

HAMBURGER GRUNDEIGENTUM

11|2019

SCHWERPUNKT

Magistralen

... sind derzeit ein großes Thema
in Hamburgs Stadtentwicklung.
Ein Interview mit Oberbaudirek-
tor Franz-Josef Höing

| Grausam

Was sich die Sozialdemokra-
ten für den Wohnungsmarkt
in Deutschland ausgedacht
haben.

| Beratung

Eine neue Organisation
soll die Energieberatung
in Hamburg effizienter
machen.



040-350 80 20
grossmann-berger.de

Wir bevorzugen die leisen Töne.
Grossmann & Berger macht's.

Aufmerksamkeit bekommen ganz ohne laut zu sein: Für den erfolgreichen Verkauf von Büro- oder Zinshäusern, Wohnanlagen und Grundstücken setzen wir auf unser erstklassiges Netzwerk und eine gezielte sowie persönliche Ansprache, die uns dank der vertrauensvollen Zusammenarbeit mit unseren Kunden möglich ist. Dass sich Diskretion und Erfolg nicht ausschließen, beweist unser Transaktionsvolumen von 995 Millionen Euro in 2018.

Nutzen Sie jetzt mit uns die Marktchancen.



Ihre Experten für Zinshäuser
und Gewerbeimmobilien.

Grossmann & Berger

Helfen auch Sie der Stiftung phönikks

Die Diagnose Krebs bringt die wichtigste Säulen des Familienlebens ins Wanken: Gesundheit, Beständigkeit und Sicherheit. Und weil das so ist, muss irgendwo ein Ausgleich gefunden werden. Und diesen Ausgleich finden die Betroffenen oft nicht allein, sondern sie benötigen dafür Hilfe.

Krebs betrifft nicht nur die Kranken, sondern die ganze Familie, deren Leben komplett auf den Kopf gestellt wird.

Hilfe, wie sie von der Stiftung phönikks seit über 30 Jahren angeboten wird. Durch Beratungsgespräche, durch Gruppenangebote für Kinder, Jugendliche, aber auch Erwachsene, durch Elternabende und Geschwistertage, durch Kunstprojekte und Musiktherapie, aber eben auch durch Trauerbegleitung. Seit 30 Jahren gibt es die phönikks-Beratungsstelle, jetzt ansässig in der Kleine Reichenstraße 20. Das Ziel der Arbeit: Den Betroffenen Mut machen und den Angehörigen Perspektiven eröffnen. Denn Krebs betrifft eben nicht nur die Erkrankten, sondern hat auch

erhebliche Auswirkungen auf das Leben der Angehörigen. Auch in diesem Jahr möchte der Grundeigentümer-Verband Hamburg der Stiftung phönikks wieder helfen. Daher meine Bitte an alle unsere Mitglieder: Helfen auch Sie. Unterstützen Sie die Arbeit der Stiftung phönikks. Auch kleine Beträge helfen. Spenden Sie auf das Sonderkonto DE 87 2003 0000 0000 2361 09 bei der HypoVereinsbank.

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 IVD



**Grundeigentümer-
Verband
Hamburg**

Sprechstunde Mediation

Sie interessieren sich für Mediation als alternative Möglichkeit der Streitbeilegung?

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

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

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

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

www.grundeigentuemerverband.de



INHALT



SCHWERPUNKT – INTERVIEW

Franz-Josef Höing

Seit zwei Jahren ist Hamburgs neuer Oberbaudirektor im Amt. Was ist seitdem geschehen, wie blickt er auf die Stadt und was plant er für die Zukunft?



VERBAND & VEREINE – Reisen

Die norwegischen Küste ist eines der beliebtesten Kreuzfahrtziele überhaupt. Mit der MS Ocean Majesty geht es im Sommer 2020 bis ans Nordkap zur Mittsommernacht.



HAUS & LEBEN – Stauraum

Begehrter Schrank, Ankleidezimmer oder klassischer Kleiderschrank – Wohin mit der Garderobe?

WIRTSCHAFT & POLITIK

- 06 Oberbaudirektor im Interview
- 13 Neuer Wohnraum für Hamburg
- 14 Micro-Depotstandorte gesucht
- 15 CDU zur Wohnungspolitik
- 17 Immobilienmarkt Alstertal

RECHT & STEUERN

- 18 SPD-Positionspapier
- 19 Fragen & Antworten
- 25 Neues aus Karlsruhe
- 26 Vor- und Nacherbschaft
- 27 Gemischte Schenkung
- 28 Treppenhausputzplan
- 28 Klimaanlage in WEG
- 29 Bauträgervertrag

VERBAND & VEREINE

- 12 Verwaltungstag
- 20 Buchtipp
- 20 Gauger-Stiftung
- 21 Fachliteratur
- 21 Wohnbrücke
- 22 Traueranzeige
- 22 Beratungszeiten
- 23 Veranstaltungen
- 24 Reisen

HAUS & LEBEN

- 30 Klimapaket ist beschlossen
- 31 Energieberatung in Hamburg
- 32 Ankleidezimmer und mehr
- 34 Schadstoffe in Wohnräumen
- 35 Schrankgröße richtig planen
- 36 Die richtige Matratze finden
- 37 Lexikon der Wohngifte
- 38 Das richtige Raumklima
- 39 Klimatherm – Messgeräte

FINANZEN & VORSORGE

- 41 Versicherungen im Test

THEMEN & MEINUNGEN

- 42 Klimaschutz



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 Objektes 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

Oberbaudirektor im Gespräch

„In den Magistralen steckt reichlich Nektar“

Hamburg verändert sich zusehends. Oberbaudirektor Franz-Josef Höing über Orte mit Potenzial sowie den Spagat zwischen ehrgeizigen Wohnungsbauzielen und gestalterischer Qualität.

Hamburger Grundeigentum: Herr Höing, Sie sind seit zwei Jahren Oberbaudirektor in Hamburg, wie fällt Ihre bisherige Bilanz aus?

Franz-Josef Höing: In diesem Amt sind zwei Jahre nur ein Wimpernschlag. Gleichwohl ist planerisch eine ganze Reihe von Projekten inzwischen weit gediehen. Der Masterplan für Oberbillwerder etwa beantwortet die Grundsatzfrage, wie ein attraktiver Stadtteil am Rand Hamburgs aussehen kann. Weiterhin geht es darum, die innere Stadt den Bedarfen entsprechend umzubauen. So haben wir uns intensiv mit den Beständen der 50er und 60er Jahre beschäftigt, mit einem neuen Quartier am Wissensstandort Science City Bahrenfeld sowie mit der U-Bahn-Planung für Hamburgs Osten und der Stadtentwicklung dieses Großraums. Daneben will auch die HafenCity fertig gebaut sein und die Innenstadt verändert sich an neuralgischen Punkten, wie beispielsweise an den Elbbrücken oder am Berliner Tor.

Bei solchen Projekten wachen Sie als Oberbaudirektor über die Ästhetik. Wie streng müssen Sie sein?

Hamburg wandelt sich derzeit an vielen Stellen parallel.



Foto: Bina Engel

Zur Person

Franz-Josef Höing (54) ist seit dem 1. November 2017 Oberbaudirektor der Freien und Hansestadt Hamburg und gestaltet damit als oberster Baubeamter Architektur und Planung der Stadt.

Der gebürtige Westfale studierte Raumplanung an der Universität Dortmund. Nach einer Assistenz am Institut für Städtebau und Landesplanung der Technischen Universität Wien und danach in Aachen, zog es ihn 2000 für vier Jahre nach Hamburg, wo er als persönlicher Referent des damaligen Oberbaudirektors Jörn Walter und als Leiter der Projektgruppe HafenCity arbeitete.

Im Jahr 2004 wechselte Höing als Professor für Städtebau an die Fachhochschule Münster. Danach war er von 2008 bis 2012 Senatsbaudirektor in Bremen, um anschließend für fünf Jahre als Dezernent für Stadtentwicklung, Planen, Bauen und Verkehr der Stadt Köln zu wirken.

Dabei bin ich eine Art Schiedsrichter, manche bezeichnen mich auch als „Geschmackspolizisten“ dieser Stadt. Das trifft es vielleicht nicht ganz, aber in der Tat muss ein Oberbaudirektor manchmal sein Veto einlegen und natürlich Ideen auf den Tisch legen, wie es besser geht.

Können Sie ein konkretes Beispiel nennen?

Das behalte ich für mich, aber Sie können sicher sein, dass ich in meiner Rolle vehement Qualität einfordere. Dabei überlege ich möglichst schon in einem sehr frühen Stadium zusammen mit den Bauherren und mit den Bezirken, wie der richtige Weg aussehen sollte.

An welchen Orten ist dies in der Vergangenheit besonders gut gelungen?

Eindrucksvoll finde ich beispielsweise, wie man den öffentlichen Raum in der Innenstadt kontinuierlich über 15 Jahre qualifiziert hat. Über das Instrument der BIDs, also der Business Improvement Districts, haben sich die Grundstückseigentümer stark engagiert – hier gilt Hamburg bundesweit längst als Vorbild. Exzellent gelungen ist auch



Foto: A. Bock/SAGA

Die SAGA als großes städtisches Wohnungsbauunternehmen spielt natürlich eine große Rolle bei der Frage, wohin die Entwicklung geht.

die HafenCity. Ich kenne europaweit kein vergleichbares Stadtquartier, das seinem ehrgeizigen Anspruch so sehr gerecht wird. Auf planerischer Ebene lässt sich der Sprung über die Elbe hervorheben. Der Kleine Grasbrook wird dieses Konzept künftig noch flankieren, indem er an die Veddel anknüpft.

Der Senat möchte jährlich 10.000 neue Wohnungen in Hamburg genehmigen. Bleibt da noch genügend Luft für die gestalterische Qualität?

Dass sich dabei ein Spannungsfeld ergibt, ist klar. Hohe quantitative Ziele erzeugen immer ein Einfallstor für eine nachlassende Qualität. Aber man kann nicht in Sonntagsreden davon sprechen, die Stadt bezahlbar zu halten, ohne auf die Nachfrage zu reagieren. In allen europäischen Metropolen forciert man derzeit den Wohnungsbau – das bedeutet überall ein Ringen um Qualität.

Wie definieren Sie Qualität?

Meine Sicht ist da differenziert. Es ist ein Kraftakt, in einer Metropole wie Hamburg Wohnungen für eine Miete von acht, neun oder zehn Euro auf einem hohen gestalterischen Niveau zu errichten. Wachsen die Ansprüche dabei in den Himmel, rücken die ökonomischen Realitäten schnell aus dem Blickfeld. Die SAGA und viele andere haben in den vergangenen Jahren zahlreiche solide Wohnungen gebaut – und auch das ist für Hamburg eine wichtige Kategorie der Qualität. Nicht alle dieser Bauten sind preisverdächtig, aber es wird keineswegs leidenschaftslos einfach nur Masse produziert.

Das städtische Wohnungsbauunternehmen SAGA hat ein neues Systemhauskonzept entwickelt, die mittelständische Wohnungswirtschaft befasst sich ebenfalls mit der seriellen Fertigung. Läuft man so nicht Gefahr, Bausünden wie beispielsweise in Steilshoop zu wiederholen?

Ich glaube, Steilshoop hat einen schlechteren Ruf, als es verdient. Es gibt dort viele interessante und solide Wohnlagen, der öffentliche Raum und die Gärten sind ansprechend gestaltet und es erstreckt sich ein großzü-

StöbenWittlinger

IMMOBILIEN · INVESTMENT · VERWALTUNG



Gute Zeiten für den Verkauf

ANSTEHENDE MIETRECHTSREFORM ODER SOZIALE ERHALTUNGSVERORDNUNG – WIR BERATEN SIE GERNE!

Rufen Sie uns an! Wir bieten professionellen Immobilienservice rund um die Themen Verkauf, Vermietung und Verwaltung von Wohn- und Gewerbeimmobilien.

StöbenWittlinger GmbH · Lübecker Str. 128 · 22087 Hamburg
 Tel.: 040 25 40 10-85
 www.stoeben-wittlinger.de
 Mitglied im IVD, BFW und Grundeigentümer-Verband



Grundstück teilen = Freude teilen



-Wollen Sie Ihr Grundstück optimal verkaufen?
 -Wollen Sie mit Ihrem Grundstück gleich zwei Familien eine große Freude bereiten?
 Sprechen Sie mit uns über Ihre Möglichkeiten.



Frahmredder 7
22393 Hamburg



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



Foto: Bernd Sterzl/pixelto.de

Hafencity:
„Ich kenne europaweit kein vergleichbares Stadtquartier, das seinem ehrgeizigen Anspruch so sehr gerecht wird.“

giger Landschaftsraum über den Bramfelder See bis zum Parkfriedhof Ohlsdorf. Grundsätzlich hilft das serielle Bauen, ein Stück weit die Kosten zu senken und schneller neuen Wohnraum zu schaffen. In Hamburg gab es immer wieder Phasen, in denen die Stadt sehr zügig gewachsen ist. Die Gründerzeit, die wir heute so glorifizieren, war eigentlich auch nichts anderes als serielles Bauen.

Macht man heute dabei nicht mehr Abstriche?

Ich würde den aktuellen seriellen Lösungen keinesfalls die Qualität absprechen und sie lassen durchaus eine gewisse Flexibilität zu. Die SAGA variiert ihre Grundmodelle vielfältig und erreicht so eine Differenzierung. Trotzdem muss man immer für den einzelnen Standort genau betrachten, wie sich die seriellen Typen zu Quartieren addieren und in das Umfeld einfügen.

Viele Hamburger befürchten, sich das Wohnen in ihrer Stadt bald nicht mehr leisten zu können. Immer mehr zu bauen, scheint da kaum zu helfen.

Ein Blick auf andere Metropolen zeigt, dass das Programm in Hamburg, erst 6.000, jetzt 10.000 Wohnungen jährlich entstehen zu lassen, sehr wohl preisdämpfend wirkt. Wir hatten vor kurzem eine große Wohnungsbaukonferenz, in der sich auch der Deutsche Mieterbund lobend zu den Entwicklungen in Hamburg geäußert hat. Es kostet aber momentan viel Anstrengung, den davon galoppierenden Baukosten Paroli zu bieten.

Was genau wird getan?

Es gibt keinen Königsweg, wir setzen auf ein Bündel von Maßnahmen. Untersuchungen, wie unser gerade aktualisiertes Baukostengutachten, weisen die Treiber für die hohen Kosten im Wohnungsbau aus. Ein banales Beispiel: Eine Tiefgarage verteuert bezahlbare Wohnungen verhältnismäßig stark. Aber auch die aktuell hohen Grundstückspreise sind ein Problem.

Die Stadt könnte mehr günstige Grundstücke für bezahlbaren Wohnraum abgeben.

Das tut sie bereits an vielen Stellen. Bei den Konzeptvergaben spielen die Preise nicht die ausschlaggebende Rolle. Es ist aber auch ein Teil der Wahrheit, dass viele private Eigentümer derzeit beim Verkauf ihrer Grundstücke durchaus einen guten Schnitt machen. Ein preiswertes

**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

Bauen wird so von vornherein ausgeschlossen. Gleichwohl steht immer die Frage im Raum, wo neue Quartiere wachsen können. Da sind wir unablässig auf der Suche.

Die Wilhelmsburger Mitte, Oberbillwerder, die Fischbeker Reethen, die neue Gartenstadt am Öjendorfer See oder der Kleine Grasbrook gehören zu den geplanten Großprojekten in Hamburg. Wie lässt sich für diese Orte ein eigener Charakter erzeugen?

Nicht an jeder Stelle passt jeder Baustein. Deshalb entwickeln wir derzeit zum Beispiel für die Wilhelmsburger Mitte und für das Spreehafenviertel einen Gestaltungsleitfaden. Für das Spreehafenviertel knüpfen wir teils an die Backsteinbebauung der Jahrhundertwende an. Wir überlegen, dieses Material intensiver aufzunehmen und eine Verwandtschaft zu entwickeln. Die Großwohnsiedlungen aus der Vergangenheit lehren aber gleichzeitig, eine gewisse Vielfalt zuzulassen. Zumal eine Metropole mit annähernd zwei Millionen Einwohnern einen breiten Fächer unterschiedlichster Wohnungen gut vertragen kann.



Bauland ist knapp, umso wichtiger die Frage, nach welchen Kriterien es vergeben wird.

Foto: Rainer Sturm/pixelio.de

Die Stadt wächst zudem wieder stärker nach außen. Wie müssen attraktive Quartiere an der Peripherie Hamburgs heute aussehen?

Es gibt keine allgemeingültigen Patentrezepte, und das ist vielleicht auch gut so. Schließlich haben wir heute noch an alten Rezepten zu knabbern, die man den Stadträndern in den 50er und 60er Jahren verordnete. Damals setzte man vor allem auf schiere Dichte und vernachlässigte die Urbanität. Heute gehen wir ganz anders vor. Für Oberbillwerder etwa planen wir ein großes Freiraumangebot, eine differenzierte Typologie von Wohnungen und Häusern und eine lebendige Mischung von Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel und Gastronomie. Und mit der Hochschule für Angewandte Wissenschaften Hamburg kommt die

studentische Welt nach Oberbillwerder, was für derartige Lagen keinesfalls selbstverständlich ist.

Auch die Magistralen stehen verstärkt im Fokus, sie sollen Potenzial für 100.000 neue Wohnungen bieten.

An den Magistralen lassen sich sicherlich Orte für neue

KLEIN DENKEN. GROSS ABSAHNEN.

Die Aufteilung Ihres Zinshauses in Eigentumswohnungen kann im Vergleich zur Kompletteräußerung deutlich mehr Gewinn bringen. Und das Beste daran: Sie müssen es noch nicht einmal selbst machen. Die ZK Grundinvest GmbH ist Ihr erfahrener Partner von der ersten Analyse bis zum Verkauf der letzten Wohnung. Wir beraten Sie gern.



Foto: Bernd Sterzl/pixelio.de

Stadtplanung und Verkehrsentwicklung gehören zusammen, nicht nur bei der geplanten Verdichtung entlang der Magistralen.

Wohnungen attraktiv gestalten. Nur mit einer Zahl von 100.000 Wohnungen wird man der Herausforderung aber nicht gerecht, man sollte die Aufgabe eher qualitativ angehen. Wir möchten, dass hier urbane Lebensadern entstehen. Dieser Gedanke durchzog auch unser 7. Internationales Bauforum zu den Magistralen Ende August diesen Jahres.

Konnten Sie neue Ideen daraus mitnehmen?

Absolut, es war beileibe nicht nur ein einwöchiges Feuerwerk. Die Bauforen blicken auf eine lange Tradition in unserer Stadt. Dabei geht es nicht darum, fertige Pläne

herauszutragen, sondern interdisziplinär und kreativ neue Ideen herauszukitzeln. Wir haben uns ganz bewusst nicht allein auf die Hauptstraßen konzentriert, sondern die Gesamträume angeschaut. Mit den Magistralen liegen sehr dicke Bretter vor uns, daran werden wir die nächsten 10, 20 oder sogar 30 Jahre bohren. Und es lohnt sich, jetzt damit anzufangen. In der Aufgabe steckt reichlich stadtentwicklungspolitischer Nektar.

Inwiefern?

Die großen Brachen Hamburgs sind planerisch weitgehend bearbeitet oder sogar bebaut. Wenn man es mit der

Dr. O. Campe & Co.

Immobilien

seit 1935

Diplom-Kaufmann

Dr. Matthias Jungclas

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

Verkauf – Verwaltung – Vermietung – Gutachten



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



Innenentwicklung ernst meint, bewegt man sich schnell entlang der Magistralen. Sie weisen teils nur eine geringe Dichte auf und wurden in der Vergangenheit nie konzeptionell als Gesamträume betrachtet, bergen aber teils äußerst interessante Entwicklungsmöglichkeiten. Wer von der Eiffestraße hier und da abbiegt, steht plötzlich vor Fleeten. Dort verbergen sich phantastische Landschaftsräume und Grundstücke direkt am Wasser, die man weit besser nutzen könnte.

Muss nicht zuerst der Autoverkehr auf den Hauptstraßen eingedämmt werden?

Nur die Autofahrer und Pendler zu verteufeln, greift zu kurz. Wenn man den Autoverkehr reduzieren möchte, muss man attraktive Alternativen bieten. Das bedeutet, den ÖPNV und das Radwegenetz drastisch auszubauen, über Park & Ride an den Stadträndern zu sprechen und das Umland stärker einzubinden. Die Schrittfolge, zuerst den Verkehr zu verändern, um danach stadtplanerisch loslegen zu können, halte ich aber für verkehrt. Natürlich gilt es über die Dimensionierung der Straßenräume nachzudenken, aber darauf müssen wir nicht warten, um das Umfeld weiterzuentwickeln.

Bei aller Notwendigkeit von Verdichtung soll Hamburg doch eine grüne Stadt bleiben.



Foto: Bernd Sterzl/pixello.de

Jede Verdichtung stößt früher oder später an Grenzen, wo sind die für Hamburg erreicht?

Je nachdem, an welcher Stelle man sich in der Stadt befindet, sieht das unterschiedlich aus. Wo etwa Neubauten in Einfamilienhausstrukturen eindringen, bin ich vorsichtig, dort sollte man nicht zu bilderstürmerisch vorgehen. In der inneren Stadt aber ist ein siebengeschossiges Gebäude durchaus plausibel und an einigen Orten kann man auch ein bisschen darüber hinausgehen. Wir legen hier in Hamburg aber einen anderen Maßstab an als beispielsweise die Kollegen in Berlin. Wir möchten den grünen Charakter Hamburgs erhalten – bei all der Vielzahl von Bauprojekten.

Das Gespräch führte Bettina Brüdgam.

ERBE EINES MEHRFAMILIENHAUSES?



EDGAR WESSENDORF

Immobilienkompetenz seit 1914

Seit über 100 Jahren vermitteln wir Zinshäuser in allen Stadtteilen von Hamburg. Wir verkaufen Ihr Mehrfamilienhaus, ohne Ihre Verkaufsabsicht publik zu machen. Profitieren Sie von unserer Erfahrung und einer sicheren Abwicklung. Gern stehen wir Ihnen für ein vertrauliches Gespräch sowie eine für Sie kostenlose und unverbindliche Bewertung Ihres Objektes zur Verfügung.

Unser Zinshausexperte Hannes Rohde ist für Sie da.

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

Immobilienverband
Deutschland
IVD Nord e.V.



Landesverband Nord



Grundeigentümer-
Verband
Hamburg

mit freundlicher Unterstützung von



laden ein zum

13. Hamburger Verwalterttag

29. Januar 2020

Handwerkskammer zu Hamburg, Holstenwall 12, 20355 Hamburg

8.45 – 9.30 Uhr	<i>Anmeldung, Begrüßungskaffee in der Fachausstellung</i>
9.30 – 9.40 Uhr	Begrüßung RA Ulf Schelenz, Grundeigentümer-Verband Hamburg
9.40 – 9.55 Uhr	<i>Kurze Vorstellung der einzelnen Aussteller</i>
9.55 – 10.20 Uhr	Klimaschutz und Digitalisierung – Mit Funk bereit für die Energieeffizienz-Richtlinie Michael Sevenheck, Techem Energy Services GmbH, Hamburg
10.20 – 11.15 Uhr	Wohnungseigentum: Überblick zur Heizkostenverordnung und aktuelle Probleme RiKG Dr. Oliver Elzer, Berlin
11.15 – 11.45 Uhr	<i>Kaffeepause in der Fachausstellung</i>
11.45 – 12.40 Uhr	Zweckentfremdung von Wohnungs- und Teileigentum aus zivilrechtlicher Sicht – z. B. Kurzzeitvermietung (Airbnb, Co-Living, Serviced Apartments, „Medizin- und Safttouristen“), Wohnen im Ärztehaus, heimähnliche Unterbringung im Laden, Schutz vor Obdachlosigkeit usw. RA Dr. Jan-Hendrik Schmidt, Hamburg
12.40 – 13.40 Uhr	<i>Mittagsimbiss in der Fachausstellung</i>
13.40 – 14.35 Uhr	Zweckentfremdung von Wohnraum aus öffentlich-rechtlicher Sicht Nele Dröschner, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen Hamburg
14.35 – 15.30 Uhr	Aktuelle Rechtsprechung zur Wohnraummiete RAin Henrike Butenberg, München
15.30 – 16.00 Uhr	<i>Kaffeepause in der Fachausstellung</i>
16.00 – 17.00 Uhr	Rechtsprechungs-Update WEG – Neue Urteile und Tendenzen RA Rüdiger Fritsch, Solingen
17.00 Uhr	Ende der Veranstaltung

Diese Veranstaltung ist anerkannt i.S.d. § 34c Abs. 2a der Gewerbeordnung i.V.m. § 15b der Makler- und Bauträgerverordnung, Anlage 1 zur MaBV, und wird mit 5 Zeitstunden bescheinigt.

Kosten: 99 Euro bei Anmeldung bis 13.12.2019

115 Euro bei späterer Anmeldung Anmeldeschluss: 17. Januar 2020
(inkl. Getränke und Mittagsimbiss)

Anmeldung: Grundeigentümer-Verband Hamburg, Glockengießerwall 19, 20095 Hamburg

Fax: 040/309 672-44 Telefon: 040/309 672-0,

E-Mail: info@grundeigentuemerverband.de

(Programmänderungen/-verschiebungen behalten wir uns vor.)

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

IFB Hamburg

Gewerbeflächen: Neuer Wohnraum für Hamburg

Fördermittel erhalten – von der Beratung bis zur Zusage

Hamburgs Förderbank unterstützt Eigentümer, die auf Gewerbeflächen öffentlich geförderte Mietwohnungen bauen möchten. Die Experten für den Neubau von Mietwohnungen bei der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB Hamburg) begleiten Investoren von der Beratungs- über die Antragsphase bis hin zur Kreditentscheidung und Förderzusage.

Die Beratungsphase beginnt mit der gemeinsamen Sichtung erster Planentwürfe. Diese werden dann auf die Förderprogramme hin abgestimmt. Erste Finanzierungsrechnungen und eine überschlägige Zeitplanung über den Ablauf werden erstellt. Nach Prüfungsabschluss der planerischen, technischen sowie sozial- und wohnungspolitischen Anforderungen erklärt die IFB Hamburg die „Aufnahme in das Wohnungsbauprogramm“.

Im nächsten Schritt werden die Antragsunterlagen vervollständigt, insbesondere Vermögens- und Einkommensnachweise sowie Jahresabschlüsse. Die Finanzierungsrechnungen werden konkretisiert und die Gesamtinvestitionssumme sowie das erforderliche Eigenkapital bestimmt. Es erfolgt die Festlegung der einzelnen Förderbausteine: Darlehen der IFB Hamburg beziehungsweise der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) sowie einmalige und laufende Zuschüsse.

Am Ende dieses Prozesses steht die Kreditentscheidung und Förderzusage durch die IFB Hamburg, mit der ein Bauzeiten- und Finanzierungsplan vereinbart wird. Nach Stellung der erforderlichen Sicherheiten kommt es zum Vertragsabschluss. Nun stehen Förderdarlehen und weitere Fördermittel zur Auszahlung im Rahmen des Baufortschritts beziehungsweise nach Regelungen der Förderzusagen zur Verfügung.

Private Eigentümer von Gewerbeflächen, die Interesse am geförderten Wohnungsbau haben, finden Informationen sowie Ansprechpersonen unter: www.ifbh.de

Ein Beispiel für wesentliche Unterlagen

Beratungsphase:

- Angaben zur Art der Nutzung (Wohneinheiten, Gewerbeeinheiten, freifinanzierte Teile)
- Vermaßte Zeichnungen Maßstab 1:100 (sämtliche Grundrisse, Schnitte und Ansichten)
- Informationen zum Grundstück (Grundbuchauszug,

Kaufvertrag, Anhandgabe des Landesbetriebs Immobilienmanagement und Grundvermögen)

- Informationen zum Kreditnehmer
- Kostenschätzungen

Antragsphase:

- Baubeschreibung
- Kostenermittlung nach DIN 276-1
- Wohnflächenberechnung
- Gesellschafterverträge, Handelsregisterauszüge

Kreditentscheidung und Förderzusage:

- Ausschreibungsergebnisse, Generalunternehmerverträge
- Finanzierungsnachweise
- Baugenehmigung



**Der schnellste Draht zu
Fachbetrieben in Ihrer Nähe:
www.eghh.de**

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



STARK. SICHER. SERVICE.
Elektro-Gemeinschaft Hamburg

Hamburg

Neue Wege in der Paketlogistik

Micro-Depotstandorte gesucht

Die Versorgung mit Waren und Dienstleistungen ist für die Lebensfähigkeit einer Stadt, ihrer Bewohner und Unternehmen unverzichtbar. Gleichzeitig bildet der gewerbliche Güterverkehr eine der zentralen Herausforderungen für urbane Agglomerationsräume wie Hamburg: Er verursacht Lärm und Schadstoffemissionen, beeinträchtigt die Verkehrssituation und blockiert städtischen Raum; E-Commerce und veränderte Lieferstrukturen des stationären Handels führen zu zusätzlichen logistischen Herausforderungen. Ziel muss es daher mehr denn je sein, neue, umweltfreundliche und effektive Konzepte zur Versorgung der Innenstädte zu entwickeln.

In vielen Städten wurden in den vergangenen Jahren verschiedenartige Maßnahmen angestoßen, um der rasanten Zunahme von Zustell- und Lieferfahrten durch innovative Logistikkonzepte zu begegnen. Im Jahr 2015 hat die Freie und Hansestadt Hamburg zusammen mit dem Paketlogistiker United Parcel Service Deutschland (UPS) ein Modellvorhaben initiiert, um zukunftsfähige Lösungen für den Lieferverkehr zu erproben. Hierzu hat UPS an vier zentralen Standorten in der Hamburger Innenstadt Container als Zwischenlager (sogenannte „Micro-Hubs“) aufgestellt. Von hier aus erfolgt die Zustellung von Sendungen zu Fuß mit Sackkarre, mit Lastenfahrrad oder einem elektrisch unterstützten Fahrrad. Im Zuge einer Evaluation dieses Modellvorhabens konnte neben positiven Effekten auf Verkehr und Umwelt auch nachgewiesen werden, dass die Verfügbarkeit anforderungsgerechter Flächen für den Aufbau dieser Micro-Hubs ein zentrales Hemmnis für die weitere Entwicklung innovativer Lieferkonzepte darstellt. Die Basisanforderungen an einen potenziellen Micro-Hub-Standort lassen sich vergleichsweise leicht spezifizieren. Abhängig von der Anzahl der potenziellen Nutzer und der funktionalen Ausgestaltung besteht ein Flächenbedarf zwischen 15 und 150 Quadratmeter. Die potenzielle Fläche sollte dabei über einen ebenerdigen Zugang verfügen und verkehrlich gut angebunden sein.

Im Fokus stehen dabei insbesondere Flächen in Stadtteilen mit hoher Einwohner- und damit auch Paketdichte wie zum Beispiel Eimsbüttel, Winterhude oder Ottensen aber auch Steilshoop, Bergedorf-West oder Hamm. Die Anlieferung der Pakete am Micro-Hub-Standort erfolgt üblicherweise ausgehend von einer regionalen Zustellbasis am Stadtrand. Hier werden die Sendungen am Morgen vorsortiert, für die Anlieferung am Micro-Hub kommen Lkw oder Sprinter zum Einsatz. Üblicherweise erfolgt die Anlieferung der Pakete einmal täglich zwischen 8 und 9 Uhr. Im weiteren Tagesverlauf wird ausschließlich zu Fuß, mit Lastenrädern oder E-Fahrzeugen zugestellt, so dass für die Anlieger keine zusätzliche Emissionsbelastung entsteht. Grundsätzlich wird angestrebt, die reine Logistikfunktion des Micro-Hubs abhängig von der Flächenverfügbarkeit um weitere Servicekomponenten zu ergänzen, um somit eine optische Aufwertung im Sinne einer städtebaulich verträglichen Lösung und dadurch Erhöhung der Akzeptanz des Konzeptes zu erreichen. Denkbar sind hier unter anderem Leistungen wie die Annahme von Paketen, Postfilialleistungen, Kiosk, Café, Fahrradreparatur oder die Verknüpfung mit Mobilitätsservices wie Bike- oder Carsharing. Auch eine Kombination mit bestehenden Mobilitätshubs erscheint realistisch.

Im Zuge einer umfangreichen Standortsuche konnten bereits erste potenzielle Micro-Hubstandorte in verschiedenen Stadtteilen identifiziert werden, es besteht jedoch weiterer Bedarf. In Betracht kommen hier auch ungenutzte Ladenlokale, Technik- oder Servicräume, Lagerflächen oder ähnliches. Da die beschriebenen Flächen nur selten öffentlich vermarktet werden, ist bei der Identifikation potenzieller Standorte die Unterstützung von Hauseigentümern oder -verwaltungen erforderlich. Sofern Sie in Ihrem Portfolio über entsprechende Flächen verfügen, melden Sie sich gerne bei:

Jan Ninnemann, 040-18175408, microhub@htc-consultancy.de

**Privat sucht zum Kauf
kleine helle Wohnung
in zentraler Lage.**

Über Angebote freuen wir uns:
eMail docflat@gmx.de
mobil 0171/ 75 37 913

dh DAVID HEMPEL
IMMOBILIEN • VERWALTUNG

**Kompetente
Hausverwaltung gesucht?**

- Wir verwalten:
- Wohnungseigentümergeinschaften
- Zins-/Mietshäuser
- Eigentumswohnungen
- Kompetent. Engagiert. Persönlich.

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

**Anzeigenschluss
HAMBURGER
GRUNDEIGENTUM 12/2019:
05.11.2018**

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

CDU im Interview

Sind die Weichen richtig gestellt?

Kai Wegner, Fraktionssprecher für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen

Die Hälfte der Legislaturperiode ist vorbei; in Sachen Wohnungs-, Bau- und Klimapolitik hat die neue Regierung richtungsweisende Gesetze auf den Weg gebracht. Doch bei Weitem nicht alle Probleme sind damit gelöst. Matthias zu Eicken von Haus & Grund Deutschland hat Kai Wegner, Sprecher der CDU/CSU-Bundestagsfraktion für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen nach den Visionen der CDU gefragt.

Wachsende Städte und schrumpfende Regionen – beide Entwicklungen bestimmen Deutschland. Die Debatte wird vor allem über bezahlbares Wohnen in urbanen Gebieten geführt. Die bessere Verzahnung von Stadt und Land bietet doch Potenzial, beide Entwicklungen anzugehen. Welche Konzepte hat die CDU?

Kai Wegner: Wir können uns nicht mit einer Entwicklung abfinden, in der strukturschwache Regionen ausbluten und gleichzeitig die Städte aus allen Nähten platzen. Meine Überzeugung ist, dass wir die Herausforderungen in wachsenden Städten und die Probleme in strukturschwachen Räumen nur gemeinsam lösen können. Die Kommission Gleichwertige Lebensverhältnisse hat dafür viele gute Vorschläge erarbeitet. Die Menschen auf dem Land brauchen Zugang zu allen Leistungen der Daseinsvorsorge. Das reicht vom Arzt über den Supermarkt bis hin zu Kitas und Schulen. Wichtig sind mir zudem die flächendeckende Digitalisierung und bessere öffentliche Verkehrsverbindungen. Da in ländlichen Regionen die Wege weiter sind und viele Menschen auch in Zukunft auf das Auto angewiesen sein werden, erhöhen wir außerdem die Pendlerpauschale.

Großen Wert habe ich darauf gelegt, dass das Baukindergeld und die Sonder-Abschreibung für den Mietwohnungsbau nicht nur in den Städten, sondern flächendeckend den Menschen zugutekommen. Auch die Städtebauförderung trägt maßgeblich dazu bei, die unterschiedlichen Fragen, die sich jeweils vor Ort stellen, zu bewältigen.

Die Ergebnisse der Baulandkommission weisen auf weitergehende Eingriffsmöglichkeiten des Staates in das Eigentum und die Vertragsfreiheit hin. Wie weit will der Gesetzgeber gehen? >>>

Immobilienverwaltung mit Tradition

Wir sind eine Immobilienverwaltung die im Großraum Hamburg, Niedersachsen und Schleswig-Holstein tätig ist und ausschließlich Grundstücksverwaltungen durchführt. Sie können gern auf unserer Homepage www.dr-schroeder.de die unten aufgeführten Fachartikel und Kundenzeitungen einsehen (Downloads). Gern stehen wir Ihnen auch mit gedruckten Exemplaren zur Verfügung.

Sonderdrucke in ausführlichen Ausarbeitungen zu vielen Themen, beispielsweise:

- Die Eigentumswohnung
- Der Verwaltungsbeirat
- Immobilien erben
- Rauchmelder
- Schaden durch Schimmel
- Die Eigentümerversammlung
- Der Energieausweis
- Die Ferienwohnung
- Immobilienkauf auf Rentenbasis

Kundenzeitungen der letzten zehn Jahre.



Tel. 040-523 05 90

www.dr-schroeder.de · E-Mail: info@dr-schroeder.de

Kai Wegner: Ich möchte mehr Neubau zu bezahlbaren Preisen ermöglichen, denn zusätzlicher Wohnraum ist der beste Weg, um die Menschen auf den angespannten Wohnungsmärkten nachhaltig zu entlasten. Dafür werden wir unter anderem das Baurecht ändern. Schärfere Eingriffsmöglichkeiten der Kommunen in Eigentumsrechte darf es dabei aber nicht geben. So haben wir es im Koalitionsvertrag verabredet und diese Verabredung gilt. Auf Drängen der Unionsparteien hat dies die Baulandkommission in ihren Handlungsempfehlungen erneut bekräftigt. Die Bundesregierung muss jetzt einen Gesetzentwurf vorlegen, der Neubau und Eigentumsschutz in Einklang bringt. Meine feste Überzeugung ist: Die privaten Vermieter sind Stabilitätsgaranten in den Quartieren und zudem als Partner auch für den Neubau unerlässlich.



Foto: Yves Sucksdorff

Kai Wegner, Sprecher der CDU/CSU-Bundestagsfraktion für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen

Die Bundesregierung muss jetzt einen Gesetzentwurf vorlegen, der Neubau und Eigentumsschutz in Einklang bringt. Meine feste Überzeugung ist: Die privaten Vermieter sind Stabilitätsgaranten in den Quartieren und zudem als Partner auch für den Neubau unerlässlich.

Das Wohngeld gilt – anders als Mietpreisbremse und Mietendeckel – als treffsichere Maßnahme, um einkommensschwache Mieter zu unterstützen. Trotzdem führt es ein Nischendasein. Reicht die anstehende Reform des Wohngeldes aus, um dem Instrument Geltung zu verschaffen?

Kai Wegner: Grundsätzlich ja. Wir wollen das Wohngeld zum 1. Januar 2020 spürbar erhöhen und es zudem dynamisieren. Die Höchstbeträge für Miete und Belastung werden wir nach Mietstufen differenziert anheben, um die regional unterschiedliche Mietentwicklung zu berücksichtigen. Zudem führen wir eine neue Mietstufe VII ein. Damit können wir Mieter in Kreisen und Gemeinden mit besonders hohen Mieten noch besser unterstützen. Der Gesetzentwurf der Bundesregierung sieht vor, dass rund 660.000 Haushalte von der Wohngeldreform 2020 profitieren. Darunter sind 180.000 Haushalte, die erstmals oder wieder Wohngeld erhalten. Für bestehende Wohngeldhaushalte bedeutet der Gesetzentwurf eine Erhöhung der Unterstützungsleistung von 30 Prozent. Die Verbesserungen werden insbesondere Familien und Rentnerhaus-

halten zugutekommen. Als Ergebnis des Klimaschutzpaketes werden wir zur Vermeidung sozialer Härten bei steigenden Heizkosten die Wohngeldbezieher durch eine Erhöhung des Wohngeldes um weitere zehn Prozent unterstützen. Alles in allem ist das Wohngeldstärkungsgesetz somit eine zentrale Weichenstellung für bezahlbares Wohnen.

Mit dem Klimapaket kommt die steuerliche Förderung von Klimaschutzmaßnahmen nur für selbstnutzende Eigentümer. Mietwohnungen – über die Hälfte aller Wohnungen – bleiben damit

ausgeschlossen, obwohl es gerade dort einen Anreiz braucht. Wie will die CDU Vermietern den nötigen Spielraum für den Klimaschutz geben?

Kai Wegner: Die Klimaziele 2030 gelten ohne Abstriche. In diesem Zusammenhang ist die Gebäudeenergieeffizienz ein wichtiges Handlungsfeld mit großem Einsparpotenzial. Auch die Mietwohnungen können und müssen hier einen Beitrag leisten. Hierfür müssen wir auf Investitionen, Anreize und Freiwilligkeit setzen. Die Maßnahmen müssen bezahlbar bleiben. Klimaschutz darf nicht zur neuen sozialen Frage werden. Die bestehenden investiven Förderprogramme werden wir in der Bundesförderung für effiziente Gebäude bündeln und inhaltlich optimieren. Die Fördersätze werden wir um zehn Prozent erhöhen. Zudem werden wir dafür sorgen, dass mehr Personen als zuvor die Zuschüsse erhalten können, unter anderem Vermieter. Ein weiterer Ansatz ist die Austauschprämie für Ölheizungen. Den Einbau eines neuen, effizienten Heizsystems werden wir mit 40 Prozent der Kaufsumme bezuschussen. Das ist ein attraktiver Anreiz zur Umstellung auf erneuerbare Wärme, oder, wo dies nicht möglich ist, auf effiziente hybride Gasheizungen.

Herzlichen Dank für das Gespräch!

Ihre Immobilie in gute Hände! Arzt sucht langfristige Kapitalanlage
 – vermietete Wohnungen und Gewerbe –
 – Mehrfamilienhäuser –
 – Fairer Umgang mit den Mietern –
 – Kurzfristige Abwicklung noch in 2019 möglich –
 Tel.: 0171/2 65 60 54
 Dr.med.T.Wiechmann@gmx.de

Immobilie für privaten Bestand gesucht
 Wir führen unsere Häuser nach hanseatischen Werten.
040 – 850 57 30

Anzeigenschluss HAMBURGER GRUNDEIGENTUM 12/2019: 05.11.2019
 Anzeigenannahme: elbbüro, Stefanie Hoffmann,
 Tel. (040) 33 48 57 11,
 E-Mail: s_hoffmann@elbbuero.com

Wie entwickeln sich die Preise?

Immobilienmarkt Alstertal

BAUWERK Hamburg veröffentlicht neuen Marktbericht

Der Marktbericht „Was Wohnen im Alstertal kostet“, in dem die Bodenpreise im Alstertal analysiert und grafisch aufgearbeitet werden, ist soeben zum vierten Mal erschienen. Wieder hat das Unternehmen BAUWERK Hamburg in der detaillierten Aufarbeitung sämtliche Straßen der Stadtteile Bergstedt, Bramfeld, Duvenstedt, Lemsahl, Poppenbüttel, Sasel, Volksdorf und Wellingsbüttel aufgeführt. Die farbige Darstellung der Straßenzüge verhilft dabei zu einem schnellen Überblick.

Während in vier der untersuchten Stadtteile die Preise gegenüber dem Vorjahr weiter gestiegen sind, gab es in dreien einen Rückgang. Der Boom scheint also zumindest abzuebben, darauf deuten auch wieder steigende Vermarktungszeiten hin. Mit einer platzenden Immobilienblase muss aber wohl kaum gerechnet werden. Welche Auswirkungen eine neue Grundsteuer haben wird, ist noch nicht abzusehen. Pronostizieren lässt sich aber, dass Bramfeld, das bisher das Schlusslicht bildet, von der geplanten U5 sehr profitieren könnte. Doch bis dahin wird noch einige Zeit vergehen. Der Bericht steht unter www.bauwerk-hamburg.de allen Interessierten kostenlos zum Download zur Verfügung, in der Geschäftsstelle des Grundeigentümer-Verbands in der Saseler Chaussee 193 und in diversen Budni-Fillialen liegen gedruckte Exemplare zu Mitnehmen aus.

Mittlere Gesamtkaufpreise Haus und Grundstück



Grafik: BAUWERK Hamburg

ÜBER 20 JAHRE IMMOBILIEN IN HAMBURG

Denken Sie über den Verkauf Ihres Mehrfamilienhauses nach?

Sicher kann jeder sein Haus auch selber verkaufen, schließlich kennen Sie es am besten. Aber wir nehmen es Ihnen auch gern ab.

Diskret und erfolgreich !

Seit mehr als 20 Jahren verkaufen wir Mehrfamilienhäuser in Eimsbüttel, Eppendorf, Altona, St. Pauli, Barmbek, Wandsbek, Harvestehude sowie im Hamburger Umland an einen hochwertigen Kundenstamm von Stiftungen, Grundeigentümern und inländischen Investoren.

Verlässlichkeit und Engagement !

Wir bieten Ihnen unsere Leistungsgarantie aber viel wichtiger ist, wir bieten unsere Begeisterung für die Vermittlungsarbeit an und legen uns ohne viel Aufsehens und Werbung für Sie ins Zeug.



Schlüterstraße 14
20146 Hamburg · Rotherbaum

LEIPE
IMMOBILIEN · IVD

Telefon: 040 - 41 42 93 60
E-Mail: info@leipe-immobilien.de



Weitere Verschärfungen des Mietrechts geplant

SPD-Bundestagsfraktion beschließt neues Positionspapier

Mieterhöhungen, Modernisierungen, Mietpreisbremse

Am 25. September hat die SPD-Bundestagsfraktion ihr Positionspapier mit dem Titel „Eine sozialverantwortliche Wohnpolitik für Menschen, nicht für Märkte“ vorgestellt. Das Papier enthält zahlreiche Forderungen nach Verschärfungen des Mietrechts.

Mietenstopp für Mieterhöhungen

Mieten in laufenden Mietverhältnissen sollen in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt nur noch entsprechend den allgemeinen Preissteigerungen angehoben werden können. Diese Änderung soll zunächst nur für fünf Jahre eingeführt werden. Index- und Staffelmietverträge sollen verboten werden. Zusätzlich soll die Kappungsgrenze für Mieterhöhungen für den Fall, dass die Ausgangsmiete sehr weit unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt, generell auf zehn Prozent abgesenkt werden.

Modernisierungsmieterhöhung

Nach Durchführung einer Modernisierung sollen nur noch vier Prozent der Modernisierungskosten auf die Jahresmiete umgelegt werden können. Die bestehende Härtefallklausel soll verbessert werden, um Mieter davor zu schützen, große Teile ihres Einkommens für Miete ausgeben zu müssen.

Mietpreisbremse

Künftig soll die Mietpreisbremse für alle Neuvertragsabschlüsse im gesamten Bundesgebiet gelten und die Rügepflicht für Mieter abgeschafft werden. Sofern die Wohnung möbliert vermietet wurde, sollen Vermieter verpflichtet werden, den Möbelzuschlag im Mietvertrag gesondert auszuweisen. Für das Mobiliar soll regelmäßig ein Zuschlag in Höhe von zwei Prozent des Zeitwerts auf die Monatsmiete aufgeschlagen werden können. Der Vermieter soll verpflichtet werden, die Quittungen für die Möbel vorzulegen, sofern der Mieter dies verlangt.

Eigenbedarfskündigung

Wegen Eigenbedarfs soll nur noch gekündigt werden dürfen, wenn der Eigentümer selbst oder enge Verwandte einziehen. Gleichzeitig sollen Instrumente eingeführt werden, womit rechtssicher sichergestellt wird, dass die

Person, für die der Eigenbedarf geltend gemacht wurde, für einen längeren Zeitraum einzieht. Das Ganze soll mit hohem Bußgeld und Schadensersatzansprüchen für den gekündigten Mieter flankiert werden.

Heilungswirkung für verspätete Zahlungen in der ordentlichen Kündigung verankern

Ist der Mieter mit der Zahlung von mehr als zwei Monatsmieten in Verzug, kann sowohl außerordentlich als auch ordentlich gekündigt werden. Die außerordentliche Kündigung wird jedoch unter anderem dann unwirksam, wenn der Mieter zahlt, bevor ihm die Kündigungs- und Räumungsklage seines Vermieters zugestellt wird. Dies soll nun auch für die ordentliche Kündigung gelten.

Begrenzung der Umlagefähigkeit der Grundsteuer

Die Grundsteuer soll höchstens zur Hälfte auf den Mieter im Rahmen der Betriebskosten umgelegt werden können.

Ausweitung des Betrachtungszeitraums der ortsüblichen Vergleichsmiete

Zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete sollen die Neuvertragsmieten und Miethöhenänderungen der letzten acht Jahre herangezogen werden. Derzeit werden nur die aus den letzten vier Jahren berücksichtigt. Zurzeit befindet sich im Deutschen Bundestag ein Gesetzentwurf, wonach zukünftig ein Zeitraum von sechs Jahren zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete festgelegt werden soll.

Mietspiegel

Der Mietspiegel stellt die ortsübliche Vergleichsmiete dar. Derzeit wird der Mietspiegel in der Regel alle zwei Jahre an die Marktentwicklung angepasst. Dies soll nur noch alle drei Jahre geschehen.

Mietpreisüberhöhungen

Mietpreisüberhöhungen stellen heute eine Ordnungswidrigkeit dar. Die Norm soll praxistauglicher ausgestaltet werden und die Bußgeldandrohung für Verstöße von derzeit 50.000 auf 100.000 Euro ausgeweitet werden.

Inka-Marie Storm
www.hausundgrund.de

Fragen und Antworten

? Auf meinem Grundstück in Hamburg stehen an der Grundstücksgrenze mehrere gesunde Birken. Mein Nachbar verlangt von mir deren Fällung, da er sich durch den Pollenflug, Blätter- und Samenflug erheblich in seiner Grundstücksnutzung beeinträchtigt sieht.

Hat er Recht?

Nein. Ein Beseitigungsanspruch nach § 1004 Absatz 1 BGB erfordert, dass der Nachbar Störer ist. Dies kommt bei den von gesunden Bäumen ausgehenden natürlichen Immissionen regelmäßig nicht in Betracht. Der Bundesgerichtshof (BGH) hat im Übrigen kürzlich mit Urteil vom 20. September 2019 (V ZR 218/18) in einem vergleichbaren Fall diese Rechtsansicht bestätigt. In dem der Entscheidung zugrundeliegenden Fall hatte sich die Grundstücksnutzung nach Ansicht des BGH im Rahmen ordnungsgemäßer Bewirtschaftung gehalten. Die gerügten Beeinträchtigungen (Blätter-, Samenfall und Pollenflug) waren nach dessen Auffassung nicht angreifbar, so dass ein Beseitigungsanspruch verneint wurde. Auch liegen in Ihrem Fall keine Anhaltspunkte für eine erkennbar schwere Erkrankung oder ein Absterben vor, die eine in Hamburg regelmäßig behördlich zu genehmigende Fällung rechtfertigen könnten. Aufgrund der in Hamburg geltenden Baumschutzverordnung besteht im Übrigen bei gesunden Bäumen eine Duldungspflicht des Nachbarn nach § 1004 Absatz 2 BGB.

? Auf dem Nachbargrundstück, unmittelbar an der Grundstücksgrenze steht eine alte Eiche, deren Äste teilweise in mein Grundstück hineinragen. Einige Äste sind abgestorben. Kann ich vom Nachbarn deren Beseitigung verlangen?

Dies ist stets im Rahmen einer Einzelfallprüfung zu entscheiden. Grundsätzlich aber trifft jeden Grundstückseigentümer eine Verkehrssicherungspflicht für sein Eigentum, insbesondere für Anpflanzungen und Bäume. Die Rechtsprechung fordert, dass ein Grundstückseigentümer mindestens einmal jährlich durch einfache Sichtprüfung deren Zustand feststellen muss. Soweit dem Nachbarn bekannt ist, dass Bäume Totholz oder Erkrankungen aufweisen, ist er verpflichtet, die davon ausgehenden Gefahren auszuräumen. Das bedeutet, dass Totholz zu entfernen ist und bei erkennbaren Baumerkrankungen auch eine Begutachtung durch einen Fachbetrieb/Baumsachverständigen und gegebenenfalls weitere Maßnahmen vorgenommen werden müssen.

Sie können daher von Ihrem Nachbarn unter Fristsetzung die Entfernung der toten Äste verlangen, soweit von diesen Gefahren ausgehen.

? Kann der Nachbar trotz Duldungspflicht eine Ausgleichszahlung nach § 906 Absatz 2 Satz 2 BGB von mir verlangen?

Der BGH hat in dem vorgenannten Urteil festgestellt, dass dem Nachbarn in vergleichbaren Fällen weder unmittelbar noch in entsprechender Anwendung des § 906 BGB ein Ausgleichsanspruch zusteht, weil ein Grundstückseigentümer nicht für die von Bäumen ausgehenden, natürlichen Immissionen verantwortlich sei. Dies sei nur anders zu sehen, soweit sich die Nutzung nicht im Rahmen ordnungsgemäßer Bewirtschaftung halte.

? Ich bin Eigentümer eines Grundstücks in Hamburg, das in einem allgemeinen Wohngebiet liegt. Mein neuer Nachbar will nun auf seinem Grundstück und unmittelbar an der gemeinsamen Grundstücksgrenze im Bereich seines Vorgartens und im rückwärtigen Bereich einen Zaun errichten. Muss dieser gesetzliche Vorgaben an die Gestaltung und Größe einhalten?

Ihr Nachbar ist in Hamburg auch ohne Ihre Zustimmung berechtigt, eine Einfriedung (Zaun, Hecke) auf seinem Grundstück, unmittelbar an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu errichten, soweit nicht in einem für das Baugebiet geltenden Bebauungs- oder Grünordnungsplan konkrete Festsetzungen über Art und Höhe der Einfriedungen vorgegeben sind. Spezielle privatrechtliche Regelungen existieren in Hamburg nicht. Insbesondere besteht keine Einfriedungspflicht. Lediglich in der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) findet sich in § 11 eine Regelung zu „baulichen Einfriedungen“ (Zaun, Mauer, Erdwall oder ähnlichem). Hecken und sonstige Anpflanzungen sind von § 11 HBauO hingegen nicht erfasst.

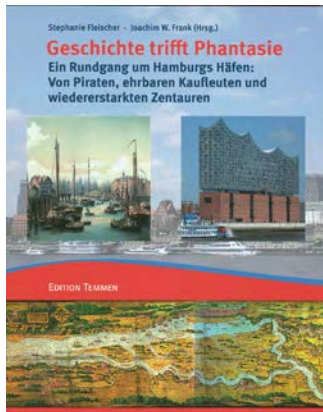
§ 11 HBauO regelt für die private Grundstücksnutzung, dass in der Tiefe der Vorgärten jeweils zu den benachbarten Grundstücksseiten, durchbrochene, bauliche Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,50 Metern zulässig sind. Für den rückwärtigen Bereich existieren ebenfalls Vorgaben an bauliche Einfriedungen, und zwar dürfen diese nur bis zu einer maximal zulässigen Höhe von 2 Metern errichtet werden, allerdings ist keine Sichtdurchlässigkeit gefordert.

Buchvorstellung

„Geschichte trifft Phantasie“

Ein Rundgang um Hamburgs Häfen

Der Untertitel dieses Buches: „Ein Rundgang um Hamburgs Häfen: Von Piraten, ehrbaren Kaufleuten und wiedererstarkten Zentauren“ zeigt dem Leser die Bandbreite des Inhalts auf. In Zusammenarbeit mehrerer Autorinnen und Autoren ist es dem Herausgeber Joachim W. Frank gelungen, in dieser Veröffentlichung die wechselhafte Entwicklung des Hafens von den Anfängen bis zur Gegenwart gut lesbar und nachvollziehbar darzustellen – und alles illustriert mit vortrefflichen historischen und etlichen aktuellen Abbildungen. Der erste große, historische Teil beschreibt auf 100 Seiten die Hamburger Hafengeschichte und ist mit zahlreichen das Thema ergänzenden Darstellungen, älteren Fotos und Karten bebildert – von den Anfängen um 800, über den ersten Elbhafen im 12. Jahrhundert bis zur heutigen



HafenCity. Auch die Auswandererstadt, der Bau des ersten Elbtunnels, sowie Hamburgs Interessen in der Elbmündung werden kenntnisreich beschrieben. Dann folgen – als zweiter Teil – 13 kleinere illustrierte Geschichten. Das Buch lädt auch dazu ein, die beschriebenen Orte, zum Beispiel mal mit dem Fahrrad auf einer eigenen Hafenrundfahrt, zu entdecken – also „zu erfahren“. Das im Bremer Verlag „Edition Temmen“ erschiene Buch hat 200 Seiten und zeigt 235 Abbildungen. Die Autoren sind: Joachim W. Frank, Stephanie Fleischer, Klaudia Jeske, Jürgen Rath, Britta Tensfeld-Pauls, Britta Heitmann und Angelika Marie Hauck.

Gerd Hoffmann
www.bergedorfarchiv.de



Unterstützung beantragen

Auch dieses Jahr unterstützt die vom Grundeigentümer-Verband Hamburg betreute Otto Ernst Carl Gauger-Stiftung ältere bedürftige Grundeigentümer durch die sogenannte Weihnachtswendung. Die Voraussetzungen sind:

- 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.

Anträge bitte schriftlich an die Otto Ernst Carl Gauger-Stiftung, Glockengießerwall 19, 20095 Hamburg. Dies

sollte bis zum 22. November 2019 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 Unterstützungsmöglichkeiten durch die Otto Ernst Carl Gauger-Stiftung erhalten Sie beim Grundeigentümer-Verband Hamburg unter (040) 30 96 72-56/-70.

FACHLITERATUR



Das gesamte Immobilienrecht
Walhalla Fachredaktion, 12. Auflage 2019, ISBN 978-3-8029-5258-6

Egal ob Vermieter, Verwalter oder Bauträger, diese einzigartige und bewährte Zusammenstellung von Gesetzestexten ist ein Muss für jeden, der beruflich aber auch privat mit Immobilien zu tun hat. Die aktuelle Ausgabe (Rechtsstand: 1. September 2019) ermöglicht schnellen Zugriff auf die zahlreichen Rechtsvorschriften rund um Haus und Grund. Vom Wohnungseigentumsgesetz über Betriebskostenverordnung, Baugesetzbuch und Grundsteuergesetz bis hin zu Zivilprozess- und Insolvenzordnung sind alle relevanten Gesetze und Verordnungen enthalten.

Preis: 22 Euro

Der Verwaltungsbeirat

Von Volker Bielefeld, Thomas Christ und Michael Sommer, 5. Auflage 2019, ISBN 978-3-96434-006-1

In Wohnungseigentumsanlagen obliegt die Verwaltung laut Gesetz dem Verwalter, den Wohnungseigentümern und dem Verwaltungsbeirat. Diese aktualisierte Broschüre soll allen Wohnungseigentümern und den von ihnen bestellten Verwaltungsbeiräten Wegweiser und Ratgeber sein für eine ordnungsmäßige Verwaltung ihres Eigentums und für ein gedeihliches Zusammenleben im Interesse aller Eigentümer und Bewohner einer Wohnanlage.

Preis: 14,95 Euro

Wohnungsmodernisierung

Von Hans Reinold Horst, 8. Auflage 2019, ISBN 978-3-96434-005-4
Diese Broschüre zeigt den chronologischen Ablauf einer Modernisierungsmaßnahme und vermittelt notwendige Kenntnisse. Die vorliegende

Neuaufgabe, die das Mietrechtsanpassungsgesetz von 2019 berücksichtigt, widmet sich besonders der zweiseitigen Modernisierungsvereinbarung als Grundlage für die Planung, Vorbereitung und Durchführung von Baumaßnahmen.

Preis: 21,95 Euro

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

www.grundeigentuemerverband.de
bei Versand jeweils zzgl. Versandkosten

Wohnungsgesuch von Herrn H.

Für den jungen Afghanen hat sich seit seiner Ankunft in der Hansestadt viel getan. In der Sprachschule hat Herr H. nicht nur ein gutes Deutschniveau erreicht, mit dem er sich in der Stadt einfach zurechtfindet und bereits soziale Kontakte knüpfen konnte. Seit Mitte 2018 arbeitet er in Vollzeit auch in einem Café in Alsternähe. Die Gastronomie bringt Herrn H. soviel Spaß, dass er im nächsten Jahr dort eine Ausbildung zum Koch beginnen möchte. Sein Arbeitgeber hat ihm schon eine Stelle angeboten. Was dem 22-jährigen für sein Ankommen in Hamburg noch fehlt, ist eine eigene Wohnung. Denn zurzeit lebt Herr H. mit einer fremden Person in nur einem Zimmer in einer öffentlich-rechtlichen Unterkunft in Lokstedt. Wegen der Schichtarbeit in seinem Job müsste der Wohnort mit den öffentlichen Verkehrsmitteln gut zu erreichen sein. Einen Arbeitsweg von 60 Minuten bis zum Rathaus würde Herr H. in Kauf nehmen.

Herr H. wird bei der Wohnungssuche von der engagierten Ehrenamtlichen Frau W. unterstützt. Sie hat sich von der Wohnbrücke Hamburg zur Wohnungslotsin schulen lassen, um Herrn H. beim Ankommen in der ersten eigenen

Wohnung kompetent zur Seite zu stehen. Als weiterer Kontakt steht das Team der Wohnbrücke Hamburg Vermietern in allen Fragen vor und während des Mietverhältnisses zur Verfügung.

Besitzen Sie eine freie Wohnung ab einem Zimmer bis maximal 500 Euro warm in Hamburg und würden den freundlichen, jungen Mann gerne persönlich kennenlernen? Oder haben Sie eine Wohnung, die vielleicht für einen anderen Haushalt mit Fluchthintergrund passen könnte? Die Wohnbrücke Hamburg freut sich auf Ihren Anruf!



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

GESCHÄFTSSTELLEN

Grundeigentümer-Verband Hamburg

Glockengießerwall 19, 20095 Hamburg
Öffnungs- und Beratungszeiten unter
www.grundeigentuemerverband.de

Hamburg-Altona

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

Hamburg-Bergedorf

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

Hamburg-Blankenese

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

Hamburg-Harburg-Wilhelmsburg

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

Hamburg-Rahlstedt

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

Hamburg-Sasel

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

HAUPTGESCHÄFTSSTELLE

Informations-Centrum

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

Beratungen

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

Rechtsberatung

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

Rechtsberatung

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

Rechtsberatung

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

Bautechnische Beratung

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

Weitere Beratungen siehe

www.grundeigentuemerverband.de/beratungen



GRUNDEIGENTÜMERVEREIN
Eimsbüttel und Umgegend e.V.

Horst-Harald Vierth

* 12.07.1934 † 06.10.2019

Wir trauern um unser langjähriges Mitglied,
Kassenwart und Freund und schauen dankbar
auf sein Jahrzehnte langes Wirken zum Wohle
der Grundeigentümer zurück.

Für den Vorstand

**Dr. Curt-Bruno Voelker &
Burkhardt Müller-Sönksen**

Mittwoch, 6. November 2019 (19.00 Uhr)

Geschäftsstelle Rahlstedt, Schweriner Straße 27
„Immobilien richtig vererben: Testament und Vollmachten“
 Haus- und Grundeigentümergebiet Hamburg-Rahlstedt
 Arbeitskreis. Anmeldung unter Tel. 677 88 66, Kosten für Mitglieder
 12 Euro, für Gäste 24 Euro.

Donnerstag, 7. November 2019 (19.00 Uhr)

Klipper THC, Eckerkamp 38
„Hamburger Immobilienmarkt – Aktuelles aus Politik und Recht“
 Haus- und Grundeigentümergebiet Wellingsbüttel
 Mitgliederversammlung mit Vortrag von Rechtsanwalt
 Ulf Schelenz, Geschäftsführer des Grundeigentümer-
 Verbandes Hamburg.

Dienstag, 12. November 2019 (19.00 Uhr)

Grundeigentümer-Verbandshaus, Sitzungssaal 7. OG,
 Glockengießerwall 19
„Die Immobilie im Erbrecht“
 Grundeigentümer-Verein Uhlenhorst-Winterhude-Alsterdorf
 Vortragsabend mit Rechtsanwalt Dietmar Heister.

Bergedorfer Grundeigentümer-Info-Tage

Dienstag, 12. November 2019 (19.00 Uhr)

Neuer Weg 54, Theatersaal der Lohbrügger Bürgerbühne
„Sicherheit und Einbruchschutz für Heim und Haus“
 Grundeigentümergebiet Bergedorf
 Vortrag von Rüdiger Voss, LKA Hamburg, Kriminalpolizeiliche
 Beratungsstelle. Einlass 18:30 Uhr mit Begrüßungsgetränk. Vor-
 herige Anmeldung erforderlich: 040/724 72 73 oder bergedorf@
 grundeigentuemerverband.de.

Mittwoch, 13. November 2019 (19.00 Uhr)

Neuer Weg 54, Theatersaal der Lohbrügger Bürgerbühne
„Betrug an Tür und Telefon – wie wehre ich mich richtig?“
 Grundeigentümergebiet Bergedorf
 Vortrag von Rüdiger Voss, LKA Hamburg, Kriminalpolizeiliche
 Beratungsstelle. Einlass und Anmeldung: s. o.

Donnerstag, 14. November 2019 (19.00 Uhr)

Neuer Weg 54, Theatersaal der Lohbrügger Bürgerbühne
„Wie schütze ich mein Haus vor Starkregenfolgen?“
 Grundeigentümergebiet Bergedorf
 Vortrag von Dr. Ing. Franziska Meininger, Hamburg Wasser und
 Kristin Diercks, M.Sc. Umweltingenieurwesen, Behörde für Umwelt
 und Energie. Einlass und Anmeldung: s. o.

Donnerstag, 14. November 2019 (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.

Donnerstag, 14. November 2019 (18.00 Uhr)

Grundeigentümer-Verbandshaus, Sitzungssaal 7. OG,
 Glockengießerwall 19
Jahreshauptversammlung
 Grundeigentümergebiet Innenstadt, HafenCity und
 St. Georg-Borgfelde
 Jahreshauptversammlung mit Wahlen

Montag, 25. November 2019 (18.00 Uhr)

Grundeigentümer-Verbandshaus, Sitzungssaal 7. OG,
 Glockengießerwall 19
„Mietrechtsanpassungsgesetz und neuer Mietenspiegel 2019“
Grundeigentümer-Verein Barmbek-Uhlenhorst und Umgebung
 Jahreshauptversammlung mit Vortrag von Rechtsanwalt Matthias
 Scheff.

Montag, 25. November 2019 (18.00 Uhr)

Hanse-Villa, Max Brauer Allee 24
„Wohnungspolitik und Wohnen in Hamburg“
 Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergebiet Altona und
 Elbvororte
 Wie teuer ist Wohnen in der Metropole wirklich? Vortragsveranstal-
 tung mit Rechtsanwalt Heinrich Stüven, ehemaliger Vorsitzender des
 Grundeigentümer-Verbandes Hamburg.

Mittwoch, 27. November 2019 (19.00 Uhr)

Geschäftsstelle Rahlstedt, Schweriner Straße 27
„Immobilien richtig vererben: Testament und Vollmachten“
 Haus- und Grundeigentümergebiet Hamburg-Rahlstedt
 Arbeitskreis. Anmeldung unter Tel. 677 88 66, Kosten für Mitglieder
 12 Euro, für Gäste 24 Euro.

Donnerstag, 28. November 2019 (18.30 Uhr)

Geschäftsstelle Harburg, Am Soldatenfriedhof 8
„Mietrechtsanpassungsgesetz und neuer Mietenspiegel 2019“
 Haus- und Grundbesitzerverein Harburg-Wilhelmsburg
 Vortragsveranstaltung mit dem Geschäftsführer des Vereins, Rechts-
 anwalt Matthias Scheff. Anmeldung erbeten unter
 Tel. 040/77 41 44.

Samstag, 30. November 2019

Weihnachtsausfahrt nach Wismar

Grundeigentümergebiet Stellingen Langenfelde
 Preis für Mitglieder 49,00 Euro, für Gäste 52,00 Euro inkl. Busfahrt,
 Frühstücksbuffet in Salem, Stadtführung in Wismar und Besuch des
 Weihnachtsmarktes in Wismar.
 Anmeldung telefonisch unter 040/ 540 27 59.

Dienstag, 3. Dezember 2019 (15.30 Uhr)

Kursana-Residenz, Ernst-Mittelbach-Ring 47.
Adventskaffee
 Grundeigentümergebiet Lokstedt-Niendorf-Schnelsen
 Teilnahme nur nach vorheriger telefonischer Anmeldung am
 14. oder 15. November, 8 bis 16 Uhr, Tel. 040/368 266 73 bei
 Herrn Argendorf.

Mittwoch, 4. Dezember 2019 (19.00 Uhr)

ASB-Raum, Wedeler Landstraße 36
„Meine Hecke, sein Baum – Neues aus dem Nachbarrecht“
 Rissener Haus- und Grundeigentümergebiet
 Vortragsveranstaltung. Es referiert Rechtsanwalt Torsten Flomm,
 Vorsitzender des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg.

Donnerstag, 5. Dezember 2019 (15.00 Uhr)

Hotel Grand Elysée, Rothenbaumchaussee 10
„Adventskaffee“
 Grundeigentümergebiet Eimsbüttel
 Weihnachtlicher Adventskaffee. Anmeldung bis zum
 28. November erforderlich (grund@soenksen.de).

Mittwoch, 11. Dezember 2019 (18.00 Uhr)

Grundeigentümer-Verbandshaus, Sitzungssaal 7. OG,
 Glockengießerwall 19
**„Neuer Mietenspiegel 2019 – Wie entwickelt sich der
 Mietmarkt?“**
 Grundeigentümergebiet von Eilbeck, Hohenfelde und Hamm
 Mitgliederversammlung mit Vortrag von Rechtsanwalt Torsten
 Flomm, Vorsitzender des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg.

Dienstag, 14. Januar 2020 (18.30 Uhr)

Geschäftsstelle Harburg, Am Soldatenfriedhof 8
„Dichtheitsnachweis für Grundstücksentwässerung“
 Haus- und Grundbesitzerverein Harburg-Wilhelmsburg
 Vortragsveranstaltung mit Lokman Topbas und Marcus Ziehm
 von der Firma Dr. Pipe Hamburg GmbH. Anmeldung erbeten unter
 Tel. 040/77 41 44.

18. bis 30. Juni 2020

Nordkap zur Mittsommernacht

Lassen Sie sich von der norwegischen Naturkulisse verzaubern, wenn zur Mittsommernacht grandiose Farb- und Lichtspiele die Fjordlandschaft bestimmen – ein Traum und das Highlight eines jeden Kreuzfahrers.

Die Reise beginnt in Kiel und endet dort auch wieder.

Die Überquerung des Nordpolarkreises wird mit der Polartaufe an Bord gefeiert. Die Fahrt führt weiter zu der schroffen Landschaft der Lofoten, die zu den schönsten Regionen Norwegens gehört.

Vom nächsten Liegeplatz in Honningsvåg ist es nicht mehr weit bis zu den Klippen des Nordkaps, das im Licht der Mitternachtsonne strahlt.

Mit der MS Ocean Majesty reisen Sie bequem von Kiel aus und mit nur maximal 500 Gästen ist es möglich, Individualität und Privatsphäre zu erleben.

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

Fordern Sie gern unsere ausführliche Reisebeschreibung an.

Kontakt

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

Unsere Frankreichreisegruppe immer gut gelaunt und fröhlich!



Neues aus Karlsruhe

Kündigung war berechtigt

Mängelbeseitigung verweigert – keine Mietminderung

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat entschieden, dass Mieter keine Mängelrechte gegenüber ihrem Vermieter geltend machen können, soweit sie die Mängelbeseitigung durch den Vermieter und von diesem beauftragte Dritte unberechtigt verweigern (BGH, Urteil vom 10. April 2019, VIII ZR 12/18). Der vermietende Kläger hatte die Mieter wegen erheblichen Zahlungsverzugs wiederholt fristlos gekündigt. Auf diese Kündigungen stützte sich die vom Bundesgerichtshof zu entscheidende Räumungsklage. Die Mieter hatten die Mietzahlung – unter Verweis auf eine bestehende vielschichtige Mängellage – eingestellt und die Mietminderung sowie ein Leistungsverweigerungsrecht an der Miete ausgeübt. Unter Hinweis auf eine drohende Beweisvernichtung hatten sie die vom Vermieter angekündigten Mängelbeseitigungsmaßnahmen abgelehnt, weil das Vorliegen der Mängellage in einem separaten gerichtlichen Verfahren mit dem früheren Vermieter (Zahlungsklage) geklärt werde.

Das Amtsgericht hat den Räumungsanspruch des Vermieters bejaht. Die Berufung war erfolgreich. Das Landgericht war der Auffassung, dass die Mieter eine Mängelbeseitigung nicht verweigert hätten. Der BGH stellte nun fest, dass die Mieter zur Räumung und Herausgabe der Mietwohnung an den Vermieter verpflichtet seien. Entscheidend sei gewesen, dass die Mieter infolge vertragswidriger Verweigerung der Mängelbeseitigung das Leistungsverweigerungsrecht verloren hätten. Mit dem Wegfall des Leistungsverweigerungsrechts seien die gesamten von den Mietern – zunächst berechtigt – einbehaltenen Mieten sofort zur Zahlung fällig geworden. Da die auf das unberechtigt ausgeübte Leistungsverweigerungsrecht entfallenden Beträge die Miete zweier Monate erreicht hätten, sei die Kündigung gerechtfertigt gewesen und der Klage stattzugeben. Das Landgericht hat verkannt, dass die mieterseitigen Erklärungen nach Sinn und Zweck sowie dem Gesamtzusammenhang, in dem sie zu sehen sind, nur als eine Verweigerung der Mängelbe-



Foto: Joe Mletzki

seitigung verstanden werden konnten. Dadurch war ein etwaiges Leistungsverweigerungsrecht der Beklagten für die Zukunft entfallen und der bis dahin zurückbehaltene Betrag sofort zur Zahlung fällig geworden.

Telefonanschluss muss funktionieren

In einer weiteren Entscheidung hat der BGH geurteilt, dass der Vermieter einer Mietwohnung, die sichtbar mit einem Telefonanschluss ausgestattet ist, zur laufenden Instandhaltung und Instandsetzung auch des Leitungsnetzes außerhalb der Mieträume verpflichtet ist (BGH, Urteil vom 5. Dezember 2018, VIII ZR 17/18).

Die Mieterin einer Wohnung in einem Mehrparteienhaus rügte den Defekt ihres Telefonanschlusses.

Der Vermieter lehnte die Instandsetzung ab.

Die Mieterin verklagte ihren Vermieter daraufhin auf Mängelbeseitigung. Der BGH urteilte, dass der Mieterin gegen ihren Vermieter ein Anspruch auf Instandsetzung der gesamten Telefonleitung zustehe. Denn der Vermieter trage nach dem Gesetz die Hauptpflicht, die Mietsache in einem zum vertragsgemäßen

Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten. Der Mieter einer Wohnung könne laut dem BGH erwarten, dass die angemietete Wohnung einen Standard aufweise, der der üblichen Ausstattung entspreche. Wenn die Mietwohnung – wie vorliegend – mit einer sichtbaren Telefonanschlussdose ausgestattet sei, umfasse der vertragsgemäße Zustand auch deren laufende Funktionsfähigkeit. Darunter falle auch die Möglichkeit, den Anschluss ohne weitere Nachrüstarbeiten nutzen zu können. Die Instandhaltungspflicht des Vermieters erstreckte sich gerade auch auf nicht mitvermietete Teilbereiche des Gebäudes.

Christian Bocklage

Rechtswanwalt

Grundeigentümer-Verband Hamburg

www.grundeigentuemerverband.de

Noch zeitgemäß?

Die Vorerbschaft

Sinnvoll für ein Behindertentestament

Als vor 120 Jahren unser Bürgerliches Gesetzbuch entstand und damit auch das Erbrecht, schufen unsere Vorfäter ein wohl durchdachtes System, das zum Vorbild für viele andere Länder wurde und dessen Qualität man daran ermessen kann, dass es von allen Büchern des BGB seither am wenigsten verändert wurde.

Dabei schuf man auch zwei Alternativen des Vererbens: zum einen die Kombination Alleinerbe/Schlusserbe, zum anderen die der Vor- und Nacherbschaft. Die Idee war dabei, den zweiten Übergang des Erbes zu sichern. Man kann es am einfachsten mit dem Beispiel der Vererbung eines Apfelbaums vergleichen: Der Alleinerbe darf ihn auch fällen und verheizen, der Vorerbe nur die Früchte, also die Zinsen, Mieten oder in unserem Beispiel die Äpfel nutzen, muss aber den Bestand erhalten.

Dies erscheint auf den ersten Blick als eine gute Alternative, aber sie wird in neueren Testamenten fast überhaupt nicht mehr angewandt.

Der Nacherbe kann die Erstellung eines Nachlassverzeichnisses verlangen, gegebenenfalls sogar notariell. Das Erbrecht kennt darüber hinaus eine Rechenschaftspflicht des Vorerben bei Bestandsveränderungen in der Nachlasssubstanz.

Die Praxis hat gezeigt, dass das Konstrukt der Vor- und Nacherbschaft meist erhebliche Nachteile bietet. Ihre Anordnung wird deshalb auch als „Diktatur aus dem Grab“ bezeichnet.

Der erste Grund hierfür findet sich im Erbschafts- und Schenkungssteuergesetz, wo es in § 6 heißt: „Der Vorerbe gilt als Erbe“. Mit anderen Worten: Obwohl er keine oder zumindest nur eingeschränkte Verfügungsgewalt über den Nachlass hat, trifft ihn die volle, uneingeschränkte Steuerverpflichtung! Obwohl es nur ein Zwischenerwerb ist, muss er also den vollen Wert versteuern, und das kann bei einem nicht so nahen Verwandtschaftsverhältnis oder auch bei der Wertentwicklung Hamburger Immobilien im Verhältnis zu den Freibeträgen schon sehr bitter sein.

Auch der Nacherbfall ist kompliziert: Bei unterschiedlichen Verwandtschaftsverhältnissen gelten unter Umständen unterschiedliche Freibeträge und Steuerquoten für das direkt vom Vorerben und das aus dem ersten Erbfall erhaltene Vermögen.

Ein weiterer Nachteil ist, dass der Vorerbe auch im Verhältnis zu Pflichtteilsberechtigten uneingeschränkt die vollen Werte der Berechnung zugrunde zu legen und danach ausbezahlen hat. Der einzige kleine Trost hierbei ist, dass er diese Zahlungen der Substanz entnehmen darf, also beispielsweise durch Eintragung einer Grundschuld in Verbindung mit der Aufnahme eines Darlehens.

Es gibt noch weitere Probleme im Zusammenhang mit Vor- und Nacherbschaft. Die Rechte des Nacherben sind ja meistens durch Eintragung eines sogenannten Nacherbenvermerks in der zweiten Abteilung des Grundbuchs gesichert. Wenn es aber notwendig wird, dass zum Beispiel Dach oder Fenster erneuert werden müssen, wird die Bank unter Umständen eine Eintragung an rangester

Stelle und damit einen Rangrücktritt des Nacherben verlangen und sonst den Kredit verweigern. Wenn dieser aber zustimmt, ist er insbesondere bei einer Zwangsversteigerung aus der vorrangigen Grundschuld nicht mehr geschützt.

Dieses Beispiel macht auch eine weitere Problematik deutlich: Wenn das Vorerbe nicht oder nur teilweise aus Immobilien, sondern aus Geld besteht, sind die Sicherungsmöglichkeiten des Nacherben zumindest mühsam und aufwändig.

Sinnvoll ist die Anordnung einer Vorerbschaft im Wesentlichen nur bei so genannten Behindertentestamenten, verbunden mit einer Testamentsvollstreckung und präzisen Vorgaben, wofür das Geld verwendet werden soll. Die Lehre aus den geschilderten Problemfeldern scheint auf den ersten Blick einfach: Dann macht man eben im eigenen Testament davon keinen Gebrauch. Aber wenn man selbst der so Bedachte ist? Dann ist oft der richtige Weg eine Ausschlagung und dann die Geltendmachung von Pflichtteils- und gegebenenfalls Pflichtteilsergänzungsansprüchen.

Es ist also ziemlich kompliziert und gefährlich, und dann hilft meist nur noch eines: fachkundige Beratung. Wenn Sie ein älteres Testament haben, schauen Sie lieber noch einmal hinein und ändern es gegebenenfalls!

Eine Vorerbschaft hat für den Vorerben eine ganze Reihe von Nachteilen, die unbedingt bedacht werden sollten.

Michael Pommerening

Rechtsanwalt

Sozietät Pommerening & Breitenbach

www.rae-wandsbek.de

Immobilienübertragung gegen Pflegeleistung

Wie hoch ist die Erbschaftsteuer?

Bundesfinanzhof nahm gemischte Schenkung an

Wird die Übertragung einer Immobilie als sogenannte „gemischte Schenkung“ mit Pflichten und Gegenleistungen verknüpft, wirkt sich das auf die zu zahlende Erbschaftsteuer aus. Mit Beschluss vom 5. Juli 2019 (II B 122/17) hat sich der Bundesfinanzhof dazu geäußert, wann eine gemischte Schenkung vorliegt und wie sie im Erbfall zu versteuern ist.

Folgender Fall war zu entscheiden: Einem Neffen wurde von seinem Onkel im Juli 2014 ein Mehrfamilienhaus übertragen. Als Gegenleistung wurde eine monatlich zu zahlende Rente vereinbart, die ab dem 1. August 2014 monatlich im Voraus zu zahlen war. Zudem verpflichtete sich der Neffe, den Übergeber zu pflegen, zu verköstigen und erforderliche Gänge zum Arzt und/oder zur Apotheke vorzunehmen. Der Übergeber behielt sich ein lebenslangliches unentgeltliches Wohnrecht an einer Wohnung in dem Mehrfamilienhaus vor. Die Mieten aus einer vermieteten Wohnung im Erdgeschoss sollten dem Übergeber bis zu seinem Tod oder bis zum Auszug der 94-jährigen Mieterin weiterhin zustehen. Der Onkel verstarb bereits im Dezember 2014.

Das Finanzamt vertrat nun die Auffassung, bei der Grundstücksübertragung handele es sich um eine gemischte Schenkung. Den steuerpflichtigen Erwerb ermittelte das Finanzamt, indem es vom festgestellten Steuerwert des Grundstücks den Kapitalwert der vom Neffen übernommenen Verpflichtungen, die Erwerbsnebenkosten und den Freibetrag abzog.

Es bezog monatliche Beträge von 300 Euro für die vertraglich festgelegte Rente ein sowie 458 Euro für die vereinbarte Pflege jeweils für die tatsächliche Dauer von fünf Monaten. Den Kapitalwert des Wohnrechts und des Nießbrauchsrechts setzte es in Höhe von insgesamt 2.500 Euro an und berücksichtigte monatliche Beträge von jeweils 250 Euro für jede Wohnung, also insgesamt 500 Euro pro Monat. Darüber hinaus korrigierte das Finanzamt den Kapitalwert ebenfalls nach § 14 Absatz 2 Bewertungsgesetz für die tatsächliche Dauer von fünf Monaten. Schließlich zog es Erwerbsnebenkosten in Höhe von insgesamt 1.568 Euro und den Freibetrag in Höhe von 20.000 Euro ab.

Dieser Berechnungsmethode widersprach der Neffe. Die gemischte Schenkung müsse seiner Meinung nach im Wege einer Verhältnismäßigkeitsrechnung in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil aufgeteilt werden. Die Bereicherung habe unter Berücksichtigung

der vereinbarten Gegenleistungen rund 78 Prozent betragen. Bei der Übertragung handele es sich um einen voll entgeltlichen Vertrag, für den keine Schenkungsteuer festzusetzen sei.

Dieser Auffassung folgte der Bundesfinanzhof nicht und sah – wie das Finanzamt auch – in der Übertragung der Immobilie auf den Neffen eine gemischte Schenkung, weil der Anteil der Gegenleistung in Form von Leistungs- und Nutzungsaufgaben bei weniger als 30 Prozent des festgestellten Grundstückswerts lag. Dabei wirkte sich vor allem aus, dass nach Auffassung des Bundesfinanzhofs die mit dem Vertrag eingegangenen Risiken einer erhöhten Pflegebedürftigkeit des Übergebers und des daraus folgenden erhöhten Pflegeaufwands nicht in den Wert der Gegenleistungen einzubeziehen waren. Diese Risiken wären erst dann erwerbsmindernd zu berücksichtigen gewesen, wenn sie sich realisiert hätten, wozu es aufgrund des frühen Todes des Übertragenden nicht mehr gekommen war.

Das Finanzamt durfte dem Bundesfinanzhof zufolge den Wert der Bereicherung unter Berücksichtigung des Grundstückswerts unter Abzug des Kapitalwerts der Nutzungs- und Leistungsaufgaben ermitteln. Anders als früher ist laut Bundesfinanzhof bei einer gemischten Schenkung keine gesonderte Berechnung des Verhältnisses zwischen dem Verkehrswert des zugewendeten Gegenstands und dem Wert der Gegenleistung mehr erforderlich.

Der Wert der Bereicherung bei einer gemischten Schenkung wird durch bloßen Abzug der – gegebenenfalls kapitalisierten – Gegenleistung vom Steuerwert des zugewandten Grundstücks ermittelt. Das gilt auch dann, wenn im Einzelfall der nach dem Bewertungsgesetz ermittelte steuerliche Wert niedriger ist als der Marktwert der Immobilie.

Putzplan

Bezeichnung „Fräulein“ ist zulässig

Der eine streicht sich die Füße beim Betreten des Treppenhauses ab, der andere nicht. Die Sauberkeit des Treppenhauses kann auch aus anderen Gründen zum Zankapfel werden. So hatte das Amtsgericht Frankfurt über einen im Treppenhaus aushängenden Putzplan zu entscheiden, der die klagende Mieterin als „Fräulein“ bezeichnete. Das 92 und 89 Jahre alte Vermieter-Ehepaar hatte den Turnus der Treppenhausreinigung handschriftlich in einem Plan erfasst und die Klägerin mit dem – veralteten – Familienstand sowie ihrer Etage bezeichnet. Nachdem die Mieterin vergeblich darum gebeten hatte, diese öffentliche Bezeichnung zu unterlassen, reichte sie Klage ein. Sie fühle sich durch den Begriff „Fräulein“ beleidigt und in ihrem allgemeinen Persönlichkeitsrecht verletzt. Zudem verstoße der öffentliche Aushang gegen das Datenschutzrecht. Das AG Frankfurt/Main gab in seinem Urteil vom 27. Juni 2019 (29 C 1220/19) den Vermietern Recht. Weder sei die Mieterin in ihrer Ehre verletzt noch würde das Datenschutzrecht entgegenstehen. Dabei berücksichtigte das Amtsgericht zum einen das hohe Alter der Vermieter, die den 1972 in Deutschland offiziell abgeschafften Begriff „Fräulein“ noch als regulären und korrekten Namenszusatz erlernt haben. Auch habe die Mieterin ihren Mietvertrag mit dieser Anrede unterzeichnet. Zwar sei es unfreundlich, trotz Aufforderung auf die Verwendung heute noch zu beharren und so die Mieterin zu verärgern. Dies verletze aber nicht die Erheblichkeitsschwelle. Ebenso äußerte sich das Amtsgericht zu den datenschutzrechtlichen Einwänden: Ein handschriftlich erstellter und wöchentlich wechselnder Treppenhausputzplan sei weder eine automatisierte Verarbeitung personenbezogener Daten noch liege darin eine Speicherung in einem strukturierten Dateisystem.

Dr. Helena Klinger
www.hausundgrund.de

Wohnungseigentum

Klimaaußen- anlage im Woh- nungseigentum

Streitigkeiten unter Wohnungseigentümern gehören zum täglichen Brot der Gerichte. Das Amtsgericht München hat in einer Entscheidung vom 26. März 2019, 484 C 17510/18 WEG, über einen Fall zu entscheiden gehabt, in dem die Mitglieder einer WEG andere Eigentümer verklagt hatten, weil diese ohne die Zustimmung der übrigen Miteigentümer eine Klimaanlage auf ihrer Terrassenfläche eingebaut hatten. Nach Auffassung der Kläger stellte die Klimaaußenanlage eine bauliche Veränderung dar. Außerdem würden die Eigentümer über die Maßen hinaus beeinträchtigt werden, weil die Klimaaußenanlage das optische Erscheinungsbild störe und der Betrieb der Anlage erhebliche Lärmbeeinträchtigung erzeuge, nämlich bis zu 50 Dezibel. Die Beklagten rechtfertigten sich damit, dass sie ein Kleinkind hätten, das sehr hitzeempfindlich sei. Außerdem waren sie der Auffassung, dass lediglich die Zustimmung der unmittelbar betroffenen Nachbarn erforderlich wäre. Sie hatten hiermit vor dem Amtsgericht keinen Erfolg. Das Amtsgericht München gab der Klage statt, so dass die beklagten Eigentümer die Klimaaußenanlage samt Versorgungsleitung wieder entfernen mussten. Hier liegt nach Auffassung des Amtsgerichts eine bauliche Anlage vor, weil die Beklagten eine Klimatrube auf der Terrasse errichtet hätten und hierfür Leitungen durch ein eigens gebohrtes Loch im Fensterrahmen in den Keller gelegt hätten. Da die Fenster im Gemeinschaftseigentum ständen, liege bereits eine erhebliche Beeinträchtigung der Wohnungseigentümer vor, weil die erforderliche Zustimmung für eine solche bauliche Anlage versagt worden sei. Zwar sei die körperliche Unversehrtheit des Kindes der Beklagten bedeutsam, allerdings sei die Installierung einer Außenklimaanlage nicht die einzige Möglichkeit.

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

Baurecht

Fälligkeit der Schlussrate

Erst nach vollständiger Fertigstellung

Dem Urteil des Kammergerichts vom 26. Februar 2019, 27 U 9/18, lag der Sachverhalt zu Grunde, dass die Parteien einen Bauträgervertrag über die Errichtung einer neu herzustellenden Eigentumswohnung geschlossen haben. Die Schlussrate von 3,5 Prozent war nach vollständiger Fertigstellung zu zahlen.

Die Käufer haben auf Druck des Bauträgers an den Bauträger die Schlussrate entrichtet, obwohl in dem Abnahmeprotokoll der Wohnung noch Mängel vorbehalten waren, die der Bauträger noch nicht beseitigt hatte. Das Kammergericht hat nunmehr entschieden, dass die Käufer nicht zur Zahlung der Schlussrate verpflichtet waren. Nach Auffassung des Kammergerichtes liegt insoweit ein Verstoß gegen § 3 Abs. 2 Makler- und Bauträgerverordnung vor. Einer Zahlungsabrede, in der die Parteien dem grundsätzlich vorleistungspflichtigen Unternehmer durch die Vereinbarung eines an den Bautenstand geknüpften

Zahlungsplans die Möglichkeit eröffnen, schon vor dem nach dem Gesetz für die Fälligkeit seines Werklohnanspruchs vorgesehenen Zeitpunkt der Abnahme Raten auf seine Vergütung verlangen zu können, ist immanant, dass der Unternehmer jene Teilbeträge nur gegen Ausführung der für die Erreichung des jeweiligen Bautenstandes erforderlichen Bauleistungen beanspruchen darf.

Die Schlussrate war demnach erst nach vollständiger Fertigstellung fällig. Im Rahmen eines Bauträgervertrages ist eine vollständige Fertigstellung des Bauvorhabens jedoch erst dann anzunehmen, wenn die bei der Abnahme zu Protokoll gerügten Mängel beseitigt sind. I

Jens Sander

Fachanwalt für Bau-Architektenrecht

Rechtsanwälte Steiner & Roloff

www.steiner-roloff.de

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

Haustrockenlegung

- 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

Kabinett besiegelt CO₂-Bepreisung und steuerliche Förderung

Zertifikatehandel und Verbot alter Ölheizungen kommen

Das Bundeskabinett hat die Weichen für die zukünftige Klimapolitik beschlossen. Zuvor einigten sich die Koalitionsspitzen von CDU, CSU und SPD innerhalb des Klimakabinetts auf Eckpunkte für das Klimaschutzprogramm 2030. Diese enthalten auch zahlreiche Maßnahmen für den Gebäudebereich. Neben der steuerlichen Förderung der energetischen Gebäudemodernisierung und einer Prämie für den Austausch alter Heizkessel, wurde auch über die CO₂-Bepreisung entschieden.

Einstieg in den Zertifikatehandel mit fixem CO₂-Preis

Für die Bereiche Gebäude und Verkehr soll ab 2021 ein nationales Emissionshandelssystem (nEHS) eingeführt werden. Für die Emissionen aus der Verbrennung von fossilen Brenn- und Kraftstoffen (Heizöl, Erdgas, Kohle, Benzin, Diesel) gilt zunächst ein Festpreis von 10 Euro pro Tonne CO₂. Bis 2025 soll er auf 35 Euro ansteigen. Die Kosten trägt der Brenn- und Kraftstoffhandel, indem er für jede Tonne CO₂, die der jeweilige Energieträger im Verbrauch verursacht, ein Zertifikat erwerben muss. Bis 2026 soll eine Handelsplattform aufgebaut werden, welche die Auktion und den Handel mit den Zertifikaten wie beim europäischen Emissionshandel ermöglicht. Aber auch hier darf sich der Preis zunächst nur zwischen einem festgelegten Mindest- und Höchstpreis von 35 bis 60 Euro bewegen. Die Gesamtmenge der jährlich verfügbaren Zertifikate richtet sich nach den Klimazielen, für die sich Deutschland auf EU-Ebene verpflichtet hat. Sie wird von Jahr zu Jahr sinken. Die Mehrbelastungen aus der CO₂-Bepreisung sollen durch niedrigere Stromkosten ausgeglichen werden. Steigt der CO₂-Preis, werden die EEG-Umlage und gegebenenfalls andere staatliche Preisbestandteile, wie Netzentgelte, Umlagen und Abgaben, schrittweise gesenkt. Für 2021 ist bereits eine Senkung der EEG-Umlage um 0,25 Cent, für 2022 um 0,5 Cent und für 2023 um 0,625 Cent pro Kilowattstunde festgelegt.

Steuerliche Förderung der Gebäudemodernisierung

Wer sein Gebäude energetisch modernisiert, soll ab 2020 steuerlich gefördert werden. Selbstnutzende Eigentümer können dann wählen, ob sie die Förderprogramme der

Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) oder den Abzug von der Steuerschuld nutzen wollen. Steuerlich gefördert werden auch Einzelmaßnahmen, die von der KfW als förderwürdig eingestuft sind – wie etwa die Erneuerung der Heizung, der Fenstertausch oder die Dämmung von Dach und Fassade. Ebenso soll die bisherige Förderung der Einzelmaßnahmen über die KfW um zehn Prozent angehoben werden.

Einheitliche Bundesförderung und Investitionszuschuss Die bestehenden Förderprogramme für Gebäude sollen zu einem einzigen Förderangebot – der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) – zusammengefasst werden. Zukünftig wird für Effizienzmaßnahmen und erneuerbare Energien nur noch ein Antrag nötig sein. Außerdem soll die Förderung um zehn Prozent erhöht und stärker auf das CO₂-Klimaziel ausgerichtet werden. Gering veranlagte Steuerschuldner – wie Rentner und Vermieter – sollen von Investitionszuschüssen profitieren.

Austauschprämie und Verbot alter Ölheizungen ab 2026

Mit einer Austauschprämie soll die Umstellung alter Öl-Heizungen auf erneuerbare Wärme oder – wo dies nicht möglich ist – auf hybride Gasheizungen, die anteilig erneuerbare Energien einbinden, mit einem Anteil von 40 Prozent gefördert werden. Ab 2026 soll dann der Einbau von Ölheizungen nicht mehr gestattet werden, wenn eine klimafreundlichere Heizung möglich ist.

Energieberatung

Die Energieberatung soll zukünftig zu bestimmten Anlässen – wie etwa beim Eigentümerwechsel – obligatorisch werden. Die bisherige Förderung bleibt aber weiterhin möglich. Gleichzeitig sollen die Beratungsangebote verbessert werden, insbesondere durch einen individuellen Sanierungsfahrplan.

Wie geht es weiter?

Das Klimapaket muss nun noch Bundestag und Bundesrat passieren. Basierend auf dem Klimapaket will dann die Bundesregierung noch in diesem Jahr ein Klimaschutzgesetz auf den Weg bringen.

Hamburger Energielotsen

Energieberatung für Ihr Wohnhaus

Der individuelle Sanierungsfahrplan (iSFP)

Mit einer energetisch modernisierten Immobilie sparen Sie Heizkosten, erhöhen den Wohnkomfort sowie den Wert Ihres Gebäudes und schützen das Klima! Ohne fundierte Beratung können Modernisierungsmaßnahmen aber teuer werden oder sogar Schäden verursachen.

Die Hamburger Behörde für Umwelt und Energie (BUE) unterstützt bis zum 29. Februar 2020 die Erstellung des iSFP mit einer zusätzlichen Sonderförderung, so dass Förderquoten über 80 Prozent möglich sind.

Gut beraten, besser modernisiert! – der Ablauf

Der von Ihnen beauftragte Energieberater nimmt den aktuellen Zustand Ihres Gebäudes genau unter die Lupe und klärt Ihre individuelle Situation und gegebenenfalls anstehende zukünftige Umbaumaßnahmen. Als Ergebnis erhalten Sie ein Modernisierungskonzept ganz nach Ihren Vorstellungen und Ihrem Budget.

Mit dem individuellen Sanierungsfahrplan (iSFP) erhalten Sie einen auf Ihre individuelle Lebenssituation abgestimmten Plan für die Modernisierung Ihres Eigenheimes. Auf wenigen Seiten werden Ihnen die wichtigsten Schritte anschaulich erläutert. Dabei erfahren Sie alles über Art und Umfang der einzelnen Maßnahmen, die geschätzten Investitionskosten und Ihre zukünftigen Energie- und Kosteneinsparungen.

Der Hamburger Energiepass (HEP) zeigt Ihnen alle förderfähigen Maßnahmen für eine Komplettmodernisierung Ihrer Immobilie mit den insgesamt möglichen Energieeinsparungen.

Am Ende werden Ihnen die Ergebnisse in einem zweiten Beratungstermin ausführlich vorgestellt und erläutert. Eine gleichzeitige Erstellung des iSFP und des HEP spart Zeit und Geld, da der Energieberater einzelne Arbeitsschritte gleichzeitig durchführen kann.

Der individuelle Sanierungsfahrplan (iSFP) – jetzt Sonderförderung bis 29. Februar 2020 beantragen

1. Lassen Sie sich unabhängig über die Hotline beraten! (040) 248 32 250 (Hamburger Energielotsen) oder unter www.hamburg.de/energielotsen.
2. Vor der Beauftragung beantragen Sie die Förderung der IFB Hamburg! www.ifbh.de/eigenheim-modernisieren
3. Kontaktieren Sie einen der registrierten Energieberater. Dieser übernimmt auch die Beantragung der Bundesförderung!

4. Lassen Sie sich mit Ihrem Hamburger Energiepass und Ihrem Individuellen Sanierungsfahrplan umfassend beraten!

Kosten

Die Kosten für die Erstellung des individuellen Sanierungsfahrplans und des Hamburger Energiepasses hängen von dem Haus und der dazu vorliegenden Dokumentation ab. Der Energieberater bestimmt die Kosten nach dem erwarteten Aufwand. Die Förderhöhe wird anhand der Honorarkosten berechnet.

Gefördert werden Grundeigentümer oder sonstige dinglich Verfügungsberechtigte (zum Beispiel Erbbauberechtigte), Mieter oder Pächter (mit Zustimmung des Eigentümers) von bestehenden Wohngebäuden in Hamburg.



Wir dichten Ihre alte Gasleitung mithilfe von schnell härtenden Dichtungsmitteln von innen

Ihre Vorteile bei einer Gasleitungsinnenabdichtung:

- deutlich geringere Kosten
- schnell durchführbar
- kein Schmutz durch Wandaufbrüche o.ä.
- keine nachträglichen Renovierungsarbeiten
- gilt nach der Innenabdichtung als neue Gasleitung
- gleiche Gewährleistung wie bei einer neuen Gasleitung
- bleibt im Bestandschutz
- es muss kein teurer Brandschutz hergestellt werden

G. Bohn & Sohn GmbH

☎ 040 - 691 66 48

Fabriciusstraße 109, 22177 Hamburg
www.BohndundSohn.de



Wohin mit Hose, Rock und Co.?

Der perfekte Platz für die Garderobe

Ankleidezimmer, begehbare Schrank oder die klassische Variante

Ein Schrank ist im Schlafzimmer genauso wichtig wie ein Bett. Er soll groß genug sein, aber nicht zu viel Platz wegnehmen. Er soll die Garderobe vor UV-Licht und Staub schützen und so unterbringen, dass man sie, ohne zu wühlen, schnell greifbar hat.

Er soll praktisch eingeteilt und zugleich optisch ansprechend sein. All das können begehbare Kleiderschränke genau wie klassische Möbel leisten.

Ein luxuriöses Ankleidezimmer mit viel Platz, um alle Klamotten und Accessoires wohlsortiert unterzubringen, sich in Ruhe ankleiden und im Spiegel begutachten zu können. Davon träumen viele. Und in immer mehr Wohnungen und Häusern finden sich ein paar Quadratmeter dafür.

Ein Zimmer für sich allein

„Im Neubau werden Kinderzimmer immer kleiner geplant. Dafür werden nicht nur die Bäder ein wenig größer, sondern auch zunehmend Ankleidezimmer gebaut“, beobachtet Ursula Geismann vom Verband der Deutschen

Möbelindustrie. Sie sind in der Regel direkt neben dem Schlafzimmer, im Idealfall zwischen Schlafzimmer und Bad angeordnet. Auf einer Fläche von drei, lieber jedoch vier bis sechs Quadratmetern, kann man sich bequem bewegen. Der Raum lässt sich optimal ausnutzen, indem die Schrankteile u-förmig entlang der drei Wände angeordnet werden. In schmalen Räumen macht sich eine Schrankzeile entlang der Längswand am besten.

Zwischenlösung begehbare Schrank

Ist kein extra Raum vorhanden, kann ein begehbare Kleiderschrank eingebaut werden. Im Idealfall gibt es eine Raumnische im Schlafzimmer oder im Flur zwischen Schlafzimmer und Bad oder auch einen verwinkelten Dachgiebel. Durch eine Trockenbautrennwand oder auch durch Türen lässt sich dieser Bereich ganz einfach abtrennen. In einem rechteckig geschnittenen Raum ist es eine Überlegung wert, parallel vor einer der Wände eine Trennwand einzuziehen. Damit wird der Raum zwar insgesamt kleiner, dafür ragt jedoch kein voluminöses Möbel in den Raum.



Foto: schulzfoto/stock.adobe.com

190 cm x 90 cm x 60 cm
sind die Mindestmaße eines Kleiderschranks für eine Einzelperson.
Er hat dann ein Innenraumvolumen von einem Kubikmeter.
Besser sind 1,3 oder 1,5 Kubikmeter.

Quelle: Verband der Möbelindustrie

Das Ankleidezimmer oder der begehbare Schrank kann aus Möbelsystemen zusammengesetzt oder vom Tischler passgenau angefertigt werden. Die kostengünstigste Lösung ist, den Raum mit Regalen, Körben, Schienen und Schubladen aus dem Möbelhandel oder dem Baumarkt zu gestalten. Die gängigen Möbelmaße sind als Orientierung hilfreich. So sollte die Tiefe eines Faches 60 Zentimeter nicht unterschreiten, damit an dazwischen angebrachten Stangen Bügel aufgehängt werden können.

Innenleben mit System

Ein klassischer Kleiderschrank bietet in der Regel weniger Platz. Umso wichtiger ist hier, dass das Innenleben den eigenen Bedürfnissen entsprechend geplant wird. Anzahl und Anordnung von Stangen, Fächern und Schüben werden maßgeblich davon bestimmt, was untergebracht werden soll. Höhenverstellbare Böden schaffen Flexibilität für Veränderungen in der Garderobe. „Nach dem Vorbild Küche werden auch im Kleiderschrank die Systeme immer vielfältiger.

Ausziehbare, tiefe Schübe, hochklappbare Ablagen oder Ordnungshilfen für Schubladen – all das erleichtert die Nutzung und sorgt für Übersichtlichkeit“, betont Möbelpertin Geismann.

Bei der Aufteilung des vorhandenen Raumes bietet es sich an, die Sachen, die man täglich braucht, in gut erreichbarer Höhe zu platzieren. Vom Boden bis etwa Kniehöhe und über Kopfhöhe gehören Dinge, die seltener gebraucht werden. Es spricht natürlich nichts dagegen, beispielsweise Pullover je nach Saison rotieren zu lassen. Ein raumhoher Schrank kann zudem mit Teleskop-Kleiderstangen ausgestattet werden. Sie eignen sich besonders für Sakkos, Blazer und Jacken.

Schiebetüren mit Materialmix

Egal ob begehbare Kleiderschrank oder klassisches Möbel – bei den Türen geht der Trend klar zu platzsparenden Lösungen. „Flügeltüren werden kaum noch gebaut. Heute sind Schiebetüren schwer angesagt. Auch Pocket- oder Ziehharmonikatüren finden sich häufig“, erläutert Ursula Geismann. Große Flächen mit wenig Zierrat und mini-



Foto: D. Ott/stock.adobe.com

malistischen oder auch gar keinen Beschlägen sorgen für Ruhe im Raum. Auf den Fronten werden derzeit gerne unterschiedliche Oberflächenmaterialien kombiniert. Holz oder Furnier, naturbelassen geölt oder dezent farbig lackiert, matt oder hochglänzend dominieren im Schlafzimmer. Dazwischen findet sich immer mal wieder satiniertes Glas. Großflächige Spiegel dagegen sind auf dem Rückzug. Sie bringen zu viel Unruhe in den Raum. Ein wichtiges Qualitätskriterium ist in jedem Fall, dass die Tür dicht schließt: Die Kleidung muss vor Staub, aber auch vor UV-Licht geschützt werden.

Sehen und gesehen werden

Wer morgens die Garderobe für den Tag aussucht, will Farben und Details der Kleidungsstücke auf einen Blick erkennen, ohne sie aus dem Schub oder von der Stange zu nehmen. Das geht nur, wenn direktes Licht für Übersicht im Aufbewahrungssystem sorgt. „Dank LED gibt es dafür inzwischen eine Vielzahl an Möglichkeiten. Sie werden nicht heiß, so dass keine Brandgefahr besteht“, erklärt die Möbelpertin. Auf Schranktüren oder Einlegeböden lassen sich Möbelleuchten anbringen. An der Unterseite der Böden werden LED-Streifen befestigt. Praktisch sind Leuchtsysteme, die beim Öffnen der Tür automatisch angehen. Wer lieber auf Deckenstrahler setzt, sollte diese 50 bis 80 Zentimeter vor dem Schrank installieren und so ausrichten, dass sie in das Schrankinnere leuchten.

Eva Neumann
www.hausundgrund.de

Dicke Luft

Schadstoffe und Gifte in Wohnräumen

Umweltmedizinische Beratungsstellen können informieren

Der Wohlfühlfaktor schwindet – eventuell drastisch –, wenn Schadstoffe, die man meistens nicht wahrnimmt, den Wohnraum belasten. Man nimmt sie auf über Atmung, Hautkontakt oder Nahrung. Kopf- oder Muskelschmerzen, Übelkeit, Konzentrations- und Schlafstörungen, Augen- und Schleimhautreizungen und andere Beeinträchtigungen können die Folge sein. Manche Substanzen können Krebs erzeugen oder Unfruchtbarkeit. Die Weltgesundheitsorganisation fasste solche Krankheitsindikatoren 1983 unter dem Begriff Sick-Building-Syndrom („Gebäudekrankheit“, SBS) zusammen. Die Rede ist von Hunderten chemischen Einzel-elementen, die unter anderem aus Bau- und Dekormaterialien, Möbeln und Textilien entweichen. Schadstoffe in der

Raumluft sammeln sich auch durch das Benutzen von bestimmten Reinigungsmitteln sowie Körperpflege- und Kosmetikprodukten, durch Rauchen, falsches Heizen und unzureichendes Lüften an.

Schadstoffe nachweisen und bekämpfen

Beim Hauskauf, Renovieren oder bei gesundheitlichen Problemen, die nur zu Hause auftreten, kommt man um das Thema Wohngifte nicht herum. Einige von ihnen kann man riechen, wie stark ausgasende Substanzen oder Schimmel, und sich auf Spurensuche begeben. Um sicherzugehen, sollte man sich an eine baubiologische Beratungsstelle des unabhängigen Instituts für Baubiologie und Nachhaltigkeit (IBN) wenden (<https://www.baubiologie.de/baubiologische-dienstleistungen/baubiologische-beratung/>). Dort werden für Untersuchungen und Messungen auf Schadstoffe/Wohngifte zertifizierte Fachleute empfohlen.

Hier können Sie sich informieren:

- Umweltmedizinische Beratungsstellen
www.umweltbundesamt.de/themen/gesundheit/umweltmedizin/umweltmedizinische-beratungsstellen
- Publikationen des Umweltbundesamtes, besonders UMB-Jahrespublikation 2017 (aktualisiert 2018), Seite 18: „Innenraum und Gesundheit“
www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/479/publikationen/schwerpunkte_2017_web.pdf
- Produkttest der Stiftung Warentest
www.test.de
- Gütezeichen/Umweltzeichen wie „Blauer Engel“, „Goldenes M“ oder „ÖkoControl“
<https://label-online.de/>



**Nasse Wände?
Feuchter Keller?**

Mit bisher über 100.000 erfolgreichen Sanierungen in der ISOTEC-Gruppe bieten wir Ihnen die Sicherheit für ein trockenes und gesundes Wohnen.

ISOTEC Hamburg GmbH
Donnerstr. 20, 22763 Hamburg
☎ 040 - 41 33 90 33

www.isotec-hamburg.de

ISOTEC®
Wir machen Ihr Haus trocken



Bettina Iduna Kieke
Freie Journalistin

Planungskriterien

Gesamtvolumen und Innenleben

Wie groß muss der neue Schrank sein?

Damit die vorhandene Kleidung nicht nur in den künftigen Schrank hineinpasst, sondern dort auch optimal untergebracht wird, müssen sowohl die Außenmaße als auch die Inneneinteilung individuell passen. Eine Bestandsaufnahme ist deshalb immer der erste Schritt.

Wie viele Kleidungsstücke, die aufgehängt werden sollen, sind vorhanden? Dabei sollte nach der Länge unterschieden werden. Kurze Teile wie Blusen, Hemden, Sakkos, Blazer und Jacken plus Bügel beanspruchen eine Höhe von 80 bis 100 Zentimetern. Mittlere Teile wie Kleider oder Kurzmäntel kommen durchaus auf 120 Zentimeter und lange Teile wie Hosen, Abendkleider oder Jumpsuits auf 180 Zentimeter. Auch die Konfektionsgrößen müssen berücksichtigt werden.

- Wie viel Wäsche, Pullover und andere falt- und stapelbare Sachen sollen untergebracht werden?

- Was ist mit kleinteiligen Accessoires – Strümpfen, Gürtel, Krawatten, Tücher?
- Sollen auch Handtücher, Bettwäsche oder andere Haushaltstextilien Platz finden?

Listen und Planungsskizzen kann man selbst anfertigen. Leichter fällt das mit der Hilfe eines Fachmanns oder eines Online-Konfigurators. Wichtig ist, dass ausreichend Puffer eingeplant wird. Schließlich beträgt die Lebensdauer eines Kastenmöbels 12 bis 15 Jahre, so der Verband der Möbelindustrie.




Zaunteam
Zäune | Tore | Sichtschutz
• kompetenter Service
• größte Auswahl
Gratis-Tel. 0800 84 86 888

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



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

Zertifiziertes Fachunternehmen für Grundstücks-
entwässerungsanlagen der Umweltbehörde Hamburg



HANSA-GLASBAU
GLASBAUSTEINE + ZUBEHÖR Verlegung + Verkauf
Bramfelder Straße 102a • 22305 Hamburg
Tel. 040/690 52 54 • Fax 040/691 62 60
Internet: www.hansa-glasbau.de • E-Mail: info@hansa-glasbau.de

BAUBETRIEB
seit 1907



PENTZIN & NÄGELER
BAUUNTERNEHMEN
Ausführung sämtlicher Bauarbeiten
Bramfelder Str. 102a, 22305 Hamburg
Tel. 040/6905253, Fax 040/691 62 60
Internet: www.pentzin-naegeler.de
E-Mail: info@pentzin.de

solide-zuverlässig

B AU & H AUSTECHNIK
GMBH

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

Beratung • Planung • Abwicklung

**Wohnungssanierung
Maurerarbeiten
Balkonsanierung
Fassadensanierung**

Matratzenkauf

Eine für alle gibt es nicht

Auf ein Probeliegen sollte man nicht verzichten

Ein Matratzenkauf braucht Zeit. Man sollte unbedingt Probeliegen. Das geht auch beim Onlinekauf: Neben der gesetzlichen Kauf-Widerrufsfrist von 14 Tagen bieten viele Onlinehändler bis zu 100 Tage Rückgaberecht an, manchmal allerdings mit der Auflage, die Matratze in dieser Zeit eingeschweißt zu lassen. Das kann das Liegegefühl beeinträchtigen. Bei der Wahl der Matratze kommt es zunächst auf das Schlafverhalten an: Schlafen Sie auf dem Bauch, dem Rücken, der Seite oder wechselnd? Wieviel schwitzen Sie? Leiden Sie unter Rückenschmerzen? Größe und Gewicht sind wichtig für den Härtegrad. Er ist zwar nicht genormt, doch es gilt: Je größer und schwerer der Mensch, desto größer der Härtegrad, damit der Rücken entlastet wird. Wichtig zu wissen, falls man sich für eine Partnermatratze (ab 160 cm) interessiert. Entscheidend ist die jeweilige Punkt- oder Flächenelastizität einer Matratze. Deswegen unterscheidet Stiftung Warentest vier Körpertypen.

Die aktuellsten Testergebnisse können Sie hier kostenpflichtig abrufen: www.test.de/Matratzen-im-Test-1830877-4916905/

Es gibt viele Qualitätssiegel für Matratzen und ihre Bezüge. Die wichtigsten sind:

- Blauer Engel für Matratzen, die umweltfreundlicher sind als vergleichbare Produkte
- Greenfirst® für hypoallergene Matratzen, ohne chemische Fixiermittel, Lösungsmittel, Schwermetalle oder Pestizide
- QUL-EV „Qualitätsverband umweltverträgliche Latexmatratzen e. V.“ für Matratzen, die zu 100 Prozent aus Naturlatex bestehen

Bettina Iduna Kieke
Freie Journalistin

Kategorie	gut geeignet	weniger gut
Bonellfederkern	<ul style="list-style-type: none"> • für geringes Körpergewicht • für Bauch- und Rückenschläfer • bei starkem Schwitzen 	<ul style="list-style-type: none"> • für Höhergewichtige • für Kälteempfindliche • für unruhige Schläfer
Taschenfederkern	<ul style="list-style-type: none"> • für stark Schwitzende • für Bauch-, Rücken-, Seitenschläfer 	<ul style="list-style-type: none"> • für Kälteempfindliche • für unruhige Schläfer
Tonnentaschenfederkern	<ul style="list-style-type: none"> • für stark Schwitzende • für Allergiker (Hausstaubmilben) • für Bauch-, Rücken-, Seiten-, Wechselschläfer 	<ul style="list-style-type: none"> • für Kälteempfindliche
Kaltschaum	<ul style="list-style-type: none"> • verschiedene Schaumstoffe, Belüftungskanäle und Luftkammern • für unruhige Schläfer • für Allergiker • für Menschen mit Rücken- und Gelenkproblemen, da gute Unterstützung und Anpassung • für Bauch-, Rücken-, Seiten-, Wechselschläfer • für jeden Untergrund • geringes Eigengewicht 	<ul style="list-style-type: none"> • für Starkgewichtige • Abtransport der Feuchtigkeit kann eingeschränkt sein, nicht für stark Schwitzende • bei minderer Qualität entstehen schnell Liegekuhlen
Latex	<ul style="list-style-type: none"> • für Allergiker • für Menschen mit Rückenproblemen (gute Unterstützung und Anpassung) • für Bauch-, Rücken-, Seiten-, Wechselschläfer • Liegegefühl sehr angenehm, gibt leicht nach • besonders geeignet für verstellbare Lattenroste • speichert Wärme gut 	<ul style="list-style-type: none"> • pflegeaufwändig • speichert Feuchtigkeit, nicht bei schnellem Schwitzen • instabil • schwer • oft preisintensiv
Viscoschaum	<ul style="list-style-type: none"> • für Allergiker • für Menschen mit Rückenschmerzen (gute Unterstützung und Anpassung) • für Bauch-, Rücken-, Seitenschläfer • gute Temperaturregelung 	<ul style="list-style-type: none"> • für unruhige Schläfer • für stark Schwitzende

Lösungsmittel, Weichmacher, Schimmelpilze ...

Kleines Lexikon der Wohngifte

Unangenehmer Geruch als erster Hinweis

VOC (Volatile Organic Compounds) – flüchtige organische Verbindungen

Diese Schadstoffklasse ist immer präsent, auch in der Außenluft. Dazu gehören beispielsweise Kohlenwasserstoffe, Alkohole, Aldehyde und organische Säuren. Sie sind in Materialien für Hausbau und Innenausstattung, wie Fußböden, Wände, Decken, enthalten. Man findet sie in Farben, Lacken, Klebstoffen, Möbeln und Dekor, aber auch in Pflege-, Reinigungs- und Hobbyprodukten. VOC gelangen unter anderem durch Lösungsmittel, Weichmacher, Flüssigbrennstoffe, Flammenschutzmittel, Duftstoffe, Kunststoffe und Biozide, wie Holzschutz-, Schädlingsbekämpfung- und Desinfektionsmittel, in die Raumluft. Sogar dem Naturmaterial Vollholz entströmen VOC wie Terpene – ein natürliches Lösungsmittel. Dabei wird unterschieden zwischen:

- VVOC (Very Volatile Organic Compounds), sehr flüchtig und stark riechend, zum Beispiel Formaldehyd
- SVOC (Semivolatil Organic Compounds, schwer flüchtig), zum Beispiel Weichmacher

Alle VOC-Arten insgesamt bezeichnet man als TVOC (Total Volatile Organic Compounds).

Weichmacher (Phthalate)

Weichmacher (VOC) gasen unter anderem aus Bodenbelägen, Tapeten, kunststoffbeschichteten Verpackungen, Kinderspielzeug, Lacken, Anstrichen, Beschichtungen

aus und sind Teil des Hausstaubs. Nach einer Renovierung können Weichmacher in erhöhter Konzentration auftreten. Sie verbinden sich mit Schwebstaubpartikeln und lagern sich als dunkler schmieriger Film an Wänden, Heizungen, Vorhängen, Kunststoffoberflächen, Geräten ab – der „Fogging-Effekt“. Das passiert zumeist in der Heizperiode, wenn weniger gelüftet wird.

Formaldehyd

Das giftige farblose, stechend riechende Gas zählt zu den VOC, ist ein Allergen und krebserzeugend (Definition WHO 2014). Es entströmt hauptsächlich aus Spanplatten und anderen Holzwerkstoffen, aus etlichen Dämmstoffen, Farben, Reinigungs-, Konservierungs- und Putzmitteln. Alte Spanplatten aus den 70er- und 80er-Jahren können bis zu 30 Prozent aus formaldehydhaltigen Leimen bestehen.

Schwermetalle

Die organischen Verbindungen von zum Beispiel Quecksilber, Arsen, Blei und Zinn werden als Abrieb von Farben, Gegenständen und Innenausstattung, aber auch durch zerbrochene Energiesparlampen freigesetzt. Der menschliche Körper kann Schwermetalle nicht abbauen.

Schimmelpilze

Die Klassiker unter den Wohngiften benötigen ausreichend Feuchtigkeit und Sauerstoff und können sich auf vielen Oberflächen, aber auch im Verborgenen, wie unter Schutzleisten und hinter Abdeckungen, ablagern.

Bettina Iduna Kieke
Freie Journalistin

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

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

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

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

SANIERUNGSTECHNIK NORD

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

www.salpeter.de

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

Raumklima: Welche Werte bei Temperatur und Feuchtigkeit?

Die goldene Lüftungsregel gibt es nicht

Die richtige Mitte zwischen Schimmelgefahr und trockenen Schleimhäuten

Für einen erholsamen Schlaf und eine dauerhaft gesunde Umgebung im Schlafzimmer ist das Raumklima entscheidend. „Am besten schläft man bei einer Raumtemperatur zwischen 16 und 18 Grad und einer Luftfeuchtigkeit zwischen 40 und 60 Prozent“, sagt Dr. Alfred Wiater von der Deutschen Gesellschaft für Schlafforschung und Schlafmedizin.

Bei dauerhaft zu niedriger oder zu hoher Luftfeuchtigkeit kann es dagegen zu Beeinträchtigungen für die Gesundheit kommen. „Ist die Luftfeuchtigkeit zu gering, trocknen die Schleimhäute aus. Ist die Luft zu feucht, kann sich Schimmel bilden“, warnt der Mediziner. Dies könne zu Erkrankungen der Atemwege führen und Allergien hervorrufen. Gerade deshalb sollte für einen ausreichenden Luftaustausch im Schlafzimmer gesorgt werden.

Um zu prüfen, ob das Schlafzimmer ausreichend gelüftet ist, sollten die Bewohner regelmäßig die Luftfeuchte messen. „Zur Messung eignen sich elektronische Feuchtigkeitsmesser – Hygrometer – mit einer digitalen Anzeige“, rät Uwe Münzenberg, Vorstand beim Berufsverband Deutscher Baubiologen – VDB e. V. Dabei sollte der Feuchtesensor weder zu nah an einer Außenwand noch in der Nähe eines Fensters oder der Tür aufgestellt werden, heißt es beim Verband.

Da sich die Luftfeuchtigkeit durch die Atemluft und das nächtliche Schwitzen während der Nacht erhöht, sollte die Luftfeuchte beim Zubettgehen eher bei 50 Prozent oder darunter liegen. Am Morgen kann es auch etwas mehr sein. Vor dem Zubettgehen sollte man deshalb durch ausreichendes Lüften dafür sorgen, dass feuchte Raumluft durch trockenere Außenluft ersetzt wird. Und noch einen Ratschlag hat der Baubiologe: „Ein typisches Warnzeichen, dass in den Wintermonaten Lüftungsbedarf besteht, ist ein schmaler Kondensstreifen auf dem Fenster am Morgen.“

Der Grund: Die Luft kann immer nur eine der Temperatur entsprechende Feuchtigkeit in Form von Wasserdampf aufnehmen. Dabei kann wärmere Luft mehr Wasser-

dampf aufnehmen als kalte. Kühlt die Luft an einer kalten Außenwand oder einem Fenster ab, schlägt sich Kondenswasser nieder. „Je schlechter eine Wand oder ein Fenster isoliert ist, desto niedriger sollte zum Schutz vor Kondensatbildung die Luftfeuchtigkeit im Schlafzimmer sein“, betont Münzenberg. „Manchmal reicht schon ein unsichtbarer Feuchtigkeitsfilm, welcher sich auf einer

kalten Oberfläche bildet, damit Schimmelpilze wachsen können“, fügt der Baubiologe hinzu.

Wie oft gelüftet werden muss, verrät das Hygrometer. „Allgemeine Lüftungsempfehlungen, wie „Lüften Sie zweimal am Tag!“, sind daher ein weit verbreiteter Unsinn“, sagt Münzenberg. Eine „goldene Lüftungsregel“ gebe es angesichts ganz unterschiedlicher Wohnungen und Lebensgewohnheiten nicht.

Folgendes sollte aber immer beachtet werden. Die Raumtemperatur sollte möglichst nicht unter 17 Grad sinken und die relative Feuchte in den Wintermonaten in schlecht gedämmten Gebäuden 45 Prozent nicht übersteigen. Und: Wo Feuchtigkeit – wie etwa beim Duschen oder Kochen – entsteht, sollte sofort gelüftet werden, bevor sich die Feuchtigkeit an den Wänden der Wohnung niederschlägt. Wer dies zu jeder Jahreszeit beachtet, dürfte weder Gesundheit noch Bausubstanz gefährden.

Welche Luftfeuchte eine Immobilie verträgt, hängt auch von Dämmung und Bauweise ab. Eine Kontrolle der Werte durch Hygrometer macht Sinn.

Raumklima: Wie kontrollieren?

Wohnklima-Messgerät

Unterstützung beim richtigen Lüften und Heizen durch das DTH-1020

Welche Werte beim Raumklima eingehalten werden sollten und aus welchen Gründen, schildert unser Artikel auf Seite 38. Helfen kann dabei ein sogenanntes Thermohygrometer wie das Wohnklima-Messgerät DTH-1020. Es zeigt Temperatur und Luftfeuchtigkeit an und kann sich bemerkbar machen, wenn bestimmte Feuchtigkeitswerte überschritten sind. Es ist zum Preis von 22,50 Euro (zehn Prozent Rabatt ab zehn Exemplaren) im Informationszentrum des Grundeigentümer-Verbandes im Glockengießerwall 19 erhältlich oder kann über den Onlineshop unter www.grundeigentuemerverband.de bestellt werden (hier fallen gegebenenfalls Versandkosten an).



Das Messgerät DTH-1020 gibt es jetzt auch in schwarz

ARCHITEKTEN

Wohnhäuser
mit Würde und
Feingefühl.

040. 99 99 45 73
info@heidrunohm.de



heidrun ohm architektn

Senior-Architekt
berät Bauherren

vom Einfamilienhaus
bis zur Villa

Kontakt 0170 - 21 144 21
www.architekt-herzog.de

BAUGESCHÄFTE

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

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

H.-W. Hengfoß
MAURERMEISTER

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

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

BAUGESCHÄFTE

A. Kraft Bautenschutz

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

ENERGIEAUSWEISE

etc GmbH
Energie und Thermografie
Centrum Hamburg GmbH
Meiendorfer Weg 23, 22145 Hamburg
Tel. 040/67 99 99 37 · Fax 040/67 99 98 92
info@etc-hamburg.de · www.etc-hamburg.de

FENSTER + TÜREN

Fenster Türen
Einbruchschutz

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

Rollläden Markisen

Eine Rubrik zu Ihrer Fachrichtung fehlt? Wir eröffnen
diese für Sie – bitte sprechen Sie uns gern an!

elbbüro
Stefanie Hoffmann

Tel. (040) 33 48 57 11 oder s_hoffmann@elbbuero.com

HAUSMEISTER

GHG Gesellschaft für Haus und
Grundstückspflege mbH

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



HAUSDIENT
Christian W. Scheuermann

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

HAUS- & 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

BALTIC
HAUSSERVICE

- Hausmeisterservice
- Treppenhausreinigung
- Gartenpflege
- Winterdienst

040/257 397
service@balticgmbh.de

HEIZÖL



BERND IDEN
Heizöl

☎ 60 70 136

MALER

Suchen Sie kurzfristig
eine Malerlösung?

Malermeister
Kersten NK

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

Ihr kompetenter Malereifachbetrieb

Gramlich

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

WOHNUNGRÄUMUNG



**HAMBURGER
VERWERTUNGS
AGENTUR**

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

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

– Anzeige –

HaspaSterbeGeld

Angehörige entlasten, selbst vorsorgen

Eintritt auch in fortgeschrittenem Alter möglich



Es ist ein gutes Gefühl und erleichtert den Alltag, wenn man selbst alles geregelt hat. Dazu gehört auch eine Bestattung ohne finanzielle Belastungen für die Angehörigen.

Foto: Haspa

Wenn jemand stirbt, ist das für die nächsten Angehörigen natürlich eine erhebliche emotionale Belastung. Und es kann auch eine finanzielle Belastung sein, wenn nicht entsprechend vorgesorgt wurde oder nicht genügend schnell verfügbares Vermögen hinterlassen wurde. „Damit im Trauerfall alles nach Ihren Wünschen geregelt wird, können Sie jetzt finanziell vorsorgen: mit dem Haspa SterbeGeld“, sagt Stefan Plato, Vorsorgespezialist bei der Hamburger Sparkasse (Haspa). Mit dieser Versicherung kann man beruhigt in die Zukunft blicken.

Formalitäten und Dokumente, Sarg oder Urne, Beisetzung auf dem Friedhof, auf hoher See oder unter einem Baum, Trauerredner, Musik, Überführung vom Sterbeort zum Bestatter und zum Friedhof – bei einer Beerdigung muss an vieles gedacht werden und jeder Posten kostet. Durchschnittlich 2.500 Euro kostet nach Angaben eines Vergleichsportals eine Beerdigung in Hamburg. Natürlich ist der Preis abhängig von Bestattungsform und Umfang. Hinzu kommen weitere Kosten für die Trauerfeier, Einladungen, Danksagungen, Grabstein und unter Umständen Überführungskosten aus dem Ausland.

Da ist es doch gut, wenn man selbst zu Lebzeiten regeln oder mitbestimmen kann, wie „die letzte Reise“ aussehen soll. Hier hilft das Haspa Sterbegeld. „Die Versicherungs-

summe kann individuell zwischen 1.500 und 20.000 Euro gewählt werden. Durch eine Überschussbeteiligung kann der Versicherungsschutz ohne zusätzlichen Beitrag sogar noch steigen“, erläutert der Experte. Das Eintrittsalter liegt zwischen 40 und 75 Jahren bei laufenden Beiträgen, bis 80 sind auch Einmalzahlungen möglich. Eine Gesundheitsprüfung ist nicht erforderlich. Schon nach 18 Monaten Laufzeit zahlt die Versicherung in vollem Umfang, bei Einmaliger Zahlung sogar schon ab dem 7. Monat. Bei Unfalltod besteht voller Versicherungsschutz ab dem ersten Tag.

„Sie sind auch im Ausland abgesichert, denn die Überführung aus dem Ausland ist mitversichert: aus Europa bis zu 5.500 Euro, darüber hinaus bis zu 11.000 Euro. Mitversichert sind zudem die Rückreisekosten des begleitenden Ehepartners bis zu 2.500 Euro“, sagt Plato. Sein Tipp: „Regeln Sie frühzeitig Ihren würdevollen Abschied nach Ihren Vorstellungen und stellen Sie mit dem Haspa SterbeGeld sicher, dass die Umsetzung abgedeckt ist. Gern sprechen wir gemeinsam mit Ihnen über alle Aspekte dieser besonderen Vorsorge und über Ihre individuellen Vorstellungen.“

Finanztest sagt:

Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht der GEV besonders empfehlenswert

Welche Risiken werden abgesichert?

In der Finanztest-Ausgabe vom September hat das Fachmagazin der Stiftung Warentest insgesamt 36 Angebote von Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherungen untersucht. Das Preis-Leistungs-Verhältnis der GEV Grundeigentümer-Versicherung für Zwei- und Mehrfamilienhäuser hat dabei die Redaktion überzeugt, die Tarife werden explizit empfohlen.

Doch wer braucht überhaupt eine Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung? Und auf welche Leistungen sollte bei Vertragsschluss geachtet werden?

Wer ein Ein-, Zwei- oder Mehrfamilienhaus vermietet, sollte unbedingt eine Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung abschließen. Schließlich haften Eigentümer für Schäden, die durch ihre Immobilie oder auch ihr Grundstück Dritten gegenüber passieren können. Die Versicherung kommt dann zum Einsatz, wenn ein Geschädigter beispielsweise Schadensersatz oder Schmerzensgeld verlangt. Übrigens: Auch von unbebauten Grundstücken können Gefahren ausgehen. Deshalb ist die Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht auch für Besitzer von unbebauten Grundstücken ratsam.

Worauf kam es der Zeitschrift „Finanztest“ an?

Bei dem Tarifvergleich wurde darauf geachtet, dass die Anbieter mindestens eine Deckungssumme von zehn Millionen Euro versichern und dass beim Fotovoltaikschutz auch Schäden durch das Einspeisen von Strom ins Netz im Deckungsumfang enthalten sind. Bauvorhaben auf dem Grundstück sollten über die volle Bausumme mitversichert sein. Außerdem kam es den Testern auf den Preis an. Die GEV Grundeigentümer-Versicherung konnte mit ihrem Preis-Leistungs-Verhältnis punkten und hat die Testkriterien voll erfüllt.

Welche Schäden können passieren?

Sie glauben, Sie benötigen als Vermieter einen solchen Versicherungsschutz nicht? Dann irren Sie! Stellen Sie sich folgende Situationen vor:

- Eine Person rutscht auf dem glatten Gehweg vor Ihrem Grundstück aus und verletzt sich, weil Sie oder Ihr Mieter der Räumspflicht nicht nachgekommen sind.
- Jemand wird bei Renovierungsarbeiten von einem herabfallenden Dachziegel unglücklich getroffen. Oder die Baustelle wird nicht richtig gesichert und ein Passant stürzt in einen Schacht.
- Defekte Treppen, Beleuchtungen oder Zäune sind die Unfallursache.

Schnell können derartige Schäden in die Hunderttausende gehen und für diese müssen Sie aufkommen.

Leistungsumfang bei der GEV Grundeigentümer-Versicherung

Wir bieten Ihnen bei unserer Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung einen maximalen Schutz, da wir unseren Versicherungsnehmern Deckungssummen bis 50 Millionen Euro anbieten. Außerdem können Sie bei uns mit unserem Zehn-Prozent-Bündelungsrabatt extra sparen, wenn Sie mindestens zwei Versicherungen bei uns abschließen. Kelleröltanks sind bis zu einem Fassungsvermögen von 10.000 Litern und Bauvorhaben bis zu einer Bausumme von 350.000 Euro enthalten, das heißt, Sie benötigen keinen separaten Vertrag.

Sprechen Sie uns an. Die Mitarbeiter der GEV beraten Sie gern telefonisch unter (040) 3766 3367.

www.gev-versicherung.de

Torsten Flomm

So kommt der Klimaschutz nicht wirklich voran

Neulich rief mich ein Freund an. Er sei vollkommen verunsichert, sagte er. Er habe gehört, dass jetzt Ölheizungen verboten werden sollten. Er habe eine relativ alte Ölheizung und nun wisse er gar nicht, was er denn stattdessen einbauen solle.

Ein wenig konnte ich ihn wohl beruhigen, denn zunächst gibt es ja nur das Verbot, Ölheizungen neu einzubauen. Und auch das erst ab 2026.

Dennoch kann ich ihn natürlich verstehen. Wenn man sich vergegenwärtigt, welche Kritik die Bundesregierung wegen des Klimapaketes geerntet hat, insbesondere wegen der offensichtlichen Halbherzig-

Wir brauchen Ziele, die über den kleinsten gemeinsamen Nenner hinausreichen, wenn wir die Zukunft gestalten wollen.

keit der Maßnahmen, muss man eigentlich damit rechnen, dass dieses Klimapaket in nicht allzuferner Zukunft überarbeitet – und das heißt verschärft – wird. Und wenn man sich daran erinnert, dass vor wenigen Jahren strombetriebene Nachtspeicherheizungen auf der Abschlussliste der Energieeinsparverordnung standen, wird einem natürlich schwindelig. Denn auf was soll

man sich verlassen, wenn Politik innerhalb weniger Jahre einmal schnell umschaltet: von Strom als Auslaufmodell bei der Heizung auf Strom als Zukunftsmodell für den Automobilverkehr. Das ist ähnlich absurd wie die Diskussion, die jetzt um die schädlichen Auswirkungen massenhaft verbauter Dämmstoffe geführt wird. Zu verstehen ist das alles nicht und die Politik darf sich nicht wundern, wenn ihr die Bürger auch weiterhin nur sehr zögerlich folgen bei der Umsetzung der klimapolitischen Ziele.

Was wir brauchen, ist zum einen Verlässlichkeit. Was wir aber auch brauchen, ist eine klare Perspektive, wo denn die Reise hingehen wird. Und was wir schließlich auch brauchen, sind Visionen, wie das Leben künftig aussehen soll. Was wir haben, ist eine Regierung, die nur den kleinsten gemeinsamen Nenner kennt.

Torsten Flomm
Vorsitzender



IMPRESSUM

November 2019

Redaktionsleitung

Rechtsanwalt Torsten Flomm
Vorsitzender des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg von 1832 e.V.
Glockengießerwall 19, 20095 Hamburg
Tel.: 040/309 67 20, Fax: 040/30 96 72 44
E-Mail: info@grundeigentuemerverband.de
Internet: www.grundeigentuemerverband.de

Verlag und Gesamtherstellung

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

Druck

Graphischer Betrieb Henke GmbH
Engeldorfer Straße 25, 50321 Brühl

Anzeigenverkaufsleitung

elbbüro, Stefanie Hoffmann
Bismarckstraße 2, 20259 Hamburg
Tel.: 040/33 48 57 11, Fax: 040/33 48 57 14
E-Mail: s_hoffmann@elbbuero.com
Internet: www.elbbuero.com
Anzeigenpreisliste Nr. 43,
gültig ab 01.01.2019
(32.547 monatlich im 3. Quartal 2019)



Erscheinungsweise

monatlich

Abonnement- und Adressverwaltung

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

Einzelhefte erhältlich zum Preis von 3,50 Euro für Mitglieder und 6,50 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

Sonnenuntergang am Hafen/Gerd Hoffmann

Neue Indexpzahlen

Verbraucherindex (2015 = 100)
Juli 106,2; Aug. 106; Sep. 106

Beilagenhinweis

Dieser Ausgabe sind die Gesamtbeilagen

- Bethel
 - Engel & Völkers Gewerbe GmbH & Co. KG
 - EWE TEL GmbH
 - Gustafsen & Co Immobilien GmbH & Co. KG
 - ZEHRER + PETERSEN GmbH & Co. KG
- und eine Teilbeilage
- LEIPE IMMOBILIEN GmbH & Co. KG

beigelegt. Wir bitten um Beachtung.

Immobilienverband Deutschland IVD

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



Das Zeichen für qualitätsbewusste und
leistungsstarke Immobilien-Arbeit!

unabhängig • sachkundig • IVD-geprüft

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

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

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

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

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

**IM HAMBURGER
NORDEN:**
Den Bestpreis
erzielen wir
für Sie!
**FRÜNDT
IMMOBILIEN**
040 / 6001 6001
Internet: www.fruendt.de

GERSTELKG
Immobilienmanagement seit 1913
Sportallee 47 · 22335 Hamburg
Tel.: 51 48 42-0 · Fax: 51 48 42-11
www.gerstel-kg.de
VERWALTEN • VERKAUFEN • VERMIETEN

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

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

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

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

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

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

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

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

**ARTHUR TH.
MEWES**
VERKAUF
VERMIETUNG
VERWALTUNG
HAUSMAKLER SEIT 1929
IMMOBILIEN IM HAMBURGER OSTEN
Schillerufer 2 · 21029 Hamburg
Tel. 040/721 60 21 · Fax 040/721 98 71

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

**PEPER
GERHARD PEPPER**
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 · VERWALTUNG
Hausmakler seit 1932
VERWALTUNG · VERKAUF · VERMIETUNG
Paul-Neumann-Platz 2-4
22765 Hamburg
Tel. 30 69 49 - 0 · Fax 30 69 49 - 49

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

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

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

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

WOLFFHEIM WOLFFHEIM
IMMOBILIEN
Die 100% Experten für Wohnimmobilien
Beratung · Vermietung · Verkauf
Eppendorfer Landstraße 32 · 20249 Hamburg
040 - 460 59 39
www.wolffheim.de

Beratung zu einer Anzeigenschaltung
innerhalb der IVD-Gemeinschaftswerbung unter

040 / 33 48 57 11

STIFTUNG WARENTEST:

TOP PREIS!

10%

Rabatt für
Haus & Grund-
Mitglieder



Finanztest empfiehlt: GEV Haus- & Grundbesitzerhaftpflicht!

Informationen über unsere Produkte und die besonders günstigen Konditionen für Mitglieder des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg erhalten Sie bei unserem persönlichen Beratungsteam unter der Telefonnummer 040 3766 3367.

Ihr Spezialversicherer für Immobilien seit 1891.

GEV 
GRUNDEIGENTÜMER-VERSICHERUNG