

HAMBURGER 09 2016 GRUNDEIGENTUM

Schwerpunktthema:

Versichern gegen Unwetter



Heinrich
Stüven
Neue
Beiträge

Geldwäsche – Pflichten für Makler

Besuch – Haus & Grund bei Heiko Maas

Ökologische Qualität – Dämmstoff

Das Dienstleistungsunternehmen des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg:



ZUVERLÄSSIG IN VERMIETUNG UND VERKAUF.

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



 **PRIVATGRUND**

www.privatgrund.de

Jeder Euro kann nur einmal ausgegeben werden

Seit mehr als einem Jahr haben wir uns im Editorial und im Leitartikel nicht mehr mit dem Thema Klimaschutz befasst. Offensichtlich waren andere Themen wichtiger: Das Bündnis für das Wohnen zum Beispiel oder die Probleme mit den Flüchtlingen. Oder das Thema Neubau, das ja in der jüngsten Vergan-

staben den klimatechnischen Anforderungen in keiner Weise gewachsen sind. Jedenfalls dann nicht, wenn wir den Maßstab der Bundesregierung an diese Gebäude anlegen.

Jährlich zwei Prozent dieser Gebäude sollen nach den Vorstellungen der Bundesregierung saniert werden. Das ist schon nicht viel.

Doch in Wirklichkeit ist es gerade einmal die Hälfte. Selbst in der Hochzeit der Klimaschutzdiskussionen hat die Sanierungsquote bei höchstens 1,5 Prozent im Jahr gelegen.

Und besonders viel Dampf ist ja zur Zeit wirklich nicht auf dem

Kessel. Denn nicht nur andere Themen bestimmen zur Zeit die Diskussion im Wohnungsbau. Die Energiekosten tun ein übriges, denn in den vergangenen beiden Jahren sind die Heizkosten nicht nur nicht weiter gestiegen, sondern zum Teil

genheit die Schlagzeilen und Zeitungsartikel bestimmt hat.

Gerade beim Neubau spielt das Thema Klimaschutz natürlich weiter eine große Rolle. Die wohnungswirtschaftlichen Verbände haben wiederholt darauf hingewiesen, dass nicht alles nach Belieben finanzierbar ist; dass man sich entscheiden muss zwischen dem gewünschten schnellen Neubau von möglichst vielen Wohnungen und dem ebenfalls gewünschten Klimaschutz. Hier darf man gespannt sein, wie die Diskussion enden wird.

Doch was ist mit dem Wohnungsbestand? Man sollte nicht vergessen: Im Neubau, der gut und wichtig ist, geht es um 6.000 oder vielleicht – wenn die Wünsche des Senats in Erfüllung gehen – auch irgendwann um 10.000 Wohnungen im Jahr. Beim Bestand sprechen wir von 246.000 Wohngebäuden, von denen über 70 Prozent vor 1978, und damit vor Inkrafttreten der ersten Wärmeschutzverordnung gebaut worden sind. Also mehr als 175.000 Gebäude, die nach heutigen Maß-

sogar deutlich zurückgegangen. Das vermindert den Sanierungsdruck zusätzlich.

Die Handelskammer spricht in diesem Zusammenhang von „großem Entwicklungspotential“ in diesem Themenbereich. Das ist nett formuliert. Die Politik muss allmählich Farbe bekennen und erklären, auf was sie hinaus will. Denn auch im Bestand können – und müssen – neue Wohnungen gebaut werden. Und über dem Bestand hängt das Damoklesschwert der Zwangssanierung.

Die Politik wird sich entscheiden müssen, ob sie Neubau ...

... oder die selbst gesetzten Klimaschutzziele erreichen will.

Rechtsanwalt Torsten Flomm
Geschäftsführer des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg

Vielfalt statt Einfach

Unser Leistungsspektrum

bietet Ihnen alles, was

Sie als Hausbesitzer oder -verkäufer brauchen.

Und weil es heißt, wer

alles kann, kann nichts

richtig gut, bekommen Sie

von uns immer genau

die Spezialisten, die Sie für

Ihre individuellen Bedürfnisse benötigen.

Damit Sie immer bestens

beraten sind.

GLADIGAU
IMMOBILIEN

Neuer Wall 57, 20354 Hamburg

Telefon (0 40) 36 90 80

Fax (0 40) 36 65 74

www.gladigau-immobilien.de IVD

Auf uns können Sie bauen.

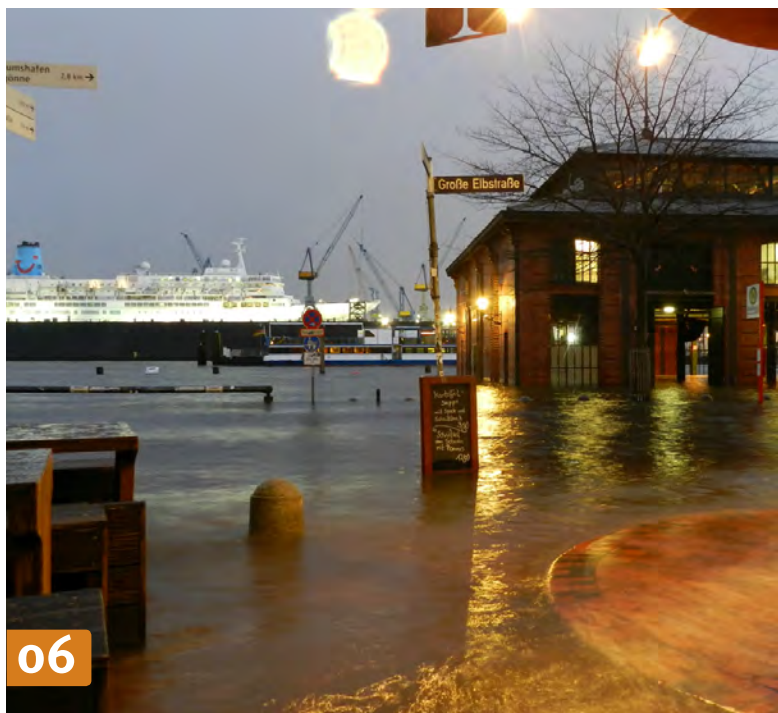


Faltschachteln nach Ihren
Maßen und Wünschen.

www.mensing-druck.de

mensing | print & packaging solutions

INHALT



Land unter ist in der Großen Elbstraße nicht so außergewöhnlich. Aber Unwetter betreffen mittlerweile alle Grundeigentümer.

Schwerpunktthema:

Unwetter

Zunehmend brechen Unwetter über uns herein, sei es als Sturm, sei es als Starkregen. Was kann man tun, um durch ein solches Unwetter nicht in finanzielle Probleme zu geraten? Gibt es für alle Fälle eine geeignete Versicherung?

WIRTSCHAFT & POLITIK

06 Schwerpunktthema:
Schäden durch Unwetter

- 13 Stiftung phönix
- 14 Besuch bei Heiko Maas
- 14 Mitgliederbefragung
- 15 Daten zum Wohnungsmarkt

RECHT & STEUERN

- 16 Neues aus Karlsruhe
- 17 Zweitwohnungsteuer
- 19 Aufwendungen zur Schadenbeseitigung
- 20 Geldwäschegesetz
- 22 Fragen & Antworten



Foto: © by URStato/PIXELO

Foto: © by Christian Greisinger/PIXELO

Foto: VELLUX Deutsche Hand GmbH

27

28

OBEN: Rom
UNTEN: Dachausbau

VERBAND & VEREINE

- 12 Wohnungseigentum aktuell
- 18 Michel-Veranstaltung
- 23 Fachliteratur
- 24 Seminare
- 25 Schimmel-Fachtagung
- 25 Julia Fierlinger
- 26 Veranstaltungen
- 26 Weihnachtsmärchen
- 27 **Reisen**
- 32 Radisson-Veranstaltung
- 34 Inkultur Spielzeit 2016/2017

HAUS & LEBEN

- 28 **Dachausbau**
- 31 Dämmstoffe

FINANZEN & VORSORGE

- 36 Immobilienmesse
- 37 Schutz aus einer Hand
- 37 Neuer Vorstand

THEMEN & MEINUNGEN

- 38 Beiträge



GUSTAFSEN & CO®

IMMOBILIEN | GEGRÜNDET 1931



VERKAUF GEPLANT?

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

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

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

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

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

ZENTRALE@GUSTAFSEN.DE

TEL.: 41 40 95 0

Beachten Sie unsere Beilage in dieser Ausgabe

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

Vor Unwetter absichern

Sintflutartige Regenfälle und heftige Stürme nehmen zu – und damit das Risiko für Hausbesitzer. Nur wenige in Hamburg haben jedoch eine Elementarschadenversicherung abgeschlossen, zu der Experten dringend raten.

Bettina Brüdgam

Abgedackte Dächer, umgestürzte Bäume und geflutete Keller – den Tornado, der im Juni in Teilen Hamburgs eine Schneise der Verwüstung hinterließ, dürfte manch ein Grundeigentümer in schlechter Erinnerung behalten haben. In Farmsen, Bramfeld, Rahlstedt, Volksdorf und im Hamburger Nordosten richtete das Unwetter Schäden in Millionenhöhe an. Ausnahmezustand herrschte nicht nur bei der Feuerwehr, die mehr als die Hälfte der verfügbaren Kräfte einsetzte, um die Schäden zu beseitigen und rasch zu helfen.

An solche Extremwetterlagen wird man sich mit dem Klimawandel künftig wohl gewöhnen müssen, das zumindest

prognostizieren die Wetterexperten. So auch der renommierte Klimaforscher Professor Mojib Latif, der bereits warnt, dass man für die Zukunft wohl nicht drum herum käme, sich auch in Hamburg auf mehr solcher Tornados einzustellen.

„Ob Starkregen oder Stürme, grundsätzlich nehmen die Unwetter zu“, sagt auch Magdalena Kloss, Expertin für Versicherungsrecht bei der Grundeigentümer-Versicherung. Das würden auch die Zahlen des Versicherers zeigen.

Mit der zu beobachtenden Aufruhr der Elemente wird eine gute Absicherung noch wichtiger. Denn sonst können Regenfluten und heftige Stürme Hausbesitzer im schlimmsten Fall in den Ruin treiben. „Durchdringt Wasser bei einer



Land unter. Heftige Regenfälle häufen sich.

Drohende Wolken vor noch blauem Himmel. Immer öfter kam es in diesem Jahr zu heftigen Unwettern.

Foto: © by Himi / PIXELIO



Foto: © by Horst Schröder / PIXELIO

Sturmschaden: Abgeknickte Bäume

Überschwemmung Großteile des Hauses, wird es eventuell unbewohnbar, muss vielleicht sogar abgerissen werden“, warnt Bianca Boss vom Bund der Versicherer in Henstedt-Ulzburg. Ist der Kredit noch nicht abbezahlt, lässt sich ohne die richtige Versicherung diese finanzielle Belastung kaum stemmen – und Grundeigentümer stehen unter Umständen vor den Trümmern ihrer Existenz.

Denn ohne entsprechenden Zusatzschutz kommen Hausrat- und Wohngebäudeversicherung längst nicht für alle Unwetterschäden auf. „Jeder Eigentümer sollte solch einen Elementarschadenversicherung abschließen“, rät Boss. Dafür müsse man nicht an der Elbe oder an einem Kanal wohnen. Das Starkregenrisiko betreffe Grundstücke überall in Hamburg. Aufgrund der voranschreitenden Verdichtung in der Stadt und der Flächenversiegelung könne der Boden die Wassermassen heftiger Regengüsse vielerorts einfach nicht mehr aufnehmen.

Doch dagegen sind die wenigsten gewappnet. Laut Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft (GDV) sind in Deutschland lediglich gut 38 Prozent der Wohngebäude gegen Naturgewalten abgesichert. In Hamburg liegt der Anteil mit 17 Prozent besonders niedrig (siehe Karte).

„Gebäude- und Hausratversicherung schließen nur Wasserschäden mit ein, die durch Leitungswasser entstehen“, so Kloss. Dies sei etwa der Fall, wenn ein Rohr leckt oder das verstopfte Waschbe-

Foto: © by Himi / PIXELIO

HAUSVERWALTUNG

Wir kümmern uns um Ihre Immobilie.

AUS LEISTUNG WIRD VERTRAUEN.



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

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

Stöben Wittlinger

IMMOBILIENMAKLER & HAUSVERWALTUNG
www.stoeben-wittlinger.de

Mitglied im

IMMOBILIEN SERVICE
ZIMMERMANN
WILHELM ZIMMERMANN

Vorteile für Immobilienverkäufer:

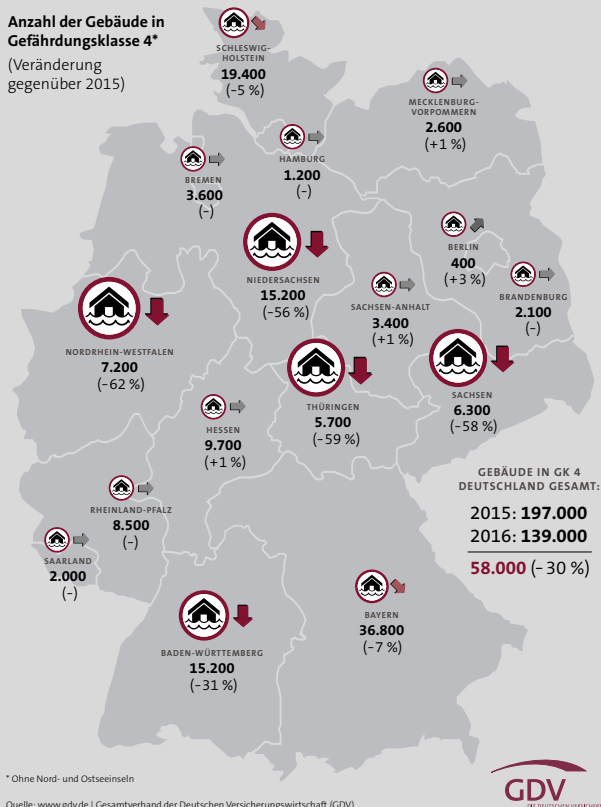
- schriftliche **Garantie** für unsere umfangreichen Leistungen
- Transparenz** durch online-basierte Verfolgung unserer Aktivitäten
- Betreuung durch ein sehr engagiertes Team mit hohem **Ausbildungsstandard**

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

Hochwassergefahr 2016: 30 Prozent weniger Gebäude in höchster Risikozone

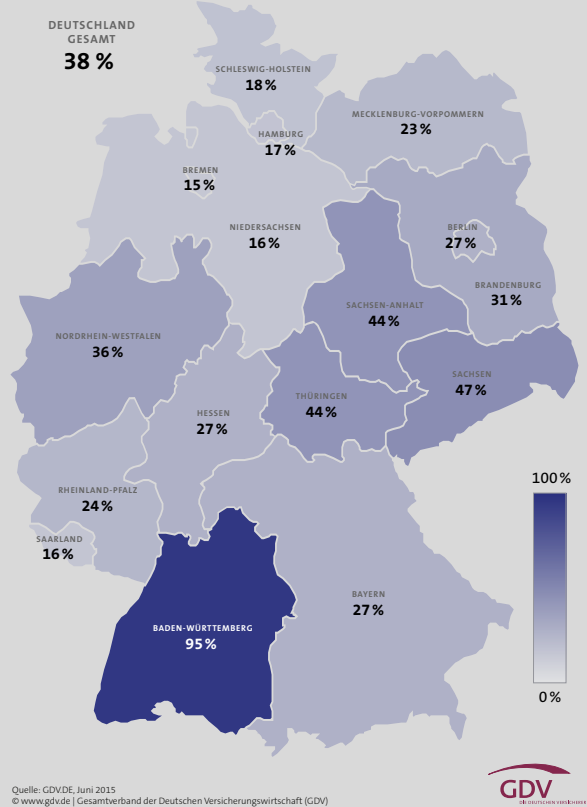
NRW, Thüringen, Sachsen und Niedersachsen profitieren am meisten

Anzahl der Gebäude in Gefährdungsklasse 4* (Veränderung gegenüber 2015)



Elementarschadenversicherung im Überblick

Anteil der Gebäude, die in den Bundesländern gegen Elementarschäden versichert sind



cken überläuft. Ähnliches gilt unter Umständen, wenn ein Sturm das Dach beschädigt und der eindringende Regen sich in die Wohnräume ergießt. Denn Sturmschäden sind abgedeckt, so kommt die Hausratversicherung dann etwa für zerstörte Möbel, und die Gebäudeversicherung, beispielsweise für durchnässte Wände, auf.

Dringt jedoch Regenwasser durch einen Rückstau in der Kanalisation ins Haus oder fluten die Wassermassen bei heftigen Regenfällen Grundstück und

Erdgeschoss, greift die Elementar-Zusatzdeckung der Hausrat- und Gebäudepolice. Sie deckt neben dem Risiko der Überschwemmung Schäden durch Hochwasser, Schneedruck, Lawinen und Erdbeben. „Allerdings zahlt die Elementarschadenversicherung nicht unbedingt, wenn ein Rückstau Wasser in das Haus drückt und kein Rückstauventil eingebaut wurde oder es nicht funktioniert“, sagt der Hamburger Fachanwalt für Miet- und Wohneigentumsrecht Christian Putschaw. Zudem ist der Versicherte verpflichtet

den Schaden so klein wie möglich zu halten, so müsste er etwa ein durch den Sturm zerbrochenes Fenster mit einer festen Folie abkleben, um den Regen weitgehend draußen zu halten (siehe auch Kasten).

Wenn der Grundwasserspiegel steigt, greift der Schutz allerdings nicht. So setzten auch die Richter am Oberlandesgericht Köln für einen entsprechend versicherten Schaden die Überflutung von Grund und Boden voraus. Das Eindringen des Wassers nur im Keller reichte nicht

FAIRMIETER
wir fairmieten für Vermieter

Wohnraumvermietung
immer zum günstigen
Festpreis € 795,-

Beste & persönlicher Service!
Beste & geprüfter Mieter!

Standorte: HH-City
HH-Süderelbe – HH-Nord/Ost

Direktinfo: 040 - 716 69 65 2
info@fairmieter-service.de
www.fairmieter-service.de

Die nächste Ausgabe
der Zeitschrift
Hamburger Grundeigentum
erscheint im Oktober 2016.
Anzeigenschluss ist der
9. September 2016.

**PRIVATINVESTOR SUCHT
ANLAGEIMMOBILIEN IM
GROSSRAUM HAMBURG**

SUCHPROFIL + INFOS UNTER
WWW.ZINSHAUSKÄUFER.DE
ODER 040 - 766 500 800

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

Wir suchen zum Kauf!
Ein Mehrfamilienhaus in Hamburg und näherer Umgebung,
6 – 14 Wohneinheiten, gerne auch Sanierungsobjekte.
Kaufpreis bis 3,2 Mio.

Lutz Winkler Immobilien
Telefon: 040/45 13 62 · winkler.lutz@t-online.de
www.Immobilien-Hamburg-Lutz-Winkler.de

BAUWERK HAMBURG

Reparaturbedürftiges Zinshaus
oder Baugrundstück in der
Metropolregion Hamburg zum
Kauf gesucht

Tel. 040/41 33 05 43

aus (9U 198/12). „Der Klimawandel schlägt sich inzwischen auch in der Rechtsprechung in zahlreichen neueren Urteilen nieder“, sagt Putschäw.

Wie teuer die Elementarpolice wird, hängt in erster Linie von der geografischen Lage des Grundstücks ab. Mithilfe einer Kartierung, die auf Daten zu Wetter und Schäden aus Unwettern der Vergangenheit beruht, ordnen die Versicherer Gebäude in vier Risikozonen ein. Diese bestimmen dann die Höhe der Versicherungsprämie. Gerade wurden die Hochwassergefahrenkarten aufgrund besseren Datenmaterials überarbeitet, womit bundesweit nur noch 139.000 Häuser in der höchsten Gefahrenklasse sind und nicht mehr 197.000 Häuser wie zuvor. „Das erleichtert den Zugang zum Versicherungsschutz von Elementarschäden“, sagt GDV-Sprecherin Kathrin Jarosch. Unterm Strich seien auch in Hamburg 99 Prozent der Gebäude problemlos gegen Überschwemmungen und Starkregen versicherbar. Für die rund 1.200 Gebäude mit höchster Gefahrenklasse in der Hansestadt würden die Versicherer individuelle Lösungen bieten, meist nach einer Einzelfallprüfung. „Gleichwohl bekommen gerade jene, die das höchste Risiko tragen, in der Regel keinen Versicherungsschutz“, moniert Boss. Der Bund der Ver-



Foto: © by Falk Blümel/PIXELIO

Sogenannte Überspannungsklauseln schützen vor Schäden durch Blitze.

sicherten fordere deshalb schon lange eine bezahlbare Pflichtversicherung gegen Unwetter.

Die Wetterkapriolen lassen auch immer mal wieder einen Blitz einschlagen. „Die Hausratpolice übernimmt alle Schäden an der Einrichtung, die ein Einschlag direkt im Gebäude verursacht“, sagt Kloss. Dies komme jedoch nur selten vor.

Relativ häufig passiere es jedoch, dass ein Blitz in ein umliegendes Grundstück oder in Stromleitungen und Telefonnetz fährt, eine Überspannung kann dann dazu führen, dass Elektrogeräte wie Waschmaschine, Computer oder Fernseher durchbrennen. „Dies deckt dann nur eine zusätzliche Überspannungsklausel ab, sofern sie im Vertrag vereinbart ist“, er-

WER SEINE IMMOBILIE VERKAUFT, BLEIBT GERN IM HINTERGRUND.

Als führende Experten für Immobilieninvestments in Hamburg wissen wir, wie wichtig Diskretion bei Eigentümerwechseln ist. Wir schweigen und verhandeln in Ihrem Sinne – versprochen!

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

zinshausteam-kenbo.de

ZINSHAUSTEAM
KENBO 
CHARTERED SURVEYORS



Dachschaden nach einem Sturm

klärt Kloss. Welche Verwüstung ein Tornado neben überschwemmten Kellern und Blitzeinschlägen hinterlässt, konnten einige Hamburger Hausbesitzer im Juni selbst erleben. So wurden etwa zahlreiche Dächer abgedeckt. In vielen Policen und Urteilen ist eine Windstärke von mindestens acht Beaufort festgeschrieben, damit die Gebäudeversicherung bei

Unwetterschäden greift. „Das muss der Versicherte aber nicht selber nachmessen, die Daten einer Wetterstation für die Umgebung des betroffenen Gebäudes reichen“, sagt Putschäw. Dann übernimmt die Assekuranz die Kosten etwa für das abgedeckte Dach oder einen zerstörten Schornstein. „Steht ein Schuppen oder Gartenhaus auf dem Grundstück sind

diese nur mitversichert, wenn sie in der Police aufgenommen wurden“, sagt Kloss. Und auch andere Dinge, die im Garten stehen, sind nicht über die Hausratpolice abgesichert. „Ob die Terrasse zur Wohnung gehört ist strittig“, so Kloss. Nach einem Urteil des Amtsgerichts München sind Gegenstände, die auf einer offenen Terrasse abgestellt werden jedoch nicht in der Hausratversicherung eingeschlossen (251 C 19971/06).

Ob der Versicherer zahlen muss, wenn der Sturm die Ziegel eines maroden Dachs davonträgt, darüber gehen die Meinungen ebenfalls auseinander. „Der Eigentümer ist verpflichtet das Haus in einem

ordnungsgemäßen Zustand zu halten und dieses regelmäßig zu kontrollieren“, sagt Kloss. Dazu gehöre der feste Sitz der Dachziegel genauso wie die Regenrinne und Aufbauten wie Antennen, Photovoltaikanlagen, Satellitenschüsseln und Schneefanggitter. Auch nach einem



Das Hafengebiet ist natürlich besonders gefährdet.

Sturm sollte ein Check anstehen. „Eigentümer haben zwar eine Verkehrssicherungspflicht, diese schließt aber nicht grundsätzlich die regelmäßige Überprüfung des Dachs mit ein“, sagt Putschäw. Dies sei nur nötig, wenn die Konstruktion offensichtlich marode ist und sich etwa Bauteile lösen. So entschied etwa das Oberlandesgericht Koblenz (10U 1018/08), dass die Wohngebäudeversicherung auch Sturmschäden an einem sanierungsbedürftigen Dach zahlen muss, wenn keine grobe Fahrlässigkeit besteht. Strenger urteilen die Richter jedoch etwa wenn bei Windstärke acht die Markise ausgefahren bleibt (Amtgericht München, 112 C 31663/08) oder der aufgespannte Sonnenschirm aus dem Garten gepustet wird. „Auch bei locker montierten Satellitenschüsseln ist der Eigentümer unter Umständen in der Haftung“, sagt Putschäw. Wurde sie von Mietern angebracht allerdings nur, wenn er davon wusste.

Streitigkeiten gehen auch immer wieder von Bäumen aus. Kippt ein Baum bei einem schweren Sturm vom Grundstück auf die Straße, übernimmt in der Regel die Stadt die Kosten etwa für die Beseitigung und das Anrücken der Feuerwehr. Landet er hingegen auf dem Nachbargrundstück, springt der Versicherer ein. Das gilt ebenso wenn sich



Tradition Vertrauen Seriosität

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



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

Äste lösen und einen Schaden verursachen. Voraussetzung dafür: Auch hier muss die Verkehrssicherungspflicht erfüllt sein. „So ist der Eigentümer laut Bundesgerichtshof verpflichtet zwei Mal im Jahr einen Baum zu kontrollieren, von dem ein Schaden ausgehen kann“, sagt



Richtig handeln im Schadensfall

Die Assekuranz zahlt in der Regel den Unwetterschaden, allerdings nur wenn der Versicherte sich richtig verhält. Sonst bleibt er unter Umständen auf einem Teil der Kosten sitzen.

Melden: Tritt ein Schaden auf, muss die Versicherung unverzüglich informiert werden – egal ob per Telefon oder Mail. Je nach Fall steht manchmal noch das Sichern des Besitzes an erster Stelle. Etwa wenn ein Blitz einschlägt muss zuerst die Feuerwehr gerufen werden.

Mindern: Der Versicherte ist verpflichtet, den Schaden möglichst gering zu halten. Dazu gehört es etwa, wertvolle Gegenstände aus einem überschwemmten Keller in die oberen trockenen Stockwerke zu schaffen oder Wasser aus dem gefluteten Wohnzimmer abzupumpen, damit die Wände nicht zu stark durchfeuchten. Niemand muss dafür allerdings sein Leben aufs Spiel setzen, etwa um ein größeres Feuer zu löschen.

Dokumentieren: Damit die Versicherung den Schaden begutachten kann, muss man diesen dokumentieren, am besten mit Fotos. Die beschädigten Gegenstände sollten zudem aufgelistet werden. Beweismittel gilt es aufzuheben, wie etwa kaputte Rohre bei einem Leitungswasserschaden. Größere Schäden nimmt ein Sachverständiger der Versicherung persönlich in Augenschein. Voraussetzung dafür ist, dass nicht alle Spuren des Schadens dann schon beseitigt sind.

Putschäw. Insbesondere bei Auffälligkeiten wie einem Pilzbefall oder verstärkter Totholzbildung müsse dafür dann auch ein Fachmann engagiert werden. Wer solche Signale übergehe, handele grob fahrlässig und werde gegebenenfalls zu einer Schadensersatzhaftung herangezogen. Bei älteren Exemplaren ist zudem die Standsicherheit nicht mehr garantiert. Und auch sonst: Sie stellen ein

selbst angelegtes Gefahrenpotenzial dar, urteilte das Oberlandesgericht Düsseldorf (4 U 63/01). Den Schaden von 7.500 Euro durch eine abgebrochene Krone, die aufs Nachbardach geweht war, musste der Baubesitzer tragen. „Diese Kontrollpflichten kann der Eigentümer auch vertraglich auf die Mieter übertragen, die sich um den Garten kümmern“, sagt Putschäw.

Grossmann & Berger

ZINSHAUS | HAMBURG

WIR SCHENKEN IHNEN ZEIT.

Damit Ihr Zinshaus Ihnen neue Freiräume eröffnet, brauchen Sie einen Partner mit Erfahrung, Fachkompetenz und Marktkennntnis. Wir erzielen hervorragende Preise für Ihr Zinshaus.

Grossmann & Berger | Ihre Zinshausexperten



Grossmann & Berger macht. Frei von Verpflichtungen.

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

040 / 350 80 20
www.grossmann-berger.de



Referenten:

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

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

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

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

230,00 Euro pro Person
 (für Nichtmitglieder)

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

Informationen für Eigentümer und Verwalter

Wohnungseigentum aktuell

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

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

Themen:

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

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

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

Bitte füllen Sie die Anmeldung
 in Druckbuchstaben aus!

Datum, Unterschrift

FAX - Anmeldung

040 / 32 65 06

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

Wenn die Seele Hilfe braucht

30 Jahre Stiftung phönix – 20 Jahre Weihnachtsmärchenaktion

1986 gründete Christl Bremer die Stiftung phönix zur psychosozialen Nachsorge krebserkrankter Kinder und ihrer Familien. Seit 1996 unterstützen Grundeigentümer.

Inzwischen betreut die Stiftung mit ihrer Beratungsstelle jährlich mehr als 200 betroffene Familien in Hamburg. Die finanziellen Mittel dafür müssen jedes Jahr aufs Neue über Spenden gewonnen werden. Eine Aufgabe, die gerade von einer kleineren Stiftung wie phönix viel Kreativität und Einsatz verlangt.

So wurde auch der jetzige Vorsitzende des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg, Heinrich Stüven, auf die Stiftung aufmerksam und setzte 1996 gegen anfängliche Widerstände die Idee durch, für den Verband eine ganze Vorstellung des Weihnachtsmärchens im Ohnsorgtheater zu buchen und die Karten an die Mitglieder zu verkaufen. Auf der einen Seite ein ganz besonderes Ereignis für die Mitglie-

der in der Vorweihnachtszeit, auf der anderen Seite wurde mit dem Erlös und einer Spendensammlung im Umfeld die Stiftung unterstützt. Vom ersten Jahr an war die Veranstaltung ein voller Erfolg und begeisterte seitdem nicht nur die Kinder.

In diesem Jahr gibt es „Die kleine Meerjungfrau“, die Ankündigung für den Vorverkauf finden Sie auf Seite 26 in dieser Ausgabe. Wer stattdessen oder zusätzlich spenden möchte, kann dies auf das vom Grundeigentümer-Verband eingerichtete Spendenkonto bei der Hypo-Vereinsbank, IBAN DE87 2003 0000 0000 2361 09. Wir bitten um Ihre Unterstützung, damit auch zum Jubiläum ein großer Scheck für diesen guten Zweck überreicht werden kann!



Heinrich Stüven, Christl Bremer und Heidi Kabel bei der ersten Schecküberreichung 1996

Wer mehr über die Arbeit der Stiftung wissen möchte: www.phönix.de



UND DARUM GEHT'S

Verkaufen, vermieten oder verrenten? Mit voranschreitendem Alter verändern sich die Themen und Fragen rund um Ihre Immobilie. Dirk Wullkopf, Dipl.-Betriebswirt und Dipl.-Sachverständiger für die Bewertung von Immobilien, erläutert Ihnen bei dieser für Sie kostenlosen Veranstaltung die besten Tipps und Tricks auf dem Weg in eine glückliche und vor allem finanziell abgesicherte Rentenzeit mit Ihrer Immobilie.

Einladung zur Veranstaltung MEINE IMMOBILIE IM ALTER

Donnerstag, 22. September 2016, 19:00 Uhr

Clubhaus des Großflottbeker Tennis-, Hockey- und Golf-Clubs,
Otto-Ernst-Straße 32, 22607 Hamburg
(Parkplätze vorhanden)

Anmeldung telefonisch oder per E-Mail bei Michelle Temps erbeten
(begrenzte Teilnehmerzahl)



Dirk Wullkopf

Tel. 040 / 89 97 92 10 | michelle.temps@wullkopf-eckelmann.de

Politische Gespräche

Zu Gast bei Heiko Maas

Mitte Juli trafen sich Bundesjustizminister Heiko Maas und Haus & Grund-Präsident Kai H. Warnecke zum politischen Meinungsaustausch in Berlin. Bei dem Gespräch ging es in erster Linie um die Mietpreisbremse und deren Wirksamkeit.



Dr. Kai H. Warnecke und Heiko Maas

Warnecke bekräftigte, dass die Mietpreisbremse ein verfassungswidriges Instrument sei, mit dem Vermieter zugunsten aller – auch wohlhabender – Mieter belastet würden. Angesichts des ganz überwiegend äußerst mieterfreundlichen Mieterhöhungsverhaltens der privaten Vermieter sei die Bremse ein politischer Irrweg. Wenn das Ministerium nun die Wirkung der Mietpreisbremse untersuchen lässt,

darf nach Ansicht Warneckes nicht die Mietentwicklung der Maßstab sein. Vielmehr müsse untersucht werden, welche Gruppen nun leichter eine Wohnung bekämen und welche nicht. Mit Blick auf die von Maas vorgeschlagenen weiteren Mietrechtsänderungen machte Warnecke deutlich, dass Maßstab für die Person des Vermieters nicht die wenigen Unternehmen, sondern die Millionen privater Vermieter sein müssten. Diese seien als Ver-

braucher ebenso wie Mieter zu behandeln. Warnecke betonte, dass das Mietrecht nicht geeignet sei, um politische Ziele wie die Energiewende und bezahlbares Wohnen zu verwirklichen.

Eva Neumann
Haus & Grund Deutschland
www.hausundgrund.de

WAS IST IHRE IMMOBILIE WERT?

EXKLUSIV-AKTION FÜR EIGENTÜMER

Mit nur wenigen Klicks zum aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie.

Die Preisanalyse für Miete / Kauf ist

- kostenfrei
- unverbindlich
- wissenschaftlich fundiert*

Jetzt online berechnen unter www.haferkamp-wertfinder.de

Ein Service von
HAFERKAMP
IMMOBILIEN SEIT 1966

*Statistische Auswertung des renommierten Ibb Dr. Heitenbach Institut

Mitgliederbefragung

Der Vorstand von Haus & Grund Deutschland hat eine bundesweit repräsentative telefonische Mitgliederbefragung in Auftrag gegeben. „Wir wollen die Erwartungen an unsere Arbeit präziser kennenlernen“, fasst Dr. Kai H. Warnecke, Präsident von Haus & Grund Deutschland, das Ziel der Mitgliederbefragung zusammen. Projektpartner ist die forum! GmbH. Die Fragen betreffen etwa die Motive für den Beitritt in den Haus & Grund-Verein, die Erwartungen an das Leistungsspektrum der Vereine oder die bevorzugten Informationswege der Mitglieder, von der Mitgliederversammlung über die Verbandspresse bis zur Nutzung des Internets.

Eine Vielzahl von Vereinen wurde in einer Zufallsstichprobe ausgewählt. Aus deren Adressenpool wurden diejenigen Mitglieder ermittelt, die in den kommenden Wochen angerufen werden. Sie werden im Vorfeld einen Brief von der forum! GmbH erhalten, der die Befragung erläutert. Das Unternehmen garantiert den datenschutzrechtlich einwandfreien Umgang mit den Adressen der Mitglieder. Die Adressen stehen allein für die Befragung zur Verfügung und werden anschließend vernichtet. „Die Befragung unserer Mitglieder hat eine große Bedeutung“, hebt Warnecke hervor. Die Teilnahme ist für alle Mitglieder selbstverständlich freiwillig!

MEHRFAMILIENHAUS GESUCHT!

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

hansereal

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

Neueste Daten zum Wohnungsmarkt

Kaufpreise für Wohnungen steigen schneller als Mieten

Die empirica AG Berlin hat aktuelle Daten und Analysen zum Wohnungsmarkt in Deutschland für das zweite Quartal 2016 veröffentlicht. Die Ergebnisse zeigen steigende Mieten. Die Zuwächse haben sich im Vergleich zu den vorigen Quartalen allerdings deutlich abgeschwächt.

Im gesamten Jahr 2015 hatte empirica Mietpreissteigerungen von drei bis vier Prozent zum jeweiligen Vorjahresquartal veröffentlicht. Für das erste Quartal 2016 wurde nun ein Anstieg von 2,2 Prozent und für das abgelaufene Quartal ein Plus von 2,7 Prozent für den betrachteten Mietwohnraum aller Baujahre vermeldet. Bemerkenswert sind seit den letzten Quartalen nicht die Unterschiede zwischen den Schrumpfs- und Wachstumsregionen. Vielmehr ist zu erkennen, dass insgesamt die Kaufpreise deutlich schneller anziehen als die Mieten. Dies erhärtet mittlerweile zumindest für die hochpreisigen Ballungsgebiete die These, dass Preisrückschläge nicht mehr ausgeschlossen sind. Denn um die Preise zu rechtfertigen, müssten in den nächsten Quartalen entweder die Mieten erneut stärker anziehen – was im Hinblick auf das Stichwort Mietpreisbremse unwahrscheinlich erscheint – oder aber die Neubautätigkeit müsste einen Dämpfer erhalten – was ebenfalls wenig wahrscheinlich erscheint.

Mietpreissteigerungen im Vergleich zum Vorjahresquartal bei +2,7 Prozent

Das viermal im Jahr von empirica veröffentlichte Miet- und Kaufpreisranking zeigt im zweiten Quartal 2016 im Vergleich zum Vorjahresquartal einen Rückgang des Mietenwachstums. Binnen Jahresfrist sind die Mieten im von empirica beobachteten Mietwohnungssegment (Neubau, gehobene Ausstattung, 60–80 Quadratmeter) deutschlandweit durchschnittlich um 2,7 Prozent gestiegen. Absolut ausgedrückt stieg die erhobene Miete von 6,93 auf 7,11 Euro. Die Reihenfolge der Städte mit den höchsten Neubau-Mietpreisen wird seit über zwölf Jahren unverändert von München und Frankfurt/Main angeführt. Nachdem Hamburg im Laufe des letzten Jahres aus den Top 3 verdrängt wurde und auch weiterhin auf Platz sechs der Städte mit

den höchsten Mieten rangiert, so war der Aufstieg von Freiburg in diese Regionen nur von kurzer Dauer. Die Stadt im Breisgau konnte ihren Platz in den Top 10 nicht halten. Weiterhin vor Hamburg liegen Stuttgart und Heidelberg, anstelle von Freiburg findet sich nun Ingolstadt auf Platz vier. Mit einem Anstieg von über zehn Prozent in einem Jahr liegt die dort erhobene Miete nun bei 12,06 Euro und damit 1,11 Euro höher als vor einem Jahr. Neben den bereits erwähnten Städten komplettieren Düsseldorf, Berlin, Wiesbaden und Offenbach die Top 10. In diesen Städten werden Neubaumieten zwischen 10,91 und 11,13 Euro erzielt.

Situation im Ranking für Eigentumswohnungen praktisch unverändert, Preissteigerungen aber hoch

Auch im Markt für Eigentumswohnungen (Neubau) ist München als Spitzenreiter unangefochten. Der Quadratmeterpreis nähert sich mit einem Wert von 6.731 Euro pro Quadratmeter nun der 7.000er-Marke. Auf den nachfolgenden Plätzen gibt es ebenfalls kaum Bewegungen: Es folgen fast gleichauf Freiburg (4.963 Euro pro Quadratmeter) und



München bleibt an der Spitze bei Kauf- und Mietpreisen

Stuttgart (4.750 Euro pro Quadratmeter). Mit einem gewissen Abstand und Preisen zwischen 4.200 und 3.800 Euro pro Quadratmeter liegen – in absteigender Reihenfolge – Ingolstadt, Regensburg, Hamburg, Frankfurt am Main, Rosenheim, Düsseldorf und Erlangen auf den Plätzen vier bis zehn. Im Durchschnitt sind die Preise für neugebaute Eigentumswohnungen in den letzten zwölf Monaten in den kreisfreien Städten um 7,9 Prozent gestiegen. Seit dem Anfang des Jahres 2004 lässt sich für die gleichen Städte ein Anstieg um 44,7 Prozent ermitteln.

Torsten Weidemann
Geschäftsführer Volkswirtschaft und
Wohnungswesen
Haus & Grund Deutschland
www.hausundgrund.de

Trinkwasser-Check alle 3 Jahre wiederholen!

Untersuchung auf Legionellen gehört zu den Verkehrssicherungspflichten.
www.ista.com/de/trinkwasseranalyse

Jetzt online bestellen!



ista Deutschland GmbH
Grugaplatz 2 • 45131 Essen
Tel.: +49 (0) 201 459-02
info@ista.de • www.ista.de

ista

Neues aus Karlsruhe

Eigenbedarf war vorgetäuscht

Die Mieter verlangen von ihrem ehemaligen Vermieter Schadensersatz wegen vorgetäuschten Eigenbedarfs. Der Vermieter kündigte das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs zu Gunsten seines Neffen. Im Räumungsprozess wurde ein Räumungsvergleich geschlossen.

Im April 2013 veräußerten die Vermieter das Objekt geräumt an einen Dritten. Die Mieter verlangen Schadensersatz, da sie der Ansicht sind, dass der Eigenbedarf nur vorgeschoben war. Dies zeige sich am schnellen Auszug des Neffen. Die gewinnorientierte Verkaufsabsicht des Vermieters habe durchgehend seit 2008 und auch noch zum Zeitpunkt der Eigenbedarfskündigung bestanden. Der Bundesgerichtshof (BGH) gab den Mietern Recht. Eine Kündigung wegen Eigenbedarfs könne auch dann vorgeschoben sein, wenn ein Vermieter seit längerem Verkaufsabsichten hege und der von ihm benannten Eigenbedarfsperson in der Erwartung den Wohnraum zur Miete überlässt, diese im Falle eines doch noch zu gelingenden gewinnbringenden Verkaufs ohne Schwierigkeiten zum Auszug bewegen zu können.

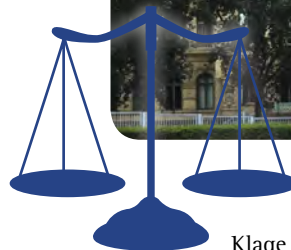
Der BGH ist der Auffassung, dass das Berufungsgericht den Grundsatz des rechtlichen Gehörs verletzt hat. Die Mieter hatten vorgetragen, dass der Vermieter seit 2008 ununterbrochen versucht habe, das Mietobjekt zu verkaufen und dies auch unter Beweisantritt gestellt. Auch zum Zeitpunkt der Eigenbedarfskündigung und danach seien nach dem Vortrag der Mieter fortlaufende Verkaufsbemühungen seitens des Vermieters

unternommen worden. Das Berufungsgericht hatte nach Ansicht des BGH dieses Vorbringen des Mieters zu Unrecht nicht berücksichtigt. Schadensersatzansprüche könnten auch beim Vorliegen eines Räumungsvergleichs bestehen, da aufgrund eines solchen Vergleichs Ansprüche des Mieters aufgrund vorgetäuschten Eigenbedarfs regelmäßig nicht abgegolten werden.

Mit Urteil vom 2. Juni 2016, VII ZR 348/13 hat der BGH entschieden, dass für die nachträgliche Errichtung einer Photovoltaikanlage auf dem Dach einer Tennishalle die Verjährungsfrist von fünf Jahren nach § 634a Abs. 1 Nr. 2 BGB gilt. 2004 hatte die Klägerin, die Eigentümerin der Tennishalle, die Beklagte zur Errichtung einer Photovoltaikanlage auf dem Dach der Tennishalle beauftragt. Für die Durchführung der Arbeiten waren auch wesentliche Eingriffe in die Dachhaut notwendig. Die Anlage wurde unter erheblichem Aufwand mit der Tennishalle verkabelt. Im Jahre 2005 rügte die Klägerin die zu geringe Leistung der Anlage. Die Beklagte schlug vor, die Anlage noch zwei Jahre zu beobachten und dann, bei Fortbestehen des Mangels, weiterhin nach Ursachen zu suchen. Im Mai beantragte die Klägerin wegen der anhaltenden Minderleistung der Anlage ein selbständiges



Foto: © by H.D. Volz/PIXELIO



Beweisverfahren, im Juli 2011 erhob sie Klage und begehrte eine Kaufpreisminderung. Das Land-

gericht wies die Klage ab, das Berufungsgericht gab der Klage jedoch statt. Auch die von der Beklagten eingelegte Revision ist nach Ansicht des BGH nicht begründet. Der BGH sah den abgeschlossenen Vertrag als Werkvertrag und nicht als Kaufvertrag mit Montageverpflichtung an, da die Photovoltaikanlage unter erheblichem Aufwand installiert werden musste, sodass die handwerklichen Installations- und Anpassungsarbeiten und damit werkvertragliche Leistungen wesentlicher Inhalt des Vertrages waren. Der Anspruch auf Minderung sei laut BGH nicht verjährt, da die fünfjährige Gewährleistungsfrist nach § 634a Abs. 1 Nr. 2 BGB greife. Die Errichtung der Photovoltaikanlage auf dem Dach der Tennishalle sei als grundlegende Erneuerung anzusehen, so dass die fünfjährige Verjährungsfrist für Bauwerke gelte. Die Anlage sei zur dauernden Nutzung fest eingebaut und nicht nur aufgestellt worden und stelle außerdem selbst ein Bauwerk dar, da diese mit dem Gebäude verbunden sei.

Ulrike Schlöber
Rechtsanwältin

Grundeigentümer-Verband Hamburg
www.grundeigentuemerverband.de

Dr. O. Campe & Co.
Immobilien
seit 1935

Diplom-Kaufmann
Dr. Matthias Jungclas

**Ihr Spezialist für den Verkauf von Zinshäusern,
Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen in Hamburg**

Verkauf – Verwaltung – Vermietung – Gutachten



Hermannstraße 16 · 20095 Hamburg · Telefon: 32 54 32 – 0 · Telefax: 32 54 32 32
www.dr-campe-immobilien.de · info@dr-campe-immobilien.de
ivd – VHH – VEEK



Bundesfinanzhof

Zweitwohnungssteuer in Hamburg

Eine aus beruflichen Gründen gehaltene Zweitwohnung ist nicht steuerpflichtig. Es kommt nicht darauf an, ob diese Wohnung die Hauptwohnung ist.

In einer Entscheidung vom 30. September 2015 (II R 13/14) hat sich der Bundesfinanzhof (BFH) mit der Hamburger Zweitwohnungssteuer befasst.

Geklagt hatte ein Rechtsanwalt, der seinen Hauptwohnsitz zunächst in Hamburg hatte, wo er auch als Geschäftsführer mehrerer Firmen tätig war. Seinen Hauptwohnsitz verlegte er später jedoch an den Wohnort seiner Ehefrau. Im Mai 2011 meldete er einen Nebenwohnsitz in Hamburg an, diese Nebenwohnung nutzte er an zwei bis drei Tagen in der Woche beruflich.

Das Finanzamt war der Auffassung, dass der Kläger die Wohnung nur sporadisch nutzte und nicht überwiegend beruflich genutzt habe und setzte eine Zweitwohnungssteuer fest. Die Klage hatte vor dem Finanzgericht keinen Erfolg, allerdings war

die Revision des Klägers vor dem Bundesfinanzhof erfolgreich.

Der BFH hat dazu angemerkt, dass nach dem Wortlaut des § 2 Abs. 5 c des Hamburger Zweitwohnungssteuergesetzes (Hmb-ZWStG) lediglich vorausgesetzt wird, dass ein Ehepaar die Wohnung aus überwiegend beruflichen Gründen innehat. Die Steuerbegünstigung ist nicht davon abhängig, dass die Nebenwohnung in Hamburg von dem dort gemeldeten Ehepartner auch überwiegend genutzt wird, denn eine wortlauteinschränkende Auslegung ist weder nach Sinn und Zweck noch im Hinblick auf die Historie der Steuerbegünstigung geboten.

Es gibt auch keinerlei verfassungsrechtliche Gründe, die dagegen sprechen, dass die zeitlich nicht überwiegend genutzte

Erwerbszweitwohnung eines Verheirateten steuerbegünstigt ist. Aus der ehelichen Lebensgemeinschaft resultieren Verpflichtungen, die eine Ungleichbehandlung gegenüber unverheirateten Personen rechtfertigen. Wenn Eheleute ihren Verpflichtungen nachkommen und ein Ehegatte die aus beruflichen Gründen gehaltene Nebenwohnung nicht vorwiegend nutzt, so träte bei einer wortlauteinschränkenden Auslegung des § 2 Abs. 5 c Hmb-ZWStG eine Belastung mit Zweitwohnungssteuer ein. Eine solche Belastung würde nur dann entfallen, wenn der Ehegatte die Wohnung vorwiegend nutzt und damit seine gesetzlich auferlegte Verpflichtung zur ehelichen Lebensgemeinschaft verletzt, obwohl ihm tatsächlich eine Erfüllung möglich wäre.

Im entschiedenen Fall waren alle Voraussetzungen des § 2 Abs. 5 c Hmb-ZWStG erfüllt, weil der von seiner Ehefrau nicht dauernd getrennt lebende Kläger die Wohnung ausschließlich wegen seiner beruflichen Tätigkeit in Hamburg innegehabt hat. Die gemeinsame Wohnung der Eheleute befand sich außerhalb des Hamburger Stadtgebietes.

Stefan Engelhardt

Rechtsanwalt

Sozietät Roggelin & Partner

www.roggelin.de

HUMMEL
KÜCHENWERK

**Hamburgs
Küchenwerk**

»Wir kaufen unsere
Küche direkt
beim Hersteller.«
www.hummel.de

2x
in Hamburg
seit 1917

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



Wir laden ein!

Vortrag

Elmar Theveßen

Stellvertretender Chefredakteur,
Leiter der Hauptredaktion Aktuelles und
Terrorismusexperte des ZDF

zum Thema:

„Die Herausforderung – Islamistischer Terror oder Kampf der Kulturen?“

Am 5. September 2016
um 18.00 Uhr

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

Eintritt frei

(Eine Anmeldung ist nicht erforderlich)

Aufwendungen

Beseitigung nachträglich eingetretener Schäden

Scherben bringen Glück, heißt es. Dies bestätigt die Realität leider nur selten. Dabei hatte die Klägerin im vorliegenden Fall ihre Eigentumswohnung in mangelfreiem Zustand erworben. Dazu übernahm sie zugleich das bestehende Mietverhältnis. Als es in der Folgezeit zu einer gerichtlichen Auseinandersetzung mit der Mieterin kam, kündigte die Klägerin das Mietverhältnis. Die Mieterin begann daraufhin mit der gezielten Zerstörung der Wohnung und hinterließ diese in einem beschädigtem Zustand

Die Klägerin musste unter anderem eingeschlagene Scheiben, Schimmelbefall, zerstörte Bodenfliesen sowie einen Wasserschaden beheben. Das kostete sie mehr als 20.000 Euro. Diese machte sie als sofort abzugsfähige Werbungskosten – konkret: Erhaltungsaufwendungen – in ihrer Steuererklärung geltend. Das Finanzamt erkannte die Kosten nicht an. Begründung: Es handele sich um sogenannte anschaffungsnahe Herstel-

lungskosten. Dieser Unterschied hätte für die Klägerin große Folgen: Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwendungen, die innerhalb von drei Jahren nach Anschaffung des Gebäudes durchgeführt werden und deren Aufwendungen ohne Umsatzsteuer 15 Prozent der Gebäudeanschaffungskosten übersteigen, gehören zu den Herstellungskosten des Gebäudes. Anders als Werbungskosten können sie nicht sofort abgezogen werden. Stattdes-

sen müssen sie auf dem Wege der Abschreibung geltend gemacht werden (§ 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG). Die Eigentümerin wollte das so nicht hinnehmen und reichte beim Finanzgericht Düsseldorf Klage ein. Das entschied, dass Aufwendungen des Vermieters zur Beseitigung von Schäden, die der Mieter nach Erwerb einer Eigentumswohnung verursacht hat, als Erhaltungsaufwendungen sofort bei den Einkünften aus Vermietung berücksichtigt werden können (Urteil vom 21. Januar 2016 - 11 K 4274/13 E). Das Finanzgericht führte aus, dass in Fällen, in denen es – wie im Streitfall – zu einem Substanzverlust kommt, auch eine Absetzung für außerordentliche Abnutzung in Anspruch genommen werden kann, die ebenfalls mit einem sofortigen Abzug einhergeht.

Das Finanzgericht hat die Revision zugelassen. Ob also Aufwendungen zur Beseitigung nach Kauf entstandener Schäden als anschaffungsnahe Herstellungskosten gemäß § 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG angesehen werden können, wird nun der Bundesfinanzhof abschließend entscheiden müssen.

Gordon Gross

Referent Politik und Kommunikation
Haus & Grund Deutschland
www.hausundgrund.de

Kleine Bauvorhaben. Großartig gelöst.



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

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



AUG.PRIEN
BAUUNTERNEHMUNG

smartblock[®]
POWERED BY KW ENERGIE

EINFACH.
ENERGIE.
ERZEUGEN.

Intelligentes Energiesparen hat einen Namen: smartblock



Die smartblock-Baureihe von KW Energie, einem der führenden deutschen Hersteller von Blockheizkraftwerken, macht Ihre Heizungsanlage bereit für die Zukunft. Sie besticht mit einem einzigartigen Produktspektrum von 7,5 bis 50 kW elektrischer und 23 bis 87 kW thermischer Leistung.

Sie bietet unerreichte Effizienz mit dem höchsten Wirkungsgrad der Branche durch Brennwerttechnik und stufenlose Leistungsmodulation, extrem kompakte Bauweise und Spitzenwerte in der Schalldämpfung.

Die herausragende Planungsfreundlichkeit mit Plug-and-Play bei der Installation garantiert höchste Service- und Wartungsfreundlichkeit. Die zukunftsweisende, flexible und intelligente Steuerung macht Sie bereit für die Zukunft der Energieversorgung.

Unser Partner im Raum Hamburg:

GEBERS
ENERGIETECHNIK

Gebers Energietechnik GmbH
Großmoorkehre 3
21079 Hamburg
Tel: 040 600 987 59
www.gebers-energietechnik.de

Pflichten für Immobilien-Dienstleister

Geldwäschegesetz nimmt Makler und ihre Kunden in die Pflicht

Dass sich Investitionen in Immobilien besonders für Geldwäsche eignen – diese Auffassung vertritt das Bundesfinanzministerium nicht erst, seitdem es im Februar dieses Jahres eine Studie vorgestellt hat, die die Immobilienbranche als Hoch-Risiko-Sektor bewertet.

Dies liege zum einen an der Möglichkeit, mittels Immobilien sehr große Werte transferieren zu können, zum anderen daran, dass der Immobiliensektor im besonderen Maße für die Verschleierung der Mittelherkunft und der Identität des wirtschaftlich Berechtigten prädestiniert sei, so das Bundeskriminalamt (BKA). Beispielhaft für die Verschleierungsmöglichkeiten wird die Nutzung komplexer Eigentümerstrukturen beziehungsweise Finanzierungsmodelle unter Einbindung von Off-Shore-Standorten genannt.

Verkäufer und Kaufinteressenten müssen ihren Ausweis vorlegen

Um zu verhindern, dass Gewinne aus Straftaten in Umlauf gebracht werden, gibt es das so genannte Geldwäschegesetz (GwG). Neben Banken, Versicherungen, Treuhändern, Anwälten und Steuerberatern gehören auch Immobiliendienstleister zu den Verpflichteten des GwG, die die Sorgfaltspflichten des Gesetzes anwenden müssen. Für die praktische Arbeit bedeutet dies, dass Immobiliendienstleister verpflichtet sind, sich den Personalausweis ihrer Kunden zeigen zu lassen und die

Daten aufzunehmen. Name, Geburtsort und -datum, Staatsangehörigkeit, Anschrift, Ausweisnummer und ausstellende Behörde sind zu vermerken. Am einfachsten für alle Beteiligten ist es, eine Kopie des Ausweises zu erstellen. Gemäß § 4 Abs. 6 GwG sind die Kunden des Maklers, das heißt sowohl der Verkäufer als auch der Kaufinteressent, verpflichtet, dem Immobiliemakler die entsprechenden Auskünfte zu erteilen und den Ausweis zur Überprüfung beziehungsweise zur Kopie vorzulegen. Wenn Sie als Verkäufer einer Immobilie dem Makler einen Alleinauftrag erteilen, muss der Makler vor Abschluss dieses Auftrages Ihre Identität überprüfen. Als Kaufinteressent wird Sie der Makler spätestens bei Vollendung des Nachweises, sprich mit der Weitergabe der Adresse des Eigentümers, darum bitten, Ihren Personalausweis vorzulegen.

Identifizierung des wirtschaftlich Berechtigten

Ist der Vertragspartner des Maklers ein Unternehmen, hat er die Firma durch Einsicht in das Handelsregister zu identifizieren. Der Immobiliendienstleister hat die Firmenbezeichnung, Rechtsform, Regis-

ternummer, Anschrift und den Sitz der Hauptniederlassung sowie den Namen des gesetzlichen Vertreters zu vermerken beziehungsweise eine Kopie des Handelsregisterauszuges anzufertigen. Außerdem sind Informationen über den Geschäftszweck des Unternehmens einzuholen. Sowohl bei Unternehmen als auch bei Privatkunden muss der Makler abklären, ob der Kunde für sich oder für einen Dritten handelt, das heißt, wer der wirtschaftlich Berechtigte ist.

Wenn Tatsachen auf Geldwäsche hindeuten oder ein Vertragspartner sich weigert, Angaben zu eventuell vorhandenen wirtschaftlich Berechtigten zu machen, ist dies den zuständigen Stellen im Landeskriminalamt und im Bundeskriminalamt zu melden. Das BKA hat dazu eine Übersicht zu „Anhaltspunkten und Warnhinweisen bei Immobilientransaktionen“ herausgegeben, die 147 Punkte umfasst: Angefangen bei „Kauf einer großen (teuren) Immobilie ohne Finanzierung“, über „Aufnahme eines Kredits, der den Wert der zu erwerbenden Immobilie signifikant übersteigt“ bis hin zu „Kunde nutzt Postfächer und vermeidet Adressangaben“.

Denn auch wenn der bürokratische Aufwand immens ist und die Sinnhaftigkeit der vorgeschriebenen Maßnahmen sich nicht immer erschließt – eines steht fest: Um das Geldwäschegesetz kommt man beim Verkauf und Kauf einer Immobilie nicht herum. Deshalb sollten Verkäufer, Makler und Kaufinteressenten an einem Strang ziehen und die gesetzlichen Vorgaben ohne Wenn und Aber erfüllen.

Axel-H. Wittlinger
Vorsitzender des IVD Nord e.V.
nord.ivd.net

SOLAR, SO LA-LA?

Verbessern Sie den Ertrag Ihrer Solaranlage.
Machen Sie den Solarwärme-Check.

SOLARWÄRME-CHECK
40 Euro



Terminvereinbarung kostenfrei unter 0800 – 809 802 400
www.verbraucherzentrale-energieberatung.de





Gefördert durch:
Bundesministerium für Wirtschaft und Energie
Aufgrund eines Beschlusses des Deutschen Bundestages



DEUTSCHLAND TAUSCHT AUS

10 MIO. PUMPEN BIS INS JAHR 2020:
JETZT MITMACHEN UND PROFITIEREN

Ich habe getauscht:
**STROMFRESSER GEGEN
30 % FÖRDERUNG!**

Dirk Ludwig, Angestellter



**DEUTSCHLAND
MACHT'S
EFFIZIENT.**

MIT EINER NEUEN HEIZUNGSPUMPE + HYDRAULISCHEM ABGLEICH ERHALTEN SIE GLEICH ZWEIMAL STAATLICHE FÖRDERUNG – UND SPAREN BIS ZU 80% STROM.

Beim Wechsel zu einer Hocheffizienzpumpe, wie der ALPHA3 von Grundfos, gibt es 30 % staatliche Förderung auf Kaufpreis und Montage. Und auch der hydraulische Abgleich wird mit 30 % gefördert. Dadurch verbraucht Ihre Heizungsanlage sogar noch weniger Energie und der Raumkomfort erhöht sich. Eine Investition, die sich lohnt – und in rund drei Jahren amortisiert!

Tauschen auch Sie und sichern Sie sich die volle Förderung!
Wie das geht, erfahren Sie auf www.deutschland-tauscht-aus.de

be
think
innovate

GRUNDFOS 

Mietminderung

? Unsere Mieter haben im Wohnzimmer einen Feuchtigkeitfleck und möchten deswegen die Miete um 10 Prozent mindern. Jetzt müssen wir feststellen, dass sie auch die Nebenkostenvorauszahlungen um 10 Prozent gemindert haben. Ist das zulässig?

Bemessungsgrundlage für die Mietminderung ist die Bruttomiete, also die Nettomiete zuzüglich sämtlicher Nebenkosten. Dabei ist unerheblich, ob die Nebenkosten als Pauschale oder als Vorauszahlung geschuldet werden. Dies ist bei der Abrechnung über die Betriebskosten zu berücksichtigen, denn es ist nicht zulässig, den auf die Betriebskosten anfallenden Minderungsbetrag im Rahmen der Betriebskostenabrechnung nachzufordern. Solange der Minderungsbetrag – wie im Regelfall – nicht höher ist als die Nettomiete, sollte aus Praktikabilitätsgründen nur die Nettomiete um den errechneten Minderungsbetrag gemindert werden. Der Vermieter müsste also dann bei der Betriebskostenabrechnung die geschuldeten Vorauszahlungen in voller Höhe ansetzen.

? Ich besitze ein Haus mit fünf Wohnungen, von denen ich eine seit fünf Monaten renoviere. Der darunter wohnende Mieter hat trotz Beeinträchtigungen die Miete bisher in voller Höhe gezahlt. Jetzt aber will er die Miete sowohl für die Vergangenheit als auch für die Zukunft mindern. Darf er das?

Wenn ein Mieter die Miete trotz Kenntnis eines Mangels ohne den Vorbehalt einer Rückforderung in voller Höhe zahlt, kann er sie nachträglich nicht vom Vermieter zurückfordern. Eine Mietminderung für die Vergangenheit scheidet in dem Fall also aus. Der Mieter ist jedoch berechtigt, die Miete

für die Zukunft zu mindern. Eine Mietminderung für die Zukunft wird nicht schon dadurch ausgeschlossen, dass der Mieter die Beeinträchtigungen vorher monatelang hingenommen hat, ohne zu mindern.

? In dem von mir vermieteten Einfamilienhaus werden zum Zwecke der Energieeinsparung seit ungefähr vier Wochen einige Wände gedämmt. Der Mieter fühlt sich beeinträchtigt, da er nicht mehr ungestört auf seiner Terrasse sitzen kann. Darf er deswegen mindern?

Nach dem von Ihnen geschilderten Fall darf der Mieter die Miete nicht mindern. Gemäß § 536 Abs. 1a BGB bleibt für die Dauer von drei Monaten eine Minderung der Tauglichkeit außer Betracht, soweit die Beeinträchtigungen durch eine Maßnahme eintreten, die einer energetischen Modernisierung dient. Da es sich bei der Anbringung einer Wärmedämmung um eine Modernisierungsmaßnahme zur Energieeinsparung handelt, muss der Mieter die Miete trotz der Beeinträchtigungen in voller Höhe zahlen.

? Nachdem mir ein Mieter mitgeteilt hat, dass seine Dusche defekt ist, hat er mir gleichzeitig gesagt, dass er jetzt die Miete mindern wird. Der sofort informierte Hausklempner sagte mir jedoch, dass der Mieter frühestens in einem Monat einen Termin vereinbaren will. Kann er trotzdem die Miete mindern?

Wenn ein Mieter – etwa indem er Instandsetzungsmaßnahmen nicht duldet – unberechtigt die Mängelbeseitigung durch den Vermieter verhindert, folgt aus den Grundsätzen von Treu und Glauben gemäß

§ 242 BGB, dass er sich ab dem Zeitpunkt nicht mehr auf die Minderung berufen kann, ab dem die Mängelbeseitigung ohne sein Verhalten nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge voraussichtlich abgeschlossen gewesen wäre. Das gleiche gilt, wenn der Mieter die Duldung der Arbeiten von ungerechtfertigten Forderungen abhängig macht. Der Vermieter kann also die ungeminderte Miete ab dem Zeitpunkt verlangen, zu dem er den Mangel in der Wohnung beseitigt hätte, wenn der Mieter es geduldet hätte.

? Wegen eines Mangels in der Wohnung meines Mieters habe ich mich mit ihm bereits vor einigen Monaten auf eine Mietminderung von 30 Prozent geeinigt. Nun habe ich festgestellt, dass mein Mieter in den letzten beiden Monaten überhaupt keine Miete gezahlt hat. Kann ich ihm jetzt wegen Zahlungsverzuges fristlos kündigen?

Da sich Ihr Mieter nach dem von Ihnen beschriebenen Sachverhalt nicht in Zahlungsverzug befindet, ist es nicht möglich, das Mietverhältnis aus diesem Grund fristlos zu kündigen. Obwohl er für zwei aufeinanderfolgende Termine keine Miete gezahlt hat, befindet er sich nicht in Verzug, weil ihm wegen des vorhandenen Mangels ein Zurückbehaltungsrecht an der Miete zusteht. Dieses Zurückbehaltungsrecht hat der Mieter neben dem Recht zur Mietminderung. Solange der Vermieter den Mangel nicht beseitigt hat, ist der Mieter berechtigt, das Zurückbehaltungsrecht auszuüben, weil nur so ausreichend Druck auf den Vermieter ausgeübt werden kann. Der Vermieter soll also dadurch dazu angehalten werden, den Mangel schnell zu beseitigen. Die Höhe des Betrages, die der Mieter zurückbehalten darf, hängt von den jeweiligen Umständen des Einzelfalles ab. Nach der neuesten Entscheidung des BGH vom 25. Oktober 2015, VIII ZR 288/14, muss der insgesamt einbehaltene Betrag in einer angemessenen Relation zu dem vorhandenen Mangel stehen.

Geschäftsstellen

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

Hamburg-Bergedorf

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

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

Persönliche Rechtsberatung
 Dienstag und Donnerstag 17.00 – 19.00 Uhr

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

Hamburg-Blankenese

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

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

Persönliche Rechtsberatung
 Mittwoch 17.00 – 18.00 Uhr

Hamburg-Harburg-Wilhelmsburg

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

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

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

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

Hamburg-Rahlstedt

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

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

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

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

Hamburg-Sasel

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

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

Persönliche Rechtsberatung
 Dienstag 19.00 – 21.00 Uhr

Fachliteratur

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



Einbruchschutz für Haus- und Grundeigentümer

Von Hans Reinhold Horst, 1. Auflage 2016,
 ISBN 978-3-939787-84-6

Die landesweite und bundesweite Kriminalstatistik verzeichnet seit Jahren eine dramatische Zunahme von Einbruchsdelikten. Die Zahlen nehmen alarmierende Dimensionen an, die Aufklärungsquote bleibt unvorstellbar gering. Bundesweit zeigt sich die Kriminalitätsrate bei den Einbruchsdelikten ebenso alarmierend. Einbruchschutz in technischer, elektronischer, aber auch in soziologischer Hinsicht ist deshalb mehr denn je geboten. Die Broschüre zeigt rechtliche Aspekte des Einbruchschutzes in Mehrfamilienhäusern sowie auf Grundstücken. Die Broschüre ist für Vermieter, Haus- und Wohnungseigentümer, Beiräte, WEG-Verwalter, Gerichte und für alle rechtsberatenden Berufe gemacht.

10,20 Euro für Mitglieder und
 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. Sie können in der Person des Verwalters, in seiner Amtsführung oder schon in den Umständen seiner Bestellung oder seiner Wiederwahl liegen. Diese Broschüre stellt die relevantesten Fälle aus der Praxis vor und lotet zunächst die Möglichkeiten „zum Abschied des Verwalters“ aus. Betrachtungen zu einem effektiven, Streit verhütenden Kundenmanagement sowie zahlreiche Fallbeispiele aus der Recht-

sprechung runden die Darstellung ab. Die Broschüre ist für Wohnungseigentümer, Beiräte, WEG-Verwalter, Gerichte und für alle rechtsberatenden Berufe gemacht.

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

**Nachbars Garten
 Paradies verbotener Früchte oder
 Zankapfel der Nation?**

Von Hans Reinhold Horst, 5. Auflage 2016,
 ISBN 978-3-939787-85-3

Dieses Buch will Streit verhüten und entstandene Streitigkeiten auf sachlicher Grundlage konstruktiv lösen, aber nicht als Anleitung zum Nachbarstreit verstanden werden. Es zeigt neben der sachlichen Information auch Wege zur Vermeidung und Lösung von Nachbarkonflikten auf, die nicht im Gesetz stehen, sondern sich erst aus der Beratungspraxis erschließen.

15,00 Euro für Mitglieder und
 15,95 Euro für Nichtmitglieder.

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

Hiermit bestelle ich oben angekreuzte Fachliteratur / en.

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

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

FAX-Bestellung

040 / 32 65 06

Kompaktseminare

Veranstaltungsort:

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

Di, 13. September 2016

Grundzüge des Wohnungseigentumsrechts

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

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

Themen:

Sondereigentum – Gemeinschaftseigentum – Sondernutzungsrechte; innere Organisation des Verbandes und seiner Organe (Eigentümerversammlung, Verwalter, Beirat); Rechtsstellung der Eigentümer und des Verbandes; Beschlussfassung und Vereinbarung; Kosten und Lasten nebst Verteilerschlüssel sowie Instandhaltung/Instandsetzung, Modernisierung und bauliche Veränderungen
Es wird ein Seminarskript zum Nachlesen ausgegeben.

Mi, 14. September 2016

Der Zahlungsverzug des Mieters

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

Von der fristlosen Kündigung über die Räumungsklage bis zur (Berliner) Räumung: Mit diesem Seminar sollen die Voraussetzungen der fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs vorgestellt werden. Darüber hinaus wird das gerichtliche Verfahren dargestellt und dargelegt, wer bei Personenmehrheiten zu verklagen ist. Ferner werden kostengünstige Alternativen zur herkömmlichen Räumung aufgezeigt.

Themen:

- Wann ist die Miete zur Zahlung fällig?
- Vorteil von Rechtzeitigkeitsklauseln
- Wann besteht ein kündigungsrelevanter Mietrückstand?
- Wem bei Mietermehrheiten kündigen?
- Wie wirken sich nachträgliche Zahlungen auf die fristlose Kündigung aus?
- Welches Gericht ist für eine Räumungsklage zuständig?
- Wer ist, wenn mehrere Personen die Wohnung nutzen, zu verklagen?
- Welche Räumungsalternativen bestehen neben der herkömmlichen Räumung?
- Kann vollstreckt werden, wenn sich noch Dritte (Ehepartner, Lebensgefährten, voll- oder minderjährige Kinder) in der Wohnung befinden?

Mi, 28. September 2016

Nachbarrecht

Referent RAin Carolin Duijn,
17.00 Uhr bis ca. 19.00 Uhr

Wir sind alle auf die eine oder andere Weise Nachbarn.

Das Zusammenleben von vielen Menschen bedarf gewisser Regeln, die von allen einzuhalten sind.

Im Garten sorgen Hecken, Sträucher, Bäume und Zäune häufig für Konflikte. Grillabende und Ruhestörungen kommen dazu. Wechselseitige Beeinträchtigungen sind aufgrund der nachbarlichen Lage der Grundstücke unvermeidbar.

Durch bedachtes Vorgehen können Streitigkeiten jedoch häufig vermieden werden. Hierzu muss man seine Rechte und Pflichten als Nachbar kennen.

Dieses Seminar richtet sich an alle Grundstückseigentümer, aber auch an Vermieter und Wohnungseigentümer.

Themen:

- **Gärten:** Heckenhöhen, Überhang beziehungsweise Überwuchs von Wurzeln und Zweigen
- **Grenzen:** Zäune, Einfriedungen und gemeinschaftliche Grenzanlagen
- **Immissionen:** Ruhestörungen, Blätter und Verschattung
- Konfliktvermeidung und Mediation

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

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

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

Bitte füllen Sie die Anmeldung
in Druckbuchstaben aus!

Datum, Unterschrift

FAX-Anmeldung

040 / 32 65 06

Teilnahmebedingungen:

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

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

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

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

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

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

Di, 11. Oktober 2016 **Welchen Mietzins darf ich nehmen?****Referent RA Till Heinisch,
17.00 Uhr bis ca. 19.00 Uhr**

Seit einem Jahr bestehen in ganz Hamburg Beschränkungen bei der Mietzinsbildung bei Neuvermietung. Welche Grenzen hat der Vermieter einzuhalten und gibt es Möglichkeiten diese abzumildern oder zu umgehen? Und was sind die Rechtsfolgen von Verstößen?

Da aus diesem Bereich noch immer eine große Anzahl von Fragen kommen und eine erhebliche Praxisrelevanz und Verunsicherung für jeden Vermieter besteht, wird sich das Seminar ausführlich mit diesen Fragen befassen.

Themen:

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

**Beachten Sie auch unser Seminar
„Wohnungseigentum-Aktuell“
auf Seite 12.**

Mi, 9. November 2016 **Einer gegen alle – Rechte des Wohnungseigentümers erfolgreich durchsetzen!****Referent RA Ulf Schelenz, LL.M.,
17.00 Uhr bis ca. 19.00 Uhr**

„Rechte kennen“ und „Rechte wahrnehmen“ fällt nicht zwangsläufig zusammen: Häufig kennen Wohnungseigentümer ihre Rechte, wissen aber nicht, wie sie diese effektiv durchsetzen können. Dabei passieren vermeidbare Fehler, die Kosten und Verzögerungen verursachen. Das Seminar soll Probleme identifizieren und Lösungswege aufzeigen. Auch taktische Überlegungen spielen eine Rolle. Es wird zusätzlich das gerichtliche Verfahren einschließlich der Zwangsvollstreckung beleuchtet, um Erfolgsaussichten und Kostenrisiken besser einschätzen zu können.

Themen:

- Wie bringe ich mein Anliegen notfalls durch Zwang auf die Tagesordnung?
- Wie nehme ich erfolgreich auf den Versammlungsverlauf Einfluss?
- Mit welchen Tricks arbeiten Verwalter, und wie hebele ich diese aus?
- Was ist vor und bei Einreichung einer Klage zu beachten?
- Wie verläuft das Gerichtsverfahren?
- Möglichkeiten der Zwangsvollstreckung
- Kosten des Gerichtsverfahrens und der Zwangsvollstreckung

Seminar**Veranstaltungsort:**

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

22./23./24. Nov 2016 **Praxis der Zinshausverwaltung *
auch für Einsteiger geeignet****Referenten: Rechtsanwälte des
Grundeigentümer-Verbandes Hamburg****Dienstag, 22. November 2016
von 17.00 bis ca. 20.00/20.30 Uhr****Mittwoch, 23. November 2016
von 17.00 bis ca. 20.00/20.30 Uhr****Donnerstag, 24. November 2016
von 17.00 bis ca. 21.00 Uhr
(diese Termine sind zusammenhängend)**

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

Themen:

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

Rechtsberatung**Wieder zurück**

Nach einem einjährigen Aufbaustudium zum Master of Laws (LL.M.) in Los Angeles ist Julia Fierlinger nun wieder nach Hamburg zurückgekehrt und ergänzt das Team der Rechtsberatung in der Hauptgeschäftsstelle am Glockengießerwall 19.

**7. Hamburger Fachtagung****Schimmel in Innenräumen****Bauliche Ursachen – Beseitigung – Folgen**

Am 10. November findet die 7. Hamburger Fachtagung zu Schimmelpilzen in Innenräumen statt. Die Veranstaltung des Regionalverbandes Umweltberatung Nord e.V. bietet aktuelle und relevante Themen rund um die Schimmelpilzproblematik. Kompakt an einem Tag aufbereitet für Verwalter, Fachleute, Rechtsanwälte, Mediziner, Immobilieneigentümer, Handwerker und Berater. Sie informiert unter anderem über den neuen Schimmelpilzleitfaden des Umweltbundesamtes, gesundheitliche Relevanz, Asbest in der Schimmelsanierung, Feuchtemanagement in der Bauphase und Risiken bei Immobilienverkauf nach Schimmelschaden. Der Regionalverband Umweltberatung Nord ist Teil des Netzwerks

Schimmelberatung Hamburg, dem der Grundeigentümer-Verband angehört. Die Moderation der Veranstaltung übernimmt die Diplomingenieurin Brigitte Harste, die vielen Verbandsmitgliedern auch aus der Beratung „Umwelt und Energie“ bekannt ist.

„Schimmelpilze in Innenräumen“

10. November 2016, 9.00 - 17.30 Uhr
Emporio Großer Saal, Dammthorwall 35,
20355 Hamburg

195 Euro pro Person inkl. Tagungsunterlagen, Mittagsimbiss und Pausengetränken. Weitere Informationen und Anmeldung unter www.umweltberatung-nord.de, tagung@umweltberatung-nord.de oder unter 040/40 40 05.

Veranstaltungen

Dienstag, 6. September 2016 (18.30 Uhr)
Geschäftsstelle Harburg, Am Soldatenfriedhof 8
„Hamburger Mietvertrag und neue BGH-Rechtsprechung“

Haus- und Grundbesitzerverein Harburg-Wilhelmsburg. Vortrag von RA Matthias Scheff, Geschäftsführer des Vereins. Anmeldung unter Tel. 040/77 41 44.

Mittwoch, 7. September 2016 (15.30 Uhr)
Geschäftsstelle Rahlstedt, Schweriner Straße 27
„Wohnen im Alter“

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

Donnerstag, 8. September 2016 (18.30 Uhr)
Grundeigentümer-Verbandshaus, Sitzungssaal 7. OG, Glockengießerwall 19

„Mietpreisbremse – ein zahloser Tiger?“
Grundeigentümer-Verein Hamburg Innenstadt, Hafencity und St. Georg. Vortragsveranstaltung. Es referiert Ulf Schelenz, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht und Syndicus beim Grundeigentümer-Verband.

Dienstag, 13. September 2016 (14.00 Uhr)
Grundeigentümer-Verbandshaus, 6. OG, Glockengießerwall 19

„Energieberatung“
Grundeigentümer-Verband. Energieberatung in Kooperation mit ZEBAU und Energiebauzentrum. Nur nach vorheriger Terminvergabe unter Tel. 040/35 90 58 22.

Dienstag, 13. September 2016 (18.30 Uhr)
NTSV-Clubheim Lington am Sachsenweg
„Aktuelles aus dem Mietrecht“
Grundeigentümer-Verein Lokstedt-Niendorf-

Schnelsen. Mitgliederversammlung mit Vortrag von Leif Peterson, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht.

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

Donnerstag, 22. September 2016 (19.00 Uhr)
Grundeigentümer-Verbandshaus, Sitzungssaal 7. OG, Glockengießerwall 19
„Was passiert in unserem Bezirk?“
Grundeigentümer-Verein Uhlenhorst-Winterhude-Alsterdorf. Vortragsabend mit Bezirksamtsleiter Harald Rösler.

Samstag, 24. September 2016 (9.45 Uhr)
Bus ab Busbahnhof Rahlstedt
„Auf der Medem bis Otterndorf“
Haus- und Grundeigentümerverein Hamburg-Rahlstedt. Flussschiffahrt Richtung Unterebbe. Preis pro Person inkl. Mahlzeiten 45 Euro für Mitglieder, 49 Euro für Gäste. Kartenverkauf in der Geschäftsstelle, Reservierung unter Tel. 040/677 88 66.

Montag, 26. September 2016 (19.30 Uhr)
Parkresidenz Rahlstedt, Rahlstedter Straße 29
„Mitgliederversammlung mit Vortrag“
Haus- und Grundeigentümerverein Hamburg-Rahlstedt. Tagesordnung: 1. Vorstandswahlen; 2. Aktuelle Informationen/Verschiedenes; 3. „Nachbarschaftsrecht in Hamburg“, Vortrag von RA Heinrich Stüven, Vorsitzender des Grundeigentümer-Verbandes.

Dienstag, 4. Oktober 2016 (18.30 Uhr)
Haspa Volksdorf, Dorfwinkel 8.
„Auswirkungen der Flüchtlingszuwanderung auf Grundeigentum“
Haus- und Grundeigentümer-Verein Wald-dörfer. Mitgliederversammlung mit Vortrag. Es referiert Rechtsanwalt Torsten Flomm, Geschäftsführer des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg.

Mittwoch, 5. Oktober 2016 (19.00 Uhr)
Geschäftsstelle Rahlstedt, Schweriner Straße 27
„Wohnungsübergabe bei Mieterwechsel“
Haus- und Grundeigentümerverein Hamburg-Rahlstedt. Arbeitskreis. Anmeldung unter Tel. 040/677 88 66, Kosten für Mitglieder 12 Euro, für Gäste 24 Euro.

Mittwoch, 12. Oktober 2016 (18.30 Uhr)
St. Lukas Kirche, Gemeindesaal, Hummelsbütteler Kirchenweg 3
„Recyclingoffensive in Hamburg“
Grundeigentümerverein Alstertal-Langenhorn-Alsterdorf. Mitgliederversammlung mit Vortrag von Markus Montag von der Stadtreinigung Hamburg.

Ausfall von Beratungen / Änderung Öffnungszeiten
In der Zeit vom 5. September bis zum 16. September öffnet die Geschäftsstelle Saseler Chaussee 193 abweichend montags bis freitags von 9.00 Uhr bis 14.00 Uhr. Am 12. September bleibt sie ganz geschlossen. Am 23. September entfällt die Rechtsberatung in der Hauptgeschäftsstelle Glockengießerwall 19. Am 4. und 5. Oktober entfällt die persönliche Rechtsberatung in der Geschäftsstelle Am Soldatenfriedhof 8.

Die kleine Meerjungfrau

Weihnachtsmärchen im Ohnsorg-Theater

Bieberhaus · Heidi-Kabel-Platz 1 (ehem. Hachmannplatz) · 20099 Hamburg

Der Grundeigentümer-Verband Hamburg lädt auch in diesem Jahr alle Kinder, aber auch deren Eltern und Großeltern, zur Aufführung seines traditionellen Weihnachtsmärchens ein.

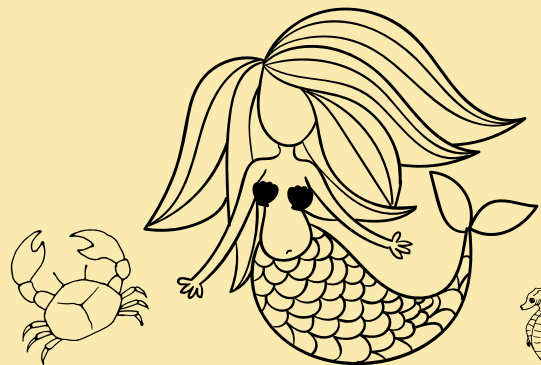
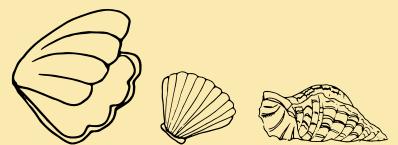
1. Vorstellung	2. Vorstellung	3. Vorstellung
Sa., den 26. Nov. um 11.00 Uhr	Sa., den 26. Nov. um 13.30 Uhr	Sa., den 26. Nov. um 16.00 Uhr

Die Eintrittskarten sind zum Preis von **9,00€ persönlich** am 10. November in unseren Geschäftsstellen* zu den dort üblichen Geschäftszeiten erhältlich. Ab dem 11. November ist die telefonische Bestellung von Restkarten unter **Telefon 040/3096 72 18** möglich.**

Die Einnahmen aus dem Verkauf der Eintrittskarten einer Vorstellung fließen, wie in der Vergangenheit, der Kinderkrebshilfe „Stiftung phönix“ zu.

* Glockengießerwall 19, 20095 HH · Neuer Weg 54, 21029 HH · Am Soldatenfriedhof 8, 21073 HH · Saseler Ch. 193, 22393 HH · Schweriner Str. 27, 22143 HH

** Leider können gekaufte Karten nicht zurückgenommen werden.





Vom 16. bis 29. August 2017

Island-Kreuzfahrt

Foto: © by Annamaria/PIXELIO

Wie bereits ausführlich in unserem Juli- und Augustheft beschrieben, bieten wir Ihnen auch im nächsten Jahr wieder eine wunderbare Reise mit einem kleinen und feinen Schiff an.

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

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

Außerdem bietet Ihnen dieses Kreuzfahrtschiff den ganz entscheidenden Vorteil dorthin zu gelangen, wo andere Schiffe aufgrund ihrer Größe nicht mehr fahren können.

Bequem von Hamburg aus starten wir zu einer Island-Kreuzfahrt.



Vom 3. bis 7. November 2016

Rom

Foto: © by Christian Graisinger/PIXELIO

Entdeckungen im Herbst!

Schon Goethe sah Rom als das Ziel seiner Träume, ihm schlossen sich Maler und andere Kunstsinnige an. Diese Stadt ist Geschichte, erlebbar nicht nur in Museen und Kunstsammlungen sondern im gesamten Stadtbild: Kirchen und Paläste, Monumente und Ausgrabungen, Plätze und Brunnen geben Zeugnis einer glanzvollen Vergangenheit.

Den Gegensatz zu Prunk und überwältigender Schönheit finden wir in den Altstadtquartieren rund um den Campo di Fiori und in Trastevere, wo viele kleine Geschäfte, Handwerker, Märkte und versteckte Winkel noch immer das ursprüngliche Rom zeigen.

Im Kolosseum und Forum Romanum tauchen wir unter sachkundiger Führung ein in die Welt des einstigen römischen Weltreiches und erkennen die Hochkultur dieser Epoche.

Wir schlendern über berühmte Plätze, schauen dem Markttreiben auf dem Campo di Fiori zu, staunen über die Kunst des Lorenzo Bernini zum Beispiel auf der Piazza Navona mit seinen schönen Brunnen – auch als „Wohnzimmer“ der Römer bezeichnet.

Prächtige Kirchen, etwa San Luigi dei Francesi mit den Gemälden des Caravaggio, Santa Maria in Trastevere und der einzige erhaltene Kuppelbau der Antike, das Pantheon ste-

hen auf unserem Programm. Ein schöner Spaziergang führt zum Petersplatz und der Basilica di San Pietro, dem Petersdom.

Von der imperialen Gedenkstätte an der Piazza Venezia schlendern wir zur Spanischen Treppe, staunen über den Trevibrunnen und vergessen nicht, eine Münze zu werfen – und das Wiederkommen nach Rom ist garantiert ...

Auch die „arte culinaria“, die Kunst des Speisens, kommt auf dieser Reise nicht zu kurz. Wir lassen uns in typischen römischen Trattorien verwöhnen, genießen den besten Espresso der Stadt in der Kaffeerösterei „Tazza d'Oro“ und probieren die guten Weine der Umgebung Roms.

Erleben Sie mit uns den milden römischen Herbst!

Der Reisepreis beträgt pro Person in einem Doppelzimmer 1.790,- Euro im Doppelzimmer zur Alleinnutzung 2.030,- Euro

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

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

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



Gartenreise Venedig – interessante Führungen, prächtige Paläste und herrliche Gärten. Viel gab es zu entdecken bei unserer Reise in die Lagunenstadt im schönen Monat Juni.



Neuer Wohnraum ganz oben

Wie aus einem staubigen Dachboden schöner Lebensraum wird. Dämmung, Erschließung und ausreichend Tageslichtquellen sind die wichtigsten Kriterien für den Ausbau

In älteren Häusern gibt es noch den ungenutzten Raum unterm Dach. Die Gründe für den Ausbau können vielfältig sein: Ein ruhiger Rückzugsort und mehr Platz für das Hobby, ein Gästezimmer oder eine wachsende Familie. In jedem Fall vergrößert sich durch einen durchdachten und gut geplanten Dachgeschossausbau nicht nur die Wohnfläche, sondern die Modernisierung ist auch ein Beitrag zu Energieeffizienz des Hauses. Die verbessert sich auf alle Fälle, wenn die oberste Geschossdecke vorher nicht gedämmt war. Denn über nicht gedämmte Dachräume entwindet ein Großteil der Wärme. Mit einer effizienten

Wärmedämmung lassen sich auch noch finanzielle Vorteile generieren. Bis zu 50.000 Euro Kredit können für energetische Einzelmaßnahmen wie die Dämmung von Dachflächen von der KfW zu einem Zinssatz von 0,75 Prozent und einer Zinsbindung von zehn Jahren in Anspruch genommen werden (Programm 151). Wer keinen Kredit benötigt, kann bei der KfW über die Programme „Energieeffizient Sanieren“ einen Zuschuss beantragen. Bis zu zehn Prozent der förderfähigen Kosten, maximal 5000 Euro, werden als Investitionszuschuss ausbezahlt (Programm 430). „Voraussetzung ist in jedem Fall, dass bestimmte Energiestandards erreicht werden“, sagt

eine KfW-Sprecherin. Das lässt sich mit einer fachgerechten Dämmung und dem Einbau von Dachfenstern mit

Wärmeschutzverglasung entsprechend der Energieeinsparverordnung erreichen. Die Rahmenbedingungen für den Dachausbau sind jetzt sehr günstig.

„Ein Satteldach mit einer Neigung zwischen 35 und 55 Grad eignet sich gut für den Ausbau“, sagt die Hamburger Architektin Bärbel Beyer. Je

Steffen Preißler



Große Fensterlösungen schaffen dank viel Tageslicht eine Wohlfühlatmosphäre für Mensch und Tier – frische Luft inklusive.

Moderne trifft Tradition:
Ein lichtdurchflutetes Badezimmer in einem ausgebauten Dachgeschoss.

steiler das Dach, desto mehr Wohnraum kann unter dem Dach geschaffen werden. Geringer als 35 Grad sollte die Dachneigung aber nicht sein, denn dann ist ein Ausbau nicht möglich ohne umfangreiche Veränderungen am Kniestock oder den Einbau von Gauben vorzunehmen. Das kann aber dazu führen, dass ein weiteres Vollgeschoss entsteht, was möglicherweise im Wohngebiet nicht zulässig ist.

Der Dachausbau erfordert eine gründliche Planung und ist nach der Hamburger Bauordnung nicht ohne Genehmigung möglich. „Ein Dachgeschossausbau für Wohnzwecke ist genehmigungsbedürftig, wenn damit erstmals Aufenthaltsräume geschaffen werden“, sagt Sebastian Kutz, Sprecher der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen. Der Einbau von Dachgauben sei zulässig, wenn die baurechtlichen Vorschriften eingehalten werden. „Dazu gehören je nach Einzelfall zum Beispiel Festsetzungen im Bebauungsplan, Erhaltungsverordnungen, Regelungen zu Vollgeschossen und zur Gestaltung von Gebäuden“, sagt Kutz.

Bevor es ans Planen geht, muss die gesamte Bausubs-

Der Dachkonstruktion auf den Grund gehen

Bevor man große Pläne schmiedet, sollte das noch nicht ausgebaute Dachgeschoß einer gründlichen Prüfung unterzogen werden. „Im Holz können sich über die Jahre Schädlinge eingenistet haben“, sagt der Hamburger Holzgutachter Wolfgang Müller. Auch dicht muss das Dach sein, bevor mit dem Ausbau begonnen wird. In Bestandsobjekten gibt es viele neuralgische Punkte. „Überall dort, wo man vom Dachboden aus nach draußen gucken kann, dringt Regen und Flugschnee ein“, sagt Müller. Besonders gefährdet sei die Wetterseite. Meist gibt es undichte Stellen dort, wo der geschlossene Dachaufbau durchbrochen werden muss. Sei es für den Schornstein, eine Satellitenschüssel oder eine Dachluke. Getrocknete Wasserflecken sind ein sicheres Indiz für eingedrungene Feuchtigkeit. Zu Feuchtigkeitsschäden können auch innenliegende Dachrinnen führen.

Wenn Feuchtigkeit eingedrungen ist, dann besteht auch die Gefahr weiterer Schäden an den Holzbalken. „Verdächtige Stellen am Holz lassen sich mit einem Schraubenzieher prüfen“, sagt Müller. Wenn das Holz weich sei, dann sei das ein Alarmzeichen. Das Holz wird angegriffen durch holzzeretzende Pilze, was sich in Faulstellen zeigt oder durch Insekten. Dann findet sich meist Fraßmehl auf dem Boden. „Faule Stellen müssen unter Beachtung der Statik herausgeschnitten werden und zwar mit einem Sicherheitsabstand von 30 Zentimetern. Bei echtem Hausschwamm beträgt der Sicherheitsabstand sogar einen Meter nach beiden Seiten“, sagt Müller.

Bei Einfamilienhäusern aus den 70er und 80er Jahren können auch damals noch erlaubte Holzschutzmittel wie Lindan zu einem Problem werden. „Bei Verdacht empfiehlt sich eine Innenraumluftmessung“, rät Müller. Dabei kann festgestellt werden, ob die Holzschutzmittel noch ausgasen. Wie man dann damit umgeht, hängt von der Belastung und dem Einzelfall ab. „Es kann ausreichen, dass die Holzbalken mit Gipskarton und einer Dampfsperre verbaut werden müssen“, sagt Müller. „Bei hoher Belastung müssen die behandelten Hölzer unter Beachtung des Arbeitsschutzes, also mit entsprechender Schutzausrüstung, abgeschliffen werden.“

Manche Balken sind auch mit einem Brandschutzlack behandelt. „Dieser Anstrich darf nicht einfach entfernt werden“, sagt Müller. „Ob er notwendig ist, ergibt sich aus der Hamburger Bauordnung und muss im Einzelfall geprüft werden.“

tanz im Dachgeschoss einer gründlichen Prüfung unterzogen werden (siehe Infokasten). Bei umfangreichen Einbauten, etwa einem zusätzlichen Bad im Dachgeschoss, sollte auch ein Statiker mit einbezogen werden, rät Beyer. „Die wichtigsten Punkte für den Dachgeschossausbau sind der Zustand des Daches, die Dämmung, die Statik und der künftige Zugang über eine feste Treppe. Raumpartreppen sorgen hier für einen sicheren Zugang. Denn häufig gibt es nur eine Auszieh- oder Anstalleiter für den Zugang in das noch un-

ausgebaute Dachgeschoss. Natürlich müssen auch die Strom- und Heizungsleitungen geplant werden. Soll noch ein Bad entstehen, muss Wasser und Abwasser einbezogen werden.

Wichtig für den Brandschutz sind zwei Fluchtmöglichkeiten aus dem Dachgeschoss. Neben der Treppe, muss es deshalb ein ausreichend großes Fenster geben, das von der Feuerwehr mit der Leiter erreicht werden kann. „Meist gibt es auf der Giebelseite ein solches Fenster, das dafür geeignet ist“, sagt Beyer. Für einen Ausbau sind Be-

tondecken günstiger als Holzbalkendecken. „Doch auch die Holzbalkendecken lassen sich ertüchtigen“, sagt Geschäftsführer Andor Busse von Kantstein Architekten. Auf die Holzbalkendecke werden Platten aufgebracht. „Die Trockenbauweise spart Gewicht und führt zu einem relativ geringen Aufbau“, sagt Busse.

Entspanntes Wohnen unter dem Dach setzt auch eine ausreichende Beleuchtung des Raumes mit Tageslicht voraus. Deshalb sollten Dachflächenfenster oder Gauben größer sein, als die Hamburger Bauordnung in Sachen Tageslicht

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

als Mindestmaß vorschreibt. Darin wird nur eine Beleuchtung durch Tageslicht von 12,5 Prozent der Grundfläche eines Raumes gefordert. Die Wohnqualität nimmt allerdings erheblich zu, wenn die Fenstergrößen etwa 20 bis 30 Prozent der Grundfläche des Raumes betragen. Dachflächenfenster sind eine Möglichkeit, Licht in das oberste Geschoss zu bringen. Aufwendiger und teurer ist der Bau einer Gaube. „Für sie müssen rund 5000 Euro kalkuliert werden, während es ein Dachflächenfenster inklusive Einbau schon für 1000 Euro gibt“, sagt Beyer. Aber dieser Kostenunterschied dürfe nicht überschätzt werden. Bezogen auf die Gesamtkosten verteure eine Gaube im Vergleich zum Dachflächenfenster den Ausbau nur um fünf bis zehn Prozent, schaffe aber gleichzeitig mehr anrechenbaren Wohnraum unter dem Dach. Das steigert den Wert der Immobilie insgesamt. Je nach Ausbaustandard müssen für einen Dachausbau

1000 bis 1200 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche kalkuliert werden.

Auch ohne Gauben bieten die modernen Dachfenster zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten. Während die Gauben zusätzliche Stehhöhe schaffen, bringen die Dachflächenfenster mehr Tageslicht in die Wohnräume unterm Dach. „Dieser Effekt lässt sich mit eleganten Überfirstverglasungen noch erhöhen“, sagt Stefanie Binder von der BHW Bausparkasse. Besonders reizvoll sind auch Fensterlösungen mit integrierten Mini-Balkon. Bei diesen Modellen klappt mit dem Öffnen des Fensters ein kleiner balkonähnlicher Dachaustritt auf. Gleichzeitig lassen sich die Velux-Fenster gut mit Sonnenschutz kombinieren – sei es von innen oder auch von außen durch Rollläden.

Ein schlecht gedämmtes Dachgeschoss kann im Sommer schnell zur Sauna und im Winter sehr unbehaglich werden. „Eine Dämmschicht von 18 bis 20 Zentimetern zwi-



Dämmmatten aus Hanf und anderen Naturrohstoffen lassen sich leicht verarbeiten

schen den Dachsparren muss eingeplant werden“, sagt Beyer. Da bei einem Altbau die Dachsparren meist nicht tief genug sind, um ausreichend dickes Dämmmaterial dazwischen unterzubringen, können die Sparren an der Unterseite mit Holzlatten aufgedoppelt werden. Wenn das noch nicht ausreicht, kann eine Untersparrendämmung mit einer Zwischensparrendämmung kombiniert werden. Der restliche Dämmstoff wird dann einfach quer unter den Sparren zwischen den ohnehin notwendigen Traglatten für die Innenbekleidung verlegt. Bevor die Dämmung verkleidet wird, muss sie mit einer Dampfbremssfolie sorgfältig abgedichtet werden, damit nicht Feuchtigkeit aus der Innenraumluft in das Dämmmaterial dringt.

Die Dämmung nach innen verschlingt viel Platz. Eine Alternative ist die Dämmung über den Sparren, also von außen, die jedoch wesentlich teurer ist. Denn dazu müssen die Dachpfannen abgedeckt und Dachfenster und Schornsteinanschlüsse an das höhere Dachniveau angepasst werden. Die Maßnahme eignet sich nur, wenn auch eine Sanierung des Daches ansteht.

Wer konventionelle Dämmstoffe wie Mineralwolle meiden will, kann Naturdämmstoffe nutzen. „Materialien wie Zellulose und Flachs haben

eine hohe Wärmekapazität“, sagt Binder. „Naturdämmungen sind hier herkömmlichen Materialien überlegen und schützen gut vor extremen Temperaturen.“ Laut der Fachagentur Nachwachsende Rohstoffe nutzen die meisten Öko-Modernisierer Zellulose-Einblasdämmung. Ein Fachbetrieb bläst lose Flocken in die Hohlräume der Hauskonstruktion. Handwerklich versierte Modernisierer können Dämmmatten, die aus Hanf, Schafwolle oder Jute bestehen, zwischen die Sparren des Dachbodens setzen. Zu beachten: Nicht jedes Material taugt für jede Dämmmaßnahme. Ob Dach-, Innen- oder Fassadendämmung – maßgeblich sind die Eigenschaften und die spezifische Wärmeleitfähigkeit des Materials. Je geringer die Leitfähigkeit, desto höher die Energieeffizienz. Auch hier ist der Rat eines Fachmanns empfehlenswert.

Produkte mit einer hohen Wärmespeicherkapazität und möglichst hohen Raumgewichten sollten beim Wärmeschutz bevorzugt werden. Naturdämmstoffe wie Holz, Hanf oder Zelluloseflocken erfüllen diese Anforderungen, denn nachwachsende Rohstoffe können sehr gut Wärme speichern. Ihre Kapazität ist teilweise mehr als doppelt so hoch wie die von mineralischen Dämmstoffen.



Nasse Wände?
Feuchter Keller?

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

ISOTEC Hamburg GmbH

Donnerstr. 10, 22763 Hamburg

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

www.isotec.de/hamburg

ISOTEC
Wir machen Ihr Haus trocken

TEAM
ISOTEC
HANDWERK
AUF HOCHSTEM
NIVEAU

Ökologische Qualität ist gefragt

Die Wahl des richtigen Dämmstoffs

Jetzt ist die richtige Zeit für Dämmmaßnahmen

Auch wenn es sich besonders in der kalten Jahreszeit bemerkbar macht, wenn es am Gebäude Undichtigkeiten oder mangelhafte beziehungsweise fehlende Dämmung gibt, so ist doch jetzt in den wärmeren Monaten die richtige Zeit, um diese Maßnahmen anzugehen. Je nachdem, welches Bauteil gedämmt werden soll und welche Eigenschaften den Bauherren wichtig sind, gibt es verschiedene Dämmstoffe, die zum Einsatz kommen können.

Materialgruppen

Dämmstoffe gibt es als Plattenmaterial oder Schütt- und Einblasdämmstoffe. Grundsätzlich unterscheidet man zwischen Schaumdämmstoffen,

mineralischen Dämmstoffen sowie Dämmstoffen aus nachwachsenden Rohstoffen.

Schaumdämmstoffe wie zum Beispiel Polystyrol sind in fast allen Bereichen einsetzbar. Sie sind recht preisgünstig. Zu den gängigen Mineraldämmstoffen gehören Steinwolle, Glaswolle oder für Innendämmung auch die Kalzium-Silikat-Platte. Ein großer Vorteil der Mineraldämmstoffe ist die Brandschutzklasse A1 – nicht brennbar. Wer nach ökologischen Aspekten entscheidet, setzt auf Dämmstoffe aus nachwachsenden Rohstoffen, wie Holzfasern, Flachs, Hanf oder Zellulose. Von Vorteil ist hier die Wärmespeicherfähigkeit und somit der sommerliche Wärmeschutz.

Neben der Wahl eines geeigneten Dämmstoffs ist auch

der richtige Aufbau von Bedeutung. Insbesondere bei Dachkonstruktionen muss die Dampfsperre korrekt eingebaut werden.

Wärmeschutz

Die Wärmeleitgruppe (WLG) eines Stoffes gibt an, in welchem Maße ein Dämmstoff vor Kälte schützen kann. Je geringer die WLG desto besser. Ein gängiger Wert ist bei heutigen Dämmstoffen zum Beispiel 035, bei Dämmstoffen aus nachwachsenden Rohstoffen mitunter auch 040 und mehr. Zum Teil wird statt der WLG die Wärmeleitfähigkeit λ (lambda) angegeben, die die Einheit W/mK trägt. Eine Wärmeleitgruppe von 035 entspricht einer Wärmeleitfähigkeit von 0,035 W/mK. Um die gleiche Dämmwirkung zu er-

zielen, muss von einem Dämmstoff der WLG 040 eine stärkere Schicht aufgetragen werden.

Wenn ein Dämmstoff gut vor Kälte schützt, ist damit noch nichts über die Fähigkeit zum sommerlichen Wärmeschutz gesagt. Die Wärmespeicherfähigkeit c eines Stoffes ist hierfür entscheidend. Gerade bei Wohnraum, der direkt unter Decken beziehungsweise Dächern liegt, ist es wünschenswert, Hitze abzuhalten. Hier schneiden insbesondere Dämmstoffe aus nachwachsenden Rohstoffen häufig besser ab als Mineral- oder Schaumdämmstoffe, da sie Wärme in besonderem Maße speichern und erst später in den Innenraum abgeben, wenn sie nachts weggelüftet werden kann.

Ökologische Qualität und Schadstoffe

Unter ökologischen Gesichtspunkten ist relevant, wie viel Energie aufgewendet werden

HANSA

BAUTENSCHUTZ

SANIERUNGSTECHNIK GMBH

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

Hansa Bautenschutz
Sanierungstechnik GmbH
Am Lehmborg 4
22143 Hamburg

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

Zertifizierter Fachbetrieb
für Bausanierung



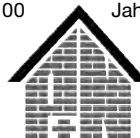
HANSA-GLASBAU

GLASBAUSTEINE + ZUBEHÖR Verlegung + Verkauf

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

Internet: www.hansa-glasbau.de • E-Mail: info@hansa-glasbau.de

MEISTERBETRIEB
100 Jahre



solide-zuverlässig

PENTZIN & NÄGELER
BAUUNTERNEHMEN

Ausführung sämtlicher Bauarbeiten

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

Internet: www.pentzin-naegeler.de
E-Mail: info@pentzin.de

BAU & HAUSTECHNIK

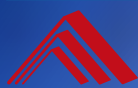
GMBH

Beratung • Planung • Abwicklung

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

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

Wohnungssanierung
Maurerarbeiten
Balkonsanierung
Fassadensanierung



André Trepoll

Vortragsveranstaltung im Radisson Blu Hotel

André Trepoll

Vorsitzender der CDU-Fraktion in der Hamburgischen Bürgerschaft

spricht über das Thema

„Quo vadis Wohnungsbau – Wird Hamburgs Zukunft grau statt grün?“

am Montag, 31. Oktober 2016, um 18:00 Uhr,
(Einlass: 17.30 Uhr / Eintritt frei)
im Radisson Blu Hotel, Hamburg-Dammtor.
(Eine Anmeldung ist nicht erforderlich)

muss, um einen bestimmten Dämmstoff herzustellen – diese wird als Primärenergiebedarf bezeichnet. Auch wenn sie insgesamt nur einen relativ kleinen Teil des Marktes ausmachen, gibt es doch diverse Dämmstoffe, die aus nachwachsenden Rohstoffen hergestellt werden; unter ihnen Flachs, Hanf, Holzprodukte, Zellulose. Bei ökologischen Dämmstoffen sollte allerdings beachtet werden, dass zum Teil weniger umweltfreundliche Zusätze beigemischt werden müssen oder weite Transportwege anfallen.

Minerale Dämmstoffe, die früher wegen der möglichen Lungengängigkeit von Fasern kritisiert wurden, sind vollkommen unproblematisch, solange sie nicht offen – ohne Beschichtung – im Raum verbaut werden. Darüber hinaus gibt es Schaumdämmstoffe, die auch im eingebauten Zustand noch Formaldehyd freisetzen. Mögliche Gesundheitsgefahren sind in der Fachwelt umstritten und hängen ganz entscheidend vom Einbauzustand ab. Die entsprechenden Bauart-Zulassungen sollten daher unbedingt berücksichtigt werden.

Schutz des Gebäudes

Diffusionsoffenheit: Nicht nur durch unzureichenden Schlag-

regenschutz von außen, sondern auch durch normalen Transport von feuchter Raumluft durch die Gebäudehülle nach außen können Dämmstoffe feucht werden. Je diffusionsoffener ein Stoff ist, desto besser kann er die anfallende Feuchtigkeit wieder abgeben. Die Diffusionsoffenheit wird in μ (μ) gemessen. Je geringer, desto diffusionsoffener ist der Stoff. Eine Konstruktion sollte von innen nach außen diffusionsoffener werden.

Feuchtigkeitsanfälligkeit: Insbesondere im Boden- und Sockelbereich gibt es Bauteile, die dauerhaft Feuchtigkeit ausgesetzt sind. Doch nicht jeder Baustoff ist hierfür geeignet, vor allem nicht der, der Feuchtigkeit aufsaugt. Denn feuchte Dämmstoffe dämmen schlechter als trockene. Brandschutz: Baustoffe sind in verschiedene Baustoff- oder Brandschutzklassen eingestuft – nicht brennbare Stoffe der Klasse A und schwer und normal entflammbare Stoffe der Klasse B. Insbesondere einige Schaumdämmstoffe verhalten sich im Brandfall problematisch, weil sie giftige Rauchgase bilden und tropfen, was vor allem im Fensterbereich kritisch ist. Deshalb gibt es hierfür spezielle bauliche Lösungsmöglichkeiten.



Nicola Beck (mitte) erläutert, wie eine Dämmung funktioniert.

Informationen und Ausstellung im EnergieBauZentrum – kostenfrei und unabhängig

Das EnergieBauZentrum bietet im Auftrag der Behörde für Umwelt und Energie täglich zu festen Öffnungszeiten kostenfrei und unabhängig Beratungen zu allen Themen an, die sich mit dem energieeffizienten Bauen und Sanieren befassen, wie Dämmung, Heizung, Lüftung, Fenster, Förderprogramme, Baustandards, Energieeinsparverordnung, Energieausweise und vieles mehr.

Die Beratung findet in der Dauerausstellung des EnergieBauZentrums statt, in der zahlreiche bau-, heizungs-

und lüftungstechnische Modelle ausgestellt sind. Zum Thema Dämmstoffe und Bauteildämmung kann man sich im EnergieBauZentrum verschiedene Bauteil-Modelle und Dämmstoffmuster ansehen und anfassen.

Wer eine Beratung zu den Vor- und Nachteilen konkreter Dämmstoffe wünscht, kann sich gern an die Experten des EnergieBauZentrums wenden. Es wird anhand von Mustern und Modellen erläutert, welches Material für welchen Einsatzbereich anwendbar ist.

Dipl.-Ing. Nicola Beck
Leiterin EnergieBauZentrum
www.energiebauzentrum.de

Haustechnik: ALTBAUSANIERUNG / FASSADENRENOVIERUNG / VOLLWÄRMESCHUTZ / FENSTER / TÜREN

PIETSCH BAUWERKSERHALTUNG
GMBH

Feuchtigkeitsprobleme?

Abdichtung von nassen Kellern, Fassaden und Balkonen

- Putz- und Mauerwerkssanierung
- Injektionen

Heisterweg 12 • 22869 Schenefeld • Tel (040) 830 67 68
www.pietsch-bauwerkserhaltung.de

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

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

Hohenfelder Allee 11 * 22087 Hamburg
E-Mail: Fahland.GmbH.Bautechnik@t-online.de

Sparen Sie bis zu 70% Heizkosten!

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

SANIERUNGSTECHNIK
NORD

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

Feuchte Häuser? Nasse Keller? Modergeruch?

Kellerabdichtung • Sperr- u. Sanierputze - schnell • dauerhaft • preiswert
Wohnklimaplaten gegen Schimmel und Kondensfeuchte

VEINAL®-Kundenservice • E-Mail: BAUCHEMIE@veinal.de
kostenloses Info-Telefon 0800/8346250

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

„Ein Abo – Alle Theater!“

Vier Kultur-Highlights – Exklusiv für Mitglieder des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg
(Anmeldung bis 16. September 2016)

4 Vor-
stellungen
109,⁵⁰ €



KONTAKT GRUNDEIGENTÜMER-VERBAND

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

KONTAKT inkultur

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

WIR SIND FÜR SIE DA

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

ONLINE RUND UM DIE UHR

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

PROGRAMMÜBERSICHT

2016/2017

I. VORSTELLUNG: ALTONAER THEATER

Do. 20. 10. 2016 / 20:00 Uhr

AM KÜRZEREN ENDE DER SONNENALLEE

Schauspiel nach dem Roman von Thomas Brussig



Ein Knaller zum Saisonstart: Mit einem großartigen Ensemble (Zack, Elena Meißner, Jasmin Wagner u.a.) und einer „Ossi“-Band wird DDR-Nostalgie auf die Bühne geholt. Pointenreich erzählt das Stück, wie im Schatten der Berliner Mauer auch die Sonne schien. „Sonnenallee“ ist ein Stück Zeitgeschichte und durch den Kinofilm von 1999 längst zum Kultstoff geworden.

II. VORSTELLUNG: KOMÖDIE WINTERHUDER FÄHRHAUS

Do. 23. 02. 2017 / 19:30 Uhr

JACOBOWSKY UND DER OBERST

Komödie einer Tragödie in drei Akten von Franz Werfel



Worfels großartige Komödie schafft den Spagat, trotz der Tragik der Kriegsereignisse den überaus komischen Road-Trip zweier völlig gegensätzlicher Charaktere in den Mittelpunkt zu stellen: des Juden Jacobowsky und des antisemitischen Obersts Prokozny.

III. STAATSOPER HAMBURG

Di. 7. 03. 2017 / 19:30 Uhr

DAPHNE

Oper von Richard Strauss



Erleben Sie diese Opernrarität um den antiken Daphne-Mythos – von einem der interessantesten Opernregisseure in Szene gesetzt: Christof Loy, ein ausgewiesener Strauss-Kenner, entführt sein Publikum in dessen duftige spätrömantische Klangwelten und versetzt die Geschichte ins Bayern der 30er-Jahre, als Strauss die Oper komponierte: „Hamburger Premierenjubiläum für (...) die Strauss-Rarität“ urteilten die Kieler Nachrichten.

IV. VORSTELLUNG: LAEISZHALLE HAMBURG

So. 23. 04. 2017 / 19:00 Uhr

HAMBURGER SYMPHONIKER

Gullberg Jensen meets Perianes



Höchste Zeit, Javier Perianes kennenzulernen. Ein Star in seiner Heimat Spanien und vielen europäischen Musikstädten, macht er sich nun an die Eroberung deutscher Podien. Das beschwingte 2. Klavierkonzert von Saint-Saëns ist da gerade recht, flankiert von Beethoven und Schumann.

 **Grundeigentümer-
Verband
Hamburg**

inkultur
BÜHNE FREI FÜR MEHR HAMBURG

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

HANDWERKSBEREITBE EMPFEHLEN SICH

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

Kontakt:

elbbüro · Stefanie Hoffmann

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

ARCHITEKTEN

Aufstockungen
und Anbauten
für Wohnhäuser

040.99 99 45 73
www.heidrunohm.de



heidrun ohm architekthin
ich mach was draus.

ALTBAUSANIERUNG

Nasse Wände, feuchte Keller,
Schimmelpilz?

Beseitigt preiswert und schnell
– Kleiner Fachbetrieb –

Putz- u. Mauerwerk-Sanierung,
Isolierungen, Dränagen

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

BAUGESCHÄFTE

SANIERUNG · UMBAU · RENOVIERUNG
ABDICHTUNG · FLIESEN

VOLKER BEHRENS
Maurermeister · Spezial-Baugeschäft



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

H.-W. Hengfoß
MAURERMEISTER

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

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

BAUGESCHÄFTE Forts.

Ausführung sämtlicher
Maurer-Reparaturarbeiten

HELMUT KRAK
Maurermeister

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

BAUTROCKNUNG



Wiesenhöfen 7
HH-Volksdorf
040-6032644
0173-2488811

BAUTROCKNUNG
für Privat und Gewerbe!
bebautrocknung@gmx.de

DACHDECKER

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

ENERGIEAUSWEISE

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

FENSTER + TÜREN

Fenster + Türen

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

HAUSMEISTER

GHG Gesellschaft für Haus und
Grundstückspflege mbH

Fullservice um Haus, Garten,
Immobilie und Grundstück
Hausmeisterdienste von A-Z

(040) 3 19 19 08 · Fax 3 19 19 73
Lademannbogen 39 · 22339 Hamburg
www.ghg-hamburg.de



HAUSDIENT

Christian W. Scheuermann

• HAUSMEISTERDIENST

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

HAUS- u. GRUNDSTÜCKS-BETREUUNG
Aufsicht · Pflege · Instandhaltung

ANDREAS ZIERACH

Friedrich-Ebert-Damm 143
D-22047 Hamburg

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

HEIZÖL



BERND IDEN
Heizöl

☎ 60 70 136

MALER

Ahrens
Malereibetrieb

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

MALER Forts.

WESP
Malereibetrieb

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

SANITÄR-INSTALLATEURE

Badewannendoktor
über 50 Jahre Erfahrung



Neue Wanne und Reparatur
ohne Fliesenschaden
040/61 63 63

Sanitär Technik Otto Sense
GmbH

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

TISCHLER

DIE MÖBELMACHER
DIE HAMBURGER TISCHLEREI FÜR
EXKLUSIVEN MÖBELBAU



Tischlermeister
Steven Scheer

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

WOHNUNGRÄUMUNG



**HAMBURGER
VERWERTUNGS
AGENTUR**

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

HAMBURGER VERWERTUNGSAGENTUR
CHRISTIAN W. SCHEUERMANN E.K.
TEL.: 040-554 99 826
KOLLAUSTR. 148 · 22453 HAMBURG
VEREIDIGTER UND ÖFFENTLICH
BESTELLTER AUKTIONATOR



Kaufen statt mieten

Zweite Hamburger Immobilienmesse mit Schwerpunkt „Wohneigentum in der Hansestadt“ präsentiert vom Hamburger Abendblatt. Rund 40 Aussteller am Wochenende 17. bis 18. September im Cruise Center Altona.

Am Wochenende 17./18. September findet die zweite „Hamburger Immobilienmesse“ (HIM) im Cruise Center Altona in Kooperation mit dem Hamburger Abendblatt statt. Auf mehr als 900 Quadratmetern präsentieren rund 40 Aussteller wie Bauträger, Makler und Finanzdienstleister ihre Angebote. An beiden Tagen werden den Besuchern außerdem diverse Vorträge von Immobilien-Experten mit Schwerpunkt „Wohneigentum in der Hansestadt“ geboten. Schirmherrin der Veranstaltung ist erneut Dr. Dorothee Stapelfeldt, Senatorin in der Behörde für Stadtentwicklung

und Wohnen. Das Grußwort am Eröffnungstag spricht Staatsrat Matthias Kock.

Bei der Premiere im vergangenen Jahr waren mehr als 2.000 Besucher in die Ausstellungshalle gekommen. „Der Erfolg zeigt: Wir haben eine Lücke im Messeangebot der Hansestadt geschlossen. Es gibt großes Interesse für dieses besondere Format, das sich ausschließlich auf den Erwerb beziehungsweise den Verkauf von Wohnimmobilien in Hamburg konzentriert“, sagt Dirk Seidel, Gesamtleiter Vermarktung des Hamburger Abendblattes. Auch der Grundeigentümer-Verband Hamburg wird wieder mit einem Stand und Vorträgen beteiligt sein.



Letztjährige Forumsdiskussion mit Heinrich Stüven, Vorsitzender des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg (3. v.l.).

Auf einen Blick

Datum:

17. – 18. September 2016

Ort:

Cruise Center Altona

Öffnungszeiten:

täglich von 10.00 – 18.00 Uhr

Eintritt: **10 Euro** – Kinder haben freien Eintritt bis zum 16. Lebensjahr

Adresse:

Van-der-Smissen-Straße 5,
22767 Hamburg

238 Parkplätze direkt vor dem Eingang
(Gebühr: 4 Euro pro Tag)

HVV-Fähre 62 bis Dockland
oder Bus 111 bis Kreuzfahrtterminal Altona

Weitere Informationen sowie das komplette Ausstellerverzeichnis gibt es unter www.hamburger-immobilienmesse.de

Hausrat und Wohngebäude

Schutz am besten aus einer Hand

Ob Einbruch, Sturm oder Feuer, Wasserrohrbruch oder Hochwasser: Entsteht durch eine dieser Gefahren ein Schaden, sind meist nicht nur das Gebäude oder die Einrichtungsgegenstände und Möbel betroffen. In der Regel trifft es beides. Auch wenn Wohngebäude- und Hausratversicherung zwar Schutz für unterschiedliche Sachen und Gegenstände bieten, sie greifen dennoch eng ineinander.

Das kann sich insbesondere im Schadenfall auswirken. Gut beraten ist, wer seine Immobilie und seinen Hausrat in einer Hand und mit aufeinander abgestimmten Konzepten versichert hat. Werden beispielsweise die festinstallierte Einbauküche oder Badmöbel, Türen oder Teppichböden bei Feuer oder Hochwasser ebenso wie das Gebäude beschädigt, ist es gut, nur einen Ansprechpartner zu haben. So kann man

nicht in die Zuständigkeitsstreitigkeiten zweier Versicherer zu geraten. Denn häufig gibt es – sind Wohngebäude- und Hausratversicherung bei unterschiedlichen Gesellschaften – Differenzen, wer eben beispielsweise für den Schaden an der Einbauküche, am Laminat oder für eventuelle Auslagerungen von Hausrat bei Gebäudeschäden aufkommt. Die Vorteile liegen auf der Hand: Eine Schadenmeldung,

ein Sachverständiger, ein Ansprechpartner und aufeinander abgestimmter, lückenloser Versicherungsschutz sorgen dafür, dass aus einem großen Schaden nicht auch noch großer Ärger wird, weil sich keine der beteiligten Gesellschaften zuständig fühlt. Dazu bieten Versicherer oftmals auch Beitragsnachlässe, wenn Hausrat und Wohngebäude bei ihnen zusammen versichert sind.



Grundeigentümer
Versicherung VVaG

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

Stabwechsel bei der Grundeigentümer-Versicherung

„In Hamburg sagt man Tschüss“, und das wollen zum Jahresende die beiden Vorstände der Grundeigentümer-Versicherung VVaG, Heinz Walter Berens und Rüdiger Buyten, sagen. Nach fast zwei Jahrzehnten in den Diensten des Hamburger Versicherers werden sie zum 31. Dezember 2016 in den Ruhestand wechseln.

Bereits zum 1. Juli 2016 ist Dr. Matthias Salge in den Vorstand der Grundeigentümer-Versicherung berufen worden. Zuvor verantwortete Dr. Salge als Generalbevollmächtigter lange Jahre das Controlling und die Unternehmensentwicklung, zuletzt die Vertriebssteuerung der Generali Versicherungen. Als Vorstandssprecher wird

er Heinz Walter Berens nachfolgen. Für Rüdiger Buyten wird Dr. Jan-Peter Horst zum 1. Oktober 2016 in den Vorstand der Grundeigentümer-Versicherung eintreten. Er war in verschiedenen Leitungsfunktionen in der Assekuranz und zuletzt als Leiter Produktmanagement Haftpflicht-, Unfall-, Sachversicherungen bei der HDI Versicherung AG tätig.



Dr. Salge

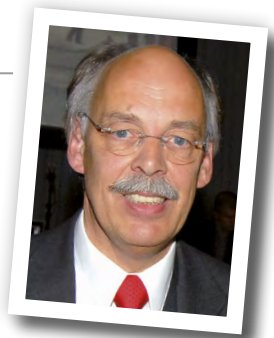


Dr. Horst

RA Heinrich Stüven zum Thema

Beiträge

Erhöhung zum Jahreswechsel



Es gibt viele Menschen, die sich gerne noch an die Deutsche Mark als Zahlungsmittel erinnern. Das Gefühl, mit der Umstellung auf den Euro im Januar 2002 die Hälfte des Vermögens verloren zu haben, hat sich bis heute in den Köpfen festgesetzt.

Gefühlt ist alles nur teurer geworden und manch einer sieht im Währungswechsel einen Umtausch eins zu eins. Vielleicht verkörpert unser Verband tatsächlich den sprichwörtlichen Fels in der Brandung, denn seit 1999 sind die Beiträge stabil.

Dabei hat allein die Inflation unsere Einnahmen um über 26 Prozent dezimiert. Unser höchster Beitrag von 230 Euro ist durch die Geldentwertung um 60 Euro im Wert gemindert worden. Hingegen können sich die Vermieter

unter uns freuen, stieg die durchschnittliche Mieteinnahme im selben Zeitraum doch um immerhin 41 Prozent. Über viele Jahre sind wir gewachsen und zwischenzeitlich bei knapp 31.000 Mitgliedern. Verluste, die durch die Geldentwertung entstanden sind, konnten so wieder aufgefangen werden. Wir werden auch in den kommenden Jahren wachsen, aber irgendwann ist der Zeitpunkt einer Beitragserhöhung gekommen und er kommt selbstredend immer im falschen Moment und ist unpopulär. Aber die Kontinuität der Preise darf keineswegs zu Lasten der Dienstleistung gehen. Hier hat sich in den vergangenen Jahren viel getan und wir brauchen uns mit unseren Leistungen keineswegs zu verstecken. Die umfassende Rechtsberatung war immer unser Standbein und wird es künftig bleiben. Die Erweiterung der technischen Beratung, und dies auch direkt vor Ort, ist in den letzten Jahren außerordentlich in Anspruch genommen wor-

den. Wo anders bekommt man einen neutralen, von wirtschaftlichen Eigeninteressen unabhängigen Rat für seine Immobilie?

All das hat seinen Preis und unsere Gremien haben sehr lange im besten Sinne über die Modalitäten gestritten. Wie bereits in der Juni-Zeitung berichtet, werden wir zum 1. Januar 2017 die Beiträge moderat um etwa 15 Prozent anheben. Für einen Wohnungseigentümer bedeutet dies neun Euro mehr im Jahr. Für einen Gesamtbeitrag von gerade einmal neunzehn Cent pro Tag erhält der Wohnungseigentümer

ein absolut umfassendes Beratungsangebot, welches niemand in dieser Stadt sonst erbringt. Nebenbei sind wir natürlich auch noch Interessenvertreter gegenüber Politik und Verwaltung und einiges an politischen Forderungen

haben wir durchsetzen können. Von der Abschaffung der Stellplatzgebühren über die Überprüfung der Überschwemmungsgebiete bis hin zur Stabilität der Grunderwerbsteuer. Wir waren es, die die Müllgebühren in dieser Stadt auf den Prüfstand gestellt haben. Natürlich haben wir nicht alle Forderungen durchsetzen können, aber auch dies gehört nun einmal zu einer parlamentarischen Demokratie dazu. Natürlich wissen auch wir, dass die Mietpreisbremse politisch dumm, doch äußerst populär ist. Nicht immer ist politisches Handeln rational sinnvoll, aber es bringt Wählerpotential. Wir können den Finger nur in die Wunde legen, wenn Sie uns weiterhin die Treue halten. Jede Preiserhöhung ist ärgerlich, aber bevor Sie sich ärgern, schauen Sie in Ruhe auf die Mehrkosten und denken Sie daran, bei Vermietern zahlt der Staat über ersparte Steuern einen großen Teil mit. Bleiben Sie uns wohlgesonnen, wir zählen auf Sie.

Eine Preiserhöhung kommt natürlich immer zur Unzeit. Doch lässt sie sich nicht vermeiden, wenn man weiter die gewohnten Leistungen bringen will.

IMPRESSUM

September 2016

Redaktionsleitung:

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

Verlag und Gesamtherstellung:

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

Anzeigenverkaufsleitung:

elbbüro

Bismarckstraße 2 · 20259 Hamburg
Tel.: 040/33 48 57 11 · Fax: 040/33 48 57 14
E-Mail: s_hoffmann@elbbuero.com
Internet: www.elbbuero.com
Anzeigenpreisliste Nr. 40, gültig ab 01.01.2016

(32.015 monatlich im 2. Quartal 2016)



ivw geprüft

Erscheinungsweise: monatlich

Abonnements- und Adressverwaltung:

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

Einzelhefte erhältlich zum Preis von € 2,80 für Mitglieder und € 3,80 für Nichtmitglieder, im Informations-Centrum des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg von 1832 e.V.

Für Mitglieder des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg von 1832 e.V. ist der Bezugspreis mit dem Mitgliedsbeitrag bereits abgegolten.

Das Hamburger Grundeigentum ist Mitglied im 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

Gerd Hoffmann – Grasbrookhafen

NEUE INDEXZAHLEN

Verbraucherindex (2010 = 100)
Alle Werte ab 1992 auf www.grundeigentuemerverband.de
Mai 107,2 · Jun 107,3 · Jul 107,6

BEILAGENHINWEIS

Dieser Ausgabe sind die Teilbeilage

- Abdichtungstechnik Weber und die Gesamtbeilagen
- BNP Paribas Real Estate GmbH
- Grossmann & Berger GmbH
- Gustafsen & Co. Immobilien GmbH & Co. KG
- RSD Reise Service Deutschland GmbH beigelegt. Wir bitten um Beachtung.

Immobilienverband Deutschland IVD

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



Das Zeichen für qualitätsbewusste und
leistungsstarke Immobilien-Arbeit!

unabhängig • sachkundig • IVD-geprüft

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

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

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

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

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

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

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

**ALSTERTAL UND
WALDDÖRFER:**
Verkauf mit
Heimvorteil!
FRÜNDE
IMMOBILIEN
040 / 6001 6001
Internet: www.fruend.de IVD

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

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

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

GRUNDSTÜCKS-
VERWALTUNG
GW
NORD GMBH & CO. KG
Verwaltung · Vermietung · Verkauf
Beselerstraße 2a · 22607 Hamburg
Tel. (040)8004080
Fax 8907133
www.gvn-hamburg.de IVD

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

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

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

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

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

RICHARD E. maier
SOLIDE MAKLERARBEIT IN DER DRITTEN GENERATION
VERWALTUNG | VERMIETUNG | VERKAUF
Tiberg 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 IVD RDM
Tel. 68 19 74 / 75 · Fax 65 23 330

ARTHUR TH. MEWES
VERKAUF
VERMIETUNG
VERWALTUNG
HAUSMAKLER SEIT 1929
IMMOBILIEN IM HAMBURGER OSTEN
Alte Holstenstraße 65 - 67 · 21029 HH
Tel. 040/721 6021 · Fax 040/721 9871 IVD

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

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

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

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

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

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

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

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

WITTHÖFT
Immobilien aus gutem Hause
Rolfinckstraße 15 · 22391 Hamburg
Saseler Chaussee 203 · 22393 Hamburg
Tel.: (040) 63 64 63-0 · www.witthoeft.com

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

NATÜRLICHE ENERGIE FÜR IHRE ZUKUNFT



Mit dem Tarif Natur12 Strom entscheiden Sie sich für 100% regenerative Energie – und das zum fairen Preis.

Schließen Sie gleich ab unter
www.vattenfall.de/hamburg-natur
oder telefonisch unter 040 657 988 000.

