

HAMBURGER GRUNDEIGENTUM

11|2020



SCHWERPUNKT

Lärmschutz

Ganz ohne Lärm geht es in der Großstadt wohl nicht. Doch Hamburg könnte mehr zum Schutz davor tun.

| WEG-Novelle

Ab Dezember ändert sich einiges beim Wohnungseigentum. Unter anderem werden bauliche Maßnahmen erleichtert.

| Beleuchtung

Das richtige Lichtkonzept kann Haus und Garten gemütlicher machen und Einbrecher abschrecken.

Hoheluft



**HIER KÖNNTE
IHR ZINSHAUS
STEHEN.**

Norderstedt



Eppendorf



Harvestehude



Barmbek-Nord



Eppendorf



Neustadt



Erfolgreicher Zinshausverkauf. **Grossmann & Berger macht's.**

In den vergangenen beiden Jahren haben wir mit unserem Team Investment-Wohnen Zinshäuser- und Wohnanlagen im Wert von über 500 Millionen Euro vermittelt und dabei für unsere Kunden ein hervorragendes Ergebnis erzielt.

Gehen Sie gemeinsam mit uns Ihren persönlichen Erfolgsweg.



040 - 350 80 20 | grossmann-berger.de

Grossmann & Berger

Es ist nötig, weiter zu helfen

Trotz Corona und Lock-down: Gerade im März wurde die Beratungsstelle der Stiftung phönixks außergewöhnlich stark in Anspruch genommen. Ganz offensichtlich war der Beratungsbedarf in dieser Zeit besonders groß.

Die Stiftung phönixks setzt ihre Arbeit mit krebserkrankten Kindern und Jugendlichen trotz der Pandemie fort – und braucht Unterstützung.

Von Krebs betroffen zu sein oder kranke Angehörige zu haben, ist schon in vermeintlich normalen Lebensumständen eine schlimme Belastung. Aber in Corona-Zeiten, wenn die Kranken sich nicht aus dem Haus trauen können, wird es besonders schlimm.

Vor allem in der Anfangszeit der Krise hat man bei phönixks viel auf Videoberatung gesetzt, um den Betrieb aufrecht zu erhalten. Doch in vielen Fällen – vor allem, wenn Kinder betroffen waren – konnte das den persönlichen Kontakt nicht ersetzen. Mittlerweile kommen viele Patienten auch wieder in die persönliche Sprechstunde.

Phönixks leistet weiter wertvolle Arbeit. Diese zu finanzieren ist schwer, vor allem, wenn die großen Spendenveranstaltungen ausfallen müssen. Auch unsere Spende nach dem Weihnachtsmärchen wird diesmal klein ausfallen, denn wir dürfen statt 400 nur 140 Karten für eine Vorstellung verkaufen. Daher bitte ich Sie: Spenden Sie bereits jetzt für die Stiftung phönixks. Jeder Euro zählt.

Konto:
DE87 2003 0000 0000 2361 09

Es ist nötig, weiter zu helfen.

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

SIE MÖCHTEN IHRE IMMOBILIE VERKAUFEN?



Als Dienstleistungsunternehmen des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg zeigen wir Ihnen in einem persönlichen Gespräch, was beim erfolgreichen Verkauf einer Immobilie entscheidend ist. Unsere Vermarktungsspezialisten stehen Ihnen gern beratend zur Seite.

Rufen Sie uns an! **(0 40) 32 01 02-22**



06

SCHWERPUNKT – Bitte Ruhe!

Autos, Bahnen, Flugzeuge: Die Lärmbelastung in Hamburg – vor allem durch den Verkehr – steigt weiter an. Und die Umsetzung eines 2013 nach EU-Vorgaben erarbeiteten Lärmaktionsplans geht nur schleppend voran.



20

VERBAND & VEREINE – Reisen

Im September 2021 wollen wir mit Ihnen das Beste der britischen Inseln auf einer Kreuzfahrt mit der MS Ocean Majesty ab/bis Bremerhaven erleben. Edinburgh, Dublin und London erwarten Sie.



30

HAUS & LEBEN – Haustechnik

Zum Herbst steigt das Einbruchrisiko. Höchste Zeit, die eigenen Schutzmaßnahmen zu überprüfen und eventuell aufzurüsten.

WIRTSCHAFT & POLITIK

- 06 Lärmschutzplanung
- 13 WEG-Novelle
- 15 Vermögensteuer
- 16 Klimapolitik

RECHT & STEUERN

- 17 Aufstockung
- 18 Gefährliche Mietsache
- 18 Mietvertragsabschluss
- 19 Leserfragen
- 25 Neues aus Karlsruhe
- 26 Immobilienverkauf
- 27 Maklerrecht
- 28 Nachbarrecht
- 29 GbR-Haftung

VERBAND & VEREINE

- 12 Weihnachtsmärchen
- 20 Reisen I
- 21 Fachliteratur
- 21 Wohnbrücke
- 22 Öffnungszeiten
- 23 Gauger-Stiftung
- 23 Bergedorf
- 23 Stiftung phönix
- 24 Reisen II

HAUS & LEBEN

- 31 Haustürsicherung
- 32 Brandschutz
- 34 Smarhome
- 35 Beleuchtung
- 36 Emissionshandel
- 37 Vermieterbefragung
- 39 Klimamessgerät

FINANZEN & VORSORGE

- 41 Haustiere versichern

THEMEN & MEINUNGEN

- 42 Kommunikation



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



Foto: Erich Westendarp/pixelio.de

Es zieht sich hin

Ruhe nach Plan?

Nach den EU-Regeln wäre eine Fortschreibung des Lärmaktionsplans für Hamburg längst fällig gewesen. Eine Lärmwende kommt bisher nur schleppend voran.

Kaum etwas zermürbt auf Dauer so sehr wie Lärm – das weiß Miguel Frenzel nur zu gut aus eigener Erfahrung. Der 38-Jährige lebt mit seiner Familie in einem Einfamilienhaus an der Hummelsbütteler Landstraße in Fuhlsbüttel. „Bei uns schieben sich täglich fast 20.000 Fahrzeuge vorbei. Das belastet nicht nur die Nerven und die Gesundheit, sondern schädigt auch die Bausubstanz“, ärgert sich Frenzel, der gemeinsam mit rund 600 Anwohnern Tempo 30 vor Ort fordert, damit es endlich leiser und sicherer wird. Dass der Lärm nicht nur für Frenzel und seine Mitstreiter teils unerträgliche Ausmaße angenommen hat, zeigen immer wieder neue Studien. Sie belegen: Krach macht krank. Schlafstörungen, chronische Stressreaktionen, Depressionen oder Herz-Kreislauf-Krankheiten – all das kann Lärm verursachen. Überdies sinkt die Lebensqualität – selbst wenn die Gesundheit nicht unmittelbar angegriffen wird – wenn laufend Autos oder Züge am Wohn-

zimmerfenster entlangdonnern oder Flugzeuge über die Rabatten tösen. Dem Verkehrslärm von der Straße sind dabei besonders viele Menschen ausgesetzt.

„In Hamburg wurde bisher einfach viel zu wenig gegen den Krach getan“, moniert Manfred Braasch, Geschäftsführer des Bundes für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND), Landesverband Hamburg. Eine Untersuchung der Umweltorganisation von Anfang 2018 zeigt, dass die Anzahl der von Verkehrslärm Betroffenen seit dem Jahr 2012 in Hamburg sogar gestiegen ist. Zehntausende sind Tag und Nacht den Schallemissionen von Straßenverkehr, Güterzügen oder Flugzeugen ausgesetzt. Wo genau die Grenze zur Gesundheitsgefährdung verläuft, wird dabei unterschiedlich bewertet. Die oft in höchstrichterlichen Urteilen herangezogene Schwelle liegt bei 70 Dezibel tags und 60 Dezibel nachts, die Weltgesundheitsorganisation zieht die Linie bei 65 Dezibel am Tag und 55 Dezibel in der Nacht, „und renommierte

Lärmwirkungsforscher empfehlen noch niedrigere Werte“, so Braasch. Frenzel hat vor seiner Haustür an der Hummelsbütteler Landstraße mit einem Schallpegelgerät nachgemessen: Um die 75 Dezibel zeigte es immer wieder am Abend an. Auch die Schallschutzfenster, die er vor drei Jahren eingebaut hat, bringen da nicht den ersehnten Frieden. „Im Wohn- und Schlafzimmer vibrieren Stühle und Tische, wenn wieder ein Pulk schwerer Lkw vorbeifährt. An der Fassade haben sich bereits Risse gebildet“, berichtet Frenzel. Die Fenster lässt er nachts stets geschlossen und im Vorgarten könne man sich teilweise nur schreiend unterhalten. Vor allem um seinen einjährigen Sohn Sorge er sich: „Der Krach kann doch gerade für ein Kleinkind auf Dauer nicht gesund sein.“

Stühle und Tische vibrieren und an den Fassaden bilden sich Risse. Folgen des starken LKW-Verkehrs.

Längst hat die EU sich des zunehmenden Radaus in den Großstädten angenommen und verpflichtete bereits im Jahr 2002 die Mitgliedsstaaten, Lärmaktionspläne für ihre Ballungsräume zu erstellen. Dabei sollen Hauptquellen des Lärms kartiert und Maßnahmen, die das Getöse reduzieren, festgehalten und spätestens nach fünf Jahren aktualisiert werden. Für Hamburg wurde im Jahr 2013 ein entsprechender Lärmaktionsplan erarbeitet. „Die Umsetzung geht allerdings eher schleppend voran, da gibt es noch einiges zu tun“, beobachtet Mirco Bachmeier, Geschäftsführer des Hamburger Beratungsbüros Lärmkontor. Längst hätte der Plan mit Stufe 3 weitergeführt werden müssen – eigentlich bis Sommer 2018. Voraussichtlich wird die Fortschreibung nach einer Bürgerbeteiligung im zweiten Halbjahr 2021 vom Hamburger Senat verabschiedet, heißt es aus der Hamburger Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft (BUKEA). Aufgrund



Lärmschutzwände können nicht überall eine Lösung sein.

Foto: w.r.wegner/pixelio.de

StöbenWittlinger

IMMOBILIEN · INVESTMENT · VERWALTUNG



SIE WOLLEN VERKAUFEN – WIR STÄRKEN IHRE POSITION

Wir kennen die Fakten, berechnen den Angebotspreis, liefern Argumente, zeigen Chancen: Unser Verhandlungsgeschick ist Ihr Vorteil beim Verkauf Ihrer Gewerbe- oder Wohnimmobilie.
Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

StöbenWittlinger GmbH • Lübecker Str. 128 • 22087 Hamburg

www.stoeben-wittlinger.de

Tel.: 040 25 40 10-85

Mitglied im IVD, BFW und Grundeigentümer-Verband



IMMOBILIEN SERVICE

ZIMMERMANN

WILHELM ZIMMERMANN

Wie verkaufe ich meine Wohnung erfolgreich?



- Privat oder mit Makler?
- Wie erreiche ich die Zielgruppe?
- Was ist rechtlich zu beachten? Wofür hafte ich?
- Welche Vorteile bringt ein Makler?

Informieren Sie sich bei uns über Ihre Möglichkeiten.



Frahmredder 7
22393 Hamburg



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

des hohen Abstimmungsbedarfs, um die konkreten Maßnahmen festzulegen, und unter Würdigung aller Anforderungen einer komplexen Großstadt habe sich die Fertigstellung verzögert, so die Begründung.

„In Hamburg nimmt das Auto einen hohen Stellenwert ein. Dem ungehinderten Verkehrsfluss entgegenstehende Interessen werden da gerne mal als zweitrangig angesehen“, weiß Bachmeier. Verkehr, Inneres, Wirtschaft oder Umwelt – verschiedene Behörden sind involviert, wenn es etwa um leisere Straßen geht. Mit der angestrebten Mobilitätswende stünden die Chancen für einen verbesserten Lärmschutz derzeit aber so gut wie selten zuvor, glaubt der Experte. Auch weil die Verkehrsbehörde, die zuvor oft blockierte, jetzt von den Grünen geleitet wird – schon die Umbenennung in Behörde für Verkehr und Mobilitätswende gebe Anlass zur Hoffnung. „Das verpflichtet ja auch zu Taten“, meint Bachmeier.

Im Sommer kündigte man in der Umweltbehörde bereits an, einen großen Schritt vorwärts kommen zu wollen und für rund 80 Straßen und Abschnitte der Kategorie 2 den Lärmschutz auszuweiten. Damit rücken Verkehrsadern mit einem Lärmpegel von 65 Dezibel tags und 55 Dezibel nachts in den Blick, wie etwa die Rodigallee, die Alsterdorfer Straße, die Billstedter Hauptstraße, der Heußweg und Alter Teichweg. Hierzu befindet man sich noch in der fachlichen Abstimmung, so aus der Umweltbehörde. Um



Foto: REK/pixelio.de

Umstritten: die Geschwindigkeitsbegrenzung



Tradition Vertrauen Seriosität

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



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

sogenannte ruhige Gebiete zu bestimmen, werde zudem derzeit ein vertiefendes Gutachten erstellt. Die ausgewiesenen Ruhe-Oasen sollen dann mit dem Senatsbeschluss zum Lärmaktionsplan feststehen.

Zuvor hatte man in Hamburg nur Maßnahmen an den 47 lautesten Straßen geplant, auf denen der Krach tagsüber im Schnitt auf 70 Dezibel anschwillt und nachts bei 60 Dezibel liegt. „Bei uns soll allerdings nichts passieren, die Hummelsbütteler Landstraße ist lediglich für Wandsbek aufgeführt, da wir für den Fuhlsbüttler Abschnitt mit Einzelhäusern nicht die kritische Masse erreichen“, berichtet Frenzel. Mit einer Eingabe beim Regionalaussschuss möchten er und seine Mitstreiter durchsetzen, dass der Straßenabschnitt vor ihrer Haustür doch noch in den Lärmaktionsplan aufgenommen wird.

Für die Straßen der Kategorie 1 sind bisher vor allem der Einbau lärmindernder Fahrbahnbeläge und die Absenkung der zulässigen Geschwindigkeit überprüft worden. Konkrete Maßnahmen wurden für zwölf Pilotprojekte festgelegt und größtenteils realisiert. „Es geht einfach zu langsam voran, gerade mal für zehn Straßen hat man die nötigen Schritte für den Lärmschutz umgesetzt“, kritisiert Braasch. Im bundesweiten Vergleich hinkt Hamburg hinterher. In Berlin etwa herrscht auf 80 Prozent der Straßen Tempo 30, womit der Lärmpegel sinkt. Selbst die Hauptstraßen sind davon nicht ausgenommen, auf gut zehn Prozent der Magistralen greift die Geschwindigkeitsbegrenzung. Als wichtiges Werkzeug für mehr Ruhe haben

Bei der Umsetzung von Lärmaktionsplänen hinkt Hamburg anderen Städten deutlich hinterher.

inzwischen so gut wie alle Metropolen auch ein computergestütztes Verkehrsmodell erarbeitet. Damit lässt sich die Verkehrsentwicklung für einzelne Räume berechnen und prognostizieren. In Hamburg ist es seit Anfang 2020 einsatzbereit – eigentlich sollte es bereits vor drei Jahren laufen. Deutlich wahrnehmbare Ergebnisse zu erzielen, ist ohnehin nicht einfach, „dafür muss man schon unterschiedliche Maßnahmen kombinieren“, erklärt Bachmeier. Dreht man etwa nur an der Stellschraube Verkehrsmenge, müsste man die Anzahl der Autos halbieren, damit eine Straße um drei Dezibel leiser wird. Das gleiche Resultat bringt das Abrücken der äußeren Fahrspur von der Wohnbebauung um das Doppelte oder die Absenkung der Geschwindigkeit auf Tempo



Foto: matchka/pixelio.de

30. „Letzteres ist gleichzeitig die schnellste Lösung und kostet wenig.“ Weit seltener wird bisher die Fahrbahn mit Flüsterasphalt ausgestattet, hiermit ließe sich der Lärmpegel anfangs um bis zu fünf Dezibel drücken, mit zunehmender Nutzung würden sich die Werte dann aber verschlechtern. Kombiniert man Tempo 30 mit einer Verengung der Fahrbahn und verringert noch die Verkehrs-



WIE KLINGEN PERFEKTE EIGENTUMSWOHNUNGEN?

Das Neubau-Projekt 75 Hz auf der Uhlenhorst ist fein auf die Wünsche anspruchsvoller Käufer abgestimmt: Beste Lage in Alsternähe, durchdachte Grundrisse, großzügige Balkone und Terrassen mit unverbaubarem Ausblick sowie eine hochwertige Ausstattung. Wenn dieses Angebot bei Ihnen eine Resonanz auslösen sollte, freut sich das Team der **ZK Grundinvest** auf Ihren Anruf!

040.999 99 77 00
75hz@zk-grundinvest.de
75hz.de



75 Hz
WOHNEN
AUF DER
UHLNHORST



Der innerstädtische Verkehr nimmt weiter zu

menge lässt sich immerhin eine spürbare Reduktion von bis zu sechs Dezibel erreichen. „Leider gibt es gegen die meisten Lösungen weiter Vorbehalte und so bewegen wir uns in Hamburg immer nur in Trippelschritten vorwärts“, so Bachmeier.

Auch für den Flug- und Schienenverkehr gibt es noch einiges zu tun. Vom zentralen Hamburger Airport mit Flugschneisen direkt über Wohngebieten sind ebenfalls zahlreiche Hamburger betroffen. Und dröhnender Fluglärm wird oft als besonderes unangenehm empfunden.

„Zwischen 23 und 6 Uhr sollen zwar möglichst keine Flieger landen und starten, aber das wird leider längst nicht immer eingehalten“, erläutert Braasch. Ein Schritt in die richtige Richtung seien die eingeführten lärmabhängigen Start- und Landengebühren, sie müssten aber zwischen 22 und 6 Uhr spürbar erhöht werden, um tatsächlich den gewünschten Effekt zu bringen. Auch besonders laute Flugzeuge sollten über zusätzliche Gebühren deutlich abgestraft werden. „Die Stadt als Mehrheitseigner des Flughafens könnte hier weit mehr Einfluss nehmen“, ist

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



Braasch überzeugt: „Außerdem muss die Zahl der Kurzstreckenflüge drastisch eingeschränkt werden.“


Für den Güterverkehr auf der Schiene hingegen zeichnet das Eisenbahnbundesamt verantwortlich. „Der Bund beschränkt die Lärmemissionen im Rahmen des Lärmsanierungsprogramms inzwischen auf 64 Dezibel am Tag und 54 Dezibel in der Nacht“, sagt Bachmeier. Dabei handelt es sich aber um ein freiwilliges Lärmschutzprogramm, die Deutsche Bahn sei also nicht zur Umsetzung verpflichtet. In den letzten zehn Jahren seien die Güteranhänger aber immer leiser geworden. Und ebenso seien die modernen S- und U-Bahnen heute bereits deutlich leiser als die alten Modelle. Auch Frenzel will so schnell nicht aufge-


ben. „Selbst wenn die Mühlen langsam mahlen, bauen wir große Hoffnungen auf unsere Eingabe.“ Er erwarte ja keine absolute Stille, aber es bestehe schließlich ein Grundrecht auf körperliche Unversehrtheit.

Bettina Brüdger




Foto: Erich Westendarp/pixello.de





einfach.intelligent.



DITAcreeate. Die Neue von Intratone.

Innovative Video-Gegensprechanlagen von Intratone – Wählen Sie passende Module und Farben nach Ihren Vorstellungen aus und verwalten Sie Ihr individuelles Zutrittssystem bequem und datengeschützt in Echtzeit per App oder über das Intratone-Admintool.

- Schnelle & einfache Montage
- Digitale Namensänderung online
- Digitaler Zugangscode für Handwerker & Dienstleister
- Einbruchsprävention für Mieter auch mit integriertem Video
- Barrierefrei & vandalismussicher



Für weitere Informationen besuchen Sie uns auf www.intratone.de/ditacreeate



Weihnachtsmärchen 2020



Illustration: Anja Erbmenger

Der Kartenverkauf (zum Preis von 11 Euro pro Karte) findet dieses Jahr ausschließlich in der Hauptgeschäftsstelle Glockengießerwall 19 statt, und zwar am 11. November ab 9 Uhr. Aufgrund der aktuellen Coronabestimmungen ist eine Erfassung der Kontaktdaten der Theaterbesucher erforderlich. Bringen Sie daher bitte bereits zum Kartenverkauf den untenstehenden Abschnitt ausgefüllt mit.

Bitte beachten Sie, dass im Ohnsorg-Theater für Erwachsene und Kinder ab sechs Jahren grundsätzlich eine Maskenpflicht gilt.

Weitere Spenden für die Stiftung phönixs, an die traditionell ein Teil des Erlöses aus dem Kartenverkauf geht, sind überaus erwünscht. Bitte nutzen Sie hierzu das vom Grundeigentümer-Verband Hamburg bei der HypoVereinsbank eingerichtete Spendenkonto: IBAN DE87 2003 0000 0000 2361 09

Des Kaisers neue Kleider Weihnachtsmärchen nach dem Märchen für Kinder von Hans Christian Andersen

ins Ohnsorg-Theater
Bieberhaus – Heidi-Kabel-Platz 1 – 20099 Hamburg

1. Vorstellung: Samstag, den 28. November um 11.00 Uhr
2. Vorstellung: Samstag, den 28. November um 13.30 Uhr
3. Vorstellung: Samstag, den 28. November um 16.00 Uhr



Diesen Abschnitt bitte ausgefüllt zum Kartenverkauf mitbringen:

Name	Telefon	Mailadresse
Reihe*	Platz*	Uhrzeit*

**wird vom Verband ausgefüllt*

WEG-Novelle

Wird es der große Wurf?

Eigentümer und Verwalter erlangen neue Kompetenzen

Lange hat die Reform auf sich warten lassen, aber nach mehr als zwei Jahren ist sie nun abgeschlossen. Bundestag und Bundesrat haben das Gesetz beschlossen. Am 1. Dezember 2020 werden die Änderungen in Kraft treten.

Es war Zeit, dass sich etwas ändert. Nachdem das Gesetz 1951 aufgrund akuten Wohnraumbedarfs nach den Kriegsjahren eingeführt wurde, sind nur wenige Anpassungen vorgenommen worden. Die letzte Reform liegt bereits über zehn Jahre zurück. Es verwundert also nicht, dass das alte Gesetz die aktuellen Bedürfnisse der Wohnungseigentümer nicht mehr widerspiegelt.

Nun ist es ein großer Wurf geworden, der einiges an bekannten Strukturen ändert. Eigentümer und Verwalter müssen sich umstellen und einige Regelungen werden erst in der Praxis zeigen, ob sie das Leben der Eigentümer erleichtern oder doch erschweren. Alles in allem kann man aber von einem ausgeglichenen Gesetz sprechen, welches gleichwertige Änderungen sowohl für Eigentümer als auch für Verwalter mit sich bringt. Die wichtigsten Änderungen im Überblick:

1. Wohnungseigentümergeinschaft als Trägerin der Rechte und Pflichten

Eine der größten Veränderungen ist die neue Stellung der Gemeinschaft. Mit der Reform wird sie zur Trägerin der gesamten Verwaltung – und damit aller Rechte und Pflichten. Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt nun der Gemeinschaft und nicht mehr den Wohnungseigentümern. Für die Gemeinschaft handeln ihre Organe: Die Eigentümerversammlung als Willensbildungsorgan und der Verwalter als Vertretungsorgan. Dies ist ein Strukturwechsel mit weitreichenden Auswirkungen für die Praxis: Die bisher schwierige Unterscheidung im Einzelfall, ob die Wohnungseigentümer oder die Gemeinschaft Träger der entsprechenden Rechte und Pflichten sind, entfällt. Ansprüche einzelner Eigentümer auf ordnungsgemäße Verwaltung richten sich nun immer gegen die Gemeinschaft. Auch die Grenzen zwischen geborener und gekorener Ausübungsbefugnis werden aufgehoben. Die Gemeinschaft ist immer dann zuständig, wenn es sich um Ansprüche aus dem Gemeinschaftseigentum handelt. Weitere Rechte kann die Gemeinschaft allerdings nicht an sich ziehen.

2. Erleichterung baulicher Maßnahmen

Bauliche Maßnahmen werden – anders als bisher – nicht

mehr unterschieden in Modernisierungen, modernisierende Instandsetzungen und sonstige bauliche Maßnahmen, welche alle unterschiedliche Beschlussquoren benötigten. Nach dem neuen Gesetz kann jede bauliche Maßnahme mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen beschlossen oder durch Beschluss gestattet werden. Maßnahmen zur Barrierefreiheit, Elektromobilität, Einbruchschutz und „schnelles Internet“ unterliegen dabei nochmals einer Privilegierung und können von jedem Wohnungseigentümer verlangt werden. Die Kosten sind durch diejenigen Eigentümer zu tragen, zu deren Gunsten die Maßnahme gestattet oder auf deren Verlangen sie durchgeführt wurde; andernfalls durch diejenigen, die für die Maßnahme gestimmt haben. Alle Eigentümer werden neuerdings immer dann zur Kasse gebeten, wenn die Maßnahme mit einer neu eingeführten qualifizierten Mehrheit von mehr als zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und der Hälfte der Miteigentumsanteile beschlossen wurde oder sich



**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

die Maßnahme innerhalb eines angemessenen Zeitraumes amortisiert. Wann sich Maßnahmen amortisieren, wird nicht normiert. Teure Maßnahmen, die mit mehr als 50 Prozent und weniger als 66 Prozent beschlossen werden, zahlen die, die es beschlossen haben. Eine unschöne Konsequenz, die allerdings auf Verfahrensseite umgangen werden kann.



Foto: Ingo Bartussek/stock.adobe.com

3. Befugnisse des Verwalters und Zertifizierung

Der Verwalter bekommt sowohl im Innen- als auch im Außenverhältnis größere Befugnisse. Der bisher existierende Aufgabenkatalog wurde abgeschafft und durch eine Generalklausel ersetzt: Verwalter sind jetzt verpflichtet und berechtigt, solche Maßnahmen zu treffen, die untergeordnete Bedeutung haben und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen oder – aber das war auch schon vorher so – zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines Nachteils erforderlich sind. Im Außenverhältnis ist er gegenüber der Gemeinschaft vertretungsbefugt und kann Geschäfte für sie tätigen. Lediglich Kredit- und Grundstücksgeschäfte sind ausgenommen. Gleichzeitig müssen Verwalter – mit einer langen Übergangsfrist – eine Zertifizierung vorweisen, wenn nicht die Eigentümer einstimmig etwas anderes bestimmen.

4. Stärkung der Rechte der Wohnungseigentümer

Die Rechte der Wohnungseigentümer werden gestärkt. Insbesondere enthalten sie ein Abberufungsrecht des Verwalters ohne wichtigen Grund. Die Eigentümer können nun also in jeder Situation mehrheitlich beschließen, sich vom Verwalter zu trennen. Auch der Verwaltervertrag endet spätestens sechs Monate nach der Abberufung. Die Wohnungseigentümer haben damit ein scharfes Schwert erhalten, welches als deutliches Gegengewicht zu der Ausweitung der Verwalterbefugnisse wirkt.

5. Verteilung der Kosten

Die Kosten von Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen können zukünftig einfacher individuell verteilt werden. Zwar haben grundsätzlich alle Wohnungseigentümer weiterhin die Kosten der Gemeinschaft nach dem Verhältnis ihres Anteils zu tragen. Abweichende

Verteilungen für einzelne Kosten oder Kostenarten können aber mit Mehrheit beschlossen werden. Die unterschiedlichen Beschlussquoten je nach Kostenart entfallen – die Umverteilung von Kosten wird deutlich einfacher gestaltet.

6. Angleichung Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Vermietende Wohnungseigentümer haben es künftig ein wenig leichter. Betriebskostenabrechnungen müssen nicht mehr händisch umgerechnet werden, wenn der Umlageschlüssel im Mietverhältnis von dem in der WEG abweicht. Wurde im Mietverhältnis nichts anderes bestimmt, soll automatisch der jeweilige Umlageschlüssel der Wohnungseigentümergeinschaft gelten. Auch die Gemeinschaft profitiert von der Angleichung. Sie hat nun einen eigenen Duldungsanspruch gegen den Mieter auf Duldung von baulichen Maßnahmen.

7. Effektivere Eigentümerversammlung

Der Verwalter muss spätestens drei Wochen vor der Eigentümerversammlung zu dieser einladen, um es Eigentümern zu ermöglichen, sich besser auf die Eigentümerversammlung vorzubereiten. Auch wird das Beschlussfähigkeitsquorum abgeschafft. Jede Eigentümerversammlung ist nun beschlussfähig – unabhängig davon, wie viele Eigentümer anwesend sind. Die Anwesenheit der stimmberechtigten Eigentümer gewinnt dadurch essenziell an Bedeutung, denn auch kleine Mehrheiten können große Beschlüsse fassen.

8. Stärkung des Verwaltungsbeirats

Letztlich wird auch der Verwaltungsbeirat gestärkt, indem ihm mehr Rechte eingeräumt werden. Neben seiner Unterstützungsfunktion soll er den Verwalter ab jetzt auch überwachen.

Julia Wagner

www.hausundgrund.de

**Ihre Immobilie
in gute Hände!
Arzt sucht langfristige
Kapitalanlage**

– vermietete Wohnungen und Gewerbe –
– Mehrfamilienhäuser –
– Fairer Umgang mit den Mietern –

Tel.: 0171/2 65 60 54
Dr.med.T.Wiechmann@gmx.de

**Anzeigenschluss
HAMBURGER GRUNDEIGENTUM 12|2020: 05.11.2020**

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

**Immobilie für privaten
Bestand gesucht**

Wir führen unsere Häuser
nach hanseatischen Werten.

040 – 850 57 30

Gutachten

„Steuererhöhungen in der Rezession sind kontraproduktiv“

Vermögensteuer ist der falsche Weg

Vor dem Hintergrund der zu erwartenden Neuverschuldung des Bundes für 2020 und 2021 wurden jüngst Rufe nach der Einführung einer Vermögenssteuer zur Finanzierung der Auswirkungen durch die COVID-19-Pandemie und ihrer wirtschaftlichen Folgen laut. Das Gutachten „Finanzierungsoptionen für die zusätzliche Staatsverschuldung durch die Corona-Krise – Ist eine Vermögensabgabe zweckmäßig?“ des Instituts für Weltwirtschaft (IfW) im Auftrag von Haus & Grund kommt zu einem klaren Ergebnis: Im Interview erläutert Prof. Gabriel Felbermayr, Präsident des IfW und Studienautor, warum er eine Vermögensabgabe nicht für sinnvoll hält.



Foto: Anna Hulnagl

Vermieter haben diese Möglichkeit nicht. Eine solche Abgabe kann sie besonders hart treffen, denkt man zum Beispiel an Rentner, die mit einer Immobilie ihre finanzielle Alterssicherung bestreiten, oder Eigentümer, die als Solo-Selbstständige Einkommensverluste in der Corona-Krise hinnehmen mussten. Außerdem ist der Immobilienwert kein guter Indikator für Vermögen. Auf dem Papier haben Immobilien in den vergangenen Jahren teils kräftig an Wert zugelegt. Das nutzt aber beispielsweise keinem Eigentümer, der als Selbstnutzer in seiner Immobilie lebt. Nicht zuletzt würde die Frage, wie das Vermögen eigentlich ermittelt werden soll, nicht nur strittig sein, sondern auch einen enormen bürokratischen Aufwand darstellen.

Wie groß ist das Ausmaß der wirtschaftlichen Krise?

Das zweite Quartal 2020 war wirtschaftlich verheerend. Es ist die größte Krise seit der Wende. Nichtsdestotrotz hellt sich die wirtschaftliche Lage schon wieder sehr deutlich auf. Die Nettoneuverschuldung des Bundes liegt in diesem Jahr bei fünf Prozent; im nächsten Jahr wahrscheinlich bei drei Prozent. Das ist immer noch überschaubar. Andere europäische Staaten erreichen diese Verschuldung auch ganz ohne eine Krise. Natürlich ist es richtig, dass der Staat Maßnahmen ergreift, um die Folgen der Corona-Krise zu mildern. Aber: Eine Vermögenssteuer ist in dieser Situation nicht das richtige Instrument.

Warum ist eine Vermögensabgabe nicht sinnvoll?

Grundsätzlich sind Steuererhöhungen in Rezessionsphasen kontraproduktiv, weil sie den Wirtschaftsaufschwung bremsen. Vor allem eine Vermögenssteuer ist hier ineffizient, da sie zu Vermeidungsreaktionen führt. Konkret heißt das, dass größere Unternehmen oft Möglichkeiten finden, ihr Vermögen ins Ausland zu schaffen. Kleine private

Welche Alternativen hat der Staat?

Es gibt bessere Wege, die Folgen der Corona-Krise abzumildern, ohne den Mittelstand weiter zu belasten. Eine Konsolidierung des Staatshaushaltes sollte besser über die Ausgabenseite als über die Einnahmenseite erfolgen. Infrage kommen moderate Kürzung der Staatsausgaben an der einen oder anderen Stelle, eine Reform der Sozialversicherungssysteme und ein Abbau von gesamtwirtschaftlich nicht sinnvollen Subventionen. Auf der Einnahmenseite sollten Steuerschlupflöcher gestopft und widersprüchliche Steuervergünstigungen gestrichen werden.

Die gesamte Studie finden Sie unter <https://t1p.de/coronasteuer>.

Das Interview führte
Anna Katharina Fricke
www.hausundgrund.de

Vermieter, Mieter oder beide

Klimapolitik

Wer zahlt ab 2021 für die CO₂-Emissionen beim Heizen?

Die Bundesregierung hat sich 2019 auf die Einführung eines nationalen Emissionshandels geeinigt. CO₂-Emissionen aus der Verbrennung von fossilen Brennstoffen werden damit ab 2021 bepreist und das Heizen mit Gas und Öl teurer gemacht. Nun fordern drei SPD-geführte Bundesministerien, dass sich Vermieter und Mieter die Mehrkosten teilen. Dies soll bei den Vermietern Anreize schaffen, mehr in energetische Gebäudesanierungen zu investieren. Doch das Gegenteil ist der Fall.

In einem Eckpunktepapier haben die SPD-geführten Bundesministerien für Finanzen, Umwelt und Justiz die Begrenzung der Umlagefähigkeit der CO₂-Kosten auf die Miete gefordert. Das Papier enthält zahlreiche kleinteilige Regelungsvorschläge, um die begrenzte Umlagefähigkeit durchzusetzen.

Nach den Vorstellungen der SPD-Politiker sollen die Brennstoff- und Wärmelieferanten mit Ausnahme der Fernwärmeunternehmen verpflichtet werden, die CO₂-Preisbestandteile auszuweisen. Allein dafür kommen Änderungen im Energierecht, Brennstoffemissionshandelsrecht, Gewerbe- oder Kaufrecht in Betracht. Ungeachtet des energetischen Zustandes eines Gebäudes sollen die CO₂-Kosten auf die Vermieter und Mieter hälftig aufgeteilt werden. Zur Regelung dieser paritätischen Aufteilung müssen weitere Rechtsvorschriften, wie das gerade beschlossene Gebäudeenergiegesetz und die Heizkostenverordnung sowie das Bürgerliche Gesetzbuch und die Betriebskostenverordnung, angepasst werden. Die SPD-Vorschläge beziehen auch gewerbliche Mietverhältnisse und Mietverhältnisse mit Wohngeldempfängern ein. Selbst Mieter von Wohnungen mit Gasetagenheizung, die in der Regel die Gaskosten direkt beim Gasversorger bezahlen, sollen einen Anspruch auf Rückerstattung der hälftigen CO₂-Kosten gegen den Vermieter erhalten.

Expertenmeinung von Dipl.-Ing. Corinna Kodim, Geschäftsführerin Energie, Umwelt, Technik:

„Durch die hälftige Aufteilung der CO₂-Kosten wird das Vermieter-Mieter-Dilemma weiter verschärft. Die Möglichkeiten für die Beteiligung der Mieter an den hohen Kosten einer energetischen Modernisierung sind im Mietrecht in den letzten Jahren stark beschnitten worden. Dennoch fordern die SPD-Bundesminister, dass Vermieter die Hälfte der durch den Verbrauch der Mieter entstehenden CO₂-Kosten übernehmen sollen. Dass dies deren Möglichkeiten für Investitionen in klimaschützende Maßnahmen weiter schmälert, liegt auf der Hand.

Anders als von der SPD angenommen, verbessert die hälftige Aufteilung der CO₂-Kosten weder die Anreize für Vermieter zu investieren noch die für Mieter zu energiesparendem Verhalten, sondern verschlechtert sie. Denn Vermieter, die saniert haben, werden durch die Fifty-fifty-Lösung abhängig vom Verbrauchsverhalten der Mieter weiterhin in die Pflicht genommen und an etwaiger Energieverschwendung beteiligt.

Zur Entlastung der Haushalte ist allein die sukzessive Senkung der Stromkosten ausreichend. Diese Maßnahme aus dem Klimaschutzprogramm 2030 muss nur konsequent umgesetzt werden. Wird die EEG-Umlage von derzeit 6,756 Cent je Kilowattstunde bis 2026 abgeschafft, könnten damit die Mehrkosten der CO₂-Bepreisung vollständig kompensiert werden. Ein Beispiel: Die jährlichen Heizkosten einer 80 Quadratmeter großen Wohnung mit Gasheizung steigen bis 2026 durch den festgelegten Höchstpreis von 65 Euro für eine Tonne CO₂ auf 203,49 Euro brutto an. Bei einem Stromverbrauch von 3.000 Kilowattstunden für die vierköpfige Familie, die in dieser Wohnung lebt, würde die Abschaffung der EEG-Umlage die Stromkosten um annähernd denselben Betrag von 202,68 Euro senken. Es bedarf also gar keiner zusätzlichen Entlastung der Haushalte.

Der Vermieter profitiert hingegen weder von der Stromkostensenkung noch von den Energiekosteneinsparungen nach einer Modernisierung. Vermieter müssen also nicht belastet, sondern entlastet werden. Dies kann nur durch eine gezielte Förderung von Effizienzmaßnahmen und die Bereitstellung von Heizsystemen, die sich für die breite Nutzung im Gebäudebestand eignen, wie aktuell die Brennwerttechnik, erreicht werden. Letzteres kann allein der Markt mit den CO₂-Zertifikaten bewirken. Aber nur dann, wenn alle bisherigen Steuern und Abgaben auf dasselbe Ziel – den CO₂-Ausstoß zu minimieren – ausgerichtet werden.“

Wir suchen zum Kauf!

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

Lutz Winkler Immobilien

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

Ungeahnte Luft nach oben

Dachgeschoss aufstocken

Notfalls mit Widerspruch

Eine ganze Reihe von Bebauungsplänen in Hamburg enthält Festsetzungen zur Höchstzahl zulässiger Vollgeschosse, ohne eine maximale Gebäudehöhe festzulegen. Regelmäßig schöpfen bestehende Häuser diese Höchstzahl schon aus. Will der Eigentümer trotzdem aufstocken, stellt sich die Frage, ob und in welchem Umfang dies zulässig ist. Ungeahntes und in der Praxis kaum wahrgenommenes Potenzial haben dabei Aufstockungen in Geschossen, die nicht nur von einem Dach überdeckt, sondern zumindest teilweise auch seitlich umgeben sind.

Grund hierfür ist der Begriff des Vollgeschosses, der in § 2 Absatz 6 HBauO definiert ist. Danach sind Vollgeschosse Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberfläche hinausragt und die eine lichte Höhe von mindestens 2,3 Metern haben. Das oberste Geschoss und Geschosse im Dachraum wiederum sind Vollgeschosse, wenn sie diese Höhe über mindestens zwei Drittel der Geschossfläche des darunter liegenden Geschosses aufweisen. Die Vorschrift unterscheidet begrifflich zwischen obersten Geschossen und Geschossen im Dachraum. Oberste Geschosse verfügen über senkrechte Wände, Geschosse im Dachraum hingegen sind nicht nur von einem Dach überdeckt, sondern zumindest teilweise auch zu den Seiten von der Dachhaut umgeben. Der Unterschied ist deswegen wichtig, weil die Baubehörden in Hamburg häufig ein Geschoss

im Dachraum mit dem obersten Geschoss gleichsetzen. Wäre das richtig, wäre nur die Aufstockung um ein Geschoss im Dachraum zulässig. Tatsächlich ist aber je nach Flächenpotenzial des Gebäudes eine Aufstockung unter dem Dach von zwei oder sogar drei Geschossen bauplanungsrechtlich zulässig. Und für den Verkehrswert ganz wesentlich. Die Bezirksämter versuchen derart weitgehende Aufstockungen trotz des vorherrschenden Mangels an Wohnraum in der Praxis häufig zu verhindern. Sie bestehen darauf, dass der Bauherr einen Antrag auf Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen des einschlägigen Bebauungsplans stellt, der dann mit der Begründung abgelehnt wird, dass die Voraussetzungen des § 31 Absatz 2 BauGB nicht vorliegen. Bauherren und Planer sind gut beraten, sich hierauf nicht einzulassen. Wird die Planung den vorstehenden Anforderungen aus § 2 Absatz 6 HBauO gerecht, benötigen Sie keine Befreiungsentscheidungen, weil die Höchstzahl der Vollgeschosse gar nicht überschritten wird. Beharrt das Bezirksamt dennoch auf seinem Standpunkt, sollte Widerspruch erhoben werden, über den das Rechtsamt und nicht mehr allein die Bauprüfungsabteilung entscheidet.

Bjarne Brummund

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
W+R Breiholdt Nierhaus Schmidt Rechts-
anwälte Partnerschaftsgesellschaft mbB
www.wir-breiholdt.de

Hört auf Hildegard: Dämmt Dächer nachhaltig, ohne Holz.



Die Baumschule.
Jetzt live auf
YouTube.

BauderECO. Der neue Dachdämmstoff.

Sie suchen einen wohngesunden Dachdämmstoff, der Energie einspart und das Klima schont? Dann ist BauderECO die Lösung. BauderECO besteht weitgehend aus naturnahen und recycelten Materialien. Dämmen Sie Ihr Dach mit BauderECO: ohne Holz, ökologisch und mit bester Dämmleistung. Der Film und mehr unter

www.baudereco.de

BAUDER
macht Dächer sicher.

Vermieter haftete nicht

Gefährliche Mietsache

Auch von einer Mietsache können Gefahren ausgehen, aber nicht für jeden Schaden haften Vermieter, wie beispielsweise vom Landgericht Nürnberg-Fürth am 22. Januar 2020, 7 S 693/19, ausgeführt.

Geklagt hatte eine Minderjährige, die mit ihren Eltern eine Mietwohnung bewohnt. Als sie mit ihren Geschwistern im Hof des Hauses mit dem Fahrrad fuhr, stürzte sie und verletzte sich. Sie forderte ein Schmerzensgeld von mindestens 20.000 Euro, hatte damit jedoch vor dem Amtsgericht keinen Erfolg, weil die Verletzung einer Verkehrssicherungspflicht durch die Vermieterseite vom Gericht verneint wurde.

Der Hofbereich ist nach Auffassung des Gerichts ein öffentlich zugänglicher Bereich, in dem Publikumsverkehr stattfindet. Außerdem sei die Klägerin mit den Örtlichkeiten vertraut gewesen. Die beklagten Vermieter dürfen davon ausgehen, dass der Klägerin der Zustand der Bodenplatten, die beschädigt waren, bekannt war. Hinweisschilder müssten sie deswegen nicht aufstellen.

Als Vermieter dürfe man auch darauf vertrauen, dass Eltern ihre Kinder auf die Gefährlichkeit von Platten hinweisen und sie auffordern, um die Gefahrstelle herum zu fahren oder aber vom Fahrrad abzusteigen. Dieses Urteil erzeugte keine Einsicht auf Mieterseite, so dass sie Berufung einlegte.

Das Landgericht wies diese jedoch zurück, mit der Begründung, dass ein Vermieter natürlich Sicherheitsvorkehrungen treffen muss, allerdings nur diejenigen, die ein verständiger und umsichtiger Vermieter für ausreichend halten darf, damit Mieter und ihre Angehörigen nicht zu Schaden kommen. Außerdem müssen diese Sicherheitsvorkehrungen den Umständen nach zumutbar sein.

Ein Mietobjekt muss nicht vollständig gefahrlos und frei von sämtlichen Mängeln sein. Ein Mieter muss sich den gegebenen Verhältnissen anpassen.

Da die betreffenden Pflastersteine aufgesprungen und hochgedrückt waren, waren sie für einen aufmerksamen Benutzer nicht zu übersehen, so dass es sich auch nicht um eine überraschende Gefahrenquelle handelte.

Stefan Engelhardt
Rechtsanwalt
Sozietät Roggelin & Partner
stefan.engelhardt@roggelin.de

Keine Bindung

Vermietet oder nicht?

Dass über die Frage gestritten wird, ob ein Mietvertrag abgeschlossen worden ist oder nicht, ist nicht allzu häufig. Einen interessanten Fall hat das Amtsgericht München am 14. Juli 2020, 473 C 21303/19, entschieden.

Geklagt hatten die Eigentümer einer Wohnung, die einen Immobilienmakler beauftragt hatten, um ihre Wohnung zum 1. Oktober 2019 zu vermieten. Es gab diverse Interessenten. Schließlich verblieben aber zwei Paare in der engeren Auswahl, unter anderem die nunmehr Beklagten dieses Verfahrens.

Die Kläger wollten den Beklagten ein Vertragsangebot zukommen lassen. Telefonisch teilte der Makler den Beklagten mit, dass die Wahl auf sie gefallen sei. Zu diesem Zeitpunkt waren die Beklagten im Urlaub, nach Rückkehr sollte der Mietvertrag unterzeichnet werden. Die Kläger unterzeichneten, der Makler sagte dem anderen Bewerberpaar ab und wollte die Unterschrift der Beklagten einholen.

Leider hatten diese während ihres Urlaubs festgestellt, dass es besser sei, nicht zusammenzuziehen, was sie dem Makler schließlich auch mitteilten. Eine Vermietung der Wohnung konnte erst zum 1. November 2019 erfolgen. Die Kläger waren über das Verhalten der Beklagten nicht glücklich und klagten nun auf Zahlung der ihrer Auffassung nach entgangenen Miete. Sie waren der Meinung, dass die Beklagten einen schriftlichen Vertrag nie hatten sehen wollen und telefonisch ihre Unterschriftsbereitschaft bestätigt hätten.

Bei dem Mietvertrag handelt es sich auch schlicht um das übliche Muster, das keinerlei Besonderheiten aufwies, so dass sie davon ausgehen durften, dass die Beklagten den Mietvertrag unterzeichnen.

Dies sah das Gericht anders und betonte, dass es sich hier nicht um einen grundlosen Abbruch von Vertragsverhandlungen gehandelt habe, der eine sogenannte Haftung aus culpa in contrahendo begründen könnte. Die Kläger durften hier nicht davon ausgehen, dass der Vertragsschluss sicher war, weil die Beklagten zu keinem Zeitpunkt einen Mietvertragsentwurf oder einen Mietvertrag in Händen gehabt hatten.

Stefan Engelhardt
Rechtsanwalt
Sozietät Roggelin & Partner
stefan.engelhardt@roggelin.de

Fragen und Antworten

? Nach einem starken Herbststurm ist die Eiche des Nachbarn auf mein Grundstück gefallen und hat das Gartenhaus zerstört und den Gartenzaun erheblich beschädigt. Kann ich von dem Nachbarn nun die Beseitigung des Baumes und Schadenersatz für das zerstörte Gartenhaus und den beschädigten Zaun verlangen?

Es kommt darauf an. Ein Beseitigungsanspruch nach § 1004 Absatz 1 BGB erfordert, dass der Nachbar „Störer“ ist. Nach der herrschenden Rechtsprechung des BGH genügt hierfür jedoch nicht die Tatsache, dass der Anspruchsgegner Eigentümer des umgestürzten Baums ist. Vielmehr muss ihm ein zurechenbares Verschulden zur Last gelegt werden können, im vorliegenden Fall also regelmäßig ein pflichtwidriges Unterlassen der Sicherung oder der Beseitigung eines erkrankten oder sturzgefährdeten Baums. Weiter Voraussetzung ist, dass dieses Unterlassen zu einer konkreten Gefährdung des Nachbargrundstücks geführt hat. Es entspricht gefestigter Rechtsprechung, dass diese Zurechnung bei unvorhergesehenen, naturgegebenen Ereignissen ausscheidet. Durch Naturereignisse ausgelöste Störungen sind dem Eigentümer eines Grundstücks nur dann zuzurechnen, wenn er sie durch eigene Handlungen ermöglicht hat oder wenn die Beeinträchtigung durch ein pflichtwidriges Unterlassen herbeigeführt worden ist. Eine Zurechnung kann also erst dann gelingen, wenn dem Baumeigentümer ein Verstoß gegen die ihm obliegende Verkehrssicherungspflicht vorzuwerfen ist. Dies kann bei erkennbarer Erkrankung oder Überalterung der Fall sein, sofern bei laienhafter Sichtprüfung des privaten Baumeigentümers dieser gefahrenträchtige Zustand hätte erkannt werden können. Ansonsten scheidet der Beseitigungsanspruch nach vorgenannter Regelung aus. Im Ergebnis bleibt daher festzuhalten, dass der Baumeigentümer nicht zur Beseitigung auch des Baumteils verpflichtet ist, der auf Ihrem Grundstück liegt, weil ihm ein Verschulden nicht nachgewiesen werden kann. Ebenso verhält es sich in Bezug auf das Gartenhaus und den beschädigten Zaun. Sie müssen daher die Kosten für die Beseitigung des Baumes ab der Grundstücksgrenze allein tragen beziehungsweise über Ihren Gebäudeversicherer abwickeln.

? Abwandlung: Der Nachbarbaum ist unterhalb einer Sturmstärke von 9 Beaufort umgestürzt, litt aber an Wurzelfäule, die erst nachträglich festgestellt wurde.

In diesem speziellen Fall neigen Teile der Rechtsprechung dazu, dem betroffenen Nachbarn einen Anspruch auf Kostenersatz aus nachbarrechtlichem Ausgleichsanspruch

analog § 906 Absatz 2 Satz 2 BGB zuzusprechen. In diesem Fall sei der Baum nicht durch äußere Natureinflüsse umgestürzt, sondern infolge einer ihm innewohnenden Erkrankung oder Schwachstelle, so dass einem Nachbarn die entschädigungslose Hinnahme des Schadensereignisses nicht zuzumuten sei. Der Baumeigentümer trage in diesem Fall das Risiko versteckter Baumdefekte. Ein gesunder Baum hätte dem Wind standgehalten.

? Mein unter einem Walnussbaum des Nachbarn geparkter Pkw ist durch herabfallende Walnüsse erheblich eingedellt worden. Kann ich den Nachbarn hierfür haftbar machen?

Nein. Zwar trifft jeden Grundstückseigentümer nach § 839 BGB in Verbindung mit Artikel 34 GG beziehungsweise § 823 Absatz 1 BGB die Pflicht, zumutbare Vorkehrungen zur Schadensvermeidung zu treffen (Verkehrssicherungspflicht). Nach herrschender Rechtsprechung stellt das Herabfallen von Früchten aber eine rein natürliche Gegebenheit dar, die als unvermeidbares, allgemeines Lebensrisiko hinzunehmen ist (OLG Stuttgart, Urteil vom 30. Oktober 2002 – 4 U 100/02; OLG Hamm, Urteil vom 19. Mai 2009 – 9 U 219/08, AG Frankfurt/M., Urteil vom 10. November 2017 – 32 C 365/17). Man muss im Herbst mit dem Fruchtfall von Bäumen rechnen und sich diesem Risiko anpassen. Dem Eigentümer insbesondere fruchttragender Bäume ist es auch praktisch und finanziell nicht zumutbar Vorkehrungen zu treffen, um eine Gefährdung Dritter durch herabfallende Früchte oder Äste sicher auszuschließen. Anders wäre der Fall zu beurteilen, wenn ein verstärkter Fruchtfall auf eine besondere, dem Baum konkret innewohnende Gefahr zurückzuführen wäre, zum Beispiel eine Krankheit oder große, windanfällige Äste, die den Naturgewalten besonders ausgesetzt waren, und der Nachbarigentümer diese Gefahrenlage bei einer Sichtkontrolle oder aufgrund eines Hinweises hätte erkennen können.



4. bis 16. September 2021 – ab/bis Bremerhaven

Very British! England, Irland, Schottland

Erleben Sie auf dieser Kreuzfahrt das Beste von Großbritannien, Irland und Schottland.

Wer kennt sie nicht, die Erzählungen vom Seeungeheuer von Loch Ness, die tragische Historie der Maria Stuart oder die Geschichte der Elfen, deren Heimat Irland ist. Die Inseln bieten mit ihrer Vergangenheit, ihren Sagen und Legenden unendlich viel Stoff für beste Unterhaltung.

Erstes Ziel auf dieser Kreuzfahrt ist Rosyth, Ausgangspunkt für Ausflüge in die schottische Hauptstadt Edinburgh. Die Felsenburg und die mittelalterliche Stadt zeugen von großer Vergangenheit und verzaubern alle, die sie besuchen. Oder entdecken Sie Trossachs, in denen sich Königin Victoria besonders gerne aufhielt.

Über die Orkney Inseln steuert MS Ocean Majesty Ullapool an. Der Besuch des sagenumwobenen Loch Ness darf auf keinen Fall auf dieser Reise fehlen und rundet Ihren Besuch in den Highlands, im Land der Kilts und Dudelsäcke ab.

Die „grüne Insel“ Irland mit Besuchen in Belfast und Dublin sind die nächsten Stationen Ihrer Reise.

Malerisch zwischen Hügeln und Küste liegt Belfast, nach langen Auseinandersetzungen endlich zu neuem Leben erwacht. Dublin glänzt mit quirligem Stadtleben und den besten Pubs, in denen sich ein Ale oder Stout so richtig genießen lässt. Saftig grün mit steil abfallenden Klippen präsentiert sich der Süden Englands. Die Gegend ist geprägt vom milden Golfstrom und begeistert mit eindrucksvollen Küstenlinien.

Höhepunkt dieser Reise ist sicherlich die Einfahrt von MS Ocean Majesty über die Themse mitten ins Herz der Weltstadt London. Hier tobt das Leben am Picadilly Circus, hier stehen Tower Bridge, Kensington Palace und Westminster Abbey und Sie sind mit MS Ocean Majesty und ihrem Liegeplatz an der Tower Bridge mitten drin.

Ein Genusstag an Bord mit viel Entspannung bildet den Abschluss Ihrer Reise. Faszinierende Tage rund um Großbritannien.

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

Fordern Sie gern unsere ausführliche Reisebeschreibung an.

Kontakt

Wenn Sie Interesse an dieser Reise haben, setzen Sie sich gern mit Frau Marion Kruck, Tel. 30 96 72 14, Fax 30 96 72-40, Mail: kruck@grundeigentuemerverband.de in Verbindung

FACHLITERATUR



Einbruchschutz für Haus- und Grundeigentümer

Von Hans Reinold Horst, 1. Auflage 2016, ISBN 978-3-

939787-84-6

Die Kriminalstatistik verzeichnet eine stetige Zunahme von Einbruchdelikten. Die Zahlen nehmen alarmierende Dimensionen an, die Aufklärungsquote bleibt gering. Einbruchschutz in technischer, elektronischer, aber auch in soziologischer Hinsicht ist deshalb mehr denn je geboten. Die Broschüre zeigt rechtliche Aspekte des Einbruchschutzes in Mehrfamilienhäusern sowie auf Grundstücken. Die Broschüre ist für Vermieter, Haus- und Wohnungseigentümer, Beiräte, WEG-Verwalter, Gerichte und für alle rechtsberatenden Berufe gemacht.

Preis: 10,95 Euro

Instandhaltung und Instandsetzung im Mietverhältnis

Von Dr. Carsten Brückner, 1. Auflage 2015, ISBN 978-3-939787-72-3

Die vorliegende Broschüre behandelt den Umgang mit baulichen Mängeln im Mietverhältnis über Räume, beschreibt Rechte und Pflichten der Mietvertragsparteien und stellt die Möglichkeiten der Durchsetzung dar. Pflichten des Eigentümers können sich zum Beispiel sowohl aus der Allgemeinen Verkehrssicherungspflicht als auch aus vertraglichen Vereinbarungen ergeben.

Preis: 14,95 Euro

Das gesamte Immobilienrecht

Walhalla Fachredaktion, 13. Auflage 2020, ISBN 978-3-8029-5279-1

Egal ob Vermieter, Verwalter oder Bauträger, diese bewährte Zusammenstellung von Gesetzestexten ist ein Muss für jeden, der mit Immobilien zu tun hat. Die aktuelle Ausgabe

(Rechtsstand: 1. September 2020) 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: 22,00 Euro

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

www.grundeigentuemerverband.de
bei Versand jeweils zzgl. Versandkosten

Wohnungsgesuch von Familie A.

Ohne Deutschkurs die neue Sprache zu lernen – das ist Frau A. gelungen. Die Afghanin bekam zunächst keinen Platz in einem Sprachkurs und übte daher eigenständig. Auch bezüglich ihrer beruflichen Perspektive war sie erfolgreich und konnte eine Anstellung bei einer Raumausstatterschneiderei in Hamburg-Bergstedt finden. Ihr Ehemann besucht aktuell den Deutschkurs und möchte sich beruflich orientieren, sobald er seine guten Grundkenntnisse ausreichend verbessern konnte. In Afghanistan besaß er ein Handygeschäft. Das Ehepaar sucht dringend eine Wohnung für sich und seine vier Kinder. Aufgrund des Arbeitsplatzes von Frau A. und dessen Erreichbarkeit müssen sie sich hinsichtlich der möglichen Wohnlage auf die Bezirke Nord und Wandsbek beschränken – das ist die Kehrseite der obigen Erfolgsgeschichte. Die Familie ist im Hamburger Norden bereits gut angekommen und verwurzelt: Der älteste Sohn und die Teenager-Töchter besuchen Gymnasien, der jüngste Sohn eine Hamburger Grundschule. Die Jungen begeistern sich für Fußball, die beiden Mädchen für Näharbeiten.

Familie A. wird durch die ehrenamtlich engagierte Frau S. unterstützt. Frau S. war in der Schneiderwerkstatt einer Geflüchtetenunterkunft ehrenamtlich aktiv und hat hierüber Frau A. und die Familie kennengelernt. Seit sie

die Familie auch bei der Wohnungssuche unterstützt, hat sie sich von der Wohnbrücke Hamburg zur Wohnungslotsin ausbilden lassen. Auch im laufenden Mietverhältnis bleibt Frau S. für die Familie und potenzielle Vermieter ansprechbar. 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 vier Zimmern für maximal 1.546 Euro bruttokalt in den Bezirken Nord oder Wandsbek und würden die Familie gerne kennenlernen? Oder haben Sie eine Wohnung, die vielleicht für einen anderen Haushalt mit Fluchthintergrund passen könnte? Die Wohnbrücke Hamburg freut sich auf Ihren Anruf!



**Wohnbrücke Hamburg
Koordinierungsstelle**

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

GESCHÄFTSSTELLEN

Hamburg-Altona

Ehrenbergstraße 39, 22767 Hamburg
Formularverkauf bei Steiner & Roloff
Zur Zeit keine persönlichen Beratungen!

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 ab 17.00 Uhr

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
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, Dienstag, Donnerstag 9.00 – 16.00 Uhr
Mittwoch 9.00 – 17.00 Uhr
Telefonische Rechtsberatung
Montag und Mittwoch 9.00 – 12.00 Uhr
Dienstag und Donnerstag 16.30 – 18.30 Uhr
Terminvereinbarung vorab unter 040-77 41 44 erforderlich

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 und zur Zeit nur telefonisch:
Rechtsberatung, Bau-, Steuer-, Finanzierungs-,
Wertermittlungs-, Verkaufs- und Gartenberatung,
Mediation/Coaching

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 nach Terminvergabe
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

Telefonische Beratungen

Rechtsberatung nach Terminvergabe

Tel.: 040-30 96 72-0 • Fax: 040-32 13 97
E-Mail: info@grundeigentuemerverband.de
Montag 9.00 – 12.00 Uhr und 16.00 – 17.30 Uhr
Dienstag und Mittwoch 9.00 – 12.00 Uhr
Donnerstag 9.00 – 12.00 Uhr und 16.00 – 18.00 Uhr
Freitag 9.00 – 12.00 Uhr und 13.00 – 15.30 Uhr

Offene telefonische Rechtsberatung

Tel.: 040-30 96 72-0
Montag – Donnerstag 14.00 – 16.00 Uhr
Freitag 9.00 – 11.00 Uhr

Alle weiteren Beratungen nur nach Terminvergabe!

Tel.: 040-30 96 72-0 • Fax: 040-32 13 97
E-Mail: info@grundeigentuemerverband.de

Bautechnische Beratung

Dienstag 15.00 – 17.00 Uhr
Donnerstag 16.00 – 18.00 Uhr

Wertermittlung von Grundbesitz

Donnerstag 16.00 – 18.00 Uhr

Mediationsberatung

Dienstag 16.00 – 17.00 Uhr

Finanzierungs- und Förderberatung

Donnerstag 16.00 – 18.00 Uhr

Gartenberatung

jeden 1. Dienstag im Monat 15.00 – 17.00 Uhr

Umwelt, Energie und Gebäudetechnik

Dienstag 15.00 – 17.00 Uhr

Steuerberatung

Dienstag 16.00 – 18.00 Uhr
Mittwoch 16.00 – 18.00 Uhr

Zu kurzfristigen Änderungen informieren Sie sich
bitte auch über unsere Homepage:
www.grundeigentuemerverband.de



Unterstützung beantragen

Auch dieses Jahr unterstützt die vom Grundeigentümer-Verband Hamburg betreute Otto Ernst Carl Gauger-Stiftung ältere bedürftige Grundeigentümer durch die sogenannte Weihnachtszuwendung. 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 2020 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.



Grundeigentümergebiet Bergedorf informiert:

Die Corona-Situation seit dem Frühjahr dieses Jahres hat uns bewogen, alle monatlich geplanten Informations-Veranstaltungen für unsere Mitglieder und auch die Mitgliederversammlung 2020 ausfallen zu lassen.

Die persönlichen Rechtsberatungen in unserer Geschäftsstelle am Neuen Weg 54 finden wieder wie gewohnt dienstags und donnerstags ab 17 Uhr statt. Um Ansteckungsmöglichkeiten mit dem Covid-Virus ausschließen zu können, sind vorherige feste Terminvereinbarungen zur Rechtsberatung erforderlich. Wir danken für Ihr Verständnis!

In 2021 hoffen wir, wieder zu bekannten Abläufen zu kommen und freuen uns, Sie auf der Mitgliederversammlung im nächsten Jahr zu sehen.

Ihnen und Ihren Familien wünschen wir alles Gute: bleiben Sie gesund!

Ihr Grundeigentümergebiet für den Bezirk Bergedorf e. V.

Grundeigentümer helfen

Seit 25 Jahren unterstützt der Grundeigentümer-Verband Hamburg

die Stiftung phönikks, die sich um die psychosoziale Betreuung vom Krebs betroffener Familien kümmert, mit einer jährlichen Spendensammelaktion rund um das Weihnachtsmärchen. Coronabedingt gibt es dieses Jahr kaum Gelegenheit, die sonst vielfältig bei Veranstaltungen aufgestellten Sammelbüchsen zu füllen, auch das Märchen selbst muss kleiner ausfallen. Die Arbeit der Stiftung jedoch geht weiter, der Finanzbedarf bleibt. Daher unsere Bitte an unsere Mitglieder: Helfen Sie auch in dieser außergewöhnlichen Situation mit, dass die Stiftung phönikks weiter betroffenen Familien helfen kann und spenden Sie auf das zu diesem Zweck vom Grundeigentümergebiet Hamburg eingerichtete Konto bei der HypoVerbandsbank:

DE87 2003 0000 0000 2361 09

Vielen Dank!





22. Juli bis 11. August 2021

Höhepunkte der Ost- und Westküste Grönlands mit MS Ocean Majesty

MS Ocean Majesty nimmt Sie mit auf eine Erlebnis-kreuzfahrt der ganz besonderen Art. Eine Reise ins Licht und zu den spektakulären Eislandschaften in arktische Gewässer.

Grönland – ein Wunschziel das Träume weckt. Auf dem Weg zum Nördlichen Polarkreis führt Ihre Route über die Shetlandinseln nach Island. Die Insel fasziniert durch unvergleichliche Landschaften mit Geysiren, Wasserfällen, Vulkanen und heißen Quellen. Über die Dänemarkstraße nimmt MS Ocean Majesty nun Kurs auf die Ostküste Grönlands.

Grandios ist der Ausblick an Deck, wenn Grönland, die größte Insel der Erde, in Sicht kommt, während MS Ocean Majesty den Prinz Christian Sund passiert und die Eisberggrenze erreicht.

Die bunten Häuser in Qaqortoq begrüßen Sie schon von weitem, wenn MS Ocean Majesty sich ihrem Ankerplatz durch zahlreiche Eisberge, die in der Bucht vor der Stadt treiben, nähert.

Die Route führt weiter zur Diskobucht an eine der größten Sehenswürdigkeiten Grönlands, der Eingang des Ilulissat-Eisfjord, der zum Weltnaturerbe gehört. Sie haben die Möglichkeit, per Bootstour oder Helikopterflug das arktische Eis und die berühmten grönländischen Eisberge hautnah zu erleben.

Anschließend nimmt das Schiff Kurs auf Nuuk, die Hauptstadt Grönlands. Sie werden begeistert sein, wie sich die Eskimo-Metropole Ihnen präsentiert.

Es folgt Kap Farvel, der südlichste Punkt Grönlands. Mit etwas Glück treffen Sie hier auf Buckelwale, die

sich zu dieser Jahreszeit in Küstennähe aufhalten. Ein unvergessliches Erlebnis!

Nach einem Wohlfühltag auf See winken Ihnen an Hamburgs Ufern die Elbphilharmonie und Landungsbrücken und der Sommer begrüßt Sie in Deutschland, während Ihre Gedanken noch beim Ewigen Eis verweilen.

Höhepunkte dieser Reise sind: Geysire und heiße Quellen auf Island/Diskobucht: Inbegriff arktischer Schönheit/Eisfjord bei Ilulissat – UNESCO Weltnaturerbe

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

MS Ocean Majesty hat in 2019 die Zertifikate zur Fahrt in die nordischen geschützten Gewässer erhalten. MS Ocean Majesty unterschreitet die vorgegebenen Emissionsgrenzen und kann somit auch das geschützte Fahrgebiet Grönland befahren.

Kontakt

Wenn Sie Interesse an dieser Reise haben, setzen Sie sich gern mit Frau Marion Kruck, Tel. 30 96 72 14, Fax 30 96 72-40, Mail: kruck@grundeigentuemerverband.de in Verbindung

Neues aus Karlsruhe

Keine Härtefallabwägung bei möglicher fristloser Kündigung

Widerspruch des Mieters ist ausgeschlossen

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat klargestellt, dass einem Mieter kein Widerspruchsrecht gegen eine ordentliche fristgerechte Kündigung zusteht, wenn der Kündigungsgrund auch eine fristlose Kündigung gerechtfertigt hätte (BGH, Urteil vom 1. Juli 2020 – VIII ZR 323/18).

Gemäß §§ 574 ff. BGB steht einem Mieter ein Widerspruchsrecht gegen eine ordentliche Kündigung zu, wenn diese für ihn oder Angehörige seines Haushaltes eine unzumutbare Härte bedeuten würde. Dem Mieter stünde dann ein Anspruch auf Fortsetzung des Mietverhältnisses zu.

In dem vorliegenden Fall hatte ein Vermieter wegen eines Zahlungsrückstandes von mehr als zwei vollen Monatsmieten das Mietverhältnis gemäß § 573 II Nr. 1

BGB ordentlich gekündigt. Obwohl bei diesem Rückstand auch eine fristlose Kündigung gemäß §§ 543 II Nr. 3 b BGB zulässig gewesen wäre, wurde diese aber vom Vermieter nicht ausgesprochen. Für den Mieter zahlte das Jobcenter den gesamten Rückstand. Das Landgericht Berlin hat die Räumungsklage wegen einer unzumutbaren Härte für den Mieter abgewiesen. Der BGH sah das nun anders und hat sich auf den Wortlaut des Gesetzes berufen, da § 574 I Satz 2 BGB bestimmt, dass eine Härteabwägung nicht erfolgen kann, wenn der Kündigungsgrund auch zu einer fristlosen Kündigung berechtigt.

Erst einmal stellt der BGH klar, dass die Schonfristzahlung des Jobcenters (§ 569 III Nr. 2 BGB) nur Auswirkungen auf eine fristlose Kündigung haben könnte, nicht aber auf eine fristgemäße, so dass die fristgemäße Kündigung hierdurch nicht unwirksam geworden sei. Diese Schonfristzahlung führe auch nicht dazu, dass dem Mieter hierdurch der Härteeinwand gemäß §§ 574 ff. BGB eröffnet sei. Der klare Gesetzeswortlaut des § 574 I Satz 2 BGB stehe dem entgegen. Es liege in diesen Fällen eine so schwere Vertragsstörung vor, dass diese der Anwendung der Härtefallregelung der §§ 574 ff. BGB entgegenstehe.

Dies gelte selbst dann, wenn der Grund zu einer fristlosen Kündigung erst später, aber vor der letzten mündlichen Verhandlung entstehe. Es komme auch nicht darauf an, ob die eigentlich mögliche fristlose Kündigung tatsächlich ausgesprochen worden sei, sondern nur darauf, dass der Kündigungsgrund gegeben gewesen sei.



Foto: Joe Miletzki

In zwei weiteren Entscheidungen (Urteile vom 8. Juli 2020 – VIII ZR 163/18 sowie VIII ZR 270/18) über die bereits in unserem Heft 08/2020 auf Seite 26 berichtet wurde und die wir an dieser Stelle wegen ihrer erheblichen praktischen Bedeutung nicht unerwähnt lassen wollen, hat der BGH ausgeurteilt, dass, sollte

die Schönheitsreparaturklausel unwirksam sein und somit der Mieter nicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet sein, diese Pflicht gemäß § 535 BGB dem Vermieter obliege. Dies war in diesem Fall gegeben, da die Wohnung in einem nicht frisch renovierten Zustand übergeben wurde. Dieser nicht frisch renovierte Zustand stelle dann aber im Zweifel den vertragsgemäßen Zustand des Mietobjektes dar, der sich über die Zeit hin aber immer weiter verschlechtern könne und damit irgendwann mangelhaft werde. Dann käme der Vermieter über § 535 BGB in die Verpflichtung, den vertragsgemäßen Zustand des Mietobjektes wieder herzustellen und müsse daher renovieren. Da er dabei aber durch eine Renovierung einen Zustand erzeuge, der besser sei als der ursprünglich vertragsgemäß geschuldete Zustand, habe sich der Mieter an den Kosten der Renovierung angemessen, im Zweifel hälftig, zu beteiligen.

Till Heinisch
Rechtsanwalt

Grundeigentümer-Verband Hamburg
www.grundeigentuemerverband.de

Maklerprovision zum Teil rückforderbar

Fristen beachten

Viele Käufer verstehen nicht, wieso sie beim Kauf einer Immobilie hohe Provisionen für den Makler zahlen, die nicht im Verhältnis zu dem Aufwand des Maklers zu stehen scheinen. Wer zum Beispiel für 800.000 Euro in Hamburg eine Wohnung oder Haus kauft, muss bei 4,78 Prozent Maklercourtage 38.240 Euro an Maklerprovision zahlen. Die Auskünfte und Unterlagen, die der Käufer dafür vom Makler bekommt, sind oft dürftig und die Verhandlungen werden meistens mit dem Verkäufer direkt geführt. Die Maklerprovision ist daher häufig ein Ärgernis für die Käufer.

Aus diesem Grund suchen Käufer nach Wegen, die Maklerprovision nicht zu zahlen oder diese später zurückzufordern. Da der Vertrag mit dem Makler oft über Internetplattformen oder telefonisch zustande kommt, liegt in der Regel ein Fernabsatzvertrag vor. Ein Weg ist hier der Widerruf.

Widerruf des Maklervertrages

Ein Widerruf ist nur möglich, wenn der Makler den Verbraucher bei Abschluss des Maklervertrages über sein Widerrufsrecht nicht ordnungsgemäß belehrt hat. Das kommt häufiger vor, als man denkt. Denn oft ist es für Verbraucher verwirrend, von wem sie wann über ihr Widerrufsrecht belehrt wurden, insbesondere wenn die Widerrufsbelehrung schon von der Internetplattform erfolgt, bevor mit dem Makler Kontakt aufgenommen wurde. Das sah zumindest das OLG Düsseldorf so (Urteil vom 27. März 2020, 1-7 U 43/19) und hielt die Widerrufsbelehrung für nicht ausreichend, so dass der Maklervertrag später widerrufen werden konnte.

Erfahrungen beim Landgericht Itzehoe

Entsprechende Erfahrung hat auch JUEST+OPRECHT Rechtsanwälte gemacht. Erst kürzlich hat sich ein Makler, der vor dem Landgericht Itzehoe auf Rückzahlung der Maklerprovision von 14.500 Euro verklagt wurde, vor Gericht auf 8.700 Euro Rückzahlung an die Käufer geeinigt.

Was will der Makler beim Notartermin?

Da Makler sich oft Sorgen machen, ob sie ihre Maklercourtage erhalten, wählen sie oft den Notar aus und veranlassen diesen, in dem Notarvertrag die Maklercourtage

aufzunehmen. Das kann dazu führen, dass der Widerruf damit ausgeschlossen wird. Käufern ist grundsätzlich zu empfehlen, sich den Notar selbst auszusuchen und darauf zu bestehen, dass im Kaufvertrag keine Maklercourtage erwähnt wird. Denn der Makler ist keine Vertragspartei des Immobilienkaufs.

Regelungen mit dem Makler gehören nicht in den Vertrag

Regelungen mit dem Makler haben im notariellen Kaufvertrag daher nichts zu suchen. Zudem zahlt der Käufer üblicherweise den Notar. Somit kann der Käufer sich den Notar aussuchen und einen Notar seines Vertrauens wählen.

Selbst wenn eine entsprechende Klausel im notariellen Kaufvertrag für die Maklerprovision aufgenommen wurde, muss das nicht heißen, dass der Maklervertrag dadurch nicht mehr widerrufbar ist, da die Formulierungen oft nicht ausreichen.

Begrenzte Widerrufsfrist

Die Widerrufsfrist ist auf ein Jahr und 14 Tage begrenzt. Sind Fehler bei der Widerrufsbelehrung gemacht worden, so kann der Verbraucher den Maklervertrag ein Jahr und 14 Tage nach Abschluss noch widerrufen. Danach endet die Widerrufsmöglichkeit, selbst wenn gar keine Widerrufsbelehrung erteilt wurde.

Verbrauchern ist daher zu empfehlen, ihr Widerrufsrecht rechtlich prüfen zu lassen und gegebenenfalls den Maklervertrag noch zu widerrufen.

Dr. Achim Tiffe

Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht

Kanzlei Juest + Oprecht

www.juestundoprecht.com

Courtage musste gezahlt werden

Maklerrecht

Beweislast des Verbrauchers für seine Verbrauchereigenschaft

Auch wenn bei einem Vertragsschluss einer natürlichen Person grundsätzlich von Verbraucherhandeln auszugehen ist, trägt die natürliche Person, die verbraucherschützende Vorschriften für sich in Anspruch nimmt, für ihre Eigenschaft als Verbraucher die volle Darlegungs- und Beweislast. Die Beweislast des Unternehmers nach § 13 Halbsatz 2 BGB greift nur, wenn die Verfolgung gewerblicher oder selbstständiger beruflicher Zwecke der natürlichen Person überhaupt in Betracht kommt. Sowohl wirtschaftliche wie personelle Kongruenz sind gegeben, wenn Gegenstand eines Maklervertrags eine Immobilie ist, die der Sohn des Auftraggebers zu vier Fünftel Miteigentum erwirbt, hinsichtlich derer dem Auftraggeber ein Vorkaufsrecht für den beim Veräußerer verbleibenden Miteigentumsanteil zu einem Fünftel eingeräumt wird, und die zu einem (auf vier Fünftel Miteigentum bezogen) 16 Prozent niedrigeren Kaufpreis erworben wird. Der Rücktritt von einem Maklervertrag ist nicht provisionsschädlich, wenn er in Erfüllung eines zwischen Auftraggeber und Veräußerer geschlossenen Aufhebungsvertrags erklärt wird (OLG Frankfurt am Main, Beschluss vom 4. Juni 2018 –19 U 191/17).

Sachverhalt:

Der Makler weist provisionspflichtig ein Objekt einem Kunden nach. Der Kaufvertrag wird zeitnah abgeschlossen. Käufer ist der Sohn des Maklerkunden. Der Sohn erwirbt einen Miteigentumsanteil von 80 Prozent, die restlichen 20 Prozent Anteile verbleiben bei der Verkäuferin. Der Maklerkunde erklärt den Widerruf des Maklervertrages. Das Landgericht Frankfurt gibt der Klage des Maklers statt und führt aus, dass der Maklervertrag nicht durch den Widerruf des beklagten Maklerkunden in ein Rückgewährschuldverhältnis umgewandelt sei, da der Beklagte nicht als Verbraucher tätig geworden sei.

Entscheidung:

Das OLG Frankfurt am Main weist die Berufung des beklagten Maklerkunden zurück. Der Beklagte ist nach Auffassung des Gerichts als Unternehmer anzusehen. Wer verbraucherschützende Vorschriften für sich in Anspruch nimmt, trägt dafür die volle Darlegungs- und Beweislast. Soweit der Beklagte behauptet, nur Eigentümer einer Immobilie zu sein, die an fünf Wohnraummieter und zwei Gewerberaummieter vermietet sei und er an einer weiteren Immobilie einen Miteigentumsanteil zu 1/10 habe, hatte der Beklagte in erster Instanz den Vortrag

des Maklers, dass der Beklagte seinen gesamten Lebensunterhalt aus den Erträgen der Immobilien erziele und Inhaber einer Liegenschaftsverwaltung sei, nicht konkret widersprochen. Soweit der Beklagte erst in der Berufung vorträgt, dass die Liegenschaftsverwaltung erst nach Erwerb vom Makler nachgewiesenen Objektes eingerichtet werden sollte, war dieser Vortrag als verspätet zurückzuweisen. Damit lägen – nach Auffassung des OLG – zwar ein retrospektives, aber doch erhebliches Indiz für die Verfolgung gewerblicher Zwecke bei Vertragsschluss vor. Dass der streitgegenständliche Maklervertrag in diesem Fall einer beabsichtigten gewerblichen Tätigkeit zeitlich vorgelagert gewesen wäre, bleibe für die Einordnung nach § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) unbeachtlich, da nach der Rechtsprechung des BGH auch Existenzgründer nicht als Verbraucher gelten. Der Beklagte könne sich auch nicht darauf berufen, dass das Objekt zu 80 Prozent von seinem Sohn gekauft sei. Der Kaufvertrag sei in personeller wie in wirtschaftlicher Hinsicht mit dem im Maklervertrag gewünschten Vertrag identisch. Die Identität in personeller Hinsicht ergebe sich durch die Verbindung des Beklagten zu dem kaufenden Sohn. Die wirtschaftliche Identität sei zu bejahen, weil vorliegend weder die Kaufpreisdifferenz von 16,1 Prozent, noch die Tatsache, dass der Sohn nur 80 Prozent der Immobilie erworben habe, beachtlich sei. Der Beklagte hatte bezüglich der beim Verkäufer verbleibenden 20 Prozent Anteile an der Immobilie ein Vorkaufsrecht erhalten.

Fazit:

Die Abgrenzung zwischen Unternehmer und Verbraucher bereitet insbesondere im Bereich der Verwaltung und Bewirtschaftung von Immobilien Schwierigkeiten. Behauptet der Maklerkunde das Geschäft nur zu privaten Zwecken, die nicht überwiegend seiner gewerblichen selbstständigen Tätigkeit zugerechnet werden könnten, abgeschlossen zu haben, ist er gehalten, dies unter Beweis zu stellen. Für den Makler kann es ratsam sein – da er in der Regel den Tätigkeitsbereich und den Immobilienbestand des Kunden nicht kennt – in Erfahrung zu bringen, ob der Kunde Immobilien in einem Umfang besitzt, der einen planmäßigen Geschäftsbetrieb erfordert.

Ricarda Breiholdt

Fachanwältin für Miet-/WEG-Recht

Immobilienmediatorin (DIA)

Breiholdt Voscherau Rechtsanwältinnen Partnerschaft mbB

www.breiholdt-voscherau.de

Was ist erlaubt und wo liegen die Grenzen?

Wesentliche Beeinträchtigung

Rauchen, Musizieren, Kinderlärm oder Grillen: Ob im Einfamilien- oder Mehrfamilienhaus, oft kennen Nachbarn die Lebensgewohnheiten ihrer Mitmenschen nur zu gut. Es gibt aber rechtliche Grenzen. So sieht das Bürgerliche Gesetzbuch für Eigentümer von Grundstücken Abwehr- und Unterlassungsansprüche gegen ihre Nachbarn vor, wenn von diesen Grundstücken Dämpfe, Gerüche, Rauch, Ruß, Geräusche oder Ähnliches ausgehen. Beeinträchtigen diese Immissionen den Grundstücksgebrauch der Nachbarn wesentlich, ist die Grenze erreicht. Der Nachbar muss dies nicht mehr dulden. Ähnliches gilt auch unter Mietern. Auch sie können Abwehransprüche aus ihrem Besitzschutz herleiten.

Wann handelt es sich um eine wesentliche Beeinträchtigung?

Wann eine Störung unwesentlich oder wesentlich ist, muss nach dem Empfinden eines verständigen Durchschnittsmenschen beurteilt werden und unterliegt regelmäßig einer Tatsachenfeststellung. Im Streitfall nimmt der Richter diese vor, indem er meist einen Sachverständigen zu einem Ortstermin bestellt, um die streitige Einwirkung in ihrer Intensität zu begutachten. Werden gesetzliche oder in Rechtsverordnungen festgelegte Grenz- oder Richtwerte im konkreten Fall überschritten, handelt es sich meist um wesentliche Beeinträchtigungen, die dem Nachbarn nicht zumutbar sind. In diesen Fällen sind Maßnahmen zu ergreifen, um die Störungen zu beenden oder jedenfalls abzumildern.

Musizieren

Das Üben und Spielen eines Instruments ist nach einer Entscheidung des Bundesgerichtshofs (BGH) vom 26. Oktober 2018, V ZR 143/17, eine übliche Form der Freizeitgestaltung und daher als sozial adäquat anerkannt. In gewissen Grenzen, nämlich grundsätzlich zwei bis drei Stunden an Werktagen und ein bis zwei Stunden an Sonn- und Feiertagen außerhalb der üblichen Ruhezeiten, ist es deshalb als unwesentliche Beeinträchtigung zu dulden.

Kinderlärm

Üblicher Kinderlärm ist grundsätzlich sozial adäquat und damit zumutbar, so regelt es das Bundes-Immissions-

schutzgesetz in § 22 a. Dieses findet zwar keine unmittelbare Anwendung im Nachbarschaftsverhältnis, aber die Wertung wird auch im Zivilprozess herangezogen. Der BGH hat in seiner Entscheidung vom 22. August 2017, VIII ZR 226/16, bekräftigt, dass Lärm, hervorgerufen durch altersgerechtes, übliches kindliches Verhalten, von den Nachbarn grundsätzlich hinzunehmen sei, allerdings in Grenzen. Diese sind im „Einzelfall zu bestimmen unter Berücksichtigung von Art, Qualität, Dauer und Zeit der verursachten Geräuschimmissionen, des Alters und des Gesundheitszustandes des Kindes sowie der Vermeidbarkeit der Emissionen, etwa durch objektiv gebotene erzieherische Maßnahmen“.

Rauchen auf Balkon oder Terrasse

Intensiv wahrnehmbarer Rauch ist nach Ansicht des BGH, Urteil vom 16. Januar 2015, V ZR 110/14, eine wesentliche Beeinträchtigung. Allerdings hat der Nachbar nur einen eingeschränkten Unterlassungsanspruch, denn auch er muss auf die Rechte des Rauchers Rücksicht nehmen. Fehle es an verbindlichen Regelungen, zum Beispiel in einer Hausordnung, führe dies zu einer zeitlichen Gebrauchsregelung für die Nutzung von Balkon oder Terrasse. So müssen sowohl dem Rauchenden als auch dem Nichtraucher Zeitfenster für die ungestörte Nutzung vorgehalten werden.

Grillen

Bisher ist noch keine Entscheidung des BGH zum Grillen auf Terrasse und Balkon ergangen. Es gibt aber verschiedene Instanzenentscheidungen zum Thema. Nach einem Urteil des Oberlandesgerichts Oldenburg vom 29. Juli 2002, 13 U 53/02, ist das Grillen während der Sommermonate als sozial adäquat in gewissen Grenzen zu dulden. Das Amtsgericht Westerstede, Beschluss vom 30. Juni 2009, 22 C 614/09, gestattet das Grillen zweimal im Monat in den Monaten Mai bis September, also zehnmal im Jahr. Das Amtsgericht Bonn hat das Grillen mit einem Holzkohlegrill (Urteil vom 29. April 1997, 6 C 545/96) nur einmal im Monat als unwesentliche Beeinträchtigung angesehen.

Fünf Jahre ab Kenntnis des Verwalters

GbR und Wohnungseigentum

Der BGH dehnt die Haftung eines ausgeschiedenen Gesellschafters aus

In seiner Entscheidung vom 3. Juli 2020 hat der BGH entschieden, dass ein aus der Gesellschaft bürgerlichen Rechts ausgeschiedener Gesellschafter auch für solche Wohngeldzahlungen haftet, die erst nach seinem Ausscheiden beschlossen und fällig wurden. In dem konkreten Fall war eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts als Eigentümer einer Wohnungseigentumseinheit in das Grundbuch eingetragen. Ein Gesellschafter schied aus der Gesellschaft aus. Die Gesellschaft, bestehend aus den verbliebenen Gesellschaftern, blieb als Eigentümer im Grundbuch eingetragen. Von dem Ausscheiden hatte die Verwaltung keine Kenntnis. Jahre nach dem Ausscheiden wurden Beschlüsse gefasst, auf Grund derer die Miteigentümer Hausgeld zu zahlen hatten. Der BGH entschied, dass auch der Jahre zuvor aus der Eigentümergesellschaft ausgeschiedene Gesellschafter für diese Schulden haftet. Der Einwand des ausgeschiedenen Gesellschafters, er habe keine Kenntnis von den Beschlüssen und Abrechnungen erhalten, hat das Gericht nicht für erheblich gehalten. Der Umstand, dass er aus der Eigentümergemeinschaft ausgeschieden war und daher auch keine Möglichkeit hatte, an der Versammlung der Wohnungseigentümer teilzunehmen, Kenntnis von den Einzelheiten der zum Beschluss führenden Umstände zu erlangen oder gar an der Meinungsbildung in der WEG-Versammlung mitzuwirken, steht nach Meinung des BGH einer Haftung nicht entgegen. Der ausgeschiedene Gesellschafter sei selbst nie Wohnungseigentümer gewesen, sondern die Gesellschaft, an der er beteiligt war. Die Gesellschaft aber sei auch zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der Wohnungseigentümer beteiligt gewesen. Der ausgeschiedene Gesellschafter hafte nach Gesellschaftsrecht nach § 736 BGB in Verbindung mit § 160 HGB für alte Gesellschaftsschulden persönlich auch noch fünf Jahre nach seinem Ausscheiden. Obwohl die zu der Zahlungspflicht führenden Beschlüsse erst nach seinem Ausscheiden gefasst worden seien, handle es sich um Altschulden, denn der maßgebliche Zeitpunkt sei der Beitritt der Gesellschaft bürgerlichen Rechts zu einer Wohnungseigentümergeinschaft und nicht erst die Beschlussfassung über die Zahlungspflicht. Beim Erwerb aber sei der später ausgeschiedene Gesellschafter dabei gewesen. Damit hafte er für alle später geschuldeten Beträge noch für fünf Jahre nach seinem Ausscheiden persönlich. Die Frist für die Nachhaftung beginne aber erst zu laufen, wenn die Gläubigerin, die Wohnungseigentümergeinschaft, in Form ihrer Verwaltung Kenntnis von dem Ausscheiden erlangt habe.

In der Praxis kann dies durchaus gefährlich sein, denn das Ausscheiden eines Gesellschafters kann wirksam ohne Eintragung in das Grundbuch erfolgen. Eine Anzeige an den Verwalter ist grundsätzlich nicht erforderlich, selbst wenn die Teilungserklärung eine Verwalterzustimmung bei Veräußerung verlangt, denn beim Ausscheiden eines Gesellschafters liegt eben keine Veräußerung des Wohnungseigentums vor. Wohnungseigentümer ist und bleibt auch bei einem Gesellschafterwechsel die Gesellschaft. Bei zukünftigen Gesellschafterwechseln sollte in jedem Fall sofort eine Anzeige an die Verwaltung erfolgen, idealerweise mit der Bitte, den ausscheidenden Gesellschafter aus der Haftung für zukünftige Zahlungen an die WEG-Gemeinschaft frei zu stellen.

Peter Schlatermund
Rechtsanwalt und Notar a.D.

Nasse Keller, Schimmel und feuchte Wände müssen nicht sein



SchimmelPeter®
Abdichtungstechnik Fischer

Max-Weber-Str. 34 • 25451 Quickborn
E-Mail: r.fischer@schimmelpeter.de
www.schimmelpeter.de

Telefon: 04106 – 80 59 346

Sicherheit und Haustechnik

Rundum sorglos

Was ist, wenn es brennt? Und wie kann ich mich vor Einbrechern schützen? Nichts ist wichtiger, als sich in den eigenen vier Wänden sicher zu fühlen und auch sorglos das Haus verlassen zu können. Neben mechanischer Sicherheitstechnik und vorbeugenden Brandschutzmaßnahmen machen auch Smarthome-Lösungen das Eigenheim zunehmend sicherer.



Foto: trofotodesign/stock.adobe.com

Haustürsicherung

Gegen das Einbruchrisiko

Mechanisch oder elektronisch – beides ist möglich

Mit der dunklen Jahreszeit steigt auch das Einbruchrisiko. Doch bei vier von zehn Versuchen scheitern die Täter. Es lohnt sich also, Haus- oder Wohnungstür richtig zu sichern und unter Umständen nachzurüsten.

Wer sich schon einmal aus seiner Wohnung ausgesperrt und einen Schlüsseldienst gerufen hat, weiß, in welcher Windeseile der Experte das Türschloss knackt. Schnell kommt da ein mulmiges Gefühl: Nicht nur der Helfer in der Not verfügt über dieses Wissen, auch Einbrecher lassen sich von einfachen Türschlössern meist nicht aufhalten. Die gute Nachricht: Türsicherungen können nachgerüstet werden.

Haustür mechanisch absichern

Zur Grundausstattung einer jeden Haustür gehört ein Haustürschloss mit mechanischem Schließsystem. Die Schließzylinder der Einsteckschlösser sollten allerdings in regelmäßigen Abständen überprüft und gegebenenfalls ausgetauscht werden. Denn moderne Schließzylinder werden dank Quer- und Sperrstiften immer sicherer. Ein Schutzbeschlag schützt Türzylinder und Einsteckschloss zusätzlich.

Schwachpunkt des Haustürschlusses ist allerdings meist das Schließblech, das in der Wand verbaut dafür sorgt, dass Falle und Schlossriegel passgenau ineinandergreifen. Ist es von minderer Qualität, können Einbrecher die Tür einfach aufhebeln. Einbruchhemmende Winkelschließbleche mit mehreren Mauerankern verhindern dagegen Aufhebelversuche. Doch auch ein gutes Haustürschloss

allein macht eine Tür nicht sicher. Um Haus oder Wohnung vor unbefugten Besuchern zu schützen, sollte die Eingangstür zusätzlich mit massiven Beschlägen und Hinterbandsicherungen ausgerüstet sein.

Klassische Türketten und Sperrbügel verhindern, dass ungebetene Gäste die leicht geöffnete Tür einfach aufdrücken. An der Türinnenseite angebrachte Zusatzschlösser lassen sich zudem mit nur einer Handbewegung und ohne Schlüssel verschließen, ohne dass dafür ein extra Schlüssel herausgesucht werden muss.

Panzerriegel sichern die Tür über die gesamte Breite ab. Die massiven Riegel sitzen quer auf der Innenseite der Tür und sind in beiden Mauern verankert. Sie lassen sich von innen mit einem Dreh- oder Druckknopf, von außen mit einem Schlüssel verschließen. Stangenschlösser bieten dagegen vertikale Sicherheit, werden sie doch in Fußboden und Decke verankert.

Ohne Schlüssel ins Smarhome

Überflüssig wird der Haustürschlüssel im Smarhome, denn robuste Riegel und Schlösser gibt es heute auch mit digitaler Anbindung. Damit lassen sich Türen mit Code, Smartphone oder Fingerabdruck öffnen und schließen – sogar aus der Ferne. Ein Plus für die Sicherheit bieten diese elektronischen Schließsysteme zwar nicht, sie erhöhen aber den Komfort.

Katharina Lehmann
Freie Journalistin

PLUG & PLAY ALARMANLAGE SICHER UND SCHNELL.

IHR SICHERES ZUHAUSEGEFÜHL UND IHRE GEBORGENHEIT SIND UNSER ANTRIEB. UNSERE ALARMANLAGE IK2 POWERED BY BUBLITZ MISST LUFTDRUCK UND SCHWINGUNG DES LUFTVOLUMENS IM OBJEKT AUCH ÜBER MEHRERE ETAGEN BIS ZU 1.000 QM FLÄCHE.
KOSTENFREIE PERSÖNLICHE BERATUNG INKL. DEMONSTRATION.



MOIN@IKKUNA.COM
+49 . 40 . 325 95 28-00
BEERENWEG 1F
22761 HAMBURG

- + VOLLE BEWEGUNGSFREIHEIT UND KIPPSTELLUNG VON FENSTERN WÄHREND DES BETRIEBS MÖGLICH
- + STEUERUNG DIGITAL PER APP, AM GERÄT ODER PER FERNBEDIENUNG
- + KEINE AUFWÄNDIGE VERKABELUNG
- + HANDSENDER MIT PANIKKNOPF
- + ERWEITERBAR DURCH KAMERATECHNIK, RAUCHMELDER, AUSSENSIRENE, ETC.
- + IDEAL FÜR BESTANDSGEBÄUDE, FERIENHÄUSER UND EIGENTUMSWOHNUNGEN
- + 5 JAHRE GARANTIE



Sicher vor Feuer und Rauch

Egal ob Sie Ihr Haus selbst bewohnen oder vermieten – vorbeugender Brandschutz gehört zu den Pflichten jedes Hauseigentümers.

Vorbeugender Brandschutz umfasst bauliche, anlagentechnische und organisatorische Maßnahmen. Es geht vor allem um den Schutz des Lebens von Menschen und Tieren, aber auch darum, Sachwerte zu bewahren. Was wie eine Binsenweisheit klingt, ist nicht einfach zu gewährleisten, da vorbeugender Brandschutz im Wohnbereich eine sehr komplexe Aufgabe ist. Er unterliegt verschiedenen gesetzlichen Vorgaben, wie den jeweiligen Feuerwehrgesetzen und Bauordnungen der Bundesländer sowie weiteren Gesetzen, Verordnungen, Normen und Richtlinien.

Rauchwarnmelder sind Pflicht

„Das Wichtigste, um sich vor Wohnungsbränden und damit Rauchgasen zu schützen, sind Rauchwarnmelder“, betont Klaus Kieke, Ingenieur und Sachverständiger für

Brandschutz. Von Rauchgasen gehen die größten Gefahren für Leib und Leben aus. Jährlich sterben etwa 600 Menschen infolge von Wohnungsbränden, davon circa zwei Drittel durch Rauchvergiftung.

Moderne batteriebetriebene Rauchwarnmelder erkennen kleinste Rauchpartikel und alarmieren mit lautem Ton die Hausbewohner. Für schwerhörige oder gehörlose Menschen gibt es Modelle, die mittels optischer und vibrierender Signale warnen. Zu weiteren Möglichkeiten, wie zum Beispiel der Einsatz einer Funk-Alarmeinheit, sollte man sich unbedingt Rat von einer Fachfirma einholen. Rauchmelder gehören in Schlafräume, Kinderzimmer, Treppenhäuser und sonstige Fluchtwege. Bei Neu- und Umbauten sind sie in allen Bundesländern Pflicht, in 15 Ländern auch für Bestandsbauten. Alle Fristen und weitere Informationen dazu finden Sie unter: www.rauchmelder-lebensretter.de/rauchmelderpflicht.

Flucht- und Rettungswege

Flucht und Rettungswege im Eigenheim – dies sei ein kompliziertes Thema und nicht jeder Hausbesitzer habe es im Blick, weiß Klaus Kieke. „Es gibt Häuser ohne Notausgang. Manchmal sind Fenster in oberen Etagen für die Feuerwehr nicht zu erreichen, weil es auf dem Grundstück nicht möglich ist, Geräte der Feuerwehr zu positionieren.“ Ein weiteres Beispiel sind Fenster mit heruntergelassenen



**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



Häufige Ursachen für Wohnungsbrände

- beschädigte elektrische Leitungen, überhitzte Elektrogeräte
- unbeaufsichtigtes offenes Feuer (Kamine, Kerzen, Teelichter)
- leicht brennbare Materialien neben oder auf sich erwärmenden Elektrogeräten wie Toaster
- falsch abgestellte heiße Bügeleisen
- Rauchen im Bett oder auf dem Sofa
- Überlastung und Überhitzung von Steckdosen durch Mehrfachstecker, an denen zu viele Geräte angeschlossen sind
- Kurzschlüsse bei Elektrogeräten im Stand-by-Modus
- mit Feuer spielende Kinder
- Fettablagerungen in Dunstabzugshauben



Foto: AA+W/stock.adobe.com

Jalousien oder Rollos, die elektrisch betrieben werden. „Bei Stromausfall bekommt man die Jalousien nicht hochgezogen und die Fenster fallen als Flucht- oder Rettungsweg aus.“ Klaus Kieke rät Hausbesitzern, dafür zu sorgen, dass es auf jeder Etage ihres Wohnhauses mindestens ein frei zugängliches Fenster gibt. Außerdem sollte im oberen Stockwerk eines zweistöckigen Eigenheims eine mobile Rettungsleiter griffbereit sein. Ein anderes Problem sind zugestellte Treppenhäuser, in denen Kleinmöbel, Fahrräder, Kinderwagen oder andere Gegenstände den Fluchtweg einschränken oder die Rettung erschweren. Das sollten Hausbesitzer unterbinden.

Feuerlöscher

Das Vorhalten von Feuerlöschern in Wohngebäuden sei keine Pflicht, sagt Klaus Kieke. Es sei jedoch sinnvoll, wenigstens einen Feuerlöscher im Haus zu haben und zu wissen, wie man ihn bedient, wenn man einen Brandherd eindämmen muss. Die tragbaren Handlöschgeräte können bis zu 20 Kilogramm wiegen und enthalten als Löschmittel Wasser, Schaum, Pulver oder Kohlendioxid. Standard


für ein Einfamilienhaus ist ein Gerät mit sechs Litern Löschmittel.

Zu den sogenannten Kleinlöschgeräten gehören auch Feuerlöschdecken. Sie eignen sich zum Erstickern eines kleineren Brandes, insbesondere bei Fettbränden in der Küche. Aber Vorsicht, es besteht Verletzungsgefahr, wenn man beim Einsatz der Decke ungeschickt ist. Bei Fettbränden darf kein Wasser zum Löschen eingesetzt werden, denn dadurch entsteht eine gewaltige Stichflamme. Feuerlöscher müssen alle zwei Jahre von einem Fachbetrieb kontrolliert und gewartet werden.

Brandschutz bei Umbauten

Bauherren aufgepasst: Bei Um- oder Ausbauten im oder am Haus gelten hinsichtlich des Brandschutzes die Vorschriften der jeweiligen Landesbauordnung. Eine Brandschutzberatung vor der Planung ist daher sinnvoll. Unter www.bvbf-brandschutz.de können Sie nach Fachbetrieben in Ihrer Region suchen.

Bettina Iduna Kieke
Freie Journalistin

 **HANSA-GLASBAU**

GLASBAUSTEINE + ZUBEHÖR Verlegung + Verkauf
Bramfelder Straße 102 a • 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. 102 a, 22305 Hamburg
Tel. 040/690 52 53, Fax 040/691 62 60
Internet: www.pentzin-naegeler.de
E-Mail: info@pentzin.de

solide-zuverlässig

B AU & H AUSTECHNIK
GMBH

Beratung • Planung • Abwicklung

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

Wohnungssanierung
Maurerarbeiten
Balkonsanierung
Fassadensanierung

Smarthome

Im intelligenten Haus

Sogar der Hund kann elektronisch bellen

Ob mit Überwachungskameras, die per App gesteuert werden, oder Rauchmeldern, die einen per SMS benachrichtigen, sobald ein Alarm ausgelöst wird: Es gibt eine Vielzahl an Haussicherheitstechnik, die Einbrüche und andere häusliche Katastrophen mittels Smarthome-Lösungen verhindert. Passiert ein Einbruch, Brand oder Wasserschaden wenn die Bewohner zu Hause sind, können diese direkt reagieren. Anders sieht es während des Urlaubs oder der Arbeitszeit aus. Intelligente Technik kann dann helfen, die Haussicherheit zu erhöhen – und Sie können beruhigt das Haus verlassen. Denn sobald sich irgendetwas Ungewöhnliches ereignet, wird eine Nachricht an Ihr Smartphone gesendet und Sie können schnell Polizei oder Feuerwehr benachrichtigen.



Foto: Halfpoint/stockadobe.com

Wie funktioniert das Smarthome?

Prinzipiell lässt sich jedes elektrische Gerät mithilfe von Zwischensteckern per App steuern. Dafür ist in den meisten Fällen zusätzlich eine zentrale Basisstation notwendig, über die alle Geräte im Smarthome verknüpft und mit dem Internet verbunden werden. Über eine App steuert man dann das gesamte Smarthome-Netzwerk mit allen eingebundenen Geräten.

Solche funkbasierten Lösungen sind schnell und einfach zu installieren sowie günstig in der Anschaffung. Außerdem muss nicht in die vorhandene Elektrik eingegriffen werden und auch Laien sind in kurzer Zeit in der Lage, ihre technischen Geräte smart an- und auszuschalten. Anders sieht es mit komplexen Einbaulösungen aus: Unterputzlösungen gehören in die Hände von Fachpersonal.

Anwesenheit simulieren

Lampen und Jalousien können beispielsweise auch aus dem weit entfernten Urlaubsort an- und ausgeschaltet beziehungsweise hoch- und heruntergefahren werden.

Diese Aktionen lassen sich auch automatisieren. Beleuchtung und Jalousien werden nach Zufallsprinzip aktiviert und erwecken auf diese Weise den Eindruck, als seien die Bewohner zu Hause.

Bewegungsmelder und Sensoren

Bewegungsmelder sind ebenfalls ein fester Bestandteil bei smarterer Haussicherheitstechnik: Sie können mit Lampen, Radio, Fernseher oder sogar elektrischem Hundebellen verbunden werden. Sobald der Bewegungsmelder dann

etwas in der Nähe des Hauses registriert, springen die Geräte an und erwecken den Eindruck eines belebten Hauses. Sensoren an Fenstern und Türen registrieren zudem, ob diese geschlossen sind – dringt ein Einbrecher ein, wird eine Nachricht auf Ihr Smartphone gesendet. Intelligente Haustüren

mit modernen und verstärkten Schließanlagen machen den Einbrechern das Leben schwer.

Überwachungskameras und Alarmanlagen

Überwachungskameras mit Bewegungsmeldern zeichnen bei einem Einbruch den Eindringling auf und sichern so wichtiges Beweismaterial. Alarmanlagen komplettieren den Einbruchschutz. Sie informieren sofort die Polizei oder vertreiben die Einbrecher mit einem akustischen Signal.

Beleuchtung

Leuchtende Visitenkarte

Unliebsame Gäste werden abgeschreckt

Ambiente und Sicherheit – die Installation von Außenleuchten sollte rechtzeitig mitgeplant werden. Eine gute Außenbeleuchtung ist die Visitenkarte eines jeden Hauses. Sie sorgt dafür, dass Bewohner, Gäste oder Lieferanten sicher ihren Weg zur Haustür finden, sie schafft eine gemütliche Atmosphäre und hält auch unliebsame „Gäste“ fern. „Die Außenbeleuchtung eines Hauses hat unterschiedliche Funktionen zu erfüllen und sollte gerade deshalb gut durchdacht sein“, sagt Jürgen Waldorf, Geschäftsführer vom ZVEI-Fachverband Licht.

Licht hilft Stolperfallen zu vermeiden

Das gilt ganz sicher für die passende Beleuchtung im Eingangsbereich selbst. An der Tür sollten Decken- oder Wandleuchten mit ausreichend Licht sicherstellen, dass Klingelschild, Türschloss und Hausnummer gut erkennbar sind und das Licht nicht blendet.

Ganz wichtig ist auch der Weg zur Haustür. Er muss gut beleuchtet sein und darf im Dunkeln keine Stolperfälle bieten.

Bewegungsmelder richtig einstellen

Bewährt haben sich auch Bewegungsmelder im Eingangsbereich, an der Garage oder dem Carport. Richtig eingestellt, sorgen sie dafür, dass die Beleuchtung nicht bei jedem Passanten oder vorbeifahrenden Auto angeht, aber dann reagiert, wenn ein bestimmter Bereich beleuchtet werden soll.

Auf Balkon und Terrasse sollte die Außenbeleuchtung ebenfalls gleich mitgeplant werden. „Gut entblendete Wandleuchten oder Bodenleuchten an der Hausfassade sollten hier für eine angenehme Grundbeleuchtung sorgen“, erklärt Waldorf.

Den Garten gekonnt in Szene setzen

Wege und Treppen sollten auch hier gut beleuchtet sein. Andere Lichtquellen wiederum könnten Bäume, Sträucher oder eine Skulptur gekonnt in Szene setzen. Wer Licht so einsetzen möchte, sollte von vornerein für genügend elektrische Anschlüsse sorgen. Dabei muss die Technik für den Außenbereich geschaffen sein. Stromanschlüsse bedürfen einer bestimmten Absicherung und Außenleuchten müssen Feuchtigkeit und kleine Fremdkörper abhaben können.

LED-Leuchtmittel setzen sich durch

Immer mehr setzen sich bei Außenleuchten LED-Leuchtmittel durch. „Sie sind nicht nur effizient im Betrieb, sie haben auch eine hohe Lebensdauer und eine große Lichtausbeute sowie eine gute Schaltfestigkeit“, erklärt Waldorf. Kombiniert mit Bewegungsmeldern lasse sich so eine Menge Strom sparen.

Bleibt die Frage nach der Farbtemperatur, also ob eher kaltweißes oder warmweißes Licht mehr zur Farbe des Hauses passt. Geschmacksache ist auch das Design der Leuchten. Hört man auf den Rat von Architekten und Lichtplanern, dann empfiehlt es sich, die Leuchten am Haus auf die Architektur des Hauses abzustimmen und im Garten unauffällige Leuchten zu wählen.

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

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

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

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

SANIERUNGSTECHNIK NORD

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

www.salpeter.de

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

Kohlendioxid-Bepreisung kommt

Nationaler Emissionshandel

Verbraucher müssen tiefer in die Tasche greifen

Ab 2021 muss erstmals für Emissionen aus der Verbrennung fossiler Brennstoffe beim Heizen und Tanken ein CO₂-Preis gezahlt werden. Dazu soll ein nationaler Emissionshandel eingeführt werden. Dies hat die Bundesregierung Ende 2019 mit dem Klimaschutzplan 2030 beschlossen. Zur Entlastung der Verbraucher soll im Gegenzug der Strompreis gesenkt und das Wohngeld erhöht werden.

Für die Bereiche Gebäude und Verkehr, die nicht dem europäischen Emissionshandel unterliegen, wird ab 2021 das nationale Emissionshandelssystem (nEHS) eingeführt. Daran nehmen die Verbraucher nicht selbst teil; sie müssen aber mit steigenden Kosten rechnen. Die rechtliche Grundlage ist das Bundesemissionshandelsgesetz (BEHG).

Einstieg in den Emissionshandel mit fixem Preis

Unternehmen, die mit Brennstoffen wie Heizöl, Erdgas, Flüssiggas, Kohle sowie Kraftstoffen (Benzin, Diesel) handeln, werden verpflichtet, für den CO₂-Ausstoß ihrer Produkte ab 2021 ein Zertifikat zu erwerben. Diese Zertifikate werden zu einem jährlich steigenden Festpreis ausgegeben. Er startet 2021 mit 25 Euro pro Tonne CO₂ und steigt bis 2025 auf 55 Euro. Ab 2026 wird der Preis wie beim europäischen Emissionshandel durch Versteigerungen ermittelt. Der Preis darf sich zunächst nur zwischen einem festgelegten Mindest- und Höchstpreis von 55 bis 65 Euro pro Tonne CO₂ bewegen. Ob der Preiskorridor für die Zeit nach 2027 noch gelten soll, wird 2025 entschieden. Die Anzahl der jährlich verfügbaren Zertifikate richtet sich nach den nationalen Klimazielen, für die sich Deutschland auf europäischer Ebene verpflichtet hat. Die Anzahl der Zertifikate wird von Jahr zu Jahr sinken und für eine Preissteigerung sorgen.

Auswirkungen auf die Heiz- und Tankkosten

Das Heizen mit Öl oder Erdgas sowie das Tanken von Benzin und Diesel sollen so teuer und der Einsatz klimafreundlicher regenerativer Energieträger wie Sonne, Wind und Biomasse attraktiver werden. Die Kosten aus dem Emissionshandel trägt zunächst der Brenn- und Kraftstoffhandel.

Die Unternehmen können diese Kosten jedoch über die Brennstoff- oder Heizkostenrechnung und an der Tankstelle an die Kunden weiterreichen. Damit können sich 2021 die Preise für Erdgas um 0,6 Cent je Kilowattstunde, für Heizöl sowie Diesel um acht Cent und für Benzin um sieben Cent je Liter verteuern. Welche Mehrkosten für die Heizung zu erwarten sind, zeigt die Tabelle anhand ausgewählter Haushalte. Vermieter können die CO₂-Kosten über die Heizkostenabrechnung auf die Mieter umlegen. Derzeit wird noch geprüft, ob eine Begrenzung der CO₂-Umlage sinnvoll ist (siehe hierzu Seite 16).

Die Mehrbelastungen aus der CO₂-Bepreisung sollen gemäß Klimaschutzplan 2030 durch die Senkung der Stromkosten ausgeglichen werden. Steigen die Einnahmen aus dem Zertifikatehandel, sollen die EEG-Umlage und gegebenenfalls andere staatliche Preisbestandteile schrittweise gesenkt werden.

Um Wohngeldbezieher bei den steigenden Heizkosten zu entlasten, wird das Wohngeld ab 1. Januar 2021 um zehn Prozent erhöht. Im Durchschnitt beträgt das zusätzliche Wohngeld 15 Euro monatlich. Für jedes weitere Haushaltsmitglied kommen bis zu 3,60 Euro hinzu.

Dipl.-Ing. Corinna Kodim
www.hausundgrund.de

Wohngebäudedaten	Energieverbrauch		CO ₂ -Emission in t pro Jahr	Voraussichtliche Mehrkosten durch CO ₂ -Preis					
	in kWh pro m ² und Jahr	in kWh pro Jahr		2021 25 Euro	2022 30 Euro	2023 35 Euro	2024 45 Euro	2025 55 Euro	2026 65 Euro
EFH, 160 m ² WFI, Ölheizung	225	36.000	9,6	239 Euro	287 Euro	335 Euro	431 Euro	527 Euro	622 Euro
EFH, 160 m ² WFI, Gasheizung	186	29.760	6,0	150 Euro	180 Euro	210 Euro	271 Euro	331 Euro	391 Euro
MFH, 120 m ² WFI, Ölheizung	194	23.280	6,2	155 Euro	186 Euro	217 Euro	279 Euro	341 Euro	403 Euro
MFH, 120 m ² WFI, Gasheizung	163	19.560	4,0	99 Euro	119 Euro	138 Euro	178 Euro	217 Euro	257 Euro
MFH, 80 m ² WFI, Ölheizung	194	15.520	4,1	103 Euro	124 Euro	144 Euro	186 Euro	227 Euro	268 Euro
MFH, 80 m ² WFI, Gasheizung	163	13.040	2,6	66 Euro	79 Euro	92 Euro	119 Euro	145 Euro	171 Euro
MFH, 40 m ² WFI, Ölheizung	194	7.760	2,1	52 Euro	62 Euro	72 Euro	93 Euro	114 Euro	134 Euro
MFH, 40 m ² WFI, Gasheizung	163	6.520	1,3	33 Euro	40 Euro	46 Euro	59 Euro	72 Euro	86 Euro

Mieten werden selten erhöht

Vermieterbefragung 2020

Langfristige und harmonische Mietverhältnisse

Auch in diesem Jahr war die Meinung der Haus & Grund-Mitglieder gefragt. Die Umfrage liefert wichtige Daten und Fakten über private Vermieter in Deutschland.

Wie verhält sich die Höhe der Miete zur ortsüblichen Vergleichsmiete? Sind Mieterhöhungen geplant? Welche Investitionshemmnisse sehen private Vermieter? An der Vermieterbefragung 2020 nahmen 1.983 private Vermieter teil und es konnten Daten zu insgesamt 5.770 Wohneinheiten ausgewertet werden.

Langfristige und günstige Mietverhältnisse

Die Auswertung zeigt, dass fast die Hälfte aller Mietverhältnisse schon über fünf Jahre und einige davon sogar mehr als fünfzig Jahre laufen. Auffällig ist zudem, dass die durchschnittliche relative Abweichung der tatsächlichen Miete zur ortsüblichen Vergleichsmiete bei Mietverhältnissen, die länger als fünf Jahre bestehen, im Schnitt negativ ist und diese negative Abweichung mit steigender Mietdauer zunimmt. Diese Ergebnisse deuten darauf hin, dass es den meisten privaten Kleinvermietern vorrangig nicht um Profitmaximierung geht, sondern ein langfristiges und harmonisches Mietverhältnis im Vordergrund der

Vermietung steht. Für diese These spricht auch die Tatsache, dass 21,8 Prozent angaben, die Miete ausschließlich bei einem Mieterwechsel zu erhöhen. Zudem laufen fast 55 Prozent der Mietverhältnisse bisher ohne jede Mieterhöhung (siehe Grafik unten).

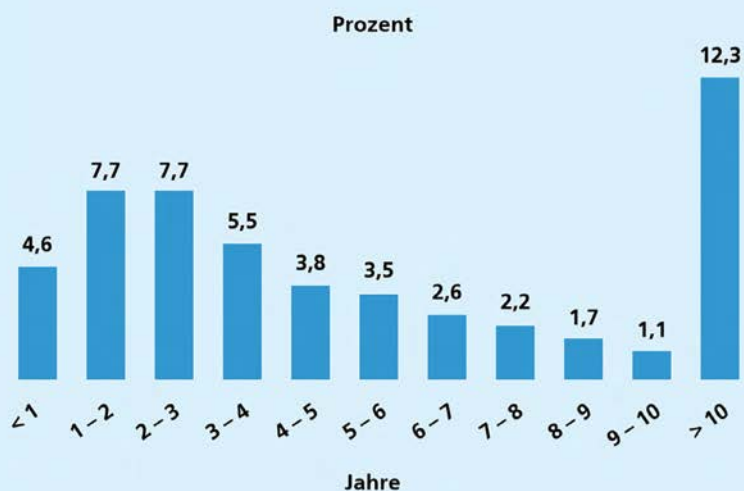
Politische Debatten haben gravierende Auswirkungen

In Zukunft könnten Mietsteigerungen jedoch deutlich häufiger ausgesprochen werden. 23,4 Prozent der Befragten gaben an, aufgrund der aktuellen Debatten rund um Mietpreisbremse, Mietendeckel und Enteignung regelmäßige Mieterhöhungen im laufenden Mietverhältnis vorzunehmen. 45,6 Prozent sprachen sich für konsequentere Mieterhöhungen bei der Neuvermietung aus. Beunruhigend ist, dass immerhin sieben Prozent die Einstellung der Vermietung und den Verkauf der Immobilie planen. Bei knapp 20 Millionen bewohnten Mietwohnungen in Deutschland, von denen rund 13 Millionen im privaten Eigentum sind, würden mehr als 900.000 Wohnungen veräußert!

Modernisiert und in guter Lage

Die zweite Grafik (nächste Seite) zeigt, dass die in der Be-

Mietverhältnisse ohne jede Mieterhöhung

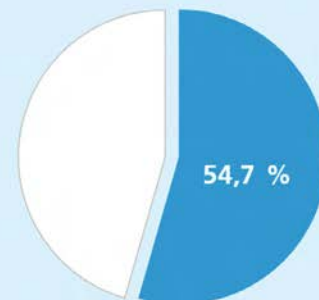


Lesebeispiel:

12,3 % der erfassten Mietverhältnisse laufen seit mehr als **10 Jahren** ohne eine Mieterhöhung.



In **54,7 %** der erfassten Mietverhältnisse gab es im Mietzeitraum keine Mieterhöhung. Es wurde durchschnittlich seit **6,2 Jahren** keine Mieterhöhung mehr ausgesprochen.





fragung erfassten Wohnungen, die vorwiegend in guten Lagen zu finden sind, regelmäßig modernisiert werden: Die befragten privaten Kleinvermieter bieten somit vorrangig modernisierte Wohnungen in guten Wohnlagen zu fairen Mieten an. Zudem sind fast 80 Prozent sehr zufrieden und weitere 20 Prozent zufrieden mit dem laufenden Mietverhältnis und kommen gut mit den Mietern aus. Dies deckt sich mit den rund 75 Prozent der bei Privatpersonen lebenden Mieter, die bei einer CIVEY-Umfrage angaben, sehr oder eher zufrieden mit dem Mietverhältnis zu sein.

Die erhobenen Zahlen belegen auch in diesem Jahr, dass vor allem in der Politik ein deutliches Umdenken stattfinden muss. Die große Gruppe der privaten Kleinvermieter, die guten und günstigen Wohnraum zur Verfügung stellt, ist nicht gleichzusetzen mit Investoren, die in einigen Großstädten die Mietpreise in die Höhe treiben. Die verschiedenen Vermietergruppen in Deutschland sollten also nicht in einen Topf geworfen werden. Vielmehr sollte man sich der Sorgen privater Kleinvermieter annehmen, um sie nicht vom Markt zu verdrängen. Die vollständige Broschüre zur diesjährigen Vermieterbefragung finden Sie auf <https://t1p.de/vermieter2020>.

**Ist Ihre Gasleitung noch dicht?
Wir dichten von innen!**

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

Über die Vermieterbefragung

In Deutschland werden rund zwei Drittel aller Mietwohnungen von Privatpersonen zur Verfügung gestellt. Die Befragung privater Kleinvermieter von Haus & Grund Deutschland hilft dabei, die bedeutendste Vermietergruppe Deutschlands besser zu verstehen sowie stichhaltige Zahlen auch für politische Entscheider zu erhalten. Durch die Auswertung der Daten gelangt Haus & Grund an spezifische Informationen zu den Mietverhältnissen, der Abweichung der tatsächlichen Miete zur ortsüblichen Vergleichsmiete und den Mietsteigerungen. Außerdem gibt die Umfrage Auskunft über mögliche Investitionshemmnisse, durchgeführte Modernisierungen, genutzte Energieträger und die Auswirkung aktueller politischer Debatten rund um die Themen Mieten und Wohnen.

Jakob Grimm
www.hausundgrund.de

Schimmel vermeiden

Wohnklima-Messgerät

Wie viel sollte man heizen und wie oft lüften für ein gesundes Klima in Wohnräumen?

Die Luftfeuchtigkeit sollte bei normalen Wohn-temperaturen von etwa 19 bis 22 Grad zwischen 40 und 55 Prozent liegen. Weicht er davon ab, besteht Handlungsbedarf, denn: Liegt der Wert darüber, kann es zu Schimmelbildung kommen, liegt er darunter, werden womöglich die Schleimhäute belastet. Das Wohnklima-Messgerät DTH-1020 kann helfen, dies zu verhindern.

Das DTH-1020 ist ein sogenanntes Thermo-Hygrometer, das sowohl die aktuelle Temperatur als auch die relative Luftfeuchtigkeit anzeigt. Darüber hinaus kann es so eingestellt werden, dass es bei 50, 55 oder 60 Prozent Luftfeuchte ein Warnsignal gibt, als Zeichen dass gelüftet beziehungsweise die Temperatur erhöht werden sollte.

Es ist zum Preis von 21,94 Euro (aufgrund der vorübergehend gesenkten Mehrwertsteuer; Rabatt ab zehn Exemplaren) im Informationszentrum des Grundeigentümer-Ver-



Das Messgerät DTH-1020 gibt es in weiß oder schwarz

bandes im Glockengießerwall 19 erhältlich oder kann über den Onlineshop unter www.grundeigentuemerverband.de bestellt werden (hier fallen gegebenenfalls Versandkosten an).

ARCHITEKTEN

Wohnhäuser
mit Würde und
Feingefühl.

040. 99 99 45 73
info@heidrunohm.de



heidrun ohm architektin

BAUGESCHÄFTE

A. Kraft Bautenschutz

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

FENSTER + TÜREN

Fenster Türen Einbruchschutz

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

Rollläden Markisen

HAUSMEISTER

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

 Tel. (040) 3 19 19 - 08
info@ghg-hamburg.de
www.ghg-hamburg.de

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

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

HAUSVERWALTUNG

 **Frommann**
Hausverwaltung

Wir sind für Ihre Immobilie da!
T. 040/ 766 268 - 66 F. 766 268 - 18
info@frommann-hausverwaltung.de
www.frommann-hausverwaltung.de

HEIZÖL


BERND IDEN
Heizöl
☎ 60 70 136

MALER


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

Ihr kompetenter Malereifachbetrieb

Gramlich 

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

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

SPIELPLATZ

SPIELPLATZPRÜFUNG
gemäß DIN EN 1176
in ganz Norddeutschland
 Tel. (040) 3 19 19 - 08
info@ghg-hamburg.de
www.ghg-hamburg.de

INSTANDHALTUNG & PFLEGE
von Spiel- und Außenanlagen
in ganz Norddeutschland
Tel. 040 200 1000
info@hbr-hamburg.de
www.hbr-hamburg.de


WOHNUNGSRÄUMUNG

 **HAMBURGER
VERWERTUNGS
AGENTUR**

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

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

– Anzeige –

Dispo, Ratenkredit und mehr

Wünsche finanzieren, Bonität verbessern

Mehr finanzieller Spielraum

Neue Möbel, Küche, Waschmaschine oder Auto, Weiterbildung, E-Bike oder Gartenhaus – „was auch immer Sie für Wünsche haben, die Sie sich erfüllen möchten: Wir helfen Ihnen gern dabei, mehr finanziellen Spielraum zu schaffen“, sagt **Randolf Lengler**, Leiter der Wandsbeker Haspa-Filiale an der Schloß-

straße 4. Dafür stehen verschiedene Möglichkeiten zur Verfügung: von der kurzfristigen Überbrückung per Dispo über das flexible Abruf-Darlehen bis zum Ratenkredit mit festen Raten über eine gemeinsam bestimmte Laufzeit. „Im Beratungsgespräch – persönlich in der Filiale, telefonisch oder per Video-Chat – finden wir sicher eine Lösung, die zu Ihnen und Ihrer Lebenssituation passt. Bei der Gelegenheit können wir dann auch schauen, ob es Möglichkeiten gibt, Ihre Bonität zu verbessern“, sagt der Filialleiter.

Wenn ein Kunde einen Kredit – gleich welcher Art – beantragt, wird zunächst die Bonität geprüft. Damit ist die Wahrscheinlichkeit gemeint, dass der Kredit vertragsgemäß zurückgezahlt wird. Je sicherer der Job und je höher das frei verfügbare Einkommen sind, desto höher ist grundsätzlich die Kreditwürdigkeit.

Gibt es weitere Girokonten oder Kreditkarten bei anderen Banken, die nur selten genutzt werden? Bestehen bereits ältere Kreditverträge? Hat sich in den vergangenen Jahren an der Lebens- und Einkommenssituation etwas geändert? Diese und weitere Faktoren haben Einfluss auf die Bonität. Diese wird nach bestimmten Faktoren von jedem



Kreditinstitut, aber auch von speziellen Auskunfteien wie zum Beispiel der SCHUFA analysiert. Wird ein Kreditantrag abgelehnt, hat dies oft auch gesetzliche Gründe. Denn der Darlehensgeber darf einen Verbraucherkredit nur abschließen, wenn es „keine erheblichen Zweifel“ daran gibt, dass der Antragssteller in der Lage ist, seinen vertragli-

chen Verpflichtungen nachzukommen. Wenn ein Darlehensgeber aufgrund der ihm vorliegenden Informationen oder auf Basis der von der SCHUFA bereitgestellten Daten Schwierigkeiten bei der Rückzahlung vermutet, kann dies Auswirkungen auf die Zinshöhe und die Darlehensgewährung haben.

Wenn jedoch zum Beispiel mehrere alte Kredite zu einem einzigen mit passender Rate zusammengefasst werden, kann sich das positiv auf die Bonität auswirken.

„Unsere Ratenkredit-Bedingungen orientieren sich sowohl bei der Darlehenshöhe (2.500 bis 80.000 Euro) als auch bei der Gestaltung der Rückzahlung (12 bis 120 Monate) ganz nach den Bedürfnissen und Möglichkeiten des Kunden“, betont Lengler. „Sie können sich während der gesamten Laufzeit auf den festen Zinssatz verlassen.“ Der ist abhängig von der Kreditsumme, der Laufzeit und der Bonität. Den individuellen Zinssatz ermitteln die Finanzberater der Haspa gern im Beratungsgespräch. Sondertilgungen sind jederzeit kostenlos möglich.

Weitere Informationen gibt es in den Haspa-Filialen oder online unter haspa.de/privatkredit.

Ferienimmobilie

Welcher Versicherungsschutz ist ratsam?

Spezielle Versicherung sinnvoll und notwendig

Wer ein Ferienhaus am Meer oder eine Ferienwohnung in den Bergen besitzt, weiß dieses Kleinod zu schätzen, denn es bedeutet pure Lebensqualität. Gerade deshalb sollte das eigene Feriendomizil auch gegen Gefahren geschützt werden. Doch welcher Versicherungsschutz ist der richtige?

So schön es in den Ferienorten ist, auch hier können Gefahren den Immobilien drohen und Schäden verursachen. Deshalb empfehlen die Experten der GEV Grundeigentümer-Versicherung einen umfassenden Versicherungsschutz, der die gängigen Gefahren absichert, so wie Sturm, Hagel, Feuer oder Leitungswasserschäden. Die Wohngebäudeversicherung kommt genau für diese Schäden auf, die am Gebäude oder an Gebäudebestandteilen entstehen. Wer auch Schäden am Inventar gegen Einbruchdiebstahl, Unwetter, Brand oder Wasserschäden versichern möchte, sollte eine Hausratversicherung abschließen.

Aber: Die „normalen“ Policen, die für das Wohnhaus oder Wohnung abgeschlossen worden sind, greifen hier nicht. Spezielle Ferienhausversicherungen helfen. Ferienimmobilien sind in der Regel nicht dauerhaft bewohnt, deshalb ist das Risiko höher, dass ein Schaden entsteht, der vielleicht sogar über einen längeren Zeitraum nicht entdeckt wird und wichtige Gegenmaßnahmen nicht getroffen werden können. Deshalb ist es nicht selten, dass Schäden deutlich höher ausfallen, als in den eigentlichen vier Wänden.

Ein Beispiel: Deckt ein Sturm das Dach ab und regnet es dadurch über einen längeren Zeitraum hinein, verursacht das Regenwasser erhebliche Schäden.

Deshalb gibt es eigens auf Ferienimmobilien zugeschnittene Versicherungen. Die Prämien richten sich im Falle einer Gebäudeversicherung auf unterschiedliche Faktoren wie Baujahr, Bauart, Lage und wie häufig der Versicherungsnehmer das Haus oder die Wohnung tatsächlich nutzt oder ob die Ferienimmobilie vermietet

wird. Die GEV bietet seit kurzem ein spezielles Ferienhauskonzept an, in dem die besten Leistungen der Wohngebäude- und Hausratversicherung auf die Bedürfnisse der Feriendomizilbesitzer abgestimmt sind. So erhalten Versicherungsnehmer einen umfangreichen Schutz, der durch leistungsstarke Zusatzmodule wie Glas- oder Elementarschutz, die Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht oder die Soforthilfe ausgeweitet werden kann.

Besonderheiten, die im GEV Ferienhauskonzept enthalten sind:

- Mietausfall für die Ferienimmobilie
- Mehrkosten für eine Ersatzunterkunft oder Rückreise
- Reisekosten zum Versicherungsort im Schadenfall
- Umfassende Absicherung der haustechnischen Anlagen
- Schutz bei grobfahrlässig herbeigeführten Schäden
- Elementarschadendeckung möglich

Sie möchten sich beraten lassen?

Das Service-Team der GEV beantwortet gern Ihre Fragen zu Ihrem Versicherungsschutz rund um Ihre Ferienimmobilie oder Immobilie unter Tel. 040 3766 3367.

www.gev-versicherung.de

GEV Grundeigentümer-Versicherung



Foto: iStock

Torsten Flomm

Verbandsarbeit in Krisenzeiten braucht Unterstützung

Michel-Veranstaltung – ausgefallen. Vortrag im MARKK – ausgefallen. Radisson-Veranstaltung – ausgefallen. Mietrecht aktuell, WEGaktuell und so weiter und so weiter. Große Veranstaltungen, kleine Veranstaltungen – fast alles fiel in diesem Jahr der Corona-Krise zum Opfer. Einige Ortsvereine haben kleinere Veranstaltungen durchgeführt, doch mit dem regulären Programm, das der Grundeigentümer-Verband und

seine Ortsvereine den Mitgliedern üblicherweise bieten, hat das alles nur wenig zu tun.

Das tut uns ausgesprochen leid, denn natürlich wollen wir unsere Mitglieder bestmöglich informieren und dazu gehört selbstverständlich auch das regelmäßige Vortragsprogramm auf den Veranstaltungen des Verbandes und der Ortsvereine. Wir haben ja eine zeitlang verstärkt Newsletter

Bitte erleichtern
Sie uns die
Kommunikation
mit Ihnen und geben
Sie uns Ihre
Mailadresse.

per E-Mail an verschiedene Zielgruppen verschickt. Nur haben wir uns vorgenommen, gerade mit dieser Art der Kommunikation sparsam zu sein, denn nichts ist schlimmer, als eine Vielzahl von E-Mails, die am Ende keine mehr liest. Manche Mitglieder haben uns auch mitgeteilt, dass sie gar keine Mails haben möchten. Und viele Mitglieder sind ja auch nach wie vor gar nicht über Mail erreichbar.

Es zeigt sich gerade in solchen Zeiten, wie schwierig es ist, mit einer so heterogenen Gruppe mit über 30.000 Mitgliedern so zu kommunizieren, dass für jeden etwas dabei ist und jeder sich mitgenommen fühlt. Und auch an dieser Stelle noch einmal die Bitte: Geben Sie uns Ihre Mailadresse auf. Es hat sich erwiesen, dass die Mail die schnellste und effektivste Form der Kommunikation ist. Und gerade in dieser krisenhaften Zeit gilt, dass es wichtig ist, schnell und unkompliziert zu kommunizieren. Wer weiß, ob und wann wir unsere Geschäftsstellen möglicherweise wieder schließen müssen, wenn die Infektionszahlen weiter zunehmen. Daher: Geben Sie uns Ihre Mailadressen.

Torsten Flomm
Vorsitzender



IMPRESSUM

November 2020

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. 44,
gültig ab 01.01.2020
(Druckauflage 32.692 im 3. Quartal 2020) 

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

Friedhof Ohlsdorf/Michael Zapf

Neue Indexpzahlen

Verbraucherindex (2015 = 100)
Juli 106,1; Aug 106,0, Sep 105,8

Beilagenhinweis

Dieser Ausgabe sind die Gesamtbeilagen

- Engel & Völkers Gewerbe GmbH & Co. KG
- Gladigau Immobilien
- Gustafsen & Co Immobilien GmbH & Co. KG
- Zehrer + Petersen GmbH
- Bethel

sowie die Teilbeilagen

- Bodelschwingh Haus Hamburg
- IKKUNA GmbH

beigelegt. Wir bitten um Beachtung.

Immobilienverband Deutschland IVD

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



Das Zeichen für qualitätsbewusste und
leistungsstarke Immobilien-Arbeit!

unabhängig • sachkundig • IVD-geprüft

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

BAUMGARTE + FIEBIG GbR
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

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

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

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

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

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 · Rotherbaum
Tel.: 040 - 41 42 93 60 info@leipe-immobilien.de

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

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

ARTHUR TH. MEWES
HAUSMAKLER SEIT 1929
VERKAUF
VERMIETUNG
VERWALTUNG
IMMOBILIEN IM HAMBURGER OSTEN
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 PEPER
HAUS- UND GRUNDSTÜCKSMAKLER
VERKAUF · VERMIETUNGEN
VERWALTUNGEN · ALTBAUSANIERUNG
DEICHSTRASSE 29 · 20459 HH
TELEFON 040/36 10 00

**Von Haus aus mit Leidenschaft
und Überzeugung**
Telefon 040 - 360 9999 6
info@rathjens-immobilien.de
Rathjens & Mandellas
Immobilien GmbH

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

Stöben Wittlinger
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@strokarck.de · www.strokarck.de

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

TR TREPTE IMMOBILIEN
erfolgreich seit 1978
gut beraten, gut verkauft
www.treppe-immobilien.de

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

10%Rabatt für
Haus & Grund-
Mitglieder

FERIENHAUS MIT WEITBLICK VERSICHERN

- ✓ **Grobe Fahrlässigkeit**
- ✓ **Mehrkosten** für Ihre Ersatzunterkunft oder Rückreise
- ✓ **Mietausfall** für die Ferienimmobilie ab Schäden in Höhe von 5.000 €

Stiftung Warentest	SEHR GUT (0,5)
Finanztest	Tarif: Basis-, Plus-, Wasser-, Garten-, Technik-, Elementarschutz
	Im Test: 108 Wohngebäude- versicherungen
	Ausgabe 12/2018
	www.test.de
	18JT12

VON Kunden EMPFOHLEN
FOCUS MONEY
HOHE Weiterempfehlung
GEV Grundeigentümer-Versicherung Wohngebäudeversicherer
Ausgabe 26/20

Infos unter 040 3766 3367 oder unter gev-versicherung.de/hausundgrund

Ihr Spezialversicherer für Immobilien seit 1891.

GEV 
GRUNDEIGENTÜMER-VERSICHERUNG