

Wissen rund um die Immobilie

# HAMBURGER GRUNDEIGENTUM 07|2018



SCHWERPUNKT

## Rahlstedt

Der einwohnerreichste Stadtteil Hamburgs bietet jede Menge Kultur und Events für seine Bürger.

### | Neuer Mann

Seit November ist Franz-Josef Höing Oberbaudirektor. Wir stellen ihn in diesem Heft vor.

### | Unterm Dach

Wohnen im Dachgeschoss ist gerade in Großstädten, wo Wohnraum knapp ist, eine Lösung.

# 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.



# Mietpreisbremse gekippt

**D**as war eine böse Klatsche für den Senat. Nach dem Amtsgericht Altona hat nun auch das Landgericht Hamburg die Mietpreisbremse in Hamburg zumindest in Teilen für rechtswidrig erklärt. Was heißt das jetzt?

Führt die Nachbesserung zu einer Belastung derjenigen, die sich von Anfang an an Recht und Gesetz gehalten haben?

Zunächst einmal Vorsicht: Das Urteil behandelt nur den Zeitraum zwischen Inkrafttreten der Mietpreisbremse und der Veröffentlichung der Begründung hierfür. Weil die Begründung erst zwei Jahre später vorgelegt wurde, sei die Mietpreisbremse zumindest in den ersten zwei Jahren nicht wirksam gewesen.

Und in der Zeit danach? Das hatte das Gericht nicht zu entscheiden. Wahrscheinlich dürfte die nachgeschobene Begründung auch dafür nicht ausreichen. Aber sicher ist das keineswegs.

Jetzt will der Senat nachbessern und die ganze Verordnung neu erlassen – mit ausreichender Begründung.

Die Frage ist jetzt vor allem: Für welchen Zeitraum? Denn theoretisch wäre es möglich, jetzt noch einmal eine Mietpreisbremse für fünf Jahre einzuführen. Das wäre allerdings ein Schlag ins Gesicht derjenigen, die sich von Anfang an an die Mietpreisbremse gehalten haben. Die würden dann nämlich am Ende nicht nur fünf, sondern acht Jahre der Mietpreisbremse unterworfen. Das kann eigentlich nicht richtig sein, aber wer weiß schon, was den Senat antreibt. Wahrscheinlich werden wir schon mehr wissen, wenn die Zeitschrift erscheint.

Ihr  
Rechtsanwalt Torsten Flomm  
Vorsitzender des  
Grundeigentümer-Verbandes Hamburg



## Beratung statt schnell, schnell

**Wenn es um Ihre Immobilie geht, nehmen wir uns von Anfang an Zeit.**

Das ist wie im Sport: Eine perfekte Vorbereitung erzielt auch ein perfektes Ergebnis. Dieses Vorgehen lohnt sich, denn nur so können Sie den Wettbewerb um den optimalen Erlös gewinnen.

Und Sie haben die Wahl, ob mit oder – ganz diskret – ohne Werbung.

**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

Das Dienstleistungsunternehmen des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg:

# ZUVERLÄSSIG IN VERMIETUNG UND VERKAUF.

Rufen Sie uns an! Wir beraten Sie gern, Telefon (0 40) 32 01 02-22



Foto: Catharina Vietor-Engelke

06

## SCHWERPUNKT – Rahlstedt

Viel Natur und (noch) günstige Preise machen Rahlstedt gerade für junge Familien mit Kindern zu einem beliebten Wohnort.



24



## VERBAND & VEREINE – Reisen

Zauberhafte Fjorde und griechische Inselwelten: Zwei Kreuzfahrten stehen im kommenden Jahr auf dem Programm bei den Grundeigentümer-Reisen.



30

Foto: Günter Menz/istock.adobe.com

## HAUS & LEBEN – Dachausbau

Große Fensterflächen machen ausgebauten Dachböden wohnlich.

## WIRTSCHAFT & POLITIK

---

- 06 Rahlstedt
- 13 Bundeshaushalt 2018
- 14 Der neue Oberbaudirektor
- 15 Bodenwertsteuer

## RECHT & STEUERN

---

- 17 Neues aus Karlsruhe
- 18 Verwaarloste Wohnung
- 19 Fragen & Antworten
- 25 Betriebskosten
- 26 Dachterrassen
- 28 Datenschutz

## VERBAND & VEREINE

---

- 12 Michel-Veranstaltung
- 16 Wohnungseigentum aktuell
- 20 Seminare zweites Halbjahr
- 21 Fachliteratur
- 21 Neue Ausstellung
- 22 Beratungszeiten
- 23 Veranstaltungen
- 24 Reisen
- 25 Wohnbrücke
- 38 PaintBus

## HAUS & LEBEN

---

- 30 Dachschrägen
- 32 Spezialmarkisen
- 33 Dachbegrünung
- 34 Optimierte Armaturen
- 35 Blendender Solarstrom
- 36 Starkregen
- 37 Polystyrol
- 39 Trinkwasserqualität

## FINANZEN & VORSORGE

---

- 41 Modulare Versicherung

## THEMEN & MEINUNGEN

---

- 42 Datenschutz



# 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

Rahlstedt

# Mit Ideen und Tatkraft voran

Rahlstedt bietet mehr als hübsche Villen und Natur. Die Anwohner stellen immer wieder spannende Events auf die Beine und engagieren sich für den Stadtteil.



Foto: Alf Petermann

Der Nordosten der Hansestadt gilt weithin als Terra Incognita. Zu wenig los, keine Attraktionen oder schlichtweg langweilig – so die Vorstellung vieler Hamburger von Rahlstedt. An die Landesgrenze zu Stormarn geschmiegt, erscheint der Stadtteil fast schon wie ein Vorort der Hansestadt. „Manche glauben, wir gehören gar nicht mehr zu Hamburg“, sagt Virginie Siems, die seit elf Jahren mit ihrer Familie hier lebt und das Magazin Rahlstedter Leben herausgibt. Unter dem Titel prangt die Unterzeile, „Die guten Seiten in Rahlstedt“; „die gibt es hier Zuhauf, man muss die Menschen nur immer wieder mit der Nase darauf stoßen“, so Siems. In Rahlstedt tue sich weit mehr als die meisten denken.

Der mit gut 90.000 Menschen einwohnerreichste Stadtteil Hamburgs hat einiges zu bieten, angefangen bei den bekannteren Highlights: Wer um den Alt-Rahlstedter Markt schlendert und etwa die Remstedtstraße, die Amtsstraße oder die Buchwaldstraße entlanggeht, stößt auf zahlreiche prächtige Villen. Mit Stuck überzogene Gründerzeitbauten, Landhäuser und großzügige Gärten säumen die Straßen. Ein historischer Anziehungspunkt ist zudem die aus Feldsteinen erbaute Alt-Rahlstedter Kirche, mit ihren rund 800 Jahren eines der ältesten Gotteshäuser in Nord-

deutschland. Auch ein Abstecher zum alten Dorfplatz in Neu-Rahlstedt lohnt sich, der mit seinen Bauernhäusern an ein wendisches Rundlingsdorf erinnert. Nicht weit entfernt liegt die Hochhaussiedlung Großlohe – in Rahlstedt geht es sehr heterogen zu. Und dann erstreckt sich noch im Osten das 550 Hektar große Naturschutzgebiet Höltigbaum, das mit seinen sanften Hügeln und weiten Wiesen zur Hälfte zu Schleswig-Holstein gehört.

„Rahlstedt bietet aber weit mehr als historische Bauten und das Naturschutzgebiet“, so Siems. Man lebe hier in vielerlei Hinsicht grün und entspannt, „und die Menschen vor Ort sind einfach aufgeschlossen und engagiert.“ Das zeige sich auch in den zahlreichen Vereinen und den ehrenamtlichen Unterstützern vor Ort. Sie schaffen mit Tatkraft und Einfallsreichtum ein buntes Programm aus Kultur und Sport. Es seien vor allem die kleinen Glanzpunkte und die Menschen, die den Charme Rahlstedts ausmachen würden. Wer den großen Trubel sucht, der gelangt aber auch schnell in die Hamburger Innenstadt, die Regionalbahn braucht nur 15 Minuten dorthin. Ein Beispiel für „klein aber fein“ in Sachen Unterhaltung liefert etwa das Kulturwerk Rahlstedt. Gegründet wurde es im Jahr 2009 unter anderem von der heutigen Vorsit-

Rahlstedt bietet alles, was man für das tägliche Leben braucht. Dies und die noch moderaten Wohnpreise sorgen für den Zuzug junger Familien.

zenden Ursula Nestler. Die umtriebige Frau zog fünf Jahre zuvor von Eimsbüttel nach Rahlstedt, „damals gab es hier weder ein Stadtteilzentrum noch einen rechten Mittelpunkt für Kulturinteressierte“, berichtet Nestler, die daraufhin mit ihrem Mann und Freunden das Kulturwerk ins Leben rief. „Rahlstedt lässt sich nicht zum Szene-Hotspot umkrepeln, aber die Menschen sind bereit, etwas zu bewegen“, so Nestler. Ob die Kirche oder die verschiedenen Vereine – alle möchten den Stadtteil voranbringen. Und die Strukturen vor Ort eröffnen die Möglichkeit, die Ärmel hochzukrempeln und selbst zu gestalten. So funktioniert auch das Kulturwerk, das inzwischen 160 Mitglieder zählt und seit vergangenem Jahr in der zentral gelegenen Fußgängerzone Boizenburger Weg sitzt. „Viele unserer Veranstaltungen basieren auf der Kreativität und auf dem Wirken der Mitglieder, und die sind sehr aktiv“, erzählt Nestler. Kleine Konzerte, Ausstellungen, Lesungen Kinovorführungen oder Vorträge und Diskussionen zu politischen Themen – das Programm ist vielfältig und lädt oft zum Mitmachen ein. Wie etwa die Aktion mit der Stadtteil- und Kulturschule Alt-Rahlstedt, bei der die Schüler gemeinsam mit dem Graffiti-Künstler Jakob Michels die Unterführung an der Rahlstedter Bahnhofstraße mit bunten Bildern verschönerten.



Foto: Kulturwerk

Schüler der Stadtteil- und Kulturschule Alt-Rahlstedt verschönern die Unterführung an der Bahnhofstraße.

Aktionen im Stadtteil stehen ohnehin hoch im Kurs: Ob das Gypsy Konzert vor der Tür des Kulturwerks oder die Vorführung des Stummfilm-Klassikers Nosferatu, life begleitet von zwei Musikern, in einer Kapelle auf dem örtlichen Friedhof – an Ideen mangelt es nicht. Letztere

## StöbenWittlinger

IMMOBILIEN · INVESTMENT · VERWALTUNG



### Sicherheit und Kompetenz für Ihre Immobilie.

HAUSVERWALTUNG BRAUCHT VERTRAUEN

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

Also? Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

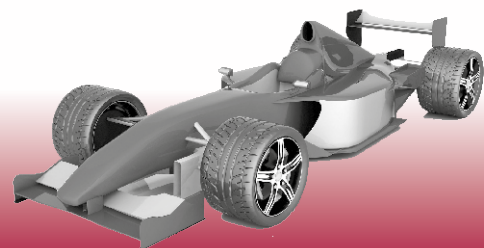
StöbenWittlinger GmbH  
Lübecker Straße 128  
22087 Hamburg

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

Mitglied im IVD, BFW und Grundeigentümer-Verband

## IMMOBILIEN SERVICE ZIMMERMANN WILHELM ZIMMERMANN

### Sichern Sie sich die Pole-Position!



Viele Immobilien aus unserem Bestand vermitteln wir ohne Veröffentlichung direkt an vorgemerkte Kunden. Profitieren auch Sie von unserem Netzwerk:

**Als Käufer** geben Sie Ihre Suchwünsche auf und erhalten neue Angebote bevorzugt.

**Als Verkäufer** nutzen Sie dieses diskrete Netzwerk für Ihren erfolgreichen Immobilienverkauf.



Frahmredder 7  
22393 Hamburg



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



Foto: Kulturwerk

Ausstellungsvorbereitung im Kulturwerk.

Veranstaltung reiht sich in Filmvorführungen an unterschiedlichen Plätzen ein, die das in Rahlstedt fehlende Kino ersetzen sollen. Um größere Projekte auf die Beine zu stellen, arbeitet das Kulturwerk auch eng mit der Kirchengemeinde, dem Bürgerverein oder dem Rahlstedter Kulturverein zusammen. Der Kulturverein wiederum bildet seit jeher das Dach für die Geschichtswerkstatt und die Kulturwochen.

Auch einige Kulturschaffende selbst zieht es inzwischen nach Rahlstedt – genauer: ins Künstlerhaus Ohlendorffturm. Hier leben und arbeiten sechs Künstler, dafür haben der Schauspieler Hans Heller und die Malerin Barbara Koch eine alte Jugendstilvilla in Alt-Rahlstedt renoviert und verschiedene Ateliers und Werkstätten eingerichtet. Im Rahmen der Offenen Ateliers zeigen die Künstler ihre Arbeiten, zudem veranstalten sie wöchentliche Malkurse. Sport wird im Stadtteil ebenfalls großgeschrieben, wobei sich die Vereine in vielerlei Hinsicht ins Zeug legen. Der Fußballverein Rahlstedter SC hat in diesem Jahr zum 25. Mal sein traditionelles Pfingstturnier organisiert, 2.000 Kinder waren dabei. Das Mega-Event ist das größte seiner Art in Norddeutschland. Der örtliche Sportverein AMTV gehört mit rund 6.000 Mitgliedern zu den größten Vereinen in Hamburg. „Der AMTV ist in Rahlstedt eine Institution, fast jede Familie hat mindestens ein Mitglied im Sportverein“, so Siems. Er bietet rund 40 verschiedene Sportarten an, darunter Exotisches wie Aikido, Iaido,

Stadtfest mit Oldtimerschau auf dem Parkdeck des Rahlstedt-Centers.

Viele Menschen engagieren sich hier in Vereinen und Initiativen für den Stadtteil.

Zumba und Trampolin. Und im vergangenen Jahr hat der Verein eine neue 800 Quadratmeter große Mehrzweckhalle in Großlohe errichtet, die auch als Begegnungsstätte von umliegenden Schulen und Kindergärten genutzt werden kann. Auch sonst engagiert sich der Sportverein im Stadtteil, so veranstaltet er etwa im Frühling den Wandse-Volkslauf, im Herbst einen Laternenumzug mit mehreren Spielmannszügen und den großen Neujahrsempfang, den ehemals das Standortortkommando der Bundeswehr organisierte und später das Ortsamt. Unterstützt wird der AMTV bei Aktivitäten auch von der Interessengemeinschaft Ortskern Rahlstedt (IGOR). „Uns allen liegt daran, das Leben im Stadtteil attraktiv zu gestalten, dafür vernetzen wir uns mit anderen Akteuren“, sagt IGOR-Vorsitzender Jörg Schultz. Er führt das Trainings- und Therapiezentrum Kieser Training am Helmut-Steidl-Platz. Rahlstedt sei ein bisschen wie ein großes Dorf, man kenne sich untereinander, spreche miteinander und unterstütze sich, wo es irgend geht. Diese familiäre Atmosphäre lässt sich auch zweimal die Woche auf dem Wochenmarkt in der Bahnhofsstraße erleben, wo er regelmäßig einkauft und dabei immer wieder für einen Plausch mit Bekannten stehen bleibt.

Ähnlich hält man es im Rahlstedter Netzwerk, das Unternehmer aus der Umgebung zusammenbringt. Der Verein hat in diesem Frühjahr für ein Stadtfest auf dem Parkdeck des Einkaufszentrums ein buntes Potpourri auf die Beine gestellt – von der Oldtimer-Ausstellung, über



Foto: Cornelia Zander-Olofsson

**Erbin sucht MEHRFAMILIENHAUS in Hamburg**  
Tel. 0171/62 49 549

**Efeu Entfernung, Fassadenreinigung**  
Die einzige Möglichkeit der Entfernung von Efeusaugnäpfen, mittels Trockeneis-Strahltechnik.  
LTS-Lütjenburg, Inh. Wolfgang Koss · Bunendorp 10, 24321 Lütjenburg  
Tel. 0 43 81/9 02 27 00, 0162/9 03 10 28 · info@lts-strahlservice.de

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



Carrera-Bahn-Rennen bis zu verschiedenen Life-Bands gab es zahlreiche Anziehungspunkte. Zum zweiten Mal wurde zudem ein Charity-Dinner veranstaltet, der Großteil der Einnahmen ging an den Fußballverein Rahlstedter SC sowie an den Frauen- und Mädchentreff Großlohe. „Wir ziehen alle an einem Strang für Rahlstedt“, unterstreicht die erste Vorsitzende Cornelia Zander-Olofsson, Inhaberin der Firma Copyfuchs. Vor 25 Jahren eröffnete sie gemeinsam mit ihrem Mann das Geschäft für Werbedruck in der Rahlstedter Straße, „viele unserer Kunden begleiten uns seit den ersten Tagen.“ Um in der Mittagspause die grüne Umgebung genießen zu können, hat sie eigens ein Firmenfahrrad angeschafft, mit dem sie gerne in den Park oder entlang der Wandse in den Ortskern fährt. Der Ortskern wird derzeit Schritt für Schritt mit der Fußgängerzone Boizenburger Weg und Mecklenburger Straße umgestaltet. Die Pflasterung erfährt genauso eine Auffrischung wie die Grünflächen und der Kinderspielplatz, zudem gibt es neue Sitzbänke und die Stellplätze für Fahrräder am Bahnhof werden aufgestockt. „Unser



Foto: Alf Petemann

Es tut sich was Im Stadtteil: Umgestaltung des Boizenburger Weges.

Zentrum braucht neue Impulse“, so Schultz. Damit meint er jedoch nicht nur neue Pflastersteine, sondern in erster Linie ein größeres Angebot an moderner Gastronomie, abwechslungsreichen Läden und Kultur. Mit dem Zuzug des Kulturwerks sei ein guter Anfang gemacht, in diese Richtung müsse es jetzt weitergehen. Schließlich kämpft der Einzelhandel hier mit den gleichen Problemen wie in anderen Ecken Hamburgs: „Die Konkurrenz aus dem Internet spüren alle und vielerorts steigen die Mieten“, so Zander-Olofsson. Die Folge seien einige Leerstände und Fluktuation. Gleichwohl gäbe es in Rahlstedt noch viele alteingesessene Firmen, wohl auch dank der treuen Kundschaft. Nicht wenige ihrer langjährigen Kunden seien inzwischen wie Freunde geworden. Nicht nur im Ortskern werkeln die Bauarbeiter. Überall in Rahlstedt entstehen neue Wohnungen, im Jahr 2016 waren es 245 Stück, für 476 neue Einheiten wurde eine Baugenehmigung erteilt. „Derzeit erlebt der Stadtteil eine Verjüngungskur, viele Familien mit Kindern ziehen hierher“, beobachtet Zander-Olofsson. Noch sind die Kaufpreise in Rahlstedt vergleichsweise mo-

**040-350 80 20**  
grossmann-berger.de

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

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

**Grossmann & Berger**



Foto: Alf Petermann

In vielen Straßen prägen schöne Villen das Stadtbild.

derat, das macht das Eigenheim gerade für junge Familien attraktiv, die wiederum für frischen Wind sorgen. Die Gastronomie tut sich bisweilen noch schwer im Stadtteil. Die Folge: Wer in Rahlstedt ins Restaurant oder ein Café gehen möchte, hat nur wenig Auswahl. „Man lädt oft Freunde einfach zu sich nach Hause ein“, berichtet Siems. Wenn sie ausgeht, dann gerne ins Café Olé, Bar und

Restaurant in einem, „hier trifft man immer irgendeinen Bekannten.“ Sonst gibt es das elegante Art-Déco Restaurant Oscar Eggers, beliebt ist zudem das Café Little Monsters in der Schweriner

Der lang erhoffte  
S-Bahn-Anschluss  
wird wohl im  
nächsten Jahrzehnt  
endlich realisiert.

Straße im Ortskern, das vor gut einem Jahr eröffnet hat, oder die Eis-Insel, in der auch die wohl bekannteste Rahlstedterin, Popsängerin Nena, gerne mal vorbeischaut. Sie lebt hier schon lange mit ihrer Familie und hat sogar eine Schule gegründet. Auch andere Prominenten scheinen sich in Rahlstedt wohl zu fühlen, wie etwa Schauspieler Till Demtröder oder sein Kollege Hans Peter Korff. Oder weit vorher der Dichter Detlev von Liliencron, der ab 1901 in Rahlstedt lebte und an den ein Denkmal und der Liliencron Park erinnern.



## Tradition Vertrauen Seriosität

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



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



Foto: Catharina Vietor-Engelke

Auch der Grundeigentümer-Verband ist mit einer Geschäftsstelle des Ortsvereins vertreten.

Wen es in die Natur zieht, dem bieten die Naturschutzgebiete Ahrensburger sowie Stellmoorer Tunneltal und Höltigbaum reichlich Raum zum Entspannen und zum Entdecken. Das weiß auch Schultz zu schätzen, der im Höltigbaum regelmäßig mit seinem Rennrad unterwegs ist. Zahlreiche Wege ziehen sich durch urige Weiden, auf denen Heidschnucken und Highland-Rinder gemächlich grasen. Das Haus der Wilden Weiden bietet ein Naturkundemuseum für Groß und Klein, eine Sonnenterrasse und ein Schaugehege. Aber auch entlang der Wandse ist es idyllisch, der Weg mitten in der Natur führt bis zur Außenalster, mit noch mehr Stille wartet der Wehl-

brook-Wald auf. Daneben gilt das Freibad Rahlstedt unter den Anwohnern als beliebter Ort zum Relaxen, „leider steht eine mögliche Schließung immer wieder in der Diskussion“, so Schultz. Dabei sei das Freibad ein wichtiger Anker für das soziale Leben der Rahlstedter, gerade für jene, die sich den Spanienurlaub nicht leisten können. Manchmal reiche eben das Engagement der Anwohner allein nicht aus, dann bedürfe es auch der Unterstützung von öffentlicher Seite.

Bettina Brüdgam



Foto: Catharina Vietor-Engelke

Wohnen im Grünen am Liliencron-Park und Eisgenuss im Zentrum: Dazwischen liegen hier nur wenige Gehminuten.



Foto: Alf Petermann

## Sommer auf der Dachterrasse

### BARMBEK – NORD



#### LUXURIÖS MIT LIFT Am Osterbekkanal

einzigartiges 4-Zi.-Designer-Penthouse, ca. 182 m<sup>2</sup>, sensationelle Dachterrasse mit traumhaftem Blick über Hamburg, loftartiges Wohngefühl mit hochwertigen Materialien, Lift  
(EA-B, 56,70 kWh, FW, Bj. 2012)

**KP € 1.550.000,-**

### AHRENSBURG



#### NEUBAU MIT LIFT Im Grünen

Großzügig geschnittene 2-Zi.-Neubauwohnung ca. 81 m<sup>2</sup>, mit großem Balkon und Blick ins Grüne, offener Wohn-Essbereich, Lift, Eichenparkett, überdachte PKW-Stellplätze  
(EA-B, 33,00 kWh, Gas, Bj. 2018)

**KP € 360.000,-**

### STELLINGEN



#### VIEL LICHT UND LIFT Nahe Hagenbeck

Individuell gestaltetes 4-Zi.-Neubau-Penthouse ca. 101 m<sup>2</sup>, mit großer Dachterrasse, offener Wohn-Essbereich, hohe Decken, Lift, Eichenparkett, Vollbad und Gäste-WC  
(EA-B, 47,90 kWh, Gas, Bj. 2017)

**KP € 590.000,-**

**Wir suchen:  
Mehrfamilienhäuser, Wohnungen,  
Stadhäuser und Grundstücke**



Schlüterstraße 14  
20146 HH-Rotherbaum

**LEIPE**  
IMMOBILIEN · IVD

Tel. 040 - 41 42 93 60  
www.leipe-immobilien.de





**Grundeigentümer-  
Verband  
Hamburg**



## Vortragsveranstaltung im Michel

Lars Haider, Chefredakteur des Hamburger Abendblatts, spricht zum Thema:

### „Wem nützt die schönste Stadt der Welt, wenn man sie sich nicht leisten kann?“

Am Montag, den 17. September 2018 um 18.00 Uhr in der Hauptkirche St. Michaelis  
(mit musikalischem Begleitprogramm durch ein Ensemble  
des Harvestehuder Sinfonieorchesters)

(Der Eintritt ist frei, eine Anmeldung ist nicht erforderlich)



Lars Haider absolvierte nach seinem Studium der Geschichte und Politik die Journalistenschule Axel Springer und arbeitete bereits von 1998 bis 2004 beim Hamburger Abendblatt in der Wirtschafts- und der Lokalredaktion. 2005 gewann er den deutschen Lokaljournalistenpreis der Konrad-Adenauer-Stiftung. Ein Executive-Trainee-Programm führte ihn unter anderem zur WELT und zur Washington Post. Nach leitenden Positionen bei der Berliner Morgenpost und dem Weser Kurier kehrte er 2011 als Chefredakteur zum Hamburger Abendblatt zurück.

Neubau verstärken

# Bundshaushalt 2018 im Bundestag

Entwurf zeigt Schwerpunkte der Bau- und Wohnungspolitik

**1,5** Millionen neue Wohnungen und Eigenheime will die Bundesregierung in den kommenden vier Jahren bauen und dafür Mittel in Höhe von mehr als sechs Milliarden Euro einsetzen. Der endgültige Beschluss des Haushalts soll noch vor der parlamentarischen Sommerpause erfolgen.

## Neue Zuständigkeiten sorgen für Etataufwuchs

Das Budget des neuen und erweiterten Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat soll 2018 im Vergleich zum Vorjahr um 4,8 Milliarden Euro auf 13,8 Milliarden Euro steigen. Ein Großteil der zusätzlichen Mittel – rund 3,7 Milliarden Euro – kommt aus dem ehemals fürs Bauen zuständigen Bundesumweltministerium.

## Soziale Wohnraumförderung wird fortgesetzt

Der Haushaltsentwurf sieht die ersten Projekte für die „Wohnraumoffensive“ der Bundesregierung vor. Kernstück ist dabei die Fortsetzung der sozialen Wohnraumförderung mit 1,5 Milliarden Euro im Jahr 2018. Der Bund unterstützt damit die Länder. Sie sind eigentlich für den sozialen Wohnungsbau zuständig. Ergänzend beabsichtigt der Bund für die Zeit ab 2020, die Länder zu verpflichten, die Mittel nur noch zweckgebunden zu verwenden. Zuletzt haben viele Landesregierungen die Bundesgelder nicht nur für den Wohnungsbau verwendet und Haushaltslöcher an anderer Stelle gestopft.

Das Baukindergeld soll zwar rasch beschlossen werden, aber nur langsam anlaufen. Für Baukindergeld und die geplanten Sonderabschreibungen für Wohnungsinvestoren zusammen hat Finanzminister Olaf Scholz als Vorsorge Ausgaben von 400 Millionen Euro eingeplant. Die Bundesregierung geht davon aus, dass das Baukindergeld rund 400 Millionen Euro pro Jahr und Förderjahrgang kosten wird. Das heißt, die Ausgaben für das Baukindergeld steigen jährlich an: Von 400 Millionen Euro im ersten Jahr nach der Einführung auf jährliche Gesamtausgaben in Höhe von bis zu vier Milliarden Euro im Jahr der vollen Wirksamkeit.

## Mittel für Städtebauförderung verstetigt

Die Städtebauförderung des Bundes ist eines der wichtigsten Instrumente zur Förderung der Stadtentwick-

lung. Im Regierungsentwurf sind weiterhin insgesamt 790 Millionen Euro für die Städtebauförderung vorgesehen. Daneben sind für die Fortführung des Bundesprogramms „Nationale Projekte des Städtebaus“ erneut 75 Millionen Euro eingeplant sowie 200 Millionen Euro für den Investitionspakt „Soziale Integration im Quartier“.

## So bewertet Haus & Grund-Präsident Kai Warnecke den Haushaltsentwurf:

**Flaschenhals für den Wohnungsbau ist nicht ein Mangel an Geld. Fehlendes Bauland und hohe Baukosten sind das Nadelöhr. Die Milliarden aus dem Bundshaushalt können hier die Probleme nur lindern – nicht lösen. Der geplante Wohnungsgipfel wird Gelegenheit geben, darüber ins Gespräch zu kommen.**



**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

Franz-Josef Höing

# Neuer Oberbaudirektor

90.000 neue Wohnungen sind das Ziel

**N**achverdichtung, neue Wohnquartiere, Leuchtturmprojekte wie der Elbtower: Das Aufgabenspektrum für den neuen Oberbaudirektor ist breit gefächert, das Hauptaugenmerk liegt dabei natürlich auf der wachsenden Stadt.

Fragt man den neuen Oberbaudirektor im Gespräch, wo und wie er denn wohne, so hält er die Antwort darauf eigentlich für uninteressant. Wichtiger ist es Franz-Josef Höing über die Dinge zu sprechen, mit denen er sich seit etwas über einem halben Jahr täglich beschäftigt. Und die haben fast immer etwas mit dem Wachstum der Stadt zu tun. Anfang November letzten Jahres trat der gebürtige Westfale das Amt an, für das er bestens vorbereitet scheint: Immerhin war er von 2000 bis 2004 persönlicher Referent seines direkten Vorgängers Jörn Walter und dabei ab 2003 auch Leiter der Projektgruppe HafenCity. Es schlossen sich eine Professur für Städtebau in Münster und Leitungsfunktionen in Bremen und zuletzt in Köln an. Stadt und Behörde sind dem studierten Raumplaner also durchaus bekannt. Dennoch erfordert die neue Aufgabe eine intensive Einarbeitung. Tage bis 21 oder 22 Uhr im Büro sind keine Seltenheit, wie man von seinen Mitarbeitern erfährt. Jedenfalls an Tagen, an denen keine Abendtermine anstehen. Das tun sie allerdings häufig. Denn Höing hat von Beginn an akzeptiert, dass seine Aufgabe nicht nur eine stadtplanerische, sondern in hohem Maße auch eine kommunikative ist. 10.000 neue Wohneinheiten pro Jahr sind die Vorgabe aus der Politik. Das wären in einer ersten der jeweils auf neun Jahre begrenzten Amtszeiten des Oberbaudirektors 90.000 Wohnungen, die geplant und gebaut werden müssen. Durchaus machbar in Höings Augen für eine Stadt, die im Vergleich zu anderen europäischen Großstädten eine eher geringe Wohndichte aufweist. Durchsetzbar aber nur, wenn man die Bewohner dabei mitnimmt und den Alteingesessenen klarmachen kann, dass auch sie und nicht nur die Zuziehenden von der



Foto: Biline Engel

„Den Charakter Hamburgs als grüne Stadt werden wir auch in den nächsten Jahren und Jahrzehnten nicht grundsätzlich verändern.“

wachsenden Stadt profitieren können. Und dafür gilt es eben, Präsenz zu zeigen und sich der Diskussion zu stellen. Zu verschiedensten Projekten und an unterschiedlichsten Orten in der Stadt. Denn das macht Höing als eine wichtige Veränderung in letzter Zeit aus: Während noch vor einigen Jahren das Wachstum überwiegend auf größeren Brach- und Konversionsflächen stattgefunden habe, sei jetzt die ganze Stadt davon erfasst. Aufgabe der Verantwortlichen sei es daher, die Planung am jeweiligen Quartier auszurichten, zu schauen welche Dichte dort angemessen sei und dabei die unterschiedlichen Wohnformen in ihrem Typus zu erhalten. Auch für Einfamilienhäuser sieht Höing dabei weiterhin einen Platz in der Stadt. Beispielsweise ist im neu geplanten Quartier Oberbillwerder dafür neben anderen Formen Raum vorgesehen.

Und natürlich sind es nicht nur die Wohnungen selbst, die geschaffen werden müssen. Auch die Weiterentwicklung des ÖPNV ist von zentraler Bedeutung.

Mit der Verlängerung der U4 und Planung der neuen U5 sieht Höing die Stadt hier bereits gut aufgestellt. Eine Erhöhung des Hauptbahnhofes sei allerdings dringend notwendig, Gespräche dazu gäbe es bereits. Viel zu tun also und die nächste Gruppe seiner Mitarbeiter wartet bereits vor dem Büro auf einen Termin bei ihrem Chef. Die Frage nach seiner eigenen Wohnsituation hat Höing selbstverständlich dennoch beantwortet. Es ist eine Wohnung in St. Georg. Weil sie zentral gelegen ist und er es mag, privat ganz ohne Auto auszukommen. So ist er in ein paar Minuten zu Fuß am Hauptbahnhof und in drei Stationen mit der S-Bahn im Büro. Im Gespräch mit ihm gewinnt man den Eindruck, dass diese Mischung aus Pragmatismus einerseits und einer klaren Vorstellung, wie die Dinge sein sollten, andererseits auch seine Arbeit prägt. Und damit passt er gut zu Hamburg, wie er es charakterisiert: Als Stadt mit einem inneren Kompass, die weiß, was sie will und tut, was sie sagt.

Alf Petermann

## Grundsteuer

# Bodenrichtwerte

## Keine Basis für die Besteuerung

In der Diskussion um ein neues Grundsteuermodell favorisieren einige eine künftige Grundsteuererhebung rein auf Grundlage von Bodenrichtwerten.

**So entsteht ein Bodenrichtwert**

Die Gutachterausschüsse erhalten bei jedem Verkauf eine Kopie des Kaufvertrags. Sie müssen dann aus diesen Verträgen die Daten für die Kaufpreissammlung herausfiltern. Sowohl die personelle als auch die materielle Ausstattung der Gutachterausschüsse und deren Geschäftsstellen sind extrem unterschiedlich. Das hat zwangsläufig Einfluss auf die Qualität der Daten und damit der Bodenrichtwerte. Seit 2009 schreibt das Baugesetzbuch vor, dass Bodenrichtwerte in Bodenrichtwertzonen ausgewiesen werden müssen. Aus unterschiedlicher Auslegung der Vorschriften können sich nach Einschätzung von Experten im Ergebnis Wertunterschiede für das einzelne Bodenrichtwertgrundstück von bis zu 30 Prozent ergeben.

**Herausrechnung des Gebäudewerts**

Vor allem in den Innenstädten werden in der Regel bebaute Immobilien gehandelt. Der Bodenrichtwert weist aber nur den Preis für das unbebaute Grundstück aus. Der Gebäudewert-Anteil muss also herausgerechnet werden. Die Praxis ist hierbei oft äußerst uneinheitlich.

**Bauerwartungsland**

Spekulative Erwartungen müssen von den mit „hinreichender Sicherheit zu erwartenden“ Entwicklungen getrennt werden. Dies gilt vor allem für die Frage, wie über welchen Zeitraum hin künftige Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt in die Bodenrichtwert-Ermittlung einfließen dürfen. Konkrete Auswirkungen hat das zum Beispiel für Bauerwartungsland.



## Alles im Blick - Wir digitalisieren Ihre Heizkostenabrechnung

100 % digital. 100 % effizient. 100 % transparent.

Als erfahrener Partner für dezentrale Energielösungen versorgen wir unsere Kunden seit vielen Jahren zuverlässig und bedarfsorientiert mit Wärme, Strom und Kälte. Nun gehen wir einen Schritt weiter und bieten eine digitale Lösung an, die langwierige Prozesse in der Heizkostenabrechnung vereinfacht und Ihnen lästige Tätigkeiten abnimmt. Mit unserer

digitalen Messtechnik haben Ablesetermine und unnötige Wartezeiten ein Ende, denn die abrechnungsrelevanten Daten kommen ganz bequem zu Ihnen - transparent und vollständig digital.

[waerme.vattenfall.de/digital-solutions](https://waerme.vattenfall.de/digital-solutions)  
**030 232 5695 700**  
[digital-solutions@vattenfall.de](mailto:digital-solutions@vattenfall.de)

**Referenten:**

**Torsten Flomm**, Rechtsanwalt  
**Ulf Schelenz**, Rechtsanwalt  
**Jürgen Steiner**, Rechtsanwalt  
**Matthias Scheff**, Rechtsanwalt  
**Dr. Jan-Hendrik Schmidt**, Rechtsanwalt  
**Dr. Olaf Riecke**, Richter

**Wann:** Mittwoch, 7. November 2018,  
 von 9 bis 17 Uhr

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

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

**230,00 Euro** pro Person  
 (für Nichtmitglieder)

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

**Informationen für Eigentümer und Verwalter**

**Wohnungseigentum aktuell**

Dieses Ganztagsseminar ist für Wohnungseigentümer, Vermieter, Verwalter und Rechtsanwälte gedacht. Die Teilnehmer erhalten ein Mittagessen und Softgetränke und Kaffee/Tee in den Pausen.

**Themen:**

- Wohngeld, Sonderumlage und Rückgriff auf die Rücklage – wie die WEG liquide bleibt
- Erstmaliger Herstellungsanspruch – eine tickende Zeitbombe
- Wohneigentum und Tierhaltung
- Kostenverteilung nach § 16 Abs. 3 und 4 WEG
- Umgang mit Störungen der Wohnungseigentümersammlung
- Aktuelle und lokale Rechtsprechung zum Wohnungseigentumsrecht

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

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

**Bitte füllen Sie die Anmeldung  
 in Druckbuchstaben aus!**

Bei **Stornierung** einer Anmeldung 14 Tage vor Veranstaltungsbeginn werden **50 Prozent** der Seminargebühr berechnet. Bei Nichtteilnahme oder bei Absage acht Tage vor Veranstaltungsbeginn wird die **volle** Teilnehmergebühr in Rechnung gestellt. Die Gebühren entfallen, wenn ein Ersatzteilnehmer von Ihnen zum Seminar angemeldet wird. Der Betrag ist bitte **vorab, spätestens 10 Tage nach Ihrer Anmeldung** auf das Konto Grundeigentümer-Verband Hamburg e.V. bei der HypoVer-einsbank IBAN DE66 2003 0000 0000 2032 16, BIC HYVEDEMM300 unter dem Stichwort **„Wohnungseigentum aktuell 2018“** zu überweisen. Bitte geben Sie ebenfalls Ihre **Mitgliedsnummer** bei der Überweisung an! **Anmeldung:** Wenn Sie an diesem Seminar teilnehmen möchten, senden oder faxen (040/32 65 06) Sie den Abschnitt ausgefüllt und unterschrieben an uns zurück. Eine gesonderte Benachrichtigung **erfolgt nur**, wenn das Seminar zum Zeitpunkt Ihrer Anmeldung bereits ausgebucht war und Sie **nicht** daran teilnehmen können.

**info@grundeigentuemerverband.de** FAX 040 / 32 65 06



Ohne Fristsetzung

# Schadensersatzanspruch

Der Vermieter darf einen Schadensersatzanspruch wegen Verschlechterung der Mietsache auch ohne vorherige Fristsetzung einklagen.

**M**it Urteil vom 28. Februar 2018 hat der Bundesgerichtshof (BGH, VIII ZR 157/15) entschieden, dass ein Schadensersatzanspruch des

Vermieters wegen Beschädigung der Mietwohnung keine vorherige Fristsetzung zur Beseitigung des Schadens voraussetzt. Nach Beendigung des Mietverhältnisses verlangte der Vermieter vom Mieter Schadensersatz, weil dieser insbesondere wegen Verletzung von Obhut-

und Sorgfaltspflichten für verschiedene Beschädigungen der Wohnung verantwortlich war. Eine Frist zur Beseitigung der Schäden hatte er dem Mieter nicht gesetzt. Der BGH vertritt die Auffassung, dass der Schadensersatzanspruch des Vermieters in derartigen Fällen keine vorherige Fristsetzung zur Schadensbeseitigung voraussetze. Eine Fristsetzung sei vielmehr nur dann erforderlich, wenn es um Ansprüche wegen Nicht- oder Schlechterfüllung von Leistungspflichten gehe. In diesen Fällen müsse der Gläubiger dem Schuldner grundsätzlich zunächst Gelegenheit zur Erfüllung seiner Leistung geben, bevor er statt der geschuldeten Leistung Schadensersatz verlangen könne. Das sei bei der Verpflichtung des Mieters, die ihm überlassenen Mieträume in einem dem vertragsgemäßen Gebrauch entsprechenden Zustand zu halten, eben anders. Verlangt der Vermieter eine Nachforderung aus einer Betriebskostenabrechnung, so hat er die Darlegungs- und Beweislast für die von ihm erhobene Forderung. Dies hat der Bundesgerichtshof (BGH) mit Urteil vom 7. Februar 2018, VIII ZR 189/17, entschieden. In dem dieser Entscheidung zugrundeliegenden Fall verlangte der Vermieter Nachzahlungen für die Heizkosten. Die Mieter beanstandeten die Abrechnung des Vermieters als nicht plausibel und bestritten, die Wärmemenge tatsächlich verbraucht zu haben. Ihrer Forderung, ihnen zur Überprüfung die Ablesbelege zu den Verbrauchseinheiten der anderen Wohnung vorzulegen, kam die Vermieterin



Foto: Joe Mletzki

nicht nach. Die Klage der Vermieterin hatte sowohl vor dem Amtsgericht als auch vor dem Landgericht Erfolg. Entgegen der Ansichten der Vorinstanzen entschied der

BGH, dass der Vermieter die Darlegungs- und Beweislast für die von ihm erhobene Forderung habe. Die Ansicht des Berufungsgerichts, dass die Mieter die Verpflichtung hätten, nachvollziehbare Anhaltspunkte vorzutragen, aus denen sich die Unrichtigkeit der ihnen in Rechnung gestellten Verbrauchswerte ergibt, sei verfehlt. Es sei vielmehr Sache des

Vermieters, die Korrektheit der von ihm vorgenommenen Verbrauchserfassung, Zusammenstellung und Verteilung der Kosten darzulegen.

Kerstin Magnussen  
Rechtsanwältin

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

## Immobilien-Aufwertung mit mehr Sicherheit und Komfort

### Elektronische Schließanlage

Verlorene Schlüssel können schnell und einfach gesperrt werden.

### Motorische Schlosslösung

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

### Intelligente Paketkastenanlage

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



**BOFFERDING**  
Sicherheit • Türautomatik

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

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

Verwahrloste Wohnung

# Fristlose Kündigung war gerechtfertigt

Mieter wohnte in unbeschreiblichen Verhältnissen

**V**ermieter müssen leider häufig zur Kenntnis nehmen, dass nicht jeder Mieter mit der ihm überlassenen Wohnung anständig umgeht. Das Landgericht Nürnberg-Fürth hat in einer Entscheidung vom 23. Februar 2017 (7 S 7084/16) eine außerordentliche Kündigung des Vermieters bestätigt, die ausgesprochen wurde, weil sich die Wohnung in einem desaströsen Zustand befand. Der Beklagte wohnte seit über 30 Jahren in dieser Wohnung, seit 2014 hatten die Vermieter mehrere, darunter auch außerordentliche, Kündigungen ausgesprochen und zwar aus unterschiedlichen Gründen. Insbesondere betonten die Kläger aber immer den verwahrlosten Zustand der Wohnung. Nach Auffassung des Landgerichts Nürnberg-Fürth war dem Räumungsantrag stattzugeben. Die Wohnung war

stark verschmutzt, ein Raum war gar nicht zu betreten. Das Bad war als solches nicht zu benutzen. Damit hat der Mieter seine Pflichten aus dem Mietverhältnis massiv verletzt. Eine Verletzung der mietvertraglichen Pflichten liegt auch darin, dass der Mieter die Wohnung übermäßig mit Müll und Gegenständen überfrachtet hat und nur mit einem in der Küche befindlichen Radiator beheizt hat. Vermietern ist es in einem solchen Fall nicht zuzumuten, bis zum nächsten ordentlichen Kündigungstermin abzuwarten.

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

– Anzeige –

## MONTAGEFREIE ALARMANLAGEN



- ▶ komb. Einbruch-/ Rauchmeldeanlage
- ▶ völlig montagefrei – Steckdose genügt
- ▶ keine Sensoren – kein Elektrosmog
- ▶ Alarm, bevor Täter das Objekt betritt
- ▶ Bewegungsfreiheit für Mensch & Tier
- ▶ kostenlose Testvorführung vor Ort

## Urlaubszeit ist Einbruchszeit

Jeder kennt es, die Urlaubszeit rückt näher, die Freude über schöne Tage mit den Liebsten ist groß. Doch gleichzeitig drängt sich zwangsläufig die Frage auf... ist mein Haus während meiner Abwesenheit sicher? Der Einbrecher hat meist schon nach kurzer Zeit registriert, dass abends niemand nach getaner Arbeit Heim kommt. Auch die früher so beliebten Zeitschaltuhren, die regelmäßige Anwesenheit simulieren sollen, schrecken heutzutage nur noch wenige ab. Und wer möchte schon nach einer schönen Zeit der Urlaubsentspannung mit der harten Realität eines Einbruchs konfrontiert werden? Alleine die Vorstellung, dass ein Täter in den eigenen vier Wänden sein Unwesen getrieben hat, zerstört bereits jede Geborgenheit oft auf Jahre.

Damit einem diese Erfahrung erspart bleibt, werden auf dem Markt zahlreiche Alarmanlagen angeboten – sie alle versprechen Schutz.

Eine Innovation in Sachen Sicherheitstechnik bietet da die Bublitz Alarmanlage. Sie verfügt über hochmoderne Technik, die die komplette Außenhaut – sämtliche Fenster und Türen – des zu sichernden Objektes rund um die Uhr zuverlässig schützt. So schlägt das Gerät bereits beim Versuch des Einbruchs Alarm. Dem Einbrecher gelingt es nicht, unbemerkt ins Innere des Objektes vorzudringen.

DIE WELT urteilt hierzu: „Gerät vertreibt ungebetene Gäste, bevor sie eindringen...“!

Die hochmoderne Technik des Gerätes reagiert auf Veränderungen des Luftdrucks sowie Schwingun-

gen des Luftvolumens – diese Faktoren ändern sich zwangsläufig, sollte sich jemand unerlaubt Zugang verschaffen wollen, z.B. durch Einschlagen einer Scheibe oder Aufhebeln einer Tür. Bis zu 1.000 m<sup>2</sup> auf mehreren Etagen können auf diese Weise abgesichert werden. Gleichzeitig ist das System in hohem Maße fehlalarmsicher – es reagiert weder auf Umwelteinflüsse wie Gewitter noch auf Vogelflug oder Überschallknall. Bewohner und Haustiere können sich trotz eingeschalteter Alarmanlage frei im Gebäude bewegen.

Die Bublitz Alarmanlage ist komplett montagefrei – es ist lediglich eine Steckdose notwendig. Dadurch entfallen Montage- und Wartungsarbeiten, gleichzeitig ist das Gerät durch den integrierten Akku manipulationssicher. Technische Erweiterungen sind je nach Bedarf durch etwa Telefonwahlgeräte oder Rauchmelder jederzeit möglich. Einsatzgebiete des Gerätes sind sowohl Privathaushalte als auch öffentliche Einrichtungen.

Seit über 35 Jahren setzt das deutsche Familienunternehmen auf modernste Technik und zuverlässige Qualität „Made in Germany“.

Die Auszeichnungen „Industriepreis 2011“ und die Zertifizierung durch die Experten-Jury „Best of 2014“ & „Best of 2016“ geben dem Benutzer das gewünschte Vertrauen und die erforderliche Sicherheit.

„... keine ist so genial wie der Bublitz Alarm...“ urteilt Galileo (Tech-Check) Pro7, die FAZ meint, „... Es war eine überzeugende Demonstration...“

[www.bublitz-alarm.com](http://www.bublitz-alarm.com)

SICHERHEITSTECHNIK  
**Bublitz**<sup>®</sup>  
GmbH

# Fragen und Antworten

**? In unserer Wohnungseigentumsanlage fand zum 1. Januar 2018 ein Verwalterwechsel statt und es ist nun ein Streit darüber entstanden, wer die Jahresabrechnung 2017 zu erstellen hat. Der neue Verwalter verweist auf den ausgeschiedenen Verwalter. Wer ist in der Pflicht?**

Diese Frage ist von dem Bundesgerichtshof (BGH) noch nicht geklärt worden. Der BGH hat zwar mit dem Urteil vom 16. Februar 2018 (V ZR 89/17) entschieden, dass der im Laufe des Wirtschaftsjahres ausgeschiedene Verwalter die Jahresabrechnung für das abgelaufene Wirtschaftsjahr schuldet. In Ihrem Fall fand jedoch der Verwalterwechsel zum 1. Januar 2018 statt. Diesbezüglich steht noch eine Entscheidung des BGH aus. Die herrschende Meinung in Rechtsprechung und Literatur hält in in den Fällen des Verwalterwechsels zum Jahresende den neuen Verwalter für verpflichtet, die Jahresabrechnung zu erstellen. Diese Auffassung stellt auf den Wortlaut des § 28 Abs. 3 WEG ab, wonach der Verwalter nach Ablauf des Kalenderjahres eine Abrechnung aufzustellen hat. Aufgrund dieses Wortlautes entsteht die Verpflichtung zur Aufstellung der Jahresabrechnung erst nach Ablauf des Kalenderjahres und die Verpflichtung zur Erstellung der Jahresabrechnung trifft mithin den mit Beginn des neuen Wirtschaftsjahres bestellten Verwalter. Der neue Verwalter erhält für diese Leistung keine zusätzliche Vergütung, sie ist mit der vereinbarten Vergütung abgegolten.

**? Unser bisheriger Verwalter ist zum 28. Februar dieses Jahres ausgeschieden. Welche Pflichten treffen diesen Verwalter neben der Verpflichtung zur Erstellung der Jahresabrechnung 2017 noch?**

Ein ausgeschiedener Verwalter ist nicht nur verpflichtet, für das abgelaufene Wirtschaftsjahr die Jahresabrechnung zu erstellen, er ist darüber hinaus zur Rechnungslegung verpflichtet. Diese Verpflichtung ergibt sich bei Beendigung des Verwalteramtes aus §§ 675, 666 BGB. Dieser Anspruch ist in zeitlicher Hinsicht auf das laufende Wirtschaftsjahr beschränkt, denn der Anspruch auf Rechnungslegung hat sich mit jedem verstrichenen Wirtschaftsjahr in einen Anspruch auf Erstellung der jeweiligen Jahresabrechnung umgewandelt. Der Umfang der Rechnungslegung ergibt sich aus § 259 BGB und ist in Bezug auf die Form und den Inhalt mit der Jahresabrechnung vergleichbar, sie verlangt eine geordnete Gegenüberstellung sämtlicher Einnahmen und Ausgaben

unter Beifügung der für jede Buchung erforderlichen schriftlichen Belege und eine Aufstellung der bestehenden Forderungen und Verbindlichkeiten. Ferner sind die Kontenstände zu Beginn und zum Ende des Rechnungslegungszeitraumes anzugeben. Eine Verteilungsrechnung wird indes nicht geschuldet, weil der Inhalt der Rechnungslegung die Auskunftserteilung über alle erhaltenen Einnahmen und getätigten Ausgaben gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft und nicht die Ermittlung des Anteils der jeweiligen Wohnungseigentümer ist.

**? Der Verkauf von Wohnungseigentumseinheiten bedarf in unserer Wohnungseigentumsanlage der Zustimmung des Verwalters und es ist ein Problem aufgetreten, denn der Verwalter, der die Zustimmung zum Verkauf noch im Dezember erteilt hat, ist zum 31. Dezember 2017 aus seinem Amt ausgeschieden und das Grundbuchamt verlangt nun bei der Umschreibung auf den Käufer einen Nachweis über die Verlängerung der Bestellung des bisherigen Verwalters oder die Zustimmung des neuen Verwalters. Zu Recht?**

Nein, insoweit kann auf den Beschluss des BGH vom 11. Oktober 2012 (V ZB 2/12) Bezug genommen werden, denn der BGH hat eine Fortwirkung der Zustimmung des Verwalters über das Ende der Zeit seiner Bestellung hinaus angenommen. Die Zustimmung des Verwalters ersetzt den Beschluss der Wohnungseigentümer und der Beschluss, mit dem die Zustimmung erteilt werden würde, ist von dem Grundbuchamt zu beachten. Mithin gilt nichts anderes für die Zustimmung des Verwalters zur Veräußerung. Diese ist ebenso wie ein entsprechender Beschluss bindend.

**? In der Ladung zur Eigentümerversammlung lädt der Verwalter immer gleich für den Fall der Beschlussunfähigkeit zu einer 30 Minuten später beginnenden zweiten Versammlung über die gleiche Tagesordnung. Geht das so einfach?**

Ein solches Vorgehen ist nur zulässig, wenn die Teilungserklärung dies ausdrücklich zulässt. Fehlt dort eine Regelung, so ist die neue Ladung erst nach Scheitern der ersten Versammlung zulässig und hat dann die Ladungsfrist von – im Zweifel – 14 Tagen zu wahren.

## KOMPAKTSEMINARE

### Veranstaltungsort

Grundeigentümer-Verband  
Glockengießerwall 19, 20095 Hamburg, Sitzungssaal im 7. Obergeschoss

**Kosten: Jeweils 60 Euro pro Person**

### Mittwoch, 5. September 2018 Schönheitsreparaturen – Die Renovierungsverpflichtung des Mieters

#### Referent:

**Rechtsanwalt Matthias Scheff um 17 Uhr (bis ca. 19 Uhr)**

Von der wirksamen Vereinbarung bis zur gerichtlichen Durchsetzung.

#### Themen:

- Zulässige Regelungen bei der vertraglichen Gestaltung
- Anfangs- und Endrenovierung
- Sind solche Regelungen zulässig?
- Summierungseffekt
- Farbgestaltung vorgeben?
- Durchführung von Schönheitsreparaturen während des bestehenden Mietverhältnisses?
- Zuschlag auf die Nettokaltmiete bei unwirksamen Schönheitsreparaturen?
- Rechte des Mieters bei unwirksamen Schönheitsreparaturklauseln
- Anspruch auf Durchführung von Schönheitsreparaturen durchsetzen
- Verjährung des Anspruchs auf Durchführung von Schönheitsreparaturen

### Mittwoch, 26. September 2018 Richtig vermieten!

#### Referentin:

**Rechtsanwältin Kerstin Magnussen um 17 Uhr (bis ca. 19 Uhr)**

Was bei der Vermietung von Wohnraum beachtet werden sollte. Wohnraummietverhältnisse bestehen oft viele Jahre. Es ist deshalb besonders wichtig, Mietverträge korrekt zu erstellen. In diesem Seminar wird vermittelt, was vor dem Abschluss eines Mietvertrages zu beachten ist und wie ein Wohnraummietvertrag fehlerfrei erstellt wird.

#### Themen:

- zulässige Miete

- Befristung
- Mieterhöhungsmöglichkeiten

### Dienstag, 16. Oktober 2018 Betriebskostenabrechnung – gewusst wie!

#### Referent:

**Christian Bocklage, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht um 17.00 Uhr (bis ca. 19.00 Uhr)**

Das Seminar ist darauf ausgerichtet, die Grundlagen des Betriebskostenrechts in der Wohnraummiete strukturiert und verständlich unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung darzustellen. Dabei werden Tipps und Tricks gegeben, um eine möglichst rechtssichere und unangreifbare Abrechnung zu erstellen.

#### Themen:

- Was gehört zu den Mindestangaben einer Betriebskostenabrechnung?
- Welche Gestaltungsspielräume bietet eine Nebenkostenabrechnung und wo liegen die Risiken?
- Können Eigenleistungen in der Betriebskostenabrechnung berücksichtigt werden?
- Innerhalb welcher Fristen kann eine Nebenkostenabrechnung mit welchen Folgen korrigiert werden?
- Wie kann ich Instandsetzungskosten vermeiden und stattdessen umlagefähige Betriebskosten in der Abrechnung in Ansatz bringen?

### Mittwoch, 24. Oktober 2018 Wohnungseigentumsrecht von A – Z

#### Referent:

**Till Heinisch, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht um 17.00 Uhr (bis ca. 19.00 Uhr)**

Alles was Sie über das WEG wissen müssen. Das Seminar vermittelt unabdingbares Basiswissen im Bereich des Wohnungseigentumsrechts und setzt keine Kenntnisse auf dem Gebiet des Wohnungseigentumsrechts voraus.

#### Themenauswahl:

- Sondereigentum – Gemeinschaftseigentum – Sondernutzungsrechte;
- innere Organisation des Verbandes und seiner Organe (Eigentümersammlung, Verwalter, Beirat);
- Rechtsstellung der Eigentümer und des Verbandes;

- Beschlussfassung und Vereinbarung;
- Kosten und Lasten nebst Verteilerschlüssel
- Instandhaltung/Instandsetzung, Modernisierung und bauliche Veränderungen

Es wird ein Seminarskript zum Nachlesen ausgegeben.

## SEMINAR

### Veranstaltungsort

Grundeigentümer-Verband  
Glockengießerwall 19, 20095 Hamburg, Sitzungssaal im 7. Obergeschoss

**Kosten: 275 Euro pro Person**

### 27./28./29. November 2018 Praxis der Zinshausverwaltung – auch für Einsteiger geeignet

#### Referenten:

**Rechtsanwälte des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg**

**Dienstag, 27. November von 17.00 bis ca. 20.00/20.30 Uhr**  
**Mittwoch, 28. November von 17.00 bis ca. 20.00/20.30 Uhr**  
**Donnerstag, 29. November von 17.00 bis ca. 20.00/20.30 Uhr**  
**(diese Termine sind zusammenhängend)**

Wir bieten interessierten Mitgliedern und beruflich tätigen Verwaltern von Grundbesitz ein umfassendes Seminar an. Vorkenntnisse werden nicht vorausgesetzt. Für jeden Teilnehmer liegt eine Informationsmappe dieses Seminars bereit.

#### Themen:

- Abschluss von Mietverträgen
- Modernisierung/Wertverbesserung (§ 559 BGB)
- Mieterhöhungen (§§ 558 – 558 e BGB)
- Betriebskosten (§§ 556 u. 596 a BGB)
- Hausverwaltung und Steuerrecht
- Beendigung von Wohnraummietverhältnissen

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

## Neue Ausstellung

# Lichtzeichen

Das Atelier Lichtzeichen ist 1993 im Rahmen der Tagesförderung entstanden und gehört zur Alsterarbeit gGmbH. Zurzeit arbeiten dort 21 Menschen mit geistigen, körperlichen und psychischen Beeinträchtigungen auf 250 Quadratmetern. In Einzel- oder Gemeinschaftsarbeit entstehen hochwertige, ausdrucksstarke und künstlerisch wertvolle Bilder. Über 300 Ausstellungen, Vernissagen und Veranstaltungen hat es bereits gegeben. Gemälde finden sich unter

anderem in New York, Boston, Mailand sowie auf Mallorca, in Frankreich, Schweden, Großbritannien und in Ungarn. Im Vordergrund des Projekts stehen die Künstler, die mit ihren Begabungen in der Öffentlichkeit soziale Akzeptanz erfahren und mit ihrer künstlerischen Arbeit einer regelhaften, assistierten Beschäftigung nachgehen können. Das Atelier hat sich in der Kunstszene einen Namen gemacht mit dem Verkauf und Verleih von Bildern an Firmen und Kunst-

freunde sowie mit Auftragsarbeiten. Die Ausstellung ist bis Ende des Jahres in den Räumen des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg im Glockengießerwall 19 im 6. Obergeschoss zu den üblichen Geschäftszeiten zu sehen, für Oktober ist ein Wechsel der präsentierten Werke geplant.

**Mehr Informationen:**  
**Atelier Lichtzeichen**  
**Alsterdorfer Markt 10**  
**22297 Hamburg**  
**[www.atelier-lichtzeichen.de](http://www.atelier-lichtzeichen.de)**



## FACHLITERATUR



### Beauftragung eines Handwerkers

Von Inka-Marie Storm, 4., aktualisierte Auflage 2018, ISBN 978-3-939787-96-9

Ärger im Umgang mit Handwerkern vermeiden und Streitigkeiten lösen – dabei soll diese Broschüre Haus- und Wohnungseigentümern helfen.

Die Rechtsänderungen des Werkvertragsrechts, die seit dem 1. Januar 2018 in Kraft getreten sind, wurden in der vorliegenden aktualisierten Auflage berücksichtigt. Neben der Darstellung der Rechtslage werden aber auch vor allem praktische Hinweise zur Vorgehensweise bei der Beauftragung von Handwerkern gegeben.

**12,00 Euro für Mitglieder**  
**12,95 Euro für Nichtmitglieder**

### Die Patientenverfügung und Vorsorgevollmacht des Immobilieneigentümers

Von Ludger Bornewasser und Manfred Hacker, 3. Auflage 2016, ISBN 978-3-939787-78-5

Jeder kann betreuungsbedürftig werden. Wenn der Immobilieneigentümer für einen solchen Fall keine Vorsorge getroffen hat, wird ein gerichtlich bestellter Betreuer die Verwaltung seines Vermögens sowie seine Vertretung in Gesundheits- und Aufenthaltsfragen übernehmen. Diese Broschüre soll das Hintergrundwissen verschaffen, dies mit Hilfe von rechtsfehlerfrei formulierter Patientenverfügung und Vorsorgevollmacht zu verhindern.

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

### Instandhaltung und Instandsetzung im Mietverhältnis

Von Dr. Carsten Brückner, 1. Auflage 2015, ISBN 978-3-939787-72-3

Ein Mangel am Immobilieneigentum zeigt sich in den allermeisten Fällen

als eine bauliche Beeinträchtigung der Immobilie. Die vorliegende Broschüre behandelt den Umgang mit baulichen Mängeln im Mietverhältnis über Räume, beschreibt Rechte und Pflichten der Mietvertragsparteien und stellt die Möglichkeiten der Durchsetzung dar.

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

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

## 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  
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)  
Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten  
Montag, Mittwoch und Freitag 9.00 – 14.00 Uhr  
Dienstag und Donnerstag 15.00 – 20.00 Uhr  
Persönliche Rechtsberatung (nach Terminvereinbarung)  
Bau-, Steuer-, Finanzierungs-, Wertermittlungs-,  
Verkaufs- und Gartenberatung, Mediation:  
nach Terminvereinbarung

### Hamburg-Sasel

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

## HAUPTGESCHÄFTSSTELLE

### Informations-Centrum

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

### Beratungen

(persönliche Beratungen im 6. OG)  
Tel.: 040 - 30 96 72 - 0 • Fax: 040 - 32 13 97  
E-Mail: [info@grundeigentuemerverband.de](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)  
Mittwoch 16.00 – 18.00 Uhr  
Donnerstag 16.00 – 18.00 Uhr

**Donnerstag, 12. Juli 2018 (10.00 Uhr)**

Geschäftsstelle Harburg, Am Soldatenfriedhof 8

**Bautechnische Beratung**

Haus- und Grundbesitzerverein Harburg-Wilhelmsburg

Bautechnische Beratung von 10.00 bis 12.00 Uhr.

Info unter Tel. 040/77 41 44.

**Mittwoch, 18. Juli 2018 (14.00 Uhr)**

Grundeigentümer-Verbandshaus, 6. OG,  
Glockengießerwall 19

**Energieberatung**

Grundeigentümer-Verband Hamburg

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

**Sonntag, 22. Juli 2018 (15.00 Uhr)**

Café Marienhof, Rosengarten 50, 23730 Neustadt

**„Auswirkungen des Urteils zur Grundsteuer auf die Zweitwohnungssteuer“**

**„Neue Gesetze und Urteile, die die Zweitwohnung berühren“**

Hamburger Wohnungseigentümer-Verein

Vortragsveranstaltung der Abteilung für Zweitwohnungen mit den Rechtsanwälten Jürgen Happ und Tom Kemcke.

**Freitag, 10. August 2018 (13.45 Uhr)**

Treffpunkt am Haupteingang, Notkestraße 85

**„Besuch beim DESY“**

Grundeigentümervereine Barmbek-Uhlenhorst und Umgebung; Innenstadt, Hafencity und St. Georg-Borgfelde  
Besichtigung des deutschen Elektronen-Synchrotrons DESY in Hamburg-Bahrenfeld, mit Führung und einführendem Vortrag. Dauer etwa zweieinhalb bis drei Stunden. Schriftliche Anmeldung bis zum 12. Juli erforderlich, weitere Infos unter Tel. 040/30 96 720.

**Mittwoch, 15. August 2018 (14.00 Uhr)**

Grundeigentümer-Verbandshaus, 6. OG,  
Glockengießerwall 19

**Energieberatung**

Grundeigentümer-Verband Hamburg

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

**Mittwoch, 15. August 2018 (19.00 Uhr)**

Geschäftsstelle Rahlstedt, Schweriner Straße 27

**„Ärger mit dem Nachbarn (Nachbarrecht)“**

Haus- und Grundeigentümerverein Hamburg-Rahlstedt

Arbeitskreis. Anmeldung unter Tel. 677 88 66, Kosten für

Mitglieder 12 Euro, für Gäste 24 Euro.

**Mittwoch, 29. August 2018 (14.00 Uhr)**

ELBCAMPUS, Zum Handwerkszentrum 1

**„Rechts- und Bauberatung aus einer Hand“**

Grundeigentümer-Verband Hamburg und EnergieBau-Zentrum

Gemeinsame Beratung durch je einen Juristen und Ingenieur, in Kooperation mit dem EnergieBauZentrum. Nur nach vorheriger Terminvergabe unter Tel. 040/359 058 22.

**Montag, 17. September 2018 (18.00 Uhr)**

Hauptkiche St. Michaelis

**„Wem nützt die schönste Stadt der Welt, wenn man sie sich nicht leisten kann?“**

Grundeigentümer-Verband Hamburg

Siehe auch S. 12 in dieser Ausgabe.

**Samstag, 22. September 2018 (8.00 Uhr)**

Abfahrt Ehrenbergstraße 39

**„Fehmarn“**

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein Altona und Elbvororte

Sommerausfahrt. Preis pro Person: 40,00 Euro inkl. Busfahrt, Mittagessen, Inselrundfahrt sowie Kaffee und Kuchen. Kartenvorverkauf ab dem 20. August jeweils montags von 16.30 Uhr bis 17.30 Uhr in der Geschäftsstelle Ehrenbergstraße 39.

**Ausfall Beratungen/Änderung Öffnungszeiten**

Die Hauptgeschäftsstelle Glockengießerwall 19 bleibt am 13. Juli geschlossen, die Rechtsberatung entfällt.

In der Geschäftsstelle Am Soldatenfriedhof 8 entfällt am 8. und 9. sowie am 15. und 16. August jeweils die Rechtsberatung.

**Die aktuellen Beratungszeiten der Geschäftsstellen**

**und der Ortsvereine erfahren Sie unter**

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

**Fassadensanierung • Gerüstbau • Maurer • Maler**

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

**ALLES IN EINER HAND**

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



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



Unsere Reiseplanung für das kommende Jahr sieht folgende Reisen vor:

**März: Oman**

**Mai: Venedig**

**September: Neapel**



Außerdem bieten wir zwei Schiffsreisen an:

**12. 7. bis 19.7.2019 – Küstenzauber Norwegen und**

**5.10. bis 15.10.2019 – Griechische Inselwelt.**

## 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



**12. bis 19. Juli 2019**

### Zauberhafte Welt der Fjorde

**Erleben Sie die Naturschönheiten und Höhepunkte der Fjordwelt auf eindrucksvolle Weise.** Tauchen Sie ein, in das Naturschauspiel der norwegischen Fjordküste, das auf 2.500 km Länge immer neue Überraschungen bereithält. Ihre Kreuzfahrt beginnt mit einem entspannten Seetag auf dem Weg in die malerische Stadt Bergen mit ihrem bekannten Hanseviertel Bryggen. **Anschließend geht Ihre Kreuzfahrt weiter nach Molde.** Von dort aus gelangen Sie über die spektakuläre und berühmte Trollstigen Serpentinroute in das maritime Fjordland Andalsnes. Am nächsten Tag erreichen Sie einen weiteren Höhepunkt dieser Reise, den berühmten Geirangerfjord. Während der Fahrt auf dem Geirangerfjord zum Ort Geiranger gleitet eine faszinierende Naturkulisse mit den Wasserfällen „Sieben Schwestern“ und „Brautschleier“ an Ihnen vorbei.

Bei gutem Wetter und guter Sicht geht es über die Serpentinstraße zum Aussichtspunkt Dalsnibba. **Es geht weiter zum längsten Fjord Norwegens den Sognefjord.** Mit der bekannten Flambahn fahren Sie in die Bergwelt Norwegens nach Myrdal. Auf circa 20 km überwindet die Bahn einen Höhenunterschied von 870 m, während ein beeindruckendes Panorama am Fenster vorbeizieht. Nach einem weiteren Tag auf See erreicht die MS Ocean Majesty ihren End- und Zielhafen Kiel. Kaum ein anderes Land ist für eine Kreuzfahrt so prädestiniert wie Südnorwegen. **Kommen Sie mit an Bord und machen Sie sich ein eigenes Bild von den Naturschönheiten des Landes.**

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



**5. – 15. Oktober 2019**

### Griechische Inselwelt

**Strahlend weiße Strände, idyllische Fischerhäfen und stille Buchten** – die griechischen Inseln sind die ideale Kreuzfahrtdestination. Jede Insel hat ihren eigenen Charakter mit verschiedenen Landschaften und einer Vielzahl an kulturellen Sehenswürdigkeiten. **In Venedig heißt Sie MS Ocean Majesty herzlich willkommen** und nimmt Kurs auf Zakynthos. Die Insel ist geprägt von steilen Klippen und sattem Grün und bekannt natürlich durch die berühmte Schmugglerbucht. Ihr nächster Hafen Nauplia steht ganz im Zeichen archäologischer Ausgrabungen. Von hier können Sie das antike Korinth mit dem berühmten Apollotempel besichtigen oder an einer Führung durch die Ausgrabungen von Heinrich Schliemann in Mykene teilnehmen. **Die Insel Delos, einstiges Zentrum der Apolloverehrung und heute UNESCO-Weltkulturerbe ist ihr nächstes Ziel auf dieser Kreuzfahrt.** Über Paros erreichen Sie die Insel

Amorgos an deren östlichen Steilküste sich das Felsenkloster Panagia Chozoviotissa befindet, das aufgrund seiner seltenen Architektur und seiner einmaligen Entstehungsgeschichte als weltweit einzigartig gilt. Der Ausblick aus den Klosterfenstern ist atemberaubend. **Die Passage des Kanals von Korinth** ist ein weiterer Höhepunkt dieser Reise, denn nur wenige Kreuzfahrtschiffe können ihn durchfahren. Die Felsen an beiden Seiten sind bis zu 84 m hoch und versprechen eine ganz besondere Perspektive. **Über Dubrovnik erreichen Sie die Lagunenstadt Venedig**, in der der Dogenpalast und der Markusplatz zu jeder Jahreszeit einen Besuch wert sind und eine wundervolle Kulisse für den Abschluss dieser Reise darstellen.

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



Wer kann helfen?

## Wohnung gesucht

**S**eit ihrer Ankunft in Hamburg im November 2015 ist einiges passiert: Die vier Kinder des Ehepaares E. aus Syrien haben sich bereits gut eingelebt und schnell Deutsch gelernt. Der fünfjährige Sohn geht in eine KITA, die Tochter kommt bald in die 10. Regelklasse und die beiden volljährigen Söhne bereiten sich zurzeit auf ihre Deutschprüfung C1 vor. Mit einem solchen Sprachniveau können sie an der Universität studieren. Sohn Ali möchte es gleich mit Medizin probieren. Schwieriger gestaltet sich für die sechsköpfige Familie jedoch die Wohnungssuche. Trotz intensiver Bemühungen und etlichen Besichtigungen ist es noch nicht gelungen die beengte Unterkunft in Hamburg-Rahlstedt verlassen zu können – und diese wird auch noch zum Jahresende geschlossen! Auch der ehrenamtlich engagierte Hamburger Herr R., der die Familie bei der Suche tatkräftig unterstützt und auch für Vermieter im laufenden Mietverhältnis ansprechbar bliebe, ist noch nicht fündig geworden. Familie E. wird zusätzlich durch die Wohnbrücke Hamburg Koordinierungsstelle begleitet, die Haushalte mit Fluchthintergrund bei der Wohnungssuche unterstützt und in allen Fragen rund um das Mietverhältnis Ansprechpartner für Vermieter ist.

Haben Sie eine freie Wohnung ab vier Zimmern in Hamburg und würden Familie E. gern als Mietinteressenten kennenlernen? Die Miete bis zu einer Höhe von 1338 Euro bruttokalt und zusätzlich Heiz- und Wasserkosten werden für Menschen aus der öffentlichen-rechtlichen Unterkunft vom Sozialleistungsträger übernommen, bis sie durch Arbeitseinkommen vollständig finanziert werden können. Oder verfügen Sie über ein Mietobjekt, das für einen anderen Haushalt mit Fluchthintergrund passen könnte? Die Wohnbrücke Hamburg Koordinierungsstelle freut sich über Ihren Anruf und steht Ihnen in allen Fragen rund um das Thema „Vermieten an Geflüchtete“ zur Seite!



**Wohnbrücke Hamburg  
Koordinierungsstelle**

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

Betriebskostenabrechnung

## Vertrauen oder Vorschuss

**D**as ist jetzt die Frage, nachdem der BGH am 16. März 2018 (V ZR 60/17) ein Urteil mit folgendem Tenor erlassen hat:  
 „Ist der dinglich Wohnungsberechtigte zur Zahlung von Betriebskosten verpflichtet, gelten für die Abrechnung der Betriebskosten die Regelungen in § 556 Abs. 3 BGB auch dann entsprechend, wenn keine Vorauszahlungen vereinbart sind.“

Als Parteien stehen sich nicht Mieter und Vermieter gegenüber, sondern als Klägerin die Eigentümerin einer Wohnung und als Beklagter derjenige, dem sie ein lebenslängliches, unentgeltliches Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht eingeräumt hatte. Dabei verpflichtete sich der Beklagte, die umlegbaren Nebenkosten zu tragen, und zwar ohne Vorauszahlungen.

Für das Kalenderjahr 2010 erstellte die Klägerin erst 2014 eine Nebenkostenabrechnung und klagte den Endbetrag zum größten Teil ein.

Der BGH weist die Klage ab, weil die Klägerin die Abrechnungsfristen versäumt habe. Das heißt, sie hätte spätestens bis zum Ablauf des 12. Monats nach Ende des Abrechnungszeitraumes abrechnen müssen. § 556 Abs. 3 BGB – eine Vorschrift aus dem Mietrecht – gelte entsprechend auch im Verhältnis von Eigentümer und dem dinglich Wohnungsberechtigten. Und – was bisher höchstrichterlich noch nicht entschieden wurde – sie gelte ebenfalls entsprechend, wenn Vorauszahlungen nicht vereinbart sind.

Das Fehlen einer Regelung für diesen Fall sei keine bewusste, gesetzgeberische Entscheidung. Vielmehr wurde „die Abrechnung über Betriebskosten ohne Vereinbarung von Vorauszahlungen nicht für regelungsbedürftig angesehen, weil die Vereinbarung einer Nettomiete ohne Vorauszahlungen für das Wohnraummietverhältnis unüblich ist.“ Diese Lücke sei, da sie planwidrig sei, mit einer analogen Anwendung zu schließen.

Ziel der Vorschrift sei es, dem Mieter Abrechnungssicherheit zu geben und Streit zu vermeiden. Auch derjenige, der kein Guthaben erlangt haben kann und weiß, dass Forderungen auf ihn zukommen, habe ein (berechtigtes) Interesse an zeitnaher Abrechnung.

Dem Nachteil für den Eigentümer/Vermieter, unter Umständen für ein ganzes Jahr leer auszugehen, stehe der Gewinn an Rechtssicherheit gegenüber.

Rechtsanwältin Dr. Barbara Breiholdt, Hamburg

Abstandsflächen und Rücksichtnahme

# Vorsicht bei der Errichtung von Dachterrassen

Dachterrassen müssen genehmigt sein.

**D**er zunehmende Druck auf dem Hamburger Immobilienmarkt führt dazu, dass viele Eigentümer von Bestandsimmobilien über die Nutzung von Dachflächen nachdenken. Durch die nachträgliche Errichtung von Dachterrassen können Dachgeschosswohnungen, die häufig über keine Balkone verfügen, um einen attraktiven Außenwohnbereich ergänzt werden. Bei der nachträglichen Errichtung von Dachterrassen ist jedoch Vorsicht geboten. Es existieren zahlreiche rechtliche Restriktionen.

1. Zunächst ist zu beachten, dass die nachträgliche Errichtung einer Dachterrasse stets baugenehmigungspflichtig ist. Verfahrensfrei dürfen in Hamburg nur Terrassen errichtet werden, nicht aber Dachterrassen. Terrassen im Sinne des Freistellungstatbestandes sind nur solche, die ebenerdig errichtet werden. Schon eine einen Meter über dem Geländeniveau liegende Terrasse soll nach der Rechtsprechung aber bereits baugenehmigungspflichtig sein (VG Hamburg, Urteil vom 15. September 2008, 19 K 1964/08). Auf die Ursprungsgenehmigung für das Bestandsgebäude kann der Grundeigentümer sich nicht berufen. Diese legalisiert gerade nicht den Aufenthalt von Menschen auf der Dachfläche und die Nutzung als Außenwohnbereich. Bereits die bloße Umnutzung der Dachfläche (ohne weitere bauliche Maßnahmen) ist als Nutzungsänderung baugenehmigungspflichtig.

2. Neben der Baugenehmigungspflicht gibt es einige inhaltliche Vorgaben des Baurechts.

Regelmäßig bautechnisch lösbar sind Vorgaben der Hamburger Bauordnung zur Statik, zur Absturzsicherung (Umwehungen und Brüstungen) und zum Brandschutz. b. Probleme bereitet in Praxis regelmäßig die Forderung zum Nachweis der Einhaltung von Abstandsflächen.

Wichtig ist zunächst die Erkenntnis, dass nachträglich errichtete Dachterrassen regelhaft abstandsflächenrelevant sind, auch wenn sie auf einem bestandsgeschützten/bestandskräftig genehmigten Gebäude errichtet werden. Im Grundsatz verlangt das Abstandsflächenrecht: Die Tiefe der einzuhaltenden Abstandsfläche beträgt 40 Prozent der Wandhöhe, gemessen rechtwinklig zur Wand, mindestens jedoch 2,5 m. Dabei muss die Abstandsfläche auf dem eigenen Grundstück liegen. Bei Dachterrassen muss nun beachtet werden, dass als oberer Bezugspunkt zur Ermittlung der Wandhöhe der obere Abschluss der Umwehrung oder Sichtschutzwand heranzuziehen ist. Dabei kommt es nach Sinn und Zweck des Abstandsflächenrechts nicht auf das verwendete Material der Dachterrassenumwehrung an, oder darauf, ob diese offen oder transparent gestaltet ist.

Nach aktueller Rechtsprechung des OVG Hamburg (Beschluss vom 16. April 2018, 2 Bs 32/18) gilt die Forderung nach Abstandsflächen für Dachterrassen auch in Baugebieten, in denen die Gebäude in „geschlossener“ Bauweise, also Wand an Wand errichtet werden. Es gilt zwar die Regel, dass Abstandsflächen nicht erforderlich sind vor Außenwänden, die an der Grundstücksgrenze errichtet werden, wenn nach baurechtlichen Vorgaben an die Grenze gebaut werden muss oder darf. Diese Regel privilegiert nach Wortlaut und Zielrichtung allein die grenzständig errichtete Außenwand eines Gebäudes, an die der Nachbar gegebenenfalls anbauen kann, begünstigt aber nicht grenzständig errichtete Dachterrassen, an die nicht angebaut werden kann. Auf großen Dachflächen lässt sich dieses Problem lösen, indem man die Dachterrasse mit ihrer umwehrten Nutzfläche um die Abstandsfläche zurückspringen lässt. Auf kleineren Dachflächen könnte die Errichtung einer freistehenden Grenzwall eine Lösung sein, um die in geschlossener Bauweise geforderte Anbaufähigkeit zu erhalten.

**Anzeigenschluss HAMBURGER GRUNDEIGENTUM 9/2018: 03.08.2018**

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

Für (kleine) Dachterrassen, die neben einem obersten Geschoss errichtet werden, also vor einem zurückspringenden Staffelgeschoss, kann die Privilegierungsvorschrift für Vorbauten noch eine Lösung bieten. Nach der Rechtsprechung der Hamburger Verwaltungsgerichte (OVG Hamburg, Beschluss vom 17. November 2011, 2 Bs 177/11) handelt es sich bei diesen Dachterrassen im Grundsatz um Vorbauten, so dass diese nach der Bauordnung bei der Berechnung der Abstandsfläche unter bestimmten Voraussetzungen außer Betracht bleiben dürfen. Ob dieses Vorbauten-Privileg auch für Dachterrassen gilt, die auf dem obersten Geschoss errichtet werden, hat die Hamburger Rechtsprechung – soweit ersichtlich – noch nicht problematisiert.

Schließlich kann man das Abstandsflächenproblem im kooperativen Miteinander mit dem Nachbarn lösen. Bereits im Zuge der Errichtung des Bestandsgebäudes erteilte Nachbarzustimmungen sind nur dann nicht erneut einzuholen, wenn das Änderungsvorhaben für sich genommen abstandsflächenrechtlich nicht bedeutsam ist. Das ist der Fall, wenn die nachträgliche Errichtung der Dachterrasse ohne Bedeutung für die (Neu-Berechnung) der erforderlichen Abstandsfläche ist, und wenn der Nachbar den bestehenden Zustand hinnehmen musste. Die Schaffung neuer Einsichtsmöglichkeiten auf das Nachbargrundstück reicht danach aus, um die neue Dachterrasse als abstandsflächenrechtlich bedeutsam zu qualifizieren.

Als weitere praxisrelevante Vorgabe für Dachterrassen ist das planungsrechtliche Gebot der Rücksichtnahme zu nennen. Dieses birgt in der Praxis – neben dem Abstandsflächenrecht – sehr häufig Konfliktpotential. Neben Zugang zu Licht und Luft und möglichen Immissionskonflikten (durch Partylärm, Grillgerüche und Kaminqualm) geht es vorrangig um die Frage, ob die Dachterrasse neue Einsichtsmöglichkeiten auf das Nachbargrundstück eröffnet. Hier ist ein objektiver Maßstab anzulegen. Das OVG Hamburg hat hierzu die Feststellung getroffen, dass Einsichtsmöglichkeiten auf das nachbarliche Grundstück in einer Großstadt wie Hamburg grundsätzlich sozial üblich und daher nicht abwehrfähig seien. Diese Feststellung verblüfft spätestens, wenn man sie stereotyp jedem Hamburger Grundeigentümer entgegenhält, unabhängig von der konkreten Lage seines Grundstücks. Was „sozial üblich“ ist, kann man wohl nur durch eine sozialräumliche Betrachtung im Einzelfall und nicht nur mit Blick auf die Landesgrenze beantworten. Ochsenwerder ist nicht St. Pauli. Bis sich diese Kritik durchsetzt, ist das Augenmerk auf den von der Rechtsprechung anerkannten Ausnahmefall zu richten: Einsichtsmöglichkeiten sind auch in einer Großstadt wie Hamburg dann rücksichtslos und abwehrfähig, wenn ein Mindestmaß an Privatsphäre für

den Nachbarn nicht mehr gewährleistet ist. Im Hinblick auf dieses Mindestmaß an Privatsphäre sind Wohnräume schutzwürdiger als der Aufenthalt im Garten oder auf der Terrasse. Rücksichtslose Beeinträchtigungen können sich beispielsweise aus unmittelbaren Einsichtsmöglichkeiten aus kurzer Distanz in die Wohnräume, aus besonders beengten Grundstücksverhältnissen oder aus in großer Höhe liegenden Dachterrassen oder Balkonen ergeben, die vornehmlich als Aussichtsplattform („Panoramablick“; „Aussichtskanzel“) für eine Vielzahl wechselnder Nutzer dienen. In all diesen Fällen muss der Nachbar konkret

darlegen, welche Nutzungen in welcher Weise konkret betroffen sind und dass die Einsichtsmöglichkeiten damit unter den Bedingungen der sich in einer Großstadt weiter verdichtenden Bebauung das übliche Maß deutlich überschreiten. Bei Einhaltung der gesetzlichen Abstandsfläche soll eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots nur noch in Ausnahmefällen in Betracht kommen. Schließlich kann dem Nachbar in bestimmten Konstellationen der „Selbsthilfe“-Einwand entgegengehalten werden. Danach entfällt der Vorwurf

der Rücksichtslosigkeit, wenn es dem Nachbarn möglich ist, durch geeignete und zumutbare Vorkehrungen den störenden Einblick auszuschließen oder doch auf ein Mindestmaß zu reduzieren (OVG Hamburg, Beschluss vom 31. August 2010, Bs 127/10). Vor diesem Hintergrund wird dem Nachbarn im Einzelfall auch schon einmal die Anschaffung einer blickdichten Markise oder einer Gardine empfohlen, um sich vor Einsichtsmöglichkeiten von oben zu schützen (OVG Hamburg, Beschluss 24. Oktober 2017, 2 Bs 184/17).

#### Fazit:

Die Dachterrasse kann Fluch und Segen zugleich sein, abhängig von der Perspektive. Konflikte mit Bauaufsicht und Nachbarschaft kann der Grundeigentümer als Bauherr vermeiden, wenn er die Baugenehmigungspflicht beachtet und die inhaltlichen Vorgaben des Baurechts sorgfältig abarbeitet. Für den Grundeigentümer als Nachbar einer Dachterrasse gilt spiegelbildlich, dass er die Baugenehmigungspflicht einfordern, die erteilte Baugenehmigung anfechten und auf Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben überprüfen lassen kann, da mit der Verletzung des Mindestgrenzabstandes sowie dem Gebot der Rücksichtnahme regelmäßig subjektive Nachbarrechte betroffen sind.

Gero Tuttlewski

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Rechtsanwälte Klemm & Partner mbB

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

---

Jedenfalls wenn eine Dachterrasse als Aussichtsplattform genutzt wird, ist diese Nutzung nicht mehr zulässig.

---

# Was müssen Vermieter jetzt tun?

## TEIL 3

### Informationspflichten und Auskunftsrechte

Jede Person, deren Daten verarbeitet werden, hat das Recht zu erfahren, um welche Daten es sich handelt und wie sie verarbeitet werden. Der Vermieter ist hier dem Mieter gegenüber in der Pflicht. Die Informationspflichten entstehen gemäß Artikel 13, 14 DSGVO im Zeitpunkt der Datenerhebung beziehungsweise der Datenverarbeitung. Dabei muss der Vermieter dem Betroffenen zum Zeitpunkt der Datenverarbeitung Folgendes mitteilen:

- Namen und Kontaktdaten des Verantwortlichen und gegebenenfalls des Datenschutzbeauftragten
- Zweck der Datenverarbeitung und Rechtsgrundlage sowie Dauer der Speicherung
- gegebenenfalls Empfänger der personenbezogenen Daten
- Hinweis auf Auskunftsrecht, Beschwerderecht bei der zuständigen Aufsichtsbehörde, Widerspruchsrecht, Recht auf Löschung usw.
- zusätzlich auch die Kategorien personenbezogener Daten, die verarbeitet werden, wenn die Datenerhebung nicht bei der betroffenen Person erfolgt.

Wenn Sie ein Muster benötigen, erkundigen Sie sich bitte bei Ihrem Haus & Grund-Verein beziehungsweise dem Grundeigentümer-Verband.

Daneben stehen dem Betroffenen auch noch folgende weitere Rechte zu:

- Auskunft (Artikel 15 DSGVO, § 34 BDSG)
- Berichtigung (Artikel 16 DSGVO, Löschung § 35 BDSG-neu, Artikel 18 DSGVO)
- Widerspruch gegen die Verarbeitung (§ 36 BDSG)
- Recht, keiner automatisierten Entscheidung unterworfen zu sein (§ 37 BDSG, Artikel 22 DSGVO)

Macht ein Mieter seine Rechte geltend, muss der Verantwortliche (Vermieter) reagieren. Verlangt der Mieter beispielsweise Auskunft, muss der Vermieter dessen Daten zusammenstellen und ihm unverzüglich, regelmäßig aber innerhalb eines Monats nach Eingang des Antrags zur Verfügung stellen (Artikel 12 Abs. 3 DSGVO). Die Identität des Auskunftsverlangenden muss vor der Erteilung der Auskunft gesichert sein (vgl. Artikel 12 Abs. 1 S. 3 letzter Halbsatz, Abs. 6 DSGVO), etwa durch Vorlage eines Ausweisdokuments. Übermittelt der Vermieter Daten an einen Rechtsanwalt oder Steuerberater, muss er darüber weder

informieren (§ 29 Abs. 2 BDSG) noch Auskunft erteilen (§ 34 Abs. 1 BDSG). Die Ablehnung des Auskunftsverlangens muss aber dokumentiert werden.

### Löschfristen

Gemäß § 17 DSGVO sind alle personenbezogenen Daten zu löschen, wenn diese für die Zwecke, für die sie erhoben oder auf sonstige Weise verarbeitet wurden, nicht mehr notwendig sind. Der Zeitpunkt der Löschung hängt also vom jeweiligen Zweck der Datenbearbeitung ab:

- Daten zu den Betriebskosten sind mindestens bis zum Ablauf der Mieter-Einwendungsfrist aufzubewahren (gemäß § 556 Abs. 3 S. 4 BGB zwölf Monate nach Zustellung der Abrechnung).
- Daten, die Vermieteransprüche betreffen, sind mindestens bis zum Ablauf der regelmäßigen Verjährungsfrist gemäß § 195 BGB (drei Jahre) aufzubewahren.
- Im Falle eines Rechtsstreits sind die Daten nicht vor rechtskräftigem Abschluss des Rechtsstreits zu löschen.
- Mietverträge und Betriebskostenabrechnungsunterlagen sind gemäß § 147 AO zehn Jahre aufzubewahren.

### Verzeichnis der Datenverarbeitungstätigkeit

Ob auch private Vermieter als Verantwortliche ein sogenanntes Verzeichnis der Datenverarbeitungstätigkeiten gemäß Artikel 30 DSGVO führen müssen, ist bisher nicht abschließend geklärt. Haus & Grund empfiehlt, ein solches Verzeichnungsverzeichnis zu erstellen. Gemäß Artikel 30 Abs. 5 DSGVO ist das immer dann notwendig, wenn die Verarbeitung von Daten nicht nur gelegentlich erfolgt. Nach den Hinweisen zum Verzeichnis von Verarbeitungstätigkeiten, Artikel 30 DSGVO der DSK (Datenschutzkonferenz), liegt eine gelegentliche Datenverarbeitung bereits dann nicht mehr vor, wenn etwa regelmäßig Lohnabrechnungen getätigt werden. Dieses Beispiel ist wohl gleichzusetzen mit der Abrechnung monatlicher Mieteinnahmen. Das Verzeichnis der Datenverarbeitungstätigkeiten kann jederzeit bearbeitet und ergänzt werden. Auch hier gibt es kein verbindliches Muster. Erst die Praxis wird in den kommenden Jahren zeigen, wie die Anforderungen konkret auszusehen haben. Ein Muster hierzu erhalten Sie bei Ihrem Haus & Grund-Verein.

Technische und organisatorische Maßnahmen (TOM)  
Die Datenverarbeitungsgeräte (wie PC, Tablets, Smartphones) müssen überprüft werden, um Datenschutz zu gewährleisten. Denn Artikel 32 DSGVO, § 64 BDSG



Foto: Stockwerk-Fotodesign/stock.adobe.com/pixabay

verpflichtet jeden, geeignete technische und organisatorische Maßnahmen zur Gewährleistung der Integrität und Vertraulichkeit der Daten zu gewährleisten. Es gibt hier keinen standardisierten Katalog. Die Maßnahmen müssen unter Berücksichtigung des Stands der Technik, der Implementierungskosten sowie der unterschiedlichen Eintrittswahrscheinlichkeit und Schwere des Risikos für die Rechte und Freiheiten natürlicher Personen geeignet und angemessen sein. Das bedeutet, dass von einem privaten Vermieter weniger Wohnungen ohne Einsatz von eigenen Servern, Personal und Ähnlichem andere technische Maßnahmen erwartet werden können als von einer großen Hausverwaltung, die dutzende Datensätze mit wechselndem Personal und Dienstleistern managt.

Folgende technische Schutzmaßnahmen können von privaten Kleinvermietern im Allgemeinen erwartet werden:

- Die Geräte müssen über einen aktuellen Anti-Viren-Schutz und eine aktuelle Firewall verfügen.
- Die Geräte müssen passwortgesichert sein. Das Passwort sollte Zahlen sowie eine Kombination aus Groß- und Kleinbuchstaben enthalten. Es sollte auch nicht zu kurz sein.
- Sofern Dritte wie Familienangehörige ebenfalls das Gerät benutzen, müssen Ordner mit personenbezogenen Daten passwortgesichert sein, so dass sie für Dritte nicht zugänglich sind.
- Die Weitergabe von Daten sollte verschlüsselt erfolgen. Sofern personenbezogene Daten per E-Mail versendet werden, ist eine Transportverschlüsselung (TLS- oder SSL-Verschlüsselung) erforderlich. Wenn Dienstleister Dokumentenmanagementsysteme zum Hochladen von Dateien und zur Kommunikation anbieten, die mit Benutzerkonto und individuellem Passwort gesichert sind, sollten diese genutzt werden. Falls möglich, sollten Daten in anonymisierter oder pseudonymisierter Form weitergegeben werden.

- Von den Dateien sind regelmäßig Sicherheitskopien zu erstellen. Dabei sind die Löschpflichten zu beachten. Daher sollten die Datenträger regelmäßig überschrieben werden.
- Akten mit personenbezogenen Daten sind so aufzubewahren, dass Dritte keinen ungehinderten Zugang erhalten. Dies kann durch verschließbare Aktenschränke oder durch Abschließen des Raumes geschehen. Auch ausgedruckte E-Mails und Briefe dürfen nicht offen herumliegen.
- Bei der Benutzung von Mailverteilern gilt: E-Mail-Adressen der anderen Empfänger dürfen nicht sichtbar sein (bcc-Einstellungen); nur verschlüsselte W-LANs sollten genutzt werden.
- Akten sind bei Ablauf der Löschfristen ordnungsgemäß durch den Einsatz von Aktenvernichtern oder durch Dienstleister zu vernichten. Auch Datenträger und Computer sind – nachdem sie aussortiert wurden – ordnungsgemäß zu löschen, beispielsweise durch Einsatz von professioneller Überschreibungssoftware.
- Etwaiges Reinigungspersonal ist sorgfältig auszuwählen.
- Achtung: Clouddienste sind regelmäßig Auftragsdatenverarbeiter. Hier müssen Auftragsdatenverarbeitungsverträge abgeschlossen werden. Dies ist bei E-Mail-Konten nicht der Fall.

#### **Kein Datenschutzbeauftragter erforderlich**

Ein Datenschutzbeauftragter muss nur dann bestellt werden, wenn in einem Unternehmen mindestens zehn Personen mit der automatisierten Datenverarbeitung von personenbezogenen Daten beschäftigt sind (Artikel 37 Abs. 1 DSGVO, § 38 BDSG). Dies ist bei der privaten Vermietung regelmäßig nicht der Fall.

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



Foto: Günter Menzl/stock.adobe.com

Am besten mit großen Fenstern

## Wohnen unterm Dach

Schrägen gestalten und nutzen

**R**äume mit Dachschrägen bezaubern durch eine ganz eigene, gemütliche Atmosphäre. Die optimale Einrichtung und Gestaltung ist für Eigentümer jedoch oft eine echte Herausforderung: Es gibt wenige raumhohe Wände, die dann meist noch mit Zimmertüren und/oder Fenstern bestückt sind. Stellflächen für Schränke oder andere größere Möbel sind somit rar. Hinzu kommt, dass die Räume ein wesentlich geringeres Volumen haben als Räume mit einer vergleichbaren Fläche in anderen Etagen. Sie wirken damit kompakter. Oder eben auch schnell zugestellt und überfrachtet. Eine sinnvolle Zielrichtung bei der Möblierung könnte lauten ‚Den vorhandenen Raum nutzen, ohne das Dachambiente zu zerstören.‘ Wie in kleinen und verwinkelten Räumen ist hier weniger mehr. Nur Möbelstücke, die im Raum gebraucht werden, sollten hier einen Platz finden.

### Den Raum nutzen, aber nicht zustellen

Große Möbel kommen an die Giebelseite oder an Zwischenwände. „Um die Dachschrägen auszunutzen, gibt es aber eine ganze Reihe sogenannte Kastenmöbel, die

Stauraum, etwa für Bücher, bieten. Auch Lowboards, auf die dann etwa noch ein Flachbildschirm passt, eignen sich für Dachschrägen“, schlägt Ursula Geismann vom Verband der Deutschen Möbelindustrie vor. Regalwürfel und Rollcontainer sind ebenfalls gern gesehene Stauraumschaffer. Das soll jedoch nicht heißen, dass niedrige Möbel immer und ausschließlich unter der Schräge angeordnet werden sollen. Im Gegenteil: Sie betonen die Raumhöhe und lassen ihn optisch größer und luftiger wirken.

Wenn es in die Höhe geht, erweisen sich Regalsysteme als Allrounder. Sie sind in der Regel in unterschiedlichen Höhen erhältlich und können so in Stufen an die Dachschräge angepasst werden. Gleichzeitig sorgen sie – anders als Möbel mit geschlossenen Fronten – für Großzügigkeit. Sollen die Schrägen selbst für Regale genutzt werden, so sind spezielle Wandkonsolen, die sich an den Neigungswinkel der Wand anpassen lassen, ein gutes Hilfsmittel. Mit zwei bis drei Konsolen unterschiedlicher Tiefe lässt sich so beispielsweise der Kniestock nutzen.

Je kleiner der Raum ist, umso wichtiger ist es, jeden Zentimeter zu nutzen. Dann führt oft kein Weg an passgenauen Möbeln vorbei. Hier bietet auch die Möbelindustrie

ausgefeilte Lösungen für schräge Räume. Diverse Hersteller bieten im Internet einen Möbelkonfigurator an, mit dem sich die Möbel an die individuellen Anforderungen anpassen lassen.

Sofas und Sessel werden bei der Planung auf den ersten Blick leicht als

vermeintlich unproblematisch vergessen. Aus Sicht von Möbelexpertin Geismann ist das ein Fehler. „Man muss genau planen, wo die Sitzmöbel stehen sollen, denn das Aufstehen sollte nicht mit einem dauernden Kopfstoßen verbunden sein.“ Das gilt übrigens im Falle von Bädern auch fürs WC und die Wanne. Und auch das Bett sollten nur Bewohner unter die Schräge schieben, die anderswo getestet haben, dass sie sich nicht unwohl fühlen, wenn die Decke einen halben Meter über dem Kopf hängt. Wer damit klar kommt, mag darüber nachdenken, die Schlaf-ecke mit Hilfe von Stoffbahnen an der Dachschräge in ein kuscheliges Nest zu verwandeln.

#### Bitte recht freundlich!

Räume mit Dachschrägen wirken dunkler als gerade geschnittene Zimmer. Gefragt sind also helle Farben für Wände und Teppiche, Möbel und Heimtextilien. Konsequenterweise helle Farben öffnen den Raum optisch und schaffen eine freundliche Atmosphäre. Farbliche Akzente können dann an einzelnen Stellen dazu kommen. Es spricht auch nichts dagegen, eine einzelne Wand durch eine kräftigere, intensive Farbe hervorzuheben – aber bitte nicht die Dachschräge selbst! Wenn Farbabstufungen vorgenommen werden, sollte sie immer in der hellsten

#### Tipp:

Je nach Dachneigung kann unter der Dachschräge ein vergleichsweise tiefer, niedriger Bereich entstehen, der sich nicht mehr sinnvoll nutzen lässt. Eher hier eine düstere Gammelecke entsteht, wird der Bereich besser hinter Holzpaneelen versteckt. Mit einer Klapptür ausgestattet bilden sie einen praktischen Wandschrank. Davor können dann niedrige Möbel gestellt werden.

Farbe gehalten werden. Vermeiden Sie dort außerdem großflächige Muster. Vor allem dunkle Ecken im Raum oder ungenutzte Bereiche unter den Schrägen werden durch geschickte Beleuchtung aufgehellt. Dafür können beispielsweise einzelne Einbauspot direkt in die

Schräge integriert werden. Ganz neue Möglichkeiten eröffnen LED-Bänder. Spannende Effekte werden durch einen Leuchter mit mehreren Reflektoren erzielt. Und wenn es um größere Bereiche des Raumes geht, sind platzsparende Deckenspot eine gute Wahl. Große Fenster sind in Wohnräumen unterm Dach ein Muss. Sie bieten einen ganz anderen Ausblick und eine andere Geräuschkulisse als die Fenster in anderen Räumen. Tagsüber lassen sie großzügig Licht in den Raum fluten. Die Kehrseite ist jedoch, dass die Fensterflächen bei Dunkelheit wie schwarze Löcher wirken. Dieser Eindruck wird durch umgebende helle Wände noch verstärkt. Er entsteht insbesondere dann, wenn die umgebenden Wände in einer hellen Farbe gehalten sind. Deshalb sind helle Rollos ideal, die speziell für Dachfenster konstruiert sind. Wohnliche Rollos sind deshalb unbedingt eine Investition wert.

Eva Neumann

Haus und Grund Deutschland

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

## Mein Ratgeber rund ums Dach

64 Seiten kompaktes Wissen für alle Bauherren und Renovierer.

- › Effiziente Heizkostensparnis
- › Schutz vor Sommerhitze
- › Gesunde Nachhaltigkeit
- › Staatliche Dämmprämie
- › Dauerhafte Dachsicherheit

Alle Informationen unter [www.ratgeberdach.de](http://www.ratgeberdach.de)



GRATIS



**BAUDER**  
macht Dächer sicher.

Glasfasergewebe

# Spezialmarkisen für Dachfenster

Hitzeschutz für Räume, in denen Tageslicht benötigt wird

**I**m Winter kalt und im Sommer zu heiß – das ist das klassische Vorurteil gegenüber Räumen unterm Dach. Gedämmte Dachflächen und moderne Fenstertechnologie leisten dort ihren Beitrag zum Wohnföhlklima. Doch ganz ohne Sonnenschutzmaßnahmen geht es zumindest an Süd- und Westseiten kaum.

Rollläden halten die Sonne nahezu vollständig draußen. Im Schlafzimmer sind sie damit ideal. In der Küche, dem Kinderzimmer oder dem Home-Office ist hingegen Tageslicht unverzichtbar. Hier sind Hitzeschutz-Markisen eine Lösung.



Fotos: Velux

Sie sind zwar in punkto Hitzeschutz nicht ganz so effektiv wie Rollläden, verringern die Wärmeeinstrahlung nach Herstellerangaben jedoch um bis zu 90 Prozent. Genau wie Rollläden stoppen die Spezialmarkisen die energiereiche Sonneneinstrahlung bereits vor der Fensterscheibe. Ihr dezentes, netzartiges Glasfasergewebe ist wetterbeständig und zugleich lichtdurchlässig. Für Küchenarbeiten, Hausaufgaben und Plauderstunden wird kein künstliches Licht benötigt. Auch der Ausblick durch das Dachfenster bleibt erhalten. Eigentümer können die Markise von innen montieren, das Dach muss nicht betreten werden.



Vor dem Laubfall

## Dachrinne

Abdeckungen an Verschmutzungssituation anpassen

**S**chutzgitter aus Kunststoff oder Metall halten Laub und andere Verschmutzungen aus der Dachrinne und den Fallrohren fern. Blattstiele verhaken sich jedoch gerne im Gitter. Moosplacken bleiben auf der Abdeckung liegen. Nach dem Laubfall ist damit eine Abdeckung-Reinigungsaktion angesagt. Selbst bei eingeschossigen Häusern ist das nicht nur aufwendig, sondern auch gefährlich: Leiter anstellen, Gitter entfernen, Verschmutzungen beseitigen, Gitter wieder befestigen, Leiter ein Stück weiter neu anlegen. Wenn die Leiter kipzelt oder sich der Benutzer zu weit überbeugt, ist der Sturz vorprogrammiert.

Aus Sicht des Zentralverbandes des Deutschen Dachdeckerhandwerks (ZVDH) sind Rinnenabdeckungen ein

Hilfsmittel, das nur angepasst an die Verschmutzungssituation – beispielsweise bei starkem Laubfall in Waldrandnähe – eingesetzt werden sollte. Und das nicht nur wegen des hohen Unfallrisikos. „Jede Abdeckung schmälert die Fähigkeit der Rinne, die Wassermassen gesichert abzuführen“, erklärt Manfred Gunkel, technischer Berater beim ZVDH. Dann könne es durchaus passieren, dass das Wasser gar nicht in die Rinne gelangt, sondern am Rand überschießt. Passiert das häufiger, wird die Fassade darunter geschädigt. Eine sinnvoll und einfach umsetzbare Alternative ist, die Dachrinne mit einem Gefälle von ein bis drei Millimetern je Meter anzubringen und im Fallrohr eine Revisionsklappe einzusetzen.



Schön und ökologisch wertvoll

# Dachbegrünung

Gräser, Kräuter und Stauden auf dem Dach



Foto: Stefan Körber/stock.adobe.com

**R**und acht Millionen Quadratmeter Dachfläche werden hierzulande jährlich begrünt, so die Schätzung der Fachvereinigung Bauwerksbegrünung. Kein Wunder, denn die Liste der Vorteile ist lang.

Ein begrüntes Dach ist ästhetisch schön und gleichzeitig ökologisch wertvoll. Viele Tiere finden hier einen Lebensraum. Versiegelte Flächen werden ausgeglichen, das Kleinklima verbessert und die Kanalisation entlastet. Außerdem schützt eine Dachbegrünung das Bauwerk vor extremen Witterungseinflüssen und trägt damit zu einer längeren Lebensdauer bei. Und schließlich mindert sie die Schallreflexion der Oberfläche und verbessert die Schalldämmung des Daches im Innern des Gebäudes.

„Flachdächer und leicht geneigte Dächer sind besonders gut zur Begrünung geeignet. Man kann sagen, überall, wo vormals ein Kiesdach war, kann begrünt werden“, erklärt Michael Henze vom Bundesverband Garten-, Landschafts- und Sportplatzbau.

Egal, ob Gebäude oder Fahrzeugunterstand – das in Frage kommende Dach muss die Last des Gründaches tragen können. „Leichtbaubegrünungen wiegen fünfzig bis sechzig Kilo pro Quadratmeter. Je nach Schichtdicke kann das Gewicht auch deutlich höher werden.“ Wer neu baut, der kann eine Nutzlastreserve von fünfzig bis achtzig Kilogramm berücksichtigen. Wer ein bereits bestehendes Dach begrünen möchte, sollte in den Bauunterlagen nachschauen. Im Notfall ist ein Statiker gefragt.

Für die Planung und Ausführung sind Experten gefragt. In der Regel entsteht ein begrüntes Dach in der Zusammenarbeit von Dachdecker und Landschaftsgärtner.

Die gewünschte Bepflanzung bestimmt die Art des Substrats, die Schichtdicke und den Aufbau der Begrünung. Generell kommen alle möglichen trockenheitsresistenten

Viele Kommunen und auch die Kreditanstalt für Wiederaufbau fördern Dachbegrünungen.

Gewächse in Frage, die zudem den Wind gut vertragen. Ist das Gründach einmal angelegt, so hält sich die Pflege in Grenzen. Pflicht ist ausreichende Wasserversorgung direkt nach der Pflanzung.

„Dachabläufe und Durchdringungen

müssen regelmäßig kontrolliert werden, unerwünschte Pflanzen entfernt oder Lücken gefüllt werden“, ergänzt der Experte vom Fachverband.

Eva Neumann

Haus und Grund Deutschland

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



**Nasse Wände?  
Feuchter Keller?**

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

TEAM  
ISOTEC  
HANDWERK  
AUF HÖCHSTEM  
NIVEAU

**ISOTEC Hamburg GmbH**

Donnerstr. 20, 22763 Hamburg

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

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

**ISOTEC®**  
Wir machen Ihr Haus trocken

Sparpotenzial nutzen

# Armaturen optimieren

Bis zu 50 Prozent Wasser und 25 Prozent Energie einsparen

Rund 123 Liter Wasser verbraucht jeder Deutsche am Tag, gut ein Drittel davon beim Duschen, Baden und der Körperpflege. Durch die Optimierung der Armatur lassen sich bis zu 50 Prozent Wasser und 25 Prozent Energie einsparen.

Die Wasserzufuhr am Waschtisch oder der Spüle kann mit Hilfe der Eckventile verringert werden. Das macht beispielsweise im Gäste-WC, wo immer nur die Hände gewaschen werden, Sinn. An einem Hahn, wo regelmäßig der Putzeimer befüllt wird, hingegen nicht. Dort verlängert es nur die Dauer des Wasserzapfens.

Zum Nachrüsten am Waschbecken sind preisgünstige Perlstrahler (Perlatoren) gut geeignet. Sie werden auf den Auslauf von Armaturen geschraubt und mischen dem Wasser Luft bei. Damit wird die Wasseroberfläche erhöht, es entsteht ein weicher, reduzierter Strahl. Für Durchlauferhitzer und drucklose Speicher sind diese wassersparenden Aufsätze nicht geeignet.

Nach demselben Funktionsprinzip gibt es für Duschen Durchflussbegrenzer, die zwischen Armatur und Brause-schlauch gesetzt werden. Die Alternative bei der Dusche besteht darin, den vielleicht schon in die Jahre gekommenen Brausekopf auszutauschen – einfach einen Sparduschkopf an den Schlauch schrauben. Meist reduziert er nicht nur den Wasserverbrauch, sondern erhöht dank individueller Regulierungsmöglichkeiten vom sanften bis hin zum harten Massagestrahl auch das Duschvergnügen.

Hierzulande gibt es genügend Trinkwasser. Sparen macht trotzdem Sinn.

Es gibt auch Modelle, die mit drucklosen Speichern verwendet werden können. Wer das Wasser mit Hilfe eines Durchlauferhitzers erwärmt, sollte sich hingegen beim Fachmann erkundigen. Variante Nummer drei ist ein Dusch-Stopp. Er wird gleich über der Mischbatterie eingebaut. Man reguliere die Temperatur nach Wunsch, mache sich nass und stelle dann mit dem Dusch-Stopp die Wasserzufuhr ab, um

sich einzuseifen. Die eingestellte Temperatur bleibt dabei erhalten und muss nicht zum Abspülen neu eingestellt werden.

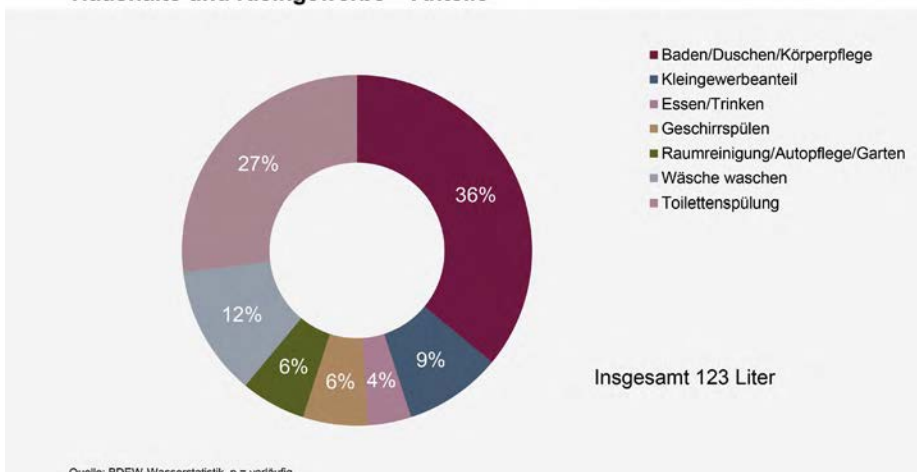
Je nach Einbausituation ist der Austausch der Armatur eine Überlegung wert. Dann verdient ihr Innenleben besondere Beachtung. Bei einigen Einhebelmischern signalisiert ein leichter Widerstand beim Hochziehen des Hebels, dass der halbe Durchfluss erreicht ist und die Wassermenge fürs Händewaschen genügt. Andere Modelle verfügen über einen eingebauten Durchflussbegrenzer. Er kann bei der Installation vom Fachmann auf eine bestimmte Wassermenge eingestellt werden. Solche Armaturen sollten allerdings nur dort eingebaut werden, wo der Druck in der Leitung stark genug ist.

Eva Neumann

Haus und Grund Deutschland

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

**Trinkwasserverwendung im Haushalt 2017p**  
Durchschnittswerte bezogen auf die Wasserabgabe an Haushalte und Kleingewerbe - Anteil



**Tipp:**

Bei der Auswahl von Armaturen und Co. ist das Wassereffizienzlabel „WELL“ eine gute Orientierungshilfe. Auf der Internetseite [www.well-online.de](http://www.well-online.de) gibt es die Möglichkeit, nach Kategorien wassersparende Produkte zu suchen.

Reflektierende Solaranlage

# Urteil zwingt zu Rückbau

Aus der Traum vom Sonnenstrom

**W**enn eine Solaranlage das Sonnenlicht so unangenehm reflektiert, dass der Nachbar dadurch in der Nutzung seines Hauses und seines Grundstücks erheblich beeinträchtigt ist, kann sich dieser dagegen wehren. Bei der Entscheidung über diese Frage kommt es jeweils auf die tatsächlich von der Anlage ausgehende Blendwirkung an. Das hat das Oberlandesgericht Düsseldorf mit Berufungsurteil vom 21. Juli 2017 entschieden (I-9 U 35/17). Die Richter stützten sich dabei maßgeblich auf das Gutachten eines gerichtlich bestellten Sachverständigen. Er stellte an 130 Tagen im Jahr eine zeitweise bis zur völligen Blendung führende Reflexion des Sonnenlichts, bis zu zwei Stunden täglich und manchmal über die gesamte Grundstücksbreite fest. Das OLG entschied daraufhin, die

Eigentümerin müsse durch „geeignete Maßnahmen“ sicherstellen, dass der Nachbar durch die Anlage nicht mehr derartig geblendet werde.

Wie geeignete Maßnahmen aussehen könnten, ließ die Beklagte durch ein weiteres Gutachten bewerten. Der Sachverständige riet nachdrücklich von einer Veränderung der Neigung der Anlage ab, da nicht ausgeschlossen werden könne, dass dann Blendwirkungen auf andere Grundstücke zustande kämen. Damit blieb der Eigentümerin als einzige Möglichkeit, die Anlage komplett abzubauen.

Eva Neumann

Haus und Grund Deutschland

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

Rundum ein  
sicheres Gefühl.

[www.zaunteam.de](http://www.zaunteam.de)  
Gratis-Tel. 0800 84 86 888

 **HANSA-GLASBAU**

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

BAUBETRIEB  
seit 1907



solide-zuverlässig

**PENTZIN & NÄGELER**  
BAUUNTERNEHMEN

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

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

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



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

**040 - 668 578 07**

Am Lehmborg 4 • 22143 Hamburg  
[www.hansa-bautenschutz.de](http://www.hansa-bautenschutz.de)  
[info@hansa-bautenschutz.de](mailto:info@hansa-bautenschutz.de)

**Jetzt anrufen  
und Termin  
vereinbaren!**

**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**

## Schutzmaßnahmen

# Starkregen

Das nächste Unwetter kommt bestimmt

In vielen Regionen Deutschlands war der Sommer von heftigen Gewittern mit Stürmen und Starkregen begleitet. Schlechte Zeiten für Eigentümer: Mancherorts drangen die Wassermassen von außen in Keller und Souterrain-Räume ein, anderswo drückte das aufgestaute Abwasser aus dem Kanal über Anlaufstellen in tiefer gelegene Räume. Zerstörte Möbel und Elektrogeräte, aber auch Schäden an der Bausubstanz waren die Folgen. Damit ihnen das nicht passiert, können Eigentümer einiges tun.

### Vorsicht, Rückstau-Gefahr!

Aus Kosten- und Platzgründen, aber auch um Geruchsbelästigungen zu vermeiden, sind die Rohre der öffentlichen Kanalisation so dimensioniert, dass sie durchschnittliche Niederschlagsmengen abtransportieren können. Im Falle eines Starkregens sind sie jedoch überlastet, erst recht, wenn noch Verstopfungen hinzukommen. Wenn der Kanal vollgelaufen ist, steigt das Abwasser in den Schächten, aber auch in den Abwasserleitungen innerhalb der Gebäude bis auf Straßenniveau – die sogenannte Rückstauebene. Über Toiletten, Bodenabläufe, Waschbecken oder Waschmaschinen, die sich unterhalb der Rückstauebene befinden, kann zurückstauendes Abwasser samt Fäkalien in das Gebäude eindringen.

### Unser Tipp:

Sind Ablaufstellen in diesem Bereich des Hauses unverzichtbar, dann sollen sie mit einer Hebeanlage oder einem Rückstauverschluss gesichert und regelmäßig kontrolliert werden. Rückstausicherungen sind zwar nicht gesetzlich vorgeschrieben. In den Entwässerungssatzungen vieler Kommunen ist jedoch festgelegt, dass sich jeder Grundstückseigentümer selbst gegen Rückstau zu sichern hat und damit für alle eventuellen Schäden haftet.

### Beim Neubau oder der Gartenumgestaltung Überschwemmungsrisiken im Blick haben

Was für die Kanalisation gilt, das gilt meist auch für das eigene Grundstück: Dachrinnen, Fallrohre, Ablaufkästen und Regentonnen sind nicht für Starkregenereignisse ausgelegt und können die plötzlich anfallenden Wassermengen nicht aufnehmen. Erst recht nicht, wenn darin noch Laubreste oder Sedimente hängen. Die müssen mehr als einmal im Jahr beseitigt werden. Und für den Extremfall braucht es ausreichend Abflussmöglichkeiten, die ebenfalls Anspruch auf regelmäßige Wartung haben.

Wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen und ein Kiesbett am Haussockel beschleunigen die Versickerung. Günstig ist, wenn das Wasser durch die Geländeformung vom Haus weggeleitet wird. Im Idealfall steigt der Zuweg zum Haus, genau wie die Einfahrt zur Garage, leicht an. Doch Vorsicht: Die Wassermassen dürfen natürlich nicht auf Nachbarns Grund und Boden gelenkt werden und dort zur Überschwemmung führen. Das lässt sich durch Geländemulden und Bodensenken vermeiden. Boden- oder Türschwellen, Aufkantung oder Barriersysteme verhindern, dass die Fluten ins Gebäude eindringen. Fenster, Eingänge und Lichtschächte müssen gut abgedichtet und regelmäßig geprüft werden, Hausanschlussleitungen und Leitungsdurchführungen desgleichen.

### Sechs Akutmaßnahmen, wenn mit Überflutungen zu rechnen ist:

- Wertgegenstände vorsorglich aus dem Keller entfernen
- keine gefährlichen Stoffe oder Chemikalien in gefährdeten Räumen lagern
- sicherstellen, dass der Heizöltank voll oder an der Wand verankert oder mit Ballast beschwert ist
- Schächte, Türen und Fenster absichern
- bewegliche Gegenstände im Außenbereich in Sicherheit bringen oder befestigen
- vorsorglich den Strom im Keller abstellen

### Die ersten Schritte im Akutfall:

- Strom abstellen
- Schäden für die Versicherung fotografieren, vor allem: Höhe des Wasserspiegels mithilfe eines ins Wasser gesteckten Zollstocks dokumentieren
- das Wasser so schnell wie möglich aus dem Keller herauspumpen – mithilfe einer Pumpe oder der Feuerwehr
- Versicherung kontaktieren, baldmöglichst – vor der Beauftragung von Handwerkern! – schriftlich den Schaden melden samt einer Liste der beschädigten Gegenstände und aussagekräftigem Foto-Material
- bewegliches Gut aus dem Keller entfernen, dieses und die Räume trocknen

### Zum Weiterlesen:

Die Verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen hat umfangreiche Tipps zum Thema Starkregen zusammengestellt: <https://www.verbraucherzentrale.nrw/starkregen>

Eva Neumann

Interview

# Polystyrol-Dämmungen

Wie geht es weiter?

**Z**um Thema Sicherheit von Wärmedämmverbundsystemen aus Polystyrol hat die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen mehrfach Anfragen im Bundestag gestellt. Eva Neumann hat Chris Kühn, den Sprecher für Bau- und Wohnungspolitik, dazu befragt.



in den Ländern und Kommunen. Nur wenn Vorschriften überwacht und kontrolliert werden, bringen sie auch etwas.“

**Es wurden tausende Tonnen Polystyrol verbaut. Nun werden die Gefahren sichtbar. Viele Eigentümer überlegen, das Polystyrol zu entfernen. Doch das wird nun durch die HBCD-Problematik**

**Wie bewerten Sie den Umgang der Bundesregierung mit dem Thema Polystyrol-Dämmungen an Wohngebäuden in den vergangenen Jahren?**

„Die Bundesregierung zeigt sich hier leider wenig weit-sichtig. Wir fordern seit Jahren eine Umstellung der Bewertung von Energieeinsparung. Wir müssen weg von der Förderung anhand der Nutzungsdauer und den kompletten Lebenszyklus eines Dämmstoffes betrachten. Es bringt wenig, wenn ein Dämmstoff mehr Energie bei Erzeugung und Entsorgung benötigt, als er im Endeffekt in der Zeit an der Hauswand einspart. Entsprechend muss auch die KfW-Förderung umgestellt werden.“

**Was könnte aus Ihrer Sicht getan werden, um den Brandschutz zu erhöhen?**

„Ich finde erstmal nicht, dass wir noch höhere Auflagen für den Brandschutz brauchen. Die bestehenden Regelungen wären völlig ausreichend, wenn sie immer richtig umgesetzt würden. Dafür brauchen wir auch mehr Personal

**erheblich verteuert. Haus & Grund Deutschland fordert daher, dass die Entsorgungskosten von der Industrie übernommen werden sollen. Wie stehen Sie dazu?**

„Die Bundesländer haben entschieden, dass HBCD nicht länger als gefährlicher Abfall eingestuft wird und die Entsorgung dadurch wieder günstiger werden soll. Stattdessen wird jetzt auf eine Stoffstromkontrolle gesetzt. Prinzipiell gilt das Verursacherprinzip, allerdings steht Polystyrol schon seit längerem in der Kritik und trotzdem entscheiden sich Hauseigentümer weiterhin für eine Polystyrol-Dämmung. Wenn der Verbrauch von Polystyrol gesenkt werden soll, muss die Fördersystematik umgestellt werden. Den meisten Eigentümern sind die tatsächlichen Kosten von Polystyrol gar nicht bewusst. Wenn wir das ändern, würden sich sicherlich erheblich weniger Eigentümer dafür entscheiden.“

*Vielen Dank für das Gespräch!*

**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)

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



Unter Strom – so energiegeladen wie das Motto zeigten sich auch die Schülerinnen und Schüler bei der Arbeit.

PaintBus 2018

## Ein Kunstwerk entsteht

Ein Bus an der Wand

**B**ereits mehrfach haben wir im Hamburger Grundeigentum über den Schüler-Kunstwettbewerb PaintBus berichtet, der von der HVV-Schulberatung gemeinsam mit der inzwischen pensionierten Lehrerin Cläre Bordes organisiert wird. Der Siegerentwurf 2018 wird auf einem HVV-Bus realisiert. Da dieses Mal, unter dem Motto „Unter Strom“ wieder viele überzeugende Entwürfe zusammenkamen, wurden freie Flächen in der Stadt für weitere mögliche Realisierungen gesucht. Und tatsächlich fand sich über unseren Aufruf in der April-Ausgabe ein Eigentümer, der bereit war, eine geeignete Wand für den zweitplatzierten Entwurf von Maria Moritz aus der zehnten Klasse der Rudolf Steiner Schule Wandsbek zur Verfügung zu stellen.

In der Eimsbütteler MarthasträÙe konnte die junge Künstlerin sich gemeinsam mit einer Gruppe Mitschülerinnen und Mitschülern im Mai bei schönstem Frühsommerwetter ans Werk machen. Am 18. Juni wurde das Wandbild dann mit dem Anbringen eines Schildes in einer kleinen Feier eingeweiht.

Der Ort ist von der Straße frei einsehbar, Interessierte können sich also in der MarthasträÙe 35 a – c selbst ein Bild machen oder sich unter [www.hvv-schulberatung.de/paintbus](http://www.hvv-schulberatung.de/paintbus) über den Wettbewerb informieren.

### Maria Moritz zu ihrem Werk:

Mir wurde immer bewusster, wie sehr der Strom Hamburg bewegt, ja! Auf den Kopf stellt. Wenn ich zeichne, arbeite ich sehr gerne mit filigranen Mustern, zu denen mich häufig die natürliche Formgebung des Objekts inspiriert.

Mit dem Motiv der Glühbirne, dessen vielseitig einsetzbare Form ich verwendete, konnte ich bildhaft ausdrücken, wie der Strom Hamburg auf den Kopf stellt. Die verschiedenen farbigen Kabel, wurden für mich ein wichtiges Motiv, mit dessen Hilfe ich es dem Betrachter ermöglichen, eine Rückentwicklung des Energiefortschritts, bis hin zur Ölkatastrophe zu verfolgen.

Viele engagierte Mitschülerinnen und Mitschüler unterstützten mich, meinen Entwurf auf die Fassade der MarthasträÙe 35 a – c in Eimsbüttel zu übertragen, von dem ersten Gespräch an der Wand, kreativen Anregungen, über die Farbgebung, bis zum letzten Pinselstrich, wofür ich sehr dankbar bin. Es ist ein tolles Gefühl, jetzt das fertige Werk vor mir zusehen! Vielen Dank an alle, die mir dabei geholfen haben.

**Feuchte Häuser? Nasse Keller? Modergeruch?**  
**Kellerabdichtung • Sperr- u. Sanierputze • schnell • dauerhaft • preiswert**  
**Wohnklimaplatzen gegen Schimmel und Kondensfeuchte**  
**VEINAL®-Kundenservice • E-Mail: BAUCHEMIE@veinal.de**  
**kostenloses Info-Telefon 08 00 / 8 34 62 50**  
**Fordern Sie unsere kostenlose Info-Mappe an! [www.veinal.de](http://www.veinal.de)**

Bericht des Umweltbundesamts

# Trinkwasserqualität

Grenzwerte nur in Ausnahmefällen überschritten

**D**as Trinkwasser aus großen zentralen Anlagen ist in Deutschland von guter bis sehr guter Qualität. Das belegt der aktuelle Bericht des Umweltbundesamtes zur Trinkwasserqualität. Die Grenzwerte für Nitrat und Blei wurden nur in wenigen Ausnahmefällen überschritten. Auch bei nahezu allen 267 überwachten mikrobiologischen und chemischen Wirkstoffen lag im Berichtszeitraum (2014 bis 2016) nur eine geringe Anzahl geringfügig über dem Grenzwert. Die gemessenen Konzentrationen bedeuten nach Angaben des Umweltbundesamtes keine Gesundheitsgefahr. Der Nitratgehalt des Grundwassers liegt aufgrund von Massentierhaltung und Überdüngung im Grundwasser mancherorts in hoher Konzentration vor. Dort müssen die Versorger das zu stark belastete Grundwasser mit unbelastetem Wasser mischen, um die Trinkwasserquali-

tät sicherzustellen. Diese Aufbereitung kann sich in der Wasserrechnung deutlich niederschlagen.

„Das Trinkwasser in Deutschland kann man ohne Bedenken trinken – insbesondere aus größeren Wasserversorgungen ist es flächendeckend sogar von exzellenter Qualität“, betonte Maria Krautzberger, Präsidentin des Umweltbundesamtes anlässlich der Vorstellung des Berichts. Sie warb dafür, öfter mal den Durst aus dem Hahn zu stillen. „Zudem ist Trinkwasser aus dem Hahn um ein Vielfaches billiger als Flaschenwasser: Ein Zweipersonenhaushalt zahlt in Deutschland im Mittel für die Verwendung von täglich 242 Litern Trinkwasser 54 Cent pro Tag.“

Eva Neumann

Haus und Grund Deutschland

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

## ARCHITEKTEN

### BAUEN OHNE GRUNDSTÜCK

- Anbauten
- Aufstockungen

040.99.99.45.73  
www.heidrunohm.de



heidrun ohm architektin  
ich mach was draus.

## BAUTROCKNUNG

**BE**  
BLAUHEUSE  
BAUTROCKNUNG

Wiesenhöfen 7  
HH-Volksdorf  
040-6032644  
0173-2488811

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

## 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

## MALER



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

## BAUGESCHÄFTE

SANIERUNG · UMBAU · RENOVIERUNG  
ABDICHTUNG · FLIESEN

**VOLKER BEHRENS**  
Maurermeister · Spezial-Baugeschäft

**VB**

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

## ENERGIEAUSWEISE

**etc** GmbH

Energie und Thermografie  
Centrum Hamburg GmbH

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

## H.-W. Hengfoß

MAURERMEISTER

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

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

## FENSTER + TÜREN

**A. Kraft Bautenschutz**  
Meisterbetrieb für GmbH

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

Karnapp 31 · 21079 Hamburg  
Telefon 0171 / 372 01 35

### Fenster Türen Einbruchschutz

- erneuern
  - reparieren
  - nachrüsten
- ☎ 040 520 43 68  
☎ 04101 77 92 48  
AB Sicherheitstechnik
- Rollläden Markisen**

## HAUSDIENT

Christian W. Scheuermann  
• HAUSMEISTERDIENST

- TREPPENHAUSREINIGUNG
- GARTENPFLEGE · SONDERDIENSTE
- SCHNEE- UND EISBESEITIGUNG

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

## Ihr kompetenter Malereifachbetrieb

**Gramlich** G

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

HAUS- & OBJEKTPFLEGE  
Betreuung · Reinigung · Gartenpflege

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

## Suchen Sie kurzfristig eine Malerlösung?

**Malermester  
Kersten NK**

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

## HEIZÖL

**BERND IDEN**  
Heizöl

☎ 60 70 136



**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 –

Privatkredit

# Jetzt Wünsche finanzieren

Für Eigentümer von Wohnimmobilien mit besonders günstigen Konditionen

**D**as Paar hatte schon länger überlegt, die Wohnung umzugestalten. Doch andere Dinge waren wichtiger. „Das Sofa geht doch noch“, hatte er immer gesagt. Als er jetzt gemeinsam mit

seinen Kumpels bei den Fußballspielen zur WM mitfiebert, änderte er seine Meinung. „Dein Fernseher könnte gern mindestens eine Nummer größer sein“, hieß es mehr als einmal. Das wollte er spätestens bis zum Finale am 15. Juli ändern: größer, schöner, neuer – so lautete die Devise. „Aber dann gibt es auch eine neues Sofa“, lautete die Forderung seiner Frau, als er ihr eröffnete, dass das Wohnzimmer einem „Tuning“ unterzogen werden solle. „Eine gute Idee“, fand er. Gesagt, getan – und dass alles schnell und einfach ging, verdanken die Beiden ihrem Haspa-Berater. Denn bei ihm bekamen sie eine Rate, die zu ihrem Leben passt. „Neue Möbel, Küche oder Waschmaschine, Familien-gründung, Weiterbildung, E-Bike oder Gartenhaus – was auch immer Sie für Wünsche haben, die Sie sich erfüllen möchten: Mit einem Kredit von der Haspa schaffen Sie sich mehr finanziellen Spielraum“, sagt Susan Grau, Kreditspezialistin bei der Hamburger Sparkasse. „Ihnen steht rasch und zu einem festen Zinssatz Geld zur Verfügung.“ Wer bereits mehrere Ratenkredite hat, kann diese einfach ablösen und in einem einzigen Kredit zusammenfassen. Auf diese Weise behält man besser die laufenden Kosten im Blick und fährt dabei meist auch noch günstiger. Der Kredit orientiert sich sowohl bei der Darlehenshöhe

(2.500 bis 80.000 Euro) als auch bei der Gestaltung der Rückzahlung (12 bis 120 Monate) ganz nach den Bedürfnissen und Möglichkeiten des Kunden. „Sie können sich während der gesamten Laufzeit auf den festen Zinssatz

verlassen. Der ist abhängig von der Kreditsumme, der Laufzeit und der Bonität“, sagt Grau. Den individuellen Zinssatz ermitteln die Finanzberater der Haspa gern im persönlichen Beratungsgespräch, bei dem dann auch die Rate gefunden wird, die zur aktuellen Lebenssituation des Kunden passt. Er bleibt flexibel, denn

falls er die Rate anpassen möchte: kein Problem, die Höhe ist kostenlos änderbar. Das gilt übrigens auch für die Laufzeit. „Sie selbst können die Laufzeit verkürzen, indem sie vorzeitig zurückzahlen. Mit anderen Worten: Sondertilgungen sind jederzeit kostenfrei möglich“, betont Grau.

Weitere Informationen gibt es in den den Haspa-Filialen oder online unter [haspa.de/privatkredit](http://haspa.de/privatkredit). Übrigens: Für Eigentümer von selbst genutzten oder vermieteten Wohnimmobilien gibt es bei der Haspa einen Kredit mit besonders günstigen Konditionen. Damit steht – ohne Grundbucheintrag – schnell Geld fürs Wohnen, zur Modernisierung, fürs Smart Home und zur Finanzierung weiterer Wünsche zur Verfügung.



Foto: iStock.com/gpointstudio

---

Dem gemeinsamen Feiern auf dem neuen Sofa vor dem großen Flachbildfernseher beim WM-Gucken steht jetzt nichts mehr im Weg.

---



Modularer Aufbau

# GEV mit neuer Wohngebäudeversicherung

Mit Best-Leistungs-Garantie und Haus &amp; Grund-Rabatt

**D**ie Grundeigentümer-Versicherung hat nicht nur ihren Markenauftritt renoviert und tritt nun werblich als GEV auf, sondern auch die Wohngebäudeversicherung komplett überarbeitet. Entstanden ist ein durch den neuen modularen Aufbau modernes Produkt und eine bedarfsgerechte Versicherung. Profitieren Sie von einem hervorragenden Preis-Leistungs-Verhältnis.

Die GEV ist ein Spezialversicherer für Immobilien. Unser Steckenpferd ist und bleibt die Wohngebäudeversicherung. Wir haben nicht nur unserem Markenauftritt ein neues Design verpasst, sondern auch unser Hauptprodukt mit einer Erfrischungskur bedacht. Nun freuen wir uns, Ihnen dieses zu präsentieren.

## Bedarfsgerechte, individuelle Absicherung

Ihr Vorteil: Durch einzelne Module können Sie sich eine bedarfsgerechte Absicherung individuell zusammenstellen. So zahlen Sie auch nur für den Versicherungsschutz, den Sie für Ihr Objekt wirklich benötigen.

Wählen Sie zum gängigen Basis-Schutz zusätzliche Bausteine, die zu Ihnen und Ihrem Objekt passen. Beispielsweise können Sie den Elementar-, Glas- oder Gartenschutz, ergänzen.

Oder legen Sie Wert auf umfassenden Versicherungsschutz? Dann bieten wir Ihnen unseren leistungsstarken Rund-um-Schutz: Basis-Schutz plus der unten dargestellten sieben Module – plus einem zusätzlichen Gratis Sicherungsbonus mit Best-Leistungs-Garantie.

Als Vermieter profitieren Sie von unserem speziellen Vermietermodul mit Leistungen wie einer Mietnomaden-zusatzdeckung oder dem Mietverlust für Gewerberaum infolge eines Schadens. Für Hausverwalter gibt es ebenfalls ein interessantes Modul: VerwalterPlus. Dies umfasst beispielsweise den Einschluss unbekannter Gefahren mit Selbstbeteiligung oder Aufräumungs- und Entsorgungskosten für Hausratgegenstände der Mieter und Pächter.

## Best-Leistungs-Garantie

Jedes einzelne Modul unserer Wohngebäudeversicherung überzeugt durch starke Leistungen. Da der Markt ständig in Bewegung ist, kann es sein, dass ein anderer Versicherer einmal einen größeren Leistungsumfang bietet. Dann profitieren Kunden im Rund-um-Schutz durch den

Sicherungsbonus von unserer Best-Leistungs-Garantie. Als absolute Neuheit in der Gebäudeversicherung bieten wir Ihnen dann immer die bestmögliche Leistung am Markt. Weitere Highlights: unsere attraktiven Rabattmodelle Neben der individuellen Absicherung durch unseren modularen Produktaufbau profitieren Sie zusätzlich von unseren attraktiven Rabatten:

### Optionaler Schadenfreiheitsrabatt

Optional bieten wir Ihnen im SFR-Tarif die Möglichkeit, mit unserem Schadenfreiheitsrabatt bis deutlich über 30 Prozent des Jahresbeitrags zu sparen. Melden Sie uns innerhalb eines Jahres keinen Schaden, können Sie bis zu 30 Prozent des Jahresbeitrags sparen. Bei einem Schadenfall erfolgt eine risikoadäquate Rückstufung. Das bedeutet, die Beitragsentwicklung ist transparent und vorhersehbar.

### Neubaurabatt

Für Neubauten (auch bei Kernsanierung) gewähren wir in Abhängigkeit des Gebäudealters einen Rabatt von bis zu 50 Prozent.

### Rabatt bei Selbstbeteiligung

Vereinbaren Sie eine Selbstbeteiligung, können Sie weitere 35 Prozent sparen.

Und das ist immer noch nicht alles ...

### Haus & Grund-Rabatt

Als Haus & Grund-Mitglied erhalten Sie auf jeden Fall unseren 10-Prozent-Rabatt. Damit danken wir allen Haus & Grund-Mitgliedern für ihre langjährige Premium-Partnerschaft.

Sie haben Fragen zu unserer neuen Wohngebäudeversicherung? Ihre Ansprechpartner bei der GEV stehen Ihnen wie gewohnt mit Rat und Tat zur Seite. Tel. 040 3766 3368.

Eine Wohngebäudeversicherung wie für Sie gemacht – das versichern wir Ihnen.

Grundeigentümer-Versicherung (GEV)  
[www.gev-versicherung.de](http://www.gev-versicherung.de)

Torsten Flomm

# Vorschriften zum Datenschutz sorgen für Verunsicherung

Eine Mail haben wir erhalten, in der der Absender uns zur Auskunft über die bei uns gesammelten Daten aufgefordert hat. Eine Massenmail. Geschickt von jemandem, den wir nicht kannten und nirgendwo in der EDV hatten. Warum der Mensch diese Mail geschickt hat, war uns völlig schleierhaft. Ausdruck von Verfolgungswahn? Die Vorbereitung einer perfide geplanten Schadensersatzklage, für den Fall, dass wir nicht antworten?

Wir werden es nicht herausfinden. Und so bleibt es dabei: Das neue Datenschutzrecht ist eine Wundertüte. Keiner weiß, was drin steckt. Keiner weiß, was herauskommt.

Tatsächlich sind zunächst einmal alle Vermieter von den Vorschriften betroffen. Egal ob der Wohnungsbestand klein oder groß ist. Jeder

---

Das neue  
Datenschutzrecht ist  
auf den ersten Blick  
verwirrend. Aber es  
ist auch sinnvoll und  
notwendig.

---

Vermieter ist an das neue Datenschutzrecht gebunden, muss belehren, informieren, technisch-organisatorische Maßnahmen nicht nur formulieren, sondern auch umsetzen und ein Datenverarbeitungsverzeichnis anlegen.

Das alles sind – ich traue mich kaum, es zu schreiben – teils sinnvolle, teils notwendige Schritte. Denn mit dem Datenschutz liegt, gerade bei den kleinen

Anwendern, natürlich einiges im Argen. Das geht mit ungeschütztem Mailverkehr los und hört bei ungesicherten Rechnern noch lange nicht auf.

Natürlich darf man das Kind nicht mit dem Bade ausschütten und natürlich richten sich viele Vorschriften der neuen Datenschutz-Grundverordnung nicht in erster Linie an den Kleinvermieter.

Und letztlich hängt auch viel am Fingerspitzengefühl der Datenschutzbeauftragten und ihrer

Mitarbeiter, wenn es darum geht, die neuen Vorschriften mit Leben und vor allem mit Sinn zu füllen.

Doch wenn wir Datenschutz als Anliegen ernst nehmen, müssen wir uns angewöhnen, nicht nur auf Facebook und andere Internet-Riesen zu schauen, um dort Fehler zu suchen, sondern zunächst einmal auf uns selbst.

Torsten Flomm  
Vorsitzender

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



## IMPRESSUM

Juli 2018

### Redaktionsleitung

Rechtsanwalt Torsten Flomm  
Vorsitzender des Grundeigentümer-  
Verbandes Hamburg von 1832 e.V.  
Glockengießerwall 19, 20095 Hamburg  
Tel.: 040/309 67 20, Fax: 040/32 13 97  
E-Mail: [info@grundeigentuemerverband.de](mailto:info@grundeigentuemerverband.de)  
Internet: [www.grundeigentuemerverband.de](http://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](mailto:mail@hausundgrundverlag.info)  
[www.hausundgrundverlag.info](http://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](mailto:s_hoffmann@elbbuero.com)  
Internet: [www.elbbuero.com](http://www.elbbuero.com)  
Anzeigenpreisliste Nr. 42,  
gültig ab 01.01.2018  
(32.330 monatlich im 4. Quartal 2017)



### Erscheinungsweise

monatlich

### Abonnement- und Adressverwaltung

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

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

### Titelbild

Kleine Alster, Michael Zapf

### Neue Indezahlen

Verbraucherindex (2010 = 100)  
Alle Werte ab 1992 auf  
[www.grundeigentuemerverband.de](http://www.grundeigentuemerverband.de)  
März 110,7 Apr. 110,7, Mai 111,2

### Beilagenhinweis

Dieser Ausgabe sind die Gesamtbeilagen

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

beigelegt. Wir bitten um Beachtung.

# Immobilienverband Deutschland IVD

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



Das Zeichen für qualitätsbewusste und  
leistungsstarke Immobilien-Arbeit!

unabhängig • sachkundig • IVD-geprüft

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

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

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

**Doelter**  
IMMOBILIEN GMBH · IVD  
VERKAUF/VERMIETUNG  
BLANKENESER LANDSTR. 58  
**8686726**

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

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

**ALSTERTAL UND  
WALDDÖRFER:**  
Am besten ver-  
kaufen Sie  
mit uns!  
**FRÜNDT**  
IMMOBILIEN  
040 / 6001 6001  
Internet: www.fruendt.de

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

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

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

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

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

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

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

**RICHARD E  
maier**  
SOLIDE MAKLERARBEIT IN DER DRITTEN GENERATION  
VERWALTUNG | VERMIETUNG | VERKAUF  
Tilberg 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**  
HAUSMAKLER SEIT 1929  
VERKAUF  
VERMIETUNG  
VERWALTUNG  
IMMOBILIEN IM HAMBURGER OSTEN  
Alte Holstenstraße 65-67 · 21029 HH  
Tel. 040/7216021 · Fax 040/7219871

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

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

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

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

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

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

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

**WITTHÖFT**  
Immobilien aus gutem Hause  
Rolfinckstraße 15 · 22391 Hamburg  
Saseler Chaussee 205 · 22395 Hamburg  
Tel.: (040) 65 64 63-0 · www.witthoef.com

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

Beratung zu einer Anzeigenschaltung  
innerhalb der IVD-Gemeinschaftswerbung unter

040 / 33 48 57 11

**DIE NEUE GEV**

**WOHNGEBÄUDEVERSICHERUNG.**

**VIELE HIGHLIGHTS, VIELE MODULE,**

**VIEL DRIN FÜR SIE.**



**Die neue Wohngebäudeversicherung der  
Grundeigentümer-Versicherung hat einiges zu bieten:**

- ✓ **Bedarfsgerechte Absicherung**  
durch leistungsstarke Module
- ✓ **Best-Leistungs-Garantie**
- ✓ **Optionaler Schadenfreiheitsrabatt**  
(SFR- Tarif) bis über 30 %
- ✓ **Neubaurabatt** bis über 50 %
- ✓ **Rabatt bei Selbstbeteiligung**
- ✓ **10 % Rabatt** für Mitglieder des  
Grundeigentümer-Verbandes Hamburg

Mehr erfahren Sie bei Ihrem persönlichen Beratungsteam unter der Telefonnummer 040 3766 3367.

Ihr Spezialversicherer für Immobilien.

