



SCHWERPUNKT

## Wilhelmsburg

Auch nach der IBA  
ein pulsierender  
Stadtteil

### | BGH

Die erstmalige Herstellung  
des Gemeinschaftseigentums  
ist Sache der  
Wohnungseigentümer

### | Reisen

Mitgliederreise nach Oman:  
Der Charme der Wüste und  
der Reiz des Meeres

### | Küche

Ein weiter Weg: Von der  
Kochzelle zur modernen  
Wohnküche – mit Design  
und Technik

# 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](http://www.vattenfall.de/hamburg-natur)**  
oder telefonisch unter 040 657 988 000.



# Unser neues Magazin

**W**ie doch die Zeit vergeht. Im Jahr 2011 hatten wir die letzte grundlegende Änderung im Layout unseres Verbandsmagazins. Jetzt ist es wieder soweit. Mit dem Wechsel des Verlages kommt auch ein neuer Auftritt.

Nach langen Jahren der Zusammenarbeit mit der Firma Mensing haben wir jetzt einen Wechsel zu

So kommen wir jetzt – wieder einmal – deutlich modernisiert daher, luftiger und hoffentlich auch lebhafter. Außerdem umfangreicher, denn künftig wird das Hamburger Grundeigentum vier Seiten mehr haben. Vier zusätzliche Seiten Information für unsere Mitglieder.

Ich wünsche Ihnen beim Lesen unseres neuen Verbandsmagazins viel Freude.

Unser Verbandsmagazin Hamburger Grundeigentum erscheint nach sechs Jahren wieder in einem neuen Gewand.

Haus & Grund vollzogen. Die Verlagsgesellschaft Haus & Grund unseres Zentralverbandes wird künftig unser Hamburger Grundeigentum herausgeben.

Dass sich unser Verbandsmagazin damit auch optisch verändert, war nicht zwingend, aber doch irgendwie war es dran. Denn sechs Jahre war das Magazin unverändert und sechs Jahre sind heutzutage eine lange Zeit, wenn es um die optische Erscheinung eines Magazins geht.

Ihr  
Rechtsanwalt Torsten Flomm  
Vorsitzender des  
Grundeigentümer-Verbandes Hamburg



## Individualität statt Standard

**Aktuell verwalten wir über  
10.000 Wohn- und Gewerbe-  
einheiten im Großraum  
Hamburg und Kiel.**

Jede davon mit ihren eigenen Bedingungen. Deshalb verfahren wir nie nach gleichem Schema, sondern immer individuell.

Mit einem verlässlichen Team aus Fachleuten und langjähriger Erfahrung sind Sie entlastet und haben mehr Zeit für die schönen Dinge des Lebens.

**GLADIGAU**  
IMMOBILIEN

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

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



## SCHWERPUNKT – Wilhelmsburg

Große Pläne: Die Wilhelmsburger Reichsstraße soll neben die Bahnlinie verlegt werden. So wird Platz geschaffen für neue Wohnungen und neue Nutzungen. Doch das ist nicht alles.



## VERBAND & VEREINE – Reisen

Bizarre Felsformationen und eine pulsierende Hauptstadt: Das Sultanat Oman ist ein kontrastreiches Reiseziel.



## HAUS & LEBEN – Küche

Wohnen als Event:  
Immer mehr wachsen  
Wohnzimmer und  
Küche zusammen.

## WIRTSCHAFT & POLITIK

- 06 Wilhelmsburg
- 13 Besuch beim Finanzsenator
- 14 Lärmschutz fördern
- 16 Interview mit Bernd Raffelhüschen

## RECHT & STEUERN

- 17 Maklerrecht
- 18 Neues aus Karlsruhe
- 19 Duschen im Stehen
- 19 Änderungen Mietvertrag
- 21 Untervermietung
- 22 Wurzeleinwuchs
- 23 Rückzahlungsansprüche
- 24 Mediation
- 25 Fragen & Antworten

## VERBAND & VEREINE

- 12 Vortrag im Radisson
- 20 Verwaltertag
- 26 Gauger: Weihnachtsgewinn
- 27 Seminare
- 27 Fachliteratur
- 28 Veranstaltungen
- 28 Bergedorfer Immobilientage
- 29 Reisen
- 36 Wohnungseigentum aktuell

## HAUS & LEBEN

---

- 30 Küchen heute
- 33 Geschichte der Küche
- 34 Heizungen aufpolieren
- 37 Smart Home
- 38 Nachtspeicher
- 39 Bäder

## FINANZEN & VORSORGE

---

- 36 Langfristig finanzieren
- 37 Brandgefahr

## THEMEN & MEINUNGEN

---

- 38 Reinigungsgebühr



# GUSTAFSEN & CO

IMMOBILIEN SEIT 1931



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

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

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

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

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

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

ZENTRALE@GUSTAFSEN.DE

TEL.: 41 40 95 0

**Beachten Sie unsere Beilage in dieser Ausgabe**

HOCHALLEE 2 | 20149 HAMBURG

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

Wilhelmsburg

# Ein Stadtteil im Wandel

Die Internationale Bauausstellung in Wilhelmsburg leitete den Umbruch für den lange vernachlässigten Stadtteil ein. Seitdem hat sich viel getan.

**W**ohnen mitten im Park – Wilhelmsburg macht's möglich. Jan Wähning lebt mit seiner Familie seit Frühjahr 2013 im Park der Internationalen Gartenausstellung. Damals bezog er mit seiner Frau und den beiden Söhnen eine der Wohnungen der Baugemeinschaft Neue Hamburger Terrassen im Schlöperstieg – eines von insgesamt 70 Projekten im Rahmen der Internationalen Bauausstellung IBA Hamburg. „Das war eine tolle Chance, zentral, urban und umgeben von Natur zu wohnen“, sagt Wähning, der vorher im Karviertel zu Hause war. Auch die anderen 33 Parteien der Baugruppe, meist Familien, führte zum Großteil erst das Bauprojekt auf die Elbinsel.

Wilhelmsburg im Wandel. Vor gut elf Jahren nahm die IBA Hamburg ihre Arbeit auf – und leitete den Sprung über die Elbe ein. Im Fokus standen dabei nicht nur wegweisende Projekte wie die Metamorphose des ehemaligen Flakbunkers zum Energiebunker mit der europaweit größten Solarthermieanlage oder die Erneuerung der ehemaligen Giftmülldeponie zum Energieberg, der per Photovoltaik und Windrädern

klimafreundlichen Strom produziert. Auch sollte der einst vernachlässigte Stadtteil mit seinem hohen Anteil an Sozialleistungsempfängern und Migranten aus gut 60 Nationen wieder attraktiver für alle Schichten werden. Lange schien Wilhelmsburg durch die Insellage abgeschnitten vom Rest Hamburgs – und das obwohl die S-Bahn von hier kaum zehn Minuten in die Innenstadt braucht. In Zeiten, in denen verzweifelt nach Raum für den Wohnungsbau gesucht wird, rücken solche Vorzüge verstärkt in den Fokus. Zahlreiche Projekte wurden dann im Rahmen der IBA umgesetzt, um den sozialen Brennpunkt zum Besseren zu drehen und die Lebensqualität vor Ort zu steigern. „Durch die IBA ist es gelungen, Wilhelmsburg an die innere Stadt anzuschließen“, sagt IBA-Sprecher Stefan Laetsch. Der Stadtteil sei in das allgemeine Bewusstsein gerückt, die Infrastruktur verbessert, neue soziale Einrichtungen gebaut und die Investitionen in den Wohnungsbau gesteigert worden. Bis zum IBA-Ausstellungsjahr 2013 entstanden rund 1.500 neue Wohnungen, und in den kommenden Jahren sind nochmals mehr als 5.000 weitere Wohnungen geplant. „Die Wende ist ge-

---

Wilhelmsburg ist näher am Hauptbahnhof als Altona oder Winterhude – lange lag es dennoch im Abseits.

---



Gratik: DeZwarteHond. RMP Stephan Lenzzen Landschaftsarchitekten

Das Wilhelmsburger Rathausviertel soll zur neuen Mitte des Stadtteils werden

Fotos: Jan Wähning/Newtecmedia



Schankraum der neuen Bunthaus Brauerei

schaft, aber es gibt natürlich auch noch viel zu tun“, so Laetsch.

„Man sieht überall Veränderung“, sagt Kathrin Reuther, die im Zuge der IBA mit ihrer Tierarztpraxis in die Rotenhäuser Straße umsiedelte. Nur einige Schritte entfernt liegt das Reiherstiegviertel, „hier gibt es inzwischen tolle Cafés und Restaurants, in denen man sehr schön seine Mittagspause verbringen kann.“ Auch bestimmen das Straßenbild in dem Viertel mehr und mehr Studenten und junge Familien. „Ein wirklich liebenswerter Stadtteil.“ Ähnlich erlebt es auch Wähning: „Wir sind froh, dass wir hierhergezogen sind.“ Längst weiß er die Vielfalt vor Ort zu schätzen, das Auto braucht er dafür selten. Gerne erkundet er die von Kanälen durchzogene Flussinsel mit dem Kanu, zudem ist das Radwegenetz bestens ausgebaut. So radelt er mit Blick aufs Wasser über die Argentinienbrücke bis in die Innenstadt oder kann auch einfach die Fähre nehmen. Die Insel selbst bietet zahlreiche idyllische Flecken: An der Bunthäuser Spitze etwa teilt sich die Elbe in Norder- und Süderelbe, lange Deiche, verwunschene Auen oder das Naturschutzgebiet Heuckenlock. „Und gleichzeitig geht es hier sehr lebendig zu, Wilhelmsburg hat sich in den letzten vier Jahren stetig entwickelt“, so Wähning. In der Veringstraße haben er und seine Frau jetzt mit „SuChi“ ein neues Lieblingsrestaurant. Und ganz in der Nähe ihrer Wohnung steht das Wasserwerk, am Wochenende öffnet hier ein Café mit angeschlossener Rösterei seine Türen, in der ehemaligen Maschinenhalle werden zudem regelmäßig kulinarische Events organisiert. Hier trifft er immer wieder auf Bekannte aus der Nachbarschaft. Einer von ihnen hat die Bunthaus Brauerei gegründet und gerade einen Schankraum im Verdüsungsbauwerk neben dem Wasserwerk eröffnet. „In Wilhelmsburg lässt sich gut etwas Neues auf die Beine stellen“, findet Wähning, der kürzlich auch mit einer Multimedia-Agentur auf die Elbinsel übersiedelt ist.

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

**StöbenWittlinger**  
IMMOBILIENMAKLER & HAUSVERWALTUNG  
[www.stoeben-wittlinger.de](http://www.stoeben-wittlinger.de)

Mitglied im

IMMOBILIEN SERVICE  
**ZIMMERMANN**  
WILHELM ZIMMERMANN

**Sie wünschen Ihre Immobilie optimal vermarktet?**

Nutzen Sie unsere Stärken zu Ihrem Vorteil:

- virtuelle 360°-Rundgänge
- gut gepflegte Kontakte zu ernsthaften Interessenten
- über 25 Jahre erfolgreich mit individuellen Lösungen

Beispiel ansehen: [www.3d.zimmermann-ivd.de/zimmermann](http://www.3d.zimmermann-ivd.de/zimmermann)

**Frahmredder 7 | 22393 Hamburg**  
**Telefon: 040 - 600 10 60**  
**[www.zimmermann-ivd.de](http://www.zimmermann-ivd.de)**



Foto: IBA Hamburg GimbH/Falcon Crest Air

Wilhelmsburg Mitte mit Bahntrasse und Wilhelmsburger Reichsstraße

Auch das kulturelle Leben pulsiert inzwischen. „Noch vor zehn Jahren breitete sich auf der Insel um unsere Projekte und die des Bürgerhauses kulturelles Brachland aus“, sagt Brigitte Schulz vom Kulturzentrum Honigfabrik. Heute sei das anders. Künstlerinitiativen und kreative Netzwerke haben inzwischen ein facettenreiches Angebot auf die Beine gestellt. Da gibt es das Archipel als schwimmende Bühne für die unterschiedlichsten Veranstaltungen neben dem Kulturfloß Schaluppe mit ganz ähnlichem Konzept oder das Wohnprojekt Gomokry, das auch Raum für Lesungen, Konzerte oder Filme bietet. In den Räumen des Gewerbehofs Jaffe 12 arbeiten unter anderem Kreative in ihren Ateliers, die Kulturinitiative Soulkitchen zeigt sich ebenso rührig wie das Atelierhaus 23 gleich gegenüber der Honigfabrik. Festivals wie das Dockville, 48 h Wilhelmsburg oder Spektrum locken längst Menschen über Hamburgs Grenzen hinaus an. „Kultur verbindet die Menschen, das wollen wir nutzen“, Schulz. So gehe es etwa in den haus-eigenen Musikprojekten für Kinder darum, quer durch die Nationalitäten gleiche Interessen zusammenzuführen. „Wir machen keine Integrationskonzepte, beim Musizieren spie-

len solche Unterschiede keine Rolle.“ Soziokultur heißt der Ansatz, der in Wilhelmsburg bestens funktioniert. So bringen sich die Künstler in den Ateliers gegenüber auch in der Stadtteilarbeit ein, daraus ist etwa das monatliche Musiklabor als offene Jam-Session entstanden. Und auch am Designmarkt „Mit Liebe gemacht“ in der Honigfabrik, ursprünglich für Senioren und ihr Kunsthandwerk konzipiert, nehmen inzwischen viele Künstler teil. An den Ständen verkaufen zweimal jährlich Amateure neben Profis phantasievolle Unikate. Jeden ersten Sonntag im Monat bietet daneben der FlohZinn in den Wilhelmsburger Zinnwerken ein buntes Programm aus Ständen, Musik und kulinarischen Spezialitäten.

Die Dynamik im Stadtteil stößt scheinbar überall frische Ideen an. Auch die städtebauliche Transformation Wilhelmsburgs ist längst noch nicht abgeschlossen und lässt Raum für Neues. So ist man seit dem Jahr 2013 dabei, die 4,6 Kilometer lange Wilhelmsburger Reichsstraße 500 Meter weiter an die Bahnleihe zu verlegen. Jeden Tag brausen durchschnittlich rund 52.000 Fahrzeuge hier entlang. Mit dem Rückbau entstehen das rund 47 Hektar große Elbinselquartier mit 2.100 neuen Wohnungen und südlich daran wächst das

Areal Wilhelmsburger Rathausviertel mit nochmals 1.300 Wohnungen. Beide Viertel schaffen künftig mit grünen Flächen und Wegen neuen Verbindungen zum Reiherstiegviertel, dem alten Zentrum Wilhelmsburgs. Die Vision dahinter: Das Wilhelmsburger Rathausviertel wird zur neuen Mitte des Stadtteils. Gleich mehrere Mammutprojekte sollen in den kommenden Jahren auf der Elbinsel umgesetzt werden (siehe Kasten Seite 10). „Wir wollen die Infrastruktur weiter verbessern und neue Bewohner auf die Insel holen“, so Laetsch. Das Potenzial wäre da, die neuen Wohnungen bieten unterm Strich Platz für 20.000 Menschen.

Solche Pläne sorgen nicht nur für Jubel. „Manchmal hat man das Gefühl, wir werden hier überrannt“, sagt Claudia Roszak, die seit 26 Jahren im Stadtteil lebt und im Vorstand des Vereins Zukunft Elbinsel Wilhelmsburg sitzt. „Wilhelmsburg ist zwar von Industrie und Hafen geprägt

Aufwertung und Entwicklung ohne gleichzeitige Verdrängung – auch in Wilhelmsburg ein Balanceakt

  
**BAUWERK HAMBURG**

Reparaturbedürftiges Zinshaus oder Baugrundstück in der Metropolregion Hamburg zum Kauf gesucht

Tel. 040/41 33 05 43

*Lifestyle Atriumhaus*

Barrierefreies Wohnen mit Stil.

[www.lifestyle-atrimumhaus.de](http://www.lifestyle-atrimumhaus.de)

**Erbin sucht MEHRFAMILIENHAUS in Hamburg**

**Tel. 0171/62 49 549**



aber in vielen Teilen auch sehr grün“, so die 50-Jährige. Wenn sie im Sommer nach Hause kommt, watscheln ihr manchmal auf der Georg-Wilhelm-Straße Enten entgegen. Schluisgrovenhafen und Schmidtkanal sind nicht weit, hinter ihrem Haus liegen Brachflächen und der Park der Internationalen Gartenausstellung. Sie spaziert gerne durchs quirlige Reiherstiegviertel mit seinen Jugendstilhäusern, Cafés und Restaurants oder durch das Boni-Viertel mit der katholischen Kirche St. Bonifatius, welches sie Wilhelmsburgs Portugiesenviertel nennt.

„Mit all den neuen Bauvorhaben fragt man sich allerdings, wo am Ende noch Platz zum Durchatmen bleibt“, so Roszak. Mit der voranschreitenden Verdichtung scheinen am Ende alle freien Flecken zugebaut. Sie wisse zwar, dass günstige Wohnungen dringend gebraucht werden, aber die neuen Hochglanzprojekte seien zum Großteil nicht für die Wilhelmsburger gedacht, „die können sich diese Wohnungen ja gar nicht leisten.“ Viele fürchten hingegen, dass massenhaft gut situierte Zuzüge steigende Mieten und Verdrängung mit sich bringen.

Die Menschen beim Aufbruch mitnehmen – das ist der Job von Sören Schäfer von der Stiftung Bürgerhaus Wilhelmsburg, er organisiert mit dem Projekt „Perspektiven!“ die Partizipationsprozesse mit Workshops, Stadtteilgespräche oder Online-Verfahren zur Beteiligung rund um die neuen Quartiere des Stadtteils. „Wir müssen die Möglich-

keit ergreifen, die Elbinsel wieder stärker mit der Entwicklung Hamburgs zu verzahnen“, so Schäfer. Dies würden viele als Chance sehen, aber gleichzeitig wachse auch die Skepsis. Elf Jahre Stadtentwicklung im Turbogang – eine Verschnaufpause ist vorerst nicht in Sicht, denn für die Zukunft geht es in diesem Tempo weiter. Viele würden sich inzwischen fragen: Ist mein Stadtteil künftig noch mein Stadtteil? Komme ich weiter an die Uferbereiche oder stehen dort bald Privathäuser? Bleiben die Mieten erschwinglich? Und ändert sich die Atmosphäre vor Ort?

„Noch ist Wilhelmsburg herrlich bodenständig, Nachbarschaft wird hier wirklich gelebt“, berichtet Roszak. Es seien



Foto: Katja Scheer

Das Bürgerhaus Wilhelmsburg ist eines der kulturellen Zentren im Stadtteil

## Grossmann & Berger

ZINSHAUS | HAMBURG



HAMBURGER MARKT.  
HAMBURGER WERTE.  
HAMBURGER JUNGS.

ZINSHÄUSER IN HAMBURG.

**Grossmann & Berger macht. Kompetente Beratung.**

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

**040 / 350 80 20**  
[www.grossmann-berger.de](http://www.grossmann-berger.de)



Foto: Jan Wähning/Newtecmedia

die vielen aufmerksamen Gesten, die den Alltag einfacher machen. Egal ob der Geburtstagstisch zu ihrem 50-jährigen Ehrentag beim Friseur oder die Blumenfrau, die um ihren Heuschnupfen weiß und entsprechende Gräser gar nicht erst in den Strauß bindet. „Hier wird keiner nach seinem Einkommen oder dem Job beurteilt, stattdessen zählen die inneren Werte.“ Dass viele Inselbewohner nicht nur rosige Zeiten erlebt hätten, stärkte die Hilfsbereitschaft untereinander und schweißte zusammen. „Die Men-

Zahlreiche neue Quartiere sind in Planung oder schon im Entstehen

#### **Neue Quartiere in Wilhelmsburg**

Mehr als 5.000 neue Wohnungen sollen in den kommenden Jahren auf der Elbinsel entstehen, die Bauarbeiten dafür beginnen im Jahr 2020.

#### **Spreehafenviertel**

Eine neue Stadtkante für Wilhelmsburg am Südufer des Spreehafens – so die Vision für das neue 20 Hektar große Viertel. Das Gebiet liegt im Spannungsfeld zwischen Wohngebieten, Gewerbe und dem Hafen. Geplant sind bis zu 1.000 neue Wohnungen.

#### **Elbinselquartier (Nord-Süd-Achse)**

Bis Mitte 2019 wird die Wilhelmsburger Reichsstraße zirka 500 Meter nach Osten nahe der Bahntrasse verlegt – und macht dann den Weg frei für das 47 Hektar große Projektgebiet, welches im Zentrum der Elbinsel liegt, zwischen Ernst-August-Kanal, Aßmannkanal, Jaffe-Davids-Kanal sowie der Rotenhäuser Straße. Entwickelt werden mindestens 2.000 Wohnungen im Mix mit Gewerbe, Kleingartenanlagen, Freiflächen und Bildungs- sowie Betreuungseinrichtungen.

#### **Wilhelmsburger Rathausviertel**

Mitten in Wilhelmsburg, zwischen Rathauswettern, Drateln-, Rotenhäuser- und Neuenfelder Straße, nicht weit von der S-Bahn-Station Wilhelmsburg soll das neue Quartier entstehen. Alteingesessene sollen hier in den rund 1.300 neuen Wohnungen genauso leben wie Hinzugezogene. Die zentrale Lage wird zum Verbindungsstück zwischen der neuen Wilhelmsburger Mitte und dem angrenzenden Elbinselquartier.

#### **Haulander Weg**

Schon während der Internationalen Bauausstellung standen die am Südrand des Wilhelmsburger Inselfields gelegenen 22 Hektar im Fokus einer städtebaulichen Entwicklung. Das Projektgebiet bietet Potenzial für rund 650 neue Wohnungen.

#### **Georgswerder**

Der Ortsteil im Nordosten der Flussinsel grenzt an die Veddel, neben Grünflächen liegt hier der Energieberg Georgswerder. Hier sollen rund 180 neue Wohnungen entstehen.

#### **Georg-Wilhelm-Höfe**

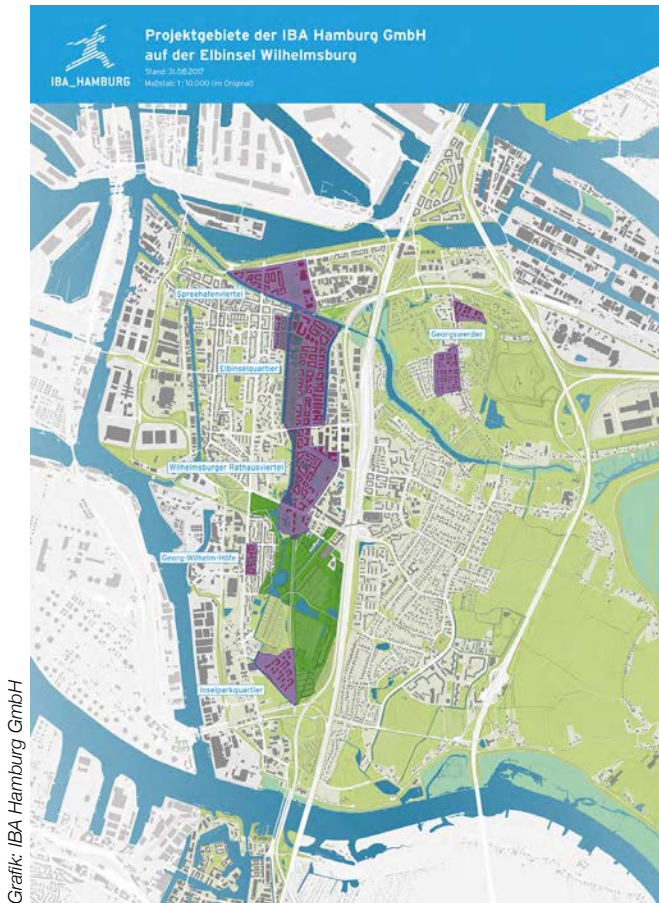
Zwischen Georg-Wilhelm-Straße und Inselfield sollen auf dem 1,5 Hektar großen Areal bis zu 150 neue Wohnungen für Familien realisiert werden.

**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.

**Haueisen**  
Immobilien seit 1914

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



schen schaffen hier ein besonderes Miteinander.“ Mit den Zuzügen im großen Stil sehen das allerdings immer mehr Alt-Wilhelmsburger bedroht.

Auch deshalb gilt es für Schäfer die Frage zu beantworten: Wie können Alt und Neu zusammenwachsen? Dafür begleite das Bürgerhaus als Akteur vor Ort die Planungsprozesse. Auf verschiedenen Ebenen versuche man, die Anwohner frühzeitig und auf Augenhöhe einzubeziehen. „Wir wollen auch die Menschen erreichen, die sich sonst nicht beteiligen“, betont Schäfer. Dafür ist sein Team regelmäßig im Stadtteil unterwegs, spricht auf Wochenmärkten mit Anwohnern oder besucht Veranstaltungen von Vereinen und Gruppen. „Wir sehen hier ein unglaubliches Potenzial, das möchten wir heben – und zwar für alle.“ Räume für Kulturschaffende, günstige Wohnungen, soziale Einrichtungen, moderne Schulen oder eine neue Sportanlage – bei der Entwicklung der neuen Quartiere gehe es immer auch darum, die unterschiedlichen Wünsche und Bedarfe unter einen Hut zu bringen. Und das sei bei all den Akteuren eine echte Herausforderung.

Von Nord nach Süd ziehen sich die Projektgebiete der IBA GmbH fast über die ganze Elbinsel

# DAS GELD LIEGT AUF DER STRASSE. ABER WO GENAU?

JETZT  
ONLINE:  
UNSER MARKT-  
BERICHT  
2017

Als führende Experten für Immobilieninvestments in Hamburg wissen wir, in welchen Lagen und Teilmärkten die Dynamik des Marktes am besten für Sie arbeitet.

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



# Vortragsveranstaltung im Radisson Blu Hotel

Kay Gätgens

Leiter des Bezirksamtes Eimsbüttel

spricht über das Thema

## „Bezirk Eimsbüttel 2040 – Weiter wachsen, aber wie?“

am Dienstag, 7. November 2017, um 18:00 Uhr,

(Einlass: 17.30 Uhr / Eintritt frei)

im Radisson Blu Hotel, Hamburg-Dammtor.

(Eine Anmeldung ist nicht erforderlich)

Es geht nicht voran

# Reform der Grundsteuer

Gespräch mit Hamburgs Finanzsenator Peter Tschentscher

Haus & Grund-Präsident Dr. Kai Warnecke führte ein offenes und konstruktives Gespräch mit Hamburgs Finanzsenator Peter Tschentscher über die Reform der Grundsteuer.

Der Senator skizzierte den Stand der laufenden Verhandlungen und erläuterte, warum Hamburg gemeinsam mit Bayern den vorliegenden Prozess weiter blockieren und seinen Einfluss im Bundesrat und Bundestag geltend machen werde.

Der Bundesrat hat im vergangenen Jahr einen Gesetzentwurf zur Reform der Grundsteuer beschlossen. Die Länder Bayern und Hamburg lehnen die Pläne ab und haben deshalb dagegen gestimmt. Nach Ansicht von Haus & Grund muss der aktuelle Gesetzentwurf zur Reform der Grundsteuer grundlegend überarbeitet werden, damit die dringend notwendige Reform nicht zu einer weiteren Erhöhung der Kosten des Wohnens führt.

Dr. Warnecke wies auf die große Bedeutung hin, die der



Finanzsenator Peter Tschentscher

Reform der Grundsteuer – nicht nur für die über 900.000 Mitglieder von Haus & Grund – zukomme. Die Steuer zahle jeder, deshalb habe die Reform eine große Bedeutung.

**ERÖFFNET**

City-Shop Eppendorf  
Martinistraße 28  
20251 Hamburg



Beratung, Analyse, Sicherheit. Wir geben alles für Ihr Zinshaus.

City Shop Eppendorf  
Martinistraße 28  
20251 Hamburg  
+49 40 524 70 74 60

Shop Volksdorf  
Wiesenhöfen 4  
22359 Hamburg  
+49 40 64 20 88 20

**RESCHKE**  
IMMOBILIEN

## Lärmschutz

# Ein Unterschied wie Tag und Nacht

Bewohner an viel befahrenen Straßen müssen sich oft mit einer hohen Lärmbelastung arrangieren, insbesondere wenn Eigenheime und Wohnhäuser nicht mit ausreichendem Schallschutz versehen sind.

Diesen Zustand können Sie mithilfe des Schallschutz-Förderprogramms der IFB Hamburg hörbar verbessern.

Nach ihrer beruflich bedingten Rückkehr in die Hansestadt begann für die Schönhoffs auch die Suche nach einem neuen Eigenheim, in dem sich die vierköpfige Familie wohlfühlt. Schließlich wurden sie in Tonndorf fündig.

### Traumhaus mit Geräuschkulisse

Fast 150 Quadratmeter Wohnfläche für das Ehepaar Schönhoff mit ihren beiden Söhnen Jimmy und Jesper auf einem rund 1.000 Quadratmeter großen Grundstück. „Das war genau das Richtige für uns“, so Ulrike Schönhoff, „ein Einfamilienhaus mit ausreichend Platz zum Spielen und Toben für die Jungs. Allerdings mussten wir noch eine Lösung finden, um den Straßenlärm in unserem Haus von 1936 auf ein erträgliches Maß zu reduzieren.“ Denn vor dem Grundstück rollte Tag und Nacht der Verkehr – besonders zu den Stoßzeiten kaum zu ertragen. Im Rahmen der Renovierung sollten daher auch neue, schalldichte Fenster eingesetzt werden.

Da kam das neue Förderprogramm „Schallschutz an vielbefahrenen Straßen“ der IFB Hamburg gerade zur richtigen Zeit. Nach einer Recherche über die Lärmkartierung Hamburgs ([www.hamburg.de/laermkarten](http://www.hamburg.de/laermkarten)) und Gesprächen mit der Förderbank war klar, dass die Stein-Hardenberg-Straße zu den besonders mit Straßenlärm belasteten Gebieten gehört. Einer Förderung für Schallschutzmaßnahmen stand nichts im Wege. Bezuschusst werden in diesem Programm Lärmschutzmaß-



Vor allem zu Stoßzeiten sehr laut: die Stein-Hardenberg-Straße in Tonndorf

nahmen in Aufenthaltsräumen dann, wenn die betroffenen Gebäude mit 65 Dezibel tagsüber beziehungsweise 55 Dezibel nachts oder mehr erfasst sind.

### Förderantrag im Oktober, Beauftragung im November

Danach ging alles recht schnell“, so Ulrike Schönhoff. „Nach dem Download des Förderantrags auf den Seiten der IFB Hamburg haben wir die Förderung im Oktober beantragt und bereits im November eine Zusage bekommen. Unmittelbar danach haben wir die Fensterbauer beauftragt und im Februar 2017 waren die neuen Schallschutzfenster eingebaut.“

## **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](http://www.dr-campe-immobilien.de) · [info@dr-campe-immobilien.de](mailto:info@dr-campe-immobilien.de)  
 ivd – VHH – VEEK



# Neutrale online Immobilienbewertung

## Förderung von Schallschutzmaßnahmen an bestehenden Wohngebäuden

Für Eigenheimbesitzer, Eigentümer von vermieteten Wohnhäusern und Wohnungseigentümergeinschaften

- Schallschutzmaßnahmen an Aufenthaltsräumen, zum Beispiel schalldämmte Fenster und Türen, Balkonverglasungen, Rollladenkästen oder Lüftungsanlagen
- Zuschuss bis max. 75 Prozent der Kosten, zum Beispiel bis zu 450 Euro je Quadratmeter Fenster- und Türfläche, 350 Euro je Rollladenkasten oder bis zu 950 Euro je Lüftungseinrichtung mit Wärmerückgewinnung

Weitere Informationen finden Sie unter [www.ifbhh.de/schallschutz](http://www.ifbhh.de/schallschutz)

Ist Ihre Wohnung förderfähig? Stellen Sie Ihre Anfrage unter [schallschutz@ifbhh.de](mailto:schallschutz@ifbhh.de).

Ihre Ansprechpartnerinnen bei der IFB Hamburg:

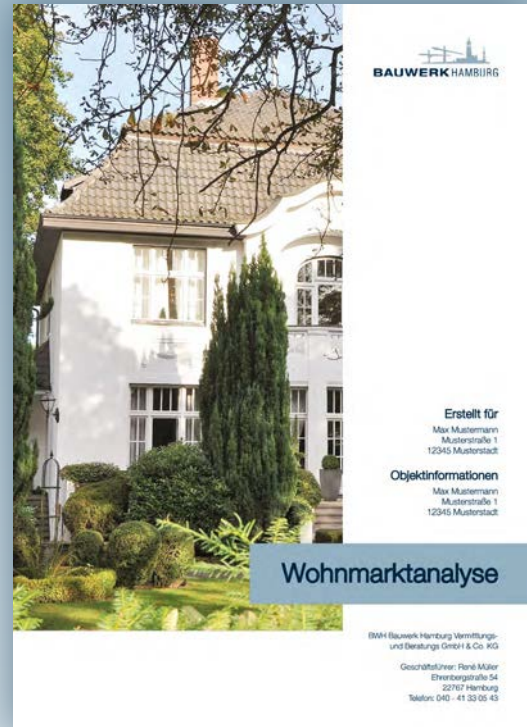
Jeanette Rieckmann, Tel. (040) 248 46-385  
Anja Warnecke, Tel. (040) 248 46-276

Die Investitionskosten für die drei neuen Fenster zur Straße hin wurden zu 65 Prozent durch die IFB Hamburg bezuschusst. Knapp 4.000 Euro konnte die Familie dadurch sparen. Die Höhe der Förderung berechnet sich nach der Größe der Bauteilflächen, hier waren es 450 Euro je Quadratmeter Fensterfläche.

Dass sich die Investition gelohnt hat, steht für Ulrike Schönhoff außer Frage: „Verglichen mit der Zeit vor den Schallschutzfenstern ist es ein Unterschied wie Tag und Nacht. Wenn sie geschlossen sind, lassen die Fenster einen völlig vergessen, wie laut es draußen ist.“



Straßenlärm bringt Familie Schönhoff nicht mehr aus der Ruhe



Möchten Sie gern wissen, wie viel Ihre Eigentumswohnung wert ist? Oder sind Sie neugierig zu erfahren, mit welchem Kaufpreis Sie für Haus + Garten rechnen können?

Dann nutzen Sie unsere individuelle Preisermittlung, welche in Zusammenarbeit mit dem renommierten Dr. Hettenbach Institut für Sie erstellt wird.



**Jetzt kostenlos Ihre erste Preiseinschätzung anfordern!**  
[www.bauwerkhamburg.de](http://www.bauwerkhamburg.de)

**BAUWERK HAMBURG**

Interview

# Private Eigentümer als tragende Kapitalgeber im Wohnungsbau

Bernd Raffelhüschen, Professor für Finanzwissenschaft an der Universität Freiburg, forscht vorrangig in den Bereichen der Sozial- und Steuerpolitik, insbesondere auch zur Alterssicherung. Eva Neumann (Haus & Grund Deutschland) hat ihn zur Rolle der privaten Vermieter befragt.

## Wie bewerten sie die gesellschaftliche Bedeutung von privaten Immobilienvermietern?

Der private Wohnungsbau nimmt derzeit in seinem Gewicht ab. Das ist offensichtlich politisch auch so gewollt. Ob es gut ist, das ist eine andere Frage. Ich denke: „Nein.“ Private Eigentümer waren immer die tragenden Kapitalgeber im Wohnungsbau. Das hat sich in der Kultur des Wohnungsbaus und im Gesicht unserer Städte deutlich niedergeschlagen.

## Welche Herausforderungen bringen die aktuellen demografischen Entwicklungen für sie mit sich?

Die wissenschaftlichen Studien der vergangenen Jahre belegen, dass wir bis 2060 trotz sinkender Einwohnerzahlen keine Abnahme in der Immobiliennachfrage haben werden. Das liegt daran, dass die Zahl der Haushalte – vor allem die der Single-Haushalte im Alter – zunehmen wird. Dank eines ausgeprägten Verharrungseffektes werden ältere Menschen keine größeren Wohnflächen freisetzen, sondern in

ihrer Wohnung bleiben, auch wenn sich die Zahl der Bewohner verringert. Unterm Strich müssen wir einen Zubau leisten, der die Abschreibungsrate übertrifft.

## Wie können private Vermieter ihre Wohnungen

## heute schon für die Mieter von morgen attraktiv machen?

Wenn die Politik weiter auf das Konzept „häusliche Pflege vor stationärer Pflege“ setzt, dann bedeutet das, dass wir auch vermehrt Pflegefälle in Mietwohnungen haben werden. Entsprechend Gewicht bekommt damit barrierefreie Sanierung und Ausstattung. In einem mehrgeschossigen Haus wird der Fahrstuhl wohl unverzichtbar. Denkbar ist auch, gezielt Konzepte für Umzüge innerhalb des Wohnhauses zu entwickeln, so dass ältere Menschen aus Wohnungen in den oberen Geschossen nach unten kommen können.

## Welche Rolle spielen private Vermieter im Gesamtkonzept der Altersvorsorge?

Privates Immobilieneigentum ist neben der betrieblichen Vorsorge und der gesetzlichen Alterssicherung die dritte unverzichtbare Säule in der Altersvorsorge. Das gilt sowohl für selbstnutzende Eigentümer als auch für Kapitalanleger.



„Private Eigentümer waren immer die tragenden Kapitalgeber im Wohnungsbau.“

Herzlichen Dank für das Gespräch!

**Anzeigenschluss  
HAMBURGER  
GRUNDEIGENTUM 12/2017:  
09.11.2017**  
Anzeigenannahme: elbbüro,  
Stefanie Hoffmann,  
Tel. (040) 33 48 57 11, E-Mail:  
s\_hoffmann@elbbuero.com

**Wir suchen zum Kauf!**  
Ein Mehrfamilienhaus in Hamburg und näherer  
Umgebung, 6 -14 Wohneinheiten, gerne auch  
Sanierungsobjekte. Kaufpreis bis 3,2 Mio.  
**Lutz Winkler Immobilien**  
Telefon: 040 / 45 13 62 · Mobil: 0171 / 644 46 19 · winkler.lutz@t-online.de

**Arzt sucht  
vermietete  
Eigentumswohnungen**  
–Fairer Umgang mit den Mietern–  
–Abwicklung kurzfristig in 2017 möglich–  
Tel.: 0171 / 2656054  
Dr.med.T.Wiechmann@gmx.de



# Maklerrecht

Aufklärungspflicht des Anlagevermittlers oder Anlageberaters besteht bei Innenprovisionen von über 15 Prozent auch bei dem Vertrieb von Immobilien.

Der Interessent erwarb eine Eigentumswohnung nach entsprechender Beratung eines Anlageberaters. Den Kauf finanzierte der Interessent vollständig fremd. Nach Zahlungsrückständen aufgrund von Mieteinnahmen, die geringer als prognostiziert waren, kündigte die Bank den Kredit. Der bei der folgenden Zwangsversteigerung erlangte Erlös stellte lediglich einen Bruchteil des Kaufpreises dar. Der Käufer fordert mit seiner Klage Schadensersatz vom Vermittler, da dieser eine nicht angezeigte, in den Kaufpreis inkludierte Innenprovision von etwa 15.000 Euro eingerechnet habe, ohne dass dies und damit der erheblich geringere Wert der Immobilie erkennbar gewesen sei. In Kenntnis des geringeren Wertes hätte er die Immobilie nicht erworben.

## Entscheidung

Der BGH (Urteil vom 23. Juni 2016; III ZR 308/15) verweist den Rechtsstreit aufgrund nachzuholender Beweisführung zurück an das Oberlandesgericht. Der Senat stellt in seiner Entscheidung jetzt jedoch grundlegend fest, dass die Pflicht eines Vermittlers, über eine Innenprovision aufzuklären, nicht – wie noch von den Vorinstanzen angenommen – nur bei Kapitalanlagen, die über einen Prospekt vertrieben werden, bestehe, sondern auch bei gebrauchten Immobilien. Dies gelte zumindest dann, wenn die Provision mehr als 15 Prozent des einzubringenden Kapitals darstellt. Dies begründet der BGH damit, dass Umstände, wie eine Provision diesen Umfangs Rückschlüsse auf die Werthaltigkeit der Anlage eröffnen und deshalb für den Anleger von

besonderer Bedeutung seien. Dabei könne es keine Rolle spielen, ob das Objekt mittels eines Prospekts oder durch mündliche Beratung vertrieben werde.

## Praxishinweis

Der BGH bejaht in ständiger Rechtsprechung die Aufklärungspflicht des Anlageberaters, wenn die Vertriebsprovision 15 Prozent des vom Anleger einzubringenden Kapitals überschreitet. Dies gilt nach dem jetzt verkündeten Urteil unabhängig davon, welche Kapitalanlage vermittelt wird. Bei (gebrauchten) Eigentumswohnungen bejaht der BGH die Aufklärungspflicht auch dann, wenn der Vertrieb nicht über einen Prospekt erfolgt. Existiert kein Prospekt, hat der Vermittler/Berater vielmehr eigenständig die Aufklärung durchzuführen.

Die Pflichten des Anlagevermittlers bestehen jedoch gerade darin, dem Interessenten stets eine richtige und vollständige Information über die tatsächlichen Umstände zu übermitteln, die für dessen Anlageentscheidung von besonderer Bedeutung sind. Insofern ist insbesondere bezüglich Werthaltigkeit und Rentabilität auf eine hinreichende Aufklärung des Interessenten zu achten.

Rechtsanwältin Ricarda Breiholdt  
 Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht  
 Breiholdt Voscherau Rechtsanwälte Partnerschaft mbB  
[www.breiholdt-voscherau.de](http://www.breiholdt-voscherau.de)

*Wir vermitteln Ihr Zinshaus zu einem äußerst attraktiven Kaufpreis. Zügige, vertrauliche Abwicklung. Zuverlässig, hanseatisch*



Immobilienmakler und  
 Grundstücksverwaltungen seit 1913

Jungfernstieg 34 · 20354 Hamburg  
 Peter Berge 040/35 75 88 - 17  
 Winfried Lux 040/35 75 88 - 61



Unser Firmensitz  
 im Heine-Haus

IVD VHH EEK

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



Foto: Joe Miletzki

Neues aus Karlsruhe

## Macht mal fertig

Wird die Wohnungseigentumsanlage nicht vollständig und plangemäß hergestellt, ist es Aufgabe der Gemeinschaft, dies noch zu erledigen.

Der Bundesgerichtshof (BGH) hatte in seiner Entscheidung vom 23. Juni 2017 (V ZR 102/16) über die Pflicht einer Wohnungseigentümergeinschaft zur Herstellung des erstmaligen ordnungsgemäßen Zustandes der Wohnungseigentumsanlage zu befinden. Hier war eine Sondereigentumsseinheit im Souterrain eines Hauses gebildet worden und in der Teilungserklärung bestimmt worden, dass diese Räume, die in dem Aufteilungsplan und den Bauunterlagen als „Kellerraum“ bezeichnet wurden, nicht zu Wohnzwecken genutzt werden dürfen. Die Baugenehmigung deckte eine Nutzung dieser Kellerräume zu Aufenthaltszwecken nicht ab.

Den Eigentümern wurde eine entsprechende Nutzungsgenehmigung verweigert, da der für Aufenthaltszwecke notwendige Brandschutz mangels zweiten Rettungsweges nicht erfüllt sei. Der Antrag dieser Sondereigentümer auf Beschlussfassung zur Herstellung eines zweiten Rettungsweges durch die Gemeinschaft und auf deren Kosten wurde von der Gemeinschaft in einer Eigentümersammlung abgelehnt, wogegen die Sondereigentümer bis zum BGH klagten, nachdem sie in den beiden Vorinstanzen erfolglos geblieben waren. Anders beim BGH. Dieser bejahte einen Anspruch der Sondereigen-

tümer. Jeder Wohnungseigentümer habe gemäß § 21 Abs. 5 Nr. 2 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) im Rahmen des Grundsatzes der ordnungsgemäßen Instandhaltung und -setzung einen Anspruch auf erstmalige ordnungsgemäße und plangerechte Herstellung des Gemeinschaftseigentums durch die Gemeinschaft. Hierzu gehörten auch alle Maßnahmen zur Erfüllung aller öffentlich-rechtlichen Anforderungen an das gemeinschaftliche Eigentum. Zwar sei eine Wohnnutzung in der Teileigentumsseinheit der Kläger nach der Regelung in der Teilungserklärung nicht zulässig, aber jede Teileigentumsseinheit müsse zumindest zu Aufenthaltszwecken nutzbar sein. Demgemäß gehöre es zum plangerechten Zustand der Teileigentumsseinheit, dass die öffentlich-rechtlichen Anforderungen an Aufenthaltsräume erfüllt werden, sodass die Herstellung des zweiten Rettungsweges nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung von der Gemeinschaft vorzunehmen sei und so von jedem Wohnungseigentümer verlangt werden könne.

Till Heinisch

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht/Mediator

Grundeigentümer-Verband Hamburg

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

Schimmelpilz

## Duschen im Stehen

Was zum vertragsmäßigen Mietgebrauch gehört, ist häufig Gegenstand von Gerichtsverfahren.

Das Landgericht Köln hat sich in einer Entscheidung vom 24. Februar 2017 (1 S 32/15) mit Klägern auseinanderzusetzen gehabt, die seit Mitte der 80-er Jahre eine Wohnung der Beklagten gemietet hatten. Im Bad befindet sich eine Badewanne mit Fliesen, die bis in etwa halber Stehhöhe angebracht sind. Anfang 2013 gab es erheblichen Schimmelbefall über der Wanne im Spritzwasserbereich der Dusche oberhalb des verfliesenen Bereichs.

Das Gericht hatte die beklagte Vermieterseite verurteilt, den Schimmel im Wandbereich durch geeignete bauliche Maßnahmen zu beseitigen und festgestellt, dass die Kläger zehn Prozent der Brutto-Miete mindern durften.

Dies mochten die Vermieter nicht hinnehmen und gingen in Berufung. Es wurde ein Sachverständigengutachten erstellt, nach dem bauseitige Ursachen für die Schimmelbildung ausscheiden. Der Sachverständige stellte fest, dass durch das Duschen im Stehen in der Badewanne Schimmelbildung verursacht wurde, indem die ungeschützten Wandteile oberhalb des Fliesenspiegels Durchfeuchtung erlitten. Dementsprechend hat das Landgericht das Urteil des Amtsgerichts aufgehoben und die Klage abgewiesen.

Das Landgericht hat in seiner Entscheidung ausgeführt, dass der grundsätzlich bestehende Mangelbeseitigungsanspruch und die Mietminderung deswegen ausgeschlossen sind, weil feststeht, dass für den Schimmelbefall alleine die Art der Nutzung des Badezimmers durch die Kläger verantwortlich war. Diese Nutzung war vertragswidrig.

Dabei ist es nach Auffassung des Gerichts unerheblich, ob zum vertragsgemäßen Mietgebrauch nach heutigen Maßstäben und auch nach den Maßstäben bei Abschluss des Mietvertrages im Jahr 1984 gehörte, dass man in einer Badewanne im Stehen duschen kann. Selbst wenn man dies bejahen wollte, so ändert dies nichts daran, dass diese Art der Nutzung der Badewanne eine vertragswidrige Nutzung darstellt. Es war für die Kläger ohne Weiteres erkennbar, dass diese Art der Nutzung zu einer Beschädigung der Mietsache führen musste, da das hier vorhandene Badezimmer offensichtlich für das von den Klägern praktizierte Duschen im Stehen nicht geeignet war.

Stefan Engelhardt

Rechtsanwalt

Sozietät Roggelin &amp; Partner

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

Vermietung

## Änderungen im Formular

Wir nehmen Änderungen am Hamburger Mietvertrag für Wohnraum vor.

In § 10 werden einzelne Ziffern umgestellt. In § 24 wird klargestellt, dass der Mieter verpflichtet ist, mit dem Vermieter einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Im Übrigen wird der gesamte Mietvertrag sprachlich überarbeitet und modernisiert.

Der Verkauf der Papierversion des überarbeiteten Formulars wird im Laufe des Novembers starten. Nutzer der Online-Version müssen sich um nichts kümmern, der Bestand an bisher ungenutzten Verträgen wird automatisch aktualisiert.

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



**AUG.PRIEN**  
BAUUNTERNEHMUNG

Immobilienverband  
Deutschland  
IVD Nord e.V.



Landesverband Nord



Grundeigentümer-  
Verband  
Hamburg

mit freundlicher Unterstützung von



laden ein zum

# 11. Hamburger Verwaltertag

am **Mittwoch, den 24. Januar 2018**

Handwerkskammer zu Hamburg, Holstenwall 12, 20355 Hamburg

- 8.45 – 9.15 Uhr *Anmeldung, Begrüßungskaffee in der Fachausstellung*
- 9.15 – 9.30 Uhr **Begrüßung** RA Ulf Schelenz, Grundeigentümer-Verband Hamburg
- 9.30 – 10.00 Uhr *Kurze Vorstellung der einzelnen Aussteller*
- 10.00 – 11.00 Uhr **Neue Entscheidungen zur Eigentümerversammlung. Was ist für den Verwalter wichtig? Was ist zu tun?** RiKG Dr. Oliver Elzer, Berlin
- 11.00 – 11.30 Uhr **Kompetenter Verwalter – zufriedene Kunden: EnergieBauZentrum als Ratgeber zu Förderung, Bau- und Heiztechnik – kostenfrei und unabhängig** Nicola Beck & Carsten Kröger, EnergieBauZentrum im ELBCAMPUS Hamburg
- 11.30 – 12.00 Uhr *Kaffeepause in der Fachausstellung*
- 12.00 – 13.00 Uhr **Die Krux mit den Vergleichsangeboten – Verwalterpflichten, Schlupflöcher, Haftungsrisiken** RA Dr. Jan-Hendrik Schmidt, Hamburg
- 13.00 – 14.00 Uhr *Mittagsimbiss in der Fachausstellung*
- 14.00 – 14.30 Uhr **Klimaschutz und Digitalisierung – Heute Fragen der Zukunft beantworten** Michael Sevenheck, Techem Energy Services GmbH, Eschborn
- 14.30 – 15.30 Uhr **Aktuelle Mietrechtsprechung aus Karlsruhe (BGH), Hamburg und Umgebung** RAin Ruth Breiholdt, Hamburg
- 15.30 – 16.00 Uhr *Kaffeepause in der Fachausstellung*
- 16.00 – 17.00 Uhr **Rechtsprechungs-Update WEG – Neue Urteile und Tendenzen** RA Rüdiger Fritsch, Solingen
- 17.00 Uhr *Ende der Veranstaltung*

**Kosten:** 95,- Euro je Teilnehmer/in (inkl. Getränke und Mittagsimbiss)

**Anmeldung:** Grundeigentümer-Verband Hamburg,  
(Anmeldeschluss: 16. Januar 2018) Glockengießerwall 19, 20095 Hamburg  
Telefon: 040/309 672 -0, Fax: 040/32 13 97  
E-Mail: [info@grundeigentuemerverband.de](mailto:info@grundeigentuemerverband.de)

(Programmänderungen/-verschiebungen behalten wir uns vor.)

**Bitte überweisen Sie den Betrag erst nach Erhalt der Rechnung/Bestätigung.**

Ausgleich für den Nutzungsvorteil

# Mieterhöhung bei Untervermietung

Das Landgericht Berlin hat mit Beschluss vom 7. Juli 2016 (18 T 65/16) erneut bestätigt, dass der Vermieter bei einer begehrten Untervermietung durch den Mieter einen Anspruch auf eine Mieterhöhung gemäß § 553 Abs. 2 BGB hat.

Der Mieter war an den Vermieter mit der Bitte herangetreten, einen Teil seiner Wohnung untervermieten zu dürfen. Die Untervermietung ist grundsätzlich von der Erlaubnis des Vermieters abhängig, wobei diese nur verweigert werden darf, wenn in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt, der Wohnraum übermäßig belegt würde oder dem Vermieter die Überlassung aus sonstigen Gründen nicht zugemutet werden kann.

Zu beachten ist jedoch, dass nach § 553 Abs. 2 BGB der Vermieter grundsätzlich eine Mieterhöhung wegen der Untervermietung verlangen kann, wenn ihm die Untervermietung anderenfalls nicht zuzumuten ist. Die Erlaubnis zur Untervermietung kann davon abhängig gemacht werden, dass der Mieter sich mit einer solchen Erhöhung einverstanden erklärt. In diesem Zusammenhang hat das Landgericht Berlin erneut klargestellt, dass sich die angemessene

Erhöhung nicht an der stärkeren Abnutzung oder an einer Erhöhung der Betriebskosten bemisst, sondern unter dem Gesichtspunkt der Partizipation des Vermieters am Untermietzins. Hierfür wird in der Regel ein Betrag von etwa 20 Prozent des Untermietzinses für angemessen erachtet. Jedenfalls in den Fällen, in denen der Mietzins die ortsübliche Vergleichsmiete nicht erreicht und der Mieter deshalb durch die Untervermietung einen höheren Gewinn erzielt, ist es angemessen, wenn der Vermieter an den durch einen Untervermieter erzielten Einnahmen partizipiert.

Jens Sander

Rechtsanwalt

Rechtsanwälte Steiner &amp; Roloff

[www.steiner-roloff.de](http://www.steiner-roloff.de)

## Mein Ratgeber rund ums Dach

64 Seiten kompaktes Wissen für alle Bauherren und Renovierer.

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

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

**BAUDER**  
macht Dächer sicher.



Starkregen

# Überschwemmungen durch Wurzeleinwuchs

Wer muss für die Schäden aufkommen?

**A**ufgrund starker Regenfälle kam es in letzter Zeit auch in städtischen Bereichen zu Überschwemmungen, die nicht an Flüsse oder andere oberirdische Gewässer angrenzen.

Ein Grund hierfür mag sein, dass Abwasserkanäle oftmals durch die Wurzeln angrenzender Bäume verstopft werden, so dass das Regenwasser nicht richtig ablaufen kann. Wenn der Eigentümer dann noch versäumt hat, eine Rückstausicherung zu installieren, läuft schnell der Keller voll und es entstehen größere Schäden an Haus und Inventar.

Doch wer muss für diese Schäden aufkommen? Der Eigentümer des Hauses, der es versäumt hat, sein Haus gegen den Rücklauf abzusichern? Der Eigentümer des Baumes, dessen Wurzeln die Abwasserkanäle verstopfen? Oder der Betreiber des Abwasserkanals, der durch die Wurzeln verstopft wurde?

## BGH entscheidet zu Haftung

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat nun in seinem Urteil vom 24. August 2017 (III ZR 574/16) entschieden, dass der Eigentümer des Baumes nur unter besonderen Umständen haften muss. Zugleich hat er aber auch entschieden, dass Gemeinden, deren Abwasserkanäle durch die Wurzeln der in ihrem Eigentum stehenden Bäume verstopft werden, sich nicht so einfach aus ihrer Verantwortung stellen können. Im konkreten Fall war in der Abwassersatzung der Gemeinde vorgeschrieben, dass die angeschlossenen Eigentümer ihr Haus mit einer Rücklaufsicherung ausstatten müssen.

Bei einem der an die gemeindliche Kanalisation angeschlossenen Häuser fehlte jedoch diese Sicherung. Bei starkem Regenfall konnte nun das Regenwasser nicht über diese Kanalisation abgeleitet werden, da die Wurzeln eines Baumes, der sich auf einem öffentlichen Wendekreis befand, in das Kanalrohr eingewachsen waren und dieses verstopften. In der Folge lief der Keller des Hauses voll. Der Eigentümer sah nun zwar ein, dass ihn auch eine Schuld trifft. Schließlich hatte er die Rückstausicherung nicht installieren lassen. Aber er sah auch eine Teilschuld der Gemeinde, die ihren Kanal durch die Wurzeln ihres Baumes hat verstopfen lassen.

Er forderte daher von der Gemeinde, seinen Schaden anteilig zu begleichen.

Während das Berufungsgericht noch die Haftung der Gemeinde wegen des Versäumnisses des Eigentümers ab-



Foto: iStock/PlazacCameraman

lehnte, sah der BGH dies nun anders. Ob ein Eigentümer verpflichtet ist, regelmäßig zu kontrollieren, dass die Wurzeln seiner Bäume nicht in das Abwassersystem eindringen, hängt nach Auffassung der BGH-Richter vom Einzelfall ab. Es muss hierbei berücksichtigt werden, wie nah der Baum und dessen Wurzeln sich an den Rohren befinden. Zudem spielt es eine Rolle, um welche Baumgattung es sich handelt, wie alt der Baum ist und ob es sich um einen Flach-, Herz- oder Tiefwurzler handelt.

Grundvoraussetzung für eine Kontrollpflicht des Kanals ist aber, dass der Eigentümer des Baumes überhaupt Zugang zu dem Kanal hat. Private Eigentümer haben aber einen solchen Zugang zu den öffentlichen Abwasserkanälen in der Regel nicht.

Die Gemeinde war im konkreten Fall jedoch Eigentümerin des Baumes sowie Betreiberin des Abwasserkanals. Sie hätte den Wurzeleinwuchs also vermutlich bei den ohnehin anstehenden regelmäßigen Kanalprüfungen erkennen müssen.

Auch die fehlende Rückstausicherung befreit die Gemeinde nicht von der Haftung. Denn diese Pflicht bestand nur gegenüber der Gemeinde als Betreiber des Abwasserkanals. Sie müsse hier aber als Eigentümer des Baumes haften. Den Eigentümer trifft dennoch wegen seines Versäumnisses eine Mitschuld, die er sich bei der Schadensersatzpflicht der Gemeinde anrechnen lassen muss.

Gerold Happ

Geschäftsführer Immobilien- und Umweltrecht

Haus & Grund Deutschland

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

Auch für Unternehmen

# Rückzahlungsansprüche bei Immobiliendarlehen

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat in jüngster Zeit seine Rechtsprechung zu Darlehen fortentwickelt und Verbrauchern gewichtige Rechte und Ansprüche zugesprochen.

Aber auch Unternehmen können bei der Finanzierung von Wohn- und Geschäftshäusern von dieser Rechtsprechung profitieren.

Bereits im Jahr 2014 entschied der BGH (24. Oktober 2014, XI ZR 348/13), dass Banken bei der Kreditvergabe von Verbrauchern zu Unrecht sogenannte Bearbeitungsgebühren verlangt hatten. Entsprechende Preisklauseln, die ein einmaliges, laufzeitunabhängiges Entgelt für die Bearbeitung des Kreditantrages vorsahen, seien unwirksam. Dieses Geld konnten die Kunden zurückverlangen.

Am 4. Juli 2017 entschied der BGH (XI ZR 562/15 und XI ZR 233/16) nun, dass die gleichen Grundsätze auch für Bearbeitungsentgelte gelten, welche Banken von Unternehmen (also nicht von Verbrauchern) verlangten. Auch in diesen Fällen würde es sich um Preisnebenabreden handeln, welchen keine eigenständigen Leistungen der Banken gegenüberstehen. Bei den dem BGH vorliegenden Fällen handelte es sich um Immobiliendarlehen. Die Entscheidungen sind allerdings auf sämtliche Darlehen anwendbar, in denen sich Bank und Unternehmer als Vertragspartner gegenüberstehen.

Für Unternehmenskunden, welche etwa zur Finanzierung ihres Bauvorhabens entsprechende Bearbeitungsentgelte zahlen mussten, bietet sich jetzt also die Gelegenheit, diese Kreditkosten erfolgreich von der jeweiligen Bank zurückzufordern. Da die Bearbeitungsentgelte regelmäßig zwischen 0,5 und drei Prozent der Darlehenssumme ausmachten, können sich bei entsprechend hohen Darlehen ganz erhebliche Rückforderungsansprüche ergeben. Bei Förderdarlehen kann eine Bearbeitungsgebühr jedoch zulässig sein (BGH, Urteile vom 16. Februar 2016, XI ZR 63/15, XI ZR 73/15 und XI ZR 454/14). Ebenso können Bearbeitungsentgelte zulässig sein, wenn dem eine konkrete Dienstleistung im Interesse des Kunden gegenübersteht. Entsprechend sollten die Umstände vorab geprüft werden. Zu beachten ist aber die Verjährungsfrist, die regelmäßig drei Jahre beträgt und jeweils mit dem Ende eines Jahres beginnt. Der BGH hält in seinen Entscheidungen nämlich

fest, dass es Unternehmern schon mit Ablauf des Jahres 2011 zumutbar gewesen sei, ihre Rückforderungsansprüche geltend zu machen. Damit dürfte die Verjährung für Bearbeitungsentgelte eingetreten sein, die 2013 und früher gezahlt worden sind. Für im Jahr 2014 entrichtete Gebühren droht die Verjährung mit Ablauf des 31. Dezember 2017.

Mit der Entscheidung vom 4. Juli 2017 wird zudem deutlich, dass der BGH geneigt ist, die Vertragssituation von Privatkunden und Unternehmenskunden der Banken und Sparkassen gleich zu behandeln. Das ist richtungswesend und insofern von Bedeutung, als dass die unzulässige Erhebung von Bearbeitungskosten nicht der einzige Fall ist, bei dem Bankkunden übervorteilt worden sind und bis heute werden.

Unregelmäßigkeiten zum Nachteil des Kunden ergeben sich etwa bei der Abrechnung von Darlehen. So ist die Bank etwa bei Darlehen mit einer variablen Verzinsung und einer entsprechenden

Zinsanpassungs- oder Änderungsklausel verpflichtet, auch eine entsprechende Anpassung des Zinses bei gesunkenem Marktzins „nach unten“ vorzunehmen. Vielen Kunden wurden in der Vergangenheit auch gerne sogenannte Swap-Konstruktionen empfohlen, bei denen mit komplexen Verfahren mithilfe eines Zinsswaps ein variables Darlehen in ein Festzinsdarlehen „umgestaltet“ wird.

Die neuere Rechtsprechung lehrt: Nicht nur für Verbraucher, sondern auch für Unternehmer kann es sinnvoll sein und unter Umständen bares Geld bedeuten, Darlehensverträge sachverständig überprüfen zu lassen. Allzu viel Zeit darf man sich indes nicht lassen, durch kurze Verjährungsfristen droht oft ein schneller Verlust der Ansprüche.

Mittlerweile dehnt der BGH seine Rechtsprechung zum Verbraucherschutz zunehmend auch auf Unternehmen aus.

Ulrich Husack

Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

JUEST+OPRECHT Rechtsanwälte Part mbB

[www.juestundoprecht.com](http://www.juestundoprecht.com)

Streit schlichten

# Mediation – meistens die bessere Lösung

Seit nunmehr fast einem Jahr bietet der Grundeigentümer-Verband Hamburg für seine Mitglieder die Durchführung von Mediationsverfahren an. Eine erste Bilanz.

**D**as Mediationsangebot des Grundeigentümer-Verbandes wurde schon im ersten Jahr wiederholt in Anspruch genommen, wobei der Schwerpunkt eindeutig auf Mediationen im Bereich des Wohnungseigentumsrechtes lag.

Das Wohnungseigentumsrecht ist ein Bereich, der sich einerseits durch besondere Streitträchtigkeit auszeichnet (Verhältnis Wohnungseigentümer zu Wohnungseigentümer, aber auch zum Verwalter), der andererseits aufgrund der Dauer- (rechts) Beziehungen in besonderem Maße für Mediationen geeignet ist. Die Mediation zeichnet sich durch die Möglichkeit zum Ausgleich der gegenseitigen Interessen aus und hat eine immens befriedende Wirkung und ist so in der Lage, das Verhältnis der Parteien auf eine neue Basis zu stellen. Dies lässt sich sehr gut anhand eines Falles aus der Mediationspraxis des Verbandes verdeutlichen.

Eine kleine Wohnungseigentümergeinschaft ist durch Missverständnisse und teils auch unqualifiziertes Verwalterhandeln in einen Zustand der Kommunikationslosigkeit und gegenseitigen Misstrauens geraten. Es bildeten sich zwei Fraktionen, die über die letzten acht Jahre hinweg über Anwälte kommunizierten und sich bei notwendigen Beschlussfassungen blockierten. Die entsprechenden Beschlüsse wurden weitgehend angefochten und es gab diverse gerichtliche Auseinandersetzungen, sodass ein regelrechter Handlungsstillstand eintrat. Folge war, dass das Haus zunehmend verfiel, die Erdgeschosswohnung wegen aufsteigender Feuchte seit zwei Jahren nicht mehr nutzbar war und im Dachgeschoss die Decken sich bedrohlich absenkten. Der Bestand des gesamten Gebäudes war bedroht.

In dieser Situation entschlossen sich alle, an einer Mediation beim Grundeigentümer-Verband Hamburg teilzunehmen. Im Rahmen dieser Mediation gelang es, durch offene Aussprache und Aufarbeitung der Hintergründe und Ursachen ein gegenseitiges Verständnis der Miteigentümer zu schaffen, und eine neue Bereitschaft, zusammen die Pro-

bleme anzugehen. Auf der gemeinsam in der Mediation konkret erarbeiteten Agenda stand nicht nur die Beauftragung eines gemeinsam ausgewählten bautechnischen Gutachters zur Feststellung der erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen und deren Durchführung, sondern auch eine gemeinsame Begehung aller Wohnungen sowie regelmäßige gemeinsame Treffen der Wohnungseigentümer zum Erfahrungs- und Erkenntnisaustausch bezüglich des Erfolges der durchgeführten Maßnahmen. Man wollte ein gemeinsames Sommerfest initiieren, wofür ein Eigentümer seine Sondernutzungsfläche bereitstellen wollte. Eine einige Wochen später erfolgte Nachfrage nach den Erfolgen und ob eine weitere Sitzung zur weiteren Vertrauensbildung und weiterer Klärung gewünscht sei, erbrachte das Ergebnis, dass hierfür kein Bedarf bestehe. Sicherlich war die Aufarbeitung aller Umstände für einige belastend, da aber für alle ausreichend Raum zur Verfügung stand, dies offen zu äußern und zu besprechen, konnten die Probleme erfolgreich behandelt werden.

---

Sie haben Interesse an  
einer Mediation durch den  
Grundeigentümer-Verband?  
Nähere Informationen  
erhalten Sie unter  
[www.grundeigentuemerverband.de](http://www.grundeigentuemerverband.de) oder  
Tel. (040) 309 67 20

---

Dieses Beispiel zeigt, wie Mediation festgefahrene Konflikte, die gerichtliche Entscheidungen von Einzelfällen ohne Gesamtperspektive nicht lösen können, sondern im Zweifel sogar noch vertiefen, auflösen und zu einer neuen Basis führen kann. Dies ist natürlich nicht auf das Wohnungseigentum beschränkt, sondern in jedem Rechtsbereich des Lebens möglich, insbesondere bei Dauerschuldverhältnissen wie Miete oder in Nachbarschaftsverhältnissen. Voraussetzung dabei ist allerdings, dass alle Konfliktparteien tatsächlich den Willen haben, den bestehenden Konflikt zu lösen und eine gemeinsame Einigung zu finden. Dann ist die Tür zur einvernehmlichen Streitbeilegung sowie neuer Perspektive in der Mediation weit geöffnet.

Till Heinisch

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht/Mediator  
Grundeigentümer-Verband Hamburg  
[www.grundeigentuemerverband.de](http://www.grundeigentuemerverband.de)



# Fragen und Antworten

## **? Bin ich als Anlieger auch für das Laub zuständig, das vom Nachbargrundstück übergeweht wird?**

Ja. Woher die Herbstblätter kommen, ist in Bezug auf die Räumspflicht völlig unerheblich.

Ein Zurückwerfen störender Blätter ist nicht erlaubt. Der Nachbar hat Abwehr- und Unterlassungsansprüche nach § 1004 BGB. Ausnahmsweise können betroffene Eigentümer, die selbst keinen eigenen oder nur untergeordneten Baumbestand haben eine sogenannte „Laubrente“ vom Eigentümer des Grundstücks, auf dem die betreffenden Bäume stehen, verlangen (§ 906 Absatz 2 Satz 2 BGB). Die Laubrente wird aber nur sehr eingeschränkt und im Einzelfall von den Gerichten zugesprochen, und zwar in der Regel nur dann, wenn der Laubfall das Grundstück des Betroffenen wesentlich beeinträchtigt und nicht als ortsüblich hinzunehmen ist.

Das OLG Hamm hat jedoch mit Urteil vom 1. Dezember 2008 (5U 161/08) festgestellt, dass ein vom Laubfall Betroffener nicht von dem benachbarten Eigentümer eine Entschädigung in Geld verlangen kann, wenn dieser lediglich die ihn durch eine Baumschutzsatzung bindende öffentlich-rechtliche Verpflichtung befolgt, den Baumbestand zu erhalten. Dieser sei nämlich selbst gehindert, die Ursache für die Zahlungspflicht zu beseitigen. Nicht allein er sei aus seinem Eigentum sozialpflichtig in der Weise, den Baum dulden zu müssen, sondern auch der Nachbar in der Weise, dass er die Einwirkungen des Baumes ohne Ausgleichsanspruch hinnehmen müsse, so das OLG Hamm.

## **? Wie kann ich als Anlieger das aufgesammelte Laub entsorgen? Darf ich das Laub einfach im Garten verbrennen oder im Wald entsorgen?**

In Hamburg stellt die Stadtreinigung Laubsäcke gegen Entgelt zur Verfügung, die auf allen Recyclinghöfen, bei der mobilen Problemstoffsammlung und in vielen Drogeriemärkten gegen Gebühr von einem Euro erhältlich sind. Die gefüllten Laubsäcke können zu fünf festen Terminen, die sich je Stadtteil unterscheiden, am Fahrbahnrand zur Abholung abgestellt werden. Ersatzweise kann das Laub zu den Recyclinghöfen gebracht oder auf dem eigenen Grundstück kompostiert werden.

Von dem Verbrennen von Laub sollte ebenso wie von dem Entsorgen des aufgesammelten Laubes in Wäldern dringend abgesehen werden. Werden Grünabfälle im Garten

trotzdem verbrannt, wird der gesetzlich geforderten Wiederverwertung nicht gefolgt, dies regelt das Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz; zusätzlich belästigt es Nachbarn und belastet die Luft mit Feinstaub und Ruß. Der Nachbar kann nach § 906 Absatz 1 BGB beeinträchtigende Immissionen abwehren. Landesrechtliche Vorgaben hierzu finden sich in Hamburg nicht.

Das Entsorgen von Laub in Wäldern ist in Hamburg mit einem empfindlichen Bußgeld bewehrt und hat daher zu unterbleiben.

## **? Darf mein Nachbar einen lärmenden Häcksler oder Laubsauger für die Gartenarbeit nutzen und wenn ja, ist er zeitlich beschränkt?**

Die Benutzung von Häckslern und/oder Laubsaugern ist grundsätzlich zulässig. Allerdings dürfen diese Geräte wie motorbetriebene Rasenmäher und andere laute, motorisierte Gartengeräte nur zu bestimmten Zeiten benutzt werden.

§ 2 Absatz 1 des Hamburgischen Lärmschutzgesetzes (HmbLärmSchG) regelt, dass an Sonn- und gesetzlichen Feiertagen ganztägig sowie an Werktagen in der Zeit von 20 Uhr bis 7 Uhr in Gebieten, in denen das Wohnen nach planungsrechtlichen Vorschriften allgemein zulässig ist, Arbeiten unter Einsatz von Werkzeugen oder Geräten verboten sind, die unbeteiligte Personen durch Geräusche erheblich belästigen. Dies betrifft vornehmlich motorisierte Rasenmäher. Wer innerhalb dieser „Ruhezeiten“ lärmt, handelt ordnungswidrig und kann mit einem Bußgeld von bis zu 5.000 Euro belegt werden.

§ 7 der Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz bestimmt wiederum, dass Freischneider, Grastrimmer/Graskantenschneider, Laubbläser und Laubsauger/-sammler aufgrund der hohen Lärmbelastigung werktags nur von neun Uhr bis 13 Uhr und von 15 Uhr bis 17 Uhr benutzt werden dürfen.

Besonders leise Gerätearten, die mit dem EG-Umweltzeichen gekennzeichnet sind, fallen nicht unter diese verschärften Vorgaben, sondern unter eingangs genannte Regelung.

## Wohin mit dem Herbstlaub?

## GESCHÄFTSSTELLEN

### Grundeigentümer-Verband Hamburg

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

### Hamburg-Bergedorf

Neuer Weg 54, 21029 Hamburg  
Telefonnummer 040-724 72 73 Fax 040-721 19 52  
[Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten](#)  
Montag und Freitag 9.00 – 14.00 Uhr  
Dienstag und Donnerstag 9.00 – 17.00 Uhr  
[Persönliche Rechtsberatung](#)  
Dienstag und Donnerstag 17.00 – 19.00 Uhr  
[Bau-, Energie- und Finanzierungsberatung:](#)  
Termine bitte telefonisch erfragen oder unter  
[www.grundeigentuemerverein-bergedorf.de](http://www.grundeigentuemerverein-bergedorf.de),  
Anmeldung erforderlich.

### Hamburg-Blankenese

Erik-Blumenfeld-Platz 7, 22587 Hamburg  
Telefonnummer 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  
Telefonnummer 040-77 41 44 Fax 040-76 75 20 30  
[Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten](#)  
Montag – Donnerstag 9.00 – 13.00 Uhr  
Montag 14.00 – 16.00 Uhr, Dienstag und  
Donnerstag 14.00 – 18.00 Uhr  
[Persönliche Rechtsberatung](#)  
Montag und Mittwoch 9.00 – 12.00 Uhr  
Dienstag und Donnerstag 16.00 – 18.00 Uhr  
[Bauberatung](#)  
Jeden 2. und 4. Donnerstag im Monat 10.00–12.00 Uhr

### Hamburg-Rahlstedt

Schweriner Straße 27, 22143 Hamburg  
Telefonnummer 040-677 88 66 Fax 040-677 23 13  
[Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten](#)  
Montag, Mittwoch und Freitag 9.00 – 14.00 Uhr  
Dienstag und Donnerstag 15.00 – 20.00 Uhr  
[Persönliche Rechtsberatung](#)  
Dienstag 17.20 – 20.00 Uhr sowie n. Möglichkeit  
Donnerstag 17.20 – 20.00 Uhr  
[Bau-, Steuer-, Finanzierungs-, Wertermittlungs-,  
Verkaufs- und Gartenberatung, Mediation:](#)  
Termine bitte telefonisch erfragen oder unter [www.hug-  
rahlstedt.de](http://www.hug-<br/>rahlstedt.de). Alle Beratungen nur nach Vereinbarung.

### Hamburg-Sasel

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

# Unterstützung beantragen

Bereits seit vielen Jahren unterstützt die vom Grundeigentümer-Verband Hamburg betreute Otto Ernst Carl Gauger-Stiftung in der Vorweihnachtszeit ältere bedürftige Grundeigentümer durch die Auszahlung einer Geldzuwendung. Die sogenannte Weihnachtszuwendung ist aber nur eine von mehreren Unterstützungsmöglichkeiten, die die Stiftung bietet, daneben gibt es Möglichkeiten für Zuschüsse bei Umbau und Sanierungsmaßnahmen oder eine Übernahme des Mitgliedsbeitrags beim Grundeigentümer-Verband. Die Voraussetzungen sind jeweils die gleichen:

- Es handelt sich um Hamburger Grundeigentümer.
- Sie müssen das 61. Lebensjahr überschritten haben.
- Das jährliche Bruttoeinkommen darf bei Einzelpersonen 24.540 Euro und bei Ehepaaren 39.744 Euro nicht übersteigen.
- Das Immobilieneigentum besteht ausschließlich aus einem Ein- oder Zweifamilienhaus beziehungsweise einer selbstgenutzten Eigentumswohnung.
- Das sonstige Vermögen darf einen Wert von 15.500 Euro nicht übersteigen.

Alle Grundeigentümer, die diese Voraussetzungen erfüllen, können die Weihnachtszuwendung schriftlich bei der Otto Ernst Carl Gauger-Stiftung, Glockengießerwall 19, 20095 Hamburg beantragen. Dies sollte bis zum 24. November 2017 geschehen, damit die Auszahlung noch in der Vorweihnachtszeit erfolgen kann. Wir bitten um Verständnis dafür, dass nur diejenigen Personen berücksichtigt werden können, die die Erfüllung der oben genannten Voraussetzungen in geeigneter Form darlegen, zum Beispiel durch Übermittlung von Renten- oder Einkommensteuerbescheid (in Kopie) sowie einer verbindlichen Versicherung, dass sämtliche genannten Voraussetzungen erfüllt sind. Diese Unterlagen sowie die Bankverbindung und selbstverständlich eine vollständige Anschrift fügen Sie bitte Ihrem Antrag bei. Wie bereits in den vergangenen Jahren werden wir dann die Überweisung an die Berechtigten ohne vorherige Mitteilung vornehmen.

---

Informationen zu  
Unterstützungsmög-  
lichkeiten durch die  
Otto Ernst Carl Gau-  
ger-Stiftung erhalten  
Sie beim Grundeigen-  
tümer-Verband  
Hamburg unter  
040 - 30 96 72-56/  
-70.

---

## KOMPAKTSEMINAR

### Veranstaltungsort

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

**Kosten 60,00 Euro pro Person**

**Dienstag, 14. November 2017**

### Welchen Mietzins darf ich nehmen?

Referent: Rechtsanwalt Till Heinisch  
um 17.00 Uhr (bis ca. 19.00 Uhr)

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

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

Themen:

- Mietzinsbeschränkungen (Mietpreisbremse)

- Anwendungsbereich und Inhalt der gesetzlichen Regelung
- Rechtsfolgen
- Ausnahmen
- Umgehungsmöglichkeiten

## SEMINAR

### Veranstaltungsort

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

**Kosten 275 Euro pro Person**

**28./29./30. November 2017**

### Praxis der Zinshausverwaltung – auch für Einsteiger geeignet

Referenten: Rechtsanwälte des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg

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

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

Donnerstag, 30. November 2017  
von 17.00 bis ca. 20.00/20.30 Uhr  
(diese Termine sind zusammenhängend)

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

Themen:

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

Für diese Seminare stehen nur noch Restplätze zur Verfügung!

Bitte beachten Sie auch die Ankündigung auf Seite 36 zu unserem G anztagesseminar „Wohnungseigentum aktuell“.

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

## FACHLITERATUR



### Beauftragung eines Handwerkers

Ärger vermeiden und Streitigkeiten lösen. Von Dr. Kai Warnecke und Inka-Marie Storm, 3. aktualisierte Auflage 2016

ISBN 978-3-939787-81-5

Neben der aktuellen Rechtslage werden in dieser Broschüre vor allem praktische Hinweise zur Vorgehensweise des Bestellers bei der Beauftragung von Handwerkern gegeben. Die Darstellung beginnt mit Tipps zur Auswahl und Beauftragung, gibt ausführliche Hinweise zur Vertragsgestaltung und schildert die Rechte des Bestellers vor, während und nach der Durchführung der Arbeiten.

**11,00 Euro für Mitglieder**

**11,95 Euro für Nichtmitglieder**

### Schenken und Vererben von Immobilien

Von Pia Lutz, 3. Auflage Mai 2009  
ISBN 978-3-936623-30-7

Diese Broschüre gibt nicht nur einen Überblick über die neue Erbschaft- und Schenkungsteuer, sie bietet auch Gestaltungstipps für eine steuergünstige Immobilienzuwendung an Ehegatten, Kinder sowie andere Bedachte und stellt die jeweiligen Vor- und Nachteile heraus. Dabei achtet sie darauf, alternative Gestaltungsmöglichkeiten aufzuzeigen und vor etwaigen (Steuer-)Fallen zu warnen.

**21,80 Euro für Mitglieder**

**24,80 Euro für Nichtmitglieder**

### Das gesamte Immobilienrecht

Walhalla Fachverlag, 10. Auflage 2017/18, ISBN 978-3-8029-2064-6

Die Gesetzessammlung für Vermieter, Hausverwalter, Immobilienvermittler, Bauträger, Baufinanzierer ... Ein kompaktes Buch für Ausbildung und tägli-

che Praxis in der Immobilienwirtschaft. Es ermöglicht schnellen Zugriff auf die zahlreichen Rechtsvorschriften rund um Haus und Grund, wie das Wohnungseigentumsgesetz, die Vorschriften des BGB und seiner Nebengesetze zu mieterrechtlichen und anderen Fragestellungen, die Trinkwasserverordnung und vieles mehr.

**20,00 Euro für Mitglieder**

**22,00 für Nichtmitglieder**

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

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

- bei Versand jeweils zzgl. Versandkosten -

## I VERANSTALTUNGEN

### **Mittwoch, 8. November 2017 (19.00 Uhr)**

Geschäftsstelle Rahlstedt, Schweriner Straße 27

#### **„WEG – Fortbildung für Beiräte“**

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

### **Donnerstag, 9. November 2017 (10.00 Uhr)**

Geschäftsstelle Harburg, Am Soldatenfriedhof 8

#### **Bautechnische Beratung**

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

### **Mittwoch, 15. November 2017 (14.00 Uhr)**

Grundeigentümer-Verbandshaus, 6. OG, Glockengießerwall 19

#### **Energieberatung**

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

### **Dienstag, 21. November 2017 (18.30 Uhr)**

Geschäftsstelle Harburg, Am Soldatenfriedhof 8

#### **„Vererben – Nachfolgeregelung – Immobilienübertragung“**

Haus- und Grundbesitzerverein Harburg-Wilhelmsburg  
Vortragsveranstaltung. Es referiert der erste Vorsitzende des Vereins, Rechtsanwalt und Notar a. D. Peter Schlatermund. Anmeldung unter Tel. 040/77 41 44 erbeten.

### **Donnerstag, 23. November 2017 (10.00 Uhr)**

Geschäftsstelle Harburg, Am Soldatenfriedhof 8

#### **Bautechnische Beratung**

Haus- und Grundbesitzerverein Harburg-Wilhelmsburg  
Bautechnische Beratung von 10 bis 12 Uhr. Info unter Tel. 040/77 41 44.

### **Mittwoch, 29. November 2017 (14.00 – 18.00 Uhr)**

Grundeigentümer-Verbandshaus, 6. OG, Glockengießerwall 19

#### **Rechtliche und energetische Beratung aus einer Hand!**

Kostenfreie Beratung durch Berater der EnergieBauZentrums und des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg. Terminvereinbarung unter Tel. 040/3 59 05 822 oder energiebauzentrum@elbcampus.de erforderlich.

### **Dienstag, 5. Dezember 2017 (18.00 Uhr)**

Block House Wandsbek, Schloßstraße 48

#### **„Neuer Mietenspiegel 2017 – Wirkt die Mietpreisbremse?“**

Grundeigentümer-Verein von Eilbeck, Hohenfelde und Hamm  
Mitgliederversammlung mit Vortrag von Rechtsanwalt Torsten Flomm, Vorsitzender des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg.

### **Dienstag, 5. Dezember 2017 (15.00 Uhr)**

Kursana-Residenz, Ernst-Mittelbach-Ring 47

#### **Adventskaffee**

Grundeigentümer-Verein Lokstedt-Niendorf-Schnelsen  
Teilnahme nur nach vorheriger telefonischer Anmeldung am 23. oder 24. November, 8 bis 16 Uhr, Tel. 040/552 38 72 bei Herrn Argendorf.

### **Freitag, 8. Dezember 2017 (11.30 Uhr)**

Abfahrt Bahnhof Harburg

#### **„Fachwerkstadt Stade“**

Haus- und Grundbesitzerverein Harburg-Wilhelmsburg  
Adventsfahrt mit Mittagessen und Besuch des Weihnachtsmarktes. Preis pro Person 35 Euro. Anmeldung/Bezahlung in der Geschäftsstelle Harburg, Am Soldatenfriedhof 8; nähere Informationen unter Tel. 040/77 41 44.

### **Dienstag, 12. Dezember 2017 (18.30 Uhr)**

Geschäftsstelle Harburg, Am Soldatenfriedhof 8

#### **„Tipps und Tricks bei Mieterhöhungen“**

Haus- und Grundbesitzerverein Harburg-Wilhelmsburg  
Wer darf wann wieviel erhöhen? Vortragsveranstaltung. Es referiert der Geschäftsführer des Vereins, Rechtsanwalt Matthias Scheff. Anmeldung unter Tel. 040/77 41 44 erbeten.

### **Ausfall Beratungen/Änderung Öffnungszeiten**

In der Geschäftsstelle Am Soldatenfriedhof 8 entfällt am 9. und 20. November die Rechtsberatung.

Am 20. November bleiben aufgrund einer Mitarbeiterfortbildung die Geschäftsstellen Glockengießerwall 19, Neuer Weg 54, Saseler Chaussee 193 und Schweriner Straße 27 geschlossen, alle Beratungen entfallen.

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

### **Bergedorfer Grundeigentümer-Info-Tage Themenwoche „Smart Home“ vom 14. bis 16. November 2017**

Theatersaal der „Lohbrügger Bürgerbühne“, Neuer Weg 54, 21029 Hamburg. Der Eintritt ist frei, auch Nicht-Mitglieder sind herzlich willkommen! Anmeldungen bitte vorab telefonisch oder per E-Mail mit Angabe der Erreichbarkeit: bergedorf@grundeigentuemerverband.de, Tel.: 040/7 24 72 73, Check-in mit Begrüßungsgetränk jeweils ab 18.30 Uhr

#### **Programm**

#### **Dienstag: 14. November 2017 – 19.00 Uhr**

##### **„Leben mit intelligenter Technik – Smart-Home“**

Was verbirgt sich hinter diesem so oft genutzten Begriff? Was haben Sie davon? Referent: Reinhard Heymann, Geschäftsführer Q-Data Service GmbH

#### **Mittwoch, 15. November 2017 – 19.00 Uhr**

##### **„Einbruchsicherheit und Abschreckung mit moderner Gebäudetechnik“**

In Kooperation mit der kriminalpolizeilichen Beratungsstelle des LKA Hamburg und der Firma Q-Data-Service GmbH.

##### **„Zahlen, Daten, Fakten zum Einbruchschutz“**

Referent: Rüdiger Voss, LKA Hamburg

##### **„Abschreckung von Einbrechern“**

durch moderne Gebäudetechnik bspw. mit Anwesenheitssimulation, Rollädenautomatik etc. Referent: Reinhard Heymann, Geschäftsführer Q-Data Service GmbH

#### **Donnerstag, 16. November 2017 – 19.00 Uhr**

##### **„Bis zu 30 Prozent Energiekosten senken dank smarterer Technik“**

Tipps zur Senkung des Energieverbrauchs zu Hause. Referent: Dipl.Ing. Rolf Beitz, Q-Data Service GmbH, Referent: Dipl.Ing. Carsten Kröger, EnergieBauZentrum

22. März bis 31. März 2018

## Entdeckungen im Sultanat Oman

**Atemberaubende Landschaften**, weltoffene Menschen – das Sultanat Oman heißt uns herzlich willkommen. Hier ist der Spagat zwischen Tradition und Moderne gelungen. Unsere Reise im angenehmen Monat März bietet Entdeckungen und Entspannung. Die Hauptstadt Muscat, das Hochgebirge des Hajar, grüne Oasen und die Wüste Ramlat al Wahiba sind einige Bestandteile des Programms.

Die ersten Tage verbringen wir in der Hauptstadt Muscat. Die Corniche, der Königliche Botanische Garten, das Nationalmuseum und die Große Moschee stehen unter anderem auf dem Programm.

**Unsere anschließende viertägige Rundfahrt** in bequemen Geländewagen zeigt uns die Vielfalt Omans. Bizarre Feldfor-

mationen im Hochgebirge, weltentrückte Bergdörfer, restaurierte Wohnburgen, Oasen mit ausgedehnten Dattelpalmenhainen ...

Ihr Wohlbefinden steht immer im Vordergrund. Das beginnt bereits bei der Reise: Wir fliegen komfortabel mit der Fluggesellschaft ‚Emirates‘. Immer wieder gibt es auf dieser Reise Muße zum Reflektieren des Erlebten.

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

**Der Reisepreis beträgt pro Person im  
Doppelzimmer  
Einzelzimmerzuschlag**

**2.960 Euro  
340 Euro**

## Kontakt

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



30. Mai bis 3. Juni 2018

## Venedig – die geheimen Gärten der Lagunenstadt

Fotos: Marianne Dedekind

Wegen großer Nachfrage und weil wir immer nur mit sehr kleinen Gruppen reisen, werden wir auch im nächsten Jahr wieder eine Reise nach Venedig anbieten.

**Gärten in Venedig** – ein scheinbarer Widerspruch in dieser eng bebauten Stadt mit äußerst begrenztem Flächenangebot. Umso mehr erstaunt die Zahl und Vielfalt der Gärten: Klostersgärten, Gärten der Kunst, Palastgärten, verschwenderische Garteninszenierungen auf engstem Raum zeugen von Gestaltungswillen und gärtnerischer Kunst.

**Es gibt viel zu entdecken auf unserer Gartenreise nach Venedig!** Unser Programm ist vielfältig, lässt Raum für Ent-

spannung und Genuss wie zum Beispiel im schönen Garten unseres Hotels.

**Diese Reise ist individuell geplant, Ihre persönlichen Wünsche berücksichtigen wir gern. Dies ist möglich, da wir ausschließlich mit kleinen Gruppen reisen.** Im Rahmen des „Kennenlernetreffens“ lernen Sie Ihre Mitreisenden und Ihre Reiseleiterin kennen.

- Flug von Hamburg nach Venedig und zurück mit Lufthansa
- Transfer vom und zum Flughafen Venezia Marco Polo mit dem Wassertaxi
- Vier Übernachtungen mit Frühstück in einem stilvollen Palazzo mit schönem Garten am Canal Grande
- Lunch im Garten des Hotels Bauer Palladio
- Venezianisches Abendmenü
- Fahrt auf die Insel Murano und Besichtigung einer Glasbläserwerkstatt
- Besuch des berühmten Fischmarktes ‚Rialto‘
- Besichtigungen, Stadtführung und mehr

**Der Preis beträgt pro Person im  
Doppelzimmer  
Einzelzimmerzuschlag**

**1.980 Euro  
240 Euro**



Die Küche wird zum Erlebnisraum und verschmilzt mit Wohn- oder Esszimmer

## Küche heute

# Wo Kochen zum Erlebnis wird

Der Verschmelzung von Wohnzimmer und Küche erfordert neue Gestaltungselemente und eine geräuscharme Technik.

**N**ahezu in jedem Neubau verschwinden die Wände zwischen Wohnbereich und Küche. Immer häufiger geht die Küche in das Wohn- oder Esszimmer über. „Es gibt hier keine klassischen Küchen mehr“, sagt Markus Majerus von der Internationalen Möbelmesse Köln. Trendforscher Frank Reinhardt glaubt sogar, das sich die „typischen Bezeichnungen Wohnzimmer und Küche irgendwann ganz auflösen“. Koch oder Köchin verstecken sich nicht mehr, sondern die gemeinsame Zubereitung und das Essen werden zum Event im offenen Wohnbereich. Der offene Grundriss und die daraus resultierende Verschmelzung von Wohnzimmer und Küche zur Wohnküche fördern das Zusammenleben und die Kommunikation – in der Familie wie unter Freunden, die zu Besuch kommen. Für die Gestaltung ergeben sich daraus aber neue Anforderungen. Dieses Konzept verlangt nach neuen Möbeln und neuen Geräten. Diese sollten gestalterisch mit den Möbeln in anderen Räumen korrespondieren. Die Küchenhersteller freuen diese Entwicklung. Im vergangenen Jahr wurden in Deutschland Küchen im Wert von 9,4 Milliarden Euro verkauft, ermittelte die Gesellschaft für Konsumforschung (GfK). „Die Küche wird zum Statussymbol“, sagt Kirk Mangels, Geschäftsführer der Arbeitsgemeinschaft (AG) „Die moderne Küche“. Wachstumstreiber ist derzeit vor allem ein Trend zu immer teureren Ausstattungen. Mit einem Durchschnittspreis von 6.700 Euro lieben sich die Käufer ihre Neuanschaffung im vergangenen

Jahr rund 900 Euro mehr kosten als noch vor fünf Jahren. Während die Nachfrage nach Küchen im Wert von weniger als 5.000 Euro stagnierte, entwickelte sich das Luxussegment mit Preisen ab 20.000 Euro besonders gut, sagt Markus Wittmann vom Marktforschungsunternehmen GfK. Bei einem Auftragswert ab 20.000 Euro gab es einen Zuwachs um 20,4 Prozent.

„Moderne Küchen müssen nicht nur funktionieren, kurze Arbeitswege und eine optimale technische Ausrüstung haben“, sagt Mangels. Gleichzeitig wollen Konsumenten die Küchen heute als schön, gemütlich und einladend wahrnehmen. Die einen bevorzugen die modern und puristisch anmutende Küche, andere wollen mit dem Landhausstil mehr den gemütlichen Charakter bei der Zubereitung von Speisen unterstreichen. Mit der Integration der Küche im Wohnzimmer bei den meisten Neubauten gewinnt die Kombination von Küchen mit Wohnmöbeln an Bedeutung. Bänke, Sideboards und Podeste erleichtern Kombination und Integration. Blickdichte Türen beim Küchenschrank, das muss nicht mehr sein. Viele Hersteller setzen auf offene Regale, in denen Bücher, Geschirr und Gläser stehen. Aber es gibt auch große, glatte Fronten, die möglichst viel von Küche und ihrer Technik verbergen.

Wohnzimmermöbel oder Küche, fragt man sich deshalb bei manchem Design wie etwa von Leicht. Das Konzept beruht auf der klassischen Moderne. Küchengeräte und Geschirr verschwinden hinter Holzfronten oder hinter zeit-

losen Farbflächen, die Akzente im Raum setzen. „Da wir mit unseren Küchenkonzepten für eine stimmige Integration in das anspruchsvolle wohnliche Umfeld stehen, haben wir uns bei der Auswahl auf klassische und ausdrucksstarke Farbstellungen konzentriert“, sagt Stefan Waldenmaier, Vorstandsvorsitzender von Leicht. Das zeigt sich vor allem bei der neuen Gestaltungslinie Evo. Sie besticht durch eine puristische Erscheinungsform, die durch den Farbverbund von Arbeitsplatte, Kante, Griff und Front erzeugt wird. Die dabei nur fünf Millimeter starke Arbeitsplattenkante unterstreicht die Geradlinigkeit und Eleganz dieser Küchenkonzeption. Nichts erinnert mehr an weiße oder beige Hochglanzfronten einer klassischen Küche, die in einem Wohnzimmer schnell zum Fremdkörper werden können.

Auch andere Küchenhersteller wollen neue Akzente bei der wohnlichen Ausstrahlung ihrer Möbel setzen. Der Wunsch nach Natürlichkeit im eigenen Zuhause ist nach wie vor stark ausgeprägt. „Es gibt eine zunehmende Nachfrage nach Holzdekoren“, sagt Sonja Diermann von den Nobilia-Werken. Mit dem neuen Dekor Eiche will der Hersteller Leichtigkeit in moderne Küchenlösungen bringen. Wer es farbiger mag, der findet bei Nobilia ein ausgebautes Color-Konzept. Savanne, ein leichter Sandton, bringt Abwechslung in die Range der hellen Töne. Natürlich sind auch gewagtere Farbkonzepte möglich. „Mit Schwarz zieht urbaner Chic in die Küche ein“, sagt Diermann. „Dieses Trendthema lässt sich zusammen mit dem neuen Ferro Bronze aus unserem Color-Konzept elegant bis opulent ausspielen.“

Eine Standardküche als solches gibt es heutzutage nicht mehr. „Die Küchen werden vielmehr individuell geplant und das auch schon fast in allen Preisbereichen“, sagt Mangels. Eine Küche zu planen ist ein hochkomplexes Thema. Das liegt auch an der veränderten Funktion, die über

das reine Essenzubereiten hinausgeht. Die Form bestimmt auch die Funktion. Die einfache Küchenzeile ist überwiegend für kleine Räume in einem Singlehaushalt geeignet. Für ein gemeinsames Kochen ist hier nur wenig Platz. L- oder U-Form bieten schon mehr Platz für das Kochen mit Freunden. Bei dieser Anordnung findet sich auch genügend Platz für Küchenmaschine, Kaffeemaschine, Toaster, Wasserkocher und Mikrowelle, die schnell zugänglich sein sollten.

Viel Platz und Gestaltungsspielraum bietet eine Kücheninsel, also eine separate Anordnung von Kochfeld und Arbeitsbereich sowie eventuell noch des Spülbereichs. Clever plant, wer das Kochfeld mittig anordnet und sich auf der einen Seite Platz für Spülbecken, Abtropfbecken oder

schmutziges Geschirr lässt, auf der anderen Seite Platz zum Arbeiten und Anrichten schafft. Aber dafür müssen mindestens 15 bis 20 Quadratmeter Raum eingerechnet werden, um Laufwegen und Platzverhältnissen gerecht zu werden. Bis zu der dahinter liegende Küchenzeile sollte mindestens ein Abstand von 80 Zentimetern eingehalten werden. 20 Prozent aller Deutschen kochen bereits in einem offenen Küchenraum mit Kücheninsel. Eine überstehende Arbeitsplatte kann auch als Bartresen oder Esstisch genutzt werden.

Unabhängig von der Größe sollte man sich die fünf Küchenzonen bewusst machen: Aufbewahren und Bevorraten, Vorbereiten, Kochen und Backen sowie Spülen. Ge-



Eine Kochinsel mit seitlich angebrachten Abzugsschächten

Der Trend geht zur gehobenen Designerküche – manchmal zum Kochen, manchmal als Statussymbol.



Nasse Wände?  
Feuchter Keller?

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

TEAM  
ISOTEC  
HANDWERK  
AUF HÖCHSTEM  
NIVEAU

ISOTEC Hamburg GmbH

Donnerstr. 20, 22763 Hamburg

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

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

**ISOTEC**  
Wir machen Ihr Haus trocken

schirr wie Lebensmittel brauchen einen leicht zugänglichen Stauraum, aber die Schränke für das Geschirr sollten nah am Geschirrspüler sein, damit man nicht erst die halbe Küche durchqueren muss, um die Maschine auszuräumen. Andererseits sollten Lebensmittel und Kochutensilien wie Töpfe und Pfannen nah zur Koch- oder Vorbereitungszone aufbewahrt werden.

Eine der wichtigsten Zonen ist die Arbeitsfläche. Die optimale Höhe der Arbeitsplatte in der Küche liegt zehn bis 15 Zentimeter unter dem Ellenbogen. Doch beim Herd verschiebt sich diese Grund-Ebene, weil der Koch in den Topf schauen möchte. Auf dem Herd wird der Topfrand zur eigentlichen Arbeitshöhe. Daher rät AG-Chef Mangels, den Bereich mit den Kochplatten so weit abzusenken, dass er 25 Zentimeter unterhalb des Ellenbogens liegt. In Küchen mit mehreren Nutzern können höhenverstellbare Arbeitsebenen die Lösung sein.

Energieeffizienz, Design und Funktionalität sind beim Kauf neuer Einbaugeräte für die Küche ganz wichtig. Viele Haushaltsgeräte erinnern aber daran, dass man in der Küche ist und nicht im Wohnzimmer. Mancher Küchenhersteller löst das Problem, indem er Geräte entwickelt, die ein wesentliches Merkmal verlieren, ihren Metallgriff. Der Griff lässt sich hochklappen oder der Backofen verschwindet hinter Schiebetüren. Noch wichtiger ist ein leiser Geschirrspüler, denn nichts ist störender, als wenn die Maschine im Hintergrund rattert, während die Familie „Tatort“ schaut. Die neuen Geräte sind nicht nur flüsterleise (37 Dezibel), sondern haben auch Schnellgänge, die Geschirr und Gläser in nur elf Minuten reinigen.

Kochen erzeugt Dampf und Gerüche. In einer Küche noch vertretbar, im Wohnzimmer aber nicht mehr. Intelligente, platzsparende und gänzlich autark sind die neuen Lösungen zum Kochen und Lüften. Sie bilden eine Einheit, bei der der Dunstabzug direkt und zum Beispiel mittig in die



Foto: AMK

Die Geräte werden möglichst versteckt und müssen geräuscharm arbeiten

Glaskeramik-Kochfläche integriert ist. Das ist aber auch eine der teuersten Lösungen. Dampf und Gerüche werden sofort seitlich abgesaugt und müssen nicht erst aufsteigen, um die klassische Dunstabzugshaube zu erreichen. „Die neue kompakte Einheit aus Induktionskochfeld und Abzugssystem schafft größere gestalterische Freiräume“, sagt Mangels. Speziell für die Kücheninsel wurden aber auch höhenverstellbare Dunstabzugshauben entwickelt, die nach Bedarf herauf und herunter gefahren können.

Steffen Preißler



Foto: Leicht



# Kleine Geschichte der Küche

Einst war die Küche eine offene Feuerstelle, die das ganze Drumherum prägte.

Erst durch die Erfindung des Backofens mit Kochfeld entwickelte sich die Küche weiter. 1926 stellte die Architektin Margarete Schütte-Lihotzky in Frankfurt eine Küche vor, die eine bahnbrechende und bis heute maßgebende Erfindung darstellt: genormte Elemente, die lückenlos aneinandergereiht werden konnten. Das war die Geburtsstunde der Einbauküche.



Foto: AMK

Die Absonderung des Kochens vom herrschaftlichen Wohnen hatte in früheren Jahrhunderten viele Gründe: Geruchsbelästigung, Schmutz, aber auch die bewusste Distanz zum Dienstboten war ausschlaggebend. Auch später änderte sich in Gestaltung und Funktion wenig, aber der Platz der Küche wurde beschnitten. Bis Anfang der 1980-er Jahre hinein war auch deshalb im Wohnungsbau ein kleiner, abgeschlossener Raum als Küche üblich. Der Wunsch der Frauen, nicht isoliert kochen zu müssen, hatte Auswirkungen auf den Grundriss der Wohnung.

In den 1970-er Jahren gab es daher in vielen Küchen schon Essecken, in denen sich die Familie versammeln konnte. Seit den frühen 1990-er Jahren befindet sich die Küchenplanung auf dem Weg zur modernen Wohnküche. Durch den offenen Grundriss sind sie für alle Anwesenden mehr oder minder immer sichtbar. Dadurch hat das optische Design enorm an Stellenwert gewonnen.

Steffen Preißler

Anzeige

## Mit SchimmelPeter gegen feuchte Wände

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

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

### 25 Jahre Ruhe – garantiert.

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

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



Ihre saubere und dauerhafte Lösung. Foto: schimmelpeter

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



SchimmelPeter  
Abdichtungstechnik Fischer



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

www.schimmelpeter.gmbh

# Geringe Kosten, große Wirkung

Wenn die Heizung noch nicht so alt ist, dass sie getauscht werden sollte, gibt es auch zahlreiche Möglichkeiten im Bestand, das Heizsystem zu optimieren und somit Energie und Kosten einzusparen.

## Hydraulischer Abgleich

Nur bei circa zehn Prozent aller Wohngebäude in Deutschland ist der hydraulische Abgleich durchgeführt. Bei der großen Mehrzahl fehlt der hydraulische Abgleich entweder komplett oder wurde nicht hinreichend ausgeführt. Die Kosten für den hydraulischen Abgleich inklusive Berechnung und Durchführung liegen bei einem Einfamilienhaus etwa bei 500 Euro. Wie hoch die Energieeinsparung ausfällt, hängt auch entscheidend von Energieträger, Heizungstechnik und sonstigen Bestandteilen des Heizsystems ab. Je nach Ausgangssituation kann mit einer Einsparung zwischen drei und zehn Prozent gerechnet werden. Mehr Einsparungen lassen sich bei Heizsystemen mit moderner Brennwerttechnik oder Erneuerbaren Energien erzielen. Die Amortisationszeit liegt etwa bei drei bis zehn Jahren. Das Problem bei fehlendem hydraulischen Abgleich ist folgendes: Der Heizkörper, der dicht an der Heizungsanlage steht, ist glühend heiß. Der Heizkörper, der am weitesten von der Heizung entfernt liegt, ist zwar vollständig aufgedreht, wird aber kaum warm. Hinzu kommen störende Geräusche und Pfeifen an den Heizkörpern. All dies sind Anzeichen dafür, dass kein hydraulischer Abgleich am Heizsystem vorgenommen wurde.

Was genau hinter den oben beschriebenen Anzeichen steckt, wird im Folgenden erklärt: Das warme Heizungswasser sucht sich den Weg des geringsten Widerstands. Ohne entsprechende Anpassungen der Strömungswiderstände, werden nahe am Heizkessel gelegene Heizkörper bevorzugt durchströmt und mit mehr Wärme versorgt als im Raum benötigt, während durch die weiter entfernten Heizkörper nur wenig Heizungswasser strömt, so dass diese nicht warm genug werden. Diesem Problem wird in der Praxis nicht selten mit Maßnahmen begegnet, die zu einem deutlich erhöhten Energieverbrauch führen, etwa indem die Vorlauftemperatur der Heizungsanlage erhöht oder an der Pumpe ein höherer Druck eingestellt wird. Dadurch erhöht sich auch die Rücklauftemperatur im Heizsystem. Moderne Brennwertheizungen können dann die gewünschte Einsparung nicht erbringen, weil die Abgase nicht weit genug herunter gekühlt werden können, um die Kondensationswärme zu nutzen. Umwälzpumpe und Brenner schalten in der Folge häufiger ab. Durch das häufige Takten wird die Anlage stärker belastet.

Der hydraulische Abgleich kann nicht nur bei Einbau einer neuen Heizungsanlage, sondern auch an bestehenden Anla-

gen durchgeführt werden. Heizkessel, Heizungspumpe und Heizkörper werden dabei optimal aufeinander eingestellt. Die richtige Druckverteilung im Heizungssystem muss berechnet werden, zum Beispiel mit Hilfe von EDV-Programmen. Daher ist es wichtig, dass ein qualifizierter Fachbetrieb diese Einstellungen vornimmt. Zum hydraulischen Abgleich gehört die Berechnung der Heizlast für jeden Raum anhand der Außenflächen und der Lüftungsverluste. Außerdem wird die Entfernung der Heizkörper zur Heizungspumpe berücksichtigt. Nachdem ermittelt wurde, wieviel Heizungswasser zu den einzelnen Heizkörpern fließen muss, wird an jedem Heizkörper die maximale Durchflussmenge am Thermostatventil eingestellt. Hierfür sind moderne, voreinstellbare Thermostatventile erforderlich. Diese Voreinstellmöglichkeit ist nicht zu verwechseln mit der Temperatureinstellung am Thermostatknopf durch die Nutzer. In der Folge des hydraulischen Abgleichs kann die Leistung der Pumpe angepasst werden. Es kann entweder eine kleinere Pumpe eingebaut werden oder eine niedrigere Einstellung gewählt werden. Beides führt zu Energieeinsparung.

## Pumpen

In vielen bestehenden Heizungsanlagen gibt es noch unregelte Pumpen. Durch den Austausch dieser Pumpen gegen Hocheffizienzpumpen lässt sich Heizenergie, aber auch viel elektrische Energie einsparen.

## Rohrleitungen

Oft vernachlässigt wird die Dämmung der Rohrleitungen in unbeheizten Räumen. Hier geht viel Heizwärme ungenutzt verloren. Eine Dämmung der Rohrleitungen ist sowohl gesetzlich vorgeschrieben als auch energetisch sinnvoll.

## Regelung

Es ist wichtig, die Regelung der Heizung auf die individuellen Bedürfnisse der Bewohner anzupassen. Das Nutzerprofil muss bekannt sein, damit klar ist, wann Warmwasser benötigt wird und wann die Nachtabsenkung eingeschaltet werden kann. Nur so kann ein Einsparpotenzial realisiert werden.

## Zirkulationsleitung

Eine Zirkulationsleitung ist besonders dann komfortabel, wenn die Zapfstelle relativ weit entfernt von der Warmwas-

serbereitung liegt, damit an der Zapfstelle ohne lange Wartezeit warmes Wasser entnommen werden kann. Da auch über die Zirkulationsleitung Energie verloren geht, sollte die Zirkulation an eine Zeitschaltuhr gekoppelt sein oder am besten auf Knopfdruck nach Bedarf gesteuert werden.

### Beheizung von Wohnräumen

Ein Kelvin Temperaturdifferenz führt bereits zu einer Einsparung beziehungsweise einem Mehrverbrauch an Energie von circa sechs bis sieben Prozent. Doch hier gilt es ein Mittelmaß zu finden. Auch Räume, in denen man sich nicht ständig aufhält, sollten mindestens mit 16 °C beheizt werden, um sicherzustellen, dass die Bausubstanz keinen Schaden nimmt.

### Fördermittel

Für die Optimierung und Erneuerung des Heizsystems stehen auf Bundes- und Landesebene Hamburg Förderprogramme zur Verfügung, die aber an verschiedene technische Voraussetzungen gebunden sind. Das EnergieBauZentrum bietet hierzu umfangreiche, individuelle, kostenfreie und unabhängige Beratungen an.

**Informationsveranstaltung „Heizung – Umstieg auf moderne Technik oder Optimierung im Bestand“** am 23. November 2017 um 18.30 Uhr im EnergieBauZentrum

**Informationsveranstaltung IFB informiert „Wärmenetze – dezentrale Konzepte für die Energiewende“** am 29. November 2017 um 9 Uhr im EnergieBauZentrum

Dipl.-Ing. Nicola Beck  
Leiterin EnergieBauZentrum  
[www.energiebauzentrum.de](http://www.energiebauzentrum.de)


### EnergieBauZentrum Hamburg

Persönliche Beratung jederzeit im EnergieBauZentrum oder am 15. und 29. November 2017 beim Grundeigentümer-Verband Hamburg im Glockengießerwall 19 (am 29. November 2017 Kombination aus rechtlicher und bautechnischer Beratung) Das EnergieBauZentrum Hamburg bietet kostenfrei und unabhängig Beratungen zu sämtlichen Themen des energiesparenden Bauens und Sanierens an wie Dämm-Maßnahmen, Fenstereinbau, Heizungs- und Lüftungstechnik sowie zur Verfügung stehenden Förderprogrammen von Bund und Land.

Kontakt: Tel. 040-35905-822 oder [energiebauzentrum@elbcampus.de](mailto:energiebauzentrum@elbcampus.de)

EnergieBauZentrum, Zum Handwerkszentrum 1, 21079 Hamburg, 200 m vom S-Bahnhof Harburg entfernt.

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



**HANSA-GLASBAU**

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

Mein Zaun. Mein Zuhause.



#zaunteam 

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



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

Zertifiziertes Fachunternehmen für Grundstücksentwässerungsanlagen der Umweltbehörde Hamburg

BAUBETRIEB seit 1907



**PENTZIN & NÄGELER**  
BAUUNTERNEHMEN

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

solide-zuverlässig

**HANSA BAUTENSCHUTZ**



**SANIERUNGSTECHNIK GMBH**



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

**040 - 668 578 07**

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

**Jetzt anrufen und Termin vereinbaren!**

**Referenten:**

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

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

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

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

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

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

**Informationen für Eigentümer und Verwalter**

**Wohnungseigentum aktuell**

Dieses Ganztagsseminar ist für Wohnungseigentümer, Verwaltungsbeiräte, Verwalter und Rechtsanwälte gedacht. Die Teilnehmer erhalten Seminarunterlagen, ein Mittagessen mit einem alkoholfreien Getränk und Kaffee / Tee in den Pausen.

**Themen:**

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

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

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

Bei **Stornierung** einer Anmeldung 14 Tage vor Veranstaltungsbeginn werden **50 Prozent** der Seminargebühr berechnet. Bei Nichtteilnahme oder bei Absage acht Tage vor Veranstaltungsbeginn wird die **volle** Teilnehmergebühr in Rechnung gestellt. Die Gebühren entfallen, wenn ein Ersatzteilnehmer von Ihnen zum Seminar angemeldet wird. Der Betrag ist bitte **vorab, spätestens 10 Tage nach Ihrer Anmeldung** auf das Konto Grundeigentümer-Verband Hamburg e.V. bei der HypoVer-einsbank IBAN DE66 2003 0000 0000 2032 16, BIC HYVEDEMM300 unter dem Stichwort **„Wohnungseigentum aktuell 2017“** zu überweisen. Bitte geben Sie ebenfalls Ihre **Mitgliedsnummer** bei der Überweisung an! **Anmeldung:** Wenn Sie an diesem Seminar teilnehmen möchten, senden oder faxen (040/32 65 06) Sie den Abschnitt ausgefüllt und unterschrieben an uns zurück. Eine gesonderte Benachrichtigung **erfolgt nur**, wenn das Seminar zum Zeitpunkt Ihrer Anmeldung bereits ausgebucht war und Sie **nicht** daran teilnehmen können.

**FAX-Anmeldung**

**040 / 32 65 06**

Bergedorfer Info-Tage

# Smart Home

Sicher vernetzt und gut geschützt

Smart Home ist in aller Munde. Doch was steckt hinter den Werbeversprechen von der Fernsteuerung der Haustechnik bis zu Assistenzsystemen? Wie vernetzt man ein Gebäude oder eine Wohnung? Welches System eignet sich wann für wen? Und vor allem: Wie sicher ist das Ganze? Darüber informiert vom 14. bis 16. November 2017 die Themenwoche „Smart Home“ in Bergedorf (siehe auch Seite 28 in dieser Ausgabe).



## Smart Home-Systeme im Überblick

Eine umfassende Einführung gibt Reinhard Heymann am 14. November. Der Geschäftsführer der Q-Data Service GmbH realisiert seit über 15 Jahren vernetzte Wohngebäude und gilt als einer der führenden Systemintegrato-

ren Norddeutschlands. Er gibt Einblicke in das aktuelle Marktgeschehen und stellt unterschiedliche Smart Home-Systeme vor. Darunter sind sowohl kabelgebundene als auch Funklösungen. „Wichtig ist, Smart Home produktübergreifend zu betrachten, damit man flexibel bleibt und Anwendungen herstellerunabhängig miteinander kombinieren kann“, rät der Spezialist.

Mehr Komfort und mehr Sicherheit – Smart Home kann beides.

## Einbrecher mit intelligenter Technik abschrecken

Dass moderne Gebäudetechnik neben Komfort auch Sicherheit bietet, erläutert Heymann am 15. November. Vor ungebetenen Besuchern während der Urlaubszeit schützen beispielsweise eine programmierbare Anwesenheitssimulation und automatische Rollläden. Zusätzlich können Garten und Terrasse ausgeleuchtet werden. Eine moderne Türkommunikation mit Videofunktion gibt außerdem die Sicherheit, zu wissen, wer vor der Tür steht. Kombiniert mit einer Fernabfrage lässt sich dies auch aus dem Urlaub feststellen.

Dagmar Hotze

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

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

**SANIERUNGSTECHNIK  
NORD**

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

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

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

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

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

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

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

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

Wärmemanager

# Nachtspeicherheizung kostengünstig modernisieren

In Hamburg gibt es noch rund 36.000 Wohngebäude mit Nachtspeicherheizungen, viele davon sind Mehrfamilienhäuser mit Mietwohnungen.

**D**ie Nutzer dieser Heizungsart sind in der Regel unzufrieden: Die Heizkosten sind hoch, der Komfort ist dagegen gering. Die Heizung lädt zu viel oder zu wenig, es ist zu warm oder zu kalt, die Steuerung ist kompliziert. Entsprechend unattraktiv und unbeliebt sind Objekte mit Nachtspeicherheizungen, Vermieter und Eigentümer kennen die Beschwerden der Bewohner nur zu gut. Doch die Modernisierung der alten Nachtspeicherheizung oder gar das Umrüsten auf eine andere Heizungsart war bisher unrentabel. Zu hoch waren die Investitionskosten und der bauliche Aufwand.

### Mehr Effizienz mit dem E.ON Wärmemanager

Hier setzt der Wärmemanager von E.ON an. Zu überschaubaren Kosten modernisiert er die Nachtspeicherheizung innerhalb von wenigen Stunden – ohne bauliche Eingriffe. Eine intelligente, digitale Steuerung ersetzt einfach das alte Steuergerät der Heizung. Sie bezieht im Gegensatz zu herkömmlichen Steuergeräten die aktuellen Wetterprognosen mit ein. So sorgt der E.ON Wärmemanager automatisch dafür, dass beispielsweise bei Temperaturstürzen ausreichend Wärme zur Verfügung steht oder bei anstehenden Temperatursprüngen nicht zu viel geladen wird. Das erhöht nicht nur den Wohnkomfort, sondern spart auch Heizkosten. Außerdem erlaubt er den Bewohnern, ihre Heizung bequem per App zu steuern. Für jede Wohneinheit lässt sich ein individuelles Wärmelevel festlegen, von dem aus dann die Feinjustierung über einen einfachen Regler von 0 bis 5 erfolgt – genau wie bei gängigen Heizkörpern. Die Nutzer können ihre Heizung so auch aus der Ferne regeln und eine automatische Absenkung für den Urlaub programmieren.

### Ofentausch-Aktion: Design-Öfen sparen Energie

Für kurze Zeit bietet E.ON im Paket mit dem Wärmemanager zudem eine kostengünstige Gelegenheit zum Austausch alter Nachtspeicheröfen. In Kooperation mit namhaften Herstellern hat der Energieanbieter eine breite Auswahl an effizienten Design-Öfen aufgesetzt, die nicht nur Energie, sondern auch Platz sparen und für ein besseres Ambiente in den Wohneinheiten sorgen. Neben der Installation, die nur etwa eine Stunde je Wohneinheit in Anspruch nimmt, und Inbetriebnahme ist auch die Entsorgung der Altgeräte im Angebot enthalten.

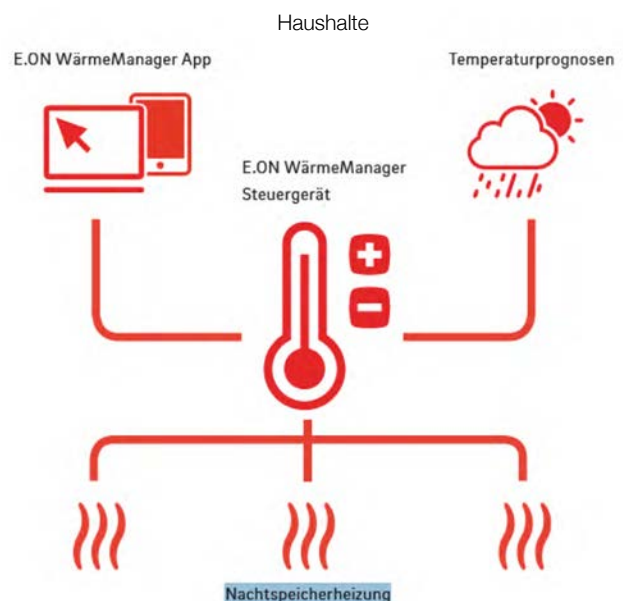
Die Vorteile auf einen Blick:

- Modernisierung der Nachtspeicherheizung (auch bei elektrischer Fußbodenheizung) ohne baulichen Aufwand
- Zufriedenere Mieter: Heizkomfort steigt spürbar, Heizkosten sinken um bis zu 26 Prozent
- Attraktivität der Immobilie steigt ohne hohe Investitionskosten
- Leerstand wird vermieden

### Interesse geweckt?

Dann setzen Sie sich einfach mit uns in Verbindung. Sie erreichen uns telefonisch unter (0 40) 55 55 47 46 oder einfach per Mail [wohnungswirtschaft@eon.de](mailto:wohnungswirtschaft@eon.de). Zusätzlich stehen Ihnen weiterhin unsere günstigen Strom & Gasprodukte über die Verbandskooperation zur Verfügung.

### So funktioniert's:



# Bäder heute und morgen

Die bodengleiche Dusche ist der unbestrittene Aufsteiger in deutschen Bädern. Das belegt eine repräsentative Studie, welche das forsa-Institut im Auftrag der Vereinigung Deutsche Sanitärwirtschaft erstellt hat. Die Online-Befragung von rund 3.000 Personen hat ergeben, dass mittlerweile 17 Prozent aller Bäder mit einer bodengleichen Dusche ausgestattet sind. Rund sechs Millionen der insgesamt etwa 36 Millionen bewohnten Wohnungen verfügen über Bäder, die ohne Abstriche als altersgerecht bezeichnet werden können.

Von Eigentümern der noch nicht altersgerechten Bäder gaben 11 Prozent an, einen entsprechenden Umbau definitiv oder vielleicht zu planen. Weitere 51 Prozent dachten über einen Umbau schon einmal nach. Dabei vermuten zwei Drittel der Befragten, dass ein altersgerechter Umbau deutlich (32 Prozent) oder zumindest etwas (34 Prozent) teurer wäre als eine Badrenovierung, bei welcher der Aspekt Barrierefreiheit nicht berücksichtigt wird. Laut Studie planen 16,7 Mio. Deutsche ab 18 Jahren bis 2019 Veränderungen bzw. Anschaffungen im Bad.

## ARCHITEKTEN

Dach-Sanierungen  
und DG-Ausbauten

040. 99 99 45 73  
info@heidrunohm.de



heidrun ohm architekthin

## DACHDECKER

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

## HAUSMEISTER (FORTS.)

**HAUSDIENT**  
Christian W. Scheuermann  
• HAUSMEISTERDIENST  
• TREPPENHAUSREINIGUNG  
• GARTENPFLEGE · SONDERDIENSTE  
• SCHNEE- UND EISBESEITIGUNG  
Kollastraße 148 · 22453 Hamburg  
Tel: 554 99 80 · Fax: 554 998 50

## MALER (FORTS.)

Suchen Sie kurzfristig  
eine Malerlösung?

**Malermeister  
Kersten NK**

Tel. 040/38 31 76

www.malermeister-kersten.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

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

## SANITÄR-INSTALLATEURE

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

## BAUGESCHÄFTE

SANIERUNG · UMBAU · RENOVIERUNG  
ABDICHTUNG · FLIESEN  
**VOLKER BEHRENS**  
Maurermeister · Spezial-Baugeschäft

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

## FENSTER + TÜREN

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

## HEIZÖL

**BERND IDEN**  
Heizöl  
☎ 60 70 136

**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

## TISCHLER

**DIE MÖBELMACHER**  
DIE HAMBURGER TISCHLEREI FÜR  
EXKLUSIVEN MÖBELBAU  
Tischlermeister  
Steven Scheer  
Waldärferstr. 332 • 22047 Hamburg  
Tel.: 040/696 40 424 • Fax: 040/696 40 425  
www.diemobelmacher.de

**A. Kraft Bautenschutz**  
Meisterbetrieb für GmbH

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

## HAUSMEISTER

**CRONEOS**  
Immobilien Service  
Ihr Hausmeisterservice  
in Hamburg

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

## MALER

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

## WOHNUNGSRÄUMUNG



**HAMBURGER  
VERWERTUNGS  
AGENTUR**

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

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

## BAUTROCKNUNG

**BE**  
BLAUE ELISE  
BAUTROCKNUNG  
Wiesenhöfen 7  
HH-Volksdorf  
040-6032644  
0173-2488811

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

**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



Ihr kompetenter Malereifachbetrieb

**Gramlich** G

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



Foto: Fotolia/Adrian Ilie

Der Weg zum Eigenheim sollte ein gutes Fundament haben

Eigenheim

## Langfristig finanzieren

Laut einer Studie wünschen sich 76 Prozent der Hamburger eine eigene Immobilie; das sind zwei Prozent mehr als im Bundesdurchschnitt.

„Wer den Wunsch wahr werden lassen möchte, braucht von Anfang an eine gute und umfassende Beratung“, sagt Ulrike Zobel, Baufinanzierungsexpertin bei der Hamburger Sparkasse (Haspa). Wichtig ist auch, dass die Finanzierung ein gutes Fundament hat. Sonst droht möglicherweise in fünf oder zehn Jahren ein böses Erwachen – wenn die Zinsbindung ausläuft und die Restschuld dann – im Zweifel deutlich teurer – finanziert werden muss. „Hier kann ein Volltilgendarlehen helfen, das sogar über 20 Jahre abgeschlossen werden kann. So sichert man sich jetzt günstige Zinssätze und feste Raten bis zum Schluss“, lautet ihr Tipp.

„Manche Finanzierungspläne sind schon von Anfang an löcherig, weil nicht alle mit dem Bau oder Kauf der Immobilie verbundenen Kosten enthalten sind“, warnt die Zeitschrift „Finanztest“ in ihrer Oktober-Ausgabe. Hinzu kommen Kosten für Grunderwerbsteuer, Notar und Grundbuch sowie gegebenenfalls eine Makler-Courtage. Das kann sich auf zehn bis 15 Prozent des Kaufpreises summieren. Und nicht zu vergessen: Umzugs-, Renovierungs- und weitere Kosten kommen hinzu, zum Beispiel über eine neue Küche oder Heizung, unvorhergesehene Reparaturen oder Baukosten.

„Das läppert sich, weshalb immer eine gewisse Reserve in die Planung gehört. Beim Neubau empfehlen unsere Haspa-Immobilienexperten, einen Puffer von 20.000

bis 50.000 Euro einzuplanen, um bei zusätzlichen Kosten, zum Beispiel durch Bauverzögerungen, gewappnet zu sein“, sagt die Expertin. Schließlich werden nach Untersuchungen rund 75 Prozent der Neubauten teurer und die Arbeiten dauern länger als geplant.

„Unsere Immobilienspezialisten beraten umfassend. Sie erstellen ein individuelles und realistisches Finanzierungsangebot, das den Kunden ‚genug Luft zum Atmen‘ lässt“, erklärt Zobel. Das ist wichtig, denn viele Käufer würden ihre finanzielle Belastbarkeit überschätzen, warnen Verbraucherschützer. Was teilweise auch an einer falschen Einschätzung von Folgekosten liegt. Wer zum Beispiel eine ältere Immobilie kauft, sollte hier höhere Energiekosten oder zusätzliche Kosten für eine energetische Sanierung berücksichtigen.

„Wenn Sie über ein hohes Einkommen verfügen und schnell zurückzahlen möchten, erhalten Sie mit dem Haspa Top Zins gute Konditionen und sind nach zehn Jahren tatsächlich Herr über die eigenen vier Wände“, so die Spezialistin weiter. Wer es ruhiger angehen möchte, kann sich über solche Volltilgendarlehen auch gute Konditionen für 15 oder gar 20 Jahre sichern.

„Letztlich ist eine Immobilienfinanzierung immer etwas ganz Individuelles. Deshalb sollte man darauf achten, dass hier auf Sicherheit gesetzt und an alles gedacht wird, damit die Freude am Eigenheim lange anhält“, so Zobel.



Richtig versichert

# Brandgefahr auf Dachböden und in Kellerräumen

Häufige Ursachen für einen Dachstuhlbrand oder Brand in Kellerräumen sind Kurzschlüsse der Elektrik, ein Blitzeinschlag oder Feuerwerkskörper, die am Silvesterabend gezündet werden.

Leicht brennbare Gegenstände, die meist seit Jahren auf dem Dachboden lagern, dienen dann als „Brandbeschleuniger“. Vielleicht ist es an der Zeit, Kellerräume oder den Dachboden zu entrümpeln. Wir möchten Sie auf diese Brandgefahren hinweisen.

Mal Hand aufs Herz. Wissen Sie, was bei Ihnen alles auf dem Dachboden oder in Kellerräumen lagert? Neben ausrangierten Kleidungsstücken, Möbeln oder Spielsachen findet man unter Umständen auch Flüssigkeiten, Lacke oder alte Farben. Kommt es zu einem Brand, können diese als Brandbeschleuniger dienen. Im schlimmsten Fall sorgen die Flüssigkeiten vielleicht für Explosionen, die Helfer – wie Feuerwehrmänner – in Gefahr bringen.

Unser Tipp: Entrümpeln Sie regelmäßig Ihren Speicher oder Ihre Kellerräume. Entsorgen Sie gefährliche Flüssigkeiten ordnungsgemäß beim Recyclinghof in Ihrer Nähe.

## Welche Flüssigkeiten und wie viel darf gelagert werden?

Brennbare Flüssigkeiten dürfen übrigens laut Gesetz gar nicht auf Dachböden gelagert werden. Im Keller höchstens 20 Liter. Experten raten, diese nicht in zerbrechlichen Behältern aufzubewahren. Camping-Gasflaschen oder Spraydosen sind in Kellerräumen komplett verboten. Schließlich sind die meisten brennbaren Dämpfe schwerer als Luft. Sie sammeln sich im tiefer gelegenen Keller und stellen ein erhöhtes Explosionsrisiko dar.

In Garagen lagern ebenfalls nicht selten leicht brennbare Flüssigkeiten wie Diesel oder Benzin. In den jeweiligen Garagenverordnungen der Bundesländer wird beispielsweise geregelt, dass in Garagen bis 100 Quadratmeter maximal 200 Liter Dieseldieselkraftstoff und maximal 20 Liter Benzin gelagert werden dürfen. Natürlich auch nur in dichten und bruchsicheren Behältern.

Was können Sie tun?

- Wie bereits erwähnt, entrümpeln Sie Ihren Dachboden und Ihre Kellerräume regelmäßig von alten Textilien und Sperrmüll. Dabei ist es wichtig, dass gefährliche Flüssigkeiten sachgemäß entsorgt werden.
- Halten Sie Flucht- und Rettungswege stets frei. Kinderwagen und Fahrräder in Hausfluren von Mehrfamilien-



Foto: iStock/BanksPhotos

häusern stellen unter Umständen Hindernisse für die Bewohner, aber auch für Rettungskräfte dar.

- Lagern Sie Spraydosen oder andere leicht brennbare Flüssigkeiten auf keinen Fall auf Heizkörpern.
- Installieren Sie auch in Kellerräumen Rauchmelder. Sie können Leben retten.
- Und stellen Sie im Keller die Fenster nicht zu. Im Brandfall kann über ein offenes Fenster der giftige Rauch abziehen.

Sie haben Fragen zum richtigen Versicherungsschutz? Ihr persönliches Beratungsteam steht Ihnen mit Rat und Tat zur Seite, Tel. (040) 37 66 33 67.

Ulf Schelenz

# Saubereres Hamburg mit schmutziger Gebühr

Kaum ein anderes Thema regt derzeit die Bürgerinnen und Bürger der Stadt so auf, wie die neue Straßenreinigungsgebühr. Es gab bei uns selten so viele Zuschriften, bei denen der Unmut kundgetan wurde. Viele boten sogar aktive Unterstützung im Vorgehen gegen die neue Gebühr an. Der Protest ist verständlich und berechtigt!

Wir rekapitulieren: Nachdem der rot-grüne Senat auf leisen Sohlen Anfang Juli 2017 die neue Straßenreinigungsgebühr beschlossen hatte, rückte das Thema mehr und mehr in den Fokus der Öffentlichkeit. Ab 2018 sollen nach dem Gesetzesentwurf für jeden Frontmeter des Grundstückes 59 Cent bei wöchentlicher Reinigung im Monat erhoben werden. Mittlerweile hat die Anhörung der Experten zum neuen Sauberkeitskonzept im Umweltausschuss stattgefunden. Ich hatte als

---

Die neue Straßen-  
reinigungsgebühr  
passt nicht zu dem  
Ziel, das Wohnen in  
Hamburg bezahlbar  
zu machen.

---

ernannter Experte Gelegenheit, dem Ausschuss zu sagen, dass die Einführung der Gebühr rechtlich auf erhebliche Bedenken stößt: Sind denn wirklich in ganz Hamburg alle Straßen (auch in den Außenbereichen) so verschmutzt, dass eine mindestens 14-tägige Reinigung erforderlich ist? Ist es denn wirklich die richtige Vorgehensweise, zunächst die Höhe der Gebühr von 59 Cent pro Frontmeter festzusetzen, um erst im Anschluss danach

den tatsächlichen Bedarf an zu reinigender Fläche zu ermitteln? Bis heute fehlt es nämlich an einem Straßenreinigerverzeichnis. Bei der Anhörung war die Meinung einiger Experten, dass eine gerichtsfeste Straßenreinigungsgebühr besondere Regelungen für sogenannte Hinterlieger- und Pfeifenstielgrundstücke erfordert. Der bisherige Gesetzesentwurf sieht dies nicht vor. Schließlich fand ein Rathaus-Frühstück zum selben Thema statt. Die Vertreter der Wohnungswirtschaft übten heftige Kritik an der geplanten Gebühr: Wie passt die neue, auf Mieter umlagefähige Gebühr zum Ziel, das Wohnen in Hamburg bezahlbar zu machen? Aber vielleicht geschehen ja noch Zeichen und Wunder, wenn die Bürgerschaft im November ihre Entscheidung trifft.

Ulf Schelenz  
Geschäftsführer

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



## IMPRESSUM

November 2017

### Redaktionsleitung

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

### Verlag und Gesamtherstellung

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

### Druck

Graphischer Betrieb Henke GmbH  
Engelsdorfer Straße 25, 50321 Brühl

### Anzeigenverkaufsleitung

elbbüro, Stefanie Hoffmann  
Bismarckstraße 2, 20259 Hamburg  
Tel.: 040/33 48 57 11, Fax: 040/33 48 57 14  
E-Mail: [s\\_hoffmann@elbbuero.com](mailto:s_hoffmann@elbbuero.com)  
Internet: [www.elbbuero.com](http://www.elbbuero.com)  
Anzeigenpreisliste Nr. 41,  
gültig ab 01.01.2017  
(32.073 monatlich im 1. Quartal 2017)

### Erscheinungsweise

monatlich

### Abonnement- und Adressverwaltung

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

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

### Titelbild

Michael Zapf

### Neue Indexpzahlen

Verbraucherindex (2010 = 100)  
Alle Werte ab 1992 auf  
[www.grundeigentuemerverband.de](http://www.grundeigentuemerverband.de)  
Juli 109,4 Aug 109,5 Sep 109,6

### Beilagenhinweis

Dieser Ausgabe sind die Gesamtbeilagen

- v. Bodelschwingsche Stiftungen Bethel
  - Engel & Völkers Gewerbe GmbH & Co. KG
  - Grossmann & Berger GmbH
  - Gustafsen & Co Immobilien GmbH & Co. KG
  - Zehrer + Petersen GmbH & Co. KG
- sowie die Teilbeilage
- Bodelschwingh-Haus Hamburg
- beigelegt. Wir bitten um Beachtung.

# Immobilienverband Deutschland IVD

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



Das Zeichen für qualitätsbewusste und  
leistungsstarke Immobilien-Arbeit!

unabhängig • sachkundig • IVD-geprüft

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Hamburger Volksbank**  
IMMOBILIEN GMBH  
Qualität durch Kompetenz!  
Verkauf, Beratung und Bewertung  
Hammerbrookstr. 65 · 20097 Hamburg  
Tel. 040 - 60 533 80 90  
www.hamvoba-immobilien.de

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**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 · 22591 Hamburg  
Saseler Chaussee 205 · 22595 Hamburg  
Tel.: (040) 65 64 65-0 · www.witthoef.com

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

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

MEHR-WERTSTEIGERER

## IHRE IMMOBILIENVERWALTUNG VOM FACH

Ihre Immobilie ist Ihre Kapitalanlage. PrivatBau sorgt seit 65 Jahren mit professionellem Immobilienmanagement aus einer Hand für Werterhalt und Wertsteigerung. Sprechen Sie uns an.

Wir machen das – seit 65 Jahren ✓

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

