurde. In den veröffentlichten Urteilen handelte es sich jedoch stets um gravierende Mängel oder Schäden des Bauwerks, die nicht vollständig beseitigt werden konnten. In einem Fall war die Tragfähigkeit der Bodenplatte zweifelhaft und es drang Feuchtigkeit in den Keller ein (BGH Urteil vom 19. September 1985, VII ZR 158/84). In einem anderen Fall ging es um eine unzureichende Beheizung eines Wohnhauses. Der Mangel konnte nicht komplett behoben werden, weil dies nur durch die komplette Umgestaltung der Wohnräume möglich gewesen wäre (BGH Urteil vom 11. Juli 1991, VII ZR 301/90). In einem weiteren Fall ging es um die unzureichende Tragfähigkeit einer Geschossdecke. Der Mangel war nicht behebbbar, ohne das Gebäude komplett abzureißen und neu zu erstellen (BGH Urteil vom 15. Dezember 1994, VII ZR 276/93). Sodann entschied der BGH über einen Fall, in dem der Mangel der Betonqualität nicht behebbbar war oder die Mängelbeseitigung unverhältnismäßig war, weil das Gebäude hätte abgerissen und neu hergestellt werden müssen (BGH Urteil vom 9. Januar 2003, VII ZR 181/00). Mit seinem Urteil vom 6. Dezember 2012 (VII ZR 84/10) hat der BGH einen Fall entschieden, in dem Rissbildungen im Mauerwerk zwar komplett beseitigt werden konnten, nicht aber deren Ursache. Außerdem lässt der BGH in dieser Entscheidung erkennen, dass ein merkantiler Minderwert dann nicht in Betracht kommt, wenn unwesentliche Mängel vorliegen, bei denen nicht nur die Schadensfolgen, sondern auch deren Ursachen behoben sind, sodass ein zukünftiges Auftreten des Schadens ausgeschlossen ist.

Thomas Karczewski  
 Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht  
 Rechtsanwälte Lindeiner pp.  
[www.lindeiner.de](http://www.lindeiner.de)

## Wohnungseigentumsrecht

# Ein Laden ist keine Gaststätte

Der Bundesgerichtshof hatte sich zu einer Nutzungsbestimmung in der Teilungserklärung zu äußern (BGH, Urteil vom 10. Juli 2015, V ZR 169/14).

## Sachverhalt

Teileigentum ist in der Teilungserklärung als Ladenraum bezeichnet. Der Teileigentümer betreibt in dem Teileigentum seit vielen Jahren eine Gaststätte, die seit dem Jahre 2007 bis in die frühen Morgenstunden geöffnet ist. Die Wohnungseigentümergeinschaft will dies nicht billigen und beschließt im Jahre 2011 mehrheitlich, dass die Gaststätte nur bis 1.00 Uhr nachts geöffnet sein darf. Der Verwalter habe dies gerichtlich durchzusetzen.

## Entscheidung

Teileigentum als Ladenraum darf jedenfalls dann nicht als Gaststätte mit nächtlichen Öffnungszeiten genutzt werden, wenn das Landesrecht die nächtliche Öffnung von Verkaufsstellen verbietet, denn die Zweckbestimmung mit Vereinbarungscharakter „Ladenraum“ decke die Nutzung als Gaststätte nicht. Ein Ladenraum sei hauptsächlich eine bloße Verkaufsstätte, die als Geschäftsraum, in dem Waren zum Verkauf angeboten werden, den Betrieb einer Gaststätte nicht umfasst. Schon nach dem ört-

lichen Ladenöffnungsgesetz müssen Läden anders als Gaststätten zur Nachtzeit und auch an Sonn- und Feiertagen grundsätzlich regelmäßig geschlossen sein.

## Praxishinweis

Die Bundesrichter unterscheiden deutlich zwischen der Nutzung als „Ladenraum“ oder auch „Laden“ und der Nutzung des Teileigentums als Gaststätte, die im entschiedenen Fall in der Nachtzeit nicht betrieben werden darf. Da unstreitig die Gebrauchsregelungen nicht eingehalten wurden, liegt eine Eigentumsbeeinträchtigung vor, die die Voraussetzung für einen Unterlassungsanspruch gemäß § 1004 Abs. 1 BGB rechtfertigt. Der Einwand des Teileigentümers, die Öffnungszeiten für Gaststätten seien seit dem Jahre 2007 bis in die frühen Morgenstunden freigegeben, fanden aus den genannten Gründen beim Bundesgerichtshof kein Gehör.

Ricarda Breiholdt  
 Fachanwältin für Miet- und WEG-Recht  
 Breiholdt & Voscherau Immobilienanwälte  
[www.breiholdt-voscherau.de](http://www.breiholdt-voscherau.de)

## Wenn möglich kombinieren

# Mieterhöhungen

Eine Entscheidung des AG Hamburg-Altona (314a c 163 / 13) gibt Veranlassung, daran zu erinnern, dass im Rahmen einer Modernisierungsmaßnahme immer auch eine Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete geprüft und neben einer Modernisierungsmieterhöhung durchgeführt werden sollte. Bei dieser Kombination sind aber bestimmte Formalien zu beachten.

Das AG Hamburg Altona hatte einen Fall zu beurteilen, in dem der Vermieter schon im Jahr 2011 eine Modernisierungsmieterhöhung erklärte. Nachdem die Mieter dieser nicht zustimmten (was verfahrenstechnisch nicht einmal erforderlich gewesen wäre), wurde im Frühjahr 2012 erneut die Zustimmung verlangt und, als diese nicht erfolgte, eine Zustimmung zu einer Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete begehrt. Dem stimmten die Mieter zu, verweigerten aber der bisherigen Modernisierungsmieterhöhung ihre Zustimmung.

Das Gericht führte aus, dass dem Vermieter nach Durchführung einer Modernisierung grundsätzlich mehrere Möglichkeiten zur Mieterhöhung offen stünden, die sich aber wechselseitig ausschließen könnten. So könne der Vermieter eine

Mieterhöhung im Umlageverfahren nach §§ 559ff BGB (Modernisierungsmieterhöhung) geltend machen. Der Vermieter könne aber auch nach § 558ff BGB (Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete) vorgehen und die Modernisierung der Wohnung dergestalt mit in das Zustimmungsverfahren einbeziehen, dass er die Anhebung der Miete auf die Vergleichsmiete nach dem Standard der durch die Modernisierung verbesserten Wohnung verlange. Schließlich könne der Vermieter diese beiden gesetzlichen Alternativen kombinieren, indem er die Zustimmung zu einer Anhebung der Miete auf die ortsübliche Vergleichsmiete ohne Berücksichtigung der Modernisierungsmaßnahmen verlange und daneben eine Mieterhöhung gemäß §§ 559ff BGB geltend mache. Entscheidend sei bei den Mieterhöhungen, dass es nicht zu einer

kumulativen Erhöhung komme. Es ist nachdrücklich festzuhalten, dass beide Mieterhöhungsmöglichkeiten kombiniert werden können. Als erstes sollte ein Vermieter prüfen, ob auf der Grundlage des alten, unmodernisierten Standards eine Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete möglich wäre und diese dann vor, oder gleichzeitig mit der Modernisierungsmieterhöhung aussprechen. Gleichzeitig oder nach dieser Mieterhöhung kann dann eine Modernisierungsmieterhöhung vorgenommen werden. Sollte die ursprüngliche Miete allerdings so gering sein, dass nach einer Modernisierungsmieterhöhung erst eine Miete erreicht ist, die noch eine volle (15-Prozent-Grenze) Vergleichsmieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete für die Wohnung im modernisierten Zustand ausreichend ermöglicht, kann natürlich auch diese Variante gewählt werden.

Im Fall des AG Hamburg-Altona hat der Vermieter den Fehler gemacht, dass er vor einer wirksamen Modernisierungsmieterhöhung eine Vergleichsmieterhöhung durchgeführt hatte, ohne klar zu stellen, dass diese nur den unmodernisierten Zustand zugrunde legt.

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



## Wenn Nachbarn bauen ...

**? Ich habe erfahren, dass mein Nachbar eine Baugenehmigung für ein dreistöckiges Gebäude erhalten hat. Ich habe nur ein einstöckiges Flachdachhaus. Hätte die Behörde mich hier nicht einbinden, mindestens informieren müssen?**

Inwieweit die Bauprüfteilung nachbarliche Belange berücksichtigen muss, ist in § 71 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) geregelt. Die Zustimmung des Nachbarn ist danach nur dann nötig, wenn die Mindestabstandsfläche des Gebäudes zur Grundstücksgrenze von 2,50 Metern unterschritten (§ 71 II Ziff. 1 HBauO) oder der Mindestabstand von Müllbehältern zu Öffnungen von Aufenthaltsräumen unterschritten (§ 71 II Ziff. 2 HBauO) werden soll. Eine Beteiligung in Form einer Anhörung ist nur vorgeschrieben, wenn eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes oder Abweichungen von den geltenden Abstandsflächenvorschriften des § 6 HBauO erteilt werden sollen und zu erwarten ist, dass hierdurch öffentlich-rechtlich geschützte nachbarliche Belange berührt werden. Nur weil das Nachbarhaus zwei Vollgeschosse mehr als Ihres hat, muss die Bauprüfteilung Sie also nicht beteiligen, sondern nur, wenn einer der vorstehenden Umstände gegeben ist. Dies wäre der Fall, wenn der Bebauungsplan zum Beispiel nur zwei Vollgeschosse zulässt.

**? Mein Nachbar will sein Haus bis auf 2,85 Meter an meine Grundstücksgrenze heran bauen, obwohl wir hier in Blankenese ausreichend große Grundstücke haben, um großzügigere Freiräume zu bilden. Kann ich mich dagegen zur Wehr setzen?**

Die in Hamburg einzuhaltenden Abstandsflächenvorschriften des § 6 HBauO bestimmen, dass jedes Gebäude in Wohngebieten einen Abstand von 0,4 der jeweiligen Wandhöhe des Hauses zur nächstgelegenen Grundstücksgrenze einhalten muss, mindestens

aber 2,50 Meter. Die Mindestabstandsfläche ist also gewahrt. Bei einer Abstandsfläche von 2,85 wäre eine Gebäudehöhe von 7,125 Metern zulässig. Sollte die Gebäudehöhe darüber hinausgehen, wären Sie im Baugenehmigungsverfahren zu hören. Soweit hier eine Genehmigung entgegen der gesetzlichen Vorgabe von 0,4 der Wandhöhe für ein höheres Haus erteilt werden würde, hätten Sie dennoch im Widerspruchverfahren keine Erfolgsaussichten, obwohl die Baugenehmigung rechtswidrig wäre, da Sie durch diese Rechtswidrigkeit nicht in Ihren eigenen Rechten verletzt werden. Nur die Vorschrift über die Mindestabstandsfläche von 2,50 Metern hat nachbarschützende Wirkung. Diese wird aber in Ihrem Fall eingehalten.

**? Mein Hamburger Nachbar hat seinen Schuppen direkt an unsere Grundstücksgrenze gesetzt. Das stört mich. Kann ich dagegen vorgehen?**

Nach § 6 Abs. 7 Nr. 1 HBauO sind eingeschossige Gebäude ohne Aufenthaltsräume und ohne Feuerstätten bis zu einer Höhe von 3 Metern und 9 Metern Länge an der Grenze ohne eigene Abstandsflächen zulässig. Weitere Voraussetzung wäre, dass an den Grundstücksgrenzen des Nachbarn insgesamt nicht mehr als 15 laufende Meter derartige Gebäude entstehen. Sollte der Schuppen diese Maße einhalten, so wäre er bauordnungsrechtlich zulässig. Dann kann



auch nachbarschaftsrechtlich nichts dagegen unternommen werden, da die Nutzung rechtmäßig ist.

**? Unser Nachbar hat eine große Terrasse (8 x 3 Meter) gebaut und diese überdacht. Er meint hierfür keine Baugenehmigung zu brauchen. Es kann doch nicht jeder machen was er will?**

Die Terrasse ist 24 qm groß und dabei 3 Meter tief. Eine solche Überdachung ist tatsächlich genehmigungsfrei möglich. Die Anlage 2 zur Hamburgischen Bauordnung bestimmt, welche Bauvorhaben genehmigungsfrei zulässig sind. In Ziffer 1.7. dieser Anlage 2 sind Terrassenüberdachungen von bis zu 30 qm und einer Tiefe von bis zu 3 Metern genehmigungsfrei gestellt. Damit ist aber nur bestimmt, dass keine Baugenehmigung erforderlich ist. Der Nachbar kann damit aber noch lange nicht tun was er will, denn er muss dennoch alle baurechtlichen Vorschriften mit seiner Überdachung einhalten, ansonsten wäre sie auch ohne Genehmigung rechtswidrig.

**? Da mein Nachbar für sein Neuvorhaben eine Befreiung von einer Bestimmung des Bebauungsplanes beantragt hat, hat mich die Behörde angeschrieben und eine Frist zur Stellungnahme von zwei Wochen gesetzt. Da ich innerhalb dieser Frist keine Stellungnahme geschafft habe, soll ich nun mit allen Einwendungen ausgeschlossen sein. Dazu ist die Frist doch wohl viel zu kurz bemessen.**

Die Ihnen gesetzte Frist ist die gesetzliche Frist nach § 71 Abs. 3 HBauO. Hierbei handelt es sich tatsächlich um eine Ausschlussfrist. Bei Fristversäumnis ist man mit allen Einwendungen gegen die Befreiung ausgeschlossen.

**Geschäftsstellen**

**Grundeigentümer-Verband Hamburg**  
Glockengießerwall 19, 20095 Hamburg

Öffnungs- und Beratungszeiten unter:  
Tel.: 040/309 67 20 · Fax: 040/32 13 97  
www.grundeigentuemerverband.de

**Hamburg-Bergedorf**

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

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

Persönliche Rechtsberatung  
Dienstag und Donnerstag 17.00 – 19.00 Uhr

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

**Hamburg-Blankenese**

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

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

Persönliche Rechtsberatung  
Mittwoch 17.00 – 18.00 Uhr

**Hamburg-Harburg-Wilhelmsburg**

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

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

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

**Hamburg-Rahlstedt**

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

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

Persönliche Rechtsberatung  
Dienstag 17.20 – 20.00 Uhr  
sowie n. Möglichkeit Mittwoch 9.00 – 12.00 Uhr

Nur nach telefonischer Terminvergabe

**Hamburg-Sasel**

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

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

Persönliche Rechtsberatung  
Dienstag 19.00 – 21.00 Uhr

**Fachliteratur**

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



**Sicherung und Beitreibung von Mietforderungen**

Von Hans Reinold Horst, 4. Auflage 2007, ISBN 978-3-939787-04-4

Kommt ein Mieter in Zahlungsverzug oder zahlt ständig unpünktlich, kann der Vermieter bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen – auch fristlos – kündigen. Diesen Weg muss er auch schon deshalb gehen, um seine Mietausfälle so gering wie möglich zu halten. Was ist zu tun, wenn der Mieter aber insolvent ist? Für den Vermieter bieten sich zwei Wege an, um diesem Dilemma zu entkommen: die möglichst schnelle Beendigung des Mietverhältnisses sowie die Sicherung und Realisierung der bis dahin entstandenen Mietforderungen. Die Wege hierzu aufzuzeigen, ist Zweck dieser Broschüre.

**12,00 Euro für Mitglieder und 12,90 Euro für Nichtmitglieder.**

**Leitfaden für Käufer von Häusern und Eigentumswohnungen**

Von Werner Siepe, 22. überarbeitete und erweiterte Auflage 2010, ISBN 978-3-87999-053-5

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

und Arbeitsblättern auch viele spezielle Kauftipps.

**12,90 Euro für Mitglieder und 14,90 Euro für Nichtmitglieder.**

**Das Testament des Immobilieneigentümers**

Von Bernhard F. Klinger (Herausgeber), Klaus Becker/Sven Klinger/Wolfgang Roth, 2. Auflage 2011, ISBN 978-3-939787-34-1

In fast jedem Nachlass befindet sich eine Immobilie oder ein Mitberechtigungsanteil. Häufig stellt das darin gebundene Vermögen den wirtschaftlichen Hauptwert dar, den der Erblasser erwirtschaftet hat. Um diesen nicht durch fehlende, fehlerhafte oder ungeeignete Maßnahmen im Todesfall zu zerschlagen, gibt der Ratgeber Praxistipps und Ratschläge an die Hand. Steuerspartipps sowie Formulierungsbeispiele für Testamente, die den Schutz der Immobilie im Pflichtteils- oder Miterbengemeinschaftsrecht verstärken, sind ausführlich beschrieben.

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

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

Hiermit bestelle ich oben angekreuzte Fachliteratur / en.

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

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

**FAX-Bestellung**

**040 / 32 65 06**



## Seminar-Vorschau 2016

### 2. Halbjahr

Nachfolgend finden Sie die Seminar-Vorschau für die Mitglieder des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg für das zweite Halbjahr 2016.

13. September, 17.00 Uhr bis ca. 19.00 Uhr

### Grundzüge des Wohnungseigentumsrechts

Grundeigentümer-Verband,  
Glockengießerwall 19

14. September, 17.00 Uhr bis ca. 19.00 Uhr

### Zahlungsverzug des Mieters

Grundeigentümer-Verband,  
Glockengießerwall 19

28. September, 17.00 Uhr bis ca. 19.00 Uhr

### Nachbarrecht

Grundeigentümer-Verband,  
Glockengießerwall 19

11. Oktober, 17.00 Uhr bis ca. 19.00 Uhr

### Welchen Mietzins darf ich nehmen?

Grundeigentümer-Verband,  
Glockengießerwall 19

09. November, 17.00 Uhr bis ca. 19.00 Uhr

### Rechte des Wohnungseigentümers – erfolgreich durchsetzen

Grundeigentümer-Verband,  
Glockengießerwall 19

10. November, 9.00 Uhr, Ganztagsseminar

### Wohnungseigentum aktuell

REICHSHOF Hamburg,  
Kirchenallee 34–36

22., 23. und 24. November,  
17.00 Uhr bis ca. 20.30 Uhr

### Praxis der Zinshausverwaltung

Grundeigentümer-Verband,  
Glockengießerwall 19

Alle Seminare werden in unseren nächsten Heften ab Juli ausführlich beschrieben. Das entsprechende Anmeldeformular mit den Zahlungsbedingungen und Preisen werden wir ebenfalls im Juli-Heft veröffentlichen.

### BEISPIEL EINER ANONYMISIERTE (MIETER)-LISTE

Die Tabelle sollte folgende Daten aufweisen:

Firma: *Mustermann Verwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg*  
 Ansprechpartner bei Rückfragen: *Frau Mustermann, 040/123 45 67*  
 Objekt: *Musterstraße*  
 Adresse: *20123*  
 Postleitzahl: *April 2016*  
 Referenzmonat:

(Die Angabe der Hausnummer ist nicht zwingend erforderlich; wichtig für die Studie ist die Zuordnung der Miete zu einem Stadtteil)  
 (Anmerkungen: Objektadresse und PLZ kann in der Tabelle auch als Spaltenangabe erfolgen)

(falls nicht im Tabellenkopf angegeben) Objektadresse: Straße	(falls nicht im Tabellenkopf angegeben) Postleitzahl oder Stadtteil	Wohnungsgröße in m <sup>2</sup>	Miete Euro je m <sup>2</sup>	Netto-Kaltmiete	Heizkosten	Betriebskosten	Miete gesamt	Mietbeginn/ Einzug	letzte Mieterhöhung	Wohnlage gem. Wohnlagenverzeichnis (falls möglich)	Baujahr (falls möglich)	gefördert/preisgebunden	Leerstand	
													Wohnung steht leer	Leerstand aufgrund Sanierung, Renovierung, Umbauten etc.
Musterstraße	20123	75,5	7,45	562,48	123,45	167,89	853,82	01.06.2007	-	gut	1968	ja	-	-
Musterstraße	20123	75,5	7,45	562,48	123,45	167,89	853,82	01.01.2007	-	gut	1968	ja	-	-
Musterstraße	20123	75,5	7,45	562,48	123,45	167,89	853,82	01.04.2007	-	gut	1968	ja	-	-
Musterstraße	20123	75,5	7,45	562,48	123,45	167,89	853,82	15.04.2007	-	gut	1968	ja	-	-
...														
Vogelweg	20321	120,00	5,11	613,20	190,55	215,15	1.018,90	01.05.1989	01.05.2009	normal	1924	nein	-	-
Vogelweg	20321	85,00	6,00	510,00	145,55	180,25	835,80	01.11.2002	01.01.2005	normal	1924	nein	-	-
Vogelweg	20321	60,00	6,00	360,00	120,35	150,35	630,70	01.04.2003	-	normal	1924	nein	-	-
...														
Zirkusweg	20359	100,00	-	-	-	-	-	-	-	normal	1975	nein	ja	ja
Zirkusweg	20359	80,00	-	-	-	-	-	-	-	normal	1975	nein	ja	ja
Zirkusweg	20359	65,00	-	-	-	-	-	-	-	normal	1975	nein	ja	nein

Beispielliste zur Mietpreis-Befragung (siehe Artikel nächste Seite) ►

Forschungsprojekt

# Hamburger Mietpreis-Befragung

Für die Versachlichung der gegenwärtigen Diskussion zum Hamburger Mietmarkt untersucht das Center for Real Estate Studies (CRES) der Steinbeis-Hochschule Berlin unter der akademischen Leitung von Prof. Dr. Michael Lister nach 2012 und 2013 auch im Jahr 2016 den Hamburger Mietwohnungsmarkt.

Die Studie erfolgt im Auftrag der Wohnungswirtschaftlichen Verbände Hamburgs und wird in 2016 auf ein noch breiteres Fundament gestellt. Alle Wohnungswirtschaftlichen Verbände sind wieder dabei. Das CRES benötigt Ihre Mithilfe und bittet Sie die aktuellen Mieten und Angaben aus Ihrem Bestand für den Referenzmonat April 2016 zur Verfügung zu stellen.

Eine Übermittlung von (Mieter)listen bis zum 30. Juni 2016 im Excelformat sollte aus allen Verwaltungsprogrammen problemlos möglich sein. Wir haben Ihnen die wichtigsten Punkte bezüglich der (Mieter)listen in einer Tabelle zusammengestellt.

**...: Was passiert mit den (Mieter)listen?**

Je nach Verwalterprogramm können Sie objekt- beziehungsweise mieterbezogene Listen in eine Exceltabelle exportieren. Löschen Sie aus den Mieterlisten den Namen des Mieters und andere personalisierte Angaben zur Wohnung (beispielsweise „EG rechts“, beziehungsweise Mieternummer). Lediglich die Zuordnung der Objektmieten zu einem Stadtteil ist – durch die Angabe der Straße und Postleitzahl und gegebenenfalls Hausnummer oder Stadtteil – erforderlich.

Sollten Sie wünschen, dass das CRES die Anonymisierung der Mieterlisten für Sie vornimmt, geben Sie uns Bescheid.

**(Die zugesandten Listen werden nach Eingabe der für die Studie maßgeblichen Daten vernichtet/ gelöscht)**

**Was sollen die Mieterlisten unbedingt enthalten? (Beispiel)**

Objektadresse: Straße	<i>Musterstraße</i>	letzte Mieterhöhung	<i>01.05.2009</i>
Postleitzahl oder Stadtteil	<i>20123</i>	Wohnlage gem. Wohnlagenverzeichnis*	<i>gut</i>
Wohnungsgröße in Quadratmetern	<i>75,50</i>	Baujahr*	<i>1968</i>
Miete Euro je Quadratmeter	<i>7,45 EUR/Quadratmeter</i>	gefördert/preisgebunden	<i>ja/nein</i>
Netto-Kaltmiete gesamt	<i>562,48 EUR</i>	Wohnung steht leer	<i>ja/nein</i>
Heizkosten	<i>123,45 EUR</i>	Leerstand aufgrund Sanierung, Renovierung, Umbauten etc.	<i>ja/nein</i>
Betriebskosten	<i>167,89 EUR</i>		
Miete gesamt	<i>853,82 EUR</i>		
Mietbeginn/Einzug	<i>01.06.2007</i>	<i>*falls möglich</i>	

Eine Initiative von:



Landesverband Nord

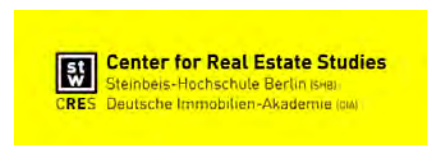


**Immobilienverband Deutschland IVD**  
 Verband der Immobilienberater,  
 Makler, Verwalter und Sachverständiger  
**Region Nord e.V.**

Die Wohnungswirtschaft  
 Norddeutschland



Durchführendes Institut:





## Veranstaltungen

Dienstag, 7. Juni 2016 (17.00 Uhr)  
Gemeindesaal der ev.-luth. Kirchengemeinde, Mühlenberger Weg 64a.  
**„Mietrechtsänderungen, Maklerprovision, Nachbarrecht“**  
Grundeigentümer-Verein der Elbvororte Blankenese/Nienstedten  
Jahreshauptversammlung mit Vortrag von Rechtsanwalt Peter Uhlenbroock. Anmeldung erforderlich. Nähere Informationen unter Tel. (040) 866 4490.

Mittwoch, 8. Juni 2016 (19.00 Uhr)  
Hotel Panorama, Billstedter Hauptstraße 44.  
**„Erbrecht, Vorsorgevollmacht und Patientenverfügung“**  
Grundeigentümer-Verein Hamburg-Billstedt  
Jahreshauptversammlung mit Vortrag von Notar Dr. Kohler.

Mittwoch, 8. Juni 2016 (19.00 Uhr)  
Geschäftsstelle Rahlstedt, Schweriner Straße 27  
**„WEG-Abrechnungen“**  
Haus- und Grundeigentümerverein Hamburg-Rahlstedt  
Arbeitskreis. Anmeldung unter Tel. 040/677 88 66, Kosten für Mitglieder 12 Euro, für Gäste 24 Euro.

Samstag, 11. Juni 2016 (14.00 Uhr)  
Geschäftsstelle Sasel, Saseler Chaussee 193  
**„Konflikte angehen und lösen in der WEG“**  
Haus- und Grundbesitzer-Verein von Sasel, Poppenbüttel und Umgegend  
Workshop mit Mediatorin Andrea Ramsek und Rechtsanwältin Eileen Wendel. Kosten: 35 Euro pro Person. Anmeldung in der Geschäftsstelle Sasel, Tel. 040/601 05 35.

Dienstag, 14. Juni 2016 (14.00 Uhr)  
Grundeigentümer-Verbandshaus, 6. OG, Glockengießerwall 19  
**„Energieberatung“**  
Grundeigentümer-Verband Hamburg  
Energieberatung in Kooperation mit ZEBAU und Energiebauzentrum. Nur nach vorheriger Terminvergabe unter Tel. 040/359 058 22.

Sonntag, 19. Juni 2016 (9.50 Uhr)  
Abfahrt Schnelsen: Wählingsallee, Niendorf; Busbahnhof, Lokstedt: Siemersplatz  
**„Ostseebad Boltenhagen und Travefahrt“**  
Grundeigentümer-Verein Lokstedt-Niendorf-Schnelsen

58. Gesellschaftsfahrt. Preis für Mitglieder 40 Euro, für Gäste 45 Euro, inkl. Busfahrt, Schifffahrt, Mittag- und Abendessen. Kartenverkauf bis Donnerstag, 9. Juni in folgenden Geschäftsstellen: Lokstedt: MW Immobilien, Siemersplatz 5, Niendorf und Schnelsen: Büro der Fa. Richard Maier, Ti-barg 32b.

Sonntag, 17. Juli 2016 (8.00 Uhr)  
Abfahrt U-Bahnhof Fuhlsbüttel.  
**„Fahrt nach Friedrichstadt und auf der Treene“**  
Haus- und Grundeigentümer-Verein Alstertal-Langenhorn-Alsterdorf  
Ausfahrt mit Mittagessen und Kaffeetrinken, Grachtenfahrt, Stadtrundgang und Schifftour. Preis pro Person 45 Euro für Mitglieder/Begleitpersonen, 55 Euro für Gäste. Nähere Informationen unter Tel. 040/238 49 617 (Herr Berg) oder 040/527 09 38 (Herr Kutzsche).

Samstag, 17. September 2016 (14.00 Uhr)  
Geschäftsstelle Sasel, Saseler Chaussee 193  
**„Konflikte angehen und lösen in der WEG“**  
Haus- und Grundbesitzer-Verein von Sasel, Poppenbüttel und Umgegend  
Workshop mit Mediatorin Andrea Ramsek und Rechtsanwältin Eileen Wendel. Kosten: 35 Euro pro Person. Anmeldung in der Geschäftsstelle Sasel, Tel. 040/601 05 35.

**Ausfall von Beratungen/Änderung Öffnungszeiten**  
Am Donnerstag, 23. Juni entfällt die persönliche Rechtsberatung in der Geschäftsstelle Am Soldatenfriedhof 8.

Die aktuellen Beratungszeiten der Geschäftsstellen und der Ortsvereine erfahren Sie unter [www.grundeigentuemerverband.de](http://www.grundeigentuemerverband.de) (siehe auch Seite 23).

Weitere Informationen auch unter Tel. 040/30 96 72-0, Fax: 040/32 65 06 oder direkt in der Hauptgeschäftsstelle: Glockengießerwall 19, 20095 Hamburg.

## Anpassung erforderlich

# Beiträge

Die Vertreterversammlung des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg hat beschlossen, die Mitgliedsbeiträge zum 1. Januar 2017 anzuheben. Es ist die erste Beitragserhöhung seit 1999. Für den Grundeigentümer-Verband war dieser Schritt dringend notwendig, weil die Kosten der Mitgliederverwaltung und -betreuung in den vergangenen Jahren erheblich gestiegen sind.

Es werden die Beiträge der Beitragsgruppe 1 von 41 Euro auf 45 Euro angehoben. Das ist im Verhältnis der niedrigste Anstieg, weil die Mitglieder der Beitragsgruppe 1 den Verband auch am wenigsten in Anspruch nehmen. In allen anderen Beitragsgruppen steigen die Beiträge um etwa 15 Prozent, und zwar in der Beitragsgruppe 2 von 61 Euro auf 70 Euro, in der Beitragsgruppe 3 von 82 Euro auf 95 Euro, in der Beitragsgruppe 4 von 123 Euro auf 142 Euro, in der Beitragsgruppe 5 von 164 Euro auf 190 Euro und in der Beitragsgruppe 6 von 230 Euro auf 270 Euro, jeweils im Jahr. „Wir glauben, dass wir mit dieser maßvollen Beitragserhöhung sowohl den Interessen der Mitglieder, als auch den Interessen des Verbandes dienen konnten“, sagte Heinrich Stüven, Vorsitzender des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg. „Natürlich ist eine Beitragserhöhung immer ein Einschnitt, aber diese Erhöhung ist nicht nur maßvoll, sondern war auch notwendig.“ Unmittelbar gilt diese Beitragserhöhung für eine ganze Reihe so genannter nicht selbständiger Ortsvereine, die keine eigene Beitragshöhe haben. Für diese Vereine wurden zudem die Pauschalen, die für Vereinsveranstaltungen gezahlt werden, erhöht. Die selbständigen Ortsvereine müssen ihre Beiträge jetzt noch der neuen Struktur anpassen. Für diese Vereine wurden die so genannten Landesverbandsbeiträge ebenfalls erhöht, allerdings erst ab dem 1. Januar 2018, so dass die Beitragserhöhung 2017 in voller Höhe bei den selbständigen Ortsvereinen verbleibt.

Die Beitragserhöhung bildete den Schwerpunkt der diesjährigen Vertreterversammlung. Zuvor hatte die Versammlung den Vorsitzenden Heinrich Stüven im Amt bestätigt. Auch der Beisitzer Jürgen Brakel wurde – ebenso wie Heinrich Stüven – einstimmig von den Mitgliedervertretern im Amt bestätigt. Zuvor genehmigten die Vertreter einstimmig die Jahresabrechnung.



Grundeigentümer Reisen

Vom 16. November bis 1. Dezember 2016

## Vietnam ( Nord und Süd ) – Rundreise

Foto: © by Carsten Raum/PIXELIO

### Land und Leute – Tempelpracht – Metropolen – Entspannung

Auf unserer Rundreise durch Vietnam erwartet Sie eine facettenreiche Kultur, Naturschönheiten und boomende Städte. Unser abwechslungsreiches Programm führt in einem farnefrohen Bogen von der großartigen Naturkulisse der Halong Bucht im nördlichsten Zipfel Vietnams bis zum Delta des Mekong im tiefen Süden.

#### Ihre Reiseroute wird sein:

von Hamburg über Bangkok nach Hanoi – Halong Bucht – Hanoi – Kaiserstadt Hue – über den Wolkenpass nach Hoi An – Mekong Delta – Saigon – Phan Thiet/Mui Ne

Im Norden Vietnams befindet sich der höchste Berg des Landes – der Phan Si Pan.

Mit 3.143 Metern gilt er als das „Dach Indochinas“. Ein absoluter Höhepunkt auf unserer Rundreise durch Vietnam ist auch der Besuch der Halong-Bucht.

In der Mitte Vietnams zieht sich das Truong-Son-Gebirge über 1.200 Kilometer nach Süden und bildet die Grenze zu Kambodscha und Laos. Der Wolkenpass ist die Wetterscheide von Vietnam. Sie werden auf der Fahrt über diese atemberaubende schöne Straße den Unterschied zwischen dem subtropischen Norden und dem tropischen Klima in Südvietnam kennen lernen. Im Süden Vietnams werden wir dann das mächtige Mekong-Delta und Saigon – das Paris des Ostens – „erleben“.

Vietnam ist ein aufregendes, berauschendes und einzigartiges Land mit lebensfrohen Menschen und mit einer köstlichen Küche!

Wie gewohnt, haben wir wieder **fast alles** im Reisepreis eingeschlossen.

**Der Reisepreis beträgt pro Person in einem Doppelzimmer 4.289,- Euro Einzelzimmerzuschlag 750,- Euro**

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



Vom 3. bis 7. November 2016

## Rom

Foto: © by Christian Greisinger/PIXELIO

### Entdeckungen im Herbst

Wie bereits ausführlich in unseren Februar- und Aprilausgaben beschrieben, bieten wir Ihnen eine wunderschöne Reise nach Rom an.

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.





# Mehr machen aus wenig Raum

**W**enig Platz macht kreativ. Schließlich muss auch in kleinen Räumen jede Menge untergebracht werden, ohne dass es eng wird. „Richtig eingerichtet können aber gerade kleine Zimmer sehr gemütlich sein“, sagt die Hamburger Innenarchitektin Birgit Knutzen.

Um dies zu erreichen, gilt es jedoch, von Anfang an richtig zu planen. „Wer zu viel will, verzettelt sich“, sagt Christoph Dettmer, Geschäftsführer der Wohnberatung Grund-Form. Wenn die Möbel auch den letzten Winkel ausfüllen oder unterschiedliche Farben, Materialien oder Stile aufeinandertreffen, erscheint

ein kleines Zimmer schnell überfrachtet. „Allzu Verschnörkeltes und Klobiges wirkt unruhig und erdrückend“, sagt Dettmer. Ein schlanker Bauhausstil mache sich dann oft besser als ausladendes Barock. „Deshalb muss man sich nicht gleich von dem alten Ohrensessel trennen“, so Knutzen. Ein Möbelstück als Blickfang und Bruch sei durchaus erlaubt. Grundsätzlich gilt: vorher überlegen, welche Funktionen die einzelnen Räume abbilden

sollen. Ein klares Gesamtkonzept hilft, die Linie durchzuhalten.

Vor der Detailplanung gilt es zu überlegen, von welchen Gegenständen man sich trennen kann. „Am besten rigoros aussortieren“, rät Andrea Flint, Inhaberin des Innenarchitekturbüros Flint Design. Je weniger Platz zur Verfügung steht, desto disziplinierter sollte man vorgehen. Alles, was seit zwei Jahren unbe-nutzt ist, kann weg. „Oder

liebgewonnene Stücke erst einmal auf den Dachboden bringen“, sagt Knutzen. Auch Saisonales, wie dicke Winterpullover, Strandlaken oder das Sommerbettzeug, kann dort zwischengelagert werden. Für den Rest lässt sich intelligenter Stauraum schaffen (siehe Kasten).

Auch optische Tricks helfen. „Unbedingt ein ruhiges Farbkonzept wählen“, rät Knutzen. Weiß ist dabei die wichtigste Farbe. Es intensiviert einfaches Licht an Wänden und Decken, hellt die Räume auf

Mit einer geschickten Gestaltung und der passenden Einrichtung lässt sich auch aus wenigen Quadratmetern viel machen.

Bettina Brüdgam

die Zimmerer



Holzbau · Schwammsanierung nach DIN

Telefon: 040-319 19 55

www.diezimmerer.de

**KÜCHE NACHHER:** Die durchgehende Arbeitsplatte und die vielen Einbauschränke beruhigen diese kleine Küche. Sie bietet viel Stauraum und Arbeitsfläche, ohne auf einen Essplatz zu verzichten!

und schafft ein großzügiges Raumgefühl. Ein, zwei weitere Farbakzente sorgen dann für eine wohnliche Atmosphäre.

„Sphärische Töne wie grau, helleres blau oder rose vermitteln den Eindruck von Weite“, so Flint. Eine Wand damit zu

## Stauraum schaffen

Wo wenig Platz ist, fehlt oft auch Stauraum. Das muss nicht sein:

Einbauschränke schaffen Ordnung und nutzen den Raum voll aus. „Am besten den Schrank als durchgehendes Element für die gesamte Wand und abschließend bis zur Decke planen“, sagt Innenarchitektin Birgit Knutzen. So wird er dann einfach als Begrenzung des Raums wahrgenommen. Auf auffällige Griffe oder Vitrinen besser verzichten, damit die Front als einheitliche Fläche erscheint. Alternativ lässt sich der bestehende Schrank auch mit Zusatzelementen vom Schreiner bis zur Decke hochziehen.

Regale einsetzen: etwa hinter einer Extra-Wand hinterm Sofa oder im Flur unter der Decke. In einheitliche Kartons oder Kisten kann man dann auch Kleinkram unterbringen – geschlossene Fronten wirken noch ruhiger.

Zusätzliche Ebenen in hohen Räumen bieten nicht nur Potenzial zum Aufbewahren, sondern zum Beispiel auch für einen Schlafbereich. Ein Podest, auf dem etwa das Sofa steht, kann ebenfalls zusätzlichen Stauraum beherbergen. Integrierte, weit ausziehbare Schubladen nehmen dann etwa Bettzeug oder Tischdecken auf.

Ob Küchenbank oder Wohnzimmertisch – viele Möbel gibt es auch mit zusätzlichen Schubladen oder Fächern zur Aufbewahrung. Der Platz unterm Bett lässt sich für einen Bettkasten auf Rollen nutzen.



Wenn Gäste kommen – Tisch mit integrierten Hockern und Sessel

betonen, reiche aber oft aus. Ein weißer Randstreifen unter der ebenfalls weißen Decke lässt den Raum durch den Kontrast zur restlichen Wand größer erscheinen. Dieser wirkt zudem höher, wenn die Decke heller ist als die Wand. Gleiches gilt für senkrechte Muster oder Streifen. „Tapezieren sollte man maximal eine Wand“, so Flint. Sie rät dabei zu zurückhaltenden Kontrasten und Dessins.

Auch in Küche und Bad möglichst nur eine Wand durch eine lebhaftere Struktur betonen, etwa mit Mosaik-Fliesen. „Im Spritzbereich der Küche bietet sich sonst auch einfach eine Glasscheibe als Schutz vor der Wand an“, so Flint. Im Badezimmer wirken hinter Dusche und Waschbecken extra große Fliesen besonders großzügig.

Den Boden durchgehend gestalten, etwa mit Parkett. Bad und Küche machen kleinteilige Fliesen optisch enger, deshalb auch hier große For-

mate verlegen. Alternativ gibt es inzwischen auch gegen Feuchtigkeit resistentes Parkett. „Am Boden sollten grundsätzlich möglichst wenig Linien erkennbar sein“, so Flint. Zudem sollte der Belag über die Räume den gleichen Farbton haben. „Gut macht es



Sichtschutz und Badschrank

**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**







Großer Bad-Spiegel schafft Weite

sich etwa auch, im Wohnzimmer und in der Küche die Türen auszuhängen, um Blickachsen und so mehr Weite zu schaffen“, rät Flint. Für die einheitliche Atmosphäre seien dann aber die Stringenz des Farbkonzepts in allen Räumen und ein durchgängiger Bodenbelag besonders wichtig.

Spiegel lassen Zimmer geräumiger erscheinen. „Im Mini-WC einen großen Spiegel über dem Waschtisch anbringen oder gleich eine ganze Spiegelwand“, rät Knutzen. Auch im Flur oder Wohnzimmer hilft dieser Effekt, etwa mit einem Spiegel über einer Kommode. Im Wohnbereich müs-

sen sie jedoch sehr gezielt eingesetzt werden, um Irritationen zu vermeiden.

Indirekte Lichtquellen mit Dimmern schaffen eine angenehme Raumstimmung. Licht von unten, etwa von Deckenflutern, streckt die Wände. Schmale Räume können durch Leuchten entlang einer Längsseite optisch verbreitert werden. „LED-Leuchten der neuen Generation erhellen den Raum optimal“, so Dettmer. Zudem gibt es dank der kleinen Leuchtmittel, die auch weniger stark erhitzen, inzwischen zahlreiche Leuchten in filigraner Form und aus durchlässigen Materialien wie Papier oder Stoff. Sie unterstreichen eine luftig-leichte Note.

Textilien verbreiten Gemütlichkeit. „Dunkle, schwere Vorhänge eignen sich nicht“, sagt Knutzen. Besser helle, transparente Stoffe wählen, die dem Raum Leichtigkeit verleihen. Auch Plissees oder Raffrollos machen sich gut. Ihre Farbe sollte sich an der Wandgestaltung orientieren. Das gilt auch für Kissen und Decken. „Hier darf man auch mal einen knalligen Farbakzent in Rot oder Königsblau setzen, aber dann passend zum Teppich und den Vorhängen“, so Flint.

Sinnvoll zudem: multifunktionale Möbel. Der Klassiker unter ihnen ist das Schlafsofa, welches sich schnell zum Gästebett umrüsten lässt. Welches

Potenzial auch sonst in der Verwandlung steckt, zeigen Designer inzwischen mit immer neuen Einfällen, etwa mit einem Wohnzimmertisch, der einen Hocker integriert oder Stühlen, die sich zum Tisch klappen lassen. Einen Hocker aus Holz kann man aber auch einfach durch Umstellen zum Couchtisch wandeln. „Und der Esstisch funktioniert ebenfalls gut in einer Doppelrolle zusätzlich als Arbeitsplatz“, so Dettmer. Drucker und Schreibutensilien verschwinden dann im Schrank. Alternativ gibt es inzwischen unterschiedliche Sekretäre, die sich, an der Wand befestigt, einklappen lassen und so kaum auffallen.

„Eine Sitzbank am Esstisch bietet immer Platz für eine Person mehr“, sagt Dettmer. Und wenn nicht benötigt, kann man sie einfach unter den Tisch schieben. Oder: An der Wand platziert passen darunter noch Kisten auf Rollen. Bei wenig Raum lässt sich der Essplatz mit gemütlichen Stühlen als Familientreffpunkt ganz in den Fokus rücken. Das Sofa spielt dann eine untergeordnete Rolle. Auf Sessel und Couchtisch kann man damit verzichten und stattdessen einfach nur einen kleinen Beistelltisch neben das Sofa stellen. Kastenförmig oder mit Schubladen ausgestattet birgt auch dieser noch Extra-Stauraum.



Nasse Wände?  
Feuchter Keller?

TEAM  
ISOTEC  
HANDWERK  
AUF HOCHSTEM  
NIVEAU

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

**ISOTEC Hamburg GmbH**

Donnerstr. 10, 22763 Hamburg

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

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

**ISOTEC**<sup>®</sup>  
Wir machen Ihr Haus trocken



Minibad. Blicklenkung auf Decke mit Wandleuchte, so wirkt es höher.

## Maklerrecht

# Hausverwalter haben keinen Anspruch auf eine „Mieterwechselgebühr“

## Sachverhalt

Die beklagte Hausverwalterin hatte dem wohnungssuchenden Kläger ein Zimmer in einer bestehenden Wohngemeinschaft verschafft und ihm dafür eine „Mieterwechselpauschale“ von 178,50 Euro in Rechnung gestellt. Diesen Betrag forderte der Mieter zurück mit der Begründung, die Beklagte sei als Wohnungsvermittlerin im Sinne des § 1 Wohnungsvermittlungsgesetzes (WoVermittG) tätig geworden. Als Verwalterin stehe ihr kein Entgelt für die Vermittlung zu, das besage § 2 Abs. 2 Nr. 2 WoVermittG.

## Entscheidung

Das Amtsgericht Münster verurteilt die Hausverwaltung antragsgemäß auf Rückzahlung und begründet sein Urteil auch damit, dass die Mietvertragsklausel, die eine Mieterwechselpauschale vorsieht, den Mieter nach dem Gebot von Treu und Glauben unangemessen benachteilige, sie sei damit unwirksam. Ein Mieterwechsel und die damit verbundenen Tätigkeiten des Verwalters seien üblicherweise zu erbringende Dienstleistungen einer Hausverwaltung. Die damit verbundenen Arbeiten, wie die Bearbeitung von Mietverträ-

gen, die Einholung persönlicher Daten wie zum Beispiel eine Selbstauskunft oder ein Gehaltsnachweis sei die zentrale Aufgabe im Zusammenhang mit den von der Hausverwaltung abzuschließenden Mietverträgen. Wenn dafür gesonderte Kosten in Rechnung gestellt werden, benachteilige dies den Mieter unangemessen. Nach dem festgestellten Sachverhalt sei davon auszugehen, dass die entsprechende Klausel im Mietvertrag einseitig vorgegeben war und die Hausverwaltung allein nicht hinnehmbare eigennützige Interessen auf Kosten des Mieters durch-

zusetzen versucht habe, ohne dessen Interessen zu beachten.

Die Hausverwaltung sei schließlich von der Vermieterin beauftragt worden, Mietverträge abzuschließen, wofür sie eine Vergütung erhalten habe. Damit stelle die Hausverwaltung Kosten doppelt in Rechnung, was den Mieter unangemessen benachteilige.

## Anmerkung:

Nach ganz überwiegender Rechtsprechung sind Klauseln, die Hausverwaltern ein zusätzliches Entgelt im Mietvertrag, zum Beispiel wie hier für einen Mieterwechsel, versprechen, unwirksam. Das gilt auch für andere und ähnliche Formulierungen in Mietverträgen, die für bestimmte Tätigkeiten von Hausverwaltungsfirmen pauschale Beträge vorsehen, wie zum Beispiel die Mietvertragsaufertigungsgebühr.

Ricarda Breiholdt / Fachanwältin  
für Miet- und WEG-Recht  
[www.breiholdt-voscherau.de](http://www.breiholdt-voscherau.de)

# HANSA BAUTENSCHUTZ

## SANIERUNGSTECHNIK GMBH

- Abdichtung feuchter Bauwerke
- Fassadensanierung
- Balkonsanierung
- Betonsanierung
- Schwammsanierung
- Rissverpressung
- Holzschutz
- Schleierinjektion
- Wärmedämmung

Hansa Bautenschutz  
Sanierungstechnik GmbH  
Am Lehberg 4  
22143 Hamburg

Fon: (040) 668 578 07  
Fax: (040) 668 578 09

Zertifizierter Fachbetrieb  
für Bausanierung

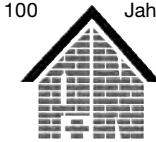
## HANSA-GLASBAU

GLASBAUSTEINE + ZUBEHÖR Verlegung + Verkauf

Bramfelder Straße 102a • 22305 Hamburg  
Tel. 040/690 52 54 • Fax 040/691 62 60

Internet: [www.hansa-glasbau.de](http://www.hansa-glasbau.de) • E-Mail: [info@hansa-glasbau.de](mailto:info@hansa-glasbau.de)

MEISTERBETRIEB  
100 Jahre



solide-zuverlässig

PENTZIN & NÄGELER  
BAUUNTERNEHMEN

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

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

# BAU & HAUSTECHNIK GMBH

Beratung • Planung • Abwicklung

Ordulfstr. 1 • 22459 Hamburg (040) **550 75 00**

Fax (040) 550 91 71 [www.bau-und-haustechnik.com](http://www.bau-und-haustechnik.com)

**Wohnungssanierung**  
**Maurerarbeiten**  
**Balkonsanierung**  
**Fassadensanierung**



## Hilfreiche Tipps

# Kleine Bäder gestalten – Platz schaffen auf kleinstem Raum

Klein, schmal, schlecht geschnitten – in vielen Wohnungen ist das Badezimmer das Sorgenkind. Dabei kann man mit etwas gestalterischem Geschick auch aus einem kleinen Bad viel machen. Bauen.de, das Fachportal für Bauen, Modernisieren, Renovieren und Einrichten, hat einige Tipps.

In vielen Wohnungen sind Bäder gerade einmal acht Quadratmeter groß. Meist ist der Raum noch schlecht geschnitten und es gibt es kein Fenster. Gestalterisch ist ein kleines Bad eine besondere Herausforderung. Diese Tricks von bauen.de helfen beim Einrichten:

► **Maßangefertigte Regale für kleine Nischen:** Tuben und Dosen, die ansonsten einzeln herumliegen, verschwinden dort in kleinen Körbchen. Häufiger benutzte Gegenstände, wie Waschlappen oder Bürsten, am besten mit Haken am Regal befestigen.

► **Schmale Schränke mit Apothekeauszug:** Sie sind ein Raumwunder für sonst eher unzugängliche Stellen. Dort, wo es weit in die Tiefe geht, aber in der Breite wenig Platz ist, kommt dieser Schrank zum Einsatz: Mit einem Griff lässt sich das Fach in seiner vollen Länge aus der Nische ziehen, durch die Bauweise sind auch weiter hinten stehende Produkte leicht erreichbar.

► **Rollcontainer** bieten eine praktische Alternative zu Kommoden oder Stehschränken. Auch wenn man sie im Möbelhaus eher in der Büroabteilung

findet – sie machen sich auch in kleinen Bädern perfekt. Die fahrbaren Möbel lassen sich bequem in eine Ecke schieben und sind leicht umzustellen, wenn sie im Weg stehen.

► **Ein Spiegelschrank über dem Waschbecken** erfüllt mehrere Funktionen: Er bietet Stauraum, Spiegelfläche und Beleuchtung.

► **Wände zusätzlich als Stauraum für Föhn und Zahnbürste nutzen:** Dazu müssen Heimwerker oft nicht mal extra Löcher in die Wände bohren: Spezielle Klebestreifen halten Haken und Zahnputzbecher sicher an der Wand und sind leicht wieder entfernbar. Viele Badhalterungen gibt es zudem bereits mit Saugnäpfen zu kaufen.

► **Mit etwas Einfallsreichtum finden Badutensilien auch an ungewöhnlichen Stellen ihren Platz:** So kann eine Vorhangstange entlang der Decke gespannt werden, um Kleiderbügel, Taschen oder Hängekörbchen daran zu befestigen. Eine Strickleiter eignet sich als Handtuchhalter. Für selten benötigte Utensilien lässt sich ein Korb mit Flaschenzugsystem an der Zimmerdecke befestigen: die meiste Zeit verschwindet er so aus dem Blickfeld, bei Bedarf kann er einfach mit einem Seil heruntergezogen werden.

### Kleine Bäder größer wirken lassen

Neben der Auswahl geeigneter Badmöbel gibt es weitere Möglichkeiten, um das kleine

Bad größer wirken zu lassen.

In großen Bädern bietet es sich an, einzelne Bereiche optisch voneinander zu trennen. In kleinen Bädern ist es besser, die Einheit des Raums zu beto-

Bad groß aussehen lassen will, nutzt am besten helle Farben oder Farben aus der gleichen Farbfamilie. Je weniger Kontraste und harte Übergänge die farbliche Gestaltung beinhaltet, desto ruhiger und größer wirkt das Bad.

Auch freie Flächen lassen Räume weitläufiger wirken. Daher ist eine wandhängende Badausstattung optimal. Darüber hinaus lohnt es sich, alles zu verstauen, was auf dem Boden liegt. Dazu gehören Kör-



Foto: Aqua Cultural / FRICKBadzimmer

**Kleine Bäder sind eine Herausforderung: Gezielte farbige Akzente lassen das Bad optisch größer erscheinen.**

nen. Quer in den Raum gestellte Möbel in langen, schmalen Bädern oder verschiedene Fliesenfarben und Fliesenformen wirken wie optische Barrieren. Die Redaktion von bauen.de rät darum, das Bad einheitlich zu fliesen. Generell eignen sich bei kleinen Bädern große Fliesen, durch die geringe Anzahl der Fugen entsteht eine ruhige Fläche.

Bei der Farbauswahl gilt: starke Farbkontraste erzeugen optische Barrieren, die das Bad beengt wirken lassen. Wer das

perwaagen, Föhne oder Handtücher. Bei Badteppichen gilt: Statt mehreren kleinen nur einen großen verwenden.

Auch wenn ein Bad nur wenige Quadratmeter misst: mit mehr Stauraum, den richtigen Fliesen und einer harmonischen Farbgestaltung fällt das gar nicht mehr so auf.

Isabel Naus  
bauen.de-Reaktion



### Individuelle Kundenbetreuung

Timms-Team ist Ihr Ansprechpartner, wenn es um die Sanierung ihrer Immobilie geht!

Telefon 040 / 63 97 65 76 • [www.timms-team.de](http://www.timms-team.de)



## Wohnungslosigkeit bekämpfen

## Pro Wohnen – contra Mietausfälle

Die Schätzungen der Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe (BAG W) sind dramatisch: Im Jahr 2014 lebten in Deutschland 335.000 Menschen auf der Straße; rund 172.000 Haushalte waren unmittelbar vom Verlust ihrer Wohnung bedroht. Damit so viele wie möglich von ihnen vor der Wohnungslosigkeit bewahrt werden, wollen Haus & Grund Deutschland und die BAG Wohnungslosenhilfe künftig kooperieren.

Wir haben mit Dr. Thomas Specht, dem Geschäftsführer der BAG Wohnungslosenhilfe, gesprochen.

**Warum sind private Immobilieneigentümer für Sie wichtige Partner?**

Dr. Specht: „Freie Träger und Kommunen sind daran inter-

essiert, dass Bürgerinnen und Bürger nicht ihre Wohnung verlieren. Vermieter sind daran interessiert, ihren Wohnraum langfristig zu vermieten und stabile Einnahmen zu erzielen. Denn die Folgekosten sind auf beiden Seiten hoch. Die allermeisten Wohnungen werden von privaten Immobilieneigentümern vermietet. Sie können wir über Haus & Grund erreichen. Wenn wir private Immobilieneigentümer mit den professionellen Helfern in Kommunen und freier Wohlfahrtspflege zusammenbringen, dann erhalten die Eigentümer ihre Miete und die von Wohnungsverlust bedrohten Mieter verlieren ihre Wohnung nicht.“

**Wie vielen Betroffenen könnte durch diese Zusammenarbeit geholfen werden?**

Dr. Specht: „Wir haben etwa 150.000 von Wohnungsverlust bedrohte Haushalte im Jahr. Bei denen wird bislang in 50 Prozent der Fälle der Wohnraum erhalten. Diese Zahl ließe sich durch Kooperation mit privaten Immobilienbesitzern um mindestens zehn Prozent steigern.“

**Wie konkret kann unsere Zusammenarbeit gestaltet werden?**

Dr. Specht: „Wir wollen gemeinsam die Bildung örtlicher Kooperationsnetzwerke zwischen Haus & Grund-Ortsvereinen, den sozialen Diensten freier Träger der Wohnungsnotfallhilfen und den zuständigen Stellen der Kommunen oder Jobcenter vorantreiben. Der Ortsverein von Haus & Grund ist die Anlaufstelle für private Vermieter, bei denen

Mietausfälle zu entstehen drohen oder schon entstanden sind. Er vermittelt an den sozialen Träger. Die Mitarbeiter in der Beratungsstelle haben professionelles Wissen über rechtliche Möglichkeiten zur Mietschuldenübernahme. Sie sind kompetent im Umgang mit Entschuldungsverfahren, aber auch mit psychosozialen Problemen. Und sie können weitere spezielle Hilfsangebote vermitteln. Die Kommune oder das Jobcenter kann gegebenenfalls Mietschuldenübernahmen gewähren. Grundlage der Zusammenarbeit zwischen dem Haus & Grund-Ortsverein und dem jeweiligen sozialen Dienst sollte ein Rahmenvertrag sein. Die Verbände und Vereine können auf Bundes- und Landesebene beispielsweise bei der Kontaktabahnung helfen, sowie eine Musterrahmenvereinbarung oder auch eine Broschüre mit Erfahrungsberichten zur Verfügung stellen.“

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

**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

**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: Fahland.GmbH.Bautechnik@t-online.de

## Sparen Sie bis zu 70% Heizkosten!

Trockene Wände, gesundes und behagliches Wohnen mit unserem **Edelstahlabdichtungs System**. Sicherer geht's nicht: einmal eingebracht – 100% dicht gemacht. Wir sanieren erfolgreich.



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

Die nächste Ausgabe der Zeitschrift **Hamburger Grundeigentum** erscheint im Juli 2016.

Anzeigenschluss: 09. Juni 2016.

Stefanie Hoffmann

Tel.: (040) 33 42 07 12 · s\_hoffmann@elbbuero.com

- ✓ Kellerabdichtungen
  - ✓ Spezialputzsysteme
  - ✓ Horizontalsperren
  - ✓ Rissverpressung
  - ✓ Betonsanierung
  - ✓ Spezialbaustoffe
  - ✓ Wohnklimaplatzen
- gegen Schimmel und Kondensfeuchte

**Feuchte Häuser?**

**Nasse Keller?  
Modergeruch?**

Die Horizontalsperre mit unserem VEINAL®-Silikonharz-System gehört seit über 20 Jahren mit zu den sichersten und preiswertesten Verfahren mit Prüfzeugnissen die zur nachträglichen Mauerrockenlegung verwendet werden.

**Schuster GmbH · VEINAL® Bauchemie**  
86465 Welden · Tel. 0 82 93 / 96 50 08 -0 · Fax -80  
E-Mail: BAUCHEMIE@veinal.de · www.veinal.de  
**Fordern Sie unsere kostenlose Info-Mappe an!**





# HBCD-haltige Polystyrolplatten werden Sondermüll

Die im März in Kraft getretene Neufassung der Abfallverzeichnis-Verordnung beinhaltet unter anderem die Einstufung von HBCD-haltigen Dämmplatten als gefährlichen Abfall. Das hat bei Bauherren, Immobilieneigentümern und Mietern viele Diskussionen und noch mehr Verwirrung ausgelöst. Wir haben die häufigsten Fragen und Antworten zusammengetragen.

## Was ist HBCD?

Hexabromcyclododecan ist ein ringförmiges, bromiertes Kohlenwasserstoffmolekül mit der chemischen Formel C<sub>12</sub>H<sub>18</sub>Br<sub>6</sub>.

rem Umfang in Vorhängen und Möbelbezugstoffen sowie in Kunststoffgehäusen von elektrischen und elektronischen Geräten verwendet. Nach Angaben der Europäischen Chemikalienagentur ECHA werden in Europa jährlich rund 12.400 Tonnen HBCD eingesetzt (Stand 2013).

## Warum ist HBCD gefährlich?

HBCD ist fortpflanzungsschädigend, sehr langlebig (persistent) und reichert sich in Organismen an (bioakkumulativ). Somit können seine toxischen Eigenschaften erst mit großer zeitlicher und räumlicher Ver-

HBCD aus den Platten aus, das über die Luft oder den Hausstaub von den Bewohnern aufgenommen werden könnte. Ebenso sind in der unmittelbaren Umgebung kaum akute Umweltwirkungen zu erwarten.

## Wie sieht die aktuelle Rechtslage aus?

Die EU hat HBCD bereits 2008 in die Liste der besonders besorgniserregenden Stoffe aufgenommen. Für sie fordert die EU-Chemikalienverordnung REACH eine Zulassungspflicht. Mit der internationalen Stockholmer Konvention wurde HBCD 2013 auch weltweit als schwer abbaubarer, organischer Stoff eingestuft. Die Stockholmer Beschlüsse wurden mit der sogenannten POP-Verordnung in EU-Recht umgesetzt. Seit 2015 gilt damit ein Herstellungs- und Verwendungsverbot für HBCD-haltige Dämmstoffe. Dieses Verbot zielt darauf ab, den weiteren Eintrag des Stoffes in die Umwelt zu unterbinden. Allerdings hat die EU-Kommission einem Firmenkonsortium, an dem auch ein deutsches Unternehmen beteiligt ist, eine Ausnahmezulassung erteilt. Dieses darf bis August 2017 HBCD in Dämmstoffen aus EPS verwenden.

## Woran erkenne ich, ob ein Material HBCD enthält?

Aktuell sind noch HBCD-haltige Restbestände in Umlauf. Aufgrund der Ausnahmezulassung werden noch weitere Produkte in den Handel kommen. Wer jetzt Dämmplatten kauft, sollte das Produktdatenblatt genau unter die Lupe nehmen. Wer Materialien ausbaut und entsorgt, sucht möglicherweise vergeblich in seinen Unterlagen nach den dazu gehörigen Produktdatenblättern. Für diesen Fall hat das Fraunhofer Institut für Verfahrenstechnik und Verpackung einen Schnelltest entwickelt.

## Welche Alternativen gibt es zu HBCD-haltigen Dämmstoffen?

Die Industrie setzt mittlerweile als Flammenschutzmittel in Dämmstoffen mehrere Ersatzstoffe für HBCD ein, welche nach heutigen wissenschaftlichen Erkenntnissen günstigere Umwelteigenschaften haben. Das Umweltbundesamt empfiehlt, alternative Dämmmaterialien wie Mineralwolle, Schaumglas oder Blähton und Dämmstoffe auf Basis von nachwachsenden Rohstoffen zu verwenden. Auch Polyurethan kommt ohne speziellen Brandschutz aus. Dämmstoffe mit dem Umweltzeichen Blauer Engel enthalten grundsätzlich kein HBCD.

## Was bedeutet die neue Abfallverzeichnisverordnung für die Entsorgung von HBCD-haltigen Dämmstoffen?

HBCD-haltige Materialien gelten als Sondermüll. „Sie müssen künftig getrennt entsorgt werden. Darüber ist ein Nachweis zu führen“, erläutert Dr. Joachim Wuttke vom Umweltbundesamt. „Wie das System funktionieren wird, können wir heute noch nicht genau sagen. Aber wir vermuten, dass sich Entsorgungsunternehmen ähnlich wie bei der Altölentsorgung spezialisieren werden. Für den Verbraucher ist die Entsorgung damit insgesamt mit Mehraufwand und mit Mehrkosten verbunden.“ HBCD-haltige Materialien werden in Hausmüllverbrennungsanlagen verbrannt. Dabei wird das HBCD vollständig zerstört. Das enthaltene Brom wird als Salz in der Abgasreinigung aufgefangen. Die entstehende Wärme wird energetisch genutzt. Die Verbrennungsanlagen brauchen für die Entsorgung von HBCD-haltigen Materialien spezielle Genehmigungen. Doch das ist tatsächlich nur eine Formalie.



Foto: © by Modelbauer/PIXELIO

Künftig Sondermüll: Styropor

Der Stoff ist bei normalen Temperaturen fest und nur sehr wenig wasserlöslich. Seine wichtigste Eigenschaft ist: Er verzögert die Entzündung von Kunststoffen und verlangsamt die Ausbreitung der Flammen.

## In welchen Produkten ist HBCD enthalten?

HBCD wird überwiegend in Dämmplatten aus expandiertem Polystyrol (EPS – allgemein bekannt als Styropor) und extrudiertem Polystyrol (XPS) verwendet. Darüber hinaus wird der Stoff in geringe-

zögerung auftreten, nämlich wenn die kritische Konzentration überschritten wird. Im Labor lassen sich die Wirkungen nur schwer prüfen und damit kaum vorhersagen. Mittlerweile wird HBCD weltweit häufig und auch in entlegenen Regionen in der Umwelt nachgewiesen. Wer in einem Haus mit HBCD-haltigen Dämmplatten wohnt, muss nach heutigem Kenntnisstand bei fachgerechter Anwendung keine negativen Effekte auf seine Gesundheit befürchten. In der Nutzungsphase tritt nur wenig

Dipl.-Ing. Corinna Kodim  
Haus & Grund Deutschland  
[www.hausundgrund.de](http://www.hausundgrund.de)

## HANDWERKSBEREITBE EMPFEHLEN SICH

Ein bekannter Name schafft Vertrauen! Nutzen Sie dies für sich und bieten Sie hier regelmäßig Ihre Leistungen an.

## Kontakt:

elbbüro · Stefanie Hoffmann

Tel.: 040/33 42 07 12 · s\_hoffmann@elbbuero.com

## ARCHITEKTEN

Aufstockungen  
und Anbauten  
für Wohnhäuser

040.99 99 45 73  
www.heidrunohm.de



heidrun ohm architektin  
ich mach was draus.

## ALTBAUSANIERUNG

Nasse Wände, feuchte Keller,  
Schimmelpilz?

Beseitigt preiswert und schnell  
– Kleiner Fachbetrieb –

Putz- u. Mauerwerk-Sanierung,  
Isolierungen, Dränagen

☎ 87 58 08 95 oder 0177-340 4521  
HPWestphal Bausanierung

## BAUGESCHÄFTE

SANIERUNG · UMBAU · RENOVIERUNG  
ABDICHTUNG · FLIESEN

**VOLKER BEHRENS**  
Maurermeister · Spezial-Baugeschäft



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

## H.-W. Hengfoß

MAURERMEISTER

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

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

## A. Kraft Bautenschutz

Meisterbetrieb für GmbH

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

Karnapp 31 · 21079 Hamburg  
Telefon 0171 / 372 01 35

Ausführung sämtlicher  
**Maurer-Reparaturarbeiten**

**HELMUT KRAK**  
Maurermeister

Emilienstraße 39a, 20259 Hamburg  
Telefon 40 60 21, Fax 491 17 46

## BAUGESCHÄFTE Forts.

**HELMUT SCHULZ**

**BAUGESCHÄFT GMBH**  
Neubau-Umbau-Reparaturen  
Fliesen-Keller-Fassade-Balkon  
Feuchtigkeitsschutz-Wärmedämmung  
50 Jahre Innungsfachbetrieb  
Tel. 040/54 18 10

## BAUTROCKNUNG

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

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

## DACHDECKER

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

## ENERGIEAUSWEISE

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

## FENSTER + TÜREN

## Fenster + Türen

erneuern · reparieren · einstellen  
Reparatur auch alter morscher Fenster!

· Rollläden + Markisen  
· Wintergarten Reparatur + Erneuern  
· Einbruchschutz v.d. Kripo empfohlen  
Dietrich Hartmann ☎ 606 71 250

## HAUSMEISTER

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



## HAUSDIENT

Christian W. Scheuermann

• HAUSMEISTERDIENST

- TREPPENHAUSREINIGUNG
- GARTENPFLEGE · SONDERDIENSTE
- SCHNEE- UND EISBESEITIGUNG

Kollastraße 148 · 22453 Hamburg  
Tel: 554 98 80 · Fax: 554 988 50

## HAUS- u. GRUNDSTÜCKSBETREUUNG

Aufsicht · Pflege · Instandhaltung

**ANDREAS ZIERACH**

Friedrich-Ebert-Damm 143  
D-22047 Hamburg

Telefon 696 17 90 · Fax 696 41 681  
E-Mail: Andreas@Zierach.de  
www.zierach.de

## HEIZÖL

**BERND IDEN**  
Heizöl  
☎ 60 70 136

## MALER

**Ahrens**  
Malereibetrieb

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

**WESP**  
Malereibetrieb

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

## SANITÄR-INSTALLATEURE

**Badewannendoktor**  
über 50 Jahre Erfahrung



Neue Wanne und Reparatur  
ohne Fliesenschaden  
040/61 63 63

## Dierk Fleck e.K.

Inh. Nicole Johannsen

Heizung · Klempnerei  
Sanitärtechnik · Dach

Werkstatt: Borsteler Chaussee 128  
22453 Hamburg · Tel. 5 53 73 22  
www.sanitaer-fleck.de

Sanitär Otto Sense  
GmbH

Bauklempnerei · Sanitäre Anlagen  
Dachdeckerei · Gas-, Elektrogeräte  
Kunststoff-Fachbetrieb  
Borsteler Chaussee 11 · 22453 HH  
Tel. (040) 514 86 1-0

## TISCHLER

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



Tischlermeister  
Steven Scheer

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

## WOHNUNGSRÄUMUNG



**HAMBURGER  
VERWERTUNGS  
AGENTUR**

- 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 AUKTIONÄTOR





# Unfallschutz: So sichern Sie sich ab

Foto: Haspa

**P**assiert ein Unfall bei der Arbeit oder auf dem Arbeitsweg, sind die Beschäftigten in der Regel über die gesetzliche Unfallversicherung geschützt. Für Schüler und Studenten gilt dies analog. Aber die meisten Unfälle passieren in der Freizeit und im Haushalt, also in einem Bereich, in dem man selbst vorsorgen muss. „Mit dem Haspa Unfallschutz sind Sie rund um die Uhr weltweit abgesichert“, sagt Stefan Plato, Versicherungsspezialist bei der Hamburger Sparkasse. „Dabei ist es egal, ob der Unfall in der Freizeit, im Urlaub, beim Sport, zu Hause, im Straßenverkehr oder im Beruf passiert.“ Wichtig sei eine solche Versicherung vor allem für Selbstständige, Freiberufler, Hausfrauen und nicht arbeitende Personen, da sie sonst meist keinen Anspruch auf Leistungen haben.

Die private Unfallversicherung zahlt eine vorab vereinbarte Summe, wenn der Versicherte durch einen Unfall unfreiwillig eine dauerhafte körperliche Beeinträchtigung erleidet. Dauerhaft bedeutet in diesem Zusammenhang, dass die Beeinträchtigung für mindestens drei Jahre bestehen wird. „Wenn die Leistungsfähigkeit nach einem Unfall mindestens ein Prozent beeinträchtigt ist, gibt es beim Haspa Unfallschutz bereits eine Entschä-

Ein Unfall passiert ganz leicht: beim Fensterputzen von der Leiter gefallen, auf der Straße ausgerutscht, beim Radfahren gestürzt, eine Zerrung beim Sport ... Nach Angaben der Stiftung Warentest passieren in Deutschland jedes Jahr etwa neun Millionen Unfälle. Manche verletzen sich dabei so schwer, dass sie langfristige Gesundheitsprobleme davontragen. Eine private Unfallversicherung kann die finanziellen Folgen eines Unfalls lindern.

digung. Diese kann sich – je nach Schwere der Beeinträchtigung und vereinbartem Versicherungsschutz – auf bis zu 600 Prozent der Versicherungssumme erhöhen“, sagt Plato.

Was häufig unterschätzt wird: Zum Beispiel bei Skiunfällen oder Bergwanderungen kann es zu einer Suchaktion und zum Einsatz eines Rettungshubschraubers kommen. Solche Kosten übernimmt die Versicherung bis zu 30.000 Euro. Kosten für kosmetische und kieferorthopädische Maßnahmen werden bis zu 10.000 Euro übernommen. Selbst Infektionen wie zum Beispiel Tollwut, Keuchhusten, Borreliose (nach einem Zeckenbiss) sind mitversichert.

Auf Wunsch könne auch eine Unfallrente abgeschlossen werden, die bei In-

validität zusätzlich zur Kapitalleistung eine lebenslange Rente zahle. Wer nicht nur sich selbst, sondern seine Angehörigen gleich mitversichert, kann einen Familienrabatt von bis zu 15 Prozent innerhalb eines Vertrages erhalten.

„Ein Unfall kann schlimme Folgen haben, aber er sollte Ihre finanzielle Situation nicht durcheinanderbringen“, warnt der Experte. Schon ab 13,86 Euro pro Monat kann man sich mit dem Haspa Unfallschutz absichern. „Am besten sprechen Sie mit Ihrem Berater in einer unserer rund 150 Filialen oder informieren sich online unter [www.haspa.de/unfallschutz](http://www.haspa.de/unfallschutz).“ Wer sich beeilt, ist nicht nur gut und günstig abgesichert, sondern außerdem bis zu drei Monate beitragsfrei – bei Abschluss bis zum 30. Juni 2016.

## Einbruchdiebstahl

# Wie kann man sich schützen?

**Auch wenn der Ärger und die psychischen Folgen eines Einbruchs meist viel belastender sind, gegen die finanziellen Folgen eines Einbruchdiebstahls kann man sich versichern. Wie und wann versicherungstechnisch ein Einbruch vorliegt, lesen Sie hier.**

Für die Versicherer ist der so genannte Einbruchdiebstahl ein Schadenfall, gegen den man sich über eine Hausratversicherung absichern kann. Es wird bewusst die Bezeichnung „Einbruchdiebstahl“ verwendet, um zwischen den einzelnen Arten von Eigentumsentwendung zu unterscheiden und den Versicherungsfall zu präzisieren.

Nach Strafgesetzbuch liegt ein Einbruchdiebstahl vor, wenn jemand in ein Gebäude oder eine Wohnung einbricht, einsteigt oder sich mit gefälschten Schlüsseln oder anderen Hilfsmitteln widerrechtlich Zugang verschafft. Im Vergleich dazu liegt ein einfacher Diebstahl vor, wenn der Dieb, ohne dass er sich widerrechtlichen Zutritt in eine Wohnung verschafft hat, etwas stiehlt. Um Raub handelt es sich dagegen, wenn eine Sache unter Androhung oder Anwendung von Gewalt weggenommen wird.

Die Hausratversicherung übernimmt im Falle eines Einbruchdiebstahles die Wiederbeschaffungskosten für den gestohlenen Hausrat und leistet für eventuelle Reparaturmaßnahmen. Zu beachten ist, dass ausschließlich Eigentumsgegenstände versichert sind, die sich innerhalb der Wohnräume beziehungsweise innerhalb des Gebäudes befinden. Wird beispiels-

weise aus dem Garten etwas gestohlen, so greift der Versicherungsschutz in der Regel nur, wenn dies in den Versicherungsbedingungen ausdrücklich mitversichert ist.

Wertsachen und Fahrräder zählen in bestimmtem Umfang zum Hausrat und können, je nach Bedarf, durch die Wahl eines passenden Tarifes oder über weitere Leistungsbausteine mit höheren Deckungssummen abgesichert werden.

Der Versicherungsschutz in der Hausratversicherung umfasst ausschließlich den Einbruchdiebstahl, nicht aber den „einfachen“ Diebstahl. Hier bieten moderne Tarife jedoch Ausnahmen, die zum Teil auch bei „Diebstahl am Arbeitsplatz, im Krankenhaus

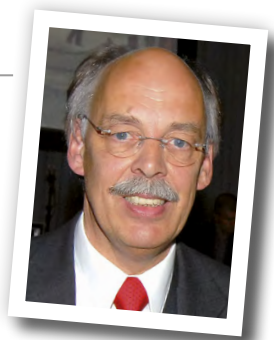
oder in Gemeinschaftsräumen“ leisten. Es empfiehlt sich auf jeden Fall regelmäßig einen Blick in die Versicherungsbedingungen, insbesondere auch dann, wenn der Hausratversicherungsvertrag schon länger besteht.



Foto: © by Tim Beckmann / PIXELIO



RA Heinrich Stüven zum Thema



Styropor

## Der lange Weg zum Sondermüll

**K**aum von der Öffentlichkeit bemerkt, trat im Februar die novellierte Abfallverzeichnisverordnung in Kraft. Mit einem Federstrich wurde so aus dem Baustoff Polystyrol kurzerhand Sondermüll.

Dämmstoffe, welche das Flamm- schutzmittel Hexabromcyclododecan enthalten, müssen nun fachgerecht entsorgt werden. Polystyrol ist in der Öffentlichkeit eher unter dem Namen Styropor bekannt.

Der Dämmstoff steht allerdings schon sehr lange in der Kritik, aber erst seit 2013 ist die Herstellung und Anwendung weltweit verboten worden. Bekann- termaßen entsteht bei der Verbren- nung giftiges Di- oxin. Unterschied- liche Brandtests hatten zudem ge- zeigt, dass trotz des Flamm- schutzmittels die Feuer- gefahr nicht verhindert wird.

Im Gegenteil, polystyrolgedäm- mte Fassaden erschweren die Brand- bekämpfung, da sich der Dämmstoff bei Hitze verflüssigt und damit eher als Brandbeschleuniger auf der Fassade wirkt. Offensichtlich ist aber im Namen des Klimaschutzes in dieser Republik selbst der größte Blödsinn möglich, maßgeblich allein ist eine gut funk- tionierende Lobby und Aktionismus.

Zu den ohnehin schon zahlrei- chen Problemen des Dämmstoffes kommt jetzt ein weiteres hinzu. Wurden die Dämmplatten bisher zerkleinert, mit weiteren Abfällen vermischt und so als „Brennstoff“ in Kraftwerken und Ver- brennungsanlagen „thermisch ent- sorgt“, hat das kostengünstige Schred- dern künftig ein Ende gefunden und der Baustoff wird zu Sondermüll. Nach Asbest und Blei geraten nun Wärme- dämmverbundsysteme auf die Liste tödlicher Gefahren.

Auf Immobilieneigentümer kommt wieder einmal eine Kostenlawine zu. Polystyrol war die vermeintlich spar- same Variante der Klimarettung. Al- lein nach der Wende sind in den neuen Bundesländern Unmengen von Poly- styrol verbaut worden.

Bundesweit rechnet man mit 800 Millionen Quadratmetern Fläche an Hartschaumplatten, ein Gebiet, wel- ches größer als das Bundesland Ham- burg ist.

Bauexperten befürchteten aller- dings schon immer logistische Pro- bleme mit der Entsorgung des Baustoffes.

Nun kommt das Sondermüllpro- blem noch hin- zu. Der Abfallstoff darf nur noch dort verbrannt werden, wo mit Spezial- filtern die hoch- giftigen Dioxine dem Rauchgas

entzogen werden. Das erfordert High- Tec-Verbrennungsanlagen und kostet entsprechend.

Wieder einmal ist ein Baustoff ohne hinreichende Prüfung auf den Markt gebracht worden, nur weil die Politik ihren ambitionierten Klimazielen nach- kommen wollte. Die Dämmindustrie hat sich in unverantwortlicher Weise mit ihrer Lobbyarbeit genau diese Ziele zunutze gemacht. Sie hat die bekann- ten Probleme bewusst kleingeredet.

Die Rechnung für dieses schamlo- se Verhalten zahlen die Immobilienei- gentümer. Jeder, der ein schadhaftes Produkt vertreibt, haftet üblicherweise dafür. Warum nimmt man die Dämm- industrie und das Bundesumweltamt nicht in die Haftung? Bekannt waren die Probleme mit dem Dämmmaterial schon lange, nur die Politik schwie- g dazu und förderte obendrein auch noch den Wahnsinn mit vielen Millio- nen. Warum sollten wir auch begrei- fen, dass all unser Handeln immer zwei Seiten hat.

**Lange, viel zu lange ist es der Lobby der Dämmstoffhersteller gelungen, die Probleme und Risiken von Polystyrol erfolgreich kleinzureden.**

## IMPRESSUM

Juni 2016

### Redaktionsleitung:

Rechtsanwalt Torsten Flomm  
Geschäftsführer des Grundeigentümer-  
Verbandes Hamburg von 1832 e.V.  
GlockengieBerwall 19, 20095 Hamburg  
Tel.: 040/309 67 20 · Fax: 040/32 13 97  
E-Mail: [info@grundeigentuemerverband.de](mailto:info@grundeigentuemerverband.de)  
Internet: [www.grundeigentuemerverband.de](http://www.grundeigentuemerverband.de)

### Verlag und Gesamtherstellung:

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

### Anzeigenverkaufsleitung:

#### elbbüro

Bismarckstraße 2 · 20259 Hamburg  
Tel.: 040/33 42 07 12 · Fax: 040/33 42 07 13  
E-Mail: [s\\_hoffmann@elbbuero.com](mailto:s_hoffmann@elbbuero.com)  
Internet: [www.elbbuero.com](http://www.elbbuero.com)  
Anzeigenpreisliste Nr. 40, gültig ab 01.01.2016

(31.590 monatlich im 1. Quartal 2016)



ivw geprüft

Erscheinungsweise: monatlich

### Abonnements- und Adressverwaltung:

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

Das Hamburger Grundeigentum ist Mitglied im Anzeigerverbund 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

Friedhof Ohlsdorf – Michael Japf

## NEUE INDEXZAHLEN

Verbraucherindex (2010 = 100)  
Alle Werte ab 1992 auf [www.grundeigentuemerverband.de](http://www.grundeigentuemerverband.de)  
Feb 106,5 · März 107,3 · April 106,9

## BEILAGENHINWEIS

Dieser Ausgabe sind die Teilbeilagen  
· Haferkamp Immobilien GmbH  
· Abdichtungstechnik Weber und die Gesamtbeilagen  
· Gustafsen & Co. Immobilien GmbH & Co. KG  
· Grossmann & Berger GmbH  
beigelegt. Wir bitten um Beachtung.

# Immobilienverband Deutschland IVD

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



Das Zeichen für qualitätsbewusste und  
leistungsstarke Immobilien-Arbeit!

unabhängig • sachkundig • IVD-geprüft

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

**ANDREAS W. BAUMGARTE**  
für Immobilienmakler aus Hamburg  
Holweg 12 · 22085 Hamburg · Tel.: 040/30067567  
E-Mail: info@immobilien-baumgarthe.de  
www.immobilien-baumgarthe.de

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

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

**doelter**  
IMMOBILIEN GMBH · IVD  
VERKAUF/VERMIETUNG  
BLANKENESER LANDSTR. 58  
8686725

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

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

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

Vermietung · Verkauf  
**fb** FRIEDRICHSEN & BAYER  
IMMOBILIEN  
Große Bäckerstraße 8 · 20095 Hamburg  
Tel.: +49 40 89 00 78 60  
www.friedrichsen-bayer.de

**IM HAMBURGER  
NORDEN:**  
Den Bestpreis  
erzielen wir  
für Sie!  
**FRÜNDI**  
Immobilien  
040 / 6001 6001  
Internet: www.fruendf.de

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

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

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

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

**FRANK HOFFMANN**  
IMMOBILIEN  
Ihre Immobilie ist unsere Leidenschaft  
Gärtnerstr. 109 HH-Eimsbüttel  
040/430 980 40  
www.frankhoffmann-immobilien.de

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

**LEIPE**  
IMMOBILIEN  
Verkauf · Vermietung · Verwaltung  
LEIPE IMMOBILIEN GmbH & Co. KG  
Schlüterstraße 14, 20146 Hamburg · 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. 040/721 6021 · Fax 040/7219871

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

**MAKLER PUTTKAMMER & TEAM**  
Ihr Immobilienmakler mit Erfahrung seit 1979  
Verkauf · Vermietung · Bewertung  
Telefon 040/70 97 05 86 · Telefax 040/70 97 05 89  
Rudolf-Diesel-Straße 1 · 21629 Neu Wulmstorf  
info@makler-puttkammer.de · www.makler-puttkammer.de

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

**Anika Schönfeldt**  
IMMOBILIEN  
Heidberg 45 · 22301 Hamburg  
Fon 040/23 84 19 77  
Fax 040/23 84 19 76  
info@anikashoenfeldt.de · www.anikashoenfeldt.de

**JOHN SPRICK**  
Haus- und Hypothekmakler  
gegr. 1923  
Grundstücks- und  
Testamentsverwaltungen  
Ferdinandstr. 36 · 20095 Hamburg  
Telefon 32 66 33

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

**STROKARCK**  
M. J. & M. E. Strokarcck OHG  
Hausmakler seit 1822  
Grundstücksverwaltung  
Testamentsvollstreckung  
Rathausstraße 12 · 20095 Hamburg  
Fax 355 006-35 · Tel. 355 008-0  
mail@strokarcck.de · www.strokarcck.de

**WITTHÖFT**  
Immobilien aus gutem Hause  
Rolfnickstraße 15 · 22391 Hamburg  
Saseler Chaussee 205 · 22395 Hamburg  
Tel.: (040) 65 64 65-0 · www.witthoef.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-Gemeinschaftswerbung  
unter 040/33 42 07 12





## Und Ihr Haus fühlt sich bei uns sowieso pudelwohl.

2016 feiern wir unser stolzes 125 jähriges Jubiläum. Durch diese jahrelange Erfahrung wissen wir, was für Sie als Haus- und Grundbesitzer besonders wichtig ist. Wir bieten jedoch nicht nur Schutz rund um Ihre Immobilie, bei uns können Sie natürlich auch eine Hausrat-, Unfall- oder

Haftpflichtversicherung abschließen. Informationen über unsere Produkte und die besonders günstigen Konditionen für Mitglieder des Hamburger Grundeigentümer Verbandes erhalten Sie unter **040 3766 3333** oder besuchen Sie uns in der **Große Bäckerstr. 7, 20095 Hamburg**.



Grundeigentümer  
Versicherung VVaG

PERSÖNLICH VERSICHERT SEIT 1891