

HAMBURGER 08 2017 GRUNDEIGENTUM

Schwerpunktthema:

Wahl 2017

Leitartikel

**Wohin entwickelt
sich Hamburg?**

Abwasser – Großer Kostenvergleich

Wohnungsbau – und kein Ende?

inkultur – Neues Theaterprogramm

Das Dienstleistungsunternehmen des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg:



ZUVERLÄSSIG IN VERMIETUNG UND VERKAUF.

Rufen Sie uns an! Wir beraten Sie gern. Telefon (0 40) 32 0102-22



Es gibt zum Gipfel noch etwas zu sagen

Soll man zum G20-Gipfel in Hamburg noch viel sagen? Wahrscheinlich nicht. Wenn dieses Heft erscheint, liegt das Ereignis schon fast einen Monat zurück. Hamburg hat Ferien. Nach der Sommerpause haben wir Bundestagswahl. Ein neuer Aufreger. Da wird das Gipfeltreffen in Hamburg schon längst Geschichte sein. Viel kommentierte

es – abgesehen von der Wahl – wieder mit unseren alltäglichen Themen zu tun. Etwa mit dem Bündnis für das Wohnen, dem der Grundeigentümer-Verband zwischenzeitlich ja wieder beigetreten ist. Ich hatte schon im Juni-Heft geschrieben, dass es mein Wunsch ist, dem Bündnis wieder beizutreten. Wir müssen als Grundeigentümer-Verband dort sein, wo die politischen Entscheidungen getroffen werden. Und wir werden auch im Bündnis weiterhin dafür streiten, dass die Mietpreisbremse abgeschafft wird. Auch wenn der Senat das – jedenfalls zur Zeit – nicht will. Vielleicht zwingt ihn ja die Rechtsprechung dazu. Warten wir es ab.

Eine gemeinsame Aktion, die auf keinen Fall Bündnis genannt werden soll, denn es gibt in Hamburg nur ein Bündnis, gibt es ja auch noch gegen die Straßenreinigungsgebühren. Gemeinsam mit dem Verband norddeutscher Wohnungsun-

ternehmen, dem BfW Nord, dem IVD, dem Mieterverein, dem Bund der Steuerzahler, der CDU und der FDP haben wir den Versuch unternommen, den Senat doch noch von seiner neuen Reinigungsgebühr abzubringen. Große Hoffnungen haben wir da nicht. Möglicherweise werden wir auch noch vor Gericht ziehen, um diese ungerechte und überflüssige Gebühr zu Fall zu bringen. Es bleibt spannend – auch ohne Gipfel.

Bundestagswahl, Bündnis für das Wohnen und Straßenreinigungsgebühr...

Geschichte zudem, denn unmittelbar nach dem Gipfel wurde ja nun wirklich jede Facette des Treffens und seiner Begleiterscheinungen ausführlich analysiert und kommentiert. Doch eines muss ich dazu gleichwohl sagen: Ich fand es richtig, den Gipfel in Hamburg stattfinden zu lassen. Die Chaoten werden gewinnen, wenn wir es uns nehmen lassen, mitten in unseren Großstädten solche Ereignisse auszurichten, wenn sie die Politik zwingen, in Hochsicherheitstrakten oder in abgelegenen Orten in der Provinz zu tagen. Wie erfrischend war es doch, als der französische Präsident Macron sich zu Fuß vom Hotel Atlantic an die Alster begeben hat und dort mit Schaulustigen und Passanten ein Schwätzchen hielt. Machen wir uns nichts vor. Das werden Ausnahmen bleiben. Aber jede dieser Ausnahmen ist wertvoll, denn sie zeigt, dass auch unsere Spitzenpolitiker nur Menschen sind und dass wir zumindest auf die meisten stolz sein können und sollten. Nun haben wir

... es bleibt spannend auch nach dem Gipfeltreffen.

Rechtsanwalt Torsten Flomm
Vorsitzender des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg

Bewegung statt Stillstand

Seit drei Generationen

arbeitet GLADIGAU in der Immobilienbranche.

Wer mit Erfolg für seine Kunden arbeiten will, hat keine Zeit, sich auf den Lorbeeren auszuruhen.

Zeit stecken wir lieber in eine umfassende Weiterbildung.

Damit 45 Mitarbeiter stets auf dem neuesten Stand sind und Sie das Know-how bekommen, das Sie von uns erwarten.

GLADIGAU
IMMOBILIEN

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

www.gladigau-immobilien.de IVD

NORDLICHT BY NATURE

NORDLICHTER SIND EBEN HELLER



mensing

print &
packaging solutions

THINK NORDISCH

agil · ideenreich · mutig

www.mensing-druck.de

INHALT



06

Im September wird gewählt.
Welche Themen bewegen die privaten Grundeigentümer?

Schwerpunktthema:

Bundestagswahl

In mehreren Ausgaben dieser Zeitschrift haben wir darüber berichtet, was die Parteien für die privaten Grundeigentümer an Ideen haben. In dieser Ausgabe wird der Spieß umgedreht und die Erwartungen der Eigentümer erläutert.

WIRTSCHAFT & POLITIK

06 Schwerpunktthema:
Wahl 2017

- 13 Dachausbau
- 13 Familienzusammenführung
- 15 Abwasserkosten

RECHT & STEUERN

- 16 Neues aus Karlsruhe
- 17 Wohnungsbau – und kein Ende?
- 19 Unverjährbar
- 20 Instandhaltung – Instandsetzung
- 21 Energetische Sanierung in der WEG
- 22 Fragen & Antworten



27



28

OBEN: Rund um Dänemark
UNTEN: Grillen

VERBAND & VEREINE

- 12 Wohnungseigentum aktuell
- 14 Michel-Veranstaltung
- 18 inkultur
- 23 Fachliteratur
- 24 Seminare
- 25 Neuer Mitarbeiter
- 26 Veranstaltungen
- 26 Bildband Bergedorf
- 27 **Reisen**
- 32 Reisepräsentation

HAUS & LEBEN

- 28 **Grillen**
- 31 Neues Gasalarmgerät
- 33 Windkraft
- 34 Küchen aus Hamburg
- 34 Barrierefreiheit
- 35 NordBau

FINANZEN & VORSORGE

- 37 Versicherung optimieren

THEMEN & MEINUNGEN

- 38 Hamburg – wohin?



GUSTAFSEN & CO

IMMOBILIEN SEIT 1931



VERKAUF GEPLANT?

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

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

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

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

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

ZENTRALE@GUSTAFSEN.DE

TEL.: 41 40 95 0

Beachten Sie unsere Beilage in dieser Ausgabe

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

Vor der Wahl



Die Wohnungspolitik ist wichtiges Thema im Wahlkampf. Während in den vergangenen Jahren der Wohnungsmangel in den Ballungsräumen die Diskussionen dominierte, rücken jetzt auch andere Aspekte in den Vordergrund.

Bettina Brüdgam

Die Zeit läuft: Am 24. September ist es so weit, dann steht Deutschlands wichtigste politische Wahl an. Damit wird der 19. Deutsche Bundestag bestimmt – und so auch die Richtung für relevante Fragen rund um die Immobilie. Nicht nur Wohnungsmangel und hohe Mieten stehen dabei im Fokus der Wahlprogramme.

Schon länger von unterschiedlicher Seite unter Beschuss: die Mietpreisbremse. „Eigentlich sollten inzwischen alle erkannt haben, dass es sich dabei um eine komplette Fehlkonstruktion handelt“, meint Torsten Flomm, Vorsitzender vom Grundeigentümer-Verband Hamburg. Trotzdem scheint diese Tatsache noch immer nicht überall durchgedrungen.

„Teils denkt man jetzt sogar über unsinnige Verschärfungen nach“, so Flomm.

Planwirtschaftliche Bremse

Laut aktueller Regelung gilt: Zieht ein neuer Mieter ein, dürfen Eigentümer die ortsübliche Vergleichsmiete maximal um zehn Prozent überschreiten. „Mit der planwirtschaftlichen Preisgrenze bei der Neuvermietung von Wohnungen greift der Gesetzgeber in die Eigentumsrechte ein und bremst so die Investitionsbereitschaft aus“, moniert Flomm. Gleichzeitig laufe das Versprechen, mehr bezahlbare Wohnungen in den Metropolen anzubieten, ins Leere. Damit nicht genug: Laut unterschiedlicher Studien konnte die Bremse den Anstieg der Mieten in den



Schwarz-Gelb oder Ampel, Jamaika oder Rot-Rot-Grün, womöglich auch weitere vier Jahre Große Koalition. Wer wird im Herbst nach der Bundestagswahl in Berlin zusammenfinden und was wird das für uns bedeuten?

Ballungsräumen keineswegs entschleunigen. Dies sei kaum verwunderlich, schließlich bestimmen Angebot und Nachfrage die Preise. Künstlich niedrig gehaltene Mieten treiben die Nachfrage in gefragten Stadtteilen jedoch weiter an, die dann noch stärker auf den Markt drückt.

Populistische Forderungen

In den ersten Ländern ruderte man bereits zurück: Wegen mangelndem Erfolg kassierten die neuen Landesregierungen in Nordrhein-Westfalen und in Schleswig-Holstein nach der Wahl die Mietpreisbremse wieder ein. Auch vor Gericht hat sie längst nicht immer Bestand. Amtsrichter sowohl in Hamburg als auch in München entschieden im Juni dieses Jahres zugunsten der Vermieter und erklärten die Mietpreisbremse in den vorliegenden Fällen für nichtig. „Die Signale der Stunde zeigen alle in die gleiche Richtung: Die Mietpreisbremse macht keinen Sinn und gehört abgeschafft“, sagt Dr. Kai Warnecke, Präsident des Dachverbandes Haus & Grund Deutschland. Auch ein Herumschrauben an dem fehlerhaften Konstrukt, wie es einige Parteien planen, könne nicht die Wende einleiten. So forderte Bundesjustizminister Heiko Maas (SPD) noch vor wenigen Monaten, eine Offenlegung der bisherigen Miete von Seiten des Vermieters gegenüber Interes-



In vielen Ballungsräumen wie Hamburg gilt die Mietpreisbremse – wahrscheinlich schadet dieser Eingriff in den Markt mehr als er nutzt.

HAUSVERWALTUNG

Wir kümmern uns um Ihre Immobilie.

AUS LEISTUNG WIRD VERTRAUEN.



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

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

Stöben Wittlinger

IMMOBILIENMAKLER & HAUSVERWALTUNG
www.stoeben-wittlinger.de

Mitglied im

IMMOBILIEN SERVICE
ZIMMERMANN
WILHELM ZIMMERMANN

Haus verkaufen & wohnen bleiben?



Es gibt Alternativen zum klassischen Hausverkauf! Gern beraten wir Sie zum Thema „Lebenslanges Wohnrecht und Leibrente“. Mit einem finanzstarken Partner an unserer Seite lässt sich das Konzept umsetzen! Rufen Sie uns jetzt an und erfahren Sie mehr.

Frahmredder 7 | 22393 Hamburg
Telefon: 040 - 600 10 60
www.zimmermann-ivd.de





Foto: © by Andreas Hermsdorf/PIXELIO



Foto: © by Petra Bark/PIXELIO

Weiter Kohle oder noch mehr Windkraft – Wie soll es weitergehen mit der Energiewende?

senten. „Solch populistische Forderungen für den Wahlkampf werden sich am Ende nicht umsetzen lassen“, versichert Warnecke. Schon allein weil dies einen Eingriff in den Datenschutz darstelle. Schließlich finden Wohnungsbesichtigungen oft statt, wenn der Vermieter noch nicht ausgezogen ist.

Kündigungsschutz im Visier

Auch Änderungen beim Kündigungsschutz nehmen einige Parteien ins Visier. So fordert etwa die LINKE, die Kündigung aufgrund von Eigenbedarf auf die engsten Angehörigen zu beschränken. „Es ist schon heute kompliziert, einen Eigenbedarf darzulegen“, sagt Flomm. Forderungen nach weiteren Einschränkungen seien nicht nachvollziehbar. Außerdem in der Diskussion: Das Angleichen der Rahmenbedingungen von ordentlicher und außerordentlicher Kündigung. Einige Parteien streben an, dass die Zahlung von Mietrückständen nicht nur eine fristlose, sondern auch eine ordentliche Kündigung aus der Welt schaffen soll. Diese erweiterte Möglichkeit böte einen zusätzlichen Anreiz, die Schulden zu begleichen, so ein Argument. „Ein komplett falscher Weg“, meint hingegen Warnecke. Auf diese Weise würde man Mietbetrüger unterstützen, statt denen Hilfe zukommen zu lassen, die diese wirklich benötigen. Stattdessen sollte man besser die Probleme angehen,

die zur Wohnungslosigkeit führen und Betroffenen beizeiten wirksam unter die Arme greifen. Hier setzt der Verband Haus & Grund in Kooperation mit dem Dachverband BAG Wohnungslosenhilfe an, gemeinsam möchte man die Zusammenarbeit mit den Kommunen vorbringen – und so Wohnungslosigkeit bereits im Entstehen entgegenwirken.

Klimaschutzplan ohne Substanz

Ein Dauerbrenner: die immer höheren Vorgaben zur energetischen Sanierung.

Um die Klimaziele zu erreichen, wurden die Anforderungen zur Energieeinsparung im Wohnungsbau über die Jahre kontinuierlich nach oben geschraubt. „Der Klimaschutzplan 2050 kommt einem Rückfall in den Sozialismus gleich“, kritisiert Warnecke. Damit kalkuliere man mit jetzigem Stand der Technik bis ins Jahr 2050. „Wie wir bis dahin bauen und heizen, weiß heute niemand“, so Warnecke. Der gesamte Plan basiere auf der absurden Annahme, dass die technische Entwicklung auf dem zugrundeliegenden



Foto: LBS

Auch mit immer mehr Dämmung sind die für den Gebäudebestand gesetzten Klimaziele bis 2050 vermutlich nicht zu erreichen.

**HAMBURGER STIFTUNG
SUCHT ZUM KAUF:
ANLAGEIMMOBILIEN**

SUCHPROFIL + INFOS UNTER

WWW.ZINSHAUSKÄUFER.DE
ODER 040 - 6076543

dh DAVID HEMPEL
IMMOBILIEN • VERWALTUNG

**Engagierte
Hausverwaltung gesucht?**

- Wohneigentümergeinschaften
- Zins-/Mietshäuser
- Eigentumswohnungen

Kompetent. Engagiert. Persönlich.

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

**Erbin sucht
MEHRFAMILIENHAUS
in Hamburg**

Tel. 0171/62 49 549



„Der altersgerechte Umbau im Bestand müsste ohnehin besser unterstützt werden“

Torsten Flomm,
Vorsitzender des Grundeigentümer-Verbands Hamburg

Niveau stagniere. Sinnvolle Ansätze hingegen würden abgewürgt. Ein Beispiel: Die direkte Abgabe von im Gebäude produzierter Energie an die Bewohner werde durch steuerliche Hürden verbaut. Und der Klimaschutzplan verschärfe die Einsparziele für Gebäude weiter, „dabei ist der Gebäudebereich längst führend beim Energiesparen“, betont Warnecke. Es habe inzwischen den Anschein, dass Grundeigentümer die Energiewende weitgehend im Alleingang bewerkstelligen sollen. Als neueste Zumutung sollen sie jetzt auch noch im Zuge von Neubauprojekten Plätze für elektrische Fahrzeuge mitplanen. „Dabei handelt es sich bei E-Mobilität doch eigentlich um ein Thema für die Verkehrswirtschaft.“

Vergessener Bestand

„Die Energiewende wird auf dem Rücken der Immobilieneigentümer ausgetragen“, sagt auch Flomm. Während Bauherren

mit immer ehrgeizigeren Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) kämpfen, habe sich im Bestand vergleichsweise wenig getan. „Dieser Bereich wurde weitgehend ausgeklammert, bisher bekennt keiner Farbe“, so Flomm. Eigentümer älterer Gebäude lasse man alleine. Fest steht: Investitionen in die energetische Erhöhung amortisieren sich längst nicht immer über die Jahre. Auch weil die Förderung der KfW-Bank in erster Linie umfangreiche Sanierungspakete unterstützt, effektive Einzelmaßnahmen hingegen passen meist nicht in das Förderaster – und müssen so von den Eigentümern komplett aus eigener Tasche finanziert werden. „Das ist wenig zielführend, schließlich lässt sich das fixierte Optimum nicht mit jedem Gebäude auch nur annähernd wirtschaftlich erreichen“, so Flomm. Eine Ausweitung der Förderung der energetischen Sanierung von Bestandsimmobilien sei dringend gebo-

ten. Aber selbst dann: „Um bis zum Jahr 2050 den angepeilten klimaneutralen Gebäudebestand zu erreichen, müsste man ganze Straßenzüge abreißen“, so Warnecke. Und damit das historische Gesicht der Städte weitgehend einstampfen. „Die Ziele sind einfach viel zu hoch gegriffen.“

Mehr altersgerecht umbauen

Wer saniert, möchte die Arbeiten am Haus für die kommenden Jahre erledigt wissen. „Ohne vorausschauende Planung geht es nicht“, sagt Warnecke. Deshalb unterstützt der Verband einen – abhängig vom Gebäude – individuellen Sanierungsfahrplan, der energetische und altersgerechte Maßnahmen verknüpft. Wer die Fassade erneuert, kann in diesem Zuge dann unter Umständen gleich die Haustür verbreitern, um so später mit einem Rollator passieren zu können. „Der altersgerechte Umbau im Bestand müsste

**UNSERE KUNDEN SUCHEN
IHR ZINSHAUS!**



EDGAR WESSENDORF

Immobilienkompetenz seit 1914

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

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





Alle Parteien wollen den Neubau ankurbeln – die Frage ist, wie?

ohnehin besser unterstützt werden“, findet Flomm. Diese Herkulesaufgabe würde durch den Klimaschutz bisher eher zur Seite geschoben. Zudem erreiche die KfW-Förderung längst nicht alle Bevölkerungsschichten. Ergänzend wären vor allem bessere steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten sinnvoll. Deutschland wird immer älter, im Jahr 2060 soll laut Prognose jeder dritte Einwohner mindestens 65 Jahre alt sein. Dieser Entwicklung gilt

es auch im Wohnungsbau rechtzeitig zu begegnen. „Gut 95 Prozent der Senioren möchten in ihrer Wohnung bleiben“, weiß Flomm. Dann reicht es meist nicht aus, die Wohnung ohne Stufen oder mit großen Bewegungsflächen im Bad und in der Küche zu gestalten – auch Barrieren vor der Haustür müssen aus dem Weg geräumt werden. „Ein engerer Austausch zwischen Politik und Eigentümern wäre wünschenswert“, sagt Warnecke. Denn

was nützt die barrierefreie Wohnung, wenn man mit dem Rollator nur bis zur Straße kommt?

Komplizierte Grundsteuer

In boomende Städte wie Hamburg befeuern ehrgeizige Wohnungsbauprogramme die Verdichtung. Höher und enger lautet die Devise. „Es ist absehbar, dass wir mit dieser Strategie bald an unsere Grenzen stoßen“, warnt Flomm. Schon heute würden mehr und mehr gewachsene Einfamilienhausgebiete ihr Gesicht verändern. „Große Grundstücke werden geteilt und anschließend mit Mehrfamilienhäusern bestückt.“ Die Verdichtung der Ballungsgebiete ließe sich aber nicht unendlich vorantreiben. Stadtentwickler plädieren schon heute dafür, verstärkt im Umland entlang der Bahnlinien und um die Bahnhöfe zu bauen. In Stuttgart schreiben die Landesplaner den umliegenden Kommunen inzwischen etwa vor, neue Plangebiete für den Wohnungsbau zu reservieren.

Auch die Grundsteuer wurde überarbeitet. Nach jahrelangem Ringen brachte man den neuen Entwurf – von Hamburg und Bayern abgelehnt – auf den Weg. Damit steht eine Neubewertung der 35 Millionen Grundstücke in Deutschland an. Wie bisher soll die Steuer in einem komplexen Verfahren basierend auf Gebäude- und Bodenrichtwerten sowie den kommunalen Hebesätzen ermittelt werden. „Die Neubewertung ist nicht transparent, das bürokratische Verfahren sehr kompliziert“, rügt Warnecke. Damit würden nicht nur Eigentümer stärker zur Kasse gebeten, sondern auch Steuergeldern verschleudert. „Eine pauschalere Gestaltung wäre einfacher und gerechter“, sagt Warnecke.



Werte Vertrauen Seriosität

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



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



Auch ein Baukindergeld ist im Gespräch.

„Ein engerer Austausch zwischen Politik und Eigentümern wäre wünschenswert“

Dr. Kai H. Warnecke,
Präsident Haus & Grund Deutschland



Foto: Die Hoffotografen

Eigentumsbildung behindert

Bund und Länder schröpfen die Immobilienkäufer zudem mit immer höherer Grunderwerbsteuer, um ihre leeren Kassen zu füllen. Vor einigen Jahren lag die beim Erwerb eines Hauses anfallende Steuer quer durch die Republik bei 3,5 Prozent des Kaufpreises. Inzwischen fordern einige Bundesländer bereits 6,5 Prozent. Betrug das Grunderwerbsteueraufkommen im Jahr 2010 noch 5,3 Milliarden Euro, war es 2016 mit 12,4 Milliarden Euro mehr als das Doppelte. „Solch eine Entwicklung behindert die Eigentumsbildung, hier hinkt Deutschland im internationalen Vergleich ohnehin hinterher“, so Flomm. In diese Richtung

zeigt auch eine aktuelle Studie des Instituts der Deutschen Wirtschaft, die den positiven Effekt einer flächendeckenden Absenkung auf 3,5 Prozent – oder sogar auf 2 Prozent wie in den Niederlanden, aufzeigt. Noch mehr Entlastung schaffe laut der Studie aber ein Freibetrag für

Ersterwerber. „Eine gute Möglichkeit, die Eigentumsbildung zu unterstützen“, sagt auch Flomm. Um dieses Ziel trotz steigender Baupreise zu erreichen, sei eine steuerliche Förderung wirkungsvoller als etwa ein Baukindergeld oder ein Eigenkapitalzuschuss.

Kennen Sie den Wert Ihrer Immobilie?

Denken Sie über einen Verkauf nach?

Wir bewerten Ihre Immobilie kostenlos & unverbindlich und vermitteln Ihnen einen solventen Kaufinteressenten. Nutzen Sie unsere langjährige Erfahrung in Hamburg.

Rufen Sie uns gern an
040 – 41 42 93 60

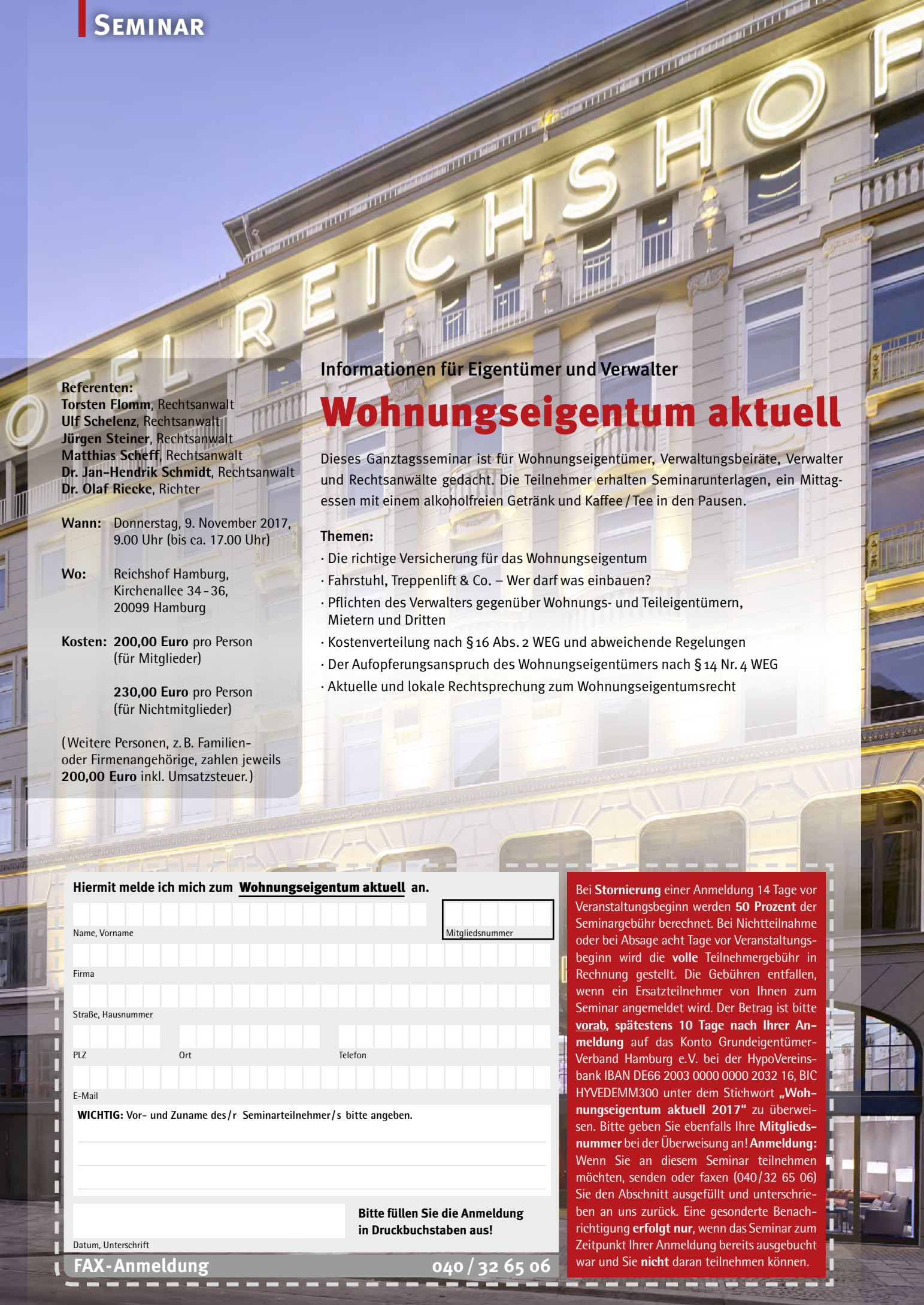
LEIPE
IMMOBILIEN



Sommeraktion 2017 für Verkäufer



Foto: IBS



Informationen für Eigentümer und Verwalter

Wohnungseigentum aktuell

Referenten:

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

Wann: Donnerstag, 9. November 2017,
 9.00 Uhr (bis ca. 17.00 Uhr)

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

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

230,00 Euro pro Person
 (für Nichtmitglieder)

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

Themen:

- Die richtige Versicherung für das Wohnungseigentum
- Fahrstuhl, Treppenlift & Co. – Wer darf was einbauen?
- Pflichten des Verwalters gegenüber Wohnungs- und Teileigentümern, Mietern und Dritten
- Kostenverteilung nach § 16 Abs. 2 WEG und abweichende Regelungen
- Der Aufopferungsanspruch des Wohnungseigentümers nach § 14 Nr. 4 WEG
- Aktuelle und lokale Rechtsprechung zum Wohnungseigentumsrecht

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

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

Bitte füllen Sie die Anmeldung
 in Druckbuchstaben aus!

Datum, Unterschrift

FAX-Anmeldung

040 / 32 65 06

Bei **Stornierung** einer Anmeldung 14 Tage vor Veranstaltungsbeginn werden **50 Prozent** der Seminargebühr berechnet. Bei Nichtteilnahme oder bei Absage acht Tage vor Veranstaltungsbeginn wird die **volle** Teilnehmergebühr in Rechnung gestellt. Die Gebühren entfallen, wenn ein Ersatzteilnehmer von Ihnen zum Seminar angemeldet wird. Der Betrag ist bitte **vorab, spätestens 10 Tage nach Ihrer Anmeldung** auf das Konto Grundeigentümer-Verband Hamburg e.V. bei der HypoVereinsbank IBAN DE66 2003 0000 0000 2032 16, BIC HYVEDEMM300 unter dem Stichwort „**Wohnungseigentum aktuell 2017**“ 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 ausgeschrieben war und Sie **nicht** daran teilnehmen können.

Viel Potenzial vorhanden

Gebäudeaufstockung in Hamburg

Hamburg braucht dringend neue Wohnungen. 10.000 Einheiten pro Jahr sind das Ziel. Doch wo sollen die entstehen? Eine Masterarbeit an der HafenCity Universität hat jetzt untersucht, welches Potenzial mögliche Gebäudeaufstockungen bieten.

Der Autor untersuchte anhand des Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystems (ALKIS) und weiterer digitaler Quellen, bei wie vielen Gebäuden – mit Ausnahme von Einfamilienhäusern – Aufstockungen theoretisch möglich wären. Berücksichtigt wurden die zulässigen Abstandsflächen und eine Maximalhöhe nach Aufstockung von 22 Metern (zur Sicherstellung der Rettungswege für die Feuerwehr). Nicht einbezogen wurden Einschränkungen durch weitere Rahmenbedingungen wie die jeweiligen Bebauungspläne – ebensowenig wie die Frage, ob die baulichen Gegebenheiten tatsächlich eine

Aufstockung problemlos zulassen. Auf dieser Basis ließ sich bei durchgehend eingeschossiger Erhöhung ein Potenzial von insgesamt etwa 75.000 zusätzlichen Wohnungen für ganz Hamburg ermitteln. Wird unter den gegebenen Beschränkungen der Bereich des maximal möglichen komplett ausgeschöpft, ergibt sich rechnerisch gar die Zahl von bis zu 225.000 Wohnungen, die so neu entstehen könnten.

Natürlich wird sich eine so große Zahl an neuen Wohneinheiten – aufgrund der genannten Einschränkungen, die bewusst nicht berücksichtigt wurden – auf keinen Fall realisieren lassen. Dennoch



Eimsbüttel

lenkt die Studie mit ihren Ergebnissen die Blicke auf ein Potenzial für möglichen neuen Wohnraum, das gegenwärtig in der Diskussion noch zu wenig Beachtung findet.

Autor der Masterarbeit: Oliver Dalladas. Eine Kurzfassung und nach Bezirken geordnetes Kartenmaterial steht im Internet unter www.geomatik-hamburg.de/g2lab/hcu_geb-aufstockung.html zur Verfügung.

Familienzusammenführung

PrivatBau hilft

Die Eltern mit Baby im Libanon, zwei Söhne in Hamburg, so erging es einer syrischen Familie. Mit Glück dem Krieg entkommen, aber auseinandergerissen. Mit Hilfe der PrivatBau GmbH, eines Dienstleistungsunternehmens des Grundeigentümerverbandes Hamburg, gelang die Familienzusammenführung.

Doch die gestaltete sich schwierig. Viele Kriegsflüchtlinge aus Syrien erhalten inzwischen in Deutschland keinen Schutz nach der Genfer Flüchtlingskonvention, sondern lediglich einen sogenannten subsidiären Schutz. Ein wesentlicher Unterschied ist, dass für die Betroffenen der Familiennachzug erschwert ist. So war es auch in diesem Fall. Zwar erhielten die Eltern ein Einreisevisum für Deutschland, da einer der in Hamburg gestrandeten Söhne noch minderjährig war. Ein Visum für die acht Monate alte Tochter gab es gemäß der geltenden Gesetzeslage jedoch nicht, da sie für die Versorgung des minderjährigen Sohnes als entbehrlich galt. Das Baby allein zurück-

zulassen kam für die Eltern selbstverständlich nicht in Frage. Andererseits erhielten die beiden Söhne aber auch keine Visa für Jordanien, da sie einen gesicherten Status in Deutschland hatten. Als einzige Möglichkeit für die Familienzusammenführung blieb die Beantragung eines Visums für die Tochter mit einer sogenannten Verpflichtungserklärung. Hier bürgt vereinfacht dargestellt ein Deutscher dafür, dass dem Staat durch die begünstigte Person keine Kosten wie etwa für Sozialhilfe entstehen. Die Vereine Herberge für Menschen auf der Flucht e.V. und Flüchtlingspaten Syrien e.V. nahmen sich der Sache an und es gelang ihnen tatsächlich, einen Bürgen für eine solche

Verpflichtungserklärung zu finden – die Vereine versuchen dabei, das Kostenrisiko auf mehrere Schultern zu verteilen, beziehungsweise über Spenden und Patenschaften abzusichern.

Ein erneuter Visumsantrag für die Kleine wurde dennoch abgelehnt, mit der Begründung, dass zwar die Kosten – wie etwa Miete – jetzt abgesichert seien, aber faktisch kein Wohnraum für die Familie nachgewiesen werden könne.

Inzwischen drängte die Zeit, da das bereits erteilte Visum der Eltern abzulaufen drohte. Der IVD wurde um Unterstützung gebeten und so gelangte das dringende Wohnungsgesuch schließlich auch an die PrivatBau GmbH. Hier entschloss man sich rasch und unbürokratisch zu helfen. Eine geeignete Wohnung in Langenhorn stand gerade zur Vermietung an. Innerhalb von zwei Tagen wurden alle Formalitäten erledigt und der Mietvertrag unter Einbeziehung der Flüchtlingspaten Syrien e.V. konnte abgeschlossen werden.

Vier Wochen später wurde die Wohnung an Vertreter des Vereins übergeben und seit Mitte Juni hat die syrische Familie hier nach langer Zeit der Trennung und Ungewissheit durch die vielfältige Unterstützung glücklich wieder zusammengefunden.



Wir laden ein!

Vortrag

Ralf Martin Meyer
Hamburger Polizeipräsident

zum Thema:

„My home is my castle – Wie sicher lebe ich in einer Großstadt?“

Am 4. September 2017
um 18.00 Uhr

in der Hauptkirche St. Michaelis
(mit musikalischem Begleitprogramm
durch ein Streicher-Ensemble des
Harvestehuder Sinfonieorchesters)

Eintritt frei

(Eine Anmeldung ist nicht erforderlich)

Abwassergebühren – Studie

Deutliche Unterschiede

Man betätigt einmal die Toilettenspülung und zahlt dafür in der einen Kommune mehr als dreimal so viel wie in der anderen. Denn: Die Kosten für die Abwasserentsorgung variieren je nach Stadt um mehrere hundert Euro pro Jahr.

Das ist das Ergebnis einer Studie, die das Institut der deutschen Wirtschaft im Auftrag von Haus & Grund erstellt hat. „Wir wollen Transparenz schaffen und zeigen, dass hohe Abwassergebühren kein Naturgesetz sind“, betonte Haus & Grund-Präsident Kai Warnecke bei der Präsentation der Studie in Berlin. Verbraucher, aber auch die kommunalen Verwaltungen und die politisch Verantwortlichen können anhand der vorliegenden Ergebnisse ihre aktuelle Positionierung im Wettbewerb der Städte um attraktive Standortbedingungen besser einschätzen.

Ergebnisse im Detail

Für den Vergleich wurden die jährlichen Abwassergebühren einer vierköpfigen Musterfamilie in den nach Einwohnern 100 größten Städten untersucht. Ein Vierpersonenhaushalt zahlt beispielsweise in Ludwigsburg im Durchschnitt 260 Euro im Jahr, in Potsdam dagegen mehr als 910 Euro. Hamburg befindet sich im Ranking auf Platz 69.

Von den zwanzig günstigsten Abwasserentsorgern kommen zwölf aus Bayern oder Baden-Württemberg. Mit Ludwigsburg, Heidelberg und Freiburg liegen die drei günstigsten Städte im Abwasserranking alle in Baden-Württemberg. Mit den Ausnahmen Bremerhaven und Saarbrücken liegen die zwanzig teuersten Abwassersysteme dagegen ausschließlich in ostdeutschen und nordrhein-westfälischen Städten.

Preisdifferenzen liegen auch, aber nicht nur an äußeren Rahmenbedingungen

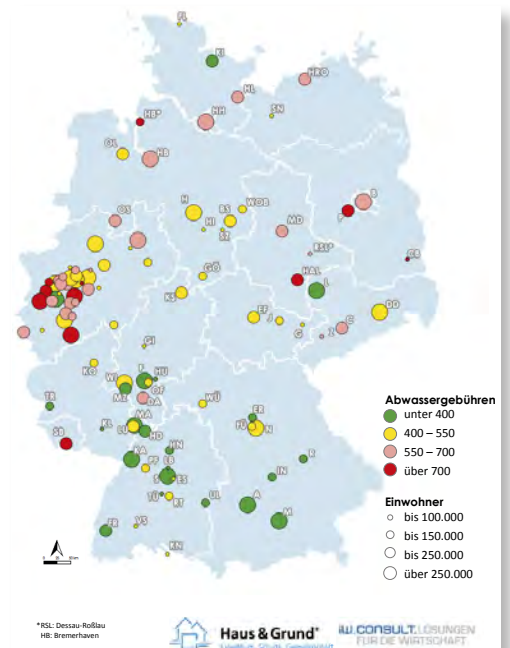
Äußere Rahmenbedingungen, wie etwa die Dimensionierung der Kanäle, der für

die Versorgung der kommunalen Fläche notwendige Umfang sowie das Alter des Kanalnetzes, Hochwasserschutzmaßnahmen, die Infrastrukturfür die Regenrückhaltung und Abwasserbeseitigung sowie der Einsatz neuer Technologien haben einen wesentlichen Anteil daran, wie hoch oder niedrig die Abwasserpreise in den Städten ausfallen. Auch Veränderungen in der Bevölkerungsdichte wirken sich aus: Wenn durch Abwanderungsbewegungen in einer Region die Bevölkerungsdichte abnimmt, sinkt damit auch der Frischwasserverbrauch. So wird das Abwasserkanalsystem weniger genutzt. Damit steigen die Kosten zur Erhaltung des Systems. Und die werden auf die Gebühren draufgeschlagen. „Allerdings sind die Strukturunterschiede allein keine ausreichende Erklärung für die enormen Preisdifferenzen“, so Haus & Grund-Präsident Warnecke. „Wir wollen mit unserer Studie Diskussionen vor Ort anstoßen: Die Gründe für die hohen Kosten müssen analysiert und benannt werden.“

Dass die Kommunen durchaus Gestaltungsspielräume haben, belegen die teils erheblichen Veränderungen der Gebühren im Vergleich zur vorigen Untersuchung des IW Köln im Jahr 2008: Danach ist beispielsweise die Stadt Salzgitter im Ranking von ehemals Platz 84 auf 42 gestiegen. Die Kosten für die Musterfamilie sind damit im Jahr um rund 150 Euro gesunken.

Was können Verbraucher tun?

Letztlich hat der Verbraucher kaum Möglichkeiten, seine Abwasserrechnung zu beeinflussen – bei überhöhten Gebühren kann er den Anbieter nicht wechseln. Auf der anderen Seite sind einheitliche Ab-



Im Süden ist die Abwasserbeseitigung am günstigsten, in Hamburg überdurchschnittlich teuer.

wasserpreise in ganz Deutschland alles andere als wahrscheinlich. Dafür sind die Strukturunterschiede zu groß. Und selbst Wassersparen kann kontraproduktiv sein: Der stark zurückgehende Wasserverbrauch in Deutschland hat teilweise dazu geführt, dass nicht ausgelastete Wasser- und Abwasserleitungen mit Frischwasser gespült werden müssen – aus hygienischen Gründen.

Auf kommunaler Ebene, dort, wo über die Zusammensetzung der Abwassergebühr entschieden wird, kann sich jedoch jeder einzelne Verbraucher einmischen. Das Abwasserranking ermöglicht einen einfachen Vergleich mit anderen Kommunen und kann dadurch eine wichtige Argumentationshilfe sein. Mehr Gewicht noch als einzelne Verbraucher haben dabei organisierte Interessenvertretungen wie die Ortsvereine von Haus & Grund. Am Ende kann eine erhöhte Preis- und Gebührentransparenz zu dem notwendigen Wettbewerbsdruck führen.

BAUWERK HAMBURG

Reparaturbedürftiges Zinshaus
oder Baugrundstück in der
Metropolregion Hamburg zum
Kauf gesucht

Tel. 040/41 33 05 43

Wir suchen zum Kauf!

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

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

FAIRMIETER
wir fairmieten für Vermieter

Wohnraumvermietung
immer zum günstigen
Festpreis € 795,-

besten & persönlicher Service!
beste & geprüfte Mieter!

Standorte: Innenstadt –
Alstertal – Nordheide

Direktinfo: 040 – 63 30 50 60
info@fairmieter-service.de
www.fairmieter-service.de

Neues aus Karlsruhe

Eigenbedarf bei gewerblicher Nutzung?

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat seine Rechtsprechung präzisiert, wann und unter welchen Voraussetzungen eine Eigenbedarfskündigung wegen Berufs- oder Geschäftsbedarfs zulässig ist.

Eine Vermieterin kündigte wegen Eigenbedarfs die Wohnung ihres Mieters mit der Begründung, dass ihr Ehemann die Wohnung zur Erweiterung seines im Anwesen schon bestehenden Gewerbes benötige, da ein zusätzlicher Arbeitsplatz nebst Archiv fehle. Der BGH entschied durch Urteil vom 29. März 2017 (VIII ZR 45/16), dass die Kündigung unwirksam ist. Anders als der BGH bisher auch von Gerichten verstanden worden ist, kann ein Nutzungsbedarf für (frei-)berufliche oder gewerbliche Zwecke nicht generell und ohne Weiteres mit den im Gesetz ausdrücklich geregelten Kündigungsgründen des § 573 Abs. 2 BGB gleichgesetzt werden. Vielmehr ist stets eine umfassende Würdigung der Umstände des Einzelfalls nötig. Der BGH hat grobe Leitlinien bestimmter Fallgruppen herausgearbeitet und ausgeführt, dass die typisierten Regeltatbestände des § 573 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BGB einen ersten Anhalt für die erforderliche Interessenabwägung geben. Es ist jeweils zu entscheiden, ob eine Nutzung der Wohnräume zu beruflichen oder gewerblichen Zwecken eher in die Nähe des Eigenbedarfes (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB) zu rücken ist oder mehr Gemeinsamkeiten mit der strengeren Anforderungen unterliegenden Verwerfungskündigung (§ 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB) aufweist. So weist etwa der auf nachvollziehbare Gründe gestützte Entschluss des Vermieters, die Mietwohnung nicht nur zu Wohnzwecken zu beziehen, sondern

Will der Vermieter die Wohnung bewohnen und gleichzeitig zu gewerblichen Zwecken nutzen, kommt Eigenbedarf in Betracht.

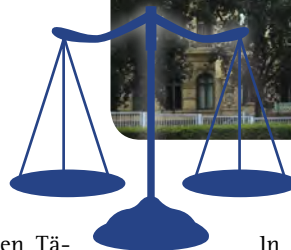
dort zugleich überwiegend einer beruflichen oder gewerblichen Tätigkeit nachzugehen, eine größere Nähe zum Tatbestand des Eigenbedarfs als zum Tatbestand der Verwerfungskündigung auf. Eine Eigenbedarfskündigung bei einer solchen Mischnutzung kommt schon dann in Betracht, wenn der Vermieter einen beachtenswerten Nachteil erleiden würde, falls ihm die Nutzung der Wohnung verwehrt wird.

Wenn der Vermieter die Wohnung allerdings ausschließlich beruflich oder gewerblich nutzen will, so muss er die strengeren Anforderungen erfüllen, die an eine Verwerfungskündigung (§ 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB) angelehnt sind. Diese liegen nur dann vor, wenn der Vermieter einen Nachteil von einigem Gewicht erleidet, sofern er die in Rede stehende Wohnung nicht erhält. Solche schwerwiegenden Nachteile können sich beispielsweise aus der konkreten Lebensgestaltung des Vermieters ergeben. Je nach Einzelfall ist es denkbar, dass aufgrund gesundheitlicher Einschränkungen der Wunsch besteht, sowohl in einer Wohnung zu wohnen als auch ausschließlich einer beruflichen oder gewerblichen Tätigkeit in einer anderen Wohnung in demselben Anwesen nachzugehen.

In dem zu entscheidenden Gerichtsfall erfüllten die von der Vermieterin dargelegten Gründe nicht die höheren Anforderungen, um eine Nutzung der Wohnung ausschließlich zu beruflichen oder



Foto: © by H.D. Volz/PIXELO



gewerblichen Zwecken zu rechtfertigen.

In einer weiteren Entscheidung vom 29. März 2017 (VIII ZR 44/16) hatte sich der BGH mit einem Schadensersatzanspruch eines Mieters auseinanderzusetzen, der nach erfolgter Eigenbedarfskündigung ausgezogen war, ohne dass der Vermieter daraufhin eingezogen ist. In einem solchen Fall liegt nach den Ausführungen des BGH der Verdacht nahe, dass der Bedarf nur vorgeschoben gewesen ist. Unter diesen Umständen ist es dem Vermieter zuzumuten, substantiiert und plausibel („stimmig“) darzulegen, aus welchem Grund der mit der Kündigung vorgebrachte Bedarf nachträglich entfallen sein soll. An diese Darlegung des Vermieters sind strenge Anforderungen zu stellen. Der BGH hinterfragte die Behauptungen des Vermieters sehr kritisch und kam schließlich zu dem Ergebnis, dass diese nicht stimmig seien. Vor diesem Hintergrund hielt es das Gericht nicht für ausgeschlossen, dass dem Mieter ein Schadensersatzanspruch für eine in der neuen Wohnung zu zahlende höhere Miete zusteht, und zwar für den geltend gemachten Zeitraum von insgesamt vier Jahren (so genannter Mietdifferenzschaden). Einschränkend wies der BGH allerdings darauf hin, dass ein solcher Schadensersatzanspruch nur dann in Betracht kommt, wenn die höhere Miete der neu angemieteten Wohnung nicht auf einem höheren Wohnwert beruht, insbesondere auf besserer Ausstattung, Zuschnitt, Lage oder Größe der neuen Wohnung. Fazit der Gerichtsentscheidung ist, dass ein Vermieter es künftig schwer haben wird, sich zu rechtfertigen, wenn nach Auszug des Mieters der behauptete Eigenbedarf nicht umgesetzt wird. In diesem Fall muss vermehrt mit der Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen gerechnet werden.

Blinde Fensterscheiben?

Schmutz oder Feuchtigkeit zwischen den Thermopanscheiben?

Wir reinigen zwischen der Verglasung!



Freecall: 0800/5889788 - www.isolierglassanierung.eu
Glassanierung Worms - Auguststr. 42 - 26121 Oldenburg

Ulf Schelenz

Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht
Grundeigentümer-Verband Hamburg
www.grundeigentuemerverband.de

Planung überzogen

Wohnungsbau und kein Ende?

Für Hamburg wird der zukünftige Bedarf an Wohnungen jedes Jahr immer noch höher geschätzt. 10.000 zusätzliche Wohnungen pro Jahr könnten immer noch zu wenig sein, sagt der Bürgermeister. Und alle glauben das.

In der öffentlichen Meinung kommen kritische Fragen dazu jedenfalls nicht vor. Das ist verständlich, denn zunächst profitieren alle die daran glauben: Alle die im weitesten Sinne mit Bau zu tun haben, haben Arbeit und Einkommen, Politiker, weil sie sich als Retter aus der von ihnen selbst heraufbeschworenen Wohnungsnot profilieren und sinkende Mieten versprechen können und Banker, weil sie Geld loswerden und ihren Sparern noch keine hohe Negativzinsen in Rechnung stellen müssen, Investoren, weil sie vielleicht eine Rendite bekommen, auf jeden Fall aber keinen Verlust ihres Kapitals erleiden. Schließlich noch die Mieter, die auch für Wohnungsbau sind, weil sie glauben, demnächst in Ottensen oder in der Hafencity viele Angebote zu niedrigen Mieten haben werden. Eine Win-win-Situation also. Besser geht es nicht – oder?

Voraussetzung für diese glückliche Zeit ist allerdings, dass die Prognosen bezüglich des Wachstums der Stadt zutreffen. Ist das plausibel, dass bei einer angenommenen Belegung jeder Wohnung mit nur zwei Personen, Hamburgs Einwohnerzahl innerhalb der nächsten zehn Jahre jährlich um 20.000 und in zehn Jahren dann eben um 200.000 Menschen steigt? Wollen so viele nach Hamburg kommen und bleiben die auch, falls es nicht gelingt, für die Neubürger Schulen und Altersheime, Sportflächen, U-Bahnen, Straßen und Parkplätze, Polizisten und Verwaltungsangestellte ausreichend zur Verfügung zu stellen. Viele Kneipen und Bioläden allein reichen dann vielleicht doch nicht. Wenn scheinbar alle gewinnen, ist Misstrauen angebracht.

Wenn es Gewinner gibt, muss es auch Verlierer geben.

Was ist, wenn die Prognosen bezüglich des Wachstums der Stadt nicht zutreffen? Steht den Grundeigentümern noch bevor, was die Reeder, die auch auf Wachstum spekuliert haben, gerade erleben? Die Schifffahrt hatte beim Bau der Containerschiffe auch die Zeiten vergessen, als leere Tanker in der Geltinger Bucht jahrelang auf Reede lagen, um anschließend in Bangladesch verschrottet zu werden.

Sollte der Zuzug nicht in der prognostizierten Größe eintreten, hätten wir demnächst Wohnungsleerstände. Die Älteren von uns werden sich vielleicht erinnern, dass es vor der Wende erhebliche Leerstände gab. Es wurde ernsthaft diskutiert, obere Stockwerke in Hochhaus-siedlungen wie Kirchdorf – Süd abzureißen, um die Wohnqualität im Quartier zu verbessern und zumindest die Wohnungen in den unteren Geschossen wieder vermieten zu können. Für Sozialwohnungen hat der Eigentümer nicht einmal die gesetzlich zulässige Miete erzielen können. Damals haben auch die Genossenschaften und die SAGA Verluste gemacht. Diese Situation ist keine 30 Jahre her. Die Wende war die Rettung. Aber wer beschert uns in den nächsten Jahren wieder eine Wende?

Unter späteren Leerständen leidet nicht die Baubranche, denn die verdient wenigstens schon heute am Bauen. Die Politik kann den Erfolg niedriger Mieten verkünden und die Eigentümer auffordern, die Kosten zu senken und Banker verlangen die gleichen Zinsen, ob die Wohnungen nun leer stehen oder vermie-

tet sind. Große oder kleine Investoren sind diejenigen, die die Verluste allein tragen. Dabei sind es nicht nur die Eigentümer der jetzt neu gebauten Wohnungen, sondern vor allen Dingen die Vermieter älterer Einheiten. Bei einem Überangebot an Wohnungen müssen zunächst die weniger modernen/attractiven Objekte die Mieten senken oder Leerstände hinnehmen. Das führt auch zu einem Wertverlust auf breiter Front. Die ganze Branche wird dann auch mit häufigen Mieterwechseln und dem damit verbundenen erheblichen Verwaltungsaufwand zu kämpfen haben.

Aber auch Neubauten in weniger gefragten Stadtteilen beziehungsweise in Großsiedlungen werden mit Leerständen rechnen müssen. Eng aneinander gebaute Hochhäuser sind nicht besonders attraktiv, weil Menschen nur eingeschränkt selbstverträglich sind. Und viele Sozialmieter haben viel Zeit, sich zu streiten oder andere schöne Dinge zu tun. Soziale Brennpunkte sind zu befürchten. Dann müssen halt ein paar Streetworker mehr eingestellt werde. Ist dies Szenario ganz abwegig? Sollte man nicht aus den 1980-er Jahren lernen?

Vielleicht kann man der mehr oder weniger gefühlten Wohnungsnot mit etwas mehr Gelassenheit begegnen. Was würde denn geschehen, wenn wir weniger oder gar nicht neu bauen? Würden die angenommenen 20.000 Menschen pro Jahr trotzdem nach Hamburg kommen und dann unter den Brücken oder in Wohnwagen leben? Und falls sie denn doch nicht kommen, sondern irgendwo zwischen München und der Uckermark bleiben, wird Hamburg dann untergehen oder leiden?

Wo liegt denn der Gewinn für die Menschen, wenn die eigene Stadt immer wächst? Sind mehr Fahrräder vollere Busse und U-Bahnen, längere Wartezeiten bei Behörden und Gerichten größere Klassen und Kita-Gruppen und vollere Grünflächen mit mehr Hunden wünschenswert?

Vielleicht sollte man einmal die Bewohner von Sao Paulo, Peking oder Mexico City fragen, was die vom Zuzug in ihre Stadt halten.

Peter Schlatermund
Rechtsanwalt, Notar a.D.

Die nächste Ausgabe
der Zeitschrift
Hamburger Grundeigentum
erscheint im September 2017.
Anzeigenschluss ist der
4. August 2017.

MEHRFAMILIENHAUS GESUCHT!

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



ta@hansereale.de · Mobil: 0176-64214826
www.hansereale.de

**Baumkontrollen u. -gutachten
Gartengutachten über Neu-
gestaltung und Pflegearbeiten**

ö. b. v. Sachverständiger
Dipl. Ing. F. Heineken

Tel.: 040/ 723 17 10 (AB)

„Ein Abo – Alle Theater!“

Vier Kultur-Highlights – Exklusiv für Mitglieder des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg
(Anmeldung bis 10. Oktober 2017)

4 Vor-
stellungen
110,⁵⁰ €



KONTAKT GRUNDEIGENTÜMER-VERBAND

Grundeigentümer-Verband Hamburg
Glockengießerwall 19
20095 Hamburg
Telefon 040/30 96 72 0
Telefax 040/32 13 97
E-Mail: info@grundeigentuemerverband.de
Internet: www.grundeigentuemerverband.de

KONTAKT inkultur

Für Fragen und Informationen
erreichen Sie uns unter
Telefon: 040/227 006 - 66

WIR SIND FÜR SIE DA

Montag bis Mittwoch 9 bis 16 Uhr
Donnerstag 9 bis 18 Uhr
Freitag 9 bis 14 Uhr
inkultur – Hamburger Volksbühne e.V.
Graumannsweg 31, 22087 Hamburg

ONLINE RUND UM DIE UHR

Internet: www.inkultur.de
E-Mail: theaterbus@inkultur.de

PROGRAMMÜBERSICHT

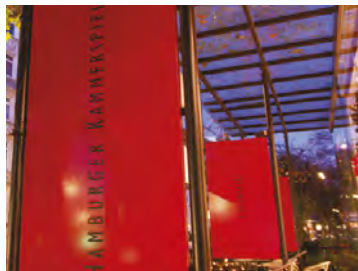
2017/2018

I. VORSTELLUNG: HAMBURGER KAMMERSPIELE

Do. 2. 11. 2017 / 20:00 Uhr

SCHLARAFFENLAND

Schauspiel von Philipp Löhle



Alles ist reparierbar in dieser ach so intakten Familie. Wenn etwas kaputt geht, wird es neu gekauft, aber größer. Wenn die Mutter altert, korrigiert das der Schönheitschirurg. Wenn die Oma stirbt, kommt Trauerberatung ins Haus. Ein hoch aktuelles, herzhaft komisches Stück über die Wahrnehmung der heutigen Wirklichkeit und die Blindheit der Massen – in hochkarätiger Besetzung: Isabell Fischer, Thomas Klees, Jacob Matschenz, Oliver Warsitz u.a.

II. VORSTELLUNG: KOMÖDIE WINTERHUDER FÄHRHAUS

Do. 11. 01. 2018 / 19:30 Uhr

DAS (PERFEKTE) DESASTER DINNER

Komödie von Marc Camoletti



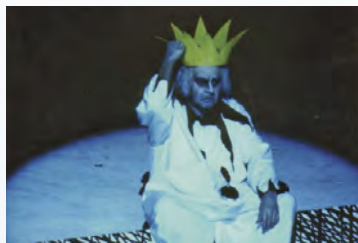
Ein Paar hat sich in einem Netz aus geheimen Affären und Lügen verheddert. Bei einem Dinner könnte alles auffliegen. Zwei Stunden in Alarmbereitschaft und akutem Erklärungsnotstand: Wer ist nun wer, und wer kennt sich überhaupt noch aus? Gewinnt am Ende doch die wahre Liebe?

III. VORSTELLUNG: STAATSOPER HAMBURG

Fr. 23. 02. 2018 / 19:30 Uhr

RIGOLETTO

Oper von Giuseppe Verdi, In italienischer Sprache



Der missgebildete Rigoletto steht als Hofnarr in Diensten des leichtlebigen Herzogs von Mantua. Sein Schicksal beklagend besucht er jeden Abend seine Tochter Gilda, die er als sein einziges Lebensglück betrachtet. Als Rigoletto erfährt, dass auch seine Tochter den berechnenden Liebeschwüren des Herzogs erliegt und kurz darauf entführt wird, besinnt er sich auf das Angebot Sparafuciles, den Herzog zu töten...

IV. VORSTELLUNG: LAEISZHALLE HAMBURG

Fr. 13. 04. 2018 / 20:00 Uhr

PASADENA ROOF ORCHESTRA 2018

Gullberg Jensen meets Perianes



Swing, Swing, Swing – allein das ist schon Rhythmus! Im Jahr 1969 fand John Arthy auf dem Dachboden über 1000 Originalarrangements für Tanzmusik der 20er und 30er Jahre – die Lizenz zum Swingen für das Pasadena Roof Orchestra. Der Rest ist Geschichte. 2018 kommen die Briten nun mit neuem Programm!

 **Grundeigentümer-
Verband
Hamburg**

inkultur
BÜHNE FREI FÜR MEHR HAMBURG

inkultur ist eine Marke der Hamburger Volksbühne e.V.
Ein Service der Hamburger Volksbühne e.V.

Wohnungseigentumsrecht

Unverjährbar

Es gibt wohl kaum einen Aspekt des Wohnungseigentumsrechts, der noch nicht durch Gerichte entschieden wurde.

Einen ausgesprochen interessanten Fall hat das Amtsgericht München am 15. Januar 2016 (481 C 17409 / 15) entschieden.

Geklagt hatte der Eigentümer einer Wohnung. In der Wohnanlage war ein Spielplatz vorhanden, die Sandkiste war mit Unrat verunreinigt.

In der 1982 für die Wohnanlage erteilten Baugenehmigung war Folgendes festgesetzt worden:

„Die Freiflächen, einschließlich der Spielbereiche für Kinder, sind bis zur Bezugsfertigkeit des Gebäudes, spätestens jedoch in der darauffolgenden Pflanzzeit nach dem als Bestandteil dieser Genehmigung ausgefertigten Plan über die Außenanlagen gegebenenfalls unter Beach-

gen Auflagen und Anordnungen des beigehefteten Bescheides.“

In der Eigentümerversammlung Mitte 2015 stellte der Kläger schließlich den Antrag, die Spielplatzausstattung gemäß der Baugenehmigung herzustellen, was von der Eigentümergemeinschaft flugs abgelehnt wurde. Die Miteigentümer waren der Auffassung, dass ein Spielplatz vorhanden sei und die Vorgaben der Stadt für bestimmte Spielgeräte nicht verbindlich seien. Dies mochte der Kläger nicht einsehen und beantragte, den Ablehnungsbeschluss als ungültig zu erklären und die Herstellung des Spielplatzes durch das Urteil des Gerichts zu beschließen. Damit hatte er Er-

folg. Das Gericht war der Auffassung, dass der Beschluss der Eigentümerversammlung hinsichtlich des Spielplatzes rechtswidrig war, weil er nicht einer ordnungsgemäßen Verwaltung entsprach.

Die Spielplatzausstattung ist eine Auflage der Baugenehmigung. Bei dem Spielplatz und der Ausstattung des Kinderspielplatzes handelt es sich um Gemeinschaftseigentum. Es obliegt den Wohnungseigentümern somit gemeinschaftlich, die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums durchzuführen. Eine solche ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung ist auch bei Maßnahmen gegeben, mit denen den Erfordernissen öffentlich-rechtlicher Vorschriften entsprochen werden soll.

Der Anspruch des Wohnungseigentümers auf ordnungsgemäße Verwaltung ist grundsätzlich nicht verjährbar!

Das Gemeinschaftseigentum muss instandgesetzt werden, auch wenn die Instandsetzungsbedürftigkeit schon länger als drei Jahre andauert, eine Dauerverpflichtung kann nicht verjähren.

Stefan Engelhardt
Rechtsanwalt
Sozietät Roggelin & Partner
www.roggelin.de



Die Pflicht der Wohnungseigentümer, einen Spielplatz herzustellen, unterliegt nicht der Verjährung.

tung der weiteren Detailauflagen zu gestalten und auszustatten. Der Kinderspielplatz oder die Spielbereiche müssen den Kindern tatsächlich zum Spielen zur Verfügung stehen und ist/sind zu diesem Zweck dauernd zu erhalten und zu unterhalten. Auf die Verpflichtung zur umgehenden Instandsetzung schadhafter Ausstattungen des Kinderspielplatzes und zur Erneuerung des Spielsandes in angemessenen Abständen wird hingewiesen.“

Als Spielausstattung ist hier ein Sandkasten eingezeichnet worden sowie eine Spieltischgarnitur, daneben steht in schwarzer Schrift: „Pergola mit Spielgerät (Schaukel, Hänge-Klettergerüst).“ Unten auf dem Plan findet sich folgender Vermerk:

„Die notwendigen Anordnungen sind mit roter Tinte eingetragen. Sie sind genauso zu beachten, wie sämtliche übrige

Kleine Bauvorhaben. Großartig gelöst.



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

Wir beraten Sie gern:
040 771 25-240
www.augprien.de



AUG.PRIEN
BAUUNTERNEHMUNG

Wer ist zuständig?

Instandhaltung und Instandsetzung

Unterscheidet die Gemeinschaftsordnung begrifflich zwischen Instandhaltung und Instandsetzung von Bauteilen, die zum Gemeinschaftseigentum gehören, und weist sie nur die Pflicht zu deren Instandhaltung einem Sondereigentümer zu, ist die Instandsetzung im Zweifel Sache der Gemeinschaft.

Ein Wohnungseigentümer kann den Schaden, der ihm nach § 14 Nr. 4 Halbsatz 2 WEG zu ersetzen ist, fiktiv in Höhe des Nettobetrag der Reparaturkosten abrechnen, wenn er ihn in Eigenarbeit beseitigt.

Sachverhalt

Der Kläger ist Wohnungseigentümer eines im Hof der Wohnanlage stehenden Einfamilienhauses. Darin verläuft in einer Zwischendecke ein warmwasserführendes Rohr der gemeinschaftlichen Heizungsanlage. Die Heizungsanlage befindet sich im Heizungsraum eines anderen Gebäudes der Wohnungseigentumsanlage, in dem die Absperrmöglichkeit für das Rohr angebracht ist. In der Teilungserklärung heißt es in § 4 wie folgt:

„1. Die Kosten der Instandhaltung der zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Teile des Gebäudes (insbesondere Wände, Decken, Böden, Türen, Fenster, Rollläden) einschließlich der äußeren Fenster, ... trägt, soweit sich diese im Bereich zum Sondereigentum der Wohnung Nr.3 gehörenden Räumlichkeiten befinden, der Eigentümer der Wohnung Nr.3, einschließlich der über diesem Wohnungseigentum liegenden Dachkonstruktion mit Dach, Die Kosten der Instandhaltung aller Ver- und Entsorgungsleitungen trägt, soweit diese Leitungen nur von einem Eigentümer genutzt werden, derjenige Eigentümer allein, der die Leitungen allein nutzt.“

Des Weiteren ist in der Teilungserklärung geregelt, dass die Instandhaltung von demjenigen Eigentümer zu veranlassen ist, der die Kosten der Instandhaltung zu tragen hat.

Das warmwasserführende Rohr in der Einheit Nr. 3 des Klägers brach. Durch das ausdringende Wasser wurde die Zwischendecke durchfeuchtet. Die Reparatur des

Rohres wurde von der Gemeinschaft beauftragt und durchgeführt. Die Schäden an der Zwischendecke beseitigte die Gemeinschaft nicht. Der Kläger führte diese Arbeiten in Eigenregie durch und verlangt die Kosten, die er aufgrund eines Kostenvorschlages eines Fachunternehmens berechnet.

Entscheidung

Der BGH führt aus, dass die Wasserleitung zum Gemeinschaftseigentum gehört. Für die dingliche Zuordnung insoweit bleibt außer Betracht, dass ein Teil des Leitungsnetzes, der sich im Bereich des Sondereigentums des Klägers befindet, nur dessen Sondereigentumseinheit versorgt.

Bei der durchfeuchteten Zwischendecke handelt es sich dagegen nicht um Gemeinschaftseigentum. Deckenverkleidungen innerhalb des Sondereigentums stehen im Sondereigentum. Nach der von § 21 Abs. 5 Ziffer 2 abweichenden Regelung in der

Teilungserklärung obliegt vorliegend dem Sondereigentümer die Instandhaltung der zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Teile des Gebäudes, die sich im Bereich seines Sondereigentums befinden, also auch der

Versorgungsleitungen. Die Reparatur einer gebrochenen Wasserleitung gehört begrifflich zur Instandsetzung. Eine eindeutige Zuordnung auch der Instandsetzung der Ver- und Entsorgungsleitungen auf den Sondereigentümer lässt sich der Teilungserklärung nicht entnehmen. Diese war vielmehr von der Gemeinschaft durchzuführen und von der Gemeinschaft

zu zahlen. Die Auslegung der differenzierenden Regelungen in § 4 der Teilungserklärung ergibt, dass der Begriff der Ver- und Entsorgungsleitungen eng zu verstehen ist und nicht die Instandsetzung erfasst. Die Gemeinschaft hatte die Reparatur dementsprechend zutreffend auch in Auftrag gegeben.

Der Kläger kann, da die Zwischendecke von ihm instand gesetzt wurde, für seine Kosten einen Ersatzanspruch gemäß § 14 Abs.4 geltend machen, wenn die Zwischendecke auf Grund des Wasserrohrbruchs beschädigt wurde. Dieser Ersatzanspruch des Klägers hätte demgemäß nicht bestanden, wenn die Zwischendecke schon früher wegen Durchfeuchtung beschädigt gewesen wäre, was vom Kläger bestritten wird.

Die Kosten, die dadurch entstanden sind, dass für die Reparatur der Leitung die Zwischendecke geöffnet und wieder geschlossen werden musste, kann der Kläger ersetzt verlangen, wenn erst durch den Wasserrohrbruch die Zwischendecke beschädigt wurde.

Dem Geschädigten steht ein Anspruch auf Naturalrestitution gemäß § 249 BGB zu. Er kann den für die Beseitigung eines Sachschadens erforderlichen Aufwand fiktiv abrechnen, unabhängig davon, ob er den Schaden nicht oder selbst beziehungsweise durch ein Familienangehörigen beseitigt.

Der Rechtsstreit ist vom BGH an das Berufungsgericht zurückgewiesen, um zu klären, ob die Zwischendecke vor dem Wasserrohrbruch unbeschädigt war und ob die vom Kläger geltend gemachten Reparaturkosten angemessen waren.

Fazit

Die Instandsetzung und Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt nach § 25 Abs.5 Nr.2 WEG der Gemeinschaft. Nur durch eine Vereinbarung können die Wohnungseigentümer hiervon

abweichen. Wird in der Teilungserklärung die Zuständigkeit und auch die Kostentragung abweichend vom Gesetz geregelt, ist im Einzelfall zu klären, ob eine Instandsetzungs- oder Instandhaltungsmaßnahme erforderlich

ist. Erst danach wird zu klären sein, wer für die Maßnahme zuständig und verantwortlich ist beziehungsweise wer die Kosten zu tragen hat.

Viele Teilungserklärungen verwenden die Begriffe Instandhaltung und Instandsetzung willkürlich und ohne dass erkennbar ...

... wäre, welche Maßnahmen konkret gemeint sind. Die BGH-Entscheidung zwingt die Wohnungseigentümer, genau hinzuschauen.

Ricarda Breiholdt
Fachanwältin für Miet- und WEG-Recht
Breiholdt & Voscherau Immobilienanwälte
www.breiholdt-voscherau.de

Wohnungseigentümer planen

Energetische Sanierung Schritt für Schritt

Klimaschutz steht als Grund für Sanierung und Modernisierung von Gebäuden ganz weit oben. Zum einen gibt es gewisse gesetzliche Vorgaben, die eingehalten werden müssen. Zum anderen wünschen sich immer mehr Eigentümer geringere Nebenkosten.

Während man bei seinem Einfamilienhaus oder als Vermieter eines Mietzinshauses jederzeit selbst entscheiden kann, wann man eine energetische Sanierung durchführt, stehen Wohnungseigentümergeinschaften vor weit größeren Hindernissen. Die Baumaßnahmen bedürfen detaillierter Planung, erfordern viel Vorlaufzeit und großes Engagement seitens des Verwalters.

Planung und Beschlussfassung

Um eine energetische Sanierung auf den Weg zu bringen, benötigen Wohnungseigentümergeinschaften und deren Verwalter einen langen Atem. Bevor es überhaupt losgehen kann, muss im Rahmen einer Eigentümerversammlung durch den Verwalter über die geplante Sanierungsmaßnahme berichtet werden. Es sollte dargestellt werden, warum eine energetische Sanierung sinnvoll ist und welche Maßnahmen in Betracht kommen. Sind die Wohnungseigentümer grundsätzlich damit einverstanden, müssen Beschlüsse darüber gefasst werden, dass Energieberater und Baufachleute hinzugezogen werden, Angebote eingeholt werden und welcher Kostenrahmen für diese ersten Maßnahmen gesteckt wird. Erst im Anschluss sollte der Verwalter diese Posten auch beauftragen. Gleichzeitig muss geklärt werden, wie eine solche Sanierung finanziert werden kann. Genügen die durch die WEG angesparten Rücklagen nicht, muss auf Darlehen oder andere Finanzierungskonzepte zurückgegriffen werden.

Sobald Empfehlungen des Energieberaters und der Baufachleute sowie Ange-

bote vorliegen, müssen auf einer weiteren Eigentümerversammlung die Sanierungsmaßnahmen und deren Finanzierung im Einzelnen beschlossen werden.

Energetische Sanierungen sind als Modernisierung im Sinne von § 22 Abs. 2 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) zu qualifizieren, da durch sie nachhaltig Energie eingespart wird. Für die Beschlussfassung ist daher eine sogenannte doppelt qualifizierte Mehrheit notwendig. Das bedeutet, dass eine Mehrheit von dreiviertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer zustimmen muss, die zugleich mehr als die Hälfte aller Miteigentumsanteile begründen. Mit einer einfachen Mehrheit im Sinne des § 22 Abs. 3 WEG als modernisierende Instandsetzung können energetische Maßnahmen nur dann beschlossen werden, wenn ein Reparaturbedarf besteht. Dies bedarf einer Kosten-Nutzen-Analyse.

► Unser Tipp:

Auch wenn es attraktiv erscheint, einen Beschluss mehrheitlich fassen zu können, sollte im Einzelfall genau geprüft werden, welche Mehrheiten dafür notwendig sind. Im Zweifel ist es hilfreich, den Grundeigentümer-Verband zu fragen.

Finanzierung

Wie die energetische Sanierung finanziert wird, hängt stark von den angesparten Rücklagen der Wohnungseigentümergeinschaft ab. Können die anfallenden Kosten allein aus der Rücklage bedient werden, kann relativ unproblematisch darauf zurückgegriffen werden. Oft sind energetische Sanierungsmaßnahmen wie zum Beispiel die Dämmung der Fassade aber nicht allein

aus diesen Rücklagen zu begleichen, so dass entweder eine Sonderumlage für alle Eigentümer oder aber auch die Finanzierung über ein Darlehen in Betracht gezogen werden muss. Für die Fremdfinanzierung gibt es grundsätzlich zwei Möglichkeiten: Einzel- oder Verbandsdarlehen. Die KfW bietet sowohl zinsgünstige Kredite als auch Zuschüsse für energetische Sanierungen an. Über das Programm WEGfinanz fördert die IFB in Hamburg energetische Sanierung von Gemeinschaftseigentum. Auf grundpfandrechtl. Sicherungen wird dabei verzichtet. Maximal werden 25.000 Euro bereitgestellt.

Beschlüsse über die Finanzierung der Kosten der Sanierung können, solange sie der ordnungsgemäßen Verwaltung entsprechen, mehrheitlich gefasst werden.

Der Weg zu Fördermitteln

Auf der Internetseite www.baufoerderer.de gibt es in der Suchmaske die Möglichkeit, nach Förderprogrammen für Wohnungseigentümergeinschaften zu filtern. Hier sind alle Details zu bundesweiten Programmen, aber auch zu zusätzlichen Fördermitteln der Länder (zum Beispiel Investitions- und Förderbank Hamburg, Bremer Aufbau-Bank GmbH, Investitionsbank Schleswig-Holstein) zu finden.

Insbesondere sind Wohnungseigentümergeinschaften auch befugt, eine Darlehensaufnahme zu beschließen. Dies ergibt sich zwar nicht direkt aus dem WEG, wird aber in § 27 Abs. 1 Nr. 4 WEG vorausgesetzt. Darin wird der Verwalter berechtigt, Tilgungsbeiträge in Empfang zu nehmen, anzufordern und abzuführen. Erst nachdem alle Beschlüsse gefasst und bestandskräftig sind, können die Baumaßnahmen beginnen.

► Unser Tipp:

Die Beschlüsse in der Eigentümerversammlung sollten einzeln gefasst werden. Wird im Nachhinein einer der Beschlüsse angefochten, ist nicht gleich das ganze Sanierungsprojekt in Gefahr.

Julia Wagner
Haus & Grund Deutschland
www.hausundgrund.de

PROPERTY
PASSION

www.propertypassion.de

Finden Sie Makler mit
Leidenschaft für Immobilien.

Konsequent und im Interesse der Auftraggeber.
Sie erhalten eine kostenfreie Preiseinschätzung
Ihrer Immobilien: +49 221 995 90-295



Räumung des Mieters

? Nach Erteilung des Räumungsauftrages hat der Gerichtsvollzieher einen saftigen Kostenvorschuss von 3.500 Euro unter anderem für die beauftragte Spedition und den Schlosser verlangt. Gibt es Möglichkeiten, den Kostenvorschuss zu reduzieren, da vom Mieter letzten Endes keine Zahlung zu erwarten ist?

Es besteht die Möglichkeit, den Vollstreckungsauftrag zu beschränken, so dass der Gerichtsvollzieher lediglich das Türschloss austauscht und die neuen Schlüssel übergibt (§ 885 a Abs. 1 ZPO). In diesem Fall räumt der Gerichtsvollzieher die Wohnung nicht aus. Die Räumung der Wohnung und die Verwertung der Gegenstände des Mieters hat durch Sie als Vermieter und auf Ihr Risiko zu erfolgen. Gegebenenfalls haben Sie Sachen einzulagern und beispielsweise durch Versteigerung zu verwerten. Wenn der Mieter später behauptet, dass sich bestimmte werthaltige Gegenstände in den Räumlichkeiten befunden haben, wird es Ihre Aufgabe sein, das Gegenteil detailliert darzulegen.

? Mein Mieter hat seine Miete nicht gezahlt. Ich habe daraufhin vor ein paar Jahren ein Räumungsurteil gegen ihn erwirkt. Noch vor der Zwangsräumung hat der Mieter die Zahlungsrückstände ausgeglichen und die laufenden Mieten seitdem gezahlt. Kann ich jetzt noch aus dem Urteil die Räumungsvollstreckung betreiben, weil erneut Mietrückstände entstanden sind?

Die Beantwortung Ihrer Rechtsfrage hängt davon ab, ob nach Ausgleich der Mietrück-

stände und Zahlung der laufenden Mieten ein neuer Mietvertrag durch schlüssiges Verhalten zustande gekommen ist. Dabei ist von Bedeutung, ob Sie und der Mieter durch ihr Verhalten zum Ausdruck gebracht haben, dass an dem Mietverhältnis festgehalten werden soll. Dies kommt insbesondere bei einem Zeitraum von mindestens zwei Jahren normaler Fortführung des (ursprünglichen) Mietverhältnisses in Betracht (Landgericht Hamburg, Urteil vom 20. Mai 1988, XI S 384/87). Das wäre beispielsweise der Fall, wenn der Mieter die Miete gezahlt hat und Sie eine Mieterhöhung in dieser Zeit ausgesprochen haben. Es kann auch daran gedacht werden, dass einer Vollstreckung des Räumungsurteils der Einwand der Verwirkung entgegensteht. Verwirkung ist anzunehmen, wenn der Vermieter über längere Zeit keine Vollstreckung aus einem Räumungsurteil vornimmt und der Mieter aus dem gesamten Verhalten des Vermieters schließen durfte, dass der Vermieter auch zukünftig aus dem Urteil keine Zwangsräumung betreiben wird. Nach einer Entscheidung des Landgerichts Hamburg (Beschluss vom 14. Januar 2013, 307 T 2/13) setzt Verwirkung regelmäßig einen Zeitablauf von mindestens fünf Jahren voraus.

? Der Gerichtsvollzieher hat die Zwangsräumung abgebrochen, nachdem sich eine mir bisher unbekannte Person mit Untermietvertrag plötzlich in der Wohnung befand. War das richtig und was habe ich zu tun, um endlich wieder in den Besitz meiner Wohnung zu kommen?

Das Verhalten des Gerichtsvollziehers war richtig, da er kein Räumungsurteil gegen den Untermieter hatte. Der Gerichtsvollzieher benötigt aber einen Vollstreckungstitel gegen jeden Mitbesitzer, da er anderenfalls nicht vollstrecken darf (BGH, Urteil vom 25. Juni 2004, IXa ZB 29/04). Ihnen ist zu raten, eine einstweilige Verfügung gemäß § 940 a Absatz 2 ZPO gegen den Untermieter zu erwirken, um kurzfristig die Zwangsräumung erneut betreiben zu können.

? Ich habe ein Räumungsurteil gegen meinen verschwundenen Mieter erwirkt. Spricht etwas dagegen, wenn ich die Wohnung selbst räume, um nicht noch Kosten für eine Zwangsräumung durch den Gerichtsvollzieher zu haben?

Ihnen ist von einer sogenannten „kalten“ Wohnungsräumung abzuraten, da die Zwangsräumung Aufgabe des Gerichtsvollziehers ist. Eine eigenmächtige Räumung stellt einen Hausfriedensbruch (§ 123 StGB) dar. Es besteht auch ein erhöhtes Haftungsrisiko bei kalter Wohnungsräumung. Der BGH hat mit Urteil vom 14. Juli 2010 (VIII ZR 45/09) entschieden, dass der Vermieter in einem solchen Fall verschuldensunabhängig haftet, wenn er eigenmächtig die Mietwohnung räumt. Der Vermieter kann sich dieser zivilrechtlichen Haftung allenfalls dann widersetzen, wenn er bei Inbesitznahme der Wohnung ein aussagekräftiges Verzeichnis der Gegenstände des Mieters erstellt und den Wert der Gegenstände schätzen lässt. Das bloße Anfertigen von Lichtbildern reicht nicht aus, um der verschärften Haftung zu entgehen.

? Nach Erhalt der Räumungsklage ist mein Mieter ausgezogen. Was muss ich machen, um mein Geld für die verauslagten Gerichtskosten erstattet zu erhalten?

Der Rechtsstreit ist nach Auszug des Mieters in der Hauptsache für erledigt zu erklären. Wenn die Räumungsklage erfolgversprechend war, wird das Gericht dem ausgezogenen Mieter die Kosten des Rechtsstreites auferlegen. Im Anschluss daran können Sie in einem gesonderten Verfahren beantragen, dass die von Ihnen gezahlten Gerichtskosten erstattet werden. Sobald Ihnen der sogenannte Kostenfestsetzungsbeschluss zugegangen ist, kann aus diesem die Zwangsvollstreckung betrieben werden, falls der Mieter nicht freiwillig zahlt.

Geschäftsstellen

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

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

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

Persönliche Rechtsberatung
 Dienstag und Donnerstag 17.00 – 19.00 Uhr

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

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

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

Persönliche Rechtsberatung
 Mittwoch 17.00 – 18.00 Uhr

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Persönliche Rechtsberatung
 Dienstag 19.00 – 21.00 Uhr

Fachliteratur

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



Betriebskosten – Wirksam vereinbaren und erfolgreich umlegen

Von Dr. Kai H. Warnecke und Dr. Carsten Brückner, 8. Auflage 2017, ISBN 978-3-939787-88-4

Die Kosten für Energie steigen seit Jahren, ebenso wie viele andere Betriebskosten. Den Unmut darüber bekommen häufig die Vermieter zu spüren, umso wichtiger sind klare Vereinbarungen und fehlerfreie Abrechnungen darüber. Dieser Ratgeber bietet auch in der neuen Auflage allen Vermietern Unterstützung bei der Umlage der Betriebskosten. Von der richtigen Vereinbarung der Kostenarten bis zur Abrechnung wird alles Wichtige erläutert – selbstverständlich auch die Betriebskostenarten im Einzelnen. Einen schnellen Einstieg gewährleistet der Betriebskosten-Kompass für Wohnraummiete.

12,00 Euro für Mitglieder und 12,95 Euro für Nichtmitglieder.

an den privaten Hauseigentümer und Vermieter.

12,00 Euro für Mitglieder und 12,95 Euro für Nichtmitglieder.

Immobilien in Spanien

Von Dr. Roberto Carballo und Dr. Günther F. Hoffmann, 7. Auflage 2015, ISBN 978-3-833424-80-9

Zweisprachiger Ratgeber mit Rechts- und Steuerinformationen zu Immobilienerwerb in Spanien. Dieses Buch, das in siebter, aktualisierter Auflage vorgelegt wird, behandelt – wo immer nötig – die Probleme zugleich nach spanischem und deutschem Recht. Erörtert werden Themen mit praktischer Relevanz, zum Beispiel Sicherheit bei Immobilientransaktionen, Steuerwirkung, Vererbung. Das Buch ist aus der beruflichen Arbeit der Autoren entstanden. Beide befassen sich seit mehr als 20 Jahren mit der Bearbeitung von deutsch-spanischen Rechts- und Steuerrechtsfällen.

21,80 Euro für Mitglieder und 24,80 Euro für Nichtmitglieder.

Die Kündigung des Vermieters wegen Eigenbedarf

Von Dr. Hans Reinold Horst, 2. Auflage 2017, ISBN 978-3-939787-90-7

Der Eigenbedarf des Vermieters stellt die in der Praxis mit Abstand am häufigsten vorkommende Art der fristgerechten Vermieterkündigung dar. Nach dem Gesetz kann der Vermieter kündigen, wenn er die vermietete Wohnung für sich, die zu seinem Haushalt gehörenden Personen oder für Familienangehörige benötigt. Die Broschüre richtet sich an alle rechtsberatenden Berufe, aber vor allem

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

Hiermit bestelle ich oben angekreuzte Fachliteratur / en.

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

Bitte füllen Sie das Bestellformular in Druckbuchstaben aus!

FAX-Bestellung

040 / 32 65 06

Kompaktseminare

Veranstaltungsort:

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

Di, 12. Sep 2017

Was Sie über Wohnungseigentumsrecht wissen sollten

Referent RA Till Heinisch,
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht,
17.00 Uhr bis ca. 19.00 Uhr

Das Seminar vermittelt unabdingbares Basiswissen im Bereich des Wohnungseigentumsrechts und setzt insoweit keine Vorkenntnisse auf dem Gebiet des Wohnungseigentumsrechts voraus.

Themen:

- Sondereigentum – Gemeinschaftseigentum – Sondernutzungsrechte
- innere Organisation des Verbandes und seiner Organe (Eigentümerversammlung, Verwalter, Beirat)
- Rechtsstellung der Eigentümer und des Verbandes
- Beschlussfassung und Vereinbarung
- Kosten und Lasten nebst Verteilerschlüssel sowie Instandhaltung/Instandsetzung, Modernisierung und bauliche Veränderungen

Es wird ein Seminarskript zum Nachlesen ausgegeben.

Mi, 13. Sep 2017

Dauerbrenner und Neuheiten in der Gewerberaummiете

Referentin Assessorin Julia Fierlinger,
17.00 Uhr bis ca. 19.00 Uhr

Sie vermieten oder verwalten Gewerberäume? Das Gewerberaummietrecht erlaubt den Vertragspartnern im Vergleich zum Wohnraummietrecht einen weiteren Spielraum bei der Vertragsgestaltung. Diese Flexibilität und die starke Prägung durch die Rechtsprechung führen jedoch häufig auch zu einer erhöhten Unsicherheit bei Vermieter und Mieter. Das Seminar hilft Licht ins Dunkel zu bringen und zeigt Regelungsmöglichkeiten zu Mietzeit und Mieterhöhung auf. Darüber hinaus wird die Übertragbarkeit der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zur Wohnraummiете auf Gewerbemietverhältnisse, insbesondere im Bereich Schönheitsreparaturen, besprochen.

Themen:

- Mietzeit – unbefristet versus befristet mit Option
- Mieterhöhungsmöglichkeiten
- Übertragbarkeit der aktuellen BGH-Rechtsprechung zur Wohnraummiете auf das Gewerbemietrecht

Mi, 20. Sep 2017

Verwalter, Wohnungseigentümer, Verwaltungsbeirat. Wer darf was?

Referent RA Matthias Scheff,
17.00 Uhr bis ca. 19.00 Uhr

Dieses Seminar stellt die Organe der Wohnungseigentümergeinschaft vor. Die Rechte und Pflichten dieser Organe werden dargestellt.

Themen:

- Darf der Verwalter ohne Beschluss der Wohnungseigentümer Aufträge erteilen? Und wenn ja, bis zu welcher Höhe?
- Ist der Wohnungseigentümer berechtigt, Beschlussanträge für die bevorstehende Wohnungseigentümerversammlung zu stellen?
- Und muss der Verwalter diese Anträge auf die Tagesordnung der Wohnungseigentümerversammlung setzen?
- Was gilt, wenn er die Aufnahme dieser Anträge unterlässt?
- Bestehen Schadensersatzansprüche gegen den Verwalter, wenn er Beschlüsse nicht durchführt?
- Und wem stehen diese Schadensersatzansprüche zu?
- Darf der Verwaltungsbeirat – gegebenenfalls mit dem Verwalter – Aufträge erteilen?
- Was bedeutet Delegation und wann ist sie zulässig?

Weitere Informationen zu den Seminarinhalten finden Sie unter www.grundeigentuemerverband.de/veranstaltungen/seminare

Hiermit melde ich mich zu oben angekreuztem/n Seminar/en an.

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

Bitte füllen Sie die Anmeldung in Druckbuchstaben aus!

Datum, Unterschrift

FAX-Anmeldung

040 / 32 65 06

Teilnahmebedingungen:

Der Teilnehmerbeitrag ist vorab, spätestens 10 Tage nach Ihrer Anmeldung, auf das Konto Grundeigentümer-Verband Hamburg e. V. bei der Hypo Vereinsbank IBAN DE66 2003 0000 0000 2032 16, BIC HYVEDEMM300 unter Angabe des gebuchten Seminars zu überweisen. Bitte geben Sie ebenfalls Ihre Mitgliedsnummer bei der Überweisung an!

Eine schriftliche Stornierung – auch per Fax oder E-Mail – der Seminare bis 2 Tage vor Beginn ist kostenfrei möglich, danach berechnen wir die volle Seminargebühr.

Nachstehende Stornobedingungen gelten für Seminare, die mit einem * gekennzeichnet sind.

Bei Stornierung Ihrer Anmeldung 14 Tage vor Veranstaltungsbeginn werden 50 Prozent der Seminargebühr berechnet. Bei Nichtteilnahme oder Absage 8 Tage vor Veranstaltungsbeginn wird die volle Teilnehmergebühr in Rechnung gestellt. Die Ausfallgebühren entfallen, wenn ein Ersatzteilnehmer von Ihnen zum Seminar angemeldet wird.

Anmeldung: Wenn Sie an einem Seminar teilnehmen möchten, senden oder faxen (040/32 65 06) Sie den neben stehenden Abschnitt ausgefüllt und unterschrieben an uns zurück.

Eine besondere Benachrichtigung erfolgt nur, wenn das Seminar zum Zeitpunkt Ihrer Anmeldung bereits ausgebucht war und Sie nicht daran teilnehmen können.

Mi, 11. Okt 2017

Vorsorge für den Krankheits- und Sterbefall und Grundzüge des Erbrechts

Referentin RAin Ulrike Schlöber,
17.00 Uhr bis ca. 19.00 Uhr

Um spätere Lebensentscheidungen bei Unfällen, Krankheiten oder Operationen mitbestimmen zu können, sollten Sie sich schützen und für diese Fälle rechtzeitige Vorsorge treffen. Wir klären Sie auf, damit Sie entscheiden können, welche Vorsorge Sie treffen wollen.

Themen:

- Vorsorgevollmacht
- Betreuungsverfügung
- Patientenverfügung

Jährlich werden in Deutschland Milliardenbeträge vererbt; einen Großteil machen Grundstücke und Häuser aus. Um rechtliche Nachteile zu vermeiden, sollten Sie daher die Grundstücke des Erbrechts kennen.

Themen:

- Gesetzliche Erbfolge
- Erbeinsetzung durch Testament
- Pflichtteilsrecht

Di, 14. Nov 2017

Welchen Mietzins darf ich nehmen?

Referent RA Till Heinisch,
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht,
17.00 Uhr bis ca. 19.00 Uhr

Seit einem Jahr bestehen in ganz Hamburg Beschränkungen bei der Mietzinsbildung bei Neuvermietung. Welche Grenzen hat der Vermieter einzuhalten und gibt es Möglichkeiten diese abzumildern oder zu umgehen und was sind die Rechtsfolgen von Verstößen? Da aus diesem Bereich noch immer eine große Anzahl von Fragen kommt und eine erhebliche Praxisrelevanz und Verunsicherung für jeden Vermieter besteht, wird sich das Seminar ausführlich mit diesen Fragen befassen.

Themen:

Mietzinsbeschränkungen (Mietpreisbremse), Anwendungsbereich und Inhalt der gesetzlichen Regelung, Rechtsfolgen, Ausnahmen, Umgehungsmöglichkeiten.

Mi, 22. Nov 2017

Ende gut, alles gut! – Die rechtssichere Beendigung von Mietverhältnissen

Referent RA Ulf Schelenz, LL.M.
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht,
17.00 Uhr bis ca. 19.00 Uhr

Die Abwicklung eines beendeten Mietverhältnisses birgt für den Vermieter unzählige Gefahren und Tücken in sich. Dies wird häufig auch von erfahrenen Vermietern übersehen und kommt erst dann zum Vorschein, wenn die Falle zugeschnappt ist. Regelmäßig sind dann gemachte Fehler nicht mehr zu korrigieren und kosten viel Geld. Das Seminar ist darauf ausgerichtet, typische Probleme am Ende des Mietverhältnisses zu identifizieren und Fehler zu vermeiden. Fallbeispiele aus der Praxis werden gebildet, um Vor- und Nachteile unterschiedlicher Verhaltensweisen zu durchleuchten. Wann ist beispielsweise eine persönliche Rückgabe der Wohnung sinnvoll? Welche Risiken hat die Fertigung eines Rückgabeprotokolls? Zusätzlich werden Strategien besprochen, um Ansprüche des Vermieters erfolgreich durchzusetzen. Dazu gehören alle Fragen rund um die Abrechnung der Mietkaution und die damit verbundenen Risiken der Berücksichtigung unterschiedlicher Ansprüche: Ist es beispielsweise taktisch klüger, eine Nachforderung aus Nebenkostenabrechnung oder eine offene Miete mit der Mietkaution zu verrechnen? Es werden auch praktische Tipps und Tricks vermittelt, damit es zum Schluss heißt: „Ende gut, alles gut!“

Themen:

- Was kann der Vermieter verlangen am Ende des Mietvertrages? Bestehen insbesondere Ansprüche wegen unterlassener Schönheitsreparaturen?
- Sollte ich die Rücknahme der Wohnung unter Umständen verweigern? Was darf ich und was nicht?
- Welche Schritte habe ich vor und nach Rückgabe der Wohnung einzuhalten, um meine Ansprüche rechtssicher durchzusetzen?
- Sind Vereinbarungen zwischen Vor- und Nachmietern ratsam? Was ist zu beachten?
- Welche Erfolgchancen bestehen im Gerichtsverfahren bei der Verfolgung offener Ansprüche des Vermieters und wo liegen Risiken?

Seminar

Veranstaltungsort:

Grundeigentümer-Verband,
Glockengießerwall 19, 20095 Hamburg,
Sitzungssaal im 7. Stock,
Kosten 275,00 Euro pro Person

28./29./30. Nov 2017

Praxis der Zinshausverwaltung * auch für Einsteiger geeignet

Referenten: Rechtsanwälte des
Grundeigentümer-Verbandes Hamburg

**Dienstag, 28. November 2017
von 17.00 bis ca. 20.00/20.30 Uhr**

**Mittwoch, 29. November 2017
von 17.00 bis ca. 20.00/20.30 Uhr**

**Donnerstag, 30. November 2017
von 17.00 bis ca. 21.00 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

Rechtsberatung

Neu im Team

Seit Anfang August verstärkt der Rechtsanwalt Christian Bocklage das Berater-team in der Hauptgeschäftsstelle am Glockengießerwall. Bisher war der Vater zweier kleiner Söhne neben seiner anwaltlichen Tätigkeit auch als Berater für Haus- und Grund Buchholz tätig. Nun freut er sich darauf, seine Erfahrung als Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht in den Dienst des Grundeigentümer-Verbandes und seiner Mitglieder zu stellen.



Veranstaltungen

Mittwoch, 16. August 2017 (14.00 Uhr)
Grundeigentümer-Verbandshaus, 6. OG, Glockengießerwall 19

„Energieberatung“

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

Donnerstag, 17. August 2017 (10.00 Uhr)
Geschäftsstelle Harburg, Am Soldatenfriedhof 8

„Bautechnische Beratung“

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

Montag, 4. September 2017 (18.00 Uhr)

Hauptkirche St. Michaelis

„My home is my castle“

Grundeigentümer-Verband Hamburg. Wie sicher lebe ich in einer Großstadt? Vortragsveranstaltung mit Hamburgs Polizeipräsident Ralf Martin Meyer. Siehe auch S. 14 in dieser Ausgabe.

Mittwoch, 6. September 2017 (19.00 Uhr)

Geschäftsstelle Rahlstedt, Schweriner Straße 27

„Rechtssicher vermieten ohne Makler“

Haus- und Grundeigentümerverschein Hamburg-Rahlstedt. Arbeitskreis. Anmeldung unter Tel. 040/677 88 66, Kosten für Mitglieder 12 Euro, für Gäste 24 Euro.

Donnerstag, 14. September 2017 (10.00 Uhr)

Geschäftsstelle Harburg, Am Soldatenfriedhof 8

„Bautechnische Beratung“

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

Sonntag, 17. September 2017 (14.00 Uhr)

Eingang Miniatur Wunderland, Speicherstadt

„Miniatur Wunderland Hamburg“

Haus- und Grundeigentümer-Verein Alstertal-Langenhorn-Alsterdorf. Besichtigung der Modelleisenbahnanlage, anschließend Kaffeetrinken im Caféhaus Speicherstadt. Kosten für Mitglieder 15 Euro, für Gäste 21,50 Euro, Kinder bis 15 Jahre frei. Schriftliche Anmeldung per Post oder an alstertal@grundeigentuemerverband.de oder Fax-Nr. 040 / 32 13 97.

Samstag, 23. September 2017 (8.00 Uhr)

Abfahrt Ehrenbergstraße 39

„Schwerin“

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverschein Altona und Elbvororte. Sommerausfahrt 2017. Preis pro Person: 50 Euro inkl. Bus- und Schifffahrt, Mittagessen, Museum/Führung sowie Kaffee und Kuchen. Kartenvorverkauf ab dem 14. August jeweils montags von 16.30 Uhr bis 17.30 Uhr in der Geschäftsstelle Ehrenbergstraße 39.

Ausfall von Beratungen

In der Geschäftsstelle Am Soldatenfriedhof 8 entfällt am 2. und 3. August die Rechtsberatung.

Ein neues Bergedorf-Buch

Luftbilder zeigen Stadtentwicklung

In 2004 hatte der Bergedorfer Bürgerverein über 600 Luftbilder aus der Zeit von 1955 bis 1967 angekauft. Eine Auswahl davon erschien 2005 in dem von Gerd Hoffmann konzipierten Buch „Hamburg-Bergedorf aus der Luft“. Zwischen 2008 und 2013 erstellte er noch drei Luftbildbücher für den Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung (LGV), die – in den Zeitabschnitten 1921-1932, 1933-1963 und 1964-2012 – zusammen in über 330 Luftaufnahmen Hamburger Gebiete zeigen. Im Jahre 2012 schlug der Bürgerverein dem Bezirk eine große Luftbilder-Ausstellung vor. Gerd Hoffmann kuratierte dann die 2013 in mehreren Räumen des „Museums für Bergedorf und die Vierlande“ gezeigte und gut besuchte Ausstellung. Auch nach der Ausstellung blieb bei vielen Bürgern und Planern das Interesse an Luftbildern groß.

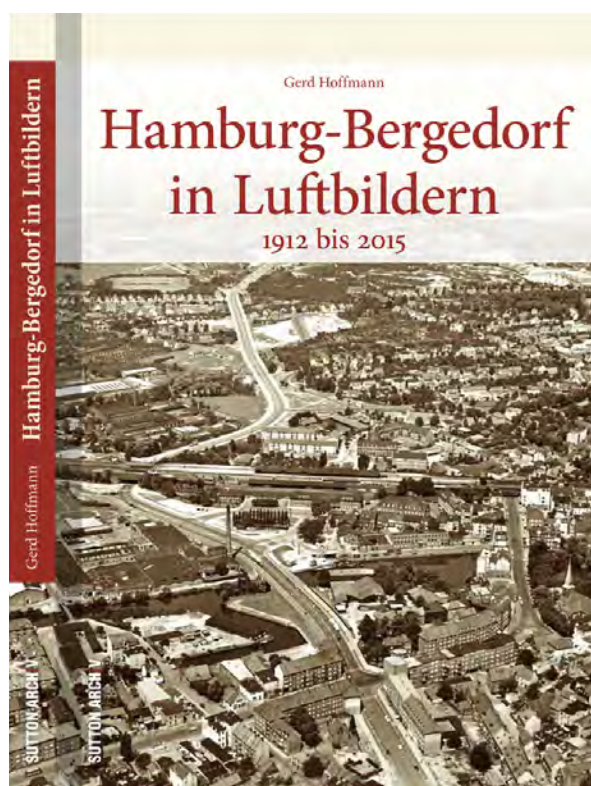
Von der Ausstellung zum Buch

So erscheint jetzt 2017 im Sutton Verlag der Bildband: „Hamburg-Bergedorf in Luftbildern/ 1912 bis 2015“. Er zeigt in über 140 Schwarz-Weiß- und Farb-Aufnahmen etliche der 2013 in der Ausstellung gezeigten Motive sowie das Thema ergänzende und einige erstmals veröffentlichte Luftaufnahmen. Alle diese Motive sind, in ihrer thematischen Auswahl, dokumentierte Stadtentwicklung. Damit sind sie auch Teil einer Bergedorf-Chronik in Luftbildern, die durch diese Veröffentlichung angeregt werden soll. Denn bei den Planungen für größere Bauprojekte, wie zur Zeit im Bereich vom Serrahn-Hafen, neues Lichtwarkhaus, an der Stuhrohrstraße oder am Schleusengraben greifen Architekten immer wieder gerne auf Luftbild- Chronologien zurück. Mit ihrer Hilfe erfährt der Planer anschaulicher etwas mehr über den Ur-Zustand und die zwischenzeitlichen Veränderungen seines Planungsgebiets.

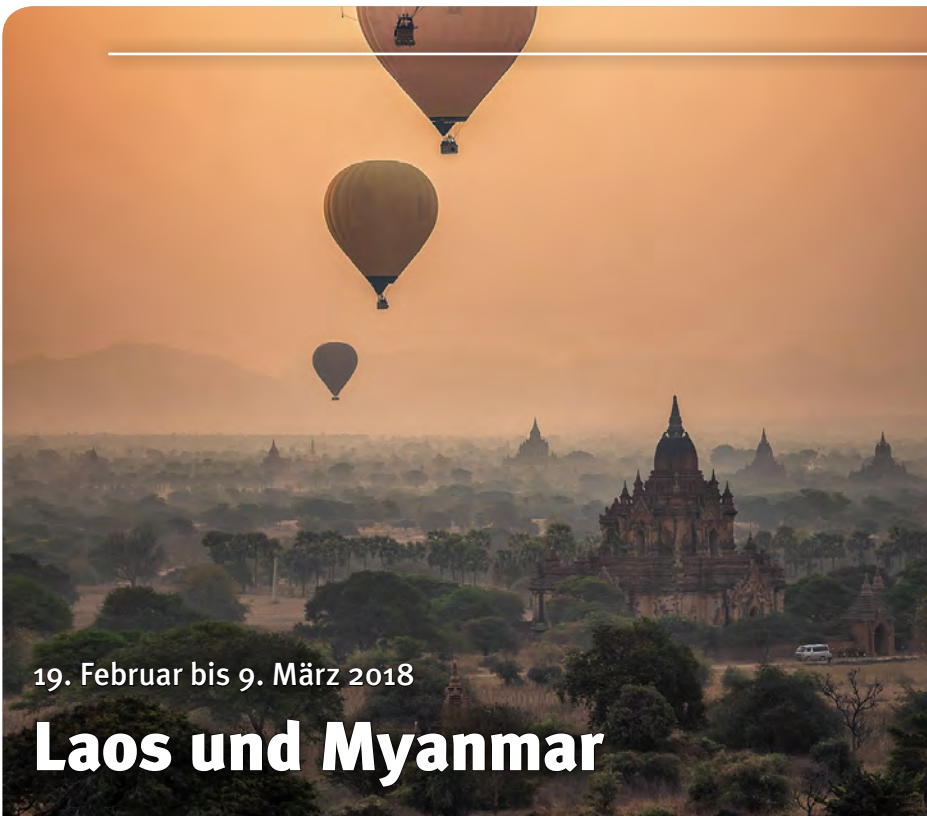
„Hamburg-Bergedorf in Luftbildern“ zeigt auf 128 Seiten etliche städtebauliche Maßnahmen in Bergedorf-Lohbrügge von den 1920er- bis in die letzten Jahre. Die älteste

Luftaufnahme stammt von 1912; somit dokumentiert Hoffmanns 14. Buchveröffentlichung auch 100 Jahre Heimat- und Baugeschichte sowie 100 Jahre Stadtentwicklung. Zu sehen sind weiter Luftbild-Chronologien der Siedlungen Nettelnburg, Lohbrügge-Nord, Bergedorf-West, Neuallermöhe, dem Dorfanter Boberg sowie weitere Veränderungen im Stadt- und Landgebiet. Neuere Aufnahmen, wie die von 2008/09 aus dem Hubschrauber oder die amtlichen Digitalen Orthophotos (DOP) von 2015, zeigen zum Beispiel die bekannten Bergedorf-Lohbrügger Wohnlagen sowie die derzeitige Nutzung der alten Kulturflächen in den Vier- und Marschlanden; sie sind aus der Luft deutlicher zu erkennen.

Dieses alles zeigt der neue Bildband. Er gehört in jede Bibliothek, denn er dokumentiert unter anderem sehr deutlich die Entwicklungen im Bergedorf-Lohbrügger Stadtbereich und hilft umgesetzte Planungen zu verstehen.



Gerd Hoffmann
Hamburg-Bergedorf in Luftbildern
1912 bis 2015
128 Seiten, über 140 Abbildungen
Sutton Verlag 20 Euro
ISBN: 978-3-95400-787-5



19. Februar bis 9. März 2018

Laos und Myanmar

Besuchen Sie mit uns die Perle Südostasiens, lassen Sie sich verzaubern vom Charme der Menschen und von einmaligen kulturellen Schätzen, ebenso wie von der unbeschwerteren Art des Reisens.

Entspannt und erholsam „fahren“ wir mit der Mekong Sun und entdecken dabei Erforschtes und Unerforschtes.

Weltkultur und spektakuläre Landschaften.

Was macht diese Reise einzigartig?

Exklusiv und perfekt kombiniert: Laos-Kreuzfahrt, Myanmar-Rundreise und spannende Tage am Traumstrand von Ngapali. Die Perle Südostasiens: Luang Prabang (UNESCO-Weltkulturerbe). Authentisch und komfortabel: Flusskreuzfahrt auf dem wenig besuchten oberen Mekong mit dem Boutique-Schiff Mekong Sun (14 Kabinen auf zwei Decks, alle in Außenlage, klimatisiert und mit privater Dusche und Toilette). Laotische Dörfer, geheime Höhlen, imposante Wasserfälle, Wanderungen durch den Dschungel. Königsstadt Mandalay: Pagoden, Paläste und die längste Teakholzbrücke der Welt. Schifffahrt auf dem Irrawaddy, der Lebensader Myanmars. Das größte Pagodenfeld der Welt in Bagan. Yangon: Zugfahrt mit den Einheimischen, Bogyoke-Markt, Shwedagon-Pagode. Eindrucksvolle Begegnungen mit den Einwohnern von Laos und Myanmar.

Leistungen

- Linienflüge Hamburg – Frankfurt – Bangkok – Luang Prabang, Yangon – Bangkok – Frankfurt – Hamburg in der Economy Class

- Linienflüge Luang Prabang – Bangkok – Mandalay, Bagan – Thandwe – Yangon
- Flusskreuzfahrt mit dem Boutique-Schiff Mekong Sun mit sechs Übernachtungen an Bord
- vier Übernachtungen im Strandhotel in Ngapali, drei Übernachtungen im Komfort-Hotel in Bagan, zwei Übernachtungen im Komfort-Hotel in Mandalay und eine Übernachtung im Komfort-Hotel in Yangon
- erfahrener deutschsprachiger Kreuzfahrt-Direktor an Bord Ihres komfortablen Mekong-Schiffes
- alle Ausflüge, Landgänge, Vorträge und Besichtigungen deutschsprachig laut Reiseverlauf
- alle Transfers und Eintrittsgelder bei den ausgeschriebenen Besichtigungszielen
- zahlreiche Mahlzeiten und ausführliches Informationsmaterial

Der Reisepreis beträgt ab 6.400 Euro pro Person

Fordern Sie gern unsere ausführliche Reisebeschreibung an. Und/oder melden Sie sich gern zu unserer **Reisepräsentation/Vortrag am 14. Oktober 2017** an.

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

Grundeigentümer Reisen



2. bis 9. Juni 2018

Skandinavien

Foto: © by x-ray-anal / PIXELIO

Insel- und Schärenwelt Skandinaviens – Rund um Dänemark

Wir möchten Ihnen auch im nächsten Jahr wieder eine wundervolle Reise mit einem kleinen und feinen Schiff anbieten.

Dazu haben wir – gemeinsam mit dem Reiseveranstalter Hansa Touristik GmbH – das Schiff MS Ocean Majesty ausgewählt, weil es komfortabel und stilvoll ist.

Die Bordsprache ist deutsch und mit nur maximal 500 Gästen ist es möglich, Individualität und Privatsphäre zu erleben.

Bequem von Kiel aus starten wir in die Insel- und Schärenwelt Skandinaviens.

Entdecken Sie Kopenhagen, das viel mehr zu bieten hat als die kleine Meerjungfrau. Über Göteborg erreichen wir Oslo. Die norwegische Küste und ihre traumhafte Schärenwelt ist das nächste Reiseziel. Arendal ist die älteste Stadt an der Südküste Norwegens und ist auf Inseln und Schären erbaut. Sie trägt den Beinamen „Venedig des Nordens“. Die Reiseroute führt weiter nach Süden über den Limfjord nach Aalborg. Fredericia, auf der jütischen Seite des Kleinen Belt gelegen, ist eine reizvolle Küstenstadt mit typisch dänischem Charme und bildet den Abschluss der Reise.



Dicke Luft

Sommerzeit ist Grillzeit – doch nicht selten provoziert das Brutzeln im Garten den Zorn des Nachbarn. Was erlaubt ist.

Bettina Brüdgam

Sommer, Sonne und ein Holzkohlegrill – so kann ungetrübtes Gartenglück aussehen. Zumindest für all jene, die dann die Grillzange in der Hand haben. Die Nachbarn hingegen fühlen sich nicht selten gestört, wenn Rauch und Lärm herüberziehen. Immer wieder landen deshalb Streitigkeiten rund ums Grillen vor Gericht.

„Was konkret erlaubt ist, bewerten die Richter unterschiedlich, die Urteile hängen immer stark vom Einzelfall ab“, sagt Christian Putschäw, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht und Immobilienmediator in der Kanzlei Breiholdt & Voscherau Immobilienanwälte. Eine einheitliche Regelung gibt es

deshalb nicht. Auch überdeckt der Zwist um Qualm und Gestank oft vorangegangene Querelen. „Dann ging es bereits lange vorher etwa um Kindergeschrei im Garten oder die zugeparkte Einfahrt“, so Putschäw. In solchen Fällen könne eine Mediation Sinn

machen, in deren Verlauf auch andere Unstimmigkeiten ausgeräumt werden.

Grundsätzlich gilt: Wer sich rücksichtsvoll verhält, kann eher auf Toleranz hoffen. Und was den Nachbarn nicht stört, ist nicht verboten. Dicke Luft muss also nicht zwingend

sein. Glüht die Kohle eine Stunde durch, bevor das Fleisch auf den Rost kommt und lässt man die Finger vom Spiritus mindert dies die Rauchentwicklung merklich. Das Landgericht Stuttgart fordert etwa, Alu-Folie und -Grillschalen zu verwenden, damit nicht zu viel Rauch entsteht (10 T 359/96). Auch ein Elektrogrill verursacht weniger Emissionen „und reine Essensgerüche sind eher hinnehmbar als beißender Qualm“, so Putschäw. Ent-



Ob Nackensteak oder Fisch, Gemüsevariationen oder wie hier die klassische Wurst – sobald das Wetter zum Draußensitzen einlädt, holen viele auch ihren Grill hervor – teilweise zum Ärger derjenigen, zu denen Rauch und Gerüche herüberwehen.

sprechend großzügiger seien auch die Richter. Wer dann noch die Nachbarn rechtzeitig informiert, darf zudem mit mehr Verständnis für das Grillgelage rechnen. Nach 22 Uhr sollte der Geräuschpegel ohnehin auf Zimmerlautstärke heruntergefahren werden, dann beginnt die Nachtruhe.

„Die Frage ist immer, wo setzt die Belästigung für den anderen durch Qualm, Geruch oder Lärm durch Gäste ein“, so Putschaw. Auch am Grill soll man sich entfalten dürfen, andere dabei jedoch nicht stören. Weithin gilt Grillen inzwischen zwar als sozialübliche Aktivität, ein verbrieftes Grundrecht gäbe es aber nicht. So sieht es auch das Landgericht München. Hiernach muss der Nachbar grundsätzlich gelegentliches Grillen in der Sommerzeit dulden. Entstehen allerdings wesentliche Beeinträchtigungen, kommt sogar ein Grillverbot in Betracht (I 15 S 22735/03).

Wie oft Grillen im Garten genau erlaubt ist, lässt sich kaum sagen. Die Meinungen der Richter gehen bei dieser Frage jedenfalls auseinander. In Bonn etwa urteilten sie, dass das Grillen auf Holzkohle von April bis September einmal im Monat (AG Bonn, 6 C 545/96) rechtens ist. Das

Landgericht Aachen lässt doppelt so viele Termine zu (6 S 2/02). Anderswo setzt man auf eine Obergrenze für das gesamte Jahr, wie etwa die Münchner Richter, die diese mit 16-mal fixierten (LG München, 15 S 22735/03), das Amtsgericht Schöneberg Berlin gestattet sogar 20- bis 25-mal (3 C 545/96) jährlich. „Zweimal im Monat sollte in jedem Fall zumutbar sein“, so Putschaw. Lebt man in einem Sechs-Parteien-Haus gelte es jedoch zu bedenken, dass damit unterm Strich vielleicht zwölfmal monatlich Rauchschwaden aufsteigen, wenn alle von ihrem Recht Gebrauch machen.

Eher erlaubt ist laut Rechtsprechung das Grillen auf der Terrasse als auf dem Balkon. Nach einem Urteil des Amtsgericht Hamburg ist das Benutzen eines Gartengrills auf dem Balkon sogar ganz verboten (40 C 229/72). „Das gilt allerdings nicht für den Elektrogrill“, so Putschaw. Das Amtsgericht Bonn wiederum gestattet einmal im Monat von April bis September, dass auch auf Balkonen gebrutzelt wird. Die Nachbarn sind dann 48 Stunden vorher zu informieren (6 C 545/96).

Wer im Garten grillt, sollte einen Platz mit möglichst

Richtig grillen

Welcher Grill sich für welche Gelegenheit eignet.

Bei den Geräten gibt es drei unterschiedliche Typen: Holzkohle-, Gas und Elektrogrill. Eingefleischte Grillfans schwören auf einen **Holzkohlegrill**, nur er bringt das unverwechselbare Raucharoma. Er kann praktisch überall eingesetzt werden, da er keine zusätzliche Energiequelle benötigt. Nachteil: Er ist geruchs- und qualmintensiv und es dauert lange, bis die Kohle zu Asche geworden ist und man mit dem Grillen beginnen kann.

Wer ohne langes Vorheizen loslegen möchte, ist gut mit einem **Gasgrill** beraten. Eine Gasflasche wird an den Grill angeschlossen, über ein Ventil lassen sich Gaszufuhr und Hitzeград präzise regeln. Geruch und Qualm entstehen kaum. Nachteil: Der Gasgrill ist oft sperrig und man muss auf den typischen Holzkohlegesmack verzichten.



Foto: © by Wnhelmine / PIXELIO

Auf dem Balkon empfiehlt sich ein **Elektrogrill**. Sauber und fast ohne Geruch werden die Würstchen auf Knopfdruck über einer Infrarot-Heizschlange geröstet. Die Temperatur lässt unterschiedlich einstellen. Nachteil: Man benötigt eine Steckdose und das Raucharoma fehlt.

Sicherheit zählt bei allen Geräten. Prüfsiegel sind deshalb hilfreich bei der Auswahl: „DIN geprüft“ und das GS-Zeichen gewährleisten Gerätesicherheit. Beim Grillen zudem darauf achten, dass das Gerät sicher steht, am besten auf einem Platz, der nicht entflammbar ist. Gefährlich kann es gerade mit einem Holzkohlegrill im Carport oder unter der Markise werden. Auch Lampions haben über dem Grill nichts zu suchen.

Fassadensanierung • Gerüstbau • Maurer • Maler

BUTERFAS
B & B BUTERFAS

ALLES IN EINER HAND

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



Der Fachbetrieb mit Komplettlösungen für Fassaden, Balkone und Keller
 Telefon 040 - 229 55 00 • www.buterfas.de

großer Entfernung zu den Nachbarn wählen. „Fünfmal pro Jahr“ Grillen auf Holzkohlefeuer im Garten einer Wohnungseigentumsanlage erlaubte der Bayerischen Obersten Landgericht – allerdings nur am äußersten Ende des Grundstücks (2 Z BR 6/99).

Auch in der Hausordnung oder im Mietvertrag können entsprechende Regelungen festgeschrieben sein – „diese sollten dann aber nicht miteinander kollidieren“, betont Putschäw. So ergänzte eine Wohnungseigentümergeinschaft in der Hausordnung per Mehrheitsbeschluss ein Verbot für das Brutzeln auf offener Flamme auf Balkonen. Eine Eigentümerin klagte dagegen, denn sie hatte auf der Dachterrasse für ihre Mieter eigens einen festen Grill mit offener Flamme bauen lassen – und die Nutzung im Mietvertrag fixiert. Das Landgericht München wies ihre Klage jedoch ab, da die Hausordnung den Schutz des Gebäudes, die Aufrechter-



Am besten lädt man die Nachbarn gleich mit ein, dann gibt es keinen Streit um den Qualm.

haltung von Sicherheit und Ordnung und die Einhaltung des Hausfriedens gewährleisten, die jeweils aktuelle Version müsse deshalb Bestandteil des Mietvertrags sein (36 S 8058/12).

„Auch viele Mustermietverträge sehen vor, Grillen im Interesse der Mitbewohner und Nachbarn auf Balkonen, Loggien oder unmittelbar an

das Gebäude angrenzenden Flächen nicht zu gestatten“, sagt Carsten Küttner, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht in der Kanzlei WOLFF BREIHOOLD NIERHAUS SCHMIDT. So auch der Hamburger Mietvertrag. „Taucht solch ein Passus im Mietvertrag auf, hat er Vorrang vor der Rechtsprechung“, so Putschäw. Wer sich nicht daran hält, dem droht eine Abmahnung und im schlimmsten Fall sogar die Kündigung. „Hinterm Haus ist, wenn sich hier ein großer Garten befindet, Grillen jedoch erlaubt“, so Putschäw. Aber auch dann sollte man auf eine geringe Qualmentwicklung achten.

In der Eigentümergemeinschaft sorgt das sommerliche Freiluftbrutzeln ebenfalls immer wieder für Misstöne. „Um dem vorzubeugen, können die Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft den Gebrauch des Sonder- und des Gemeinschaftseigentums durch eine sogenannte Vereinbarung regeln (§ 15 Abs. 1 WEG)“, erklärt Küttner. Stehe eine solche Vereinbarung nicht entgegen, gäbe es außerdem die Möglichkeit, Regelungen zum Grillen auf dem Grundstück durch einen Mehrheitsbeschluss zu treffen. Mit einfacher Stimmenmehrheit ließe sich zudem ein entsprechender Passus auch in der Hausordnung ergänzen, der etwa Sorgfaltspflichten, Benutzungsregeln für die gemeinschaftliche Fläche oder Ruhezeiten festlegt. „Aber

selbst eine bis ins letzte Detail ausgefeilte Hausordnung schützt nicht vor Streitigkeiten“, so die Erfahrung von Putschäw, der eher zu positiven Formulierungen wie einem gemeinschaftlichen Grillplatz rät als zu umfangreichen Verboten.

„Ein komplettes Verbot ist ohnehin umstritten“, so Küttner. Nach einer Entscheidung des Landgerichts München 36 S 8058/12 WEG könne die Mehrheit der Wohnungseigentümer zwar über eine Hausordnung die Nutzung von Gemeinschafts- und Sondereigentum verbieten. „Hierzu gehört laut des Gerichts auch ein absolutes Verbot des Grillens auf offener Flamme“, so Küttner. Diese Ansicht würden jedoch längst nicht alle Richter teilen, in der Regel hänge der Umfang eines zulässigen Grillverbots von den Gegebenheiten des Grundstücks und vom Einzelfall ab.

Ungezügelter Grillen lässt sich per Vereinbarung allerdings auch nicht arrangieren. So durchkreuzte das Landgericht Düsseldorf den Beschluss einer Eigentümergemeinschaft, dass Sondereigentümer auf ihren Balkonen uneingeschränkt grillen dürfen – dies sei laut Wohnungseigentumsgesetz rechtswidrig (§§ 13 Abs. 1, 14 Nr. 1 WEG). Brandgefahr durch Grillen auf dem Balkon beeinträchtigt die anderen Eigentümer genauso wie Rauch- und Geruchsemissionen (25 T 435/90).



Nasse Wände?
Feuchter Keller?

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

ISOTEC Hamburg GmbH

Donnerstr. 20, 22763 Hamburg

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

www.isotec.de/hamburg

ISOTEC
Wir machen Ihr Haus trocken

TEAM
ISOTEC
HANDWERK
AUF HOCHSTEM
NIVEAU

Gefahren erkennen

Neues Gasalarmgerät

Erdgas dominiert klar bei der Wohnraumbeheizung. Darüber hinaus wird oft auch mit Gas gekocht. In vielen Wohnungen liegen also Gasleitungen und das Risiko eines Gaslecks ist nicht auszuschließen. Die eigene Nase kann die drohende Gefahr leider nicht in jedem Fall erkennen. Verlässlicher sind da sogenannte Haushalts-Gasalarmgeräte. Der Grundeigentümer-Verband bietet seinen Mitglie-

dern bereits seit einiger Zeit solche Geräte der Firma Klimatherm an. Mit dem GA 117 steht ab sofort eine nochmals verbesserte Version zur Verfügung – bei gleichem Preis. Das Gerät ist wie sein Vorgänger in der Lage, austretendes Gas (Erdgas, Stadtgas, Flüssiggas) zu erkennen, sobald die Gasdichte in der Raumluft einen bestimmten Schwellenwert erreicht. Durch einen optischen und akustischen

Alarm warnt das GA 117 dann lange bevor Explosionsgefahr besteht. Die Alarmschwelle liegt beim GA 117 unter sechs Prozent LEL (Lower Explosive Limit). Das heißt, es gibt bereits Alarm, wenn die Gaskonzentration bei weniger als sechs Prozent der unteren Explosionsgrenze brennbarer Gase liegt.



Das Gerät ist über das Informationszentrum des Grundeigentümer-Verbandes erhältlich.

Gasalarmgerät GA 117:

32,00 Euro pro Stück, (Rabatt ab 3 Exemplaren)

(Bei Versand zzgl. Versandkosten)

Bestellung über Onlineshop www.grundeigentuemerverband.de

Tel. 040/30 96 72-13 oder Fax 040/32 65 06

Mein Zaun. Mein Zuhause.

#zaunteam 

HANSA
BAUTENSCHUTZ
SANIERUNGSTECHNIK GMBH

Bautenschutz - Holzschutz - Mauerarbeiten
Schimmelsanierungen - Energetische Sanierungen

040 - 668 578 07

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


Jetzt anrufen und Termin vereinbaren!

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



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

Zertifiziertes Fachunternehmen für Grundstücksentwässerungsanlagen der Umweltbehörde Hamburg

 **HANSA-GLASBAU**

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

BAUBETRIEB seit 1907 

PENTZIN & NÄGELER
BAUUNTERNEHMEN

Ausführung sämtlicher Bauarbeiten
Bramfelder Str. 102a, 22305 Hamburg
Tel. 040/6905253, Fax 040/6916260
Internet: www.pentzin-naegeler.de
E-Mail: info@pentzin.de

solide-zuverlässig

BAU & **H**AUSTECHNIK
GMBH

Beratung • Planung • Abwicklung

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

Fax (040) 550 91 71 www.bau-und-haustechnik.com

Wohnungssanierung
Maurerarbeiten
Balkonsanierung
Fassadensanierung

Wir laden Sie herzlich ein, zu einer Präsentation / Vortrag unserer geplanten Kreuzfahrt Laos und Myanmar – Asiens Ströme, Asiens Zauber, am 14. Oktober 2017.

Bei einem ausführlichen Vortrag können wir Ihnen unsere für Februar geplante Reise vorstellen.

Termin der Präsentation:

Samstag, 14. Oktober 2017 um 11:00 Uhr

Reisedatum:

19. Februar bis 9. März 2018

Veranstaltungsort:

Grundeigentümer-Verband Hamburg von 1832 e.V.,
Glockengießerwall 19, 20095 Hamburg,
Sitzungssaal im 7. Stock



Anmeldung zur Vortragsveranstaltung: „Asiens Zauber“ 14. Oktober 2017, 11 Uhr

<input type="text"/>		<input type="text"/>	
Name, Vorname		Mitgliedsnummer	
<input type="text"/>		<input type="text"/>	
Firma		Personen	
<input type="text"/>			
Straße, Hausnummer			
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
PLZ	Ort	Telefon (wo Sie tagsüber zu erreichen sind!)	
<input type="text"/>			
Datum, Unterschrift			

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

Nur rechtzeitige und schriftliche oder telefonische Anmeldungen können berücksichtigt werden! Die Teilnahme an dieser Präsentation ist kostenfrei!

Anmeldung:
Wenn Sie an dieser Präsentation teilnehmen möchten, senden (an: kruck@grundeigentuemerverband.de) oder faxen 040/32 65 06 Sie den nebenstehenden Abschnitt ausgefüllt und unterschrieben an uns zurück.

Eine gesonderte Benachrichtigung erfolgt nur, wenn die Präsentation zum Zeitpunkt Ihrer Anmeldung bereits ausgebucht war und Sie nicht daran teilnehmen können.

FAX-Anmeldung

040 / 32 65 06

Erneuerbare Energie

Windkraft voraus

Bis 2020 soll der Anteil der erneuerbaren Energien am Stromverbrauch mindestens 35 Prozent betragen. Die Chancen stehen gut: 2015 waren es bereits 32,5 Prozent. Die größte Rolle spielt dabei die Windenergie. Der Energieversorger Vattenfall ist ganz vorn dabei, wenn es um die Investition in erneuerbare Energie geht.

Schon im Altertum verwendeten die Menschen die Kraft des Windes durch Windmühlen oder zur Fortbewegung auf dem Wasser durch Segelschiffe. Heutzutage ist Wind die wichtigste regenerative Energiequelle in Deutschland.

Die Gewinnung der Windenergie: So funktioniert es

Die Aufgabe des Windrads ist es, aus Wind elektrischen Strom zu erzeugen. Physikalisch ausgedrückt wird die kinetische Energie des Luftstroms in elektrische Energie umgewandelt.

Wind einfangen: Strömt der Wind vorbei an den aerodynamisch geformten Rotorblättern, entsteht ein Auftrieb, der den Rotor in eine Drehbewegung versetzt. Das funktioniert im Grunde ähnlich wie das Auftriebsprinzip beim Flugzeug. Um die Windverhältnisse optimal auszunutzen, ist die gesamte Gondel drehbar und passt sich automatisch der jeweiligen Windrichtung an.

Strom gewinnen: Die Rotationsenergie treibt über ein Getriebe den Generator an. Und dieser erzeugt elektrischen Strom, der über eine Leitung direkt ins Stromnetz eingespeist wird.

In Windeseile: Je schneller, desto mehr Strom?

Eigentlich ist Windenergie eine Form der Sonnenenergie. Vereinfacht ausgedrückt entsteht Wind durch die Sonneneinstrahlung in die Erdatmosphäre. Die jeweiligen

Windverhältnisse eines Ortes hängen von seiner geografischen Lage ab. Zum Beispiel erreicht der Wind über Gewässern und Tiefen ohne Hindernisse höhere Geschwindigkeiten als im bergigen Land. In Deutschland liegt die Durchschnittsgeschwindigkeit zwischen einem und sechs Metern pro Sekunde. Für die Stromerzeugung nutzbar ist der Wind ab einer Geschwindigkeit von drei bis vier Metern pro Sekunde.

Mit steigender Höhe weht der Wind kräftiger. Daher werden Windanlagen mittlerweile bis zu 160 Meter hoch gebaut. Dort oben werden ähnliche Windgeschwindigkeiten wie an Meeresküsten erreicht.

Ein weiterer Vorteil: Je höher der Turm ist, desto größer kann der Rotordurchmesser sein. Die Anlage kann also noch mehr Energie liefern.

Im Trend: Offshore-Windparks

Offshore-Windparks sind im Kommen. Es wird mit einem großen Wachstum gerechnet. Der Installationsaufwand ist zwar größer – aufgrund der höheren Windgeschwindigkeiten kann allerdings viel mehr Strom erzeugt werden.

Vattenfall wird grüner: Energiewende mit Wind

Auch Vattenfall setzt auf Wind. Ziel des Energieunternehmens ist es, bis 2020 die Windenergiekapazität mehr als zu verdoppeln. Derzeit betreibt Vattenfall Windparks in Deutschland, Großbritannien, Dänemark, den Niederlanden und Schweden. Außerdem beteiligt man sich derzeit an mehreren Ausschreibungen für neue Offshore-Windanlagen und hält Ausschau nach neuen Märkten wie zum Beispiel in Norwegen. In 80 verschiedenen Windparks stehen derzeit insgesamt etwa tausend Windräder, der kleinste Teil derzeit jedoch in Deutschland. Das soll sich ändern. Im Sommer sicherte sich Vattenfall die Rechte an einem Windpark nördlich von Borkum und auch westlich von Sylt wird gebaut.

Haustechnik: ALTBAUSANIERUNG / FASSADENRENOVIERUNG / VOLLWÄRMESCHUTZ / FENSTER / TÜREN

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

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

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

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

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

Anzeigenschluss: 4. August 2017

Stefanie Hoffmann

Tel.: 040/33 48 57 11 • s_hoffmann@elbbuero.com

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

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

SANIERUNGSTECHNIK NORD

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

100 Jahre Küchen von Hummel Küchenwerk

Norddeutsche Qualität aus Hamburg für Hamburg



Regionale Produkte sind in – und das betrifft nicht nur Lebensmittel. Immer mehr Menschen legen großen Wert darauf, Erzeugnisse der eigenen Region zu kaufen und zu wissen wie und wo sie produziert werden. Sie setzen damit auf mehr Nachhaltigkeit, versprechen sich bessere Qualität und eine Stärkung der regionalen Wirtschaft. Ein Unternehmen, das ausschließlich regional fertigt und Wert auf gesundes Wohnen legt, ist das Hummel Küchenwerk. In Sachen Umwelt und Qualität kann sich das Unternehmen mit zwei Siegeln schmücken. Mit dem Goldenen M, dem einzigen in Deutschland anerkannten Gütezeichen für Möbel, das euro-

paweit als der strengste Nachweis für Möbelqualität und –sicherheit gilt sowie der grünen Emissionsklasse A. Damit steht jede Hummel-Küche für hochwertige, langlebige und gesundheitlich unbedenkliche Qualität.

Regionale Produktion

Hummel Küchenwerk ist Norddeutschlands führender Küchenhersteller – und seit mittlerweile 100 Jahren eine echte Hamburger Institution. Jede Küche ist ein Hamburger Original und wird regional in Norderstedt hergestellt; ungewöhnlich für eine Zeit, in der Möbel meist am Ende der Welt produziert werden. Dabei profitieren der Kunde und das Unternehmen gleichermaßen

von kurzen Lieferwegen und garantieren so eine möglichst nachhaltige Produktion.

Individuell planbar

Neben der regionalen Herstellung steht Hummel außerdem für individuell gefertigte, auf die Bedürfnisse jedes Kunden zugeschnittene Qualitätsküchen – ob im Hummel Küchenwerk City Store in Eppendorf oder direkt in Norderstedt. Hier, am Stammsitz von Hummel, befindet sich die Produktionsstätte aller Hummel-Küchen und ein Showroom mit persönlicher Beratung für die eigene Küchenplanung. Über 30 verschiedene Musterküchen in vielfältigen Material- und Ausstattungsvarianten können hier angeschaut werden.

Hummel Küchenwerk City Store

Auch der City Store in Hamburg-Eppendorf ist immer einen Besuch wert: Denn neben einer kreativen Beratung und individuellen Küchenplanung erwartet den Kunden im Erdgeschoss die Cucinaria. Das Fachgeschäft für besonderes und nützliches Küchenzubehör sowie die angeschlossene Kochschule, in der Profis die kleinen aber feinen Kniffe in der Küche verraten. Beides bildet zusammen mit dem Hummel Küchenwerk City Store den über die Grenzen Hamburgs bekannten Küchentempel – denn das Konzept ist deutschlandweit nahezu einzigartig.

Barrierefreiheit

Rechte und Pflichten von Vermieter und Mieter

Entsprechend dem vertragsgemäßen Gebrauch nach § 535 BGB durch den Mietvertrag darf ein Mieter einzelne Wohnungsanpassungen ohne vorherige Genehmigung durch den Eigentümer vornehmen. Dazu zählen unter anderem erweiternde Sicherheitsmaßnahmen (zum Beispiel Anbau von Haltegriffen ohne baulichen Aufwand) und Maßnahmen zur Kommunikation (zum Beispiel Hausnotruf). Sobald bauliche Veränderungen erforderlich sind (zum Beispiel Anbau eines Hebeliftes, Einbau einer bodengleichen Dusche, Entfernung von Schwellen), muss der Vermieter zustimmen. Mit einer schrift-

lichen Vereinbarung sind beide Seiten abgesichert. Darin sollten die Kosten, der Zeitraum der Baumaßnahme, Instandhaltung und die Regelung nach Beendigung des Mietvertrages festgelegt werden.

► Unser Tipp für Vermieter

Fordern sie keinen Rückbau von Ihrem Mieter. Diese Umbauten werden von den meisten Nachmietern genutzt und erhöhen in vielen Fällen die spätere Vermietbarkeit.

Mieter haben ein Recht auf Durchführung eines behindertengerechten (barrierefreien) Umbaus. Das wurde mit der Mietrechtsreform zum 1. September 2001 festgeschrieben.

§ 554a BGB Barrierefreiheit

(1) Der Mieter kann vom Vermieter die Zustimmung zu baulichen Veränderungen oder sonstigen Einrichtungen verlangen, die für eine behindertengerechte Nutzung der Mietsache oder den Zugang zu ihr erforderlich sind, wenn er ein berechtigtes Interesse daran hat. Der Vermieter kann seine Zustimmung verweigern, wenn sein Interesse an der unveränderten Erhaltung der Mietsache oder des Gebäudes das Interesse des Mieters an einer behindertengerechten Nutzung der Mietsache überwiegt, dabei sind auch die berechtigten Interessen anderer Mieter in dem Gebäude zu berücksichtigen.

(2) Der Vermieter kann seine Zustimmung von der Leistung einer angemessenen zusätzlichen Sicherheit für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands abhängig machen. § 551 Abs. 3 und 4 gilt entsprechend.

(3) Eine zum Nachteil des Mieters von Absatz 1 abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

Zum Weiterlesen:

Einen ersten Überblick zu Hilfsmitteln und Möglichkeiten des Barriereabbaus können Sie sich hier online verschaffen: www.online-wohn-beratung.de/, www.barrierefrei-bauen.de und www.nullbarriere.de. Der Bremer Verein kom.fort stellt praktische Checklisten zum Download zur Verfügung: www.kom-fort.de

ARCHITEKTEN

Dach-Sanierungen
und DG-Ausbauten

040.99994573
info@heidrunohm.de



heidrun ohm architektin

ALTBAUSANIERUNG

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

Beseitigt preiswert und schnell
– kleiner Fachbetrieb –

Putz- u. Mauerwerk-Sanierung,
Isolierungen, Dränagen

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

BAUGESCHÄFTE

SANIERUNG · UMBAU · RENOVIERUNG
ABDICHTUNG · FLIESEN

VOLKER BEHRENS
Maurermeister · Spezial-Baugeschäft



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

H.-W. Hengfoß
MAURERMEISTER

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

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

A. Kraft Bautenschutz

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

BAUTROCKNUNG



Wiesenhöfen 7
HH-Volksdorf
040-6032644
0173-2488811

BAUTROCKNUNG
für Privat und Gewerbe!
bebautrocknung@gmx.de

DACHDECKER



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

ENERGIEAUSWEISE



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

FENSTER + TÜREN

Fenster + Türen

erneuern · reparieren · einstellen
Reparatur auch alter morscher Fenster!
· Rollläden + Markisen
· Wintergarten Reparatur + Erneuern
· Einbruchschutz v.d. Krippe empfohlen
Dietrich Hartmann ☎ 606 71 250

HAUSMEISTER



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

HAUSMEISTER Forts.

GHG Gesellschaft für Haus und
Grundstückspflege mbH

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



MALER Forts.

Fassadenbeschichtung
auch mit Silikatfarbe

Malermeister
Kersten NK

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

WESP
Malereibetrieb

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

SANITÄR-INSTALLATEURE

Sanitär
Stechnik Otto Sense
GmbH

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

TISCHLER

DIE MÖBELMACHER
DIE HAMBURGER TISCHLEREI FÜR
EXKLUSIVEN MÖBELBAU



Tischlermeister
Steven Scheer

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

WOHNUNGRÄUMUNG



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

HEIZÖL



BERND IDEN
Heizöl

☎ 60 70 136

MALER



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



VORZUGSKARTE

für eine Person und einen Tagesbesuch

Beim Einlösen dieser Karte zahlen Sie

7,00 Euro

an der Kasse

Aussteller:

Grundeigentümer-Verband
Hamburg von 1832 e.V.
Glockengießerwall 19
20095 Hamburg



Mittwoch bis Sonntag

Hier redet man miteinander

62. Kompaktmesse des Bauens

Neumünster, den 13. - 17. September 2017
Holstenhallen Messegelände
Täglich von 9 bis 18 Uhr



Haus & Grund®

Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.



VORZUGSKARTE

für eine Person und einen Tagesbesuch

Beim Einlösen dieser Karte zahlen Sie

7,00 Euro

an der Kasse

Aussteller:

Grundeigentümer-Verband
Hamburg von 1832 e.V.
Glockengießerwall 19
20095 Hamburg



Unfallschutz für die besten Jahre

Menschen ab 50 Jahren gelten als „Best Ager“. Häufig sind sie finanziell gut gestellt. In Altersteilzeit, im Vor- oder Ruhestand haben sie Zeit, das Leben zu genießen. Viele entdecken neue Hobbys: vom E-Bike-fahren über Reisen bis zum Kitesurfen. „Je oller, desto doller“, spotten manche Jüngere neidisch. Doch Vorsicht: Zwei Drittel aller Unfälle passieren in der Freizeit.

Die gesetzliche Unfallversicherung deckt nur die Arbeitszeit ab. Was tun? „Die Versicherung Haspa UnfallPlus ist speziell auf die Lebens- und Sicherheitsbedürfnisse von Menschen ab 50 Jahren ausgerichtet. Sie hilft rund um die Uhr, falls sie durch einen Unfall beeinträchtigt sind“, sagt Stefan Plato, Versicherungsexperte bei der Hamburger Sparkasse.

Unfallrisiko steigt mit dem Alter

Das Eintrittsalter für den „Unfallschutz für die besten Jahre“ liegt zwischen 50 und 85 Jahren. Denn mit zunehmendem Alter wächst die Unfallwahrscheinlichkeit. Sie ist im eigenen Haushalt bei über 65-Jährigen im Vergleich zur Gesamtbe-

völkerung mehr als doppelt so hoch. Ein Sturz ist gefährlich – und für ältere Menschen die mit großem Abstand häufigste Unfallursache. „Bei Senioren haben Stürze oft gravierende gesundheitliche Folgen. Daher ist für sie eine Unfallversicherung in der Regel sinnvoll“, sagen Verbraucherschützer. Denn im Alter heilen Unfallverletzungen nicht mehr so schnell, weshalb es einen erhöhten Bedarf an Service und Betreuung im privaten Umfeld gibt. Schließlich wollen die meisten da gesund werden, wo sie sich am wohlsten fühlen: zu Hause. „Vom Unfalltag an bis zu 6 Monate werden unsere Kunden mit bedarfsgerechten Assistenzleistungen unterstützt“, sagt Plato.

Vielfältige Leistungen

Die Versicherung umfasst bei Bedarf eine lebenslange Unfallrente, Sofortkapital nach einem Unfall, Hinterbliebenenschutz, Schmerzensgeld, Bergungskosten, kosmetische Operationen und kieferorthopädische Maßnahmen, Kurbeihilfe sowie Hilfestellung im Haushalt. Dazu zählen zum Beispiel ein Menüservice, der täglich eine warme Mahlzeit ins Haus bringt, Unterstützung bei Besorgungen und Einkäufen, Hilfe bei Arztbesuchen oder Behördengängen, Reinigung der Wohnung oder Wäschewaschen. Bei Bedarf wird auch ein Hausnotruf-System zur Verfügung gestellt, mit dem per Knopfdruck Hilfe alarmiert werden kann. „Unsere Versicherung heißt UnfallPlus, weil sie zusätzlich zu Versicherungsleistungen noch vieles mehr bietet“, betont Plato. Mitversichert sind auch Erkrankungen an Borreliose und Meningitis aufgrund eines Zeckenbisses.

Weitere Informationen zu Haspa Unfall-Plus gibt es in den Filialen oder unter www.haspa.de/unfallversicherung-fuer-senioren.

Best Ager

Versicherungsschutz optimieren

Heute heißen Senioren nicht mehr Senioren, sondern „Best Ager“ oder „Silver Surfer“. Und unter diesem Begriff fallen nicht nur Rentner, sondern bereits die Generationen ab 50 Plus. Während die Bertelsmann Stiftung jüngst eine Studie zur Altersarmut herausgebracht hat, die die Zukunft insbesondere von Alleinerziehenden, Langzeitarbeitslosen und Menschen ohne Berufsausbildung düster malt, geht es den jetzigen „Best Ager“ besonders gut. Doch wie sieht es mit ihrem Versicherungsschutz aus? Entspricht dieser ihrem Lebenswandel?

Viele Menschen, die der „Best Ager“-Generation angehören, haben ihren Versicherungsschutz wahrscheinlich bereits fast ihr Leben lang. Vor Jahrzehnten wurde – damals über einen Versicherungsvertreter – ein Versicherungspaket abgeschlossen, das bis heute besteht. Wer keine schlechten Erfahrungen mit seiner Versicherung gemacht hat, blieb dort. Sie schätzen den persönlichen Kontakt und wenden sich im Schadenfall meist direkt an ihren Vermittler. Dies unterscheidet sie von jüngeren Generationen. Sie wechseln häufiger den Versicherungsschutz, informieren sich eher über das Internet und schließen dort auch Versicherungen ab. Schäden werden ebenfalls lieber online gemeldet, anstatt den Versicherungsmakler zu kontaktieren.

Durch den demografischen Wandel wird die Gruppe der „Best Ager“ in den nächsten Jahren deutlich wachsen. Durch eine höhere Lebenserwartung und mehr Lebensaktivitäten sollte der bestehende Versiche-



Wer gut vorgesorgt hat und im Alter gelegentlich seine Versicherungen überprüft, kann ansonsten entspannt das Leben genießen.

rungsschutz von Zeit zu Zeit unter die Lupe genommen werden.

Schließlich ändern sich Lebenssituationen. Vielleicht bestehen noch Familienpolicen, obwohl die Kinder längst nicht mehr zu Hause wohnen. Dann zahlen Sie unter Umständen zu hohe Beiträge. Oder der Versicherer – beispielsweise die Hausratversicherung – ist nicht über besondere Werte im Haus informiert oder der Versicherungsschutz zu niedrig eingestuft.

Schließlich sammeln sich mit der Zeit viele wertvolle Gegenstände im Haushalt an. Oder es gehört ein Elektrofahrrad zum Haushalt. Dann sollte dies nicht nur gegen Diebstahl abgesichert sein, sondern der Eigentümer muss auch gegen Schäden abgesichert sein, die durch das Elektrorad gegenüber Dritten entstehen können. Dies ist durch die Privathaftpflichtversicherung der Fall.

Die Grundeigentümer-Versicherung bietet beispielsweise einen speziellen Versicherungstarif der Privathaftpflichtversicherung für die Generation „Best Ager“ an. Der Tarif heißt „60 Plus“ und bietet ein umfangreiches Leistungsspektrum zu einem geringeren Beitrag für Personen ab 60 Jahren an.

Lassen Sie Ihren Versicherungsschutz prüfen. Ihre Ansprechpartner bei der Grundeigentümer-Versicherung stehen Ihnen mit Rat und Tat zur Seite. Sie erreichen Ihr persönliches Beratungsteam unter 040/37 66 33 67.



Weitere Informationen zu den Versicherungsprodukten erhalten Sie unter www.grundvers.de

Torsten Flomm zum Thema



Bauen um jeden Preis

Wohin entwickelt sich Hamburg?

Wohin soll Hamburg wachsen? Welche Einwohnerzahl streben wir an? Zwei Millionen, zweieinhalb Millionen? Wie soll sich unsere Stadt entwickeln, verändern? Was ist unser Ziel?

Hamburg wächst. Nicht nur Hamburg. Auch andere Großstädte wachsen. Wie lange noch, weiß niemand. Zwar gehen viele Beobachter davon aus, dass sich das Wachstum der Städte nicht endlos so fortsetzen wird. Doch wann mit einer echten Trendumkehr zu rechnen ist, steht in den Sternen.

Daher muss die Frage erlaubt sein: Wohin wächst diese Stadt? Was wollen wir, die Menschen, die in Hamburg leben?

Wenn man die Politik und die Planer in Hamburg beobachtet, hat man manchmal den Eindruck, dass die Wünsche der Hamburger die Politiker nicht wirklich interessieren. Da wird geplant und gebaut auf Teufel komm heraus. Je mehr, je höher, je verdichteter, desto besser.

Die Planungen für das Neubaugebiet Oberbillwerder im Bezirk Bergedorf sind ein Beispiel dafür. Derzeitige Planungen sehen einen hochverdichteten Stadtteil vor mit Wohnungen für etwa 15.000 Menschen. Ein gigantisches Projekt. Doch wo sollen die Menschen denn arbeiten? Doch wohl kaum im Stadtteil, wie das manche romantisch verklärte Planungsidee für innerstädtische Entwicklung vorsieht. Vielleicht sollen die Neu-Hamburger in diesem Stadtteil ja überwiegend von zuhause arbeiten. Aber wahrscheinlicher wird doch wohl sein, dass diese Menschen überwiegend in Hamburg arbeiten werden und das bedeutet, dass sie im Zweifel in großer Zahl mit dem Auto zu ihren Arbeitsplätzen irgendwo im Stadtgebiet fahren werden. Wer weiß, wie es heute schon auf der B5 aussieht,

kann sich ausmalen, welche zusätzlichen Belastungen auf die Straße zukommen, wenn sie auch von den Menschen aus Oberbillwerder genutzt wird.

Natürlich kann man Straßen ausbauen und verbreitern. Natürlich ist es möglich, dass viele Menschen öffentliche Verkehrsmittel nutzen werden. Doch all das setzt Planung voraus. Und man hat den Eindruck, dass es an genau dieser Planung fehlt. Man hat den Eindruck, dass es zur Zeit vor allem darum geht, eine große Zahl von Wohn-

nungen möglichst schnell fertigzustellen. Die Nachfrage nach Wohnraum soll befriedigt werden. Und die Nachfrage nach Lebensqualität?

Hamburg muss sich entscheiden, wohin die Reise gehen soll. Wachstum ist das eine.

Qualitatives Wachstum ist etwas anderes. Und das betrifft nicht nur ein großes Neubaugebiet wie Oberbillwerder. Auch im kleinen, etwa bei der Schließung von Baulücken in innerstädtischen Quartieren oder bei der Weiterentwicklung von Einfamilienhausgebieten müssen sich die Politik und die Verwaltung die Frage stellen, wo die Grenzen für das Wachstum liegen und liegen sollen.

Das erfordert Planung und zwar nicht nur für den kurzfristigen Bedarf, sondern für langfristige Bedürfnisse. Geht man davon aus, dass alle Gebäude, die derzeit errichtet werden, in zwanzig Jahren noch gebraucht werden, was ja keineswegs sicher ist, dann stellt sich doch immer noch die Frage, welchen Preis die Stadt und ihre Bewohner für das Wachstum zu zahlen bereit sind. Höhere Verkehrsbelastung mit mehr Lärm, engere Bebauung mit weniger Licht und Freiräumen sind ja nur zwei Aspekte, die es zu berücksichtigen gilt, wenn man die Frage beantworten will, wohin Hamburg wachsen soll.

Es kann nicht richtig sein, nur auf die Fertigstellungszahlen beim Wohnungsbau zu sehen. Wichtig ist es auch, dass das Wachstum eine Qualität hat.

IMPRESSUM

August 2017

Redaktionsleitung:

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

Verlag und Gesamtherstellung:

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

Anzeigenverkaufsleitung:

elbbüro
Bismarckstraße 2 · 20259 Hamburg
Tel.: 040/33 48 57 11 · Fax: 040/33 48 57 14
E-Mail: s_hoffmann@elbbuero.com
Internet: www.elbbuero.com
Anzeigenpreisliste Nr. 41, gültig ab 01.01.2017

Erscheinungsweise: monatlich

Abonnements- und Adressverwaltung:

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

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

TITELBILD

Michael Zapf – Sommer im Stadtpark

NEUE INDEXZAHLEN

Verbraucherindex (2010 = 100)
Alle Werte ab 1992 auf www.grundeigentuemerverband.de
Apr 109,0 · Mai 108,8 · Juni 109,0

BEILAGENHINWEIS

Dieser Ausgabe sind die Gesamtbeilagen
· Engel & Völkers Gewerbe GmbH & Co. KG
· Gustafsen & Co Immobilien GmbH & Co. KG
beigelegt. Wir bitten um Beachtung.

Immobilienverband Deutschland IVD



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

Das Zeichen für qualitätsbewusste und
leistungsstarke Immobilien-Arbeit!

unabhängig • sachkundig • IVD-geprüft

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

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

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

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

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

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

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

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

**IM HAMBURGER
NORDEN...**
sind wir die
Spezialisten!
FRÜNDI
IMMOBILIEN
040 / 6001 6001
Internet: www.fruendi.de

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

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

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

Immobilienmarkt Hanse GmbH
★ Qualität ★ Service ★ Kompetenz
★ Vertrauen ★ Persönlich
Hammerbrookstr. 65 · 20097 Hamburg
Tel. 040 - 2385 4280
www.immobilienmarkt-hanse.de

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

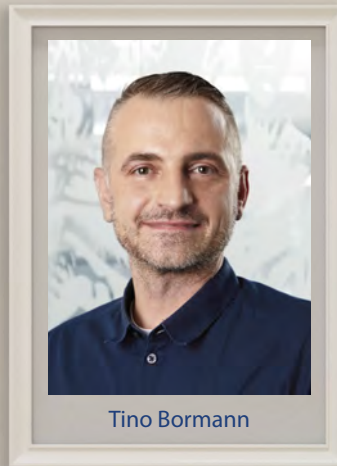
WOLFFHEIM WOLFFHEIM
Immobilien
Experten für Eigentumswohnungen
Eppendorfer Landstraße 32 · 20249 Hamburg
040 - 460 59 39
www.wolffheim.de

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

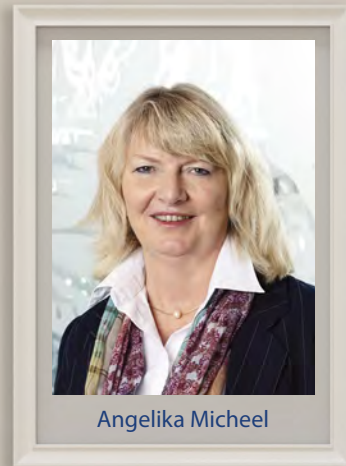
Ihr persönliches Beratungsteam bei der Grundeigentümer-Versicherung



Corinna Bahrs



Tino Bormann



Angelika Micheel



Christian Kuse



Anna-Lena Meier



Jessica Ruhser

Corinna, Tino, Angelika, Christian, Anna-Lena und Jessica – diese Namen sollten Sie sich merken, denn diese sechs Richtigen sind Ihr persönliches Beratungsteam bei uns. Alle Team-Kollegen sind ausgebildete Versicherungsspezialisten und verfügen über eine langjährige

Erfahrung. Für Sie bedeutet das: fachlich fundierte Auskünfte und lösungsorientierte Entscheidungen. Sie erreichen uns Montag bis Freitag von 8.00 bis 18.00 unter der Telefonnummer: **040 3766 3367**. Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.



Grundeigentümer
Versicherung VVaG

PERSÖNLICH VERSICHERT SEIT 1891