



**inkultur**  
BÜHNE FREI FÜR MEHR HAMBURG

## Elbphilharmonie:

Das Kulturprogramm, das wir  
gemeinsam mit inkultur  
anbieten, bietet besondere  
Highlights (Seite 27).

## | Mietnomaden

Es ist kein Massenphänomen, doch wer davon betroffen ist, muss mit großem Schaden rechnen.

## | Blitzschutz

Die Unwetter nehmen zu und da ist es wichtig, sein Haus gegen Blitzschlag zu schützen.

HAUS-MEISTERHAFT



## IHRE IMMOBILIENVERWALTUNG VOM FACH

PrivatBau ist Ihr moderner Immobilienmanager für eine objektnahe Bewirtschaftung Ihres Eigentums nach Ihren Vorgaben. Sprechen Sie uns an.

Wir machen das – seit 65 Jahren ✓

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



# Der Polier wird vom Headhunter gejagt

**E**in Freund erzählte mir kürzlich, er habe nach langer Zeit einmal wieder seine frühere Ausbildungsstätte besucht. Und erstaunt sei er gewesen. Denn von den vielen Hallen, die zu seiner Zeit alle voll belegt waren mit Nach-

Die Bauwirtschaft wurde von dem jetzigen Boom wohl überrascht. Und der Nachwuchsmangel ist ein echtes Problem.

wuchsmaurem, würden nur noch die wenigstens für die Ausbildung benötigt. Einige wären jetzt anders genutzt, andere stünden ganz leer. Und das ist ja nicht nur bei den Maurern so. Klempner, Tischler, Heizungsbauer – wo man hinschaut fehlt es an Nachwuchs. Und das, obwohl doch gerade jetzt angesichts des Baubooms Handwerker dringend gesucht werden. Und das betrifft ja nicht nur die kleinen Handwerksbetriebe. Auch die großen Bauunternehmen leiden unter erheblichem Nachwuchsmangel. Sie haben nach langen Jahren der Flaute im Baugewerbe erheblich Personal abgebaut. Und zum einen zögern sie mit den

Neueinstellungen, weil sie nicht wissen, wie lange der Boom jetzt anhält. Und teilweise finden sie schlicht kein geeignetes Personal. Poliere werden heutzutage von Headhuntern gezielt abgeworben. So weit ist es in der Bauwirtschaft gekommen.

Und daneben steht eine Preisexplosion, wie sie vor einigen Jahren noch für völlig unmöglich gehalten wurde. Ein wenig beängstigend ist das schon.

Ihr  
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

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

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



**Grundeigentümer-  
Verband  
Hamburg**

## Sprechstunde Mediation

Sie interessieren sich für Mediation als alternative Möglichkeit der Streitbeilegung?

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

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

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

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

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



## INHALT



Bild: BWVI-DEGES

### SCHWERPUNKT – Autobahnprojekt

Seit vielen Jahren wird geplant. Jetzt scheint es endlich etwas zu werden mit dem Neubau der Autobahn A26. Ein ehrzeitiges Projekt mit Deckel im Osten.



Foto: privat

### VERBAND & VEREINE – Reisen

Über Venedig gibt es eigentlich nichts Neues zu berichten. Doch das Alte reicht vollkommen, um immer wieder zu faszinieren.



Foto: NABU/Marcus Gloger

### HAUS & LEBEN – Naturnah

Auch Balkone kann man so gestalten, dass sich Tiere und Insekten auf ihnen wohl fühlen.

## WIRTSCHAFT & POLITIK

---

- 06 Autobahn A 26
- 13 Bauämter überlastet
- 14 Verschärftes Mietrecht
- 15 Grundstücksmarktbericht

## RECHT & STEUERN

---

- 17 Neues aus Karlsruhe
- 18 Mietnomaden
- 19 Fragen & Antworten
- 25 Mietnomaden II
- 26 Mietpreisbremse
- 26 Verjährung
- 28 Energiewerte angeben
- 28 Aufklärungspflicht des Maklers
- 29 Erbschaftsteuer

## VERBAND & VEREINE

---

- 12 Michel-Veranstaltung
- 16 Wohnungseigentum aktuell
- 20 Seminare
- 22 Beratungszeiten
- 23 Veranstaltungen
- 24 Reisen
- 27 inkultur – Musik und Theater

## HAUS & LEBEN

---

- 30 Brennstoffzellen-Heizung
- 31 Blitzschutz
- 33 Brandschutz
- 34 Wider das Kabel-Chaos
- 35 Einbruchschutz
- 36 Naturnahe Balkone
- 38 Energie sparen

## FINANZEN & VORSORGE

---

- 41 Abwasserrohre prüfen

## THEMEN & MEINUNGEN

---

- 42 Methodenbericht



# GUSTAFSEN & CO

IMMOBILIEN SEIT 1931



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

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

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

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

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

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

ZENTRALE@GUSTAFSEN.DE

TEL.: 41 40 95 0

**Beachten Sie unsere Beilage in dieser Ausgabe**

HOCHALLEE 2 | 20149 HAMBURG

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

Hafenpassage

# Ein Deckel für Wilhelmsburg

In Wilhelmsburg könnte die geplante Autobahn A26-Ost über fast 1.500 Meter überdeckelt werden. Die Gegner sind nach wie vor nicht überzeugt von dem Vorhaben.



Bild: BWV/DEGES

**W**enn es um eine neue Autobahn durch das Hamburger Stadtgebiet geht, ist Gegenwehr programmiert. Besonders kompliziert entwickelt sich die Gemengelage, wenn solch ein Projekt durch einen Stadtteil wie Wilhelmsburg verlaufen soll, der für seinen gut organisierten Widerstand bekannt ist. „Die Bewohner der Elbinsel zeichnen ein eigener Geist und ein starkes Gemeinschaftsgefühl aus“, weiß Stephan Deyß, Baudirektor in der Hamburger Verkehrsbehörde.

Was diese Eigenschaften bewirken können, lässt sich gerade am geplanten Bau der Autobahn im Süden der Elbinsel verfolgen. Aktuell unter dem Namen A26-Ost/Hafenpassage Hamburg bekannt (ehemals Hafenerquerung) soll sie die Verkehrsachsen A1 und A7 miteinander verbinden. Kontroversen entzündeten sich dabei an den Abschnitten zwischen Moorburg und der Anschlussstelle Stillhorn.

## Es regt sich Widerstand

„Einige von uns kämpfen schon seit über 20 Jahren gegen eine geplante Autobahn“, berichtet der Wilhelmsburger Dirk Holm, Sprecher des Bündnisses Verkehrswende Hamburg. Der Zusammenschluss bündelt den Widerstand gegen das geplante Autobahnprojekt, aktiv sind hier etwa der Verein Zukunft Elbinsel Wilhelmsburg, der Beirat für Stadtteilentwicklung Wilhelmsburg, der Arbeitskreis Katenweg und die Initiative Stop A26 Moorburg, Unterstützung leisten die Umweltverbände NABU Hamburg und Verkehrsclub (VCD). „Eigentlich wird ja sogar bereits seit den 1930er Jahren an der Straße herumgeplant, aktuell heißt es, sie sei wichtig für den Hafen“, sagt Holm. Der aktuelle Anlauf für die A26 wurde im Dezember 2016 mit dem Bundesverkehrswegeplan und dem Fernstraßenausbaugesetz vom Bundestag beschlossen. Dieser stuft die Autobahn durch Wilhelmsburg als „vordringlichen Bedarf“ ein. „Eine Stadtautobahn ist heute einfach nicht

mehr zeitgemäß, Ideen wie die autogerechte Stadt, die sich vor allem am motorisierten Individualverkehr ausrichtet, stammen aus den 1960er Jahren“, hält Holm dagegen. Aus heutiger Sicht würden Experten diese Linie unter verfehlter Stadtplanung verbuchen. „Solche Fehler kann man doch jetzt nicht wiederholen“, so Holm. „Statt mehr Autos und Schwerlastverkehr durch den Stadtteil zu pumpen, sollten besser die Radwege und der Öffentliche Nahverkehr ausgebaut werden“, umreißt Holm die gemeinsamen Ziele des Bündnisses.

### Deckel statt Lärmschutzwände

Im Dezember 2017 stellte die Hamburger Verkehrsbehörde ihre neusten Pläne vor, die die neue A26 von Finkenriek bis Stillhorn auf einer Länge von 1.480 Metern unter die Erde verlegt und mit einem Deckel versieht. Wie so etwas funktioniert, demonstriert man bereits in Schnelsen, Stellingen und Altona. Dort soll entlang der drei Abschnitte der A7, statt

Lärmschutzwände zu errichten, der Verkehr durch überdeckelte Tunnel geführt werden. Gleichzeitig integrieren die Stadtplaner die neu gewonnen Flächen in die Quartiere, hierauf entstehen Parks, Kleingärten und Wanderwege (siehe Kasten).

Entlang der A7-Deckel in Schnelsen und Stellingen sollen zudem rund 800 Wohnungen, in Altona sogar gut 3.000 Wohnungen gebaut werden „Auch in Wilhelmsburg wäre ein Deckel im Falle der A26-Ost eine Möglichkeit. Wir denken gemeinsam mit der Verkehrsbehörde und der Behörde für Umwelt und Energie über eine Nutzung der Flächen nach“, sagt Barbara Ketelhut, Pressesprecherin der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen in Hamburg. Direkt auf dem Deckel dürfen zwar keine Wohnungen errichtet werden, „rechts und links daneben bieten die Flächen allerdings Potenzial dafür“, so Deyß. Schließlich habe man sich in Hamburg das Ziel gesteckt, 10.000 neue Wohnungen jährlich zu genehmigen. „Die zentrale Lage in Wilhelmsburg ist zudem sehr attraktiv“, ergänzt Deyß. Mit dem Verkauf der Grundstücke entlang des A26-Deckels für den Wohnungsbau ließe sich auch ein guter Teil der Kosten wieder hereinholen. Insgesamt rund 16 Hektar nutzbare Fläche könnten durch den Deckel für die Stadtentwicklung und Grünflächen gewonnen werden. „Die Signale vom Bund, der für den Autobahnausbau zuständig ist, und des Landes Hamburg als ausführende Instanz sind positiv“, berichtet Deyß.

Gegen die vorherigen Pläne, die vorrangig eine oberirdische Autobahn vorsahen, brandete wütender Protest,

Irgendwann soll die A26 südlich der Elbe die A1 mit der A7 verbinden und dann weiter zur A20 nördlich von Stade führen.

## StöbenWittlinger

IMMOBILIEN · INVESTMENT · VERWALTUNG



### Sicherheit und Kompetenz für Ihre Immobilie.

HAUSVERWALTUNG BRAUCHT VERTRAUEN

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

Also? Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

StöbenWittlinger GmbH  
Lübecker Straße 128  
22087 Hamburg

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

Mitglied im IVD, BFW und Grundeigentümer-Verband

IMMOBILIEN SERVICE  
**ZIMMERMANN**  
WILHELM ZIMMERMANN

**Mein Ansprechpartner**

- Wertermittlung & Erbenberatung
- Leibrentenverkauf mit Wohnrecht
- Grundstücksteilung & Aufteilung in Wohnungseigentum
- Immobilienverkauf & -vermietung
- Besondere Herausforderungen

Frahmredder 7  
22393 Hamburg

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

rund 1.300 Einwendungen liefen gegen den planerisch am weitest vorangeschrittenen ersten Abschnitt bei Moorburg ein.

**Bürgergutachten**

Für den dritten Abschnitt in Wilhelmsburg hingegen wurde beizeiten ein Bürgerdialog initiiert, den das Bürgerhaus steuert. „Mit der neutralen Projektgruppe Perspektiven! kümmern wir uns um den Beteiligungsprozess für das Verkehrsprojekt im Süden des Stadtteils“, berichtet Sören Schäfer vom Bürgerhaus Wilhelmsburg. Ziel ist es, Vorschläge für eine verträgliche Umsetzung der beschlossenen Planung einzuholen. Die Hinweise der Bürger sollen möglichst zu einem Ausgleich zwischen Allgemein- und

hinsichtlich des Autobahndreiecks machen, das später die A1 und die A26 zusammenführt. Anfangs mit sechs Schlaufen als groß angelegtes Geflecht konzipiert, hat man es inzwischen um vier Hektar verschlankt. Den dritten großen Kritikpunkt der Anwohner, die A26-Abfahrt an der Otto-Brenner-Straße, griff die Behörde bisher nicht auf. Der Vorschlag der Wilhelmsburger die Ausfahrt an das Gewerbegebiet Pollhornweg zu verlegen, lässt sich nach Einschätzung der städtischen Verkehrsplaner selbst mit hohem technischen und finanziellen Aufwand kaum umsetzen. „Durch die extreme Steigung wäre eine sehr breite Anlage mit mehreren Fahrstreifen nötig“, erklärt Deyß. Die Otto-Brenner Straße soll im Zuge der Planung aber von vier auf zwei Spuren zurückgebaut werden.



Foto: Zukunft Elbinsel Wilhelmsburg e. V.

Im Bündnis Verkehrswende Hamburg haben sich verschiedene Vereine und Initiativen zusammengeschlossen und fordern vom Senat ein nachhaltiges Gesamtmobilitätskonzept für Hamburg.

Individualinteressen führen. „Die Stimmen aus dem Stadtteil, die sonst vielleicht größtenteils ungehört blieben, bekommen so mehr Gewicht“, erklärt Schäfer. Eingeflossen sind sie jedenfalls in ein Bürgergutachten, das im Oktober 2017 an die Verkehrsbehörde ging. In diesem wurde unter anderem gefordert, die Autobahn unter die Erde zu bringen, anfangs war nur ein 390 Meter langer Deckel vorgesehen. „Das Bürgergutachten war der Anstoß zur Idee, die Strecke zwischen der B75 bis zur A1 über fast 1.500 Meter komplett abzudeckeln“, sagt Deyß. Bis zum Jahreswechsel soll eine Entwurfsplanung vorliegen. Zugeständnisse möchte man den Kritikern dabei auch

Zufrieden sind mit all dem längst nicht alle: „In Wilhelmsburg entstehen bereits extrem viele neue Wohnungen“, beobachtet Holm. Überall verschwinden dafür Grünflächen. Und auch sonst sei die Elbinsel mit bereits zwei Autobahnen, dem Fernbahnverkehr, dem Kraftwerk Moorburg und zahlreichen Industriebetrieben weit stärker belastet als andere Stadtteile in Hamburg. Auch wenn der Deckel weitgehend den Lärm der neuen Autobahn schluckt, mehr Feinstaub und Stickoxiden seien die Anwohner trotzdem ausgesetzt. Zudem ziehe eine neue Autobahn zusätzlichen Verkehr an, daran ändere auch ein Tunnel nichts. „Die Verkehrsplanung muss ihr Augenmerk

**Ihre Immobilie in gute Hände!**  
**Arzt sucht langfristige Kapitalanlage**  
 – Keine Entmietung –  
 – Fairer Umgang mit den Mietern –  
 Tel.: 0171 / 2656054  
 Dr.med.T.Wiechmann@gmx.de

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





Grafik: Rotischuh/Openstreetmap

Kostenschätzung der einzelnen Abschnitte

verstärkt auf die Mobilität der Zukunft richten“, fordert Holm. Also den Rad- und den Öffentlichen Personennahverkehr. Und ohnehin: Die Finanzierung des Tunnels sei noch unklar, die ursprünglichen Kosten von 900 Millionen Euro seien inzwischen bereits auf 1,3 Milliarden Euro angestiegen. Das Marschland sei zudem als schwieriger Baugrund bekannt, eine stabile Gründung aufwändig. Ein Blick auf die Bauarbeiten an der Wilhelmsburger Reichsstraße zeige, wie sich die Kosten schnell in ungeahnte Höhen schrauben können: angefangen mit einer Prognose von 67 Millionen Euro liege man hier jetzt bei 280 Millionen Euro.

**Einbindung in ein Gesamtkonzept**

„Den Ausbau der Velorouten und des ÖPNV denken wir mit“, so Deyß. Auf der heutigen B75 sei ein Radschnellweg vorgesehen, zudem habe man eine Verlängerung der Veloroute über den neuen Deckel und den Katenweg im Auge. Und auch auf der Otto-Brenner-Straße sollen die Radler mit dem Rückbau von zwei Autospuren mehr

Raum bekommen. Ab Dezember werde die S-Bahn auf der Strecke Harburg-Innenstadt im Berufsverkehr ausschließlich mit Langzügen für 1.500 Fahrgäste in ausgeweiteter Taktung fahren. Und das südliche Kirchdorf könnte im Rahmen der Stadtentwicklung rund um die A26-Ost eine bessere Busanbindung erhalten, wenn dann auch frühestens in zehn Jahren.



Bild: Bündnis Verkehrswende

Durch eine Überdeckelung soll der Lärm gedämpft werden – vielleicht auch der Widerstand bei Anwohnern.

**Auswirkungen auf Eigentümer**

Den Grundeigentümern an der geplanten Autobahn möchte man schon jetzt entgegenkommen. „Mit den Siedlern am Katenweg etwa sind wir im Gespräch und informieren über alle Schritte“, berichtet Deyß. Über die Bauzeit von vier bis fünf Jahren würden Lärm und Schmutz den Anwohner entlang der Baugrube das Leben erschweren, hierfür kämen Entschädigungen in Betracht, wenn ein bestimmtes Maß überschritten wird. Zudem benötige man unter Umständen von einigen Grundstücken einen Streifen entlang des Deckels, dafür seien Ankäufe nötig, eventuell auch

stünden von einigen Grundstücken einen Streifen entlang des Deckels, dafür seien Ankäufe nötig, eventuell auch



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

der Erwerb kompletter Grundstücke. „Wenn wir einen Zusammenhang mit der Autobahn sehen, unterbreiten wir ein Kaufangebot für Eigentümer und auch für Erbpächter“, so Deyß.

Zudem besteht das Risiko möglicher Schäden an Häusern im Zuge der Bauarbeiten. Um diese auszuschließen oder im Fall der Fälle die genauen Ursachen zu kennen, werden bereits von der Autobahnplanung in einem festgelegten Umkreis Beweissicherungsverfahren durchgeführt. So könnten die Erschütterungen durch die tiefe Gründung von Stützpfählen für den Tunnel die Immobilien schädigen. „Insbesondere Grundstücke im Katenweg und in der Kornweide sind hier unmittelbar betroffen“, so Deyß. Er empfiehlt aber auch anderen Hausbesitzern in der näheren Umgebung, ein Beweissicherungsverfahren anzuschließen. „Wo wir Bedarf sehen, kommen wir dem auch nach“, so Deyß. Vor dem Baustart untersucht dann ein von der Stadt beauftragter Gutachter den Zustand der Immobilie, um später beurteilen zu können, ob etwa ein Riss in der Fassade durch eine Erschütterung während der Arbeiten verursacht wurde. „Die planende Hamburger Behörde beziehungsweise die beauftragte DEGES GmbH erfasst den Zustand der Häuser vor Baubeginn“, so Deyß. Zudem werden etwa Gipsmarken gesetzt, die bei be-



Bild: DEGESV-Kon.media

### Die drei A7-Deckel

#### Schnelsen

Der gut 560 Meter lange Deckel verläuft von der Straßenquerung Heidlohstraße über die Frohmestraße bis zur Anschlussstelle Hamburg-Schnelsen. Der Bau hat 2014 begonnen und soll samt Begrünung in der zweiten Jahreshälfte 2019 abgeschlossen sein. Die etwa drei Hektar große Grünanlage rahmen westlich eine Promenade und im Osten Kleingärten ein. An der Frohmestraße entsteht ein Platz, etwa mit Raum für ein Café sowie Feste oder Märkte. Nördlich erstrecken sich die Kleingärten über die gesamte Breite des Deckels.

#### Stellingen

Hier verläuft der knapp 900 Meter lange Deckel von der Kieler Straße bis zur Brücke der Güterumgehungsbahn zwischen Wohngebieten. Der Bau startete im Frühjahr 2016 und soll bis 2020 laufen, 18 Monate später sollen dann auch die Grünanlagen fertig sein.

Südlich vom Wördemanns Weg sind Kleingärten geplant, nördlich entsteht ein Platz, dann Wiesenflächen, die in einen Park mit Bäumen grenzen. Eine breite Promenade schließt an den Kollauwanderweg an. Nach Osten und Westen verbinden Wege die Wohngebiete mit der Parkanlage.

#### Altona

Mit seinen mehr als zwei Kilometern wird der Altonaer Deckel mit Abstand der längste. Auf der Deckelfläche entstehen auf 15 Hektar Grünflächen vom Volkspark zur Elbe, die sich aus einem Parkband mit Promenade, Kleingärten und Wanderwegen zusammensetzen sollen. Sogar Schafe auf Naturwiesen könnten hier dann vielleicht weiden. Zudem möchte man versuchen, den Bahrenfelder See zu erweitern. Der Bau soll 2021 starten, begrünt wird der Deckel wohl erst in gut zehn Jahren.

## 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](http://www.haueisen.de)

Wohnbrücke

# Wohnungs- gesuch



Foto: Gerardo Federico/pixello.de

Natur wie hier am Abmannkanal gibt es in Wilhelmsburg schon jetzt wenig

stimmten Setzungen Risse aufweisen, daneben misst man Erschütterungen elektronisch. Im Zweifelsfall ist es aber auch möglich, einen privaten Gutachter oder Architekten zu beauftragen, den die Eigentümer dann allerdings aus eigener Tasche zahlen müssten.

Bis dahin ziehen wohl aber noch einige Jahre ins Land. Der Baubeginn ist frühestens für das Jahr 2023 anvisiert, dem steht noch im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens eine öffentliche Auslegung der Pläne voran. Ob die streitbaren Wilhelmsburger diese dann einfach so durchwinken, bleibt abzuwarten.

Bettina Brüdgam

**E**ndlich ist Familie K. aus Syrien wieder vereint. Zu ihrem Glück fehlt jetzt nur noch eine eigene Wohnung. Herr K. ist seit 2014 in Deutschland, Frau K. kam erst vor einem Jahr mit dem 8-jährigen Sohn nach. Sie war in Syrien als Informatikerin tätig und hat sehr schnell Deutschkenntnisse aufgebaut. Ihr Mann hatte in Syrien ein eigenes Modegeschäft. Aktuell besucht er einen Deutschkurs, mit dem Ziel später in Hamburg Busfahrer zu werden.

Im Oktober erwartet die Familie ihr zweites Kind und der größte Wunsch ist es, dieses in einer eigenen Wohnung aufwachsen zu sehen. Die Familie wünscht sich am liebsten eine Wohnung nahe der Linie U2, weil sie so ihre neugefundenen Freunde einfach besuchen könnte. Die sympathische Familie ist aber auch offen für das ganze Hamburger Stadtgebiet. An der Seite der Familie steht die von der Wohnbrücke Hamburg geschulte Wohnungslotsin Frau S., die die Familie tatkräftig ehrenamtlich unterstützt. Auch im Mietverhältnis begleitet die Wohnungslotsin die Familie und wäre zusätzlich für die Vermieter ansprechbar. Weitere Ansprechpartnerin ist auch die Wohnbrücke Hamburg Koordinierungsstelle, die Haushalte mit Fluchthintergrund bei der Wohnungssuche unterstützt und Vermietern in allen Fragen rund um das Mietverhältnis als Ansprechpartnerin zur Seite steht.

**Haben Sie eine freie Wohnung ab 2,5 Zimmern bis maximal 908 Euro bruttokalt in Hamburg und würden Familie K. gern kennenlernen? Oder haben Sie eine Wohnung, die vielleicht für einen anderen Haushalt mit Fluchthintergrund passen könnte? Die Wohnbrücke Hamburg Koordinierungsstelle freut sich über Ihren Anruf!**



**Wohnbrücke Hamburg  
Koordinierungsstelle**

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



**Grundeigentümer-  
Verband  
Hamburg**



## Vortragsveranstaltung im Michel

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

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

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

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



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

## Verwaltungen

# Kahlschlag rächt sich

Bauämter bremsen den Wohnungsbau, weil Personal und Know-how fehlen

**L**ange Bearbeitungszeiten für die Baugenehmigung oder ein Feuerwehrmann im Bauamt: Die Arbeit in Deutschlands Bauämtern verteilt sich auf immer weniger Mitarbeiter und die sind immer wieder zu gering qualifiziert. Viele Kommunen haben in der Vergangenheit Personal abgebaut, das nun im Bauboom fehlt. Ob Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) oder Deutsches Institut für Urbanistik (difu) – sie alle bestätigen den Personalmangel.

## Städtebaufördermittel können nicht abgerufen werden

Eine aktuelle difu-Studie zeigt: Zu wenig Personal und ein zu hoher Bürokratieaufwand hindern Städte, Kreise und Gemeinden in Nordrhein-Westfalen daran, sämtliche zur Verfügung stehenden Gelder für die Städtebauförderung abzurufen. Wenn schon das Abarbeiten von Bundes- und Landesinvestitionsprogrammen kaum zu schaffen ist, kann es auch beim Erstellen von Bebauungsplänen für den Wohnungsbau oder bei der Erhaltung der übrigen kommunalen Infrastrukturen nicht vorangehen, offenbart die Studie. Alles trifft auf zu gering besetzte technische Ämter. Sie sind damit zu einem Flaschenhals bei der Erhaltung der städtischen Infrastruktur geworden.

## Bundesweit Personalabbau in den Kommunen

Das DIW macht den gleichen Trend bundesweit aus. Es bescheinigt den Ämtern einen tiefgreifenden Personalabbau. Bundesweit sank die Zahl der mit Baufragen befassten Angestellten in den Kommunalverwaltungen zwischen 1991 und 2010 um etwa 35 Prozent von 155.832 auf 101.852 Vollzeitbeschäftigte. Die Stadtstaaten Berlin, Hamburg und Bremen blieben in dieser Statistik unberücksichtigt, weil sich dort kommunale und Landesaufgaben kaum trennen lassen. Bis 2015 setzte sich der Stellenabbau fort, allerdings mit rund neun Prozent bei weitem moderater als zuvor.

## Bauämtern vor Pensionierungswelle – Arbeitsmarkt leergefegt

Zu den Versuchen, die Haushalte durch Personalabbau zu sanieren, kommt nun ein weiteres Problem: Mehr als ein Viertel der baunahen Ingenieure hat die 55 Jahre bereits überschritten. Die Bauämter stehen vor einer umfassenden Pensionierungswelle. Das dürfte ihre künftigen Kapazitäten weiter massiv beschneiden. Der Arbeitsmarkt ist wegen des Wohnungsbaubooms in den vergangenen Jahren so gut wie leergefegt.

## Ausblick

Wohnungsbauunternehmen denken schon über Lösungen für die schleppende Genehmigungspraxis nach und darüber, welche Leistungen sie den Ämtern abnehmen könnten. Solche Public-Private-Partnership-Modelle könnten Unternehmen wohl aus der Misere helfen und damit deutlich zur Beschleunigung des Wohnungsbaus beitragen. Private Eigentümer und Bauherren dürfen dabei jedoch nicht benachteiligt werden. Ohne sie kann der Aufschwung auf dem Wohnungsmarkt nicht gelingen. Vor der Misere in den Bauämtern darf Politik auf allen Ebenen deshalb nicht die Augen verschließen.

Matthias zu Eicken

Referent Wohnungs- und Städtebaupolitik

Haus & Grund Deutschland

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



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

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



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

Mietpreisbremse, Modernisierungsmieterhöhung und mehr

# Mietrechtsanpassungsgesetz

Justizministerin Barley will Mietrecht verschärfen

**D**as Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV) hat einen Entwurf des Mietrechtsanpassungsgesetzes (MietAnpG) vorgelegt. Er sieht Verschärfungen der Mietpreisbremse zulasten der Vermieter sowie Neuregelungen der Modernisierungsmieterhöhung und der Wohnflächenberechnung vor.

## Mietpreisbremse

Will der Vermieter in Gebieten, in denen die Mietpreisbremse gilt, eine Miethöhe oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete plus zehn Prozent vereinbaren, muss er vor Vertragsschluss Auskunft über den Ausnahmetatbestand erteilen, auf den er sich berufen will.

## Im Falle der Vormiete muss er die Vormiete benennen.

Im Falle einer durchgeführten Modernisierung muss er den Zeitpunkt der Modernisierung und die nach der Modernisierung zulässige Miethöhe nennen.

Im Falle eines Neubaus muss er darüber informieren, dass die Wohnung nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wurde.

Erteilt der Vermieter diese Auskunft nicht oder nicht vor Unterzeichnung des Vertrags, ist die vereinbarte Miethöhe hinfällig. Dem Vermieter steht dann nur die ortsübliche Vergleichsmiete plus zehn Prozent zu. Darüber hinaus soll der Mieter die nach der Mietpreisbremse zulässige Miethöhe künftig auch ohne Nennung konkreter Tatsachen rügen können.

## Modernisierungsmieterhöhung

Der Modernisierungssatz soll von bisher elf auf acht Prozent gesenkt werden. Diese Regelung soll zunächst für fünf Jahre gelten. Zusätzlich darf die monatliche Mieterhöhung innerhalb von sechs Jahren nicht mehr als drei Euro pro Quadratmeter betragen. Daneben muss der Vermieter seine Mieter im Rahmen der Modernisierungsankündigung in vorgehobener Weise auf Form und Frist der Möglichkeit von Härteeinwendungen hinweisen. Auch wird zugunsten der Mieter die Frist für die Härteeinwendungen von bisher einen auf zwei Monate verlängert.

## Vereinfachtes Modernisierungsmieterhöhungsverfahren

Anstatt den Anteil für Modernisierung und Instandhaltung zu ermitteln, sollen Vermieter alternativ auf das vereinfachte Verfahren zurückgreifen können: Insgesamt dürfen Kosten in Höhe von 10.000 Euro pro Wohnung angesetzt werden. Pauschal werden davon 30 Prozent für Instandhaltung abgezogen. Die jährliche Miete darf um acht Prozent dieser Summe erhöht werden. Wählt der Vermieter das einfache Verfahren, kann er innerhalb von fünf Jahren keine weitere Modernisierungsmieterhöhung durchführen, es sei denn, er hat den maximal anzusetzenden Kostenrahmen in Höhe von 10.000 Euro pro Wohnung noch nicht ausgeschöpft. Macht er davon Gebrauch, beginnt die fünfjährige Sperrfrist erneut zu laufen.

---

Dieser Entwurf lässt keinen ausgewogenen Ausgleich zwischen Vermieter- und Mieterinteressen erkennen.

---

## Schadensersatz und Ordnungswidrigkeit im Falle der „Herausmodernisierung“

Der Mieter soll einen Schadensersatzanspruch erhalten, wenn der Vermieter in der Absicht, ihn zu einer Kündigung zu veranlassen, eine bauliche Veränderung ankündigt oder eine bauliche Veränderung auf eine Weise durchführt, die eine solche Absicht erkennen lässt. Werden die baulichen Maßnahmen nicht innerhalb von zwölf Monaten nach Ankündigung begonnen, so wird eine solche Absicht des Vermieters vermutet, es sei denn, der Vermieter hat die Verzögerung nicht zu vertreten. Darüber hinaus soll auch ein Ordnungswidrigkeitentatbestand eingeführt werden, wonach Vermietern zusätzlich noch eine Geldbuße bis zu 100.000 Euro auferlegt werden kann.

## Wohnflächenberechnung

Sofern zwischen den Parteien nichts anderes vereinbart wird oder wurde, sollen für die Berechnung der Wohnfläche bei Gebäuden, die bis zum 31. Dezember 2003 bezugsfertig waren, die Regelungen der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) und bei denen, die ab dem 1. Januar 2004 bezugsfertig waren, die Regelungen der Wohnflächenverordnung (WoFlVVO) Anwendung finden. Weiterhin sollen die Flächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen jeweils nur noch zu einem Viertel angerechnet werden dürfen.

## Grundstücksmarkt Hamburg

## Preise steigen weiter

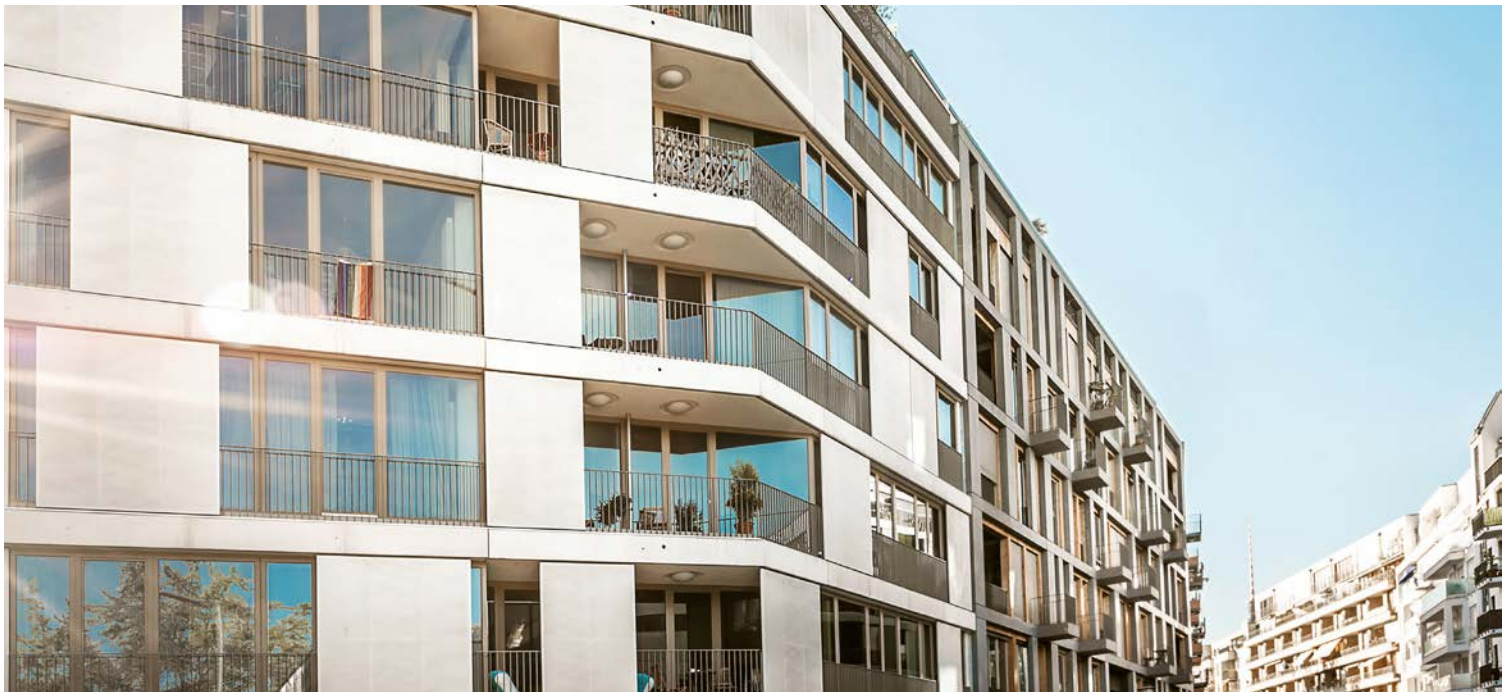
„Immobilienmarktbericht Hamburg 2018“ liegt jetzt vor.

**D**er Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg hat seinen aktuellen Jahresbericht vorgelegt, in dem Umsatzzahlen sowie Preise von Grundstücken und Immobilien aller Art aus dem Jahr 2017 übersichtlich dargestellt werden. Zu Grunde liegt – anders als bei vielen anderen Übersichten, die auf Angebotspreisen beruhen – eine Auswertung der tatsächlich notariell beurkundeten Kaufverträge und Preise. Der Gesamtumsatz stieg von 10,195 Milliarden Euro in 2016 auf 11.006 Milliarden Euro in 2017, dies war bereits der achte Anstieg in Folge.

Betrachtet man den Bereich der Wohnimmobilien, zeigt sich, dass in 2017 vier Prozent weniger Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft wurden als im Vorjahr. Die Zahl der verkauften Eigentumswohnungen ging um neun Prozent zurück. Die Preise stiegen bei Wohnimmobilien über alle Bereiche an. Für ein freistehendes Einfamilienhaus etwa mussten im Schnitt 759.000 Euro bezahlt werden,

16 Prozent mehr als im Vorjahr. Bei Eigentumswohnungen stieg der Quadratmeterpreis von 4.185 auf 4.628 Euro, die verkauften Wohnungen waren 2017 dabei durchschnittlich 79 Quadratmeter groß und 39 Jahre alt. Die Quadratmeterpreise für Mehrfamilienhäuser lagen rund zehn Prozent über dem Niveau von 2016. Im Durchschnitt wurde das 23,6-fache der Jahresnettokaltmiete gezahlt. Zum Vergleich: 2010 lag dieser Wert noch bei 16,0 und ist seitdem kontinuierlich gestiegen. Der Trend, in diesem Segment angesichts attraktiver Alternativen Geld anzulegen, hält also unvermindert an.

Der Bericht ist erhältlich beim Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, Neuenfelder Straße 19, 21109 Hamburg und kostet 48 Euro (gegebenenfalls zuzüglich 4 Euro Versandkosten).  
Internet: [www.gutachterausschuss.hamburg.de](http://www.gutachterausschuss.hamburg.de)



## Alles im Blick - Wir digitalisieren Ihre Heizkostenabrechnung

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

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

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

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

**Referenten:**

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

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

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

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

230,00 Euro pro Person  
(für Nichtmitglieder)

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

**Informationen für Eigentümer und Verwalter**

## Wohnungseigentum aktuell

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

**Themen:**

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

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

Name, Vorname		Mitgliedsnummer
Firma		
Straße, Hausnummer		
PLZ	Ort	Telefon
E-Mail		
<b>WICHTIG:</b> Vor- und Zuname des/r Seminar Teilnehmer/s bitte angeben.		
Datum, Unterschrift		<b>Bitte füllen Sie die Anmeldung in Druckbuchstaben aus!</b>

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

[info@grundeigentuemerverband.de](mailto:info@grundeigentuemerverband.de) FAX 040 / 32 65 06



## Umbauten

# Eigenbedarfsklage abgewiesen

Auch ohne Umwandlung in Wohnungseigentum dürfen Gesellschafter einer Erwerbengesellschaft Mietverträge nicht kündigen.

**M**it Urteil vom 21. März 2018 hat der Bundesgerichtshof (VIII ZR 104/17) entschieden, dass die Kündigungsbeschränkung nach § 577 a Absatz 1 a Satz 1 BGB nicht erforderlich, dass an dem vermieteten Wohnraum Wohnungseigentum begründet worden sei.

Die Klägerin, eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts, erwarb ein Mietwohngrundstück. Sie kündigte das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs eines der Gesellschafter.

Die Klägerin erhob Klage auf Räumung. In den Vorinstanzen hatte die Klage keinen Erfolg. Mit der Berufung machte die Klägerin geltend, die Sperrfrist nach § 577 a Absatz 1 a Satz 1 BGB stehe der Wirksamkeit der von ihr ausgesprochenen Kündigung nicht entgegen, da die Liegenschaft weder in Wohnungseigentum aufgeteilt worden sei noch die Absicht einer solchen Umwandlung bestehe.

Erfolglos. Der BGH entschied, dass ein Anspruch auf Räumung und Herausgabe nicht bestehe, weil die Kündigung vor Ablauf der Sperrfrist erfolgt sei. § 577 a Absatz 1 a BGB sei 2013 eingefügt worden, um eine Umgehung des Kündigungsschutzes bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, insbesondere nach dem so genannten „Münchener Modell“ zu unterbinden. Nach dem Münchener Modell verzichtete eine Gesellschaft nach dem Erwerb auf eine Umwandlung in Wohnungseigentum und kündigte stattdessen wegen Eigenbedarfs der Gesellschafter. Dies ist durch den eingefügten Absatz 1 a nicht mehr möglich.

In seinem Urteil vom 16. März 2018 hat der Bundesgerichtshof (BGH, V ZR 276/16) entschieden, dass sich bei einer Baumaßnahme im Bereich des Sondereigentums, bei der auch in das gemeinschaftliche Eigentum eingegriffen worden sei, nach dem Gewicht des Eingriffs in die Gebäudesubstanz bestimme, ob die im Zeitpunkt der Baumaßnahme geltenden Anforderungen an den Schallschutz einzuhalten seien.

Die Parteien sind Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft. Die Beklagten modernisierten 2012 das

Badezimmer und ließen unter anderem den Estrich entfernen und eine Fußbodenheizung einbauen.

Die Klägerin begehrte bestimmte Schallschutzmaßnahmen, hilfsweise die Herstellung des Schallschutzniveaus auf dem Stand 2012, hilfsweise auf dem Stand der Errichtung des Gebäudes.

Der BGH entschied,

dass bei Sanierungsmaßnahmen, die der üblichen Instandsetzung oder der Modernisierung des Sondereigentums dienen, ein verbessertes Schallschutzniveau im Grundsatz nicht beansprucht werden könne. Nur grundlegende Um- oder Ausbauten begründen nach Ansicht des BGH eine Pflicht zur Beachtung der aktuellen technischen Anforderungen an den Schallschutz.



Foto: Joe Miletzki

Benjamin Herzog

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Grundeigentümer-Verband Hamburg

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

**Anzeigenschluss  
HAMBURGER  
GRUNDEIGENTUM  
9/2018: 06.08.2018**

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

**Efeu Entfernung, Fassadenreinigung**

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

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

**Dipl. Ing.  
Hans-Dieter Zurmühlen  
Haus- u. WEG Verwaltung**

Immobilienkompetenz seit 1955

**Tel. 0170 832 98 17  
[www.hdzurmuehlen.de](http://www.hdzurmuehlen.de)**

Ist das zu vermeiden?

# Mietnomaden

Der Feind in den eigenen vier Wänden

**S**ie zahlen gar nicht oder unregelmäßig, verlassen irgendwann fluchtartig die Wohnung in einem noch dazu meist desolaten Zustand. Mietnomaden sind der Albtraum jedes Vermieters. Und tatsächlich kann es jedem passieren, auf die Tricks eines Mietnomaden hereinzufallen. Diese bittere Erfahrung hat Rolf R. gemacht.

Timo M. präsentierte sich als Krankenpfleger und gab an, Mitte 2018 mit dem Studium beginnen zu wollen. Dazu legte er eine Bescheinigung auf dem Briefbogen eines Arbeitgebers vor. Auf den ersten Blick klang alles sehr plausibel. Rolf R. übergab dem jungen Mann die Schlüssel, noch bevor die Kautions eingegangen war. Heute bezeichnet der Eigentümer das als seinen ersten großen Fehler. Nach der Kautions blieb der Mieter auch die Miete schuldig. Schuld daran sei die Bank.

## Falsche Auskünfte und gefälschte Unterlagen

Der Eigentümer begann, systematisch die Selbstausskunft seines neuen Mieters zu überprüfen: Bei seinem angeblichen Arbeitgeber, einem großen Pflegeheim-Betreiber, war Timo M. nur zweimal gesehen. Die Kopie einer Verdienstbescheinigung entpuppte sich als Fälschung. Bei der Anmeldung beim Einwohnermeldeamt hatte Timo M. eine gefälschte Vermieterbescheinigung vorgelegt.

## Der lange Weg durch die Instanzen

Rolf R. schaltete einen Rechtsanwalt ein, erstattete Anzeige wegen Einmietbetrug und Urkundenfälschung und sprach nach zwei Monaten Mietausfall eine fristlose Kündigung aus. Doch trotz einzelner Erleichterungen im Mietrecht in den vergangenen Jahren – einen Mietnomaden loszuwerden, dauert Monate, manchmal Jahre.

## Stromdiebstahl

Besonders findig erwies sich Timo M. in Sachen Stromversorgung. Beim Stromversorger hat sich Timo M. zunächst nicht freiwillig angemeldet. Rolf R. ließ daraufhin den Strom sperren und hoffte, der missliebige Mieter würde ausziehen. Doch der meldete sich dann doch an. Als der Versorger zweimal die erste Rate angemahnt hatte, klappte er erneut den Strom. Dass trotzdem kurze Zeit später wieder laute Musik ertönte, machte die Hausbewohner misstrauisch. Sie entdeckten, dass Timo M. ein langes Kabel vom Heizungsraum in seine Wohnung gelegt, also den Allgemeinstrom angezapft hatte.



Nach seinem Auszug hinterließ Timo M. diverse Möbel und vor allem viel Müll.

## Mit der Räumung hat der Ärger noch kein Ende

Nach zehn Monaten und acht Tagen waren die Bemühungen des Anwalts endlich erfolgreich: Der Räumungstermin stand an. Am Tag zuvor bemerkten Mitbewohner Auszugsaktivitäten. Entsprechend überraschte es niemanden, dass Timo M. am Räumungstermin nicht vor Ort war. Er hinterließ eine Eckcouch mit diversen Kissen, eine Matratze, ein Regal, zwei Hundefressnapfe und eine ganze Menge Schmutz und Abfall. Rolf R. bleibt nun, die beweglichen Güter zu entsorgen.

## Teures Lehrgeld

Im Rückblick meint Rolf R. selbstkritisch: „Wir hätten den Ärger und die Verluste vermeiden können! Wir hätten den Mietnomaden vorher erkennen können! Hundertprozentige Sicherheit werden wir damit auch nicht haben, aber wir können auf jeden Fall einiges besser machen als diesmal.“

Eva Neumann

Haus & Grund Deutschland

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

# Fragen und Antworten

**?** Ich habe vor vier Jahren eine vermietete Eigentumswohnung in Hamburg erworben. Als das Haus vor vier Jahren in Wohnungseigentum umgewandelt wurde, wohnte der Mieter schon in der Wohnung. Kann ich ihm jetzt wegen Eigenbedarfs kündigen?

Nach § 577 a Absatz 1 BGB kann sich ein Erwerber erst nach Ablauf einer Kündigungssperre auf Eigenbedarf berufen, wenn an den vermieteten Wohnräumen nach der Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet und das Wohnungseigentum veräußert worden ist. Die im BGB vorgesehene Sperrfrist beträgt grundsätzlich drei Jahre, jedoch wurden die Landesregierungen unter bestimmten Voraussetzungen ermächtigt, diese Frist auf bis zu zehn Jahre auszuweiten. Die Freie und Hansestadt Hamburg hat davon Gebrauch gemacht und die Kündigungsschutzfrist für die Fälle des § 577 a Absatz 1 und Absatz 1 a BGB auf zehn Jahre erweitert. Da seit Ihrem Erwerb erst vier Jahre verstrichen sind, können Sie sich zurzeit nicht auf Eigenbedarf berufen.

**?** Ich habe meinem Mieter das Mietverhältnis fristlos gekündigt, weil er drei Monate nach Mietbeginn immer noch keine Mietsicherheit gezahlt hatte. Die Mietsicherheit hat er vier Wochen nach Erhalt der Kündigung vollständig gezahlt und meint, er könne wohnen bleiben. Zu Recht?

Eine fristlose Kündigung wegen Nichtzahlung der Mietsicherheit ist gemäß § 569 Absatz 2 a BGB in Verbindung mit § 543 Absatz 1 BGB möglich. Ähnlich wie bei der fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs wird die Kündigung jedoch rückwirkend gemäß § 569 Absatz 2 a Satz 4 BGB in Verbindung mit § 569 Absatz 3 Nr. 2 Satz 1 BGB unwirksam, wenn der Vermieter spätestens bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs vollständig befriedigt wird. Ob Sie eine Räumungsklage erhoben haben, ist uns nicht bekannt. Jedenfalls kann vier Wochen nach Zugang der Kündigung die zweimonatige Frist ab Rechtshängigkeit noch nicht abgelaufen gewesen sein. Als der Mieter die Mietsicherheit nachzahlte, wurde die fristlose Kündigung unwirksam und das Mietverhältnis besteht weiterhin.

**?** Im Februar 2014 habe ich eine vermietete Eigentumswohnung in Hamburg gekauft, der Mieter wohnte bereits vor der Begründung des Wohnungseigentums in der Wohnung. Meine Eintragung im

Grundbuch als Eigentümer erfolgte jedoch erst im Mai 2015. Ab wann gilt die Kündigungssperre?

Das Amtsgericht Hamburg hat bereits mit Urteil vom 12. Oktober 1990, 43 b C 70/90, entschieden, dass die Frist der Kündigungssperre nicht mit Abschluss des Kaufvertrages, sondern erst mit Abschluss des Veräußerungsvorgangs durch Eintragung des ersten Erwerbers als Eigentümer in das Grundbuch zu laufen beginnt. Der Kaufvertrag wurde bei Ihnen im Februar 2014 beurkundet, die Eintragung in das Grundbuch erfolgte erst über ein Jahr später im Mai 2015. Die in Hamburg zehn Jahre lange Kündigungsschutzfrist begann erst mit Ihrer Eintragung im Mai 2015 zu laufen.

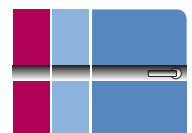
**?** Mein Ehemann und ich haben letztes Jahr in Gesellschaft bürgerlichen Rechts ein Mehrparteienhaus gekauft. Alle Wohnungen sind vermietet, nun möchten wir ein Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs kündigen. Geht das oder besteht eine Kündigungssperre?

Zwar hat der Bundesgerichtshof mit Urteil vom 21. März 2018 (BGH, VIII ZR 104/17) entschieden, dass die mehrjährige Kündigungssperrfrist des § 577 a Absatz 1 a Satz 1 BGB gilt, wenn eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts ein Mehrparteienhaus erwirbt, ohne dass das Haus in Wohnungseigentum umgewandelt wird. Nach § 577 a Absatz 1 a Satz 2 BGB gelten jedoch Ausnahmen, wenn die Gesellschafter oder Erwerber derselben Familie oder demselben Haushalt angehören oder vor Überlassung des Wohnraums an den Mieter Wohnungseigentum begründet worden ist. Wenn ein Ehepaar ein nicht in Wohnungseigentum aufgeteiltes Mehrparteienhaus in Gesellschaft bürgerlichen Rechts erwirbt, gilt § 577 a Absatz 1 Satz 1 BGB nicht und folglich greift die Kündigungssperre nicht ein.

## Immobilien-Aufwertung mit mehr Sicherheit und Komfort

### Elektronische Schließanlage

Verlorene Schlüssel können schnell und einfach gesperrt werden.



### Motorische Schlosslösung

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

**BOFFERDING**  
Sicherheit • Türautomatik

### Intelligente Paketkastenanlage

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

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

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

## KOMPAKTSEMINARE

### Veranstaltungsort

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

**Kosten: Jeweils 60 Euro pro Person**

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

#### Referent:

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

Von der wirksamen Vereinbarung bis zur gerichtlichen Durchsetzung.

#### Themen:

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

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

#### Referentin:

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

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

#### Themen:

- zulässige Miete

- Befristung
- Mieterhöhungsmöglichkeiten

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

#### Referent:

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

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

#### Themen:

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

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

#### Referent:

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

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

#### Themenauswahl:

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

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

Es wird ein Seminarskript zum Nachlesen ausgegeben.

## SEMINAR

### Veranstaltungsort

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

**Kosten: 275 Euro pro Person**

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

#### Referenten:

**Rechtsanwälte des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg**

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

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

#### Themen:

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

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

# Kooperation

## Rechts- und Bauberatung aus einer Hand

Beim Bauen und Sanieren gibt es viele Fragestellungen, die sowohl den rechtlichen als auch den bautechnischen Bereich betreffen. Am 29. August 2018 bietet der Grundeigentümer-Verband mit dem EnergieBauZentrum einen Aktionstag mit individuellen Beratungsgesprächen an, bei denen gleichzeitig ein Rechtsanwalt und ein Ingenieur mit Energieberater-Qualifikation teilnehmen, um Reibungsverluste zu vermeiden. Typische Situationen, für die eine solche Beratung sinnvoll ist:

- Abnahme eines Neubaus oder eines sanierten Gebäudes: Welches sind typische Mängel, auf die zu achten ist, und wie sichert man sich gegenüber dem Auftragnehmer ab?
- Hauskauf: Auf welche bautechnischen Aspekte ist zu achten? Welches sind typische Schwachstellen an gebrauchten Gebäuden? Was kann man tun, um nicht auf möglichen Schäden sitzen zu bleiben?

- Die neue Heizung läuft nicht wie erwartet: Welche technischen Möglichkeiten gibt es zur Optimierung? Welcher Anspruch auf Nachbesserung besteht und wie setzt man seine Forderungen durch?
- Schimmel in Wohngebäuden: Sind bautechnische Ursachen möglich? Gegen wen kann man Ansprüche geltend machen?
- Mangel wird nach Abnahme sichtbar: Bei welchen Mängeln besteht nach Abnahme Anspruch auf Beseitigung und wie geht man vor, um die Forderung durchsetzen zu können?

Das Beratungsangebot findet statt am Mittwoch, den 29. August von 14 bis 18 Uhr in der Dauerausstellung des EnergieBauZentrums im ELB-CAMPUS, Zum Handwerkszentrum 1, 21079 Hamburg (Harburg)

Eine Anmeldung ist vorab im EnergieBauZentrum erforderlich:  
Öffnungszeiten: Mo/Mi/Fr 9 bis 16 Uhr,

Di 8 bis 15 Uhr, Do 13 bis 18 Uhr, jeden letzten Sa im Monat 10 – 14 Uhr

Das EnergieBauZentrum Hamburg bietet kostenfrei und unabhängig Beratungen zu sämtlichen Themen des energiesparenden Bauens und Sanierens sowie zur Klimafolgenanpassung an wie Dämm-Maßnahmen, Fenstereinbau, Heizungs- und Lüftungstechnik sowie zur Verfügung stehende Förderprogramme von Bund und Land. Zur Veranschaulichung findet die Beratung in der Dauerausstellung des EnergieBauZentrums mit bau-, heizungs- und lüftungstechnischen Modellen statt.

**Kontakt: Tel. 040 – 35905 – 822**

**E-Mail:**

**[energiebauzentrum@elbcampus.de](mailto:energiebauzentrum@elbcampus.de)**

**Internet:**

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

**Kostenfreie Veranstaltungen:**

**[www.energiebauzentrum.de/veranstaltungen](http://www.energiebauzentrum.de/veranstaltungen)**

## FACHLITERATUR



### Beendigung von Mietverhältnissen

Von Dirk Both,  
2. Auflage 2010,  
ISBN 978-3-939787-20-4

Mietverhältnisse werden zumeist auf eine längere Zeit, wenn nicht sogar auf unbestimmte Zeit, abgeschlossen und werden daher auch als so genannte Dauerschuldverhältnisse bezeichnet. Diesem Umstand ist es geschuldet, dass es bestimmter Mechanismen bedarf, um ein solches Vertragsverhältnis wieder zu lösen. Behandelt werden unter anderem folgende Themen: Mietaufhebungsvertrag, Kündigungsfristen, Kündigungsmöglichkeiten, Kündigung des Mieters, Zeitmietvertrag.

**10,20 Euro für Mitglieder**

**10,95 Euro für Nichtmitglieder**

### Streit mit dem WEG-Verwalter

Von Hans Reinhold Horst, 1. Auflage 2016, ISBN 978-3-939787-83-9  
Die Gründe für Streitigkeiten von Wohnungseigentümergeinschaften mit ihren Verwaltern sind vielfältig. Diese Broschüre stellt die relevantesten Fälle aus der Praxis vor und lotet zunächst die Möglichkeiten „zum Abschluss des Verwalters“ aus. Betrachtungen zu einem effektiven, Streit verhütenden Kundenmanagement sowie zahlreiche Fallbeispiele aus der Rechtsprechung runden die Darstellung ab. Für Wohnungseigentümer, Beiräte, WEG-Verwalter, Gerichte und für alle rechtsberatenden Berufe.

**12,00 Euro für Mitglieder**

**12,95 Euro für Nichtmitglieder**

### Steuern sparen ... für Hausbesitzer

Von Dr. Hagen Prühs, 7. Auflage 2014, ISBN 978-3-936623-60-4  
Ein lesefreundliches ABC mit

100 Steuerspartipps für den Erwerb, die Errichtung, Finanzierung und Vermietung von Grundbesitz. Von Angehörigen-Miete über Gebäudeabschreibung und Nießbrauch bis zu Werbungskosten. Zusätzlich findet der Leser in einem geschlossenen Bereich im Internet die jeweils aktuelle Anlage V zur Einkommensteuererklärung mit ausführlichen Erläuterungen.

**21,80 Euro für Mitglieder**

**24,80 Euro für Nichtmitglieder**

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

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

## GESCHÄFTSSTELLEN

### **Grundeigentümer-Verband Hamburg**

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

### **Hamburg-Altona**

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

### **Hamburg-Bergedorf**

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

### **Hamburg-Blankenese**

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

### **Hamburg-Harburg-Wilhelmsburg**

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

### **Hamburg-Rahlstedt**

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

### **Hamburg-Sasel**

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

## HAUPTGESCHÄFTSSTELLE

### **Informations-Centrum**

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

### **Beratungen**

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

### **Rechtsberatung**

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

### **Rechtsberatung**

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

### **Rechtsberatung**

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

### **Bautechnische Beratung**

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

### **Wertermittlung von Grundbesitz**

(nur persönlich)  
Donnerstag 16.00 – 18.00 Uhr

### **Mediationsberatung**

(nur persönlich nach Terminvergabe)  
Dienstag 16.00 – 17.00 Uhr

### **Finanzierungs- und Förderberatung**

(nur persönlich nach Terminvergabe)  
Donnerstag 16.00 – 18.00 Uhr

### **Gartenberatung**

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

### **Umwelt, Energie und Gebäudetechnik**

(nur persönlich nach Terminvergabe)  
Dienstag 15.00 – 17.00 Uhr

### **Steuerberatung**

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

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

Grundeigentümer-Verbandshaus, 6. OG,  
Glockengießerwall 19

**Energieberatung**

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

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

Geschäftsstelle Rahlstedt, Schweriner Straße 27  
**„Ärger mit dem Nachbarn (Nachbarrecht)“**  
Haus- und Grundeigentümergebiet Hamburg-Rahlstedt  
Arbeitskreis. Anmeldung unter Tel. 677 88 66,  
Kosten für Mitglieder 12 Euro, für Gäste 24 Euro.

**Donnerstag, 16. August (10.00 Uhr)**

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

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

ELBCAMPUS, Zum Handwerkszentrum 1  
**„Rechts- und Bauberatung aus einer Hand“**  
Grundeigentümer-Verband Hamburg und EnergieBau-  
Zentrum  
Siehe auch S. 21 in dieser Ausgabe.

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

Hauptkiche St. Michaelis  
**„Wem nützt die schönste Stadt der Welt,  
wenn man sie sich nicht leisten kann?“**  
Grundeigentümer-Verband Hamburg  
Siehe auch S. 12 in dieser Ausgabe.

**Ausfall Beratungen/Änderung Öffnungszeiten**

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

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

**Montag, 3. September 2018 (17.00 Uhr)**

Grundeigentümer-Verbandshaus, 7. OG  
**Wenn das Wasser bis zum Hals steht –  
was Hauseigentümer jetzt tun können:  
Klimafolgenanpassung in der Alltagspraxis**  
ZEBAU GmbH

**Kostenloses Seminar für private und gewerbliche  
Haus- und Wohneigentümer**

Das Jahr 2018 ist von Wetterextrema gekennzeichnet. In  
immer kürzeren Abständen beschern uns Wetterlagen be-  
sonders Niederschlagsreiche Ereignisse, die alle bisherigen  
Erkenntnisse mit Sturm, Hagel und Regen infrage stellen.  
Diese Informationsveranstaltung nimmt die aktuelle Entwick-  
lung zum Anlass und erklärt die Hintergründe des Extrem-  
wetters in Deutschland, stellt technische Maßnahmen für  
den Schutz des eigenen Hauses vor und klärt rechtliche und  
versicherungstechnische Fragen.

**Programm**

- 17.00 Uhr Begrüßung  
Susanne Gallenz und Peter-M. Friemert,  
ZEBAU GmbH (Moderation)
  - 17.20 Uhr Woran anpassen? Extremwetter und seine  
Auswirkungen in Norddeutschland  
Frank Böttcher, Institut für Wetter- und Klima-  
kommunikation GmbH
  - 17.50 Uhr Geschützt gegen Wasser und Wind:  
Maßnahmen am Gebäude von der Keller-  
abdichtung bis zum Gründach  
Peter-M. Friemert, ZEBAU GmbH
  - 18.20 Uhr Wenn das Wasser bis zum Hals steht:  
Rechtliche Fragestellungen  
Torsten Flomm, Vorsitzender Grundeigen-  
tümer Verband Hamburg e. V.
  - 18:40 Uhr Die richtige Versicherung für den falschen  
Moment ...  
n. n., Versicherung
  - 19.00 Uhr Die Hilfe: mit Förderungen in Hamburg  
Anja Bartsch, IFB Hamburg
- Anschließend Diskussion und Rückfragen aus dem Publikum

**Anmeldung erforderlich!**

Weitere Informationen und Anmeldung: [www.zebau.de/  
veranstaltungen/klimafolgenanpassung/](http://www.zebau.de/veranstaltungen/klimafolgenanpassung/)  
Tel. 040/380 384 0

**Fassadensanierung • Gerüstbau • Maurer • Maler**

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

**ALLES IN EINER HAND**

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



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

## VERBAND & VEREINE

März 2019

### Oman



September 2019

### Neapel



Foto: privat

Mai 2019

### Venedig



**Im nächsten Jahr werden wir Ihnen eine Reise in den Oman anbieten und zwei Reisen nach Italien:**

Wir beginnen Ende März mit der Omanreise.

Im Mai bieten wir Ihnen wegen der Nachfrage eine weitere Reise nach Venedig.

Ende September reisen wir mit Ihnen nach Neapel.

**Die ausführlichen Reisebeschreibungen werden Sie in den nächsten Heften finden.**

**Außerdem bieten wir zwei Schiffsreisen an:**

**12. bis 19. Juli 2019 – Zauberhafte Welt der Fjorde und**

**5. bis 15. Oktober 2019 – Griechische Inselwelt.**

**Die ausführlichen Reisebeschreibungen für die beiden Schiffsreisen finden Sie in unserem Juliheft.**

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

## Kontakt

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



Foto: Marianne Dedekind

**Nachlese unserer Venedigreise:**

**Prächtige Palazzi, üppige Gärten, Kräuter im Kloster**

– unsere sonnigen Tage in Venedig waren ausgefüllt und ließen doch Raum für Entspannung und Muße im schönen Garten unseres Hotels.



## Mietnomaden

## Was kann ich als Vermieter tun?

## Kündigung und Räumungsklage

Jährlich ergeht es vielen Vermietern so – sie fallen auf die Machenschaften von Mietnomaden herein. Diese nutzen das soziale Mietrecht aus, um möglichst lange und möglichst unbehelligt kostenlos wohnen zu können, und hinterlassen schlimmstenfalls die Wohnung auch noch in einem katastrophalen Zustand. Das Gesetz sieht zwar viele Möglichkeiten vor, gegen Mietnomaden vorzugehen. Trotzdem dauert es – je nachdem, wie ausdauernd der Mieter ist – oft viele Monate, bis der unliebsame Mieter wieder ausgezogen ist.

**Die Kündigung**

Mietnomaden kann nach dem Gesetz außerordentlich gekündigt werden. § 543 BGB sieht die außerordentliche Kündigung für den Vermieter dann vor, wenn ihm eine Fortsetzung des Mietvertrages nicht zugemutet werden kann. Diese sogenannte Generalklausel muss mit Inhalten gefüllt werden. Dafür gibt der Gesetzgeber drei Beispiele vor.

**Fall 1:**

Der Mieter zahlt in zwei aufeinanderfolgenden Monaten seine Miete nicht oder ist mit einem nicht unerheblichen Teil der Miete in Verzug. Im Wohnraummietrecht bedeutet dies, dass der Gesamtrückstand mindestens eine Monatsmiete und einen Cent betragen muss.

**Fall 2:**

Der Mieter zahlt über einen längeren Zeitraum hinweg einen Betrag der Miete nicht, der insgesamt mindestens zwei Monatsmieten entspricht.

In diesen beiden Fällen muss der Vermieter den Mieter nicht zunächst abmahnen. Gerät der Mieter in Zahlungsverzug, kann der Vermieter sofort außerordentlich kündigen. Allerdings wird die Kündigung gemäß § 569 Absatz 3 BGB dann unwirksam, wenn der Mieter die komplette rückständige Miete begleicht.

**Fall 3:**

Der Mieter vernachlässigt oder gefährdet die Mietsache. Das bedeutet für den Vermieter, dass ihm trotz pünktlicher und vollständiger Mietzahlungen auch dann ein außerordentliches Kündigungsrecht zusteht, wenn der Mieter die Wohnung unsachgemäß behandelt. Neben den für Mietnomadentum angesprochenen einschlägigen Kündigungsgründen aus § 543 Absatz 2 BGB

sieht § 569 Absatz 2 a BGB vor, dass dem Mieter schon dann außerordentlich und ohne vorherige Abmahnung gekündigt werden kann, wenn er mit der Zahlung der Kaution in Verzug ist. Die Verzugssumme muss allerdings mindestens zwei Monatsmieten entsprechen.

**Die Räumung**

Der Vermieter muss oftmals eine Räumung anstreben. Eine solche Zwangsäumung setzt jedoch einen Räumungstitel voraus und der muss bei Gericht erwirkt werden. Dazu muss der Vermieter eine Räumungsklage bei dem Amtsgericht erheben. Wurde ein Räumungstitel erwirkt, kann die Räumung durch den Gerichtsvollzieher vollstreckt werden. Dieser setzt zwar zunächst eine letzte Frist zur freiwilligen Räumung; danach kann jedoch zwangsgeräumt werden. Das bedeutet, eine Spedition räumt die Wohnung und die Schlösser werden ausgetauscht. Zwar muss der verurteilte Mieter die Kosten der Räumung zahlen. Damit der Gerichtsvollzieher tätig wird, wird der Vermieter in der Regel jedoch einen Vorschuss leisten müssen.

Um dieses Kostenrisiko zu minimieren und zumindest für die Kosten der Spedition nicht in Vorleistung treten zu müssen, kann das sogenannte „Berliner Modell“ angewendet werden. Dabei handelt es sich um einen beschränkten Vollstreckungsauftrag: Der Mieter wird der Wohnung verwiesen, die Schlösser werden ausgetauscht und dem Vermieter wird Besitz an der Wohnung und allen sich darin befindlichen Gegenständen eingeräumt. Nach der Übergabe der Wohnung muss der Vermieter die beweglichen Sachen des ehemaligen Mieters verwahren. Bewegliche Sachen, an denen offensichtlich kein Interesse mehr besteht, können vom Vermieter vernichtet werden. Für etwaige Sachschäden haftet er nur für Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit. Innerhalb eines Monats nach Vollstreckung kann der ehemalige Mieter seine beweglichen Sachen zurückfordern und auf eigene Kosten abtransportieren. Nach Ablauf dieser Frist kann der Vermieter die Sachen im Wege einer Pfandversteigerung verwerten.

Julia Wagner

Referentin Recht

Haus &amp; Grund Deutschland

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

Mietpreisbremse

## Ausgebremst

**D**as Landgericht Hamburg hat im Berufungsverfahren bestätigt, was bereits vorherzusehen war: Die Mietpreisbremse gilt nicht! Dies hat das Landgericht ausdrücklich für ein am 1. September 2015 geschlossenes Mietverhältnis klargestellt. Grund ist, dass die Hamburger Mietpreisbegrenzungsverordnung vom 23. Juni 2015 jedenfalls zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses am 1. September 2015 keine der Öffentlichkeit zugängliche Begründung hatte. Dies wäre jedoch Voraussetzung gewesen, wie sich aus der bundesrechtlichen Ermächtigungsgrundlage des § 556 d BGB ergibt. Da die Mietpreisbremse erheblich in das Eigentumsrecht des Vermieters eingreift, muss auch ein Vermieter erkennen können, warum dieser Eingriff erfolgt. Dies kann er nur, wenn die Begründung öffentlich zugänglich ist. Daran fehlte es. Das Gericht hat ausdrücklich offengelassen, ob die später veröffentlichte Begründung ausreichend ist, um die Wirksamkeit der Mietpreisbegrenzungsverordnung ab diesem Zeitpunkt begründen zu können. Insofern ist die Rechtslage nach wie vor ungeklärt. Verfassungsrechtliche Bedenken hatte das Gericht an der bundesgesetzlichen Vorschrift zur Einführung der Mietpreisbremse nicht. Die Revision gegen das Urteil des Landgerichts wurde nicht zugelassen. Das Berufungsurteil hat große Aufmerksamkeit erregt. Im Fokus standen die Mieter, die nunmehr ohne Mietpreisbremse schutzlos den Vermietern ausgeliefert seien, wie der Presse zu entnehmen war. Was ist aber mit den Vermietern? Vermieter, die im Glauben an die Mietpreisbremse teilweise erheblich niedrigere Mieten in Mietverträgen vereinbart haben als sie hätten vereinbaren müssen. Steht ihnen nunmehr ein Anpassungsrecht zu, weil beide Mietvertragsparteien von anderen Voraussetzungen bei Abschluss des Mietvertrages ausgegangen sind? Fakt ist, dass auch Vermieter Verlierer des Trauerspiels sind. Die Stadtentwicklungsbehörde hat bereits angekündigt, dass noch ein weiterer Akt in dem Schauspiel folgen wird: Der Erlass einer neuen Mietpreisbegrenzungsverordnung – dieses Mal mit veröffentlichter Begründung! Und: Ausgehend vom Erlass der Verordnung am 23. Juni 2015 ist das Ende der Mietpreisbremse im Jahr 2020 erreicht, sofern es keine Verlängerung gibt.

Ulf Schelenz, LL.M.  
Geschäftsführer

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

Verjährung

## Zeitpunkt

**W**enn ein Mietverhältnis endet und der Mieter das Mietobjekt mit Schäden zurückgibt, kommt es für die Verjährung von Schadensersatzansprüchen des Vermieters nicht auf das Ende des Mietverhältnisses an, sondern auf den Zeitpunkt der Rückgabe der Mietsache.

### Sachverhalt

Der Mieter eines Wohnhauses kündigte. Bereits einen Tag vor Mietende besichtigte der Vermieter die Wohnung. Im Rahmen dieser Besichtigung übergab der Mieter ihm sämtliche Schlüssel. Nach Auffassung des Vermieters befanden sich in dem Haus allerdings noch Mängel. Daher reichte der Vermieter dem Mieter einen Haustürschlüssel zurück. Eine Schadensbeseitigung nahm der Mieter indes nicht vor.

### Entscheidung

In seinem Urteil vom 22. März 2017 (5 C 1474/16) wies das Amtsgericht Münster die Klage des Vermieters ab. Zur Begründung führte das Gericht aus, der Schadenersatzanspruch sei gemäss § 548 Abs. 1 BGB verjährt. Die sechsmonatige Verjährung beginne in dem Zeitpunkt, in dem der Vermieter die Mietsache zurückerhalte. Erst in diesem Moment habe der Mieter keine Einwirkungsmöglichkeiten mehr auf die Mietsache. Die Beendigung des Mietverhältnisses sei hingegen nicht Voraussetzung für die Verjährung. Auch die Rückgabe eines Schlüssels an den Mieter ändere nichts am Verjährungsbeginn. Unter Zugrundelegung dieser Grundsätze hat der Vermieter das Mietobjekt zurück erhalten, als der Mieter ihm sämtliche Wohnungsschlüssel zurückgegeben hat. Damit begann der Lauf der Verjährungsfrist gemäss § 187 Abs. 1 BGB. Der Vermieter hatte in diesem Fall die Klage zu spät erhoben.

### Fazit

Vermieter sind gut beraten, sich eine sechsmonatige Frist ab Rückerhalt des Besitzes an der Wohnung zu notieren, damit eine Schadenersatzklage rechtzeitig beim Gericht eingereicht werden kann. Auf den Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses kommt es für die Schadenersatzansprüche des Vermieters nach alledem nicht an.

Axel Adamy  
Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht  
Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht  
[www.hohebleichen21.de](http://www.hohebleichen21.de)

# „Ein Abo – Alle Theater!“

Vier Kultur-Highlights – Spielzeit 2018/2019

Nur  
**118,50 €**

Buchen Sie jetzt das komplette Kulturprogramm des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg in Zusammenarbeit mit inkultur!



## ELBPHILHARMONIE GROSSER SAAL

**MOZART - MENDELSSOHN -  
BEETHOVEN**

Neue Philharmonie Hamburg

**8. September 2018**  
Samstag, 20.00 Uhr



## STAATSOPER HAMBURG

**IL BARBIERE DI SIVIGLIA**

Oper von Gioachino Rossini  
Inszenierung nach Gilbert Deflo

**4. Dezember 2018**  
Dienstag, 19.30 Uhr



## KOMÖDIE WINTERHUDER FÄHRHAUS

**NEUN TAGE FREI**

Komödie von Stefan Vögel  
Mit Marek Erhardt, Michael Lott, u. a.

**3. Januar 2019**  
Donnerstag, 19.30 Uhr



## ERNST DEUTSCH THEATER

**DER FALL FURTWÄNGLER**

Schauspiel von Ronald Harwood  
Mit Boris Aljinovic, Pia Koch, u. a.

**12. Februar 2019**  
Dienstag, 19.30 Uhr

Fotos: Mathias Thurm, Brinkhoff-Mögenburg, Yvonne Schmedemann, Oliver Fantitsch.

Jetzt anmelden:

Tel.: 0 40 - 22 700 666

E-Mail: [service@inkultur.de](mailto:service@inkultur.de)

Bitte buchen Sie dieses Vorzugsangebot bis zum 17. August 2018  
(solange der Vorrat reicht).



**Grundeigentümer-  
Verband  
Hamburg**

**inkultur**  
BÜHNE FREI FÜR MEHR HAMBURG

Ein Service der Hamburger Volksbühne e.V.

Maklerrecht

## Weitergabe von Informationen

**G**rundsätzlich gilt für den Makler, dass er Informationen, die er vom Verkäufer erhalten hat, ungeprüft weitergeben darf. Dies setzt aber voraus, dass der Makler die entsprechenden Informationen – insbesondere, wenn er diese im eigenen Exposé über das Objekt herausstellt – mit der erforderlichen Sorgfalt eingeholt und sondiert hat (LG Stade, Urteil 22. Dezember 2017; 5 O 377/16).

### Sachverhalt

Der beklagte Makler hatte ein Grundstück angeboten. Im Exposé wurde das Baujahr mit 1979 angegeben. Die klagende Käuferin verlangt Rückzahlung der Provision. Das Baujahr sei 1970 gewesen. Der Beklagte behauptete, dass er die Informationen von der Verkäuferin erhalten und das Exposé der Verkäuferin zur Prüfung übersandt habe.

### Entscheidung

Die Klägerin konnte nach Auffassung des Gerichts nicht unter Beweis stellen, dass der Beklagte seine Aufklärungspflicht in Bezug auf das Baujahr verletzt habe. Die Baujahrsangabe sei zwar falsch. Da aber der Makler die Informationen, die er von der Verkäuferin erhalten habe, weitergeben durfte und der Makler das Exposé der Verkäuferin zugesandt hatte mit der Bitte, eventuelle Korrekturen aufzugeben, konnte er, da ihm Änderungen nicht aufgegeben wurden, davon ausgehen, dass das im Exposé angegebene Baujahr zutreffend war.

### Fazit

Die Frage, welche Sorgfaltspflichten der Makler hinsichtlich der Aufklärung des Kunden über die Beschaffenheit des Grundstücks hat, führen zunehmend zu Differenzen zwischen Makler und Käuferkunden. Je detaillierter das Exposé gestaltet ist, umso größer ist die Gefahr, dass Ungenauigkeiten bei nur mündlicher Unterrichtung über das Objekt sich in das Exposé einschleichen. Dem Makler ist deshalb zu empfehlen, sich die Richtigkeit des Exposés vom Verkäufer bestätigen zu lassen.

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

BGH nimmt Makler in die Pflicht

## EnEV-Angaben in Anzeigen

**I**n drei Verfahren stellte der Bundesgerichtshof klar, dass Immobilienmakler verpflichtet sind, ihre Anzeigen mit Angaben zum Energieverbrauch entsprechend den Vorgaben der Energieeinsparverordnung zu versehen (Urteile vom 5. Oktober 2017, I ZR 229/16, AI ZR 232/16, I ZR 4/17).

Die durch eine Umwelt- und Verbraucherschutzorganisation beklagten Makler boten in Tageszeitungen Immobilien zum Kauf sowie zur Miete an. Die Anzeigen enthielten keine Angaben zu der Art des Energieausweises, dem wesentlichen Energieträger, dem Baujahr des Wohngebäudes, der Energieeffizienzklasse und dem Wert des Endenergiebedarfs oder des Endenergieverbrauchs. Die Klägerin nahm die Beklagten auf Unterlassen sowie Zahlung einer Abmahnpauschale in Anspruch. Der BGH stellte fest, dass Verkäufer und Vermieter aus der Energieeinsparverordnung explizit zum Offenlegen der Angaben verpflichtet sind, nicht hingegen Immobilienmakler. Dennoch bestehe für Immobilienmakler eine gleichlautende Pflicht. Sie seien zur Veröffentlichung der Angaben zum Energieverbrauch aus Gründen des unlauteren Wettbewerbs verpflichtet, denn die EU-Richtlinie 2010/31/EU zur Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden schreibe dies vor. Sie gelte für Makler ebenso wie für private Eigentümer. Für die Praxis gilt mithin Folgendes: Beauftragt ein Grundstückseigentümer einen gewerblich tätigen Makler mit der Schaltung einer Immobilienanzeige, so tritt Letzterer im geschäftlichen Verkehr auf. Er hat die Informationspflichten gleichermaßen wie ein Verkäufer oder Vermieter zu erfüllen, um sich dem Vorwurf einer Irreführung der Verbraucher nicht auszusetzen. Eine Umgehung der EU-rechtlichen Pflicht, die Angaben zum Energieverbrauch anlässlich der Vermietung und beim Immobilienverkauf offenzulegen, ist damit ausgeschlossen. Ein Rest Ungleichbehandlung bleibt allerdings auch nach diesem Urteil bestehen: Makler, die in Anzeigen keine Angaben zum Energieausweis machen, riskieren eine Abmahnung und eventuell Sanktionen. Fehlende Pflichtangaben zum Energieausweis in Immobilienanzeigen von privaten Eigentümern hingegen können mit einem Bußgeld geahndet werden.

Dr. Helena Klinger  
Rechtsreferendarin  
Haus & Grund Deutschland  
[www.hausundgrund.de](http://www.hausundgrund.de)

Kluge Planung hilft

# Erbschaftssteuer – wird das teuer?

**W**as kann man noch konkret tun, um den Erben hohe Erbschaftssteuern zu ersparen? Eine kleine Möglichkeit ist es, die Bestattung schon zu Lebzeiten zu bezahlen – der zusätzliche Freibetrag von 10.300 Euro bleibt bestehen. Schwierig wird es, wenn keine Kinder vorhanden sind. Bei einer Übertragung auf Geschwister gibt es ja nur einen Freibetrag von 20.000 Euro. Hier sollte man überlegen, eventuell gemeinnützige Organisationen oder auch politische Parteien einzusetzen, sie sind grundsätzlich von der Erbschafts- und Schenkungssteuer befreit. Man kann aber auch jeweils Vermächtnisse von bis zu 20.000 Euro aussetzen, beispielsweise für Verwandte der Geschwister oder Patenkinder.

Eine relativ unbekannt Privilegierung, allerdings nur innerhalb der Steuerklasse 1, tritt dann ein, wenn dasselbe Vermögen oder Teile davon in kurzer Zeit hintereinander zweimal vererbt werden. Das sind die Fälle, in denen der überlebende Ehegatte binnen Jahresfrist ebenfalls verstirbt oder etwa infolge eines Unfalls zu verschiedenen Zeitpunkten aber hintereinander der Erblasser und mehrere berufene Erben versterben. Erbschaftsteuerrechtlich handelt es sich bei jedem Tod um einen eigenen Steuerfall, bei dem es jedes Mal zum vollständigen Anfall der sich hierbei errechnenden Erbschaftsteuer kommt. Hier wird die Erbschaftsteuer bei einem wiederholten Anfall binnen Jahresfrist um 50 Prozent gemindert, danach gestaffelt. Bei einem Anfall nach mehr als zehn Jahren entfällt der Abschlag.

Diese Konstellation weist aber auch gleich auf einen häufigen Fehler bei der Gestaltung hin. Wenn man bei größeren Vermögen ohne weiteres Nachdenken das Berliner Testament anwendet, also eine vollständige Übertragung auf den überlebenden Ehegatten, werden häufig die Freibeträge der Kinder verschenkt, weil sie nur einmal angewandt werden. Ich hatte gerade in der Praxis einen Fall, in dem ein Notar den Eheleuten mit zwei Kindern und einem Vermögen von über zwei Millionen und unterschiedlicher Verteilung untereinander ein Berliner Testament empfohlen und beurkundet hatte. So wären über 600.000 Euro Erbschaftssteuer insgesamt fällig geworden. Durch eine ausgeklügelte Konstellation werden jetzt allenfalls fünfstellige Beträge anfallen – ein wirklich krasses Beispiel!

Noch ein Hinweis zur Progression in den Steuersätzen bei

höherem Vermögen. Hier wäre es sehr ungerecht, wenn bei Überschreiten gleich für alles der höhere Prozentsatz zur Anwendung käme. Hier gibt es eine ziemlich komplizierte Korrektur der Werte, deren Erläuterung den Rahmen dieser kleinen Einführung sprengen würde. Und noch ein Tipp: Wenn es um eine Grundstücksbewertung geht, lassen Sie das Finanzamt erst einmal selbst rechnen, und erst wenn Ihnen das Ergebnis zu hoch erscheint, schalten Sie einen Gutachter ein. Die Behörde arbeitet dabei mit einem komplizierten Modell, bei dem zunächst – soweit einfach – die auch im Internet ([www.geoportal-hamburg.de/boris/](http://www.geoportal-hamburg.de/boris/)) vom Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenwerte ermittelt werden. Dann aber gibt es bei der Gebäudebewertung komplizierte Tabellen mit Zu- und Abschlägen beispielsweise für Baualter, Vermietung oder Lage. Manchmal werden dabei aber die erweiterten Bebauungsmöglichkeiten auf Grund der Bebauungspläne nicht berücksichtigt, und es wird auch bei Erbanfall innerhalb des Jahres der Wert des vorigen Jahresendes zu Grunde gelegt, was sich bei den teilweisen enormen Wertzuwachsen in nur einem Jahr positiv für den Erben auswirken kann. Gegen diese pauschalierten Schätzungen vom Schreibtisch aus hilft dann nur das Gutachten eines vereidigten Sachverständigen. Man sollte ihn aber vorher um eine ehrliche Einschätzung bitten, denn erfahrungsgemäß käme er sonst häufig alleine schon über den Bodenwert sogar zu einem höheren Betrag – und dann bleibt nur eine Rücknahme des Einspruchs. Die Kosten des Gutachters muss der Erbe sowieso immer alleine tragen. Bei vom Finanzamt unterbewertetem Sanierungsbedarf hilft meist ein Kostenvoranschlag. Ganz schön kompliziert, nicht wahr? Aber bedenken Sie: Im engen Familienkreis sind die meisten Erbfälle erbschaftssteuerfrei – und man kann ja durch gut durchdachte Gestaltung der letztwilligen Verfügung und Übertragungen zu Lebzeiten selbst etwas dazu tun, dass es nicht so teuer wird!

Michael Pommerening

Rechtsanwalt

Sozietät Pommerening & Breitenbach

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

# Neues vom Kooperationspartner

Brennstoffzellen-Heizungen und weiterhin besonders günstige Energiepreise bis Ende 2018

## Die Brennstoffzellenheizung, der neue Star im Haus

Im Wohnzimmer steht ein OLED-Bildschirm, in der Küche das neueste Dampfgargerät: Warum also nicht auch bei der Heizung auf Innovation setzen? Eine klimaschonende Brennstoffzellenheizung macht das möglich.



Foto: Viessmann Werke

## Die Brennstoffzelle funktioniert mit Erdgas

Funktionsprinzip der Brennstoffzelle ist die Kraft-Wärme-Kopplung. Wasserstoff und Sauerstoff reagieren chemisch, erzeugen bei einer „kalten Verbrennung“ Strom und Wärme gleichzeitig. Weil der Wasserstoff mittels Katalysator aus Erdgas gewonnen wird, ist ein Anschluss an das Erdgasnetz die einzige technische Voraussetzung, um den kompakten Kessel zu nutzen. Die Brennstoffzellenheizung kann bis zu 70 Prozent des durchschnittlichen Strombedarfs eines Haushalts decken; eine Speicherbatterie bringt zusätzliche Flexibilität.

## Hoher Wirkungsgrad: ein Plus für Klima und Geldbeutel

Genau hier liegt auch der Vorteil: der selbst erzeugte Strom ist deutlich günstiger als eingekaufter. Ein Plus zeigt sich auch bei der Klimabilanz, werden doch im Vergleich mit einem Haushalt, der Strom und Wärme aus Großkraftwerken bezieht, bis zu 50 Prozent der CO<sub>2</sub>-Emissionen vermieden. Dabei laufen Brennstoffzellen leise und zuverlässig, ihr hoher Wirkungsgrad leistet einen erheblichen Beitrag zum Klimaschutz.

## Anschubfinanzierung und Contracting

Noch sind Brennstoffzellenheizungen neu auf dem Markt; der Anschaffungspreis ist daher relativ hoch. Allerdings werden sie über das KfW-Programm „Energieeffizient Bauen und Sanieren – Zuschuss Brennstoffzelle“ gefördert, Gewerbetreibende können beim BAFA (Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle) einen Investitionskostenzuschuss beantragen. Auch eine Förderung nach

dem Kraft-Wärme-Kopplungsgesetz ist möglich. Ein Plus im Komfort stellt das Contracting dar: Beim Mietmodell sind keine hohen Einmal-Investitionen erforderlich, und auch um Betrieb und Wartung muss sich der Kunde nicht selbst kümmern.

Mehr unter [www.eon.de/waermeduo](http://www.eon.de/waermeduo)

Innovative Heiztechnik von Viessmann: Mit dem Brennstoffzellen-Heizgerät Vitovalor PT2 produziert man seine Wärme und seinen Strom selbst.

### Interesse geweckt?

Dann setzen Sie sich einfach mit uns in Verbindung. Sie erreichen uns telefonisch unter 040-55 55 47 46 oder per Mail [waermeservice@eon.com](mailto:waermeservice@eon.com).

Zusätzlich hält der Grundeigentümer-Verband Hamburg weiterhin einen großen Rahmenvertrag mit E.ON. Damit können Mitglieder kostengünstige Energielieferverträge abschließen.

### Die Preise für Privatkunden auf einen Blick:

#### E.ON GrundeigentümerStrom:

Grundpreis 49,90 Euro pro Jahr,  
Arbeitspreis 26,37 Cent je Kilowattstunde

#### E.ON GrundeigentümerErdgas:

Grundpreis 49,90 Euro pro Jahr,  
Arbeitspreis 4,80 Cent je Kilowattstunde  
(Stand Januar 2018, jeweils Bruttopreise, inklusive aller Abgaben und Steuern)

Auch für Gewerbekunden unter den Mitgliedern bietet E.ON besondere Grundeigentümentarife. Informationen dazu erhalten Sie ebenfalls über [grundeigentuemereon.de](http://grundeigentuemereon.de) oder die oben angegebene Telefonnummer.

System aus zwei Komponenten

# So wird der Blitzstrom gefahrlos in die Erde abgeleitet

**E**in umfassendes Blitzschutzsystem besteht aus dem äußeren und dem inneren Blitzschutz. Der äußere Blitzschutz schützt das Haus gegen Direkteinschlag etwa in den Schornstein oder das Mauerwerk; der innere Blitzschutz sichert elektrische Anlagen im Gebäude gegen Überspannungen, welche durch einen Einschlag in der Nähe verursacht werden und durch metallene Leitungen ins Haus gelangen.

Ob ein Wohnhaus mit einem äußeren Blitzschutz ausgerüstet wird, kann der Eigentümer in den meisten Fällen selbst entscheiden. Dabei spielen das persönliche Risikoempfinden, die Gewitterhäufigkeit vor Ort, die Bebauung in der Umgebung, sowie der Wert des Hauses und seiner Einrichtung eine Rolle.

„Eine gesetzliche Pflicht, sein Wohneigentum mit einem äußeren Blitzschutz auszustatten, gibt es nur in den seltensten Fällen“, erklärt Thomas Raphael, Blitzschutzexperte im Verband der Elektrotechnik Elektronik Informationstechnik (VDE). „Das gilt beispielsweise für ein einzeln auf einer Bergkuppe stehendes Haus, welches dort dann einer besonderen Gefährdung ausgesetzt ist.“ Wenn eine solche behördliche

Vorgabe existiert, muss das in der Baugenehmigung des

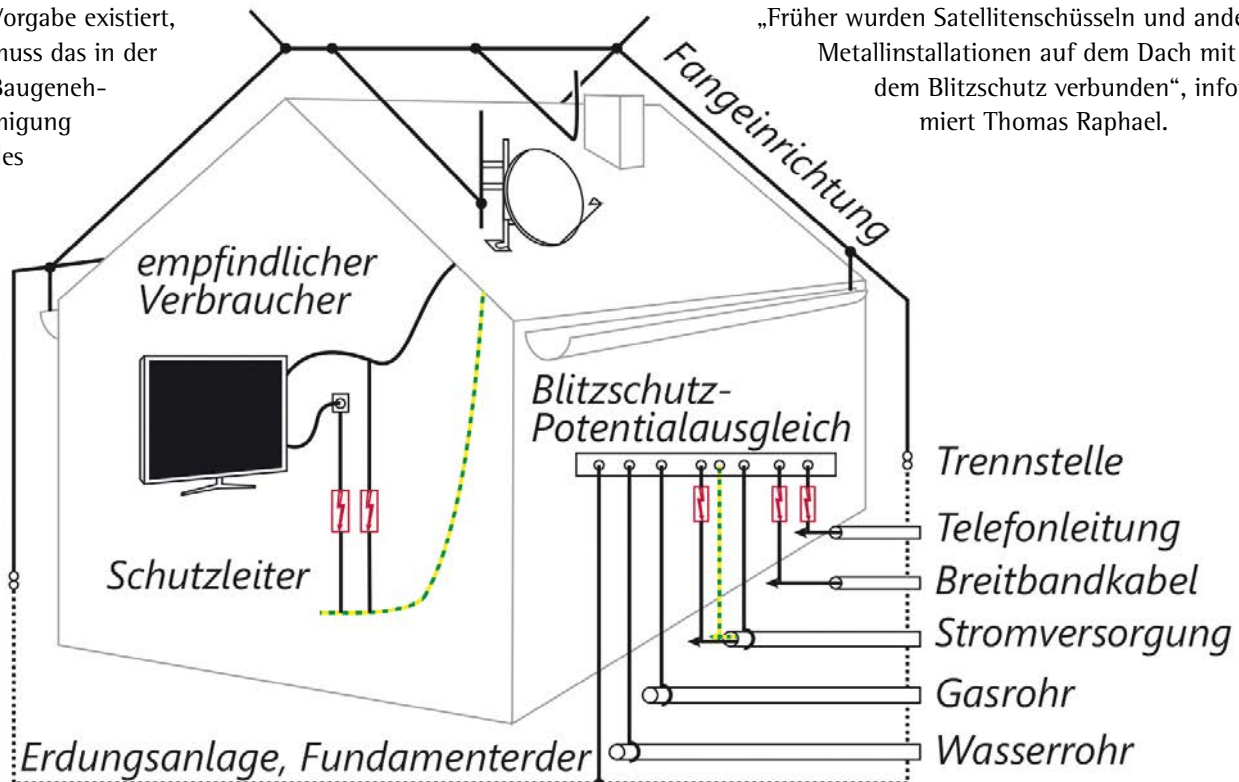
Gebäudes vermerkt sein. Beim inneren Blitzschutz ist die Rechtslage eine andere: Er ist im Neubau vorgeschrieben. Ein innerer Blitzschutz kann auch installiert werden, wenn kein äußerer Blitzschutz vorgesehen ist. Wird jedoch ein äußerer Blitzschutz errichtet, muss zwingend auch ein innerer Blitzschutz installiert werden.

Unabhängig von den gesetzlichen Vorgaben empfiehlt Experte Raphael allen Bauherren, im Falle eines Neubaus über ein umfassendes Blitzschutzkonzept aus beiden Komponenten nachzudenken. „Es bietet Brandschutz, Personenschutz und Schutz für elektronische Geräte. Für ein durchschnittliches Einfamilienhaus muss man für inneren und äußeren Blitzschutz zusammen mit rund 2.500 Euro rechnen. Im Vergleich zu den gesamten Baukosten ist das sicherlich nicht zu viel.“

## Äußerer Blitzschutz gegen direkten Einschlag

Um den Blitzstrom einzufangen, wird die äußere Kontur des Gebäudes mit metallenen Leitungen sehr grobmaschig nachgebaut, so dass eine Art Maschenkäfig entsteht. Die Fangeinrichtung besteht in der Regel aus einer Firstleitung und/oder Leitungen auf der Dachfläche.

„Früher wurden Satellitenschüsseln und andere Metallinstallationen auf dem Dach mit dem Blitzschutz verbunden“, informiert Thomas Raphael.



Damit bestehe jedoch die Gefahr, dass der Blitzstrom über deren Leitungen und Metallrohre ins Gebäude gelangt.

„Um das zu verhindern, werden heute getrennte Fangeinrichtungen etabliert, die mit isolierenden Abstandhaltern an der Metallinstallation befestigt werden.“ Dann wird der Blitzstrom durch Ableitungen, die an oder in den Gebäudewänden senkrecht nach unten führen, abgeleitet und dort verteilt, so dass weder am Gebäude Schäden durch thermische oder elektrische Wirkungen auftreten noch für Personen gefährliche Überschläge oder Berührungsspannungen entstehen können.

Sowohl die netzartige Fangeinrichtung, als auch die Ableitungen lassen sich bei Bestandsimmobilien problemlos nachrüsten. Doch dann kann es schwierig werden: „Die Erdung kann sich bei einer nachträglichen Installation schwierig gestalten“, warnt Andreas Habermehl von der Wirtschaftsförderungsgesellschaft der Elektrohandwerke mbH (WFE). Ist der Fundamentterder nicht erreichbar, so müssen entweder ein Ringerder gelegt oder einzelne Tiefenerder gesetzt und dann verbunden werden. Das ist mit hohem Aufwand und Kosten verbunden und manchmal sogar unmöglich. So kann es etwa in dicht bebauter, städtischer Umgebung durchaus vorkommen, dass der Boden rund um das Gebäude nicht nur vollflächig versiegelt, sondern auch von Leitungen und Rohren durchzogen ist. Wer neu baut und zu diesem Zeitpunkt keinen äußeren Blitzschutz errichten kann oder will, sollte daher zumindest eine spätere Nachrüstung vorbereiten. „Dazu wird in die offene Baugrube ein zusätzlicher Erdungsdraht, der sogenannte Ringerder, mit Anschlussfahnen verlegt“, erläutert VDE-Experte Raphael. In der Bauphase zahle man dafür nur wenige hundert Euro.

### Innerer Blitzschutz gegen Überspannungen

Der innere Blitzschutz besteht aus drei aufeinander aufbauenden Stufen. Die erste und wichtigste Maßnahme (Typ 1) ist der Blitzschutzpotenzialausgleich. „Er sichert den Grundschutz und filtert möglichst direkt am Eingang ins Gebäude ganz hohe Spannungen weg“, beschreibt Andreas Habermehl. Dazu werden alle metallenen Leitungen – auch metallene Gasleitungen, Heizungsrohrleitungen oder Telefonleitungen – mit einer Potenzialausgleichsschiene verbunden, die mit dem Fundamentterder oder der Erdungsanlage verknüpft ist. Die elektrischen Restspannungsspitzen werden durch die zweite Schutzstufe, nämlich Überspannungsgeräte vom Typ 2, im Stromzählerkasten oder in der Unterverteilung auf anlagenverträgliche Werte reduziert. Die dritte und letzte Stufe im inneren Blitzschutz verhindert Schäden an besonders empfindlichen elektronischen Einrichtungen wie Computer, Heizungssteuerung oder Telefonanlage. Die Überspannungsschutzgeräte des Typs 3 kommen als Feinschutz an die Steckdose, also direkt vor das Endgerät. „Unsere Befürchtung ist, dass sich viele Endkunden mit einer Steckerleiste für ihr Endgerät auf der sicheren Seite

wählen“, bilanziert Andreas Habermehl. „Ohne die beiden vorherigen Stufen ist sie jedoch völlig wirkungslos.“

### Installation nur durch Fachleute

In der Ausführung können viele Fehler gemacht werden. Die VdS Schadenverhütung GmbH, eine Tochtergesellschaft des Gesamtverbandes der Deutschen Versicherungswirtschaft (GDV), führt eine Liste mit geprüften Handwerksfirmen.

<https://vds.de/de/zertifizierung/emv/>

Eva Neumann

Haus & Grund Deutschland

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

### Blitzschäden und Versicherungen

Die Wohngebäudeversicherung deckt Schäden ab, die durch Blitzeinwirkung am Dach, am Mauerwerk oder an fest eingebauten technischen Installationen verursacht werden. Typische Fälle sind Dachbrände, aufgesprengtes Mauerwerk in Bereichen, wo Elektroinstallationen verlegt sind, oder auch Schäden in der Heizungssteuerung. Mit der Hausratversicherung wird alles bewegliche Eigentum versichert. Dabei werden Blitzschäden besonders häufig an technischem Gerät, aber auch an Datenleitungen, WLAN-Routern und ähnlichem registriert. In beiden Kategorien nehmen Versicherungen in den vergangenen Jahren vermehrt Klauseln als Teil ihres Basisschutzes auf, wonach Überspannungsschäden mitversichert sind. Bei älteren Versicherungen war das meist nicht der Fall. Hier sollten Versicherungsnehmer also die Bedingungen ihrer Versicherungen prüfen und gegebenenfalls ändern lassen.

„In der Hausrat- und der Wohngebäudeversicherung zusammen wurden im Jahr 2017 rund 300.000 Schäden registriert, die durch direkten Blitzeinschlag oder durch Überspannung ausgelöst wurden“, berichtet Alexander Küsel, Leiter Schadenverhütung beim Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft (GDV). „Wir als Verband differenzieren dabei nicht zwischen den beiden Schadensursachen. Die ausgekehrte Versicherungsleistung betrug in 2017 insgesamt 250 Millionen Euro.“ Rabatte für Versicherungsnehmer, die ihr Gebäude mit Blitzschutz ausgestattet haben, sind zwar nicht Standard, doch das eine oder andere Unternehmen bezieht positives Risikoverhalten in seine Kalkulation ein. Nachfragen kann also nicht schaden.



## Brandbekämpfung

# Feuerlöschgeräte

Handeln innerhalb von 90 Sekunden

## Löschgeräte im Vergleich

Für den normalen Nutzungsgebrauch in einer Wohnung oder einem Wohnhaus empfiehlt Karl-Heinz Knorr, Vizepräsident des Deutschen Feuerwehrverbandes, einen Schaumlöcher mit den deklarierten Brandklassen A, B und F. Eine gute Wahl ist auch ein Wasserlöcher mit Löschmittelzusatz. Das ist allerdings zum Löschen von brennender Flüssigkeit, Fett oder Öl nicht geeignet. Vergleichsweise günstig, aber in Wohnräumen ungeeignet, ist Löschpulver. Löschdecken hält Knorr ebenfalls für problematisch. Sie können bei heißen Fettbränden eine zu geringe Löschwirkung haben. Das haben auch die Prüfungen der Stiftung Warentest bestätigt. Die Verbraucherschützer warnen darüber hinaus: „Das größte Problem: Wer die Löschdecke nutzt, muss gefährlich nah an den Brandherd heran.“

## Darauf sollten Sie beim Kauf achten

Beim Kauf eines Löschgerätes ist die Brandklasse (siehe Infokasten) der wichtigste Parameter. Die Zahl davor gibt Auskunft über die Löschkraft. Je größer sie ist, umso besser. Und schließlich ist die deklarierte Mindesthaltbarkeit einen Blick wert.

## Bereit zum Einsatz

„Wenn in einem geschlossenen Raum ein Feuer ausbricht, muss der Laie in den ersten 60 bis 90 Sekunden handeln. Nur in diesem kurzen Zeitfenster ist das Feuer noch so klein, dass man sich ohne Schutzausrüstung nähern kann, und die Rauchentwicklung so gering, dass sie den Atem und die Sicht noch nicht zu stark einschränkt.“ Das heißt im Klartext: Der Feuerlöscher muss sofort greifbar sein. Entsprechend ist ein von allen Räumen gut zugängliches Zimmer wie beispielsweise der Flur ein zweckmäßiger Platz. Dann muss man allerdings auch auf Anbieb wissen, wie das Gerät funktioniert. Dafür ist es sinnvoll, sich nicht nur zum Zeitpunkt der Anschaffung, sondern immer mal wieder mit der Benutzung vertraut



Foto: TELCOM+PHOTOGRAPHY/stock.adobe.com

zu machen. „Die Bedienungshinweise und Piktogramme auf den Löschgeräten sind in der Regel hilfreich und leicht verständlich“, so das Urteil der Stiftung Warentest.

Brandklasse	Brandherd
A	feste, glutbildende Stoffe (zum Beispiel Holz, Textilien)
B	flüssige, brennbare Stoffe (zum Beispiel Benzin, Farben, Alkohol); Stoffe, die aufgrund der Wärmeeinwirkung flüssig werden (zum Beispiel Kunststoffe wie PVC, Wachs, Teer, Harz)
F	Speisefette, Speiseöle

Eva Neumann

Haus &amp; Grund Deutschland

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

**Nasse Wände?  
Feuchter Keller?**

TEAM  
ISOTEC  
HANDWERK  
AUF HÖCHSTEM  
NIVEAU

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

**ISOTEC Hamburg GmbH**  
Donnerstr. 20, 22763 Hamburg  
☎ 040 - 41 33 90 33 oder 04101 - 785 99 70

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

**ISOTEC®**  
Wir machen Ihr Haus trocken

Vorsicht, Stolperfalle!

# Kabel-Chaos organisieren

Trotz Drahtlosverbindungen eine Herausforderung

**J**e mehr elektronische Geräte in den Haushalt einziehen, umso größer die Gefahr, dass ihre Kabel im Wohnzimmer oder hinter dem Schreibtisch wilde Knäuel bilden. Strippen-Chaos ist nicht nur unansehnlich und unpraktisch, sondern auch eine gefährliche Stolperfalle.

## Verkabelung im Neubau planen

Wer neu baut oder die Wohnräume komplett renoviert, kann genau planen, wo welche elektrischen Geräte mit welcher Leistung genutzt werden, und dann die Anschlüsse entsprechend verteilen. Die Norm DIN 18015-2 regelt, wie viele Steck-

dosen, Schalter und Lichtauslässe in Wohnräumen mindestens erforderlich sind. Als Planungshilfe sollte auch die Richtlinie RAL-RG 678 herangezogen werden. Für künftigen Zuwachs in der Familie der Elektrogeräte, aber auch für mögliche Veränderungen ihrer Technik rüsten sich Bauherren am besten mit Installationsrohren. Die biegsamen leeren Rohre werden in der Wand, der Decke oder dem Fußboden verlegt und verputzt. Bei Bedarf können mit wenig Aufwand Leitungen eingezogen werden.

## Verkabelung im Bestand optimieren

Die Kabel-Organisation im Bestand ist weit schwieriger. Manch eine Schnur ist verzichtbar, wenn drahtlose Übertragungen genutzt werden. Für die übrigen gilt es, vorhandene Verstecke hinter Wohnwänden und Schränken zu nutzen. Viele Möbel sind mittlerweile mit Fächern zur Kabelführung oder Auslässe in den Rückwänden ausgestattet. Bis zur nächsten Steckdose können die Kabel dann entweder in speziellen Fußleisten mit Hohlräumen oder Schlitzen für eine oder mehrere

Leitungen, in Kabelkanälen oder Schachtsystemen geführt werden. Wenn mehrere Kabel parallel verlaufen, werden sie am besten eindeutig markiert und in regelmäßigen Abständen fixiert.

## Die Notlösung

In manch einem Raum kommt man um Mehrfachstecker und Verlängerkabel nicht herum. Doch Vorsicht: Die Leiterquerschnitte von Mehrfachsteckdosen sind nicht dafür ausgelegt, dass sie hinter einander gesteckt werden. Die auf der Steckdose bezifferte Höchstbelastung darf durch die Summe der Leistungen der einzelnen Elektrogeräte nicht überschritten werden. Sie ist meist auf dem Typenschild gekennzeichnet.

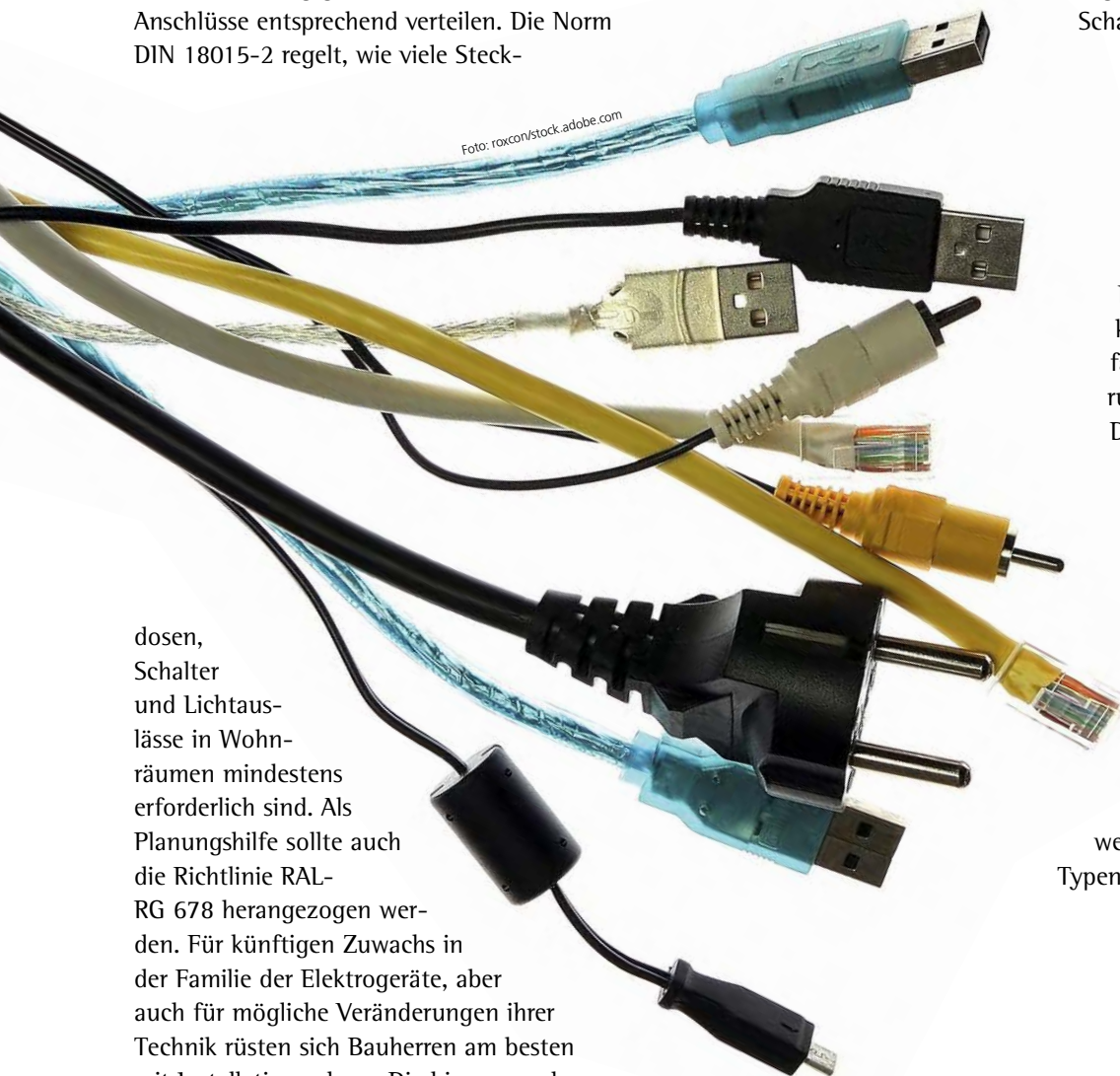


Foto: roxcon/stock.adobe.com

Eva Neumann

Haus & Grund Deutschland

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

## Einbruchschutz

## Fenster sichern

**M**it einfachen Mitteln lassen sich auch ältere Fenster so nachrüsten, dass sie für Diebe mindestens zu einer erheblichen Hürde werden. In vielen Fällen reicht das, um die Täter abzuschrecken. Die Schwachstelle der Fenster sind häufig die Beschläge. „Übliche einfache Fensterbeschläge bieten in der Regel keinen Schutz – meist werden sie vom Einbrecher mit einfachem Werkzeug aufgehebelt“, warnt Kriminaloberrat Harald Schmidt, Geschäftsführer Polizeiliche Kriminalprävention der Länder und des Bundes. „Ei-

nen erhöhten Einbruchschutz erreichen Sie mit geprüften einbruchhemmenden Fensterbeschlägen nach DIN 18104 Teil 2 in Verbindung mit abschließbaren Fenstergriffen.“ Bei Holz- oder Kunststofffenstern mit Einhand-Drehkippbeschlägen kann der vorhandene Beschlag vom Fachbetrieb häufig um Sicherheitselemente erweitert oder gegen einen einbruchhemmenden Beschlag ausgetauscht werden. Ob und für welche Nachrüstung die eigenen Fenster geeignet sind, ist für den Laien nicht immer erkennbar. Die Mitarbeiter der (Kriminal-)Polizeilichen Beratungsstelle beraten dazu auch in den eigenen vier Wänden. Eine Beratungsstelle in Ihrer Nähe finden Sie hier: [www.k-einbruch.de/beratungsstellensuche](http://www.k-einbruch.de/beratungsstellensuche)

**Gerhard Engel GmbH + Co. KG**  
Kiebitzhörn 32, 22885 Barsbüttel  
**Telefon: 040 / 670 10 15**  
[info@engel-wasser.de](mailto:info@engel-wasser.de)  
[www.engel-wasser.de](http://www.engel-wasser.de)



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

Zertifiziertes Fachunternehmen für Grundstücks-entwässerungsanlagen der Umweltbehörde Hamburg

 **HANSA-GLASBAU**

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

BAUBETRIEB  
seit 1907



solide-zuverlässig

**PENTZIN & NÄGELER**  
BAUUNTERNEHMEN

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



Fordern Sie jetzt kostenlos den neuen Zaunkatalog an.

 **Zaunteam**

Rundum ein sicheres Gefühl.

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

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



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

**040 - 668 578 07**

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

**Jetzt anrufen  
und Termin  
vereinbaren!**

**B** AU & **H** AUSTECHNIK  
GMBH

Beratung • Planung • Abwicklung

**Ordulfstr. 1 • 22459 Hamburg (040) 550 75 00**  
**Fax (040) 550 91 71 [www.bau-und-haustechnik.com](http://www.bau-und-haustechnik.com)**

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

Für Mensch und Tier

# Leben auf kleinstem Raum

Naturnahe Balkongestaltung

**E**in naturnaher Balkon – geht so etwas überhaupt? Es geht. Mit Kreativität und Fachkenntnis ist es möglich, sich ein Stück Natur direkt vor das Fenster zu holen. Die folgenden Beispiele sollen neugierig machen und Anregungen geben. Hübsch anzusehen sind sie, die „klassischen“ Balkonkastenpflanzen wie Geranien oder Begonien. Wer jedoch der Natur und insbesondere den Insekten Nahrung und Unterschlupf bieten möchte, sollte bei der Gestaltung seines Balkons Wildpflanzen den Vorzug geben. Sie werden von Insekten dankbar angenommen. Schon einzelne Pflanzen sind echte Highlights. Schmetterlinge kann man mit einem bunten Blütenensemble leicht auf den Balkon locken, etwa mit einem Sommerflieder, der gut als Kübelpflanze gedeiht. Und Hummeln lieben Kugeldistel. Küchen- und Gewürzkräuter wie Salbei, Melisse, Fenchel, Bohnenkraut sind auf dem Balkon ebenfalls eine gute Wahl, verfeinern in der Küche jedes Gericht und stehen auch bei den Insekten auf dem Speiseplan. Wer es bunt mag, sollte auf Samenmischungen von Wildblumen zurückgreifen. Sie zaubern einen bunten Blütenteppich, der Mensch und Tier erfreut.

Bei der Gestaltung eines naturnahen Balkons hat man zwar weniger Raum zur Verfügung als in einem Garten, aber man kann dafür die Höhe nutzen. Es bietet sich förmlich an, mit Schling- und Kletterpflanzen zu arbeiten. Je nach Pflanzenart und Rankhilfe lassen sich damit unterschiedliche gestalterische Ansprüche erfüllen: kahle

Fassaden begrünen, Sichtschutz schaffen oder lauschige Nischen abgrenzen. Ganz nebenbei entstehen hier auch für Vögel und Insekten neue Nistmöglichkeiten und Futterquelle. Für reine „Balkonzwecke“ sind am ehesten solche Pflanzen geeignet, die eine Rankhilfe benötigen, weil deren Wachstum leichter zu kontrollieren ist als das der meisten Selbstklimmer. Bei den mehrjährigen Arten empfiehlt sich auch die Auswahl schwach-wüchsiger Sorten. Oder man beschränkt sich auf einjährige Arten, die jedes Jahr wieder neu ausgesät werden. Wichtig ist natürlich auch die Beachtung der jeweils passenden Standortverhältnisse (Sonne, Wind, Feuchtigkeit) und eine ausreichende Größe der Pflanzgefäße. Geeignete mehrjährige Schling- und Kletterpflanzen sind zum Beispiel diverse Sorten der Waldrebe (Klematis), Geißblatt oder Jelängerjelier. Efeu ist im Gegensatz zu den vorgenannten Arten kein Schlinger, sondern Selbstklimmer mit Haftwurzeln. Er kann nur an schattigen Standorten verwendet werden und wächst relativ langsam. Deutlich schneller wächst der Wilde Hopfen. Er ist eine mehrjährige Staude, die jedes Frühjahr wieder neu austreibt, verträgt schattige Standorte und braucht viel Feuchtigkeit. Ein toller Blickfang sind Kletterrosen. Naturfreunde sollten hier nur ungefüllte Sorten verwenden, da gefüllte Blüten keinen Nektar geben und deshalb für Insekten uninteressant sind. Auch einjährige Kletterpflanzen gibt es in großer Auswahl. Am bekanntesten sind Kapuzinerkresse, Feuerbohne, Schwarzäugige Susanne (Thunbergia), Duftwicke und

---

Mitten in der Stadt und doch mit einem Schritt in der Natur: Ein naturnaher Balkon machts möglich.

---



Foto: NABU/Marcus Gloger



Foto: NABU/MariaDonkwald



Foto: NABU/KrzysztoWeslowski

Die richtige Bepflanzung lockt Schmetterlinge wie das Tagpfauenauge und den Zitronenfalter auch auf Balkone.

Prunkwinde. Es wäre zu probieren, ob auch unsere heimischen Winden balkongeeignet sind. Wer die Abwechslung und das Besondere liebt, kann sich außerdem einen Minitteich auf seinem Balkon anlegen. Ja, auch das geht! Sogar relativ einfach: Man nehme ein altes Fass oder ein anderes wasserdichtes Gefäß und fülle es ungefähr zur Hälfte mit (lehmigem) Sand. Anschließend wird Wasser eingelassen und ein paar Sumpf- und Wasserpflanzen hineingesetzt. Für die Bepflanzung eignen sich am besten Schwimmblattpflanzen wie Froschbiss oder Schwimmendes Laichkraut. Es gibt sogar Zwergseerosen. Auch Tannenwedel, der sowohl unter als auch über Wasser wächst, ist gut geeignet. Seine dunkelgrünen Triebe, die wie kleine Tannenbäumchen aus dem Wasser ragen, kontrastieren besonders gut zu den hellgrünen Schwimmblättern des Froschbiss. Dann noch ein Topf (auf Steine stellen, damit die Pflanzen nicht zu tief im Wasser stehen) mit einer attraktiven Sumpfpflanze wie Gelbe Schwertlilie oder Schwanenblume – und fertig ist die Teichidylle. Am besten setzt man noch einige Wasserflöhe und Wasserschnecken ein, die das Wasser fil-

tern und abgestorbenes Material vertilgen. Die restlichen Tiere – von Wasserkäfern über Eintagsfliegen bis hin zu Libellen – kommen von alleine. Der Balkon ist sicherlich kein Gartenersatz, aber es gibt viele Möglichkeiten, der Natur selbst hier etwas auf die Sprünge zu helfen. Probieren Sie es einfach aus. Schritt für Schritt kann Ihr Balkon zum Natur(erlebnis)raum werden. Weitere Tipps finden Sie unter [www.NABU-Hamburg.de/garten](http://www.NABU-Hamburg.de/garten)

Ilka Bodmann

Referentin für Presse- und Öffentlichkeitsarbeit beim NABU Hamburg  
[www.nabu-hamburg.de](http://www.nabu-hamburg.de)

**PIETSCH** BAUWERKSERHALTUNG  
GMBH

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

Heisterweg 12 • 22869 Schenefeld • Tel (040) 830 67 68  
[www.pietsch-bauwerkserhaltung.de](http://www.pietsch-bauwerkserhaltung.de)

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

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

**SANIERUNGSTECHNIK NORD**

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

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

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

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

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

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

# Energie selbst erzeugen

Mit Solaranlagen und Brennstoffzellen

## Energie sparen

Seit vielen Jahren ist die Einsparung von Energie in aller Munde. Der Slogan: „Energie sparen – unsere beste Energiequelle“ hat über Jahrzehnte nichts an Aktualität verloren. Je weniger Energie verbraucht wird, desto geringer die finanziellen, technischen und ökologischen Anstrengungen, diese Energie bereitzustellen. Seit zehn Jahren berät das Hamburger EnergieBauZentrum nun schon, oftmals gemeinsam mit dem Grundeigentümer-Verband Hamburg, zu Themen, bei denen es um die Einsparung von Energie und deren effiziente Nutzung geht.

## Energieerzeugung

Zunehmend in den Fokus gerät aber die Frage, wo denn die Energie, die wir in unseren Gebäuden verbrauchen, eigentlich herkommt. Wärme wird üblicherweise mit fossilen Energieträgern (Gas/Erdöl) erzeugt, deren Vorkommen endlich sind. Die Auswirkungen der Verbrennung auf das Klima sind hinlänglich bekannt. Elektrischer Strom wird zwar inzwischen zum Teil regenerativ erzeugt, es bleibt aber ein erheblicher klimaschädlicher Anteil in der Produktion, darüber hinaus ist elektrischer Strom mit circa 28 Cent pro Kilowattstunde (ct/kWh) ein extrem teurer Energieträger.

## Solarenergie: Wärme oder Strom

Solarthermische Anlagen leisten seit vielen Jahren einen verlässlichen Anteil an der Wärmeversorgung unserer Häuser. Einmal installiert, kostet diese Wärme nichts für die Haushaltskasse und für die Umwelt. Entsprechend günstig sind die Auswirkungen auf die Nebenkostenabrechnung. Photovoltaik-Anlagen liefern mittels Solarenergie Strom und speisen diesen klassischerweise zu subventionierten Tarifen ins Stromnetz ein. Hier hat sich aber einiges getan: Während die garantierte Einspeisevergütung kontinuierlich gesunken ist, haben sich die Kosten für den Bau von Photovoltaik-Anlagen ebenfalls deutlich verringert. Kurz gesagt – selbst produzierter Solarstrom kostet in der



Foto: Gabi Schoenemann/pixelio.de

Dieses Jahr bringen die Solaranlagen sicherlich einen besonders guten Ertrag.

Produktion mit circa 11 ct/kWh deutlich weniger als aus dem Netz eingekaufter Strom (circa 28 ct/kWh). Entsprechend ist es inzwischen hochlukrativ, Solarstrom für den eigenen Verbrauch zu produzieren. Dies gilt übrigens auch für Photovoltaik-Anlagen, die jetzt nach 20 Jahren aus der EEG-Förderung herausfallen. Diese Anlagen sind nach Ablauf der Förderung abgeschrieben und können nun, mit kleinen technischen Modifikationen, sehr günstigen Strom für die Bewohner liefern.

## Blockheizkraftwerke (BHKW), Brennstoffzellen

Eine weitere Möglichkeit ökonomischer und ökologischer Stromerzeugung sind Blockheizkraftwerke, die gleichzeitig Strom und Wärme erzeugen und die gerade im Rahmen der dezentralen Energieerzeugung deutlich effizienter Strom erzeugen als ein normales zentrales Kraftwerk. Diese Art der Energieumwandlung bietet sich besonders für wenig sanierte oder kaum sanierbare, größere Wohnanlagen an. Für kleinere Wohngebäude wie Ein- und Zweifamilienhäuser kann die Brennstoffzelle interessant sein, die ebenfalls die Kraft-Wärme-Kopplung nutzt.

## Autarkie, Mieterstrom

All diese Energiekonzepte zielen darauf ab, von den konventionellen Energieträgern unabhängiger zu werden.

**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 08 00 / 8 34 62 50

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




„Bürgerkraft“ bedeutet, dass die Bürger selbst zu Kraftwerksbetreibern von Solar- oder Blockheizkraftwerken werden. Nun zielen derartige Konzepte aber nicht einzig auf kleine Einheiten ab, bei denen die Nutzer gleichzeitig Eigentümer sind – technisch besonders vielversprechend sind Anlagen für größere Gebäudekomplexe, Mehrfamilienhäuser oder ganze Häuserblöcke. Ganze Quartiere können sich dezentral organisieren mit eigenen Strom- und Wärmenetzen. Diese Konzepte sind für Gebäudeeigentümer und Mieter gleichermaßen ökonomisch und ökologisch.

### Informationsveranstaltung am Dienstag, den 28. August 2018 um 18 Uhr

Auf der Veranstaltung „Bürgerkraft-Tag – Energie selbst erzeugen“ werden Fachleute aus der Praxis – Hersteller und einbauende Firmen – in die Thematik einführen und von ihren Erfahrungen berichten.

Die Veranstaltung richtet sich an Immobilieneigentümer, die Wohnungswirtschaft und Bauherren sowie an alle an der Energiewende im Gebäudebereich Interessierten.

Es werden Beispiele einer effizienten, dezentralen Strom- und Wärmezeugung für Wohnquartiere, Mehrfamilienhäuser und Einfamilienhäuser vorgestellt. Hierbei wird die Verbindung von Kraft-Wärme-Kopplung und der Nutzung erneuerbarer Energien thematisiert. Eine Kombination von BHKW, Wärmepumpen und Photovoltaikanlagen kann

unter ökonomischen und ökologischen Gesichtspunkten kombiniert werden, um den Autarkiegrad eines Gebäudes dauerhaft zu erhöhen und die CO<sub>2</sub>-Emissionen bei der Wärmezeugung zu reduzieren. An einem praktischen Beispiel eines Quartieres wird auch die Umstellung von einem rein wärmegeführten Netz zu dem neuen „stromgeführten Wärmenetz“ vorgestellt. Funktion, Effizienz, Schallemissionen, Störanfälligkeit, Wartung und Lebensdauer von Blockheizkraftwerken werden erläutert – sowohl für Kleingeräte als auch für Anlagen, die größere Gebäudekomplexe versorgen. Es werden außerdem konkrete Möglichkeiten präsentiert, wie sich Hamburger an der „Bürgerkraft“ mittels Strompools und neuer Plattformen für Stromgeber und Stromnehmer konkret beteiligen können. Verschiedene Erfahrungen mit Mieterstrom-Modellen anhand von Betreiber- und Vermarktungsmodellen, Wirtschaftlichkeit und Abrechnungsmodelle werden vorgestellt – auch speziell für Wohnungsgesellschaften

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

Dipl.-Ing. Ulrich Fahr

Technischer Berater EnergieBauZentrum

Dipl.-Ing. Nicola Beck

Leiterin EnergieBauZentrum

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

## ARCHITEKTEN

### BAUEN OHNE GRUNDSTÜCK

- Anbauten
- Aufstockungen

040.99.99.45.73  
[www.heidrunohm.de](http://www.heidrunohm.de)



**heidrun ohm architektn**  
ich mach was draus.

## BAUGESCHÄFTE (FORTS.)

### A. Kraft Bautenschutz

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

## 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

## 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

## FENSTER + TÜREN

### Fenster Türen Einbruchschutz

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

**Rollläden Markisen**

### H.-W. Hengfoß

MAURERMEISTER

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

[www.baugeschaef-hengfoss.de](http://www.baugeschaef-hengfoss.de)  
Tel. 040/84 07 98 93, Fax 84 07 93 91

## HAUSMEISTER

### GHG Gesellschaft für Haus und Grundstückspflege mbH

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



### HAUSDIENT Christian W. Scheuermann

- HAUSMEISTERDIENST
  - TREPPENHAUSREINIGUNG
  - GARTENPFLEGE · SONDERDIENSTE
  - SCHNEE- UND EISBESEITIGUNG
- Kollastraße 148 · 22453 Hamburg**  
Tel: 554 99 80 · Fax: 554 998 50

HAUS- & OBJEKTPFLEGE  
Betreuung · Reinigung · Gartenpflege

### ANDREAS ZIERACH

Friedrich-Ebert-Damm 143  
D-22047 Hamburg  
Telefon 696 17 90 · Fax 696 41 681  
E-Mail: [Andreas@Zierach.de](mailto:Andreas@Zierach.de)  
[www.zierach.de](http://www.zierach.de)

## MALER



Malermeister Thorsten Ahrens berät  
kompetent u. gern bei Malerarbeiten,  
Schimmelprävention u. Wohnungsrenov.  
Tel 040-45 03 76 47  
[www.ahrens-malereibetrieb.de](http://www.ahrens-malereibetrieb.de)

**Suchen Sie kurzfristig  
eine Malerlösung?**

**Malermeister  
Kersten NK**

Tel. 040/38 31 76

[www.malermeister-kersten.de](http://www.malermeister-kersten.de)

## WOHNUNGSRÄUMUNG



**HAMBURGER  
WERTUNGS  
AGENTUR**

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

HAMBURGER WERTUNGSAGENTUR  
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

– Anzeige –

Heimvorteil

# Auf der Überholspur zur Immobilie

Mit der richtigen Finanzierung

**D**er Immobilienmarkt sowohl in der Stadt als auch in vielen Teilen der Metropolregion Hamburg ist aufgrund der weiterhin hohen Nachfrage angespannt. Deshalb muss man schnell sein, wenn man seine Traumwohnung oder sein Traumhaus gefunden hat. „Mit dem Haspa Heimvorteil ist man anderen Interessenten einen entscheidenden Schritt voraus: Wenn man die Immobilie kaufen möchte, kann man dem Verkäufer oder Makler schon beim ersten Termin signalisieren, dass die Finanzierung bereits steht“, sagt Ulrike Zobel, Baufinanzierungsexpertin bei der Hamburger Sparkasse (Haspa). Frei nach dem Motto: „Angucken, verlieben, sofort Ja sagen!“ Kunden berichten oftmals, dass man mit anderen Bewerbern in einer Reihe stünde, wenn man das passende Objekt gefunden hat. Diejenigen mit der schnellsten Finanzierungszusage erhielten dann den Zuschlag. „Wenn ich etwas Schönes sehe, was mir gefällt, dann zücke ich einfach meine Kreditkarte und kaufe es, bevor es ein Anderer wegschnappen kann. So etwas hätte ich auch gern bei der Immobiliensuche“, heißt es dann. Für alle, die ähnlich denken, hat Zobel eine gute Nachricht: „Mit dem Haspa Heimvorteil gibt es eine objektunabhängige Finanzierungszusage, mit der man – an den anderen Bewerbern vorbei – auf der Überholspur in die eigenen vier Wände kommen kann.“

Ihr Tipp: „Wenden Sie sich an einen unserer mehr als 90 Immobilienspezialisten, die sich wie kaum ein anderer in der Region auskennen und die Ihnen die Sicherheit geben, an alles gedacht zu haben. Gemeinsam erarbeiten sie mit Ihnen eine Einnahmen- und Ausgabenberechnung und erstellen gern eine schriftliche Zusage für Ihre

Baufinanzierung, auch ohne dass es bereits eine konkrete Immobilie gibt.“ Diese Zusage ist ein halbes Jahr lang gültig – danach gibt es die Möglichkeit zu verlängern. „Sprechen Sie unsere Immobilienspezialisten an – lassen Sie sich Ihren individuellen Haspa Heimvorteil berechnen.“ empfiehlt die Expertin. Übrigens: Mit Baufinanzierung über die Haspa wird für die ersten zwei Kalenderjahre der Mitgliedsbeitrag beim Grundeigentümer-Verband Hamburg übernommen. Damit können kostenlos Rat von



Foto: Torsten Borchers

Mit dem Haspa Heimvorteil stehen die Chancen gut, den Zuschlag fürs Traumhaus oder die Traumwohnung zu bekommen.

Juristen oder vergünstigte Leistungen von Sachverständigen für die Immobilie in Anspruch genommen werden. Wer Kontakt zu einem Berater aufnehmen möchte, findet unter [haspa-beraterfinder.de/immobilie](https://haspa-beraterfinder.de/immobilie) Kontaktadressen und persönliche Informationen zu Immobilienspezialisten in seiner Region. Es kann sogar gleich online ein Termin vereinbart werden.



Alles dicht?

# Abwasserrohre prüfen

Wenn Sie in der Pflicht stehen

**W**ussten Sie eigentlich, dass Sie als Haus- oder Grundstückseigentümer dazu verpflichtet sind, private häusliche Abwasserleitungen und die dazugehörigen Einstiegsschächte auf Schäden und undichte Stellen überprüfen zu lassen? Dies bedeutet beispielsweise, dass Sie für die Abwasserrohre zwischen Haus und öffentlichem Weg verantwortlich sind. Leitungen – egal ob Abwasser- oder Frischwasserleitungen – geraten leider häufig in Vergessenheit. Schließlich sieht man sie meistens nicht, da sie in der Regel unterirdisch verlegt werden. Spätestens wenn es eine Leckage gibt, rufen sich die Rohre in Erinnerung. Doch dann ist es häufig zu spät. Dann heißt es, das Leck muss erst einmal gefunden werden. Dies ist meist mühsam und teuer. Und dann muss man den Schaden auch noch der Versicherung melden ...

Besser ist es, wenn das Rohrsystem rechtzeitig auf die Dichtigkeit überprüft wird. Und die wenigsten Haus- und Grundstückseigentümer sind sich bewusst, dass sie zu dieser Überprüfung der Abwasserrohre sogar verpflichtet sind. Über verbindliche Regelungen – wie Prüffristen – können Sie sich bei Ihrer Stadt oder Gemeinde

informieren. Entsteht an den Rohren nämlich ein Leck, kann Schmutzwasser ins Erdreich und somit ins Grundwasser sickern. Und für die Beseitigung der Verunreinigung müssen Sie aufkommen, schließlich haften grundsätzlich Sie als Grundstückseigentümer. Das kann teuer werden. Denken Sie aber auch an Nässeschäden an Ihrer Immobilie, die zu Wertverlusten führen können. Um Schäden zu vermeiden, sollten die häuslichen Abwasserleitungen auf ihre Funktionsfähigkeit geprüft werden. Dies gilt insbesondere bei älteren Immobilien oder bei Immobilien, die verkauft werden sollen.

## Sind Sie richtig versichert?

Außerdem sollten Sie den Leistungsumfang Ihrer Wohngebäudeversicherung überprüfen. Nicht in allen Tarifen sind Abwasserleitungen mitversichert. Kommt es zu einem Schaden, müssten Sie die Kosten alleine tragen. Bei der GEV können Sie beispielsweise zu dem Basis-Schutz der Wohngebäudeversicherung das Modul „Wasser Plus“ mitabschließen und erhalten unter anderem eine Absicherung gegen Schäden an Ableitungsrohren, die sich außerhalb des Gebäudes befinden.

Übrigens: Wenn Sie die Rohre von einem Fachunternehmen auf die Dichtigkeit prüfen lassen wollen, empfiehlt es sich, Nachbarn zu fragen, ob diese auch eine Überprüfung durchführen lassen wollen. Dies spart unter Umständen Kosten.

**Sie haben Fragen zum richtigen Versicherungsschutz? Ihre Ansprechpartner bei der GEV stehen Ihnen mit Rat und Tat zur Seite. Telefon: 040 3766 3367.**

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

Ulf Schelenz

# Einfacher ist der Mietenspiegel nicht geworden

Nachdem im Dezember 2017 der neue Mietenspiegel einschließlich Wohnlagenverzeichnis erschienen ist, liegt endlich auch der zum Wohnlagenverzeichnis gehörende Methodenbericht vor.

Zur Rekapitulation: Das erstmals seit 1995 grundlegend überarbeitete Wohnlagenverzeichnis führte bei seiner Veröffentlichung zu vielerlei Überraschungen. Neue Indikatoren zur Wohnlageneinstufung sowie veränderte Gewichtungen der Merkmale ergaben rund 12,5 Prozent Umstufungen einzelner Straßenabschnitte, wobei sich die Zahl der Auf- und Abstufungen annähernd die Waage hielten.

Erstmals weist das Verzeichnis so genannte Wohnlagenkennwerte aus, die bei der Einordnung in die Wohnlage helfen sollen. Die Spanne

der Wohnlagenkennwerte liegt zwischen -37,666 und +26,087.

Der Grenzwert zwischen normaler und guter Wohnlage liegt bei -0,575.

Rätselraten gab es bisher bei der Frage, wo der gewichtete Mittelwert (Median) in der normalen und guten Wohnlage liegt. Wo sich also die „normale“ gute und die „normale“ normale Wohnlage befindet.

---

Ob die neuen Kennwerte wirklich einen Vorteil für die Anwender bringen, wird sich erst noch zeigen müssen.

---

Aus dem Methodenbericht der Stadtentwicklungsbehörde ist zu entnehmen, dass der Median in guter Wohnlage bei +2,697 und in normaler Wohnlage bei -5,861 liegt. Je nachdem welcher Wohnlagenkennwert sich aus dem Wohnlagenverzeichnis für eine bestimmte Wohnung ergibt, können sich unter Berücksichtigung des Medians Zu- oder Abschläge beim Wohnwertmerkmal Lage ergeben.

Hierauf ist bei Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 BGB) zu achten. Gleichwohl darf nicht unberücksichtigt bleiben, dass es weitere Wohnwertmerkmale beispielsweise die Ausstattung und Beschaffenheit einer Wohnung gibt, die ebenfalls bei der Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete zu berücksichtigen sind.

Gerecht? Wer weiß. Dazu muss man ja das System erst einmal verstehen. Komplizierter ist es auf jeden Fall geworden.

Ulf Schelenz  
Geschäftsführer



## IMPRESSUM

August 2018

### Redaktionsleitung

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

### Verlag und Gesamtherstellung

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

### Druck

Graphischer Betrieb Henke GmbH  
Engeldorfer Straße 25, 50321 Brühl

### Anzeigenverkaufsleitung

elbbüro, Stefanie Hoffmann  
Bismarckstraße 2, 20259 Hamburg  
Tel.: 040/33 48 57 11, Fax: 040/33 48 57 14  
E-Mail: s\_hoffmann@elbbuero.com  
Internet: www.elbbuero.com  
Anzeigenpreisliste Nr. 42,  
gültig ab 01.01.2018  
(32.158 monatlich im 2. Quartal 2018)



### Erscheinungsweise

monatlich

### Abonnement- und Adressverwaltung

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

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

### Titelbild

Elbphilharmonie, Mathias Thurm

### Neue Indexpzahlen

Verbraucherindex (2010 = 100)  
Alle Werte ab 1992 auf  
www.grundeigentuemerverband.de  
Apr. 110,7, Mai 111,2, Juni 111,3

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

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

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

**Boelter**  
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 CLARANZEN**  
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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# DIE NEUE GEV WOHNGEBÄUDE- VERSICHERUNG.



Viele Highlights, viele Module, viel drin für Sie – die neue Wohngebäudeversicherung der Grundeigentümer-Versicherung.

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

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

Ihr Spezialversicherer für Immobilien.

