

# HAMBURGER GRUNDEIGENTUM 06|2019



SCHWERPUNKT

## Hauptbahnhof

Nadelöhr, Drehscheibe,  
Verkehrsknoten – wie geht es  
weiter mit dem Hauptbahnhof?

### | Datenschutz

Hamburgs Datenschutzbeauftragter hielt einen spannenden Vortrag vor den Mitgliedern.

### | Neues Angebot

Verbandsmitglieder können jetzt auch Baumgutachten zu günstigen Preisen in Auftrag geben.



# Natürliche Energie für Ihre Zukunft

Entscheiden Sie sich für 100 %  
regenerativen Strom - zum fairen Preis.

Schließen Sie gleich ab unter  
[www.vattenfall.de/hamburg-natur](http://www.vattenfall.de/hamburg-natur) oder  
telefonisch unter 040 657 988 000.

# Und täglich grüßt die Grundsteuer

**M**an sollte eigentlich meinen, da das Bundesverfassungsgericht einen engen Zeitplan für die gesetzliche Neuregelung zur Grundsteuer gesetzt hat, müsste die Einigungsbereitschaft bei den Politikern besonders groß sein. Weit gefehlt.

---

Man sollte meinen, der Zeitdruck erhöht die Bereitschaft zur Einigung, doch das Gegenteil scheint der Fall zu sein.

---

Zur Zeit streiten sie wie die Kesselflicker. Die Gesetzgebungskompetenz des Bundes wird infrage gestellt. Länderöffnungsklauseln werden gefordert, damit die Bundesländer ihre eigenen Regeln zur Grundsteuer entwerfen können. Noch immer ist das Modell, nach dem regelmäßige Neubewertungen der Grundstücke zu ständigen Steuererhöhungen führen, das Mittel der Wahl bei unserem Finanzminister. Und Haus & Grund befragt jetzt die Bürgermeisterinnen und Bürgermeister der Städte und Gemeinden, ob sie denn bereit seien, bei einer Erhöhung der Bemessungsgrundlage die Hebesätze

zu senken. Man darf gespannt sein, mit welchem Ergebnis. Fast täglich gibt es neue Ideen und Wasserstandsmeldungen zum Thema Grundsteuerreform. Und die Zeit wird allmählich wirklich knapp. Bis zum Jahresende hat die Politik Zeit eine gesetzliche Neuregelung zur Grundsteuer zu schaffen. Sonst fällt sie weg – mit fatalen Folgen vor allem für die ärmeren Kommunen in Deutschland. Und das kann wirklich niemand wollen.

Ihr  
Rechtsanwalt Torsten Flomm  
Vorsitzender des  
Grundeigentümer-Verbandes Hamburg



## Wertsteigerung statt Stillstand

**Oft ist es wie im Märchen:**

**Küsst man den Frosch,  
erscheint der Prinz.**

Das ist bei Immobilien nicht anders. Deshalb geben wir Ihnen nicht nur eine objektive Bewertung Ihres Objektes, sondern mobilisieren auch die Wertreserven!

Und helfen Ihnen, diese zum Vorschein zu bringen!

**GLADIGAU**  
IMMOBILIEN

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

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



**Grundeigentümer-  
Verband  
Hamburg**

## Sprechstunde Mediation

Sie interessieren sich für Mediation als alternative Möglichkeit der Streitbeilegung?

Sie sind sich nicht ganz sicher, wie so etwas abläuft und ob Ihr Fall sich dafür eignet?

Wir bieten Ihnen eine kostenfreie, einführende Mediationssprechstunde an, in der Sie unverbindlich solche Fragen klären können!

Dienstags von 16 bis 17 Uhr  
in unserer Hauptgeschäftsstelle Glockengießerwall 19 (persönlich, nach Terminvergabe, nur für Mitglieder des Grundeigentümer-Verbandes)

Für weitere Informationen und Termine sprechen Sie uns bitte an: Tel. 040/30 96 72 0

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



## INHALT



**SCHWERPUNKT** – Der Hauptbahnhof platzt aus allen Nähten. Auf dem Südsteig gibt es schon „Richtungsgebahnen“, damit sich die Menschen nicht gegenseitig über den Haufen laufen. Wie soll es weitergehen?



**VERBAND & VEREINE** – Reisen

Eine Flusskreuzfahrt zum Jahreswechsel. Das ist doch eine gelungene Abwechslung. Begrüßen Sie das neue Jahr auf dem Rhein.



**HAUS & LEBEN** –  
Fassade

Wichtig ist eine gute Planung. Die Sanierung eines Wohnhauses ist eine Herausforderung.

## WIRTSCHAFT & POLITIK

---

- 06 Hauptbahnhof
- 11 Uni-Veranstaltung im MARKK
- 13 Bauzwang und Enteignung
- 14 Preisentwicklung
- 15 Nachverdichtung

## RECHT & STEUERN

---

- 17 Grundsteuer
- 18 Irrtümer im Erbrecht
- 19 Fragen & Antworten
- 25 Neues aus Karlsruhe
- 26 Warten auf die Baugenehmigung
- 27 Abnahmevollmacht
- 27 Rauchwarnmelder
- 28 Rückschnitt
- 29 Vermietung an Bedürftige

## VERBAND & VEREINE

---

- 20 Seminare
- 20 Beratung vorbereiten
- 21 Fachliteratur
- 21 Wohnbrücke
- 22 Beratungszeiten
- 23 Veranstaltungen
- 24 Reisen

## HAUS & LEBEN

---

- 30 Fassade
- 32 Fenster
- 35 Baumgutachten
- 36 Einbruchschutz
- 37 Heizungserneuerung
- 38 Stromnetz Hamburg
- 39 Schornsteinfeger-Gebühren

## FINANZEN & VORSORGE

---

- 41 Wohngebäude-Versicherung

## THEMEN & MEINUNGEN

---

- 42 Enteignung und Baugebote



# GUSTAFSEN & CO

IMMOBILIEN SEIT 1931



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

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

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

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

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

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

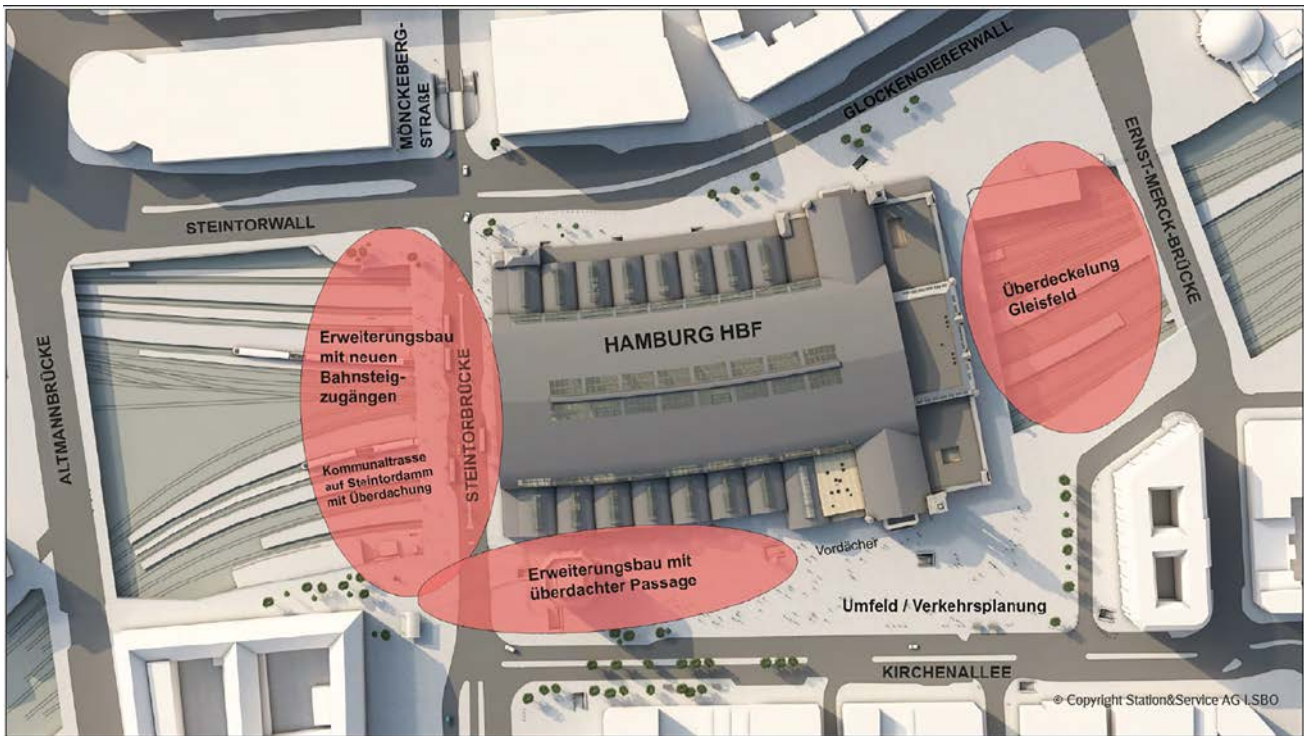
ZENTRALE@GUSTAFSEN.DE

TEL.: 41 40 95 0

**Beachten Sie unsere Beilage in dieser Ausgabe**

HOCHALLEE 2 | 20149 HAMBURG

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



Hamburger Hauptbahnhof

## Das Jahrhundertprojekt

Die Erweiterung des überlasteten Hamburger Hauptbahnhofes diskutiert man schon seit Jahren. Inzwischen liegen erste Pläne vor. Bis das Mammutprojekt abgeschlossen ist, dauert es aber mindestens noch bis 2030.

**N**ichts für schwache Nerven: Bevor man am Hamburger Hauptbahnhof aus dem Zug steigt, sollte man zumindest einmal tief durchatmen. Denn ab hier begleiten einen oft ungeduldige Schubser, Geschiebe und Schimpftiraden bis man endlich mit den Menschenmassen aus dem Gebäude gespült wird. Der Bahnsteig ist meist genauso überfüllt wie die Rolltreppe und auch durch die Wandelhalle drängeln sich täglich zig Reisende mit ihren Koffern.

Mit über 510.000 Besuchern täglich und 2.000 Zügen hat der im Jahr 1906 erbaute Hauptbahnhof seine Kapazitätsgrenzen überschritten. Er ist bundesweit der meistfrequentierte Fernbahnhof. Zu wenig Bahnhof für zu viele Passagiere lautet die einfache Diagnose. Schon der ehemalige Bahnchef Rüdiger Grube bezeichnete ihn als „größten Flaschenhals“ der Deutschen Bahn. Das galt zwar der



Foto: Ronald Sawatzky/Senatskanzlei Hamburg

„Vor uns liegt ein Jahrhundertprojekt“, so Bürgermeister Peter Tschentscher.

Dichte des Schienenverkehrs, aber auch das historische Bahnhofsgebäude platzt aus allen Nähten. „Vor uns liegt ein Jahrhundert-Projekt“, unterstrich Hamburgs Bürgermeister Peter Tschentscher im vergangenen Jahr bei einem Besichtigungstermin vor Ort. Die Herkulesaufgabe wird jetzt in Angriff genommen. Die Deutsche Bahn plant eine Erweiterung, die bis zum Jahr 2030 abgeschlossen sein soll. Dafür wurden inzwischen zwei Untersuchungen durchgeführt: Eine Machbarkeitsstudie zur Erweiterung des Hauptbahnhofs sowie eine Verkehrsuntersuchung zum Umfeld des Bahnhofs. „Ziel war es, einen Rahmen des Möglichen aufzuzeigen und deren Machbarkeiten nachzuweisen“, so Christian Földner, Sprecher der Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation in Hamburg. Die Pros und Contras der einzelnen Lösungen sollen mit den unterschiedlichen Interessenträgern diskutiert und debattiert wer-

den. Zudem soll es ein wettbewerbliches Verfahren geben, das zukunftsfähige Konzepte für den Hamburger Hauptbahnhof präsentiert sowie Städtebau und Ingenieurstechnik vereint, es befindet sich derzeit in der Vorbereitung. „Es ist richtig und gut, dass mit der Machbarkeitsstudie jetzt endlich Bewegung in die Sache kommt – wenn auch mit einigen Jahren Verspätung“, findet CDU-Verkehrsexperte Dennis Thering. In der Vergangenheit habe man viel geredet, konkret passiert sei wenig. Die Erweiterung stand jahrelang auf dem Abstellgleis still. Tatsächlich titelte das Hamburger Abendblatt bereits Mitte 2015: „Überfüllter Hauptbahnhof soll ausgebaut werden“. Schon damals ließ die Bahn Verkehrsströme und eine Umgestaltung des Bahnhofsumfelds untersuchen. „Über die Dringlichkeit einer Erweiterung besteht schon seit Jahren ein breiter parteiübergreifender Konsens“, betont der Grünen-Verkehrspolitiker Martin Bill. Schließlich überfordere das Passagieraufkommen nicht erst neuerdings die Infrastruktur. Mit der steigenden Einwohnerzahl Hamburgs, den anschwellenden Pendlerströmen und immer mehr Touristen in der Stadt sei eine Erweiterung dringend geboten. Jetzt nimmt das Vorhaben langsam Fahrt auf. Erste kleinere Maßnahmen zur Aufwertung des Bahnhofsumfelds wurden bereits angegangen: An der Kirchenallee wurde der Fußweg teils verbreitert, die Beleuchtung optimiert und die Parkplätze am Hachmannplatz hat man anders arrangiert. Am Heidi-Kabel-Platz wiederum gibt es jetzt eine Gepäckannahme für die Gäste von Kreuzfahrtschiffen, Taxisstände und die Anlage für das Abstellen von Fahrrädern wurden neugestaltet. In naher Zukunft stehen weitere Veränderungen an: „Noch im Jahr 2019 wird der westliche Langbau am Steintorwall denkmalgerecht saniert sein und neue, attraktive Shops sowie Gastronomie beherbergen“, sagt Egbert Meyer-Lovis Pressesprecher und Leiter Kommunikation Regionalbüro Nord. Der große Wurf soll aber erst folgen, die ersten Schritte sind mit der Machbarkeitsstudie eingeleitet. „Die Studie ist in mehrere Module aufgeteilt“, berichtet Meyer-Lovis. Auf der Südseite an der Steintordammbrücke ist eine Verlängerung der Bahnhofshalle geplant, die den Steintordamm



Foto: pixabay

## StöbenWittlinger

IMMOBILIEN · INVESTMENT · VERWALTUNG



### Sicherheit und Kompetenz für Ihre Immobilie.

HAUSVERWALTUNG BRAUCHT VERTRAUEN

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

Also? Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

StöbenWittlinger GmbH  
Lübecker Straße 128  
22087 Hamburg

[www.stoeben-wittlinger.de](http://www.stoeben-wittlinger.de)  
Tel.: 040 25 40 10-42  
Fax: 040 25 40 10-11

Mitglied im IVD, BFW und Grundeigentümer-Verband

## IMMOBILIEN SERVICE ZIMMERMANN WILHELM ZIMMERMANN

### Weshalb ein intaktes Haus abreißen und das Grundstück teilen?



Klingt unlogisch? Sprechen Sie mit den „Zimmermännern“ über Ihre Fragen:

- Besteht die Möglichkeit das Haus zu erhalten und zusätzlich einen Bauplatz zu schaffen?
- Lohnt sich die Grundstücksteilung auch für mich?



Frahmredder 7  
22393 Hamburg

Telefon: 040 - 600 10 60  
[www.zimmermann-ivd.de](http://www.zimmermann-ivd.de)





Über 500.000  
Fahrgäste und  
2.000 Züge –  
Erweiterung ist  
dringend  
erforderlich.

als künftige Kommunaltrasse in Fortsetzung der Mönckebergstraße überdacht und mittels einer mehrgeschossigen Erweiterung nach Süden weitere Funktionen wie beispielsweise neue Bahnsteigzugänge, Shops, bahnaffine Nutzungen und Büroflächen generiert. Neue Bahnsteigzugänge wie auch neue Durchbrüche zwischen Südsteig und Steintorbrücke sollen die Personenströme künftig entzerren. „Auf der Ostseite am Hachmannplatz wird voraussichtlich ein Geschäftsgebäude das heutige Bürohaus ersetzen“, so

Meyer-Lovis. Volumen und Höhe gelte es allerdings noch mit der Stadt abzustimmen. Zudem sollen eine Passage und „Markthalle“ entstehen, die sich in ihrer Formsprache an die heutigen Hallen-Seitenschiffe anlehnt. „Dadurch wird auch die Ostseite mit Blick auf die Personenströme optimiert und St. Georg attraktiv als Platz erlebbar.“ Auf der Nordseite, hin zur Kunsthalle, sind Nutzungen wie Fahrradparken und die Bahnhofsmission vorgesehen, „diese müssen aus baulich-technischen Gründen aber eng mit der Planung der U5 abgestimmt werden, die in diesem Bereich den Hauptbahnhof unterqueren soll“, erklärt Meyer-Lovis. Auch zur Aufnahme von infrastrukturellen Funktionen wie zusätzlichen PKW-Stellplätzen werde voraussichtlich ein Teil des nördlichen Gleisfelds überdeckelt werden. „Das Wettbewerbsverfahren soll möglichst noch 2019 starten und kann 2020 abgeschlossen sein“, so Meyer-Lovis. Mit der geplanten Weiterentwicklung des Hauptbahnhofs werde ein wichtiger Grundstein für eine leistungsfähige Verkehrsdrehscheibe im Herzen Hamburgs gelegt.

„Es ist gut, dass der Stein endlich ins Rollen kommt, wir brauchen aber eine schnellere Umsetzung“, meint Bill von den Grünen. Er plädiert für Übergangslösungen, die sich rasch umsetzen lassen. Dass diese unerlässlich sind, weiß man auch bei der Deutschen Bahn: „Wir werden jetzt dringend notwendige Maßnahmen ergreifen, um die überfüllten Bahnsteige zu entlasten“, so Meyer-Lovis. Dazu gehören die Erneuerung der Bahnsteige und die Entfernung von Aufbauten wie Aufsichtshäuschen, Shops oder Automaten von dem Bahnsteig Gleis 13/14, um mehr Platz für die Reisenden zu schaffen. „Eine besondere Entlastung versprechen wir uns von provisorischen Zugängen zu den Bahnsteigen im Süden.“ Ziel sei es, den direkten Zugang vom Bahnsteig auf die Steintorbrücke in den nächsten drei Jahren umzusetzen.

Bill dauert das zu lange. Der Südsteig, der 114 Meter lange Fußgängerübergang gegenüber der Wandelhalle, sei dauernd überfüllt und der Ausgang mit der Treppe

## Werte Vertrauen Seriosität

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

**Haueisen**  
Immobilien seit 1914

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



nach unten zu den U-Bahnen schon lange als akuter Engpass bekannt. Die geplanten neuen Ausgänge zur Steintorbrücke und neue Bahnsteigzugänge würden die Situation zwar entschärfen, ließen mit dem anvisierten Fertigstellungstermin aber einfach zu lange auf sich warten. „Abhilfe schaffen könnte hier etwa ein provisorisches Gerüst aus Treppen und einer Brücke, welches die Pendler aus den Metronom Zügen aufnimmt und so den Bahnhof und die Gänge entlastet“, so Bill. Für eine zeitnahe Lösung sei Pragmatismus gefragt.



Foto: pixabay

Auch CDU-Mann Thering begrüßt es, dass die Gleise 11/12 sowie 13/14 jeweils mit einem zusätzlichen Zugang mit Treppen und Aufzügen zur Steintorbrücke entzerrt werden sollen: „Das ist allerdings keine neue Idee, die Fahrgastverbände fordern das schon seit Jahren“. Die Umsetzung müsse jetzt unbedingt fixer als geplant vorgenommen werden. „Indem man ein paar Fahrkartenselbstautomaten wegräumt, löst man das Problem jedenfalls nicht.“ Zudem pocht er auf einen weiteren Bahnsteig am Rangiergleis 9. Die Gleise 9 und 10 werden derzeit ohne



Die geplante Erweiterung zur Steintorbrücke kann dauern, daher wird über schneller zu realisierende provisorische Zugänge nachgedacht.

## HAMBURG IST EIN SICHERER HAFEN. WENN SIE DEN RICHTIGEN LOTSSEN AN BORD HABEN.



Als führende Experten für Immobilieninvestments in Hamburg wissen wir, in welchen Lagen und Teilmärkten Ihr Geld am besten für Sie arbeitet. Durch unser von Vertrauen und Tradition geprägtes Netzwerk bieten wir unseren Kunden exzellente Marktzugänge.

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

[zinshausteam-kenbo.de](http://zinshausteam-kenbo.de)

ZINSHAUSTEAM  
KENBO   
CHARTERED SURVEYORS

*Ein Anfang ist gemacht:  
„Noch im Jahr 2019 wird  
der westliche Langbau  
denkmalgerecht saniert  
sein.“*

Egbert Meyer-Lovis,  
Pressesprecher Bahn



Deutsche Bahn AG/Dan Zoubek

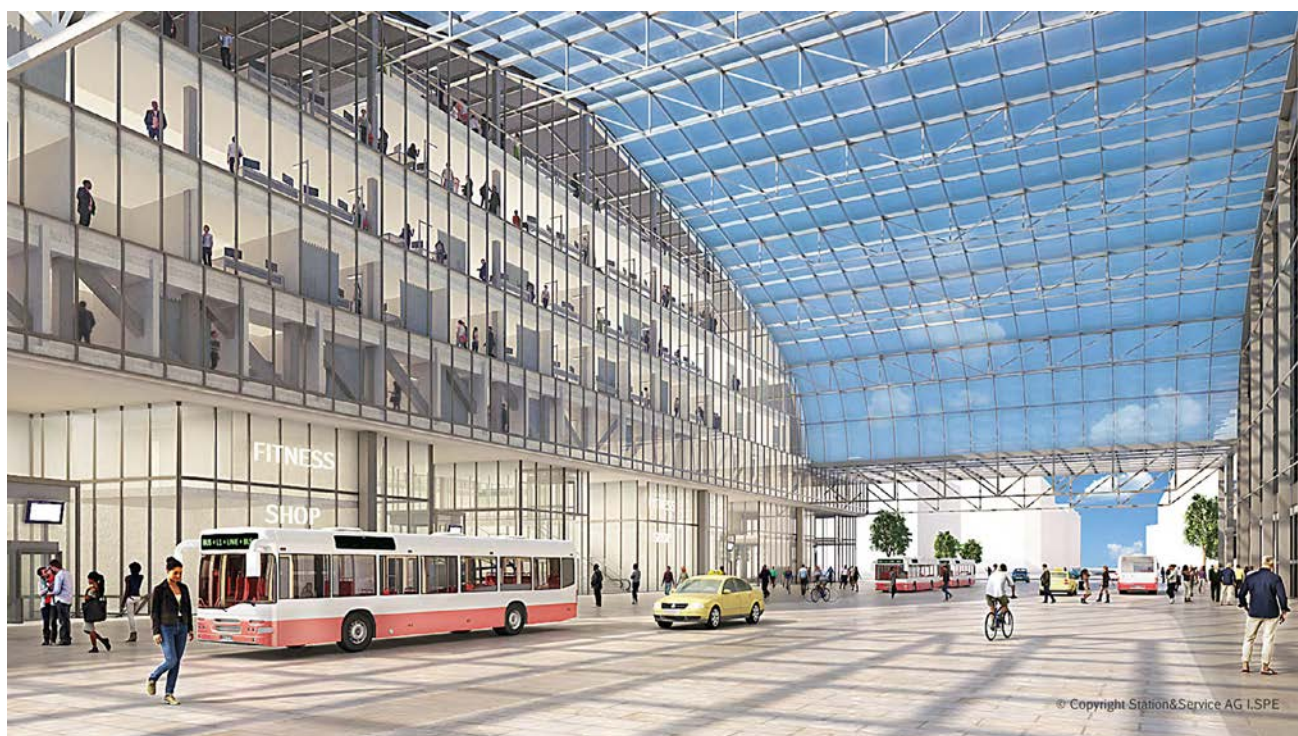
Bahnsteig für den Durchgang des Güterverkehrs genutzt. „Über eine Erweiterung der Kapazitäten wird einfach viel zu wenig nachgedacht“, moniert Thering.

Die Verkehrsstudie wiederum sieht vor, Autos aus dem Gebiet der Steintorbrücke zu verbannen und stattdessen eine Trasse für Busse, Taxen und Räder einzurichten. „Im Norden und Süden sind außerdem große Fahrradhäuser geplant“, so Bill. Denkbar sei es auch, eine Werkstatt und einen Fahrradverleih mit anzubinden. Dies passe gut in die Strategie, Hamburg zur Fahrradstadt zu entwickeln. Eine Bike+Ride-Station am Hauptbahnhof verbessere zudem die Verkehrssituation vor Ort.

Nicht nur im Gebäude bewegt man sich am Limit, auch auf der Schiene wird es eng. So halten die Regionalbahnen oft auf einem Gleis hintereinander, um die begrenzte Infrastruktur so weit wie möglich auszuschöpfen. „Eine Erweiterung der Gleisanlage ist kaum machbar, aber mit einer intelligenten Planung lassen sich trotzdem neue Kapazitäten schaffen“, so Bill. Dazu gehöre es etwa, die neue S-Bahnlinie S4, die von Hamburg bis nach Bad

Oldeslohe fährt, zügig umzusetzen. Die Gleise fünf bis acht würden so von den gut 100 Regionalzügen täglich befreit, in die die Pendler bisher steigen müssen. Dass die neue S4 kommen soll, ist schon seit dem Jahr 2013 im Gespräch, Diskussionen um die Kostenverteilung zwischen Bund und Ländern bremste die Pläne aber bisher immer wieder aus. Der Bundesverkehrswegeplan 2030 weist das Projekt inzwischen als vordringlich aus, damit könnten die Bauarbeiten in den kommenden Jahren tatsächlich starten. Thering setzt zwar ebenfalls auf die S4, sieht das Vorhaben aber trotzdem kritisch: „Um den verworrenen Knoten am Hauptbahnhof zu entflechten, müssten auch geprüft werden, welche S-Bahnen aus den Ferngleisen herausgenommen und verlagert werden können“, so seine Forderung. Mit den angekündigten Linien der S4 oder der U5 würden die alten Fehler anscheinend wiederholt, statt Tangentialverbindungen und Ringlinien zur Entlastung zu prüfen.

Bettina Brüdgam



Bushaltestellen und Taxen fast in der Bahnhofshalle – so könnte die Steintorbrücke einmal aussehen.

Vortrag im Museum

# Datenschutzgrundverordnung

Der Hamburgische Datenschutzbeauftragte Professor Dr. Johannes Caspar referierte im Museum am Rothenbaum

**K**napp ein Jahr nachdem die EU-Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) im Mai 2018 in Kraft trat, schien es an der Zeit, einmal Bilanz zu ziehen. Immerhin hatte die DSGVO viele Unternehmen, Vereine, Vermieter und nicht zuletzt die Medien über Wochen intensiv beschäftigt. Was ist in dieser Zeit passiert, was ist die DSGVO überhaupt, wie ist die Umsetzung gelungen, was ist aus den anfänglichen Befürchtungen geworden? Das waren einige der Fragen, denen sich der Hamburgische Datenschutzbeauftragte, Professor Dr. Johannes Caspar im Rahmen der Vortragsreihe des Grundeigentümer-Verbandes, die früher in der Universität stattfand, widmete. Eine Reihe von Unklarheiten und Missverständnissen sorgten anfänglich in den Medien für Unruhe und rückten die DSGVO ungerechtfertigt in ein schlechtes Licht. Caspar verwies hier etwa auf das kurzfristig verkündete „Ende der Tür- und Klingelschilder durch die Datenschutzgrundverordnung“. Etwas anders gelagert war die Vermutung, dass zum Beispiel Handwerkern die Arbeit erschwert wird, weil die DSGVO es ihnen untersagt, WhatsApp für die Kundenkommunikation zu nutzen. Dies trifft laut dem Hamburgischen Datenschutzbeauftragten zwar zu, ist aber nicht neu, sondern galt bereits nach der



Professor Caspar (links) mit dem Verbandsvorsitzenden Torsten Flomm

vorher geltenden Datenschutzverordnung. Und die vorhergesagte Abmahnwelle, die den Mittelstand überrollen sollte, ist bisher glücklicherweise ausgeblieben.

Was allerdings tatsächlich zutrifft ist, dass die DSGVO kleine Unternehmen und Vereine vor zu große Hürden stellt. Dass sie, worauf Caspar hinweist, dabei gar nicht diejenigen sind, auf die die DSGVO eigentlich abzielt, tröstet natürlich nicht,

da auf Erleichterungen für kleine und kleinste Datenverarbeiter bewusst verzichtet wurde. Der Vermieter mit ein oder zwei Wohnungen hat also das gleiche, komplexe Regelwerk zu beachten wie die großen Datenvermarkter Google, Facebook und Co., um deren Regulierung es eigentlich ging.

Immerhin wurden die möglichen Bußgelder so gestaltet, dass sie auch für solche Konzerne spürbar wären – bisher allerdings nur theoretisch, denn an der Umsetzung und der dafür erforderlichen innereuropäischen Abstimmung fehlt es bisher. Und so schließt Caspar, der klarmachte, dass er Datenschutz als Grundrechtsschutz versteht, seinen Vortrag mit einem Zitat des Apple-Chefs Tim Cook, der sagte, dass Datenschutz eine Jahrhundertaufgabe sei, und fügte selbst hinzu: „Und die DSGVO ist der Einstieg in diese Jahrhundertaufgabe.“

**ZINSHÄUSER**  
SEIT 1914



**EDGAR WESSENDORF**

Immobilienkompetenz seit 1914

Wir sind seit über 100 Jahren auf die Vermittlung von Zinshäusern in Hamburg spezialisiert. Für unsere Kunden suchen wir ständig Mehrfamilienhäuser in allen Stadtteilen. Nutzen Sie die zurzeit hohen Verkaufspreise auf dem Hamburger Zinshausmarkt. Gern stehen wir Ihnen für ein vertrauliches Gespräch sowie eine für Sie kostenlose und unverbindliche Bewertung Ihres Objektes zur Verfügung. Ihr Zinshausexperte Hannes Rohde freut sich auf Ihren Anruf.

rohde@edgarwessendorf.de • [www.edgarwessendorf.de](http://www.edgarwessendorf.de)  
Tel. 040 / 360 916 916 • Fax: 040 / 37 35 65  
Deichstraße 29 • 20459 Hamburg



Zeichnungen, Gemälde, Fotografien

# Kunst im Verbandshaus

Vierteljährlich wechselnde Ausstellungen



Alexander Retzdorff



Dietmar Niederstraßer



Kathrin Kühn



Jens Peter Tschuscke

Bereits Ende des 19. Jahrhunderts tat der damalige Vorläufer des Grundeigentümer-Verbandes etwas zur Förderung der Kunst und stiftete der Hamburger Kunsthalle drei Gemälde. Als im Jahre 2003 der Verband dann sein neues Gebäude am Glockengießerwall bezog, direkt gegenüber der Kunsthalle, kam schon bald die Idee auf, die Räumlichkeiten im Beratungsbereich gelegentlich für Ausstellungen zur Verfügung zu stellen, um Künstlern und Künstlerinnen die Gelegenheit zur Präsentation ihrer Werke zu geben. Schnell etablierte sich daraus eine feste Reihe mit quartalsweise wechselnden Ausstellungen ganz unterschiedlicher Stilrichtungen an Malerei und Fotografie, die aktuell bereits bis Ende 2021 vorausgeplant sind. (Wer Interesse hat, hier eigene Werke zu zeigen, melde sich dennoch gerne per Mail an: [info@grundeigentuemerverband.de](mailto:info@grundeigentuemerverband.de)) Zurzeit sind noch bis Ende des Monats Werke des Syrischen Künstlers Hajar Issa zusehen, der 2015 als Geflüchteter nach Hamburg kam. Es folgen in diesem Jahr noch die in Berlin lebende Malerin Karin Riedel (ab Juli) und schließlich ab Oktober die Hamburgerin Dodo Achilles. Zu sehen jeweils zu den üblichen Geschäftszeiten im 6. Obergeschoss im Glockengießerwall 19.



Hans Jürgen Kue



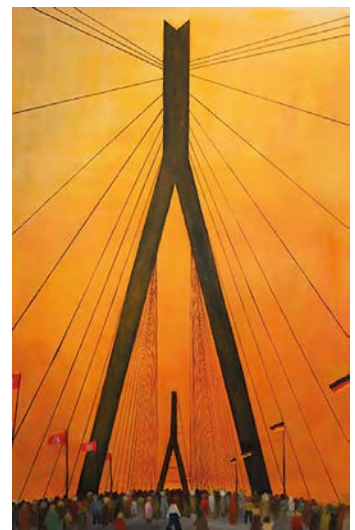
Olaf Ballnus



Hajar Issa



Atelier Lichtzeichen



Christa Kipping



Berthold von Kemptz

## Stadtentwicklung

# Bauzwang und Enteignungen

Kommunen gehen unterschiedliche Wege

**W**as als Debatte um die Enteignung von Berliner Wohnungsunternehmen angefangen hat, ist längst auch bei den privaten Eigentümern hierzulande angekommen.

Zum Beispiel in Tübingen, wo der grüne Oberbürgermeister Boris Palmer mit Bauzwang und Enteignung von Einzeleigentümern die Wohnungsdebatte führt. Grund genug, genauer zu schauen, ob Palmers Vorstoß bald bundesweit Nachahmer findet.

## Stadtentwicklung beginnt im Innenbereich

Brachliegende Grundstücke im Innenbereich unserer Städte und Gemeinden sind verschenktes Potenzial – für den Wohnungsbau und eine gute Stadtentwicklung. Unter Stadtplanern und Architekten herrscht in dieser Frage große Einigkeit. Um Attraktivität und Funktionalität von Ortskernen und Quartieren zu erhalten und weiterzuentwickeln, gilt es, Lücken zu schließen und Leerstände abzubauen, bevor der Ort nach außen wächst.

Dieser Idee folgte auch Palmer, als er jüngst ankündigte, die Eigentümer von 500 baureifen Grundstücken in Tübingen anzuschreiben. Palmer will erfragen, ob die Grundstückseigentümer bereit sind, ihr Bauland in den kommenden vier Jahren zu nutzen. Wollen sie das nicht, bietet die Stadt an, die Grundstücke abzukaufen: Wenn die Eigentümer auch das verweigern, droht der Oberbürgermeister mit einem Zwangsgeld und ganz am Schluss sogar mit Enteignung.

## Baugebot heißt hoher Aufwand für geringen Ertrag

Das Baurecht erlaubt Städten und Gemeinden laut § 176 des deutschen Baugesetzbuches ein sogenanntes Baugebot für ungenutzte Grundstücke zu erlassen. Zur Durchsetzung eines Baugebots käme auch eine Enteignung in Betracht. Das Tübinger Vorgehen ist damit also prinzipiell möglich. Erst einmal ist ein Baugebot ein einfacher kommunaler Verwaltungsakt. Nicht mal ein Stadt- oder Gemeinderat müsste dem zustimmen. Und trotzdem ist kaum ein Fall bekannt, in dem das Baugebot jemals angewendet wurde. Das von Palmer angestrebte Verfahren wäre kompliziert und langwierig. Mit guten Gründen würden sich Grundstückseigentümer gegen die Enteignung wehren. Dem langwierigen Verfahren steht letztendlich eine magere Ausbeute gegenüber.

## Kooperation statt Konfrontation

Andere Städte und Gemeinden suchen in der Kooperation

mit den Eigentümern Lösungen für ungenutzte Flächen im Innenbereich. Hinter jeder Brache stehen in der Regel handfeste Entwicklungshemmnisse, die es zu überwinden gilt. Beispielhaft ist hier der Einsatz von Innenentwicklungsmanagern. Sie analysieren die Potenziale für die Innenentwicklung, sprechen Eigentümer und Investoren an und fungieren als zentraler Ansprechpartner. Zugleich kann der Innenentwicklungsmanager moderierend eingreifen, wenn über die Nutzung der Flächen verhandelt wird oder Konflikte mit der Nachbarschaft entstehen.

Matthias zu Eicken  
www.hausundgrund.de



**Der schnellste Draht zu  
Fachbetrieben in Ihrer Nähe:  
[www.eghh.de](http://www.eghh.de)**

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

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

# Preisentwicklung und Prognose

Durchschnittlicher Anstieg um 7,2 Prozent

**D**ie Quadratmeterpreise für Wohneigentum sind fast überall in Deutschland im vergangenen Jahr weiter angestiegen: Inflationbereinigt legten die Immobilienpreise 2018 im Mittel um 7,2 Prozent zu, so ein zentrales Ergebnis des Postbank Wohnatlas 2019. Die vom Hamburgischen WeltWirtschaftsinstitut (HWWI) erstellte Studie hat die Preisentwicklung in den 401 deutschen Landkreisen und kreisfreien Städten beleuchtet. Sie greift dabei unter anderem auf die Zahlen der empirica-Systeme Marktdatenbank zurück.

Der Studie zufolge zogen die Preise in 365 Kreisen und Städten erneut an, allerdings auf sehr unterschiedlichem Niveau. In sechs Regionen sank das Preisniveau für Immobilien im Vergleich zum Vorjahr. Zum Vergleich: Im Jahr 2017 waren die Preise nur in 242 Kreisen und Städten gestiegen, und zwar um 5,5 Prozent.

## Metropolen bleiben unangefochtene Spitzenreiter

In München mussten Käufer pro Quadratmeter Wohneigentum im Bestand durchschnittlich 7.509 Euro zahlen, in Frankfurt am Main 5.058 Euro. Das entspricht einem Anstieg von 8,7 Prozent in München und 10,5 Prozent in Frankfurt.

Die fünf nächsten Großstädte im Ranking liegen deutlich näher beieinander: Hamburg (4.587 Euro), Stuttgart (4.225 Euro), Berlin (4.166 Euro), Düsseldorf (3.772 Euro) und Köln (3.596 Euro). Gemessen am prozentualen Preis-

anstieg liegen die Metropolen allerdings bei Weitem nicht an der Spitze. In anderen Regionen entwickelten sich die Preise deutlich sprunghafter.

Ähnlich drastisch, nur in die andere Richtung, entwickelte sich das Preisniveau im Kreis Mansfeld-Südharz in Sachsen-Anhalt (- 37,3 Prozent), im Kreis Elbe-Elster in Brandenburg (- 34,5 Prozent) und in Zweibrücken in Rheinland-Pfalz (- 26,0 Prozent).

## Wie rentabel ist der Immobilienkauf?

Eigentum lohnt sich überall dort, wo sich eine Immobilie günstig erwerben lässt und im Laufe der Jahre einen stabilen Wertzuwachs verzeichnet, so die Autoren der Studie. Umgekehrt: Die Rentabilität ist überall dort weniger gesichert, wo der Kaufpreis ein Vielfaches der Jahresnettokaltmiete beträgt, sich die Investition also erst nach sehr vielen Jahren amortisiert. Experten sprechen dann von einem hohen Vervielfältiger. Als Beispiele für hohe Vervielfältiger benennt der Postbank Wohnatlas Aurich (50,3), Wittmund (46,6) und den Landkreis Rostock (43,0). Auch in Ferienregionen wie Vorpommern-Rügen (39,0) oder Starnberg (36,4) sowie in der Stadt München (36,0) beträgt der Kaufpreis ein Vielfaches der Jahresnettokaltmieten.

Eva Neumann

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

Rang	Stadt/Kreis	Bundesland	Quadratmeterpreise 2018 in Euro	Kaufpreisanstieg in Prozent 2018 (inflationbereinigt)
1	Suhl, Stadt	Thüringen	1.654,98	48,24
2	Kronach	Bayern	1.729,03	41,65
3	Kyffhäuserkreis	Thüringen	893,35	41,37
4	Schmalkalden-Meiningen	Thüringen	1.347,26	38,66
5	Straubing-Bogen	Bayern	1.394,79	31,82

Quelle: HWWI/Postbank/Haus&Grund Deutschland

**Ihre Immobilie in gute Hände!**  
**Arzt sucht langfristige Kapitalanlage**  
 – vermietete Wohnungen und Gewerbe –  
 – Mehrfamilienhäuser –  
 – Fairer Umgang mit den Mietern –  
 Tel.: 0171/2 65 60 54  
 Dr.med.T.Wiechmann@gmx.de

**dh DAVID HEMPEL**  
 IMMOBILIEN • VERWALTUNG  
**Engagierte Hausverwaltung gesucht?**  
 Wir verwalten:  
 ■ Wohnungseigentümergemeinschaften  
 ■ 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

**Immobilie für privaten Bestand gesucht**  
 Wir führen unsere Häuser nach hanseatischen Werten.  
**040 – 850 57 30**

Prof. Dr. Karsten Tichelmann, Technische Universität Darmstadt

## Interview

Bauplanungsrecht und Bauordnungsrecht stehen Aufstockung und innerstädtischer Nachverdichtung im Wege

**W**elche Potenziale bieten die Kernlagen von Deutschlands Städten, Gemeinden und Kommunen für bezahlbaren Wohnraum? Das haben die Technische Universität Darmstadt und das Peschel-Institut aus Hannover in zwei umfangreichen Studien 2016 und 2019 untersucht. Wir haben mit Prof. Dr. Karsten Tichelmann, einem der Hauptautoren der sogenannten Deutschlandstudien, über die zentralen Ergebnisse gesprochen.

Foto: Andreas Reeg



Bauland versiegelt zu werden. Der Grundstückspreis muss nicht auf die Bauteilungskosten umgelegt werden. Mit der Verdichtung kann gleichzeitig die bestehende räumliche und bauliche Qualität des Bestandes verbessert werden. Mit der Erhöhung der Dichte werden Quartiere wieder für haushaltsnahe Dienstleistungen interessant; diese können sich dann dezentral wieder entwickeln. Gemischte Quartiere mit hoher funktionaler und gestalterischer Qualität können aus dem Bestand heraus entwickelt werden.

**Die beiden Studien zeigen auf, dass durch Aufstockung und innerstädtische Nachverdichtung erhebliche Wohnraumpotenziale erschlossen werden können. Wo sehen Sie die größten Potenziale?**

Nachdem in der Deutschlandstudie 2016 die Verdichtung von Wohngebäuden im Fokus war, wurden 2019 nun die Potenziale von neuem Wohnraum im Kontext von Nichtwohngebäuden untersucht. Dabei standen die Gebäudetypologien von Büro- und Verwaltungsgebäuden, eingeschossigen Einzelhandelsgebäuden und Discountern mit ihren Parkplatzflächen und sogenannten innerstädtischen City-Parkhäusern im Vordergrund.

Dabei wurden ausschließlich die Potenziale von Regionen und Städten untersucht, die ungesättigte Wohnungsmärkte aufweisen, also einen erheblichen Bedarf an Wohnraum haben.

Die Größe der Potenziale von Städten, Gemeinden und Kommunen ist erstaunlicherweise sehr unterschiedlich. Insgesamt stecken die größten Potenziale auf den bestehenden Wohngebäuden der Nachkriegszeit. Selbst unter konservativen Annahmen ergibt sich für die betrachteten Immobilientypen in der Summe ein aktivierungsfähiges Potenzial von rund 2,0 bis 2,5 Millionen neuen Wohnungen in den innerstädtischen Kernlagen. Ein wirklicher Vorteil sind die sehr guten innerstädtischen Standorte, in denen neues Wohnen entstehen kann. Die Grundstücke sind bereits erschlossen und es braucht kein neues

**Welche Entwicklung beobachteten Sie in den vergangenen Jahren – wird dieses Potenzial genutzt?**

Wir beobachten, dass die Entwicklung in den vergangenen Jahren immer von den lokalen Akteuren und deren Engagement abhängig ist. Es gibt eine breite Resonanz bei nahezu allen Akteuren, sich mit diesen Potenzialen zur Schaffung von neuem innerstädtischen Wohnraum auseinanderzusetzen. Die innerstädtische Nachverdichtung und Aufstockung unseres Gebäudebestandes, also die effizientere Nutzung unserer bereits bebauten Flächen, ist bereits im Fokus.

Allerdings werden auch viele Bedenken ins Feld geführt. Hier werden die Hemmnisse des Bauplanungsrechts, Bauordnungsrechts, der Baunutzungsverordnung und den Widerständen von Mietern und Anwohnern ins Feld geführt.

Und zweifellos sind Maßnahmen der Nachverdichtung und Aufstockung zum einen kleinteiliger und zum anderen gilt es, die Widerstände der genannten Faktoren abzubauen, um dieses immense Potenzial zur Sättigung von angespannten Wohnungsmärkten zu ermöglichen.

>>>

### **Welches sind aus Ihrer Sicht die größten Hindernisse bei Aufstockungen? Wie könnten diese aus dem Weg geräumt oder auch verringert werden? Sehen Sie Ansatzpunkte für die Politik?**

Die Studie enthält eine Vielzahl von Empfehlungen, wie die Prozesse der gezielten Innenentwicklung gefördert und eingefordert werden können. Diese Ansätze und Empfehlungen richten sich an alle Akteure, die in die Prozesse einer gezielten Innenentwicklung eingebunden sind. Der größte Hebel liegt in der zeitgemäßen Weiterentwicklung des Bauplanungsrechts und des Bauordnungsrechts. Einzelne Städte und Landkreise beschäftigen sich derzeit intensiv damit, die Sinnhaftigkeit vorhandener innerstädtischer Bebauungspläne im Hinblick auf eine zukunftsfähige Entwicklung zu hinterfragen. Der Trend geht zu Quartiersplänen, in denen vorrangig Konzepte und die zukunftsfähige Verdichtung eines Quartiers unterstützt werden sollen und eine qualitätsvolle Dichte nicht ausschließlich am Maß von Geschossflächenzahl (GFZ) und Grundflächenzahl (GRZ) festgemacht wird. Die allgemeinen Rechtsgrundlagen für das Planen und Bauen müssen das Ziel definieren, das erreicht und eingehalten werden soll. Derzeit beziehen sich unsere bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Vorgaben auf die Einhaltung von Regelungen und Kenngrößen. Und diese sind immer Kinder ihrer Zeit. Dass man mit den vorhandenen Regelungen weder gebaute Qualität sicherstellen kann und diese nicht ausreichend die individuelle Situation und den Kontext berücksichtigen, zeigt sich jeden Tag aufs Neue.

### **Welche Rolle spielen private Eigentümer? Wie könnten Anreize geschaffen werden, damit diese aktiver werden?**

Ein Großteil der untersuchten Gebäudebestände – und somit auch der größte Anteil des aktivierbaren Potenzials von neuem Wohnraum durch Aufstockungen und Nachverdichtungen – liegt in der Hand von privaten Eigentümern. Sie können und müssen einen wesentlichen Beitrag leisten, diese Wohnraumpotenziale zu aktivieren. Allerdings ist die Motivation unter den bereits genannten Randbedingungen gering. Anreize können hierbei unterstützend wirken. Eine erhöhte Absetzung für Abnutzung

(AfA) von vier bis fünf Prozent wäre zudem gerechtfertigt, da neuer Wohnraum auf bestehenden Gebäuden entsteht, deren Restnutzungsdauer keineswegs mit einem Neubau vergleichbar ist. Die Durchführung von Aufstockungen erfordert in der Regel einen erhöhten Abstimmungs- und Planungsaufwand. Gleichzeitig wird einem Neulflächenverbrauch entgegengewirkt. Auch dies ist im Sinne unserer Klimaschutzziele in hohem Maße förderungswürdig und katalytisch. So könnte ein vorgelagerter Beurteilungs-, Planungs- und Beratungsaufwand, um neue Wohnungen auf Gebäudebeständen zu realisieren, zum Beispiel bis zu 50 Prozent oder mit maximal 5.000 Euro je Liegenschaft oder Gebäudeeigentümer gefördert werden.

### **Welche Beobachtungen machen Sie bei Wohnungseigentümergeinschaften?**

Eigentümergeinschaften sind besonders zurückhaltend und deren Potenzial wurde in unseren Betrachtungen auch nur sehr gering gewichtet. Entscheidungen für mehr Wohnraum und damit für neue Nachbarn oder Miteigentümer sind oft nicht mehrheitsfähig. Dabei steckt hierin auch eine Chance für die vorhandenen Eigentümer. Die Renovierung oder die energetische Modernisierung des Gebäudes oder ein Aufzug kann hierüber finanziert werden. Die Vermietung des gemeinschaftlichen neu geschaffenen Wohnraums kann ein zusätzliches Einkommen für alle Miteigentümer sein. Die verstärkte Förderung privater Bauherren oder Eigentümergeinschaften führt dabei im Stadtbild zu mehr „Kleinteiligkeit“ und einer größeren Heterogenität gegenüber institutionellen Investoren. Dies erzeugt überwiegend eine größere bauliche Vielfalt, Mischung und kann zu einer höheren baukulturellen Qualität führen.

*Herzlichen Dank für das Gespräch!*

**Bäume:  
Kontrolle, Schäden, Gutachten  
Gärten:  
Mängelfeststellung, Gutachten**  
öffentl. bestellter, vereidigter  
Sachverständiger Dipl.-Ing. F. Heineken  
**Tel.: 040 / 723 17 10**

**Dipl. Ing.  
Hans-Dieter Zurmühlen  
Haus- u. WEG Verwaltung**  
Immobilienkompetenz seit 1955  
**Tel. 0170 832 98 17  
www.hdzurmuehlen.de**

Privat sucht zum Kauf  
**kleines urbanes Grund-  
stück, Hinterhof, Baulücke  
ab 80 m<sup>2</sup> (achtzig) auch mit Altbestand.**  
Über Angebote freuen wir uns  
unter: **myfair@gmx.de**

**Anzeigenschluss  
HAMBURGER  
GRUNDEIGENTUM 7/2019:  
05.06.2019**  
Anzeigenannahme: elbbüro,  
Stefanie Hoffmann,  
Tel. (040) 33 48 57 11, E-Mail:  
s\_hoffmann@elbbuero.com



Scholz plant Belastung privater Eigentümer und Privilegierung  
der Genossenschaften

# Grundsteuerreform

Zeit für Neuregelung drängt

**D**as Bundesfinanzministerium feilt weiter an den Plänen zur Grundsteuerreform. Nach dem aktuell vorliegenden Modell soll der Steuermessbetrag ermittelt werden, indem die Summe aus Gebäudewert und Bodenwert mit der Steuermesszahl multipliziert wird. Diese beiden Werte wiederum setzen sich aus unterschiedlichen Komponenten zusammen. Eine maßgebliche Komponente bei der Ermittlung des Gebäudewertes soll der jährliche Rohertrag sein. Er basiert auf der Nettokaltmiete aus dem Zensus Wohnen des Statistischen Bundesamtes zuzüglich oder abzüglich der Mietstufen 1 bis 6 aus der Wohngeldtabelle und gegebenenfalls zuzüglich einem zehnprozentigen Großstadtzuschlag bei Gemeinden ab 600.000 Einwohnern und einem Bodenrichtwert über 1.800 Euro für Einfamilienhäuser beziehungsweise 3.600 Euro für Mehrfamilienhäuser. Dieser Zuschlag geht also zulasten von Eigentümern in ohnehin schon teuren Lagen. Neu im Scholz-Vorschlag

ist eine einseitige Begünstigung bestimmter Wohnungsanbieter wie städtischer Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften.

Zunehmend wird aus einigen Bundesländern gefordert, den Ländern im Reformgesetz per Öffnungsklausel die Möglichkeit einzuräumen, eigene Kriterien für die Berechnung der Grundsteuer festzulegen. Zu klären ist auch, ob der vorliegende Entwurf den Anforderungen des Bundesverfassungsgerichts genügt, das die alte Grundsteuer im April 2018 kassiert hatte. Diese Fragen sollen in den kommenden Wochen zunächst intern geklärt werden. Darüber hinaus hat das Bundesfinanzministerium eigene Berechnungen zu den finanziellen Auswirkungen seiner Reformpläne für die Steuerzahler angekündigt.

Sibylle Barent

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

## Über 20 Jahre Immobilien in Hamburg

### Denken sie über den Verkauf Ihres Mehrfamilienhauses nach?

Wir beraten Sie hinsichtlich der Entscheidung, eine Immobilie zu halten oder die hohen Marktpreise zu nutzen und Ihr Mehrfamilienhaus zu verkaufen.

### Diskret und erfolgreich!

Seit mehr als 20 Jahren verkaufen wir Mehrfamilienhäuser in Eimsbüttel, Eppendorf, Altona, St. Pauli, Barmbek, Wandsbek, Harvestehude sowie im Hamburger Umland.

### Verlässlichkeit und Engagement

Die Vermittlung von Immobilien ist seit über 20 Jahren unser Kerngeschäft und wir haben Freude an dieser Herausforderung.

Ihr LEIPE IMMOBILIEN – Team



Schlüterstraße 14  
20146 HH-Rotherbaum

**LEIPE**  
IMMOBILIEN · IVD

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



# Häufige Irrtümer im Erbrecht

Und welches ist der größte Fehler?

**E**in letztes Mal stellen wir die ‚beliebtesten‘ Fehleinschätzungen im Erbrecht vor – in der Hoffnung, dass auch diese in Zukunft zwar nicht aussterben, aber zumindest weniger häufig auftreten!

## **Meine Kinder streiten nicht**

Wie oft schon hat sich diese Erwartung als falsch herausgestellt. Das Zusammenketten in einer Erbengemeinschaft kann Spannungen erzeugen. Soll das Haus verkauft, das Dach neu gedeckt oder geflickt, ein Mieter übergangsweise oder langfristig gesucht werden, soll einer der Erben einziehen oder wohnen bleiben und zu welchen Konditionen? Anlässe für Streit gibt es mehr als genug!

## **Unklare Bestimmungen schaden nicht**

Manchmal findet man Bestimmungen wie „Wer mir in den letzten Stunden beisteht, soll ...“ Das geht nicht, weil es zu unbestimmt ist, eine solche Formulierung ist auch nicht durch eine Beweisaufnahme heilbar. Andere wiederum schreiben etwa: „Wer was bekommt soll meine Tochter bestimmen.“ Auch das ist nichtig, man darf die Bestimmung nicht Dritten überlassen (§ 2065 BGB). Und dann findet man auch noch Erbeinsetzungen oder Vermächtnisse für „Tierschutz“, „Hospizarbeit“ oder „Krebsforschung“. Wer damit gemeint ist, ist nicht eindeutig, und das verlangt der Gesetzgeber zu Recht in letztwilligen Verfügungen.

## **Soll mein überlebender Ehegatte doch machen, was er will**

Beim Berliner Testament hat der Erblasser bewusst festgelegt, dass es den Überlebenden bindet, wenn er nicht ausdrücklich freigestellt wird. Aber bedenken Sie: Für die Kinder bedeutet eine solche Befreiung eine große Unsicherheit und wird sie oft geradezu zwingen, Pflichtteilsansprüche geltend zu machen.

## **Man braucht immer einen Erbschein**

Insbesondere Banken verlangen oft zu Unrecht trotz eines entgegenstehenden BGH-Urteils aus dem Jahre 2016 einen Erbschein. Bei einem notariellen Testament kann man mit dem Eröffnungsvermerk sogar das Grundbuch ändern lassen, ebenso bei einer postmortalen notariellen Vollmacht. Für Kontoverfügungen, also auch –lösungen, reicht das eröffnete privatschriftliche Testament aus.

## **Eine gerichtliche Betreuung steht einem Testament entgegen**

Voraussetzung für ein wirksames Testament ist nur die so genannte Testierfähigkeit, die sogar noch bei Geschäftsunfähigkeit vorliegen kann. Oft kommt bei einem nicht den Wünschen der Erben entsprechenden Testament der Hinweis ‚Der war doch schon dement‘. Doch der Nachweis dafür muss geführt werden, und es gibt immer das schwer zu widerlegende Gegenargument der ‚lichten Momente‘. Und wenn der Notar einleitend ausführt, er habe sich im persönlichen Gespräch vom ‚Vollbesitz der geistigen Kräfte‘ überzeugt, ist wohl kaum zu erwarten, dass er später eine bewusste Falschbeurkundung eingestehen wird.

## **Stiefkinder sollten nicht erben**

Ursache dieses Vorurteils ist die Tatsache, dass nicht adoptierte Kinder des neuen Partners, insbesondere bei Patchworkfamilien, nicht gesetzlich erbberechtigt sind. Aber sie sind erbschaftssteuerlich leiblichen oder adoptierten Kindern vollkommen gleichgestellt.

## **Mit postmortaler Vollmacht kann ich machen, was ich will**

Wer sich beispielsweise vom Konto schon einmal etwas überweist, erhält sehr leicht und schnell Post vom Staatsanwalt, und das kann auch schon bei kleinen Summen sehr teuer werden. Jeder Erbe kann übrigens eine solche Vollmacht ohne Begründung widerrufen, sollte aber bedenken, dass sie auch sehr nützlich sein kann, wenn der Erbnachweis durch eröffnetes Testament noch nicht vorliegt.

## **Der größte Irrtum im Erbrecht überhaupt**

Warum macht in Deutschland nur jeder Vierte sein Testament, und warum taugt nur jedes vierte davon etwas? Weil wir uns irgendwie mit dem Thema unseres Todes nicht beschäftigen wollen und meinen, das habe Zeit, bis man ‚alt‘ ist – wie man das auch immer definieren will. Jeder von uns kann, beispielsweise durch einen Schlaganfall oder einen Verkehrsunfall ins Koma fallen oder sterben, und dann ist es zu spät. Ersparen Sie Ihren Erben Ärger oder vielleicht auch hohe Erbschaftssteuern, regeln Sie alles rechtzeitig und regeln Sie es gut!

Michael Pommerening

Rechtsanwalt

Sozietät Pommerening & Breitenbach

[www.rae-wandsbek.de](http://www.rae-wandsbek.de)

# Fragen und Antworten

**?** Bei der Rückgabe der Wohnung durch meinen Mieter stellte ich fest, dass er eine Tür beschädigt hatte. Die Wohnung sollte schon zwei Tage später an den neuen Mieter übergeben werden, weshalb ich sofort die Reparatur veranlasst habe. Nun verweigert der Mieter die Kostenerstattung mit der Begründung, ich hätte ihm die Möglichkeit der Schadenbeseitigung geben müssen, mindestens hierfür eine Frist setzen müssen. Ist das richtig?

Nein, nach der aktuellen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes (Urteil vom 27. Juni 2018 – XII ZR 79/178, Urteil vom 28. Februar 2018 – VIII ZR 157/17) ist nun geklärt, dass der Vermieter bei der Beschädigung der Mietsache durch den Mieter diesem keine Reparaturmöglichkeit mehr einräumen muss, sondern sofort und ohne Fristsetzung Schadensersatz verlangen kann. Es handelt sich um eine Nebenpflichtverletzung des Mieters, so dass ein Schadensersatzanspruch gemäß § 280 I BGB ohne jede Fristsetzung gegeben ist. Früher war dies unter den Instanzgerichten streitig, ist nun aber durch den BGH geklärt.

**?** Mein Mieter hat in meine Wohnung ein Hochbett eingebaut und nun bei Mietende die Wohnung mit Bett zurückgegeben. Das wäre doch jetzt praktisch für mich. Ich will das Bett aber nicht. Kann ich es einfach kostenpflichtig zurückbauen oder muss ich ihm vorher eine Frist setzen?

Der Mieter schuldet nach § 546 I BGB die Räumung des Mietobjektes, wozu auch der Rückbau von Einbauten gehört. Da es sich dabei aber um eine vertragliche Hauptleistungspflicht handelt, käme ein Schadensersatzanspruch nur über § 281 I BGB in Betracht, nach dem vor der Beseitigung der Einbauten dem Mieter aber eine angemessene Frist zum Rückbau zu setzen ist. Erst nach Ablauf dieser angemessenen Frist würde ein Schadensersatzanspruch für die von Ihnen aufgewandten Kosten des Rückbaues bestehen.

**?** Nach Mietbeginn hat mein Mieter renoviert. Hierbei hat er die Zimmer in verschiedenen knalligen Farben gestrichen. Nach seinem Auszug nach zwölf Jahren ohne jede Schönheitsreparatur meinte er, er müsse nichts machen, da er unrenoviert übernommen

habe. Ich muss jetzt alle Wände streichen, um die Farbe zu übermalen. Muss er mir die Kosten ersetzen?

Sie könnten einen Schadensersatzanspruch ohne Fristsetzung zur Beseitigung des farbigen Anstriches gemäß § 280 I BGB haben, da die Rückgabe mit bunten Wänden eine Verletzung einer vertraglichen Nebenpflicht des Mieters ist. Allerdings dürfte nach zwölf Jahren die Dekoration so abgenutzt sein, dass ohnehin ein Neuanstrich zur Herstellung eines ordnungsgemäßen Zustandes des Mietobjektes für die Neuvermietung erforderlich sein dürfte. Wenn dieser ohnehin erforderliche Neuanstrich schon gleich die bunte Farbe deckend beseitigt, wurde durch die bunten Wände der Höhe nach kein Schaden verursacht. Erst wenn Sie einen Mehraufwand durch die bunten Wände darlegen können, wäre dies ein erstattungsfähiger Schaden.

**?** Ich habe im Mietvertrag unter sonstigen Vereinbarungen aufgenommen, dass der Mieter nicht rauchen darf. Nun hat er aber während der Mietzeit dennoch geraucht, so dass der Wandanstrich vergilbt ist. Habe ich einen Anspruch auf Erstattung der Kosten des Neuanstriches?

Soweit Sie eine wirksame Schönheitsreparaturklausel im Vertrag haben, würde Ihnen ein Anspruch auf Durchführung der Malerarbeiten und, nach ergebnislosem Fristablauf, auch ein Kostenerstattungsanspruch zustehen. Wenn dies aber nicht der Fall ist, bleibt der Renovierungsaufwand bei Ihnen hängen. Daran ändert das Rauchen als Ursache nichts. Das „Rauchverbot“ laut Mietvertrag ist als Allgemeine Geschäftsbedingung unwirksam. Der Mieter darf also im Rahmen seines vertragsgemäßen Gebrauches in der Wohnung rauchen. Er begeht mit dem Rauchen erst dann eine Pflichtverletzung, wenn er so intensiv raucht, dass hierdurch die Substanz so stark beeinträchtigt wird, dass Sanierungsarbeiten erforderlich werden, die über den Katalog der normalen Schönheitsreparaturen hinaus gehen. Bei Ihnen ist ein Neuanstrich der Wände erforderlich. Dies gehört zu dem normalen Schönheitsreparaturprogramm, so dass durch das Rauchen dieses Mieters der vertragsgemäße Gebrauch nicht überschritten ist und daher keine Schadensersatzansprüche bestehen.

## SEMINARÜBERSICHT 2. HALBJAHR 2019



**Grundeigentümer-  
Verband  
Hamburg**

### **Welchen Mietzins darf ich nehmen?**

Wann: Mittwoch, 11. September 2019  
17.00 bis 19.00 Uhr  
Wo: Grundeigentümer-Verband,  
Glockengießerwall 19, 7. Stock  
20095 Hamburg  
Kosten: 60,- Euro pro Person

### **Betriebskostenabrechnung – gewusst wie!**

Wann: Dienstag, 17. September 2019  
17.00 bis 19.00 Uhr  
Wo: Grundeigentümer-Verband,  
Glockengießerwall 19, 7. Stock  
20095 Hamburg  
Kosten: 60,- Euro pro Person

### **Modernisieren und richtig die Miete erhöhen!**

Wann: Mittwoch, 23. Oktober 2019  
17.00 bis 19.00 Uhr  
Wo: Grundeigentümer-Verband,  
Glockengießerwall 19, 7. Stock  
20095 Hamburg  
Kosten: 60,- Euro pro Person

### **Wohnungseigentum aktuell\***

Wann: Mittwoch, 6. November 2019  
Ganztagsseminar – 9.00 bis 17.00 Uhr  
Wo: REICHSHOF Hamburg  
Kirchenallee 34–36  
Kosten: 200,- Euro pro Person

### **Praxis der Zinshausverwaltung\***

Wann: Dienstag, 26., Mittwoch, 27., und  
Donnerstag, 28. November 2019  
17.00 bis 20.00 Uhr  
Wo: Grundeigentümer-Verband,  
Glockengießerwall 19, 7. Stock  
20095 Hamburg  
Kosten: 275,- Euro pro Person

### **Terminhinweis:**

**Der 13. Hamburger Verwaltertag wird am  
29. Januar 2020 stattfinden.**

Eine Anmeldung ist erst ab Juli möglich! Alle Seminare werden Sie dann auch ausführlich beschrieben in unserem nächsten Heft sowie auch auf unserer Internetseite unter: [Veranstaltungen/Seminare](#) finden.

Diese Veranstaltungen sind anerkannt im Sinne von § 34c Abs. 2a der Gewerbeordnung i. V. m. § 15b der Makler- und Bauträgerverordnung, Anlage 1 zur MaBV, und werden mit den jeweiligen Zeitstunden ausschließlich der Pausen bescheinigt.

Für den gelungenen Einstieg

# Gut vorbereitet – gut beraten

Persönliche Beratungen: Unterlagen schaffen oft Klarheit

Viele Mitglieder nutzen unser Angebot an persönlicher Beratung. Meistens gelingt es den Beraterinnen und Beratern dabei, Fragen zu Ihrer Zufriedenheit zu beantworten. Manchmal ist die Rechtslage bedauerlicherweise unscharf, sodass gewisse Unsicherheiten bleiben. Gelegentlich bleiben allerdings auch Unklarheiten bestehen, die sich durch etwas Vorbereitung vermeiden ließen. So ist es immer ratsam, Unterlagen mitzubringen. Auch vermeintlich einfache Fragen zu einem Mietverhältnis lassen sich oft nicht ohne Einsicht in den Mietvertrag beantworten und im Wohnungseigentum ist es die Teilungserklärung, die fast immer gebraucht wird. Natürlich hilft es auch, wenn Sie sich schon vorab in Ruhe einmal mit der Thematik beschäftigen, konkrete Fragen überlegen und am besten stichwortartig notieren, damit sie im Eifer des Gefechts

nicht vergessen werden. In der bautechnischen Beratung sagen oft Fotos und Baupläne den Beratern mehr als viele Worte und für die Wertermittlungsberatung finden Sie unter [www.grundeigentuemerverband.de/wertermittlung](http://www.grundeigentuemerverband.de/wertermittlung) sogar eine ganze Liste hilfreicher Unterlagen. Diese sollten Sie übrigens am besten ganz klassisch in Papierform mitbringen. Aufgrund der erforderlichen umfangreichen Maßnahmen zur IT-Sicherheit ist es leider nicht so einfach möglich, schnell ein paar Bilder von einem mitgebrachten USB-Stick zu betrachten oder einen während der Beratung versandten Mailanhang in einem womöglich veralteten Dateiformat zu öffnen. Wer dann auch noch daran denkt, seinen Mitgliedsausweis oder eine Vollmacht desjenigen, für den er Auskünfte einholt, bei sich zu führen, hat beste Chancen, zügig und umfassend beraten zu werden.

## FACHLITERATUR



**Schenken und Vererben von Privatvermögen**  
Von Helmut Schuhmann, 1. Auflage

2009, ISBN 978-3-936623-26-0

Dieses Buch aus der Reihe „Schenken und Vererben“ bietet einen Überblick über die erbrechtlichen und erbschaftsteuerlichen Grundlagen der Vermögensübertragung unter Lebenden oder im Todesfall und gibt Tipps, wie Privatleute bei der Vermögensübergabe Steuern sparen können. Mit einer Vielzahl von Beispielen erläutert der Autor, der als Fachanwalt für Steuerrecht und Steuerberater in eigener Kanzlei tätig ist, das Thema auf anschauliche Weise.

**Preis: 19,80 Euro**

**Mietverträge professionell ausfüllen – Vorbereitung, Gestaltung, Ausfüllung und Abschluss von Mietverträgen, Mieterauswahl**

Von Hans Reinold Horst, 3. Auflage 2019, ISBN 978-3-96434-003-0

Diese neu überarbeitete Broschüre möchte einige Merkmale an die Hand geben, die helfen, typische Fehler bei der Vorbereitung, Verhandlung und beim Abschluss von Mietverträgen zu vermeiden. Das gilt besonders für das Widerrufsrecht des Wohnungsmieters beim Vertragsabschluss und für die Bildung der Eingangsmiete.

**Preis: 14,95 Euro**

**Mieterhöhung freifinanzierter Wohnraum**

Von Hans Reinold Horst, 4. Auflage August 2015, ISBN 978-3-939787-75-4

Diese Broschüre führt in das Recht der Mieterhöhung ein, beschreibt die dabei zu beachtenden Punkte im

Einzelnen und widmet sich ebenso den denkbaren Reaktionen des Mieters. Dabei wird das Ziel verfolgt, durch Aufklärung über die gegenseitigen Rechte und Gegenrechte einen Beitrag zur Funktion des Mietrechts als Friedensordnung zu leisten.

**Preis: 12,95 Euro**

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

[www.grundeigentuemerverband.de](http://www.grundeigentuemerverband.de)  
bei Versand jeweils zzgl. Versandkosten

## Wohnungsgesuch von Herrn A.

In einer Hamburger Unterkunft teilt sich Herr A. ein Zimmer mit einem Fremden. Es ist schwierig für den freundlichen, zurückhaltenden Mittdreißiger zur Ruhe zu kommen, wenn man nie eine Rückzugsmöglichkeit ganz für sich alleine weiß. Trotz der strapazierenden Situation in der Unterkunft hat Herr A. bereits gut Deutsch gelernt und sogar einen ersten Job gefunden. Der gelernte Schneider arbeitet in Vollzeit für die Gebäudereinigung der Elbphilharmonie. Da seine Arbeitszeiten sich bis spät in die Nacht hinein strecken, ist er auf der Suche nach einer Wohnung mit guter Verkehrsanbindung, sodass er nachts nicht länger als eine Stunde von seinem Arbeitsplatz nach Hause benötigen würde.

Neben der Wohnungssuche hat Herr A. einen weiteren großen Wunsch: Er möchte seinen elfjährigen Sohn zu sich holen, der aktuell noch bei der Familie in Afghanistan lebt. Das Prozedere des Familiennachzugs ist langwierig, aber Herr A. gibt nicht auf. Entsprechend ist er auf der Suche nach einer kleinen Wohnung, in die auch sein Sohn zu ihm ziehen kann, sobald er in Hamburg ist. Frau M. begleitet Herrn A. als ehrenamtliche Unterstützerin. Von der Wohnbrücke Hamburg hat sie sich zur Wohnungslotsin schulen lassen, um den jungen Mann

bei der Wohnungssuche und perspektivisch auch beim Ankommen in der neuen Nachbarschaft zu unterstützen. Als weiterer Kontakt steht das Team der Wohnbrücke Hamburg Vermietern in allen Fragen vor und während des Mietverhältnisses zur Verfügung.

Haben Sie eine freie Wohnung ab 1,5 Zimmern bis maximal 550 Euro bruttokalt in Hamburg und würden Herrn A. gerne kennenlernen? Oder haben Sie eine Wohnung, die vielleicht für einen anderen Haushalt mit Fluchthintergrund passen könnte? Die Wohnbrücke Hamburg freut sich auf Ihren Anruf!



**Wohnbrücke Hamburg**  
Koordinierungsstelle

**Lawaetz-wohnen&leben gGmbH**  
Tel.: 040/466 551 433  
Fax: 040/466 551 435  
[wohnbruecke@lawaetz-ggmbh.de](mailto:wohnbruecke@lawaetz-ggmbh.de)  
[www.wohnbruecke.de](http://www.wohnbruecke.de)

## GESCHÄFTSSTELLEN

### Grundeigentümer-Verband Hamburg

Glockengießerwall 19, 20095 Hamburg  
Öffnungs- und Beratungszeiten unter  
[www.grundeigentuemerverband.de](http://www.grundeigentuemerverband.de)

### Hamburg-Altona

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

### Hamburg-Bergedorf

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

### Hamburg-Blankenese

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

### Hamburg-Harburg-Wilhelmsburg

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

### Hamburg-Rahlstedt

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

### Hamburg-Sasel

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

## HAUPTGESCHÄFTSSTELLE

### Informations-Centrum

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

### Beratungen

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

### Rechtsberatung

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

### Rechtsberatung

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

### Rechtsberatung

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

### Bautechnische Beratung

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

### Wertermittlung von Grundbesitz

(nur persönlich)  
Donnerstag 16.00 – 18.00 Uhr

### Mediationsberatung

(nur persönlich nach Terminvergabe)  
Dienstag 16.00 – 17.00 Uhr

### Finanzierungs- und Förderberatung

(nur persönlich nach Terminvergabe)  
Donnerstag 16.00 – 18.00 Uhr

### Gartenberatung

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

### Umwelt, Energie und Gebäudetechnik

(nur persönlich nach Terminvergabe)  
Dienstag 15.00 – 17.00 Uhr

### Steuerberatung

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

**Donnerstag, 6. Juni 2019 (18.00 Uhr)**

Grundeigentümer-Verbandshaus, Glockengießerwall 19, 7. OG

**„Aktuelles – Grundsteuer, Vorkaufsrechte, Erbaurechte & Co.“**

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergebiet von Eppendorf, St. Pauli, Klostertor, Hoheluft und Gr. Borstel  
Jahreshauptversammlung mit Vortrag von Rechtsanwalt Ulf Schelenz, Geschäftsführer beim Grundeigentümer-Verband Hamburg.

**Donnerstag, 6. Juni 2019 (19.00 Uhr)**

Restaurant Neyla, Litzowstieg 8

**„Was tun mit der Immobilie im Alter?“**

Grundeigentümer-Verein Wandsbek

Vortragsveranstaltung mit Alexander Krolzik, Leiter Baufinanzierung bei der Verbraucherzentrale Hamburg.

**Mittwoch, 12. Juni 2019 (16.00 Uhr)**

Friedenskirche, Papenstraße 70

**„Besichtigung der Friedenskirche mit kleinem Orgelkonzert“**

Grundeigentümer-Verein von Eilbeck, Hohenfelde und Hamm  
Führung durch die Pastorin Frau Jungnickel mit Möglichkeit zur Turmbesteigung und einem kurzen Orgelkonzert. Anmeldung über die Mailadresse michael.zerr@gmx.de erbeten.

**Mittwoch, 12. Juni 2019 (19.00 Uhr)**

Geschäftsstelle Rahlstedt, Schweriner Straße 27

**„Vermieten ohne Makler: Rechtssicher vermieten“**

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

**Donnerstag, 13. Juni 2019 (10.00 Uhr)**

Geschäftsstelle Harburg, Am Soldatenfriedhof 8

**Bautechnische Beratung**

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

**Mittwoch, 19. Juni 2019 (14.00 Uhr)**

Grundeigentümer-Verbandshaus, 6. OG, Glockengießerwall 19

**Energieberatung**

Grundeigentümer-Verband Hamburg

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

**Mittwoch, 19. Juni 2019 (18.00 Uhr)**

Hanse-Villa, Max Brauer Allee 24

**„Sterben bringt Erben – wie vererbe ich richtig?“**

Hamburger Wohnungseigentümer-Verein

Die Eigentumswohnung im Erbfall. Vortragsveranstaltung. Es referiert Rechtsanwältin Kathrin Loose. Im Anschluss stehen zusätzlich mehrere Rechtsanwälte für Fragen zur Verfügung, ein kleiner Imbiss wird bereitgestellt.

**Mittwoch, 19. Juni 2019 (18.30 Uhr)**

Raum „Die Größten“, Eidelstedter Bürgerhaus

**„Poesie trifft Erzählungen“**

Haus- und Grundbesitzer-Verein zu Hamburg-Eidelstedt  
Autorenlesung und Buchvorstellung von Dr. László Kova mit musikalischer Begleitung, der Eintritt ist frei.

**Sonntag, 30. Juni 2019 (8.00 Uhr)**

Abfahrt Am Alten Posthaus 14

**„Landgestüt Redefin und das Elbautal“**

Grundeigentümer-Verein Wandsbek

Sommerausfahrt mit Führung auf dem Gestüt, Raddampferfahrt auf der Elbe, Mittagessen und Kaffeegedeck. Preis pro Person 50 Euro für Mitglieder. Anmeldung und Bezahlung (bar) ab dem 5. Juni in der Kanzlei Pommerening & Breitenbach, Schlossstraße 6.

**Freitag, 5. Juli 2019 (11.15 Uhr)**

Abfahrt Bahnhof Harburg

**„Greifvogel-Gehege Bispingen“**

Haus- und Grundbesitzerverein Harburg-Wilhelmsburg

Ausfahrt mit Lunchbuffet, Greifvogel-Gehege, Kaffee und Kuchen. Preis pro Person 39 Euro. Anmeldung/Bezahlung in der Geschäftsstelle Harburg, Am Soldatenfriedhof 8; nähere Informationen unter Tel. 040/77 41 44.

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

**Richtig bauen**

Seminar für Bauherren und Baufrauen in der Verbraucherzentrale

Wer vor der größten Investition seines Lebens steht und mehrere hunderttausend Euro in die eigenen vier Wände investieren will, muss viele Entscheidungen von erheblicher Tragweite treffen. Als Laie im Bauhandwerk ist man hier schnell ratlos. Im Seminar „Richtig bauen“ der Verbraucherzentrale bekommen zukünftige Eigenheimbesitzer unabhängigen Rat von einer erfahrenen Architektin. Die Teilnehmer lernen, in welchen Schritten sie vorgehen sollten und welche Hilfe sie sich holen können. Gesprochen wird über die Bewertung der Bausubstanz bei Althäusern, die Vermeidung häufiger Fehler bei der Gestaltung der Grundrisse, Bautechnik und Bauorganisation, das Ermitteln und Kontrollieren der Baukosten und der Einsatz von Selbsthilfe. Die Veranstaltung bietet auch ausreichend Raum und Gelegenheit, um individuelle Fragen zu besprechen.

**Termin:** Samstag, 15. Juni 2019, 11.00 bis 16.00 Uhr

**Referentin:** Elinor Schües, Architektin

**Ort:** Verbraucherzentrale Hamburg (Vortragsraum), Kirchenallee 22, Ecke Ernst-Merck-Straße

**Kosten:** 50 Euro (für Paare zusammen 75 Euro)

**Anmeldung:** erforderlich unter [www.vzhh.de](http://www.vzhh.de) oder Tel. (040) 24 832-108

26. Dezember 2019 bis 3. Januar 2020

## Silvesterreise auf der MS Rhein Symphonie

Foto: pixabay

### Schon jetzt im Hochsommer an den Jahreswechsel denken? Ja – unbedingt!

Verbringen Sie den Jahreswechsel einmal ganz anders und gemütlich auf einem Flusskreuzfahrtschiff.

### Silvesterreise mit einem Flusskreuzfahrtschiff vom 26. Dezember 2019 bis 3. Januar 2020

Begrüßen Sie das Neue Jahr in den Metropolen der nördlichen Königreiche. Rotterdam und Amsterdam dürfen natürlich genauso wenig fehlen, wie Antwerpen und das Herz Europas in Brüssel. Dazwischen besuchen Sie die gemütliche Hansestadt Nijmegen, wo sich bei gemütlichen Spaziergängen das vergangene Jahr noch einmal bestens Revue passieren lässt. An Bord der MS RHEIN SYMPHO-

NIE bietet auf den insgesamt vier Decks Platz für 196 Passagiere. Die aufmerksame Besatzung verwöhnt Sie mit festlichen Menüs, bester Unterhaltung und freut sich, mit Ihnen das neue Jahr begrüßen zu dürfen.

**Reisepreis pro Person in einer 2-Bett-Kabine auf dem Hauptdeck achtern 1.029 Euro.**

Oberdeck Kabinen mit bodentiefen Panoramafenstern zum Öffnen (französischer Balkon), An- und Abreise mit der Bahn nach Köln Hbf inklusive Transfer zum/vom Schiff, PKW-Stellplatz bei Eigenanreise, Ausflugspaket mit 4 Ausflügen sowie ein umfassendes Getränkepaket sind gegen Aufpreis zusätzlich buchbar.

**Fordern Sie gern unsere ausführliche Reisebeschreibung an.**

### 10. bis 14. September 2019 Florenz

Die Landschaft ist geprägt von sanften Hügelketten, Zypressen, Weinbergen und Olivenhainen. Zusammen mit den mittelalterlichen Städten und Dörfern eine harmonische Einheit.

**Wir wohnen in Florenz in sehr guter Lage zu allen Sehenswürdigkeiten.** Unter sachkundiger Führung lernen wir die Kunstschätze in den Uffizien kennen, wir staunen über den Dom mit seiner gewaltigen Kuppel. Unsere Stadtpaziergänge führen uns zu herrlichen Plätzen und prächtigen Palazzi. Ein Tag ist der Erkundung der Toskana gewidmet. In dem kleinen Ort Greve in Chianti wird deutlich, daß die Toskana auch Weinland ist, in Siena beeindruckt uns das weiträumig erhaltene mittelalterliche Stadtbild. Die Stadt Arezzo besticht durch die gut erhaltenen gotischen Gebäude, durch die berühmten Fresken von Piero della Francesca und einen der schönsten Plätze der Toskana.

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

Entwicklungen von Jahrhunderten.

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

**Der Reisepreis beträgt pro Person in einem Doppelzimmer**

**1.920 Euro**

**Einzelzimmerzuschlag**

**270 Euro**

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

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

## Kontakt

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



Neues aus Karlsruhe

# Keine Zahlungspflicht des vermietenden Eigentümers

Urteil vom 22. März 2019 (V ZR 105/18)

Die klagende Wohnungseigentümergeinschaft verlangt von dem beklagten Wohnungseigentümer wegen der in sechs Fällen ohne Zustimmung des Verwalters vorgenommenen kurzzeitigen Vermietung an arabische Gäste (Medizintouristen) die Zahlung von 12.000 EURO und stützt ihr Begehren auf einen Beschluss mit dem Wortlaut: „1. Miteigentümer, die ohne die erforderliche Zustimmung der Verwalterin einen Mietvertrag über eine Wohnung abschließen, sind verpflichtet, der Gemeinschaft einen Ausgleichsbetrag ... zu zahlen ...“ Dieser Beschluss steht im sachlichen Zusammenhang mit der Regelung in der Teilungserklärung, wonach die Ausübung eines Berufs in der Wohnung nur mit Zustimmung des Verwalters zulässig ist. Die Zustimmung

des Verwalters kann nur aus wichtigem Grund verweigert werden. Der Klage ist in erster Instanz stattgegeben worden, die Berufung führte zur Aufhebung. Die dagegen gerichtete Revision hatte keinen Erfolg, denn der streitgegenständliche Beschluss ist mangels Beschlusskompetenz nichtig.

Als einzige Grundlage für eine Beschlusskompetenz käme nach der Auffassung des BGH § 21 Absatz 7 WEG in Betracht. Die Wohnungseigentümer können nach dieser Vorschrift unter anderem Regelungen über die Folgen des Verzugs oder einen besonderen Verwaltungsaufwand mit Stimmenmehrheit beschließen. Diese Norm erfasse nach der Auffassung des BGH allerdings nicht die Einführung von Vertragsstrafen für Verstöße gegen Vermietungsbeschränkungen; ein darauf bezogener Mehrheitsbeschluss sei mangels Beschlusskompetenz nichtig. Dabei sei von der Überlegung auszugehen, dass Vertragsstrafen, die auf die Einhaltung von Vermietungsbeschränkungen bezogen seien, Verstöße gegen eine Unterlassungspflicht sanktionieren sollen. Fallgestaltungen dieser Art erfasse der Wortlaut des § 21 Absatz 7 WEG allerdings nicht. Soweit

den Wohnungseigentümern in § 21 Absatz 7 WEG erlaubt werde, „die Art und Weise von Zahlungen, der Fälligkeit und der Folgen des Verzugs“ durch Stimmenmehrheit zu regeln, spräche schon viel dafür, dass sich diese Fallgruppe nur auf Zahlungspflichten beziehe. Unterlassungspflichten würden jedenfalls nicht erfasst werden. Insoweit gehe es nämlich nicht um eine Regelung von Verzugsfolgen, weil ein Verstoß gegen eine Unterlassungspflicht

nicht den Eintritt des Verzugs, sondern die Unmöglichkeit zur Folge habe. Aus diesem Grund knüpfe die Verwirkung einer Vertragsstrafe im Falle einer Unterlassungspflicht gerade nicht an den Verzug, sondern an die Zuwiderhandlung an. Dementsprechend enthalte der streitgegenständliche Beschluss keine Regelung über Verzugsfolgen; vielmehr

sei die Vertragsstrafe mit der Zuwiderhandlung (nämlich dem Abschluss des Mietvertrags ohne die erforderliche Zustimmung der Verwalterin) verknüpft.

Zu Recht hätte das Berufungsgericht überdies § 21 Absatz 7 WEG auch insoweit nicht als einschlägig angesehen, als über die Kosten für eine besondere Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums oder für einen besonderen Verwaltungsaufwand mit Stimmenmehrheit beschlossen werden könne. Die Zahlungspflicht knüpfe offenkundig weder an eine besondere Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums noch an einen besonderen Verwaltungsaufwand an. Sie habe vielmehr Strafcharakter und solle die Wohnungseigentümer dazu anhalten, ihrer Pflicht zur Einholung der Zustimmung nachzukommen.



Foto: Joe Wlitzki

Matthias Scheff  
Rechtsanwalt

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

Vorsicht ist geboten

# Warten auf Baugenehmigung

Keine Genehmigungsfiktion bei unvollständigem Bauantrag

Sie planen Ihr Traumhaus und warten eine gefühlte Ewigkeit auf die Erteilung der längst beantragten Baugenehmigung. Sachstandsanfragen verfehlen ihre Wirkung, die Genehmigungsbehörde ist überlastet und kann Ihren Antrag nicht schneller bearbeiten. Sie könnten eine Untätigkeitsklage erheben, das Gerichtsverfahren allerdings kostet Zeit und Geld. Müssen Sie diese unbefriedigende Situation hinnehmen? Grundsätzlich nicht. Denn was viele Bauherren und auch Architekten nicht wissen: Die Politik in Hamburg hat das Problem erkannt und zeitliche Vorgaben für Genehmigungsverfahren in geltendes Recht umgesetzt, die für die Baubehörden verbindlich sind. Wird die Frist überschritten, gilt die Genehmigung als erteilt und Sie können bauen, selbst wenn die Genehmigungsfähigkeit Ihres Bauvorhabens bis dahin nicht inhaltlich geprüft wurde. So sieht § 61 Absatz 3 Satz 3 HBauO für das vereinfachte Genehmigungsverfahren eine Bearbeitungsfrist von zwei Monaten ab Antragseinreichung vor, die sich sogar auf einen Monat verkürzt, wenn die in § 61 Absatz 3 Satz 2 HBauO genannten Voraussetzungen kumulativ vorliegen. Die Zeit kann hier also auf einmal für Sie spielen. Das Bezirksamt ist sogar gesetzlich verpflichtet, Ihnen den Eintritt der Genehmigungsfiktion zu bestätigen. Liegt Ihnen die Bestätigung vor, können Sie mit dem Bau beginnen. Allerdings ist davon abzuraten, die Genehmigungsfiktion zu extensiv zu handhaben. Manch ein Bauherr, der sich auf den Eintritt der Fiktion verlassen und auch nach Ablehnung der schriftlichen Bestätigung durch das Bezirksamt angefangen hat zu bauen, ist damit gescheitert. Verhängt dann die Bauaufsicht einen Baustopp und wird der Bau bei weiteren laufenden Kosten nicht fortgeführt, kann der finanzielle Schaden immens sein. Ursächlich hierfür kann etwa eine falsche Berechnung der Bearbeitungsfrist sein. So beginnt die Frist erst dann zu laufen, wenn alle gemäß Bauvorlagenverordnung erforderlichen Unterlagen vollständig und in der jeweils geforderten Anzahl eingereicht wurden. Fehlen Unterlagen, fängt die Bearbeitungsfrist erst gar nicht an zu laufen und greift auch die Genehmigungsfiktion nicht. Das Vollständigkeitserfordernis für den Fristbeginn entfällt auch nicht etwa durch einen unterlassenen Hinweis der Behörde vor Ablauf der Zwei-Monats-Frist, dass die eingereichten Unterlagen unvollständig sind (Hamburgisches OVG, Beschluss vom 6. November 2017, 2 Bs 232/17). Der bis zur Veröffentlichung dieser Entscheidung anderslautenden Auffassung von Niere im

Kommentar zur HBauO von Alexejew (Stand: Januar 2016, § 61 Rn. 70) hat das OVG eine klare Absage erteilt. Das Gericht begründet seine Entscheidung damit, dass weder dem Wortlaut noch der Gesetzesbegründung zu entnehmen

ist, dass der Beginn der Bearbeitungsfrist von einem Verhalten der Baubehörde abhängig ist. Anders als etwa in Berlin enthält die Regelung in § 61 Absatz 3 Satz 4 HBauO auch keinen Hinweis darauf, dass mit dem Ablauf der gesetzlichen Bearbeitungsfrist die eingereichten Unterlagen als vollständig gelten. Sollten Sie sich in einer vergleichbaren Situation befinden und auf die Genehmigungsfiktion berufen wollen, sollten Sie spätestens dann rechtliche Beratung in Anspruch nehmen, wenn die Baubehörde die Erteilung einer Bestätigung verweigert, dass die Genehmigungsfiktion eingetreten ist. Andernfalls drohen erhebliche finanzielle Schäden und rückt die Realisierung Ihres Traumhauses in weite Ferne.

Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass zwar auch § 63 Absatz 2 Satz 1 HBauO in seiner neuesten Fassung eine Bearbeitungsfrist von drei Monaten für Vorbescheidsverfahren vorsieht, aber gerade keine Genehmigungsfiktion. Der Verordnungsgeber hat sich bewusst dagegen entschieden, einen Zusatz wie in § 61 Absatz 3 Satz 4 HBauO – wonach die Genehmigung nach Ablauf der Bearbeitungsfrist als erteilt gilt – auch für das Vorbescheidsverfahren nach § 63 Satz 2 HBauO einzuführen. Die dort genannte Bearbeitungsfrist soll demnach lediglich deklaratorischen Charakter haben.

---

Die Behörde ist nicht verpflichtet, den Antragsteller darauf hinzuweisen, dass seine Unterlagen unvollständig sind.

---

Bjarne Brummund  
Rechtsanwalt

W•I•R Breiholdt Nierhaus Schmidt Rechtsanwälte  
[www.wir-breiholdt.de](http://www.wir-breiholdt.de)

Unangemessene Benachteiligung

## Vollmacht reichte nicht

**E**ine unwiderrufliche Vollmacht zur Abnahme benachteiligt Käufer einer Eigentumswohnung unangemessen. Erneut ist von einem Gericht eine Entscheidung dahingehend ergangen, inwiefern die Berechtigung zur Abnahme von Gemeinschaftseigentum in einer Wohnungseigentümergeinschaft auf Dritte übertragen werden kann. Das Oberlandesgericht Nürnberg hat mit seinem Urteil vom 26. April 2018, 13 U 1908/16, entschieden, dass eine Klausel in Bauträgerverträgen für eine Eigentumswohnung, die im Wesentlichen den Inhalt hat, dass „die Abnahme des sonstigen Gemeinschaftseigentums und der Garage nach vollständiger Fertigstellung durch den Verwalter und mindestens zwei von der Eigentümerversammlung gewählte Käufer erfolgt und diese Personen vom Käufer unwiderruflich zur Abnahme und Vornahme aller hierzu erforderlichen oder zweckdienlichen Maßnahmen und Erklärung bevollmächtigt werden“ eine unangemessene Benachteiligung für die Erwerber darstellen. Mit dieser Entscheidung bestätigt das Oberlandesgericht in Nürnberg die bisherige Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes, wonach Klauseln, welche dem einzelnen Erwerber die Möglichkeit zur Abnahme nehmen, grundsätzlich unzulässig sind. Zum Hintergrund ist zu beachten, dass gerade beim Erwerb einer Eigentumswohnung von einem Bauträger das Interesse des Bauträgers dahingehend besteht, einen einheitlichen Abnahmetermin des Gemeinschaftseigentums herbeizuführen. Um dies herbeizuführen ist insoweit bereits versucht worden, den Kaufvertrag mit den Erwerbern so auszugestalten, dass das Gemeinschaftseigentum von dem Erstverwalter abgenommen wird oder eine Abnahme durch einen vom Bauträger bestimmten Sachverständigen erfolgt. Insofern hat der Bundesgerichtshof jedoch bereits klargestellt, dass derartige Klauseln unwirksam sind. Nunmehr hat das Oberlandesgericht Nürnberg diese Rechtsprechung dahingehend spezifiziert, dass auch die unwiderrufliche Vollmacht, die zur Abnahme des Gemeinschaftseigentums abgegeben werden soll, in Kaufverträgen unwirksam ist, da eine unangemessene Benachteiligung vorliegt.

Jens Sander

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht  
Rechtsanwälte Steiner & Roloff  
[www.steiner-roloff.de](http://www.steiner-roloff.de)

Vermieterrecht

## Zutritt zur Wohnung

**D**arf der Vermieter eine Wohnung zum Einbau von Rauchmeldern betreten? Diese nicht ganz selten auftretende Frage hat das Amtsgericht München in einer Entscheidung vom 30. August 2018, 432 C 6439/18, positiv beantwortet. Zugrunde lag ein Streit zwischen Vermieter- und Mieterseite, weil der Vermieter Rauchwarnmelder einbauen wollte und diesbezüglich die Duldung der Mieterseite brauchte.

Der Vermieter war der Auffassung, dass er einen Anspruch darauf habe, persönlich Zutritt zum Haus zu erhalten, um Rauchwarnmelder einzubauen.

Dies mochte die Mieterseite nicht einsehen, weil sie der Auffassung war, dass der Vermieter den Einbau auf eigene Kosten durch einen Fachbetrieb vornehmen lassen müsse. Besonderheit war weiter, dass der längere Konflikt zwischen den Parteien nach Auffassung der Mieterseite dazu führe, dass der Vermieter die Wohnung nicht betreten dürfe, zumal für die Mieterseite sogar Lebensgefahr bestehe, weil der Vermieter auf dem Anrufbeantworter vor vielen Jahren eine Morddrohung mit dem Wortlaut „Eins verspreche ich Ihnen beim Leben Ihrer Großmutter, dass die Abrechnung zum Schluss gemacht wird“ hinterlassen habe.

Das Amtsgericht folgte dem Vortrag der Vermieterseite, weil eine gesetzliche Verpflichtung des Vermieters besteht, die Wohnung mit Rauchmeldern auszustatten. Dieser Einbau darf auch grundsätzlich durch den Vermieter persönlich erfolgen, so dass Mieter nicht nur vom Vermieter beauftragte Handwerker, sondern auch den Vermieter persönlich in der Wohnung dulden müssen, damit der Einbau vorgenommen werden kann.

Es gibt keinen Anspruch von Mietern, den Einbau durch einen Fachbetrieb auf Kosten des Vermieters durchführen zu lassen. Aus wirtschaftlichen Gründen darf jeder Vermieter den Einbau selbst vornehmen.

Auch die vermeintliche Morddrohung konnte das Amtsgericht nicht nachvollziehen, da dieser Eindruck offenbar sehr subjektiv war und zudem mehrere Jahre zurücklag.

Stefan Engelhardt

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

# Rückschnitt überhängender Äste

Was darf der Nachbar? Und bis wann?

**W**enn vom Nachbargrundstück Äste überhängen, hat der dadurch beeinträchtigte Eigentümer einen Anspruch darauf, dass sie zurückgeschnitten werden. Dieser Beseitigungsanspruch unterliegt jedoch der regelmäßigen Verjährungsfrist von drei Jahren ab Kenntnis von der Eigentumsbeeinträchtigung. Das hat der Bundesgerichtshof mit Urteil vom 22. Februar 2019 klargestellt (V ZR 136/18).

Im zu verhandelnden Fall stritten zwei Eigentümer benachbarter Grundstücke in Baden-Württemberg. Von einer Fichte, die teils auf dem Grundstück des beklagten und teils auf dem eines dritten Eigentümers wächst, ragen seit Jahren Äste auf das Grundstück der Klägerin. Sie verlangte nun von dem Beklagten den Rückschnitt der Fichte, damit keine Zweige mehr auf ihr Grundstück herüberwachsen würden. Der beklagte Nachbar verweigerte dies und verwies darauf, dass ein eventueller Beseitigungsanspruch verjährt sei.

Sowohl vor dem zuständigen Amtsgericht als auch im Berufungsverfahren vor dem Landgericht scheiterte die Klägerin mit ihrem Anliegen. Das Landgericht ließ jedoch Revision zu. Der Bundesgerichtshof entschied:

Der Beseitigungsanspruch aus § 1004 Absatz 1 Satz 1 BGB unterliegt der regelmäßigen Verjährungsfrist von drei Jahren ab Kenntnis von der Eigentumsbeeinträchtigung durch die herüberwachsenden Zweige gemäß §§ 195, 199 BGB. Der BGH stellte ausdrücklich klar, dass § 902 Absatz 1 Satz 1 BGB, der die Unverjährbarkeit eingetragener Rechte anordnet, auf den Beseitigungsanspruch des § 1004 BGB nicht anwendbar ist. Diese Vorschrift diene dazu, den Bestand von im Grundbuch eingetragenen Rechten dauerhaft zu sichern. Sie erfasse jedoch nicht die Ansprüche, welche der Abwehr von Störungen bei der Ausübung des Rechts dienen.

Der Anspruch auf Beseitigung der Störung beginne in dem Moment, in dem die Beeinträchtigung des Eigentums infolge des Wachstums der Äste einsetzt, so die Argumentation der Richter. Der klagende Nachbar habe den störenden Zustand länger als drei Jahre hingenommen und könne daher die Beseitigung im Interesse des Rechts-

friedens, der durch die Verjährung geschaffen werden soll, nicht mehr verlangen. Er sei vor einem unerwarteten Rechtsverlust dadurch geschützt, dass der Lauf der Verjährungsfrist von seiner Kenntnis der Störung abhängt. Die Richter betonten zugleich, dass von dem der Verjährung unterliegenden Beseitigungsanspruch das Selbsthilferecht des Grundstückseigentümers nach § 910 BGB unterschieden werden müsse. Danach darf ein Grundstückseigentümer herübergewachsene Zweige abschneiden und behalten, wenn der Eigentümer des Nachbargrundstücks diese nach Aufforderung und Benennung einer angemessenen Frist nicht beseitigt hat.

## TIPP

Die ersten herüberwachsenden Zweige nimmt man als Nachbar meist hin. Auch stellen sie meist keine Nutzungsbeeinträchtigung des Grundstücks dar, welche einen Beseitigungsanspruch aus § 1004 BGB begründen würde. Doch die anfangs leichte Eigentumsstörung kann sich im Laufe der Zeit erheblich auswachsen. Dann kann jedoch eine Geltendmachung des Beseitigungsanspruchs aufgrund der dreijährigen Verjährungsfrist bereits ausgeschlossen sein. Die Schwierigkeit für Eigentümer liegt also darin,

den Beseitigungszeitpunkt nicht zu früh und nicht zu spät geltend zu machen.

---

Für den Anspruch auf Beseitigung von überhängenden Ästen gilt im Zweifel die übliche Verjährungsfrist von drei Jahren. Danach bleibt aber die Selbsthilfe des Nachbarn immer noch möglich.

---

Arbeitslosengeld und Sozialhilfe

# Wohnungslosenhilfe behindert

Wann kann das Amt direkt an den Vermieter zahlen?

**B**ezieht der Mieter Sozialhilfe oder Arbeitslosengeld II, wird auch die Miete als „Kosten der Unterkunft“ gezahlt. Im Regelfall erhält der Mieter diesen Betrag auf sein Konto und leitet ihn an den Vermieter weiter. Was passiert, wenn die Mieter die Miete nicht an den Vermieter zahlt? Sind mit dem Zahlungsverzug die Kündigungsvoraussetzungen erfüllt, kann der Mieter seine Wohnung und der private Vermieter seinen langjährigen Mieter verlieren. Wünschenswert ist dies für alle Beteiligten nicht. Unter engen Voraussetzungen besteht deshalb die Möglichkeit, dass Sozialträger die Miete direkt an den Vermieter zahlen.

## 1. Mieter kann Direktzahlung an Vermieter beantragen

Der Mieter kann bereits im Antragsverfahren äußern, dass die Kosten der Unterkunft auf das Konto des Vermieters zu zahlen sind. In der Praxis ist dies selten und allenfalls für Ballungsräume der Fall, in denen bezahlbarer Wohnraum rar ist.

## 2. Sozialträger kann bei drohender zweckwidriger Verwendung an Vermieter zahlen

Ist im laufenden Mietverhältnis die zweckentsprechende Weiterleitung der Miete nicht sicher, liegt es im Ermessen des Sozialträgers, direkt an den Vermieter zu zahlen. Es gelten jedoch enge Voraussetzungen. Das Gesetz nennt unter anderem: Mietrückstände, die zu einer außerordentlichen Kündigung berechtigen. Leider gibt es keine gesetzliche Rechtsgrundlage, die einen Informationsaustausch zwischen Sozialträger und Vermieter legitimiert.

## 3. Mieter kann Anspruch auf Arbeitslosengeld abtreten

Unter engen Voraussetzungen wird eine mietvertragliche Klausel für wirksam erachtet, die eine Abtretung des Anspruchs auf Arbeitslosengeld vorsieht, wenn der Sozialträger zudem ein „wohlverstandenes Interesse“ anerkennt. Ohne Einwilligung der Behörde ist die Abtretung unwirksam.

Anzeige

## Mit SchimmelPeter gegen feuchte Wände

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

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

### 25 Jahre Ruhe – garantiert.

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

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



**Ihre saubere und dauerhafte Lösung.** Foto: schimmelpeter

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



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



[www.schimmelpeter.gmbh](http://www.schimmelpeter.gmbh)

## Putzfassade

# Ausbessern oder erneuern?

Risse, die sich länger abzeichnen oder gar schon vermoosen, sichtbarer Bewuchs, aufsteigende Feuchte im Sockelbereich sowie Putz- und Farbabblätterungen sind erste Warnzeichen.

### Jetzt müssen Sie handeln

Solche Schäden sollten schnellstmöglich beseitigt werden, damit keine Feuchte ins Bauwerk eindringen kann. Wie umfangreich und wie fortgeschritten die Schäden sind – das kann ein Laie oft kaum beurteilen, zumal in vielen Fällen mindestens Teilbereiche der Fassade nur schwer einsehbar sind. „Wenn man unsicher ist, sollte man einen Innungsbetrieb mit einer Fassadeninspektion beauftragen“, rät Jörg Ottemeier vom Zentralverband des Deutschen Baugewerbes. „Viele Betriebe bieten auch eine regelmäßige Vorsorge, eine Art Fassaden-TÜV, an.“ Immer häufiger werden bei solchen Checks Drohnen eingesetzt. Deren Bilder liefern einen guten Überblick über die gesamte Fassade und nebenbei auch über die Dachrinnen.

### Ausbesserungen bleiben oft sichtbar

Bei kleineren Schäden kann eine punktuelle Ausbesserung ausreichend sein: Der lose, nicht mehr tragfähige Putz wird entfernt und erneuert. Dabei muss immer in den

schadensfreien Bereich hineingearbeitet werden, damit eine geschlossene Fläche entsteht. „Der Haken ist nur: In neun von zehn Fällen bleiben diese Veränderungen sichtbar – selbst wenn man dieselbe Farbe und denselben Putz mit derselben Struktur verwendet“, warnt Sachverständiger Ottemeier. Beispielsweise kann sich die Farbe des unbeschädigten Putzes im Laufe der Jahre durch Umwelteinflüsse verändert haben. Und auch die Art des Putzauftrags ist nie exakt gleich.

Je nachdem, wo sich die auszubessernden Stellen befinden, kann man versuchen, aus der Not eine Tugend zu machen: Handelt es sich um den Bereich oberhalb des Sockels, so kann dieser vielleicht etwas höher gezogen werden. Und wenn sich bei einem älteren Gebäude zwischen Fensterbank und Fenstersturz ein statischer Riss über die Fassade zieht, dann kann ein Putzband geschaffen werden, das später so wirkt, als ob es als optisches Gestaltungsmittel eingesetzt wurde.

### Neuen Putz und Fassadendämmung kombinieren

Doch dieses Prinzip funktioniert beileibe nicht immer. Oft wird damit die Optik zum entscheidenden Argument dafür, nicht einzelne Stellen auszubessern, sondern die gesamte Fassade neu zu verputzen. Dann greift schnell ein Rad ins andere: Wird mehr als zehn Prozent der Fassade eines Bestandsgebäudes verändert oder schadhafter Putz in diesem Umfang entfernt, dann muss die Fassade gedämmt werden.



Foto: pixelkorn/stock.adobe.com

Wenn kleinere Ausbesserungen nichts mehr helfen, ist es Zeit für eine umfassende Lösung.

Das schreibt die Energieeinsparverordnung vor. Hinzu kommt: Wenn man ohnehin den Aufwand betreibt, ein Gerüst aufzubauen, dann ist es auch aus wirtschaftlichen Überlegungen sinnvoll, Dämmung- und Putzmaßnahme zu kombinieren. Unter Umständen bietet es sich sogar an, eine Fenstererneuerung im Modernisierungspaket zu berücksichtigen. Insgesamt liegen die Kosten dann schnell bei einem Mehrfachen der reinen Putzerneuerung. Dafür können jedoch Fördermittel infrage kommen.



Foto: fotomek/stock.adobe.com

#### Kriterien für die Wahl des Putzes und der Technik

Die Bandbreite der Putze ist groß. Doch nicht jeder Putz ist für jeden Untergrund geeignet. Der gute, alte Baustellenmörtel wird heute nur noch in der Denkmalpflege eingesetzt. Heute müssen sich Bauherren grundsätzlich zwischen mineralischen und Kunststoffputzen entscheiden. „Für viele Anwendungen geeignet und baubiologisch eine sehr gute Wahl ist ein kalkbasierter Edelkratzputz oder ein anderer mineralischer Putz“, erklärt Jörg Ottemeier. Er ist diffusionsoffen, puffert sogar Schlagregen und gibt die Feuchtigkeit anschließend nach und nach wieder an die Umwelt ab. Wenn also beispielsweise eine wärmedämmte Fassade nachts stark abkühlt, kondensiert am Morgen die warme, feuchte Luft auf der Oberfläche der Wand.

Jetzt wirkt der mineralische Putz wie ein Feuchteregler. Er sorgt dafür, dass die Oberfläche nicht zu feucht ist und Pilze oder Algen damit keine Nahrung finden. Auf einem Kunststoffputz hingegen bleiben die Wassertropfen stehen. „Damit sich dann keine Pilze und Algen niederlassen, werden solche Putze mit Algiziden, Fungiziden und anderen Zusatzstoffen ausgerüstet“, sagt der Experte. „Diese werden dann im Laufe der Zeit aus dem Putz ausgespült, gelangen ins Abwasser und bereiten dann in unseren Kläranlagen erhebliche Probleme, indem sie die dort notwendigen Mikroben töten.“

Bei Putzausbesserungen kommt idealerweise ein mineralischer Putz auf einen mineralischen Putz. Nur so werden die baubiologischen Eigenschaften erhalten. Ist die Fassade mit einem Kunstharzputz überzogen, bietet sich auch zur Ausbesserung ein Kunstharzputz an, doch auch mineralischer Putz ist möglich.

Bei der Neuherstellung einer Fassade ist wichtig, dass Putz und Dämmung zusammenpassen. Außerdem sollten Baustoffe aus einem Herstellersystem verwendet werden. Das sichert die Garantie.

Für das optische Erscheinungsbild sind die Körnung und die Art des Auftrags prägend. Ein Putz mit grober Körnung, der zudem mit dem Kratzbrett bearbeitet wurde, zeichnet sich durch eine besonders lebendige Struktur aus. Feinputz hingegen sieht glatter aus – vor allem, wenn er mit einem Spritzputzgerät maschinell aufgetragen wird. Er neigt allerdings stärker zu Rissen. Auch Kombinationen unterschiedlicher Oberflächenstrukturierungen sind denkbar. Besonders beliebt sind dabei die Ausbildung von Fensterfaschenumrandungen oder auch Mischfassaden mit Klinkerriemchen.

Eva Neumann

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

**Fassadensanierung • Gerüstbau • Maurer • Maler**

**BUTERFAS**  
**B & B BUTERFAS**

ALLES IN EINER HAND

GmbH &amp; Co KG gegr. 1963



**Der Fachbetrieb mit Komplettlösungen für Fassaden, Balkone und Keller**  
**Telefon 040 - 229 55 00 • [www.buterfas.de](http://www.buterfas.de)**

Gute Aussichten

# Fenstertausch mit System

Nicht nur aus energetischen Gründen



Foto: Fiedels/stock.adobe.com

**D**er Austausch von alten Fenstern gegen neue ist in den meisten Altbauten ein wichtiger Baustein bei der energetischen Sanierung der Gebäudehülle. Zwar bringen neue Fenster in der Regel eine geringere Energieersparnis als eine neue Fassade. Doch sollte diese Maßnahme möglichst vor der Fassadendämmung durchgeführt werden. So kann die Fassade später optimal an die Fenster herangearbeitet werden.

Diese Fragen sollten Sie bei der Auswahl Ihrer neuen Fenster stellen:

## Wie viel Heizenergie geht durch die Fenster verloren?

Entscheidend für den energetischen Wert eines Fensters ist, dass die Wärmeverluste jedes einzelnen Bauteils so gering wie möglich sein müssen. Das Glas, der Rahmen und die Wandanschlüsse zählen. Der Wärmedurchgangskoeffizient – der sogenannte U-Wert – besagt, wie viel Wärme bei einem Temperaturgefälle von einem Grad Kelvin zwischen Außen- und Innenraum durch einen Quadratmeter Fensterfläche verlorengeht. Dieser Wärmeverlust wird in Watt pro Quadratmeter und Kelvin ( $W/m^2K$ ) gemessen. Je

geringer der U-Wert, desto besser die Wärmedämmung. Doch Vorsicht: In vielen Produktbeschreibungen wird nur der Ug-Wert genannt. Er bezieht sich nur auf das Glas. Den Dämmwert des gesamten Fensters beschreibt der Uw-Wert („w“ für window). Die Energieeinsparverordnung (EnEV) schreibt für Veränderungen von Fenstern bei Bestandsimmobilien einen Uw-Wert von  $1,3 W/m^2K$  vor.

---

Wer über einen Tausch der Fenster nachdenkt, sollte sich beraten lassen. Die Abstimmung mit anderen Elementen ist wichtig.

---

## Wie viel Sonnenenergie gelangt durch die Fenster in den Raum?

Der Gesamtenergiedurchlassgrad (g-Wert) gibt an, wie viel Energie aus der Sonnenstrahlung, die auf das Fenster trifft, in den dahinterliegenden Wohnraum gelangt. Ein g-Wert von 1 entspricht einem Energiedurchlass von 100 Prozent. Generell gilt: Ein hoher g-Wert kann in einem nach Süden gerichteten Raum mit großen Fensterflächen die Überhitzung begünstigen. Im selben

Raum sorgt ein Fenster mit niedrigem g-Wert an kühlen Tagen dafür, dass wenig Sonnenwärme ins Haus gelangt und die Heizung früher eingeschaltet werden muss. Auch hier macht die Energieeinsparverordnung Vorgaben: Der g-Wert der Verglasung soll 0,6 betragen.



**Wie viel Licht kommt in den Raum?**

Das hängt von der Größe der Fensterfläche, aber auch von der Dicke und der Zusammensetzung der Verglasung ab. Die Lichtdurchlässigkeit – bauphysikalisch: der Lichttransmissionsgrad – wird in Prozent angegeben. Er beträgt bei Wärmeschutzgläsern etwa 80 Prozent, bei Sonnenschutzglas 50 bis 70 Prozent.

**Wie viel Straßenlärm lassen meine Fenster durch?**

Bei der Lärmdämmung sind Fenster die größten Schwachstellen eines Hauses: Die Schalldämmung alter Fenster ist mit etwa 25 Dezibel rund tausendmal geringer als die einer guten Außenwand mit 55 Dezibel. Grundlage für die Auswahl der neuen Fenster ist einerseits die Kenntnis der konkreten Lärmpegel vor Ort und andererseits der im Labor gemessene Schallschutz des Fensters. Dabei werden nach VDI 2719 sechs Schallschutzklassen unterschieden. Je höher die Lärmschutzklasse ist, desto besser ist der Schutz. Er hängt von der Bauart der Fensterkomponenten ab: der schalltechnischen Qualität der Rahmen, der Abdichtung zwischen Blend- und Flügelrahmen, den Scheibengewichten und -zwischenräumen sowie der Abdichtung des Blendrahmens gegen das Mauerwerk.

**Worauf muss ich in puncto Sicherheit achten?**

Zu den wichtigsten Kennzeichen von einbruchhemmenden Fenstern zählen stabile Pilzkopfzapfen, Fenstergriffe mit Drehhemmung, Anbohrschutz am Fenstergriff und eventuell Verbundsicherheitsglas.

Die polizeiliche Kriminalitätsprävention der Länder und des Bundes empfiehlt im privaten Wohnungsbau Fenster der Widerstandsklasse 2, angegeben mit RC 2 (DIN EN 1627).

**Welche Zusatzausstattungen können sinnvoll sein?**

Wer viel unterwegs ist, muss für einen Luftwechsel sorgen, denn moderne Fenster sorgen für dichte Räume. Als Lösung bieten sich in Fenster integrierte Falzlüfter oder

auch Schachtlüfter an. Bodentiefe Fenster und Außentüren mit niedrigen Schwellen brauchen eine rückstaufreie Entwässerung, damit auch Starkregen keinen Weg in den Wohnraum findet. Tiefer gesetzte Fenstergriffe erleichtern Kindern und Rollstuhlfahrern das Bedienen der Fenster. Zusätzlichen Komfort bringen Fliegengitter, eine sommerliche Beschattung oder eine automatische Steuerung des Rollladens.

**Woran erkenne ich gute Qualität?**

Der Standard RAL-Fenstermontage ([www.window.de](http://www.window.de)) sichert eine Mindestqualität. Detaillierte Qualitätsmerkmale geben die Richtlinien des Instituts für Fenstertechnik in Rosenheim ([www.ift-rosenheim](http://www.ift-rosenheim)) vor. Die Ausführung lässt sich mit einem Luftdichtheitstest bzw. einer Infrarot-Thermografie kontrollieren.

Eva Neumann

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

Wer eine KfW-Förderung für die Einzelmaßnahme Fenstererneuerung nutzen möchte, muss deutlich höhere Anforderungen erfüllen als die Energieeinsparverordnung vorgibt. Einen Investitionszuschuss (Programm 430) in Höhe von zehn Prozent oder ein zinsgünstiges Darlehen (Programm 151/152) gibt es nur, wenn die Fenster einen Uw-Wert von 0,95 W/(m<sup>2</sup>K) haben oder unterschreiten. Dies wird in der Regel durch eine Dreifachverglasung erreicht. Darüber hinaus gibt es regionale Förderprogramme mit sehr unterschiedlichen Konditionen. Suchmöglichkeiten bieten Internetseiten wie [www.foerderdatenbank.de](http://www.foerderdatenbank.de) des Bundeswirtschaftsministeriums oder [www.energiefoerderung.info](http://www.energiefoerderung.info) des BINE-Informationssdienstes in Zusammenarbeit mit der Deutschen Energie-Agentur.

# Ganz entspannt dank E-CHECK

**Wichtig für Vermieter. Jedes zweite Haus der Baujahre 1950 bis 1979 hat ein Elektroproblem\*.**

Noch wichtiger: Als Vermieter sind Sie verpflichtet, den verkehrssicheren Zustand Ihrer Mietsache zu erhalten. Lassen Sie elektrische Anlagen und Geräte regelmäßig innerhalb der Prüffristen und umlagefähig prüfen. Spätestens nach jedem Mieterwechsel. Machen Sie den E-CHECK! Jetzt bei Ihrem E-CHECK-Fachbetrieb. [e-check.de](http://e-check.de)



E | HANDWERK



## Türsprechanlage

# Mehr Komfort, mehr Sicherheit

Audio, Video, Infrarot – die Möglichkeiten sind vielfältig

**E**ine moderne Türsprechanlage wertet die Immobilie auf und schützt die Bewohner vor Einbrechern, aber auch vor unerwünschten Gästen. Viele Neubauten sind von Anfang an mit einer Türsprechanlage ausgestattet. Im Bestand ist die Nachrüstung in der Regel problemlos möglich.

Eine Türsprechanlage besteht im Wesentlichen aus zwei Komponenten: Am Hauseingang oder an der Gartenpforte ist eine wetterfeste Freisprechanlage mit Lautsprecher, Mikrofon und Türklingel angebracht. In der Wohnung werden ein oder mehrere Empfänger installiert, welche Signale in beide Richtungen übertragen. In Mehrfamilienhäusern benötigt jede Wohneinheit mindestens einen Empfänger.

### Funktionen

Die Basis-Lösung ist eine Audio-Anlage: Klingelt jemand an der Haustür, schaltet sich die Sprechanlage automatisch ein. Der Bewohner kann erfragen, wer vor der Tür

steht, und dann entscheiden, ob der den automatischen Türöffner betätigt oder nicht.

Anlagen mit Video-Funktion bilden mithilfe einer Kamera auf einem Monitor ab, wer sich vor der Haustür befindet. Beim Kauf ist die Bildqualität ein entscheidendes Kriterium. Je nach Modell wird das Bild in schwarz-weiß oder Farbe angezeigt. Es gibt auch Infrarot-Kameras und solche mit Nachtsichtgerät inklusive Bewegungsmelder, der an externe Überwachungssysteme angeschlossen wird. Manche Anlagen können das Bild- und Videomaterial auf dem internen Speicher ablegen, sodass auch später noch nachvollziehbar ist, wer in das Haus oder in die Wohnung wollte. Die Video-Funktion erleichtert die Identifikation des Klingelnden. Zugleich kann der Bewohner entscheiden, ob er mit dem Klingelnden sprechen möchte. Das kann vor allem in Haushalten mit Kindern ein wichtiges Kriterium sein.

### Verbindungsarten

Der Klassiker sind drahtgebundene Sprechanlagen. Sie funktionieren über die 1+n-Technik, als Draht-Sprechanlage mit zwei, drei oder vier Drähten. Je mehr Leitungen zur Verfügung stehen, umso mehr Funktionen kann die Anlage erfüllen. Und umso mehr Aufwand erfordert die Installation. Zur Nachrüstung ist eine Funkanlage deshalb oft eine Überlegung wert. Sie benötigt allerdings eine eigene Stromversorgung, sowohl an der Freisprechanlage draußen als auch an jeder einzelnen Station im Gebäude. Eine praktische Lösung ist der Batteriebetrieb. Allerdings müssen alle Stationen regelmäßig mit neuen Batterien versorgt werden. Die modernste Variante sind IP-Türsprechanlagen: Sie leiten das Klingeln an der Haustür und das Kamerabild der Außenanlage über eine spezielle App auf das Smartphone oder Tablet weiter. Voraussetzung für eine IP-Anlage ist eine Verknüpfung mit dem WLAN oder dem Internet. Auf diesem Weg können Bewohner selbst von unterwegs mit dem klingelnden Postboten besprechen, wo er das Paket abgeben kann, oder dem Kind, das den Schlüssel vergessen hat, die Tür öffnen.

### Kosten

Der Umfang der Funktionen, die Verbindungsart und der damit verbundene Installationsaufwand sind die maßgeblichen preisbildenden Faktoren. Mit dem Einbau sollte generell eine Fachfirma beauftragt werden.



**Nasse Wände?  
Feuchter Keller?**

Mit bisher über 100.000 erfolgreichen Sanierungen in der ISOTEC-Gruppe bieten wir Ihnen die Sicherheit für ein trockenes und gesundes Wohnen.

**ISOTEC Hamburg GmbH**  
Donnerstr. 20, 22763 Hamburg  
☎ 040 - 41 33 90 33

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

**ISOTEC®**  
Wir machen Ihr Haus trocken



Eva Neumann

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

Neu im Rahmen der „bautechnischen Beratung vor Ort“

# Baumkontrolle und Beratung

Die Baumsachverständige Annette Michel stellt sich vor


**I**hr Baum – mein Rat. Ich bin die „Neue“, heiße Annette Michel mit der Firma Vonbaumzubaum Baumsachverständige & Obstbaumschnitt ([www.obstbaumpflege-hamburg.com](http://www.obstbaumpflege-hamburg.com)) und komme aus dem Rheinland. Ich bin neu im Team der so genannten Berater vor Ort und stehe Ihnen bei Fragen rund um den Baum zur Verfügung. Es ist nicht allgemein bekannt, dass ein Baumeigentümer nach § 823 Absatz 1 und 2 verpflichtet ist, die Verkehrssicherheit seines Baumes herzustellen. Was ist diese Verkehrssicherheit? Sie setzt sich aus der Bruchsicherheit (oberirdischer Teil eines Baumes) und der Standsicherheit (unterirdischer Teil eines Baumes) zusammen. Ein Baum muss stand – und bruchsicher sein, es darf von ihm keine Gefahr für Dritte ausgehen, wobei unterschieden wird zwischen einer abstrakten Gefahr, wie Sturmschäden und einer konkreten Gefahr. Abstrakte Gefahren können nicht ermittelt werden. bei einer konkreten Gefahr wie einem toten Ast jedoch besteht Handlungsbedarf. Je nach Grad der Gefährdung muss die Verkehrssicherheit in einem bestimmten Zeitraum hergestellt werden, bei Gefahr in Verzug eventuell sogar sofort. Ermittelt wird dies mit einer Visuellen Baumkontrolle, einer fachlich qualifizierten Inaugenscheinnahme auf



Grundlage der so genannten Baumkontrollrichtlinie. Diese ist der „Rote Faden“ für jeden Baumkontrolleur\*In und in der Rechtsprechung anerkannt. Wie oft sollte eine Baumkontrolle durchgeführt werden? In der Regel einmal jährlich, bei jungen Bäumen ist der Kontrollintervall alle zwei bis vier Jahre und bei alten schadhafte Bäumen eventuell sogar zweimal jährlich und nach jedem Sturm. Bei einer fehlenden Verkehrssicherheit besteht die Möglichkeit das bei einem möglichem Schadensfall die Versicherung nicht haftet.

Annette Michel  
Baumsachverständige

Infos zur bautechnischen Beratung vor Ort unter  
[www.grundeigentuemerverband.de](http://www.grundeigentuemerverband.de) oder  
Tel. 30 97 72-0

 **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)

 **Zaunteam**

**Zäune, Tore & Sichtschutz**

- fachgerechte Montage
- kompetenter Service
- größte Auswahl

Jetzt kostenlos den 180-seitigen Zaunteam Katalog anfordern!

Gratis-Tel. 0800 84 86 888

**BAUBETRIEB** seit 1907

 **PENTZIN & NÄGELER**  
BAUUNTERNEHMEN

**Ausführung sämtlicher Bauarbeiten**  
Bramfelder Str. 102a, 22305 Hamburg  
Tel. 040/6905253, Fax 040/691 62 60  
Internet: [www.pentzin-naegeler.de](http://www.pentzin-naegeler.de)  
E-Mail: [info@pentzin.de](mailto:info@pentzin.de)

solide-zuverlässig

**B AU & H AUSTECHNIK**  
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**

Schutz vor ungebetenen Gästen

# Urlaubszeit – Einbruchszeit

Worauf ist zu achten, wenn man das eigene Heim für mehrere Tage oder Wochen verlässt?

**D**ie dunkle Jahreszeit wird von Langfingern gerne genutzt. Daher haben wir Ihnen im Winterhalbjahr in mehreren Artikeln Aspekte des Einbruchschutzes vorgestellt. All dies spielt natürlich ganzjährig eine Rolle. Und auch einfache Verhaltensregeln – wie etwa das Abschießen sämtlicher Türen und Fenster bei Abwesenheit – gelten natürlich bei einem bevorstehenden Urlaub genauso und dürfen auch in eventuell auftretender Abreisehektik nicht vernachlässigt werden.

Es gibt aber auch einige Besonderheiten, die speziell während der schönsten Zeit des Jahres beachtet werden sollten – denn auch die Urlaubszeit kommt Einbrechern zustatten. Potentielle Täter spekulieren darauf, dann Objekte zu finden, die sie während der Abwesenheit der Besitzer in aller Ruhe ausräumen können.

Grundsätzlich geht es also darum, nach außen möglichst nicht erkennen zu lassen, dass ein Haus beziehungsweise eine Wohnung für eine Weile unbewohnt ist.

## Gehen Sie mit Informationen sorgsam um

Wer an seinem Koffer einen offen sichtbaren Anhänger mit seiner Adresse herumträgt, bietet potentiellen Tätern zum Beispiel am Flughafen die Gelegenheit, diese Informationen aufzunehmen und sich zunutze zu machen. Besser geeignet sind hier Klappanhänger oder das Anbringen der Adresse innen im Gepäckstück: Auch dies ermöglicht es den Fluggesellschaften eventuell fehlgeleitetes Gepäck zuzuordnen, erschwert aber das unbefugte Abgreifen persönlicher Informationen. Auch auf Abwesenheitsansagen auf dem Anrufbeantworter oder öffentliche Urlaubsposts in den sozialen Medien sollte man verzichten.

## Lassen Sie Ihre Immobilie nicht unbewohnt wirken

Wenn die Jalousien auch tagsüber unten bleiben, der Briefkasten überquillt und der Rasen bis auf Kniehöhe

wächst, fühlen sich Einbrecher natürlich geradezu eingeladen. Abhilfe schaffen können da Zeitschaltuhren, die Rolläden hoch- und runterfahren und Lichter ein- und ausschalten. Bei der Post lässt sich gegen eine geringe Gebühr ein Lagerauftrag für die Zeit der Abwesenheit erteilen oder man lässt sie sich an den Urlaubsort nachsenden. Wer dann noch seine Nachbarn informiert und darum bittet, gelegentlich einen Blick auf das Haus zu werfen oder auch den Rasen zu mähen, der hat schon für deutlich mehr Sicherheit gesorgt.

## Sorgen Sie für den Fall der Fälle vor

Auch bei größter Vorsicht lässt sich ein Einbruch jedoch nicht völlig ausschließen. Allerdings lässt sich im Vorfeld einiges tun, um in einem solchen Fall Schaden und Aufwand so gering wie möglich zu halten. Wer Schmuck oder sonstige Gegenstände von größerem Wert besitzt, sollte über ein Bankschließfach oder einen eigenen Kleintresor nachdenken. Tipps dazu gibt es wie beim gesamten Themenbereich „Einbruch-



Foto: www.k-einbruch.de

schutz“ von den kriminalpolizeilichen Beratungsstellen. Auch zumindest Kopien von wichtigen Dokumenten und Unterlagen sollte man an einem sicheren Ort ausgelagert aufbewahren, um darauf nach einem Einbruch oder auch Brand Zugriff zu haben. Gleiches gilt für eine Inventarliste des Haushalts, Fotos der Innenräume und Quittungen zum Beispiel der Unterhaltungselektronik und hochpreisiger Möbelstücke. Dies kann der Polizei die Arbeit erleichtern und Ihnen in der Auseinandersetzung mit der Hausratsversicherung helfen. Die Überprüfung, ob Versicherungsschutz noch in ausreichender Höhe gegeben ist, sollte ebenso regelmäßig vorgenommen werden. Wer dies alles beachtet, kann den Urlaub ohne Sorge ums eigene Heim genießen.

Alf Petermann

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

Neues vom Kooperationspartner

# Heizung: E.ON fördert Modernisierung

Staatliche Fördermittel und Finanzierungskonzept aus einer Hand,  
Einbau in Kooperation mit dem Fachhandwerk, Geräte namhafter Hersteller

In Kooperation mit dem Handwerk und den renommierten deutschen Herstellern Vaillant und Viessmann bietet der Energielieferant effiziente Gas-Brennwertheizungen zur Modernisierung der Wärmeversorgung an. Dazu Jonas Prudlo, beim E.ON Vertrieb verantwortlich für die Wärmelösungen: „Unser Produktbündel E.ON WärmeDirekt umfasst innovative Markenprodukte, mit denen Eigenheimbesitzer bis zu 30 Prozent ihrer Heizkosten sparen können.“

Um den Sanierungsstau in deutschen Haushalten mit veralteten Heizungsanlagen anzugehen, bietet das Kooperationsmodell den Kunden einen professionellen Rundum-Service. Einige wenige Angaben auf der E.ON Homepage reichen, um ein unverbindliches Festpreisangebot anzufordern und innerhalb von 24 Stunden ein telefonisches Beratungsgespräch zu vereinbaren.

Die Wahl der neuen Heizung ist hier nur der erste Schritt. Optional bietet E.ON auch die beiden neuen Serviceleistungen E.ON FörderService und E.ON WärmeFinanzierung an. Mit dem FörderService kann der Kunde für pauschal 199 Euro ein Rundum-Serviceangebot zur Beantragung der KfW 430 Förderung in Anspruch nehmen. E.ON kümmert sich dann darum, dass für die neue Heizung direkt die staatliche Förderung in Höhe von 10 Prozent des Kaufpreises ankommt. Damit muss sich der Kunde nicht

mehr mit dem komplizierten Regelwerk der Fördermöglichkeiten befassen, die gesamte Antragsstellung wird ihm abgenommen.

Die E.ON WärmeFinanzierung bietet dem Kunden die Möglichkeit, seine neue Gasbrennwertheizung über einen individuell abgestimmten Finanzierungsplan ohne Anfangsinvestition zu finanzieren. Kunden profitieren hier von einem günstigen effektiven Jahreszins in Höhe von 3,39 Prozent, flexibel abgestimmten Raten, einer individuellen Laufzeit und kostenloser, jederzeit möglicher Sondertilgung. Eine Heizungsmodernisierung ohne große Eigeninvestition wird somit möglich. Langfristig nicht zu unterschätzen sind dann noch die gesparten Heizkosten in der Größenordnung von etwa 30 Prozent pro Jahr. E.ON WärmeDirekt ist in Hamburg und dem Umland verfügbar. Parallel zum Kauf der neuen Heizung können Kunden natürlich auch einen Gaslieferungsvertrag (Ökogas oder konventionelles Erdgas) mit E.ON abschließen, als Mitglied im Rahmen der Kooperation zwischen Grundeigentümer-Verband und E.ON zu vergünstigten Konditionen. Weitere Informationen und die Anmeldekriterien zu WärmeDirekt stehen im Internet unter

[www.eon.de/waermedirekt](http://www.eon.de/waermedirekt).

**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](http://www.pietsch-bauwerkserhaltung.de)

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

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

**SANIERUNGSTECHNIK  
NORD**

Winklers Platz 4  
22767 Hamburg  
Tel. 040 / 60 77 22 333  
E-Mail: [sanierungen@salpeter.de](mailto:sanierungen@salpeter.de)

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

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

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

Hohenfelder Allee 11 \* 22087 Hamburg  
E-Mail: [info@fahland.de](mailto:info@fahland.de)

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

125 Jahre Stromnetz

# Energiemanagement aus einer Hand

Ob Stromzähler, Rauchwarnmelder, Wasser- oder Wärmezähler: Innerhalb einer Wohneinheit werden eine Vielzahl unterschiedlicher Verbrauchsdaten erfasst, ausgelesen und berechnet – ein hoher Aufwand. Neben dem Messstellenbetrieb für Strom bieten wir als smarte Lösung die Messdienstleistung „Multi Metering“ an.

**D**ie individuellen Verbrauchsdaten von Strom, Wasser, Wärme sowie Statusmeldungen von Rauchwarnmeldern müssen regelmäßig durch verschiedene Dienstleister erhoben werden. Für die Abrechnung werden diese Daten dann zusammengeführt. Ein hoher logistischer Aufwand, der mit einer gewissen Fehlerquote sowie einer langen Bearbeitungsdauer der Abrechnung einhergeht.

## So funktioniert Multi Metering

Als Messstellenbetreiber können wir nicht nur intelligente, sondern auch spartenübergreifende Messsysteme einsetzen. Diese ermöglichen es uns, mit der Messdienstleistung Multi Metering sowohl eine ganzheitliche Lösung zur Erfassung des Strom-, Wasser- und Wärmeverbrauchs, als auch die Ferninspektion von Rauchwarnmeldern anzubieten. Dabei werden alle Verbrauchsdaten sowie Statusmeldungen von Rauchwarnmeldern gebündelt und stichtagsgenau fernausgelesen. Auch zahlreiche Prozesse rund um die Erfassung und Abrechnung der Verbrauchsdaten können mit dem Einsatz von Multi Metering erheblich vereinfacht werden. Wer sich für Multi Metering entscheidet, wird von uns mit den entsprechenden digitalen, fernauslesbaren Zählern und Rauchwarnmeldern ausgestattet. Die digitalen Messwerte und Statusmeldungen werden zur weiteren Bearbeitung an uns übersandt. Die so erfassten Verbrauchsdaten stellen wir anschließend als Basis für das eigene Energiemanagement und für die Berechnung der Betriebskosten zur Verfügung. Werden beispielsweise Stromdaten erfasst, erhält diese der jeweilige Stromversorger automatisiert zur Abrechnung.

## Der Energieverbrauch auf einen Blick

Neben der digitalen Datenerfassung und -übertragung bieten wir auch Onlineportale für Mieter und Hauseigentümer an. Damit können sich Mieter beispielsweise ihren individuellen Energieverbrauch und die entsprechenden Betriebskosten online anzeigen lassen.

In einem anderen Onlineportal können sich Hauseigentümer wiederum Verbrauchsdaten grafisch anzeigen lassen und den Verbrauch ihrer Liegenschaften (Gebäude) untereinander vergleichen. Automatische Reports, Bilanzierungen oder Alarme bei zu hohem oder zu niedrigem Verbrauch erhöhen die Übersicht und bieten Ansatzpunkte zur wirtschaftlichen Optimierung.



## Multi Metering in Hamburger Schulen

Der Landesbetrieb Schulbau Hamburg betreut und bewirtschaftet rund 400 Schulen. Bislang werden Zählerdaten in den Schulen mit hohem Aufwand händisch ausgelesen, zusammengestellt und verwaltet. 2017 haben wir mit unseren Kooperationspartnern und dem Landesbetrieb Schulbau Hamburg Multi Metering an vier Hamburger Schulen projektbezogen eingesetzt. Ziel des Projekts war die Einführung einer automatisierten energieübergreifenden Fernauslesung von Messwerten, um das Energiemanagement der Schulbau Hamburg effizient zu verbessern. Aktuell werden 34 weitere Schulen in Hamburg mit Multi Metering ausgestattet. Auch sind bereits mehrere hundert Wohneinheiten und einige Geschäftsgebäude in Hamburg komplett mit Multi Metering ausgestattet worden.

Mehr Informationen erfahren Sie auf unserer Internetseite: [www.stromnetz-hamburg.de/stromzaehler/multi-metering](http://www.stromnetz-hamburg.de/stromzaehler/multi-metering)

Kehr- und Überprüfungsverordnung (KÜO)

# Gebührenerhöhung geplant

Durchschnittlich 15 Prozent mehr sollen gezahlt werden

**D**ie Bundesregierung plant eine Erhöhung der Gebühren für Feuerstättenschau und Feuerstättenbescheid um durchschnittlich 15 Prozent. Nach einem Entwurf des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie zur Änderung der Kehr- und Überprüfungsordnung (KÜO) soll der für die Höhe der Gebühren maßgebliche Arbeitswert für sämtliche hoheitlichen Aufgaben der bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger von 1,05 Euro auf 1,20 Euro angehoben werden. Die Feuerstättenschau muss zweimal innerhalb von sieben Jahren durchgeführt und bescheinigt werden. Zukünftig sollen auch die Preise für die Ersatzvornahme und die Mahngebühren amtlich festgelegt werden. Für die Ersatzvornahme werden eine Grundgebühr von 72 Euro sowie 1,20 Euro für jede Arbeitsminute vor Ort und für die Mahnung 6 Euro jeweils zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer vorgeschlagen.

Haus & Grund Deutschland hat in einer Stellungnahme zu dem Referentenentwurf die vorgesehene Erhöhung der Wohnkosten und Mieten durch Anhebung des Arbeitswertes für sämtliche hoheitlichen Aufgaben der Schornsteinfeger abgelehnt. Die ebenfalls mit der Änderung der KÜO beabsichtigte Flexibilisierung der Kehrhäufigkeit bei Feuerstätten für feste Brennstoffe ist zwar zu begrüßen. Sie wird aber durch eine unnötige bürokratische Hürde erschwert. Die Reduzierung der Kehrhäufigkeit bei rückstandsarmer Verbrennung kann nicht direkt vom bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger festgestellt werden. Vielmehr muss sie vom Eigentümer beantragt werden. Auch dies hat Haus & Grund bemängelt.

## ARCHITEKTEN

Wohnhäuser  
mit Würde und  
Feingefühl.

040. 99 99 45 73  
info@heidrunohm.de



heidrun ohm architektn

## 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.baugeschaefit-hengfoss.de  
Tel. 040/84 07 98 93, Fax 84 07 93 91

Eine Rubrik zu Ihrer Fachrichtung fehlt? Wir eröffnen diese für Sie – bitte sprechen Sie uns gern an!  
elbbüro, Stefanie Hoffmann  
Tel. (040) 33 48 57 11 oder s\_hoffmann@elbbuero.com

## BAUGESCHÄFTE FORTS.

**A. Kraft Bautenschutz**

Meisterbetrieb für GmbH  
Fassaden · Balkone · Fliesenarbeiten  
Aus- u. Umbauten · Keller trockenlegung  
**Karnapp 31 · 21079 Hamburg**  
Telefon 0171 / 372 01 35

## 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  
Einbruchschutz**

- erneuern ☎ 040 520 43 68
- reparieren ☎ 04101 77 92 48
- nachrüsten | AB Sicherheitstechnik

**Rollläden Markisen**

## 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 99 80 · Fax: 554 998 50

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

**ANDREAS ZIERACH**

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

## HEIZÖL

**BERND IDEN**  
Heizöl  
☎ 60 70 136

## MALER

**Ahrens**  
Malereibetrieb

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

**Suchen Sie kurzfristig  
eine Malerlösung?**

**Malermester  
Kersten NK**

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

– Anzeige –

Sparkassen-Card Plus

# So sind Sie stets flüssig

Finanzieller Spielraum für Spontankäufe

**N**euere Möbel, eine trendige Küche mit energieeffizienten Geräten, ein smarterer Fernseher oder ein Flügel fürs Wohnzimmer, das E-Bike für Radtouren mit Rückenwind oder endlich Hochzeit feiern ... „Was auch immer Sie für Wünsche haben, die Sie sich erfüllen möchten – mit der Sparkassen-Card Plus von der Haspa sind Sie stets flüssig, wenn Sie mal mehr Geld benötigen, als gerade auf dem Girokonto ist“, sagt Randolph Lengler, Leiter der Haspa-Filiale an der Schloßstraße 4 in Wandsbek.

Mit der Sparkassen-Card Plus (Debitkarte) schafft man sich dauerhaft mehr finanziellen Spielraum. Denn die kostenlose Karte braucht man nur einmal zu beantragen. Der Kreditrahmen liegt hier zwischen 2.500 und 20.000 Euro. „Sie entscheiden selbst, ob, wann, wo und in welcher Höhe Geld abgerufen wird“, betont der Filialleiter. Noch schneller und flexibler geht's nicht. Denn Zinsen fallen erst an, wenn der Kredit tatsächlich in Anspruch genommen wird.

Nur einmal zum Finanzberater in die Haspa-Filiale gehen und kostenlos die Sparkassen-Card Plus beantragen. Nach erfolgreicher Prüfung gibt es die Karte und PIN jeweils per Post zugeschickt. „Sie können damit praktisch überall im Handel bezahlen oder Bargeld am Automaten abheben“, sagt Lengler. Mit der Karte ist auch kontaktloses

bezahlen möglich. Und es gibt keinen Stress mehr, wenn mal plötzlich die Waschmaschine den Geist aufgibt oder die Inspektion des Autos teurer als erwartet ausgefallen ist.

Die Rückzahlung erfolgt in monatlichen Raten. Auf Wunsch sind beliebig oft kostenlose Sonderzahlungen möglich. Übrigens: Mit jeder Rückzahlung erhöht sich der verfügbare Abrufbetrag des Kredites wieder, so dass man stets über eine Geldreserve verfügt.

„Die Sparkassen-Card Plus macht es Ihnen leicht, sich für spontane Wünsche und ungeplante Ausgaben zu entscheiden. Zögern war gestern. Denn Sie haben immer eine Geldreserve dabei und können sich Ihre Wünsche sofort erfüllen“, so der Filialleiter. „Für Konditionen und Antrag sprechen Sie einfach mich oder Ihren Finanzberater in der Haspa-Filiale an.“

Noch kein Kunde? Dann einfach unter [haspa-beraterfinder.de](http://haspa-beraterfinder.de) einen Berater aussuchen und gleich online einen Termin vereinbaren oder in der Filiale vorbeischaun.



Foto: Haspa



Schäden durch Sturm, Feuer und mehr

# Wohngebäudeversicherung

Ein Muss für Eigentümer

**E**ine Wohngebäudeversicherung ist für jeden Gebäudeeigentümer zu empfehlen. Hierüber ist eine Absicherung für Schäden am Gebäude und an den Gebäudebestandteilen gegeben. Doch welche Schäden werden ersetzt? Die Wohngebäudeversicherung kommt für Schäden auf, die am Gebäude oder an Gebäudebestandteilen durch die versicherten Gefahren – meist Sturm, Hagel, Feuer oder Leitungswasser – entstehen. Sie erstattet die Kosten für notwendige Reparaturen oder sogar die Kosten für den Wiederaufbau eines Gebäudes, beispielsweise nach einem Brand.



Foto: Aninaffora PlusStock/stock.adobe.com

## Was genau ist durch eine Wohngebäudeversicherung abgesichert?

Grundsätzlich ist das Gebäude so versichert, wie es im Versicherungsschein und in den dem Vertrag zugrunde liegenden Bedingungen beschrieben wird. Eine Mitversicherung von Garagen oder Carports ist möglich. Diese sollten bei Antragstellung angegeben und bei nachträglichem Bau nachgemeldet werden.

## Sind auch Schäden durch Überschwemmungen versichert?

Leider häufen sich in den vergangenen Jahren wetterbedingte Naturereignisse wie Überschwemmungen durch Starkregen, Erdsenkungen oder Schneedruck. Schäden, die durch derartige Naturereignisse entstehen, sind nicht generell durch die Wohngebäudeversicherung abgedeckt. Um sich gegen diese Gefahren zu schützen, muss der Elementarschutz ausdrücklich in die Versicherung eingeschlossen werden.

## Wie hoch ist die Versicherungssumme?

Eine festgelegte Versicherungssumme gibt es bei der GEV Grundeigentümer-Versicherung in den neuen Tarifen nicht mehr. Versichert ist Ihr Gebäude bis zum ortsüblichen Neubauwert. Die Beitragsberechnung erfolgt anhand der Gebäudemerkmale (beispielsweise Wohnfläche, Anzahl der Geschosse, Gebäudetyp).

## Ihre Vorteile bei der GEV

Wir bieten Ihnen mit unserem modularen System die größtmögliche Individualisierung des Versicherungsschutzes – denn wir wissen: Jeder Versicherungsbedarf ist anders. Wir bieten Ihnen einen leistungsstarken „Basis-Schutz“ an, der durch verschiedene Module ergänzt werden kann. So erhalten Sie einen Versicherungsschutz, der Ihren Bedürfnissen entspricht. Wählbare Module sind: der „Plus Schutz“, „Gartenschutz“, „Technikschutz“, „Elementarschutz“, „Glasschutz“, das „Wasser Plus“-Modul, die „Soforthilfe“. Wer seine Immobilie vermietet, dem empfehlen wir das „Vermieter Plus“- und gegebenenfalls auch das „Verwalter Plus“-Modul.

Übrigens: Als Haus & Grund-Mitglied erhalten Sie bei uns einen Beitragsnachlass von zehn Prozent.

Wenn Sie mehr über die Leistungen der Wohngebäudeversicherung der GEV wissen möchten, rufen Sie gern unsere Kolleginnen und Kollegen aus dem Team Direktberatung unter (040) 3766 3367 an.

[gev-versicherung.de](http://gev-versicherung.de)

Ulf Schelenz

# Enteignung, Baugebot und Mietendeckel

Vor einiger Zeit fragte ich an dieser Stelle „Mietpreisbremse, Kapungsgrenze und was noch?“. Wie sich aus der Überschrift zu diesem Artikel ergibt, liegt die Antwort mittlerweile vor!

In Zeiten eines engeren Wohnungsmarktes kommt unweigerlich sofort der Schrei nach Reglementierung der Eigentümer und Vermieter.

Dabei gilt: Je größer die Keule, desto besser! Doch sind Enteignung, Bauzwang und Einführung einer Mietobergrenze wirklich zielführend, um den Wohnungsmarkt zu entspannen? Ist es nicht besser,

mehr (finanzielle) Anreize für den Wohnungsbau zu schaffen statt bauwillige Investoren zu verschrecken? Welcher Investor findet es sexy mit Enteignung, Bauzwang und einer Obergrenze für Mieten bedroht zu werden? Zumal jedes einzelne Instrument gerade in den Details juristisch äußerst umstritten ist und einen voraussehbaren Rattenschwanz an Rechtsstreitigkeiten nach sich ziehen wird. Hinzu kommt, dass Enteignung und

Mietendeckel keine einzige neue Wohnung schaffen. Auch sieht eine dauerhafte Problemlösung anders aus: Folge eines zeitlich begrenzten Mietendeckels wird nämlich eine Mietenexplosion nach Auslaufen der Mietobergrenze sein, was sicherlich wiederum zur Belastung des Wohnungsmarktes führen wird. Maßnahmen wie Enteignung und die Ausübung von Vorkaufsrechten kosten den Staat zudem viel viel Geld. Allein im Jahr 2018 hat die Stadt für elf an Grundstücken ausgeübte Vorkaufsrechte 56 Millionen Euro zahlen müssen. Wie viele Wohnungen hätten mit dem Geld gebaut werden können und wäre es dann nicht auch im Allgemeininteresse gewesen, das beabsichtigte Verhindern eines Mietenanstiegs für die 126 vom Vorkaufsrecht betroffenen Wohnungen zu vernachlässigen? Statt nach zusätzlichen staatlichen Vorgaben für Eigentümer und Vermieter zu schreien, sollte zunächst einmal über die Auswirkungen weiterer Reglementierungen nachgedacht werden. Schließlich gilt immer noch der alte Grundsatz: Erst denken, dann handeln!

Ulf Schelenz, Geschäftsführer



## IMPRESSUM

Juni 2019

### Redaktionsleitung

Rechtsanwalt Torsten Flomm  
Vorsitzender des Grundeigentümer-  
Verbandes Hamburg von 1832 e.V.  
Glockengießerwall 19, 20095 Hamburg  
Tel.: 040/309 67 20, Fax: 040/30 96 72 44  
E-Mail: info@grundeigentuemerverband.de  
Internet: www.grundeigentuemerverband.de

### Verlag und Gesamtherstellung

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

### Druck

Graphischer Betrieb Henke GmbH  
Engeldorfer Straße 25, 50321 Brühl

### Anzeigenverkaufsleitung

elbbüro, Stefanie Hoffmann  
Bismarckstraße 2, 20259 Hamburg  
Tel.: 040/33 48 57 11, Fax: 040/33 48 57 14  
E-Mail: s\_hoffmann@elbbuero.com  
Internet: www.elbbuero.com  
Anzeigenpreisliste Nr. 43,  
gültig ab 01.01.2019  
(31.774 monatlich im 1. Quartal 2019)



### Erscheinungsweise

monatlich

### Abonnement- und Adressverwaltung

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

Einzelhefte erhältlich zum Preis von 3,50 Euro für Mitglieder und 6,50 Euro für Nichtmitglieder, im Informations-Centrum des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg von 1832 e.V. Für Mitglieder des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg von 1832 e.V. ist der Bezugspreis mit dem Mitgliedsbeitrag bereits abgegolten. Das Hamburger Grundeigentum ist Mitglied im Anzeigenverbund Haus & Grund Medien, einem überregionalen Zusammenschluss von Zeitschriften mit einer Gesamtauflage von über 507.000 Exemplaren. Bei Interesse an überregionalen Schaltungen kontaktieren Sie uns bitte. Wir beraten Sie gern.

### Titelbild

ehemalige Trabrennbahn/Michael Zapf

### Neue Indexpzahlen

Verbraucherindex (2015 = 100)  
Feb 103,8; März 104,2; Apr. 105,2

### Beilagenhinweis

Dieser Ausgabe sind die Gesamtbeilagen

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

beigelegt. Wir bitten um Beachtung.

# Immobilienverband Deutschland IVD

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



Das Zeichen für qualitätsbewusste und  
leistungsstarke Immobilien-Arbeit!

unabhängig • sachkundig • IVD-geprüft

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**ARTHUR TH.  
MEWES**  
VERKAUF  
VERMIETUNG  
VERWALTUNG  
HAUSMAKLER SEIT 1929  
IMMOBILIEN IM HAMBURGER OSTEN  
Schillerufer 2 · 21029 Hamburg  
Tel. 040/721 60 21 · Fax 040/721 98 71

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

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

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

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

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

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

**WITTHÖFT**  
Immobilien aus gutem Hause  
Rolfinkstraße 15 · 22391 Hamburg  
Saseler Chaussee 205 · 22395 Hamburg  
Tel.: (040) 65 64 65-0 · www.witthoeft.com

**WOLFFHEIM**  
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 48 57 11**

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)

