

HAMBURGER 12²⁰¹⁶ GRUNDEIGENTUM



Schwerpunktthema:

Endlich fertig



Heinrich
Stüven
Stadt
planen

E.ON – Partnerschaft

Eimsbüttel – Vortrag

Mietpreisbremse – Erste Urteile

HAUS-MEISTERHAFT



IHRE IMMOBILIENVERWALTUNG VOM FACH

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

Wir machen das – seit 65 Jahren ✓

Das Dienstleistungsunternehmen des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg
PrivatBau GmbH · Glockengießerwall 19 · 20095 Hamburg
Tel.: 040 - 320102-0 · E-Mail: info@privatbau.de · www.privatbau.de

 **PRIVATBAU**

Nachgefragt: die Beratungen des Grundeigentümer-Verbandes

Es ist gerade Telefonzeit, während ich diese Zeilen schreibe. Es gehört zu den Privilegien des Geschäftsführers, nicht an die allgemeinen Arbeitsabläufe gebunden zu sein. Aber es ist natürlich auch notwendig, das Editorial für unser Verbandsmagazin zu schreiben und zwar dann, wenn der Verlag es für die Produkti-

Der Grundeigentümer-Verband Hamburg bietet einen bunten Strauß an Beratungsdienstleistungen. Den Kern der Tätigkeit bildet auf jeden Fall die Rechtsberatung, persönlich, telefonisch und schriftlich. An jedem Werktag in der Woche beraten wir persönlich vormittags drei Stunden lang, daneben am Nachmittag zwei Stunden telefonisch. Hinzu kommen jeden Tag an die 15 schriftliche Anfragen, von der kurzen Frage bis hin zu umfangreichen, umfassend dargelegten Problemen; aus allen Rechtsgebieten rings um die Immobilie.

Daneben steht die bautechnische Beratung. Zweimal in der Woche als persönliche Sprechstunde und täglich unbegrenzt nach Terminabsprache (und gegen zusätzliches Honorar) als Beratung vor Ort. Die Beratung ist aus dem Dienstleistungsangebot unseres

on benötigt. Aber rings um mich herum telefonieren alle Kollegen, eifrig und ununterbrochen.

Es gibt Tage, da könnten wir doppelt so viele Mitarbeiter in der Telefonsprechstunde einsetzen. Und es wären immer noch nicht genug. Der Grundeigentümer-Verband wird ganz offensichtlich gebraucht.

Gleichzeitig klingelt es an der Tür. Denn am heutigen Nachmittag ist auch technische Sprechstunde. Zum einen für die allgemeine Haustechnik, zum anderen für die Sprechstunde Umwelt und Energie. Und die ersten Mitglieder standen schon eine dreiviertel Stunde vor dem Beginn der Sprechstunde vor der Tür.

Natürlich geht es manchmal auch ruhiger zu. Sowohl in den nachmittäglichen Sprechstunden, als auch in der Telefonberatung. Doch eines zumindest kann man sagen: Die Nachfrage nach den Beratungsdienstleistungen unseres Grundeigentümer-Verbandes Hamburg ist ungebrochen hoch und sie wird ständig höher.

Grundeigentümer-Verbandes nicht mehr wegzudenken.

Ebensowenig wie die Beratung über die Wertermittlung von Grundbesitz und die Finanzierungsberatung, die jeweils am Donnerstagnachmittag stattfinden. Und natürlich die steuerliche Beratung, die unser Organisationsleiter Axel Grigo anbietet.

Wir sind und bleiben ein Verband, der zu jeder Zeit (wenn auch nicht zu jeder Tageszeit) für seine Mitglieder da ist.

Es gibt Tage, an denen wir auch durchaus die doppelte ...

... Anzahl von Beratern in unseren Sprechstunden beschäftigen könnten.

Rechtsanwalt Torsten Flomm
Geschäftsführer des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg

Vor Ort statt Hotline



Unsere Kunden hängen nicht in anonymen Telefonwarteschleifen, sondern haben einen persönlichen Ansprechpartner, der Ihre Immobilie betreut.

Und im Fall der Fälle sind wir selbstverständlich auch vor Ort.

GLADIGAU
IMMOBILIEN

Neuer Wall 57, 20354 Hamburg
Telefon (0 40) 36 90 80
Fax (0 40) 36 65 74

www.gladigau-immobilien.de IVD

NORDLICHT BY NATURE

NORDLICHTER SIND EBEN HELLER



mensing

print &
packaging solutions

THINK NORDISCH

agil · ideenreich · mutig

www.mensing-druck.de

INHALT



06

Endlich fertig: Die Elbphilharmonie nimmt im kommenden Jahr endlich den Kulturbetrieb auf.

Schwerpunktthema:

Elbphilharmonie

Lange Zeit drohte sie zu Hamburgs Lachnummer zu verkommen. Doch das ist vorbei. Die Elbphilharmonie ist fertig – und alle sind zufrieden. Natürlich gibt es immer noch Kritik – zum Beispiel an der Zuwegung. Aber ganz ohne wäre es ja auch langweilig.

WIRTSCHAFT & POLITIK

06 Schwerpunktthema:
Elbphilharmonie

- 13 E.ON-Kooperation
- 13 Kostenmiete
- 14 Mieterstrom
- 15 phönix

RECHT & STEUERN

- 16 Neues aus Karlsruhe
- 17 Erste Urteile zur Mietpreisbremse
- 18 Abnahme bei Wohnungseigentum
- 20 Ratenzahlungsvereinbarung
- 21 Soziale Träger
- 22 Fragen & Antworten



Foto: © by Thies Rätzke



Foto: © by Lichtbild Austria/PIXELLO



Foto: Adk

27

28

OBEN: Wien
UNTEN: Kamine und Öfen

VERBAND & VEREINE

- 12 Verwaltertag 2017
- 19 Präsentation Namibia-Reise
- 23 Fachliteratur
- 24 Seminare
- 25 Eimsbütteler Vorträge
- 25 Messgeräte
- 26 Veranstaltungen
- 27 Reisen**

HAUS & LEBEN

- 28 Kamine und Öfen**
- 31 Neues Label
- 32 Trinkwasser
- 33 Hausnummern
- 34 Beleuchtung

FINANZEN & VORSORGE

- 36 Gold
- 37 Schneelasten

THEMEN & MEINUNGEN

- 38 Stadtplanung



GUSTAFSEN & CO®

IMMOBILIEN | GEGRÜNDET 1931



VERKAUF GEPLANT?

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

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

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

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

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

ZENTRALE@GUSTAFSEN.DE

TEL.: 41 40 95 0

Beachten Sie unsere Beilage in dieser Ausgabe

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



Die Vollendete

Die Elbphilharmonie gibt sich als neues Wahrzeichen für Hamburg nicht elitär, sondern möchte allen offen stehen.

Bettina Brüdgam

Hamburgs erster Bürgermeister Olaf Scholz behält gerne die Kontrolle. Und so probierte er bei der ersten Orchesterprobe in der Elbphilharmonie persönlich unterschiedliche Plätze aus, um sich der Akustikqualität zu vergewissern. „Überall das gleiche Klangerlebnis“, versicherte er später begeistert bei der Eröffnung der Plaza, der Aussichtsplattform des neuen Konzerthauses. Auch sonst herrschte an diesem Tag allgemeine Hochstimmung: „Uns schlägt aktuell nur Euphorie entgegen, das ist einfach großartig“, sagt Enno Isermann, Pressesprecher der Kulturbehörde und Elbphilharmonie.

Vom Sorgen- zum Sonntagskind. Lange ernteten immer wieder neuen Meldungen zu Verwicklungen und Kostensteigerungen der Elbphilharmonie bundesweit Hohn und Entrüstung. Schließlich war nach den anfänglichen Planungen im Jahr

2001 die Eröffnung des Konzerthauses in der Hafencity für den Herbst 2010 geplant, hinblättern sollte der Steuerzahler laut erster Machbarkeitsstudie 77 Millionen Euro. „Der erste beschlossene Preis für die öffentliche Hand lag bei 272 Millionen Euro“, sagt Isermann. Verzögerungen und Pannen streckten die Bauzeit letztendlich um sechs Jahre und ließen die Kosten auf 789 Millionen Euro explodieren. Um das Chaos deutscher Mammut-Bauprojekte anzuprangern, stand Hamburgs Prestigeprojekt in Medienberichten oft in einer Reihe mit dem Berliner Flughafen BER und Stuttgart 21. All das scheint jedoch mit der Fertigstellung der Elphi, wie sie inzwischen liebevoll genannt wird, und der Eröffnung der Plaza vergessen. Die einstige Skandal-Baustelle hat sich zum Architekturwunderwerk entwickelt – so die vorherrschende Meinung. Wie kaum ein anderes wird das

Bauwerk Hamburg künftig prägen – auch hier besteht Einigkeit. Das imposante Konzerthaus ist ein beherzter Paukenschlag für Hamburg, der in die Welt hallt. Nur die Oper von Sydney, das gigantische Kulturmonument des Dänen Jørn Utzon, sei in ihrer stadträumlichen Präsenz mit der Elbphilharmonie vergleichbar, schwärmte die Süddeutsche Zeitung. In der Neuen Zürcher Zeitung ist man sicher, dass es sich „um den ersten überragenden Bau des neuen Jahrtausends“ handelt und Die Zeit postulierte „mit diesem Bauwerk beginnt ein neue Epoche“. „Es ist wirklich schön, dass nicht nur uns das Gebäude wunderbar gefällt“, so Isermann. Von der Welle der Begeisterung scheinen momentan alle mitgerissen, „auch bei den Kritikern kommt die Elbphilharmonie bestens an.“ Man sei gespannt, ob sich die Hochstimmung auch mit den Konzerten fortsetze.

Sie löst Begeisterung selbst bei Kritikern aus: Die Elbphilharmonie ist tatsächlich fertig geworden.

Bis dahin darf man erst einmal weiter den imposanten Bau bewundern, der bereits als neues Wahrzeichen der Stadt gilt. „Von der anfänglichen Aussage ‚Hamburg baut ein neues Wahrzeichen‘ rückte man zwischenzeitlich wieder ab“, so Isermann. Je mehr das Bauwerk Konturen annahm, wuchs es jedoch wie selbstverständlich in diese Rolle hinein. Ob in den Nachrichten der Tagesschau, im Tatort oder in einer neuen Mickey Maus Ausgabe – überall stößt man auf das markante Gebäude mit Wiedererkennungswert, wenn es um Hamburg geht. „Die städteräumliche Präsenz ist einfach immens“, sagt Isermann. Egal ob von der Außenalster oder von der Elbe aus betrachtet, die Elbphilharmonie fügt sich aus jeder Perspektive nahtlos in die Stadtsilhouette ein.

„Ein anderer Standort als an der westlichen Spitze der Hafencity wäre nicht denkbar gewesen“, so Isermann. Hier verschmelzen Tradition und Moderne, die Historie des Hafens und das größte neue Stadtentwicklungsgebiet Europas. Errichtet auf dem alten Kaispeicher baut die Elbphilharmonie symbolisch auf der Geschichte Hamburgs auf. Der Kaispeicher A aus dem Jahr 1875 galt damals als hochmodernes Wahrzeichen des Hafens. Auf den 19.000 Quadratmetern lagerte



Der Blick ins Innere des Bauwerks zeigt, dass der große Konzertsaal nur einen Teil des Gebäudes ausmacht.

Foto: © by Iwan Estlin

Foto: © by Herzog & de Meuron/bloominnglobe

HAUSVERWALTUNG

Wir kümmern uns um Ihre Immobilie.

AUS LEISTUNG WIRD VERTRAUEN.



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

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

StöbenWittlinger

IMMOBILIENMAKLER & HAUSVERWALTUNG
www.stoeben-wittlinger.de

Mitglied im 

Umweltbewusst leben

Das ist das Ziel vieler unserer Kunden, die ein Baugrundstück oder ein gut gedämmtes Einzelhaus suchen. Sie haben die passende Immobilie? Wir vermitteln!

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






Jetzt schon legendär: die Rolltreppe zur Plaza

bei Herzog & Meuron. So changiert der Glasaufbau von Eisblau über Türkis-Grün bis zu Gold.

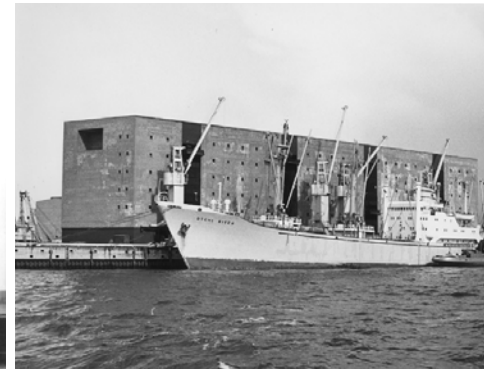
Die Grundideen der Architekten finden sich auch im Inneren des Gebäudes wieder, wo mit den organischen Formen tatsächlich alles im Fluss scheint. Türen gibt es ab dem Aufgang zu den Sälen nicht mehr – die Offenheit für jedermann drückt sich auch in solchen Details aus. Ein Erlebnis und selbstverständlich ein Unikat ist schon die 82 Meter lange gebogene Rolltreppe, die auch nicht einfach nur Rolltreppe heißt, sondern Tube, und vom Eingang direkt auf die Zwischenetage führt. Die auf 37 Metern Höhe gelegene Plaza, die bereits seit Anfang November für alle Interessierten kostenlos

man Waren bis das Gebäude im zweiten Weltkrieg bei Luftangriffen empfindlich getroffen wurde. Nach der Sprengung in den 1960er Jahren baute man den Speicher als schlichten Backsteinkubus wieder auf. Gut 40 Jahre später erfüllte das Gebäude jedoch nicht mehr die Anforderungen moderner Logistik, zwischenzeitlich sollte es sogar abgerissen werden. Zum Glück für die Elbphilharmonie sah man von diesen Plänen wieder ab. Als Fundament wurde der alte Speicher letztendlich auch wegen seines Potenzials ausgewählt, den Aufbau mit einem Gewicht von 78.000 Tonnen tragen zu können. Dafür wurde der auf 1111 Betonpfählen gegründete Kubus nochmals um 500 weitere Pfähle verstärkt.

Bei ihrem Entwurf des Gebäudes haben sich die Schweizer Stararchitekten Jacques Herzog und Pierre de Meuron von der maritimen Umgebung inspirieren lassen. Ihre Handschrift tragen auch andere innovative Bauten rund um den Globus wie die Tate Gallery of Modern Art in London, das Nationalstadion von Peking oder das Pérez Art Museum Miami.



Kaispeicher 1929



Kaispeicher 1967

„Die klare Linie des rauen Backsteinspeichers harmonisiert mit dem klaren geschwungenen Glasaufbau“, schwärmt Isermann. Der Bau reckt sich majestätisch auf bis zu 110 Meter in den Himmel, umweht von den Schreien der Möwen, während die Wellen das Fundament umspielen. „Der schimmernde Kristall wandelt sein Erscheinungsbild, je nachdem wie er die Reflektionen des Himmels, des Wasser und der Stadt einfängt“, heißt es

zugänglich ist, bietet einen atemberaubenden Rundblick auf die Stadt und den Hafen. Von der Aussichtsplattform aus haben die Hamburger das Gebäude mit staunenden Ausrufen, Fotos und Selfies längst in Besitz genommen – allein am Wochenende nach der Eröffnung kamen über 25.000 Menschen hierher.

Das Herzstück des Hauses bleibt jedoch der Große Saal, der beginnend mit den ersten Konzerten im Januar allen of-

DIE LÖSUNG !!!

Efeu-Haftwurzeln von der Fassade entfernen mit Trockeneistechnik

Lütjenburger Trockeneis & Sandstrahl-Service

Telefon: 04381-9022700
Mobil: 0162-9022700
E-Mail: info@lts-strahlservice.de
www.lts-strahlservice.de

Wir suchen zum Kauf!

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

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

HAMBURGER STIFTUNG SUCHT ZUM KAUF: ANLAGEIMMOBILIEN

SUCHPROFIL + INFOS UNTER
WWW.ZINSHAUSKÄUFER.DE
ODER 040 - 6076543

Privat sucht MEHRFAMILIENHAUS

in Hamburger Stadtteilen bis 2 Mio. Euro.
Wir führen es nach guten, alten Werten.
Tel. 040/850 57 30



Immobilienmakler
Christian Peters
Telefon 040/44 44 01



Wertermittlung

Das Maklerteam von Peters+Peters Immobilien wurde mehrfach ausgezeichnet u.a. von Capital und Focus und ist bei Google der am besten bewertete Makler in ganz Hamburg. Kostenfrei erhalten Sie eine Wertermittlung für Ihre Immobilie. Auch prüfen wir gern ob eine weitere Bebauung Ihres Grundstücks möglich ist. Eine Empfehlung ist uns bei Verkaufserfolg € 500,- wert.

Bewertungsgutschein

PETERS+PETERS
Wohn- und Anlageimmobilien

Die nächste Ausgabe der Zeitschrift **Hamburger Grundeigentum** erscheint im Januar 2017.
Anzeigenschluss ist der 9. Dezember 2017.

fen steht. Gleichwohl er 2150 Zuhörer fassen soll, wirkt er doch gemütlich und intim. Die auf Terrassen platzierten Ränge sind verschachtelt um die Bühne in der Mitte des Raums gruppiert, Weinberg-Prinzip nennt sich die Anlage. So sitzen alle Besucher immer nah dran an den Künstlern, keiner mehr als 30 Meter vom Podium entfernt. Ästhetik und Akustik müssen sich jedoch nicht unbedingt ergänzen. Für den perfekten Klang wurde deshalb das Akustik-Genie Yasuhisa Toyota aus Japan verpflichtet, der die Wege des Schalls im Vorwege akribisch kalkulierte. Er war es auch, der die sogenannte weiße Haut eigens für den Saal entwickelte. Die weiße Verkleidung für Wände und Decken besteht aus 10.000



Die Plaza soll für jedermann offen sein. Drinnen und draußen gibt sich das neue Konzerthaus offen für seine Besucher.



Entkernung 2007

Gipsfaserplatten, individuell nach 3-D-Berechnungen geformt, um den Schall optimal zu reflektieren. In der Mitte des Deckengewölbes hängt ein raumgreifender Reflektor, der den Klang zusätzlich gleichmäßig verteilt. Auch klanglich soll die Elbphilharmonie zu den besten Konzerthäusern der Welt gehören – so das erklärte Ziel. Das scheint nach ersten Ein-

drücken nicht zu hoch gegriffen: „Unsere Erwartungen an den Großen Saal wurden sogar noch übertroffen“, sagte Generalintendant Christoph Lieben-Seutter gleich nach der ersten technischen Probe des NDR Elbphilharmonie Orchesters.

Während im Großen Saal primär große Orchester, Klaviersolisten, Jazz- und Popkünstler auftreten sollen, „ist der

Grossmann & Berger

ZINSHAUS | HAMBURG

WIR LOTSEN SIE ZUM ERFOLG.

Für Erben und Erbengemeinschaften werfen Zinshäuser komplexe Fragen auf. Wir stehen Ihnen als Berater mit Erfahrung, Fachwissen und Vermarktungskompetenz zur Seite.

Grossmann & Berger | Ihre Zinshausexperten



Grossmann & Berger macht. Kompetente Beratung.

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

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

Kleine Saal mit bis zum 550 Plätzen optimal für Kammermusik, Jazz und Solisten geeignet“, sagt Tom R. Schulz, Sprecher für das Konzertprogramm. Der Kleine Saal ist nach dem klassischen Schuhkarton-Prinzip konzipiert, nach diesem erprobten Muster wurden einige der besten Konzertsäle der Welt gebaut. Auch hier soll man sich wohl fühlen: Die Raumwirkung dominiert vor allem die warme wellenförmig gefräste Holzvertäfelung.

Im Sockel des ehemaligen Speichers befinden sich die Kaistudios. Vorgesehen sind sie nicht nur für Aufführungen moderner und experimenteller Musik sowie für Kinderkonzerte und Proben, sondern auch als Ort der Musikvermittlung. „Wir möchten Kindern, Jugendlichen und Erwachsenen die Möglichkeit bieten, erste Erfahrung mit Musik und Instrumenten zu machen“, so Schulz. Insgesamt 1.500 unterschiedliche Veranstaltungen sind geplant. Viele von ihnen im ehemalige „Klingende Museum“, welches in die Kaistudios gezogen ist und jetzt unter „Instrumentenwelt“ firmiert und auch ausgefallene Instrumente wie das Alphorn zum Ausprobieren bietet. Daneben stehen Veranstaltungen, etwa die Funkelkonzerte für Kinder, die vier Mitmachorchester oder die Lange Nacht des Singens. „Wir möchten ein Konzerthaus für alle sein“,



Futuristisch und funktional:
Die Details der Akustik.



Von klassischer Sitzordnung weit entfernt.
Und auf allen Plätzen soll der Klang perfekt sein.



Werte Vertrauen Seriosität

Verwaltung von Grundeigentum heißt für uns Werte erhalten und mögliche Potentiale optimal ausschöpfen. Eine Tradition, auf die wir seit nunmehr 100 Jahren zurückblicken und der wir mit unserem Team von Fachleuten auch in Zukunft treu bleiben werden.



Hau Eisen
Immobilien seit 1914

Tel. 040 32 91 91 | www.hau Eisen.de

Da steckt mehr als Musik drin

Das Gebäude der Elbphilharmonie beherbergt nicht nur zwei Konzertsäle und die Kaistudios, sondern auch Gastronomie, ein Hotel und Apartments.

Die Wohnungen: Wer in eines der 44 exklusiven Apartments der Elbphilharmonie ziehen möchte, muss das nötige Kleingeld mitbringen. Das Penthouse in der 26. Etage soll laut Berichten 11,9 Millionen Euro kosten, aber auch die anderen Apartments haben ihren Preis, das günstigste 15.000 Euro pro Quadratmeter. Die Wohnungen umfassen 120 bis 400 Quadratmeter – die luxuriöse Einrichtung, entworfen von der britischen Innenarchitektin Kate Hume, ist inklusive. Die ersten Eigentümer sollen in der zweiten Jahreshälfte 2017 einziehen.

Das Restaurant: Die Störtebeker Elbphilharmonie im 5. Geschoss bietet seit Anfang November nordische Küche inklusive dazugehörigem Lebensgefühl und Panoramablick. Gerichte mit saisonalen Zutaten stehen auf der Speisekarte, etwa Kabeljau mit Birnen, Bohnen und Speck oder gebratene Jakobsmuschel und Wildgarnele, dazu gibt es Störtebeker Brauspezialitäten. Eine Etage darüber liegt der Shop- und Tastingbereich mit regelmäßigen Verkostungen, im achten Stock befindet sich das Deck & Deli.

Das Hotel: Das Fünf-Sterne-Hotel The Westin bietet auf 14 Stockwerken insgesamt 205 luxuriöse Zimmer und 39 Suiten – und soll Wohlfühloase und Ruhepol in der betriebsamen Stadt sein. Dazu trägt auch die 1.300 Quadratmeter große Spa-Landschaft bei. Bodentiefe Fenster in den Zimmern eröffnen auch einen spektakulären Blick auf Hafen und Stadt. Das Highlight: die 160 Quadratmeter große Eigner Suite in der 19. Etage mit 180-Grad-Aussicht. Seit Anfang November können sich Hotelgäste im The Westin verwöhnen lassen.



Foto: © by Iwan Baan



Foto: © by Oliver Heisser

Was unter anderem auch an der Wandverkleidung liegt.

betont Schulz. Das günstigste Ticket kostete gerade so viel wie eine Kinokarte – wobei das Klangerlebnis auf jedem Platz exzellent sei.

Abwechslung und Offenheit spiegelt sich auch im Repertoire wider. Neben Weltstars der Klassik von Pianist Lang Lang über Cellist Yo-Yo Ma bis Tenor Jonas Kaufmann und großen Orchestern wie dem Chicago Symphony, den Wiener und den Berliner Philharmonikern stehen auch Popstars, Free Jazz oder die Musik Syriens auf dem Programm. Als „Hausorchester“ der großen Auftritte wird das NRD Elbphilharmonie Orchester besonders aktiv sein, im Kleinen Saal fällt diese Rolle dem Ensemble Resonanz zu. „Wir wollen eine hochkarätige Vielfalt präsentieren“, so Schulz. Schließlich hätten sich die Hörgewohnheiten über die Jahre verändert, ein reines Klassikrepertoire sei schlicht nicht mehr zeitgemäß. Festivals und Formate fassen dabei in Themenwelten auch unterschiedliche Richtungen zusammen, wie etwa die Reihe „New York Stories“ mit neun Konzerten von Jazz über Klassik bis zu Funkkonzerten für Kinder. Symbolisch für diese Linie steht wohl auch das Konzert zur Eröffnung der Plaza, bei dem nicht Mozart oder Beethoven, sondern die Techno-Marching-Band Meute den Auftakt gab.

Wir danken Ihnen für Ihr Vertrauen




Und wünschen Ihnen ein frohes Weihnachtsfest
und ein gutes Jahr 2017 !

LEIPE
IMMOBILIEN · IVD



Schlüterstraße 14
20146 HH-Rotherbaum

Tel. 040 - 41 42 93 60 
www.leipe-immobilien.de



Immobilienverband
Deutschland
IVD Nord e.V.



Landesverband Nord



Grundeigentümer-
Verband
Hamburg

mit freundlicher Unterstützung von



laden ein zum

10. Hamburger Verwaltertag

am **Mittwoch, den 25. Januar 2017**

Handwerkskammer zu Hamburg, Holstenwall 12, 20355 Hamburg

- 8.45 – 9.15 Uhr *Anmeldung, Begrüßungskaffee in der Fachausstellung*
- 9.15 – 9.30 Uhr **Begrüßung**
RA Torsten Flomm, Grundeigentümer-Verband Hamburg
- 9.30 – 10.00 Uhr *Kurze Vorstellung der einzelnen Aussteller*
- 10.00 – 10.45 Uhr **Blockheizkraftwerk & Co. – was gilt im Wohnungseigentumsrecht?**
RIKG Dr. Oliver Elzer, Berlin
- 10.45 – 11.05 Uhr **Smile if you can – Weshalb Mieter Kunden sind**
Jan Phillipp Kötting, ImmoSolve GmbH
- 11.05 – 11.35 Uhr *Kaffeepause in der Fachausstellung*
- 11.35 – 12.20 Uhr **Rechtsbehelfe des Verwalters gegen seine Verurteilung in die Prozesskosten (§49 Abs. 2 WEG)**
RA Dr. Jan-Hendrik Schmidt, Hamburg
- 12.20 – 13.00 Uhr **Streit in der WEG – wie gehe ich als Verwalter damit um – hilft Mediation?**
Burkhard Zaubel, WM WirtschaftsMediation Hamburg
- 13.00 – 14.00 Uhr *Mittagsimbiss in der Fachausstellung*
- 14.00 – 14.45 Uhr **Notwendigkeit der städtischen Nachverdichtung in der Metropolregion Hamburg**
Dipl.-Ing. Architekt Bernd Dahlgrün, HCU Hamburg
- 14.45 – 15.30 Uhr **Aktuelle Mietrechtsprechung aus Karlsruhe (BGH), Hamburg und Umgebung**
RAin Ruth Breiholdt, Hamburg
- 15.30 – 16.00 Uhr *Kaffeepause in der Fachausstellung*
- 16.00 – 17.00 Uhr **Aktuelle Rechtsprechung zum Wohnungseigentumsrecht**
RA Rüdiger Fritsch, Solingen
- 17.00 Uhr *Ende der Veranstaltung*

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

Anmeldung: Grundeigentümer-Verband Hamburg,
(Anmeldeschluss: 16. Januar 2017) Glockengießerwall 19, 20095 Hamburg
Telefon: 040/309 672-0, Fax: 040/32 13 97
E-Mail: info@grundeigentuemerverband.de

(Programmänderungen/-verschiebungen behalten wir uns vor.)

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

Kooperation Grundeigentümer-Verband Hamburg und E.ON

Günstige Energietarife

Die Zeit vor dem Jahreswechsel nutzen viele, um ihre Versicherungs- und Versorgungsverträge nach Einsparpotenzial zu durchforsten. Bei den Energiekosten lohnt sich ein Blick auf die neuen Tarife, die E.ON exklusiv für Mitglieder bietet.

Wie bereits in unserer September-Ausgabe berichtet, ist es dem Grundeigentümer-Verband Hamburg gelungen, mit dem Energielieferanten E.ON eine Rahmenvereinbarung abzuschließen, die den Mitgliedern sowohl für Strom als auch für Erdgas günstige Preise in einer übersichtlichen und verlässlichen Tarifstruktur sichert.

Die Preise für Privatkunden auf einen Blick:

E.ON GrundeigentümerStrom: Grundpreis **49,90 Euro** pro Jahr, Arbeitspreis 26,37 Cent je Kilowattstunde

E.ON GrundeigentümerErdgas: Grundpreis **49,90 Euro** pro Jahr, Arbeitspreis 4,80 Cent je Kilowattstunde

(Stand November 2016, jeweils Bruttopreise, inklusive aller Abgaben und Steuern, eingeschränkte Preisgarantie bis zum 31. Dezember 2018)

Wer nicht online über den Mitgliederbereich der Internetseite des Grundeigentümer-Verbandes (www.grundeigentuemerverband.de/meinbereich) abschließen möchte, bekommt Vertragsformulare in Papierform über die Geschäftsstellen des Grundeigentümer-Verbandes und unter der Telefonnummer **040/55 55 47 46** gibt es Informationen direkt vom Anbieter.

Auch für **Gewerbekunden** unter den Mitgliedern bietet E.ON besondere Grundeigentümentarife. Informationen dazu erhalten Sie ebenfalls über die **oben angegebene Internetseite** oder die **angegabene Telefonnummer**.

Erhöhung

Kostenmiete

Zum 1. Januar 2017 können die sogenannten Kostenmieten für öffentlich geförderten Wohnraum erhöht werden.

Grund hierfür ist eine turnusmäßige Anpassung der Verwaltungs- und Instandhaltungskostenpauschalen an die Entwicklung des Verbraucherpreisindex, die gemäß § 26 und § 28 der II. Berechnungsverordnung alle drei Jahre stattfindet. Aufgrund der hohen Preisstabilität der letzten Zeit fällt die Erhöhung mit 1,9 Prozent allerdings gering aus. Die Obergrenze für die Verwaltungskostenpauschale liegt damit ab Januar bei 284,63 Euro jährlich pro Wohnung, bei den Instandhaltungskosten sind es je nach Bezugfertigkeit 8,77 bis 14,24 Euro pro Quadratmeter. Entsprechende Formulare für die „Mieterhöhung aufgrund geänderter Kostenmiete“ hält der Grundeigentümer-Verband in seinen Geschäftsstellen bereit.

**DER MAKLER,
DER VERMIETEN
GÜNSTIG MACHT.**

Der transparente Festpreis-Makler, der Nerven und Geldbeutel schont. Für Wohnungseigentümer und Hausverwaltungen in **Hamburg** und **Berlin**.
Rufen Sie uns an: **040 890 000 666**

Vermietster.de
So vermietet man Wohnungen heute

Erneuerbare-Energien-Gesetz 2017

Mieterstrommodelle – der große Wurf?

Am 1. Januar 2017 tritt das neue Erneuerbaren-Energien-Gesetz (EEG 2017) in Kraft. Über eine Verordnungsermächtigung macht es sogenannte „Mieterstrommodelle“ möglich. Mit einer reduzierten EEG-Umlage. Von dieser Regelung weiterhin ausgeschlossen bleiben jedoch Wohnungseigentümer.

EEG-Umlage steigt weiter

Einen Anreiz für Mieterstrommodelle könnte die weiterhin steigende EEG-Umlage bieten. Sie liegt derzeit bei 6,35 Cent je Kilowattstunde (kWh) und wird im nächsten Jahr ein neues Rekordniveau von 7,1 bis 7,3 Cent je Kilowattstunde (kWh) erreichen. Wenn das Mieterstrommodell zukünftig mit einer reduzierten EEG-Umlage gefördert würde, könnte dies für den einen oder anderen Mieter ein Grund sein, den Strom zukünftig vom Vermieter aus der hauseigenen Solaranlage zu beziehen.

Bürokratieaufwand und Abrechnungschaos bleiben

Eine hohe Hürde bleibt jedoch der große bürokratische Aufwand für den Vermieter oder Hausverwalter. Vermieter müssen zur Stromversorgung der Mieter aus einer Solaranlage ein Gewerbe anmelden. Für die Abrechnung des gelieferten Stroms muss mit jedem Mieter separat ein Stromliefervertrag abgeschlossen werden. Der Mieter kann nicht zum Mitmachen gezwungen werden. Er kann jederzeit unter Einhaltung der gesetzlichen

Kündigungsfrist den Stromlieferanten wechseln. Problematisch ist auch die un-stete Stromerzeugung: Wenn die Solaranlage nicht ausreichend Strom liefert, um die Mieter zu versorgen (nachts), muss Zusatzstrom aus dem öffentlichen Netz bezogen werden. Wenn umgekehrt der erzeugte Solarstrom nicht im Gebäude verbraucht werden kann (bei Abwesenheit), muss er in das allgemeine Netz eingespeist werden können. Beide Fälle müssen vertraglich geregelt werden, einerseits mit dem Mieter und andererseits mit dem Netzbetreiber.

Erschwerend kommt damit hinzu, dass der Vermieter bezüglich der EEG-Umlage drei Fälle unterscheiden muss: Für die Eigenversorgung (Vermieter versorgt sich selbst) ist bei Anlagen bis 10 Kilowatt Leistung keine EEG-Umlage fällig. Für den selbsterzeugten Strom und von den Mietern benutzten Strom fällt nach der neuen Regelung die reduzierte EEG-Umlage an. Und für den aus dem Netz bezogenen Zusatzstrom ist die volle Umlage zu zahlen.

Dipl.-Ing. Corinna Kodim
Haus & Grund Deutschland
www.hausundgrund.de

Interview

Mieterstrommodelle in der Umsetzung

Haus & Grund sprach mit der CDU-Bundestagsabgeordneten Yvonne Magwas über das Thema Mieterstrom.

Wie sieht der Zeitplan für die Umsetzung der Novelle aus?

Yvonne Magwas: Die EEG-Novelle soll am 1. Januar 2017 in Kraft treten.

Wann können die ersten Mieterstrom-Modelle „den Betrieb aufnehmen“?

Yvonne Magwas: Verschiedene Mieterstrom-Modelle sind bereits auf dem Markt vorhanden. Die Frage kreist doch

eher darum, ob es für Mieterstrom-Modelle eine weitere Verbreitung geben soll.

Für den Eigentümer eines Mehrfamilienhauses ist es mit erheblichem bürokratischem Aufwand verbunden, seinen Mietern selbst produzierten Strom zu verkaufen.

Yvonne Magwas: Es geht uns darum Bürokratiehürden abzubauen. Es wäre denk-

bar eine Stromkostenverordnung einzuführen, denn die gibt es bisher nicht. Durch die serienmäßige Verfügbarkeit von kompakten und zuverlässigen stromerzeugenden Heizungen besteht insbesondere für Mehrfamilienhäuser eine umweltfreundliche Möglichkeit der Mieterstromversorgung.

Die Gesetzesnovelle stärkt die dezentrale Stromerzeugung. Gleichzeitig ist im Gespräch, eine Stromsteuer zu erheben.

Yvonne Magwas: Ob das so kommt ist noch nicht abzusehen. Erste Überlegungen aus dem Finanzministerium fließen mit ein. Die Besteuerung der Stromerzeugung ist ja noch offen, das heißt es wird derzeit auch darüber verhandelt.

Herzlichen Dank für das Gespräch!

BAUWERK HAMBURG

Reparaturbedürftiges Zinshaus
oder Baugrundstück in der
Metropolregion Hamburg zum
Kauf gesucht

Tel. 040/41 33 05 43

celsius
Energie • Heizkosten • Monitoring

Speziell für Vermieter!

- ✓ stark kundenorientierter Service
- ✓ professionelle und rechtssichere Heizkostenabrechnung
- ✓ Verkauf und Vermietung von Messgeräten

www.celsius-monitoring.de
kontakt@celsius-monitoring.de
040/21 00 87 48 oder 0172/453 94 89

ANZEIGENVERKAUF:

Stefanie Hoffmann

Tel.: (040) 33 48 57 11
Fax: (040) 33 48 57 14
s_hoffmann@elbbuero.com

Stiftung phönikks

Grundeigentümer helfen

Vorweihnachtszeit ist Spendenzeit. Der Grundeigentümer-Verband unterstützt seit 20 Jahren die Stiftung phönikks. Da sich die Stiftung ausschließlich über Spenden finanziert, ist weitere Hilfe natürlich sehr willkommen. 2015 übernahm Beatrice Züll die Geschäftsleitung der Stiftung von der Gründerin Christl Bremer. Seitdem ist sie mit ihrem Team unter anderem dafür verantwortlich, jährlich rund 750.000 Euro einzuwerben.

Frau Züll, kann Ihre Stiftung momentan eigentlich mit über 200 betreuten Familien die Nachfrage nach psychosozialer Betreuung decken oder würden Sie mit mehr Mitteln das Angebot noch ausweiten?

Beatrice Züll: Seit der Gründung vor 30 Jahren lebt unsere Stifterin Christl Bremer die Vision, soviel betroffenen Menschen und ihren Familien wie möglich zu helfen und ihnen ein Gefühl der Geborgenheit und Wärme im geschützten phönikks-Raum zu geben. Dass ihr dies und ihrem Team gelungen ist, erfüllt nicht nur sie sondern auch uns, die Erben dieser unermüdlichen Arbeit, mit Stolz und Zufriedenheit. Von dieser Plattform agierend, wird es weiterhin unser Ziel sein, Privatspender und Unternehmen zu motivieren und mobilisieren, uns tatkräftig und kreativ zur Seite zu stehen. Mehr Mittel heißt bei uns direkt mehr Möglichkeiten zu schaffen, um zu helfen. Wir finanzieren einen Regelbetrieb mit Personal- und Betriebskosten ausschließlich aus Spendengeldern. Das stellt eine enorme Herausforderung und einen großen Druck dar, da wir am Jahresanfang nie wissen, wo wir am Ende stehen.

Wieso müssen Sie sich eigentlich ausschließlich über Spenden finanzieren und erhalten nicht auch etwa von den Kran-

kenkassen Geld für Ihre für die betroffenen Familien so wichtige Arbeit?

Beatrice Züll: Die Menschen, die zu uns kommen, sind ja in der Regel nicht psychisch erkrankt, sondern in einer ganz speziellen krebspezifischen Notsituation. Uns erreichen Menschen, Eltern, Kinder, die in Krankenhäusern eine Diagnose bekommen, die ihnen große Angst macht.



Nicht nur der Betroffene, auch die Familienmitglieder kommen zu uns, um zum Beispiel zu besprechen, wie man mit einer Krebserkrankung in der Familie umgeht und wie darüber mit den Kindern gesprochen werden kann, wie es weitergehen soll, wenn es nur noch wenig Hoffnung gibt. phönikks macht Mut und gibt Kraft für den Alltag. Bei uns steht die betroffene Familie im Mittelpunkt. Dafür hat unser Gesundheitssystem derzeit leider keine Mittel.

Abschließend eine Frage passend zur Weihnachtszeit: Wenn Sie sich unabhän-



Beatrice Züll

gig von Geld etwas für die Arbeit der Stiftung wünschen könnten, was wäre das?

Beatrice Züll: Auch wenn hier oft gelacht wird, so erfüllen wir doch eine schwere Aufgabe, die gemeinsam stark werden lässt. Die Aufgabe von phönikks beinhaltet eine gesamtgesellschaftliche Verantwortung, und ist nicht nur monetär, sondern auch mental nur gemeinsam zu schaffen. Ich wünsche mir deshalb Verständnis und offene Herzen für das was wir hier tun und mehr Dankbarkeit, für das große Glück eine gesunde Familie zu haben.

Kurz vor Weihnachten übergibt der Grundeigentümer-Verband wieder einen symbolischen Scheck im Ohnsorg Theater. Dieses Jahr bereits zum 20. Mal, wie wir in unserer September-Ausgabe berichteten. Wer vor den Festtagen noch dazu beitragen möchte, die Summe zu diesem Jubiläum zu erhöhen, kann dies auf das vom Grundeigentümer-Verband eingerichtete Spendenkonto bei der HypoVereinsbank tun:

HypoVereinsbank
IBAN: DE87 2003 0000 0000 2361 09
Selbstverständlich erhalten Sie eine Spendenquittung.
Wer mehr über die Arbeit der Stiftung wissen möchte: www.phoenikks.de

**DIE NACHFRAGE IST HOCH,
VERKAUFEN SIE JETZT!**



Für unsere Kunden sind wir laufend auf der Suche nach Mehrfamilienhäusern in Hamburg. Profitieren Sie von der zurzeit sehr hohen Nachfrage auf dem Hamburger Zinshausmarkt. Gern stehen wir Ihnen für eine vertrauliche Beratung sowie eine für Sie kostenlose und unverbindliche Bewertung zur Verfügung. Ihr Zinshausexperte in unserem Haus ist Herr Hannes Rohde.

rohde@edgarwessendorf.de • www.edgarwessendorf.de

Tel. 040 / 360 916 916 • Fax: 040 / 37 35 65

Deichstraße 29 • 20459 Hamburg

Neues aus Karlsruhe

Grundstückskauf durch die WEG

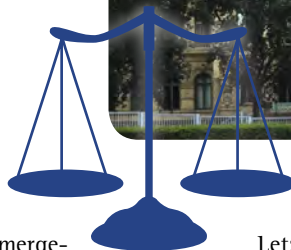
Der BGH hatte mit Urteil vom 18. März 2016 über den Erwerb von Grundeigentum durch eine Wohnungseigentümergeinschaft zu befinden.

Die betreffende Wohnungseigentumsanlage besteht aus 31 Wohnungseigentumseinheiten und 31 den Einheiten zugewiesenen Stellplätzen – mit der Besonderheit, dass 25 davon auf dem gleichfalls im Eigentum der damaligen Aufteilerin stehenden benachbarten Grundstück belegen sind. Die Aufteilerin begründete an diesen Stellplätzen zur Abwendung der Stellplatzabgabe eine Baulast. Das benachbarte Grundstück wurde verkauft und die neue Eigentümerin bot der Eigentümergemeinschaft den Kauf der für die Stellplätze genutzten Teilfläche zum Preis von 75.000 Euro oder den Abschluss eines Mietvertrages zu monatlichen 750 Euro an. Die Gemeinschaft beschloss daraufhin, diese Teilfläche zu dem angebotenen Preis zu kaufen und den Kaufpreis durch eine Sonderumlage aufzubringen, wobei 15 Prozent von sämtlichen Eigentümern nach Einheiten und 85 Prozent von den die Stellplätze nutzenden Eigentümern getragen werden sollten.

Dieser Beschluss wurde angefochten mit den Einwendungen, der Beschluss sei nichtig, denn der Verband könne mangels Beschlusskompetenz kein Grundstück erwerben. Er sei überdies nicht von den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung gedeckt. Diese Einwendungen verfangen nicht. Der BGH leitet die Beschlusskompetenz zum Erwerb eines Grundstücks aus § 20 Abs. 1 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in Verbindung mit § 21 Abs. 1 und 3 WEG her. Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt nach § 20 Abs. 1 WEG den Wohnungseigentümern nach Maßgabe der §§ 21 bis 25 WEG, sie beschließen vorbehaltlich abweichender gesetzlicher Regelungen oder Vereinbarungen mit Stimmenmehrheit. Zum Gegenstand der gemeinschaftlichen Ver-

waltung zählt auch das Verwaltungsvermögen; es gehört nach § 10 Abs. 7 der Wohnungseigentümergeinschaft und besteht aus den im Rahmen der gesamten Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gesetzlich und rechtsgeschäftlich erworbenen Sachen und Rechten sowie den entstandenen Verbindlichkeiten.

Diese Regelung setzt mit der ausdrücklichen Möglichkeit des Erwerbs von Sachen eine Beschlusskompetenz voraus und unterscheidet ferner nicht zwischen beweglichen und unbeweglichen Sachen. Der Erwerb der Teilfläche ist überdies von den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung gedeckt. Der BGH nimmt eine ordnungsgemäße Verwaltung an, wenn das Grundstück für die Wohnungseigentumsanlage von Beginn an eine dienende und auf Dauer angelegte Funktion hatte und diese Funktion mit dem Erwerb aufrechterhalten werden soll. Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall erfüllt. Zudem ist zu berücksichtigen, dass die Eigentümerin des benachbarten Grundstücks durch die Baulast nur verpflichtet ist, Baumaßnahmen auf dieser Teilfläche zu unterlassen. Die Baulast gewährt hingegen den begünstigten Wohnungseigentümern keinen Anspruch auf Nutzung dieser Fläche. Daher ist die Schaffung einer klaren Rechtsgrundlage durch den Erwerb der Teilfläche von den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung gedeckt. Das gilt selbst im Hinblick auf den erheblichen Kaufpreis von 75.000 Euro, denn die Miete hätte gleichfalls zu einer erheblichen Belastung und in Anbetracht der Möglichkeit der Kündigung nach 30 Jahren (§ 544 BGB) nicht zu einer endgültigen Lösung des Problems geführt. Darüber hinaus stellt sich die Belastung



für die 31 Eigentümer als tragbar dar.

Letztlich ist nach der Auffassung des BGH der Beschluss über die Verteilung der Kosten auch nicht zu beanstanden. Rechtsgrundlage für die Verteilung der Kosten ist § 21 Abs. 7 WEG, denn die Kosten des Erwerbs eines Grundstückes stellen einen besonderen Verwaltungsaufwand dar. Dabei gibt § 21 Abs. 7 WEG keinen festen Verteilungsmaßstab vor, sondern eröffnet Raum für sachgerechte, flexible Regelungen im Einzelfall. Danach entspricht die beschlossene Kostenverteilung ordnungsgemäßer Verwaltung, denn die Beteiligung derjenigen Eigentümer, denen ein Stellplatz auf der zu erwerbenden Teilfläche nicht zur Verfügung steht, ist sachgerecht, da die Wohnungseigentümer bei der möglichen Aufhebung der Baulast die erforderlichen Stellplätze nachzuweisen oder eine Stellplatzabgabe zu entrichten hätten. Vor diesem Hintergrund überschreiten die Wohnungseigentümer das ihnen eingeräumte Ermessen nicht, wenn sie hierin einen mit dem Erwerb der Teilfläche verbundenen Vorteil auch für diejenigen Wohnungseigentümer erblicken, die bereits über einen Stellplatz in der Wohnungseigentumsanlage verfügen. Des Weiteren hält sich die konkrete Kostenverteilung von 85 Prozent für die 25 Wohnungseigentümer und von 15 Prozent für die weiteren sechs Wohnungseigentümer im Rahmen des insoweit bestehenden Gestaltungsspielraums.

Matthias Scheff
Rechtsanwalt

Grundeigentümer-Verband Hamburg
www.grundeigentuemerverband.de

MEHRFAMILIENHAUS GESUCHT!

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



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

dhi DAVID HEMPEL
IMMOBILIEN · VERWALTUNG

Kompetente
Hausverwaltung gesucht?

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

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

Mietpreisbremse

Die ersten Gerichtsurteile im Überblick

Nachdem die Mietpreisbremse in manchen Gemeinden Deutschlands nun schon fast anderthalb Jahre gilt, beginnen sich langsam auch die ersten Gerichte mit den Regelungen auseinanderzusetzen.



Aus München und Berlin gibt es erste Urteile zur Mietpreisbremse

Das erste Gericht war – wie in der heutigen Zeit so oft bei neuen Gesetzen – das Bundesverfassungsgericht. Dieses hat bereits am 24. Juni 2016 (1 BvR 1360/15) über eine Verfassungsbeschwerde eines Berliner Vermieters entschieden. Er sah sich durch die Regelungen der Mietpreisbremse daran gehindert, seine Wohnung zu angemessenen Konditionen neu zu vermieten. Das Bundesverfassungsgericht hat die Verfassungsbeschwerde jedoch nicht angenommen. Es verwies den Beschwerdeführer auf den Zivilrechtsweg. Er solle zunächst gegen die Mietpreisbremse verstoßen und dann gegebenenfalls den vom Mieter nicht gezahlten Anteil der Miete vor den Zivilgerichten einklagen.

Konkreter wurde das Amtsgericht München. Mit Urteil vom 8. September 2016 (422 C 6013/16) hat die zuständige Richterin entschieden, dass ein Vermieter den Abschluss eines Mietvertrags im

Nachhinein nicht deshalb anfechten kann, weil die Mieter ihm verschwiegen hatten, dass sie sich auf die Regelung der Mietpreisbremse berufen und die vom Vermieter verlangte Miete nicht in voller Höhe bezahlen werden. Die Mieter hatten den Mietvertrag zunächst zu der vom Vermieter verlangten Miethöhe abgeschlossen. Im Anschluss ließen sie sich vom Münchener Mieterverein beraten, wo ihnen mitgeteilt wurde, dass möglicherweise ein Verstoß gegen die Mietpreisbremse vorlag. Als der Mieterverein den Auskunftsanspruch der Mieter gemäß § 556g Absatz 3 BGB gegenüber dem Vermieter geltend machte, focht der Vermieter den Vertragsabschluss wegen arglistiger Täuschung an und verlangte die Räumung der Wohnung. Das Gericht lehnte das Ansinnen des Vermieters ab. Die Richterin sah es nicht als erwiesen an, dass die Mieter bei Vertragsabschluss überhaupt Kenntnis von einem Verstoß gegen die Mietpreisbremse gehabt haben. Aber selbst dann träfe sie keine Verpflichtung, dies dem Vermieter mitzuteilen. Eine Täuschung durch die Mieter lag also nicht vor.

Auch in Berlin gab es schon ein Urteil zur Mietpreisbremse. Das Amtsgericht Lichtenberg hat am 28. September 2016 (2 C 202/16) entschieden, dass die ortsübliche Vergleichsmiete, an der sich gemäß § 556d Abs. 1 BGB die zulässige

Höchstmiete orientiert, anhand des Berliner Mietspiegels 2015 zu bestimmen ist. In dem konkreten Fall hatte eine Berliner Vermieterin bei einer Neuvermietung eine Miete rund 17 Prozent oberhalb des entsprechenden Wertes des Berliner Mietspiegels verlangt. Nach Vertragsabschluss rügten die Mieter dies mit Verweis auf den Mietspiegel und verlangten in der Folge die nach der Rüge zu viel gezahlten Beträge zurück. Die Vermieterin berief sich – wie schon einige Vermieter vor ihr – darauf, dass der Berliner Mietspiegel auf nicht repräsentativem Datenmaterial beruhe und daher zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht herangezogen werden könne. Das Amtsgericht sah dies anders und verurteilte die Vermieterin zur Rückzahlung der Beträge über der anhand des Mietspiegels ermittelten Höchstmiete.

Gerold Happ
Rechtsanwalt
Haus & Grund Deutschland
www.hausundgrund.de

Kleine Bauvorhaben. Großartig gelöst.



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

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



AUG.PRIEN
BAUUNTERNEHMUNG

Spätere Erwerber sind nicht an Abnahme gebunden

Mit Urteil vom 12. Mai 2016, VII ZR 171/15, hat der Bundesgerichtshof (BGH) bestätigt, dass sich Ansprüche wegen Mängeln an neu errichteten Häusern oder Eigentumswohnungen grundsätzlich auch dann nach Werksvertragsrecht richten, wenn das Bauwerk beim Erwerb durch den Käufer bereits fertiggestellt ist. In diesem Zusammenhang ist es ohne Bedeutung, wenn der zugrunde liegende Vertrag als Kaufvertrag bezeichnet wird.

Entscheidend ist vielmehr, dass sich aus dem Inhalt des Vertrages die Verpflichtung des Verkäufers zu einer mangelfreien Errichtung des Bauwerks ergibt. Die Gewährleistungsfrist, die mit der Abnahme zu laufen beginnt, beträgt deshalb selbst dann, wenn der Bauträgervertrag zu einem Zeitpunkt abgeschlossen wurde, zu dem das Objekt bereits fertiggestellt worden ist, fünf Jahre. Bei der Erstellung von Eigentumswohnungen werden Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum separat abgenommen. In dem der BGH-Entscheidung zugrundeliegenden Sachverhalt erging in der ersten Eigentümerversammlung ein Beschluss gemäß einer Bestimmung in der Teilungserklärung dahingehend, dass die Abnahme des Gemeinschaftseigentums durch ein Ingenieurbüro auf Kosten des Bauträgers in Vertretung der einzelnen Wohnungseigentümer durchgeführt werden sollte. Daraufhin erklärte das beauftragte Ingenieurbüro die Abnahme des Gemeinschaftseigentums auch im Namen von Nachzüglererwerbern, also Erwerbern, die zum Zeitpunkt der Beschlussfassung noch keine Wohnungseigentümer waren. Diese Abnahme entfaltet nach Ansicht des BGH jedoch keine Wirkung zu Lasten der Nachzüglererwerber. Eine entsprechende Regelung in der Teilungserklärung ist jedenfalls insoweit nichtig, als damit die Wirkung der Abnahme des Gemeinschaftseigentums auf Nachzügler erstreckt werden soll. Im Fal-

le des Erwerbs einer Eigentumswohnung erhält der einzelne Erwerber aus dem Erwerbsvertrag einen individuellen Anspruch auf eine mangelfreie Werkleistung auch in Bezug auf das Gemeinschaftseigentum. Der Erwerber kann deshalb alleine entscheiden, ob er das Werk als Erfüllung des Vertrages gelten lassen will. Gegenstand von Vereinbarungen nach § 10 Abs. 2. WEG könnten lediglich Regelungen sein, die das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander betreffen. Die Abnahme des Gemeinschaftseigentums fällt jedoch nicht hierunter, da es dabei um das Vertragsverhältnis zwischen Bauträger und Erwerber geht.

Auch der Beschluss der ersten Eigentümerversammlung ist, jedenfalls soweit sich die Abnahme auf spätere Erwerber erstreckt, nach Ansicht des BGH nichtig, da es insoweit an der Beschlusskompetenz der Gemeinschaft fehlt. Mangels Abnahme hat für diese Erwerber folglich die fünfjährige Gewährleistungsfrist noch nicht begonnen.

Im vorliegenden Fall enthielt der zugrunde liegende Bauträgervertrag darüber hinaus folgende Regelung: „Die Abnahme des Gemeinschaftseigentums ist durch das Ingenieurbüro am erfolgt. Die Verjährungsfrist für Ansprüche und Rechte wegen Mängeln an Gemeinschaftseigentum läuft für den Käufer zum selben Termin ab wie für diejenigen Käufer, welche die gemeinschaftliche Abnahme durchgeführt haben.“ Diese

Klausel ist nach Ansicht des BGH so zu verstehen, dass sie Nachzüglererwerbern das Recht entzieht, bezüglich der Abnahme des Gemeinschaftseigentums selbst zu entschei-

den oder hierüber eine Person ihres Vertrauens entscheiden zu lassen. Vielmehr soll durch diese Klausel eine bereits erfolgte Abnahme des Gemeinschaftseigentums auch im Verhältnis zu ihnen als verbindlich festgeschrieben werden. Eine derartige Klausel ist wegen unangemessener Benachteiligung der Nachzüglererwerber unwirksam, weil sie mit wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung in § 640 Abs. 1 BGB, von der abgewichen wird, nicht zu vereinbaren ist. Nach § 640 Abs. 1 BGB ist der Besteller verpflichtet, das vertragsmäßig hergestellte Werk abzunehmen. Hierbei handelt es sich um eine Hauptpflicht des Erwerbers. Besteller ist auch hinsichtlich des Gemeinschaftseigentums der einzelne Erwerber des Wohnungseigentums. Die unangemessene Benachteiligung resultiert daraus, dass diesen Erwerbern das Recht entzogen werden soll, über die Abnahme des Gemeinschaftseigentums selbst zu entscheiden. Die Klausel ist darüber hinaus unwirksam, weil sie für den Erwerber zu einer mittelbaren Verkürzung der Verjährungsfrist betreffend seiner Mängelansprüche führt. Das Interesse des Bauträgers an einer frühzeitigen und einheitlichen Abnahme des Gemeinschaftseigentums rechtfertigt es angesichts der Bedeutung der Abnahme und der damit verbundenen nachteiligen Rechtsfolgen für den Nachzüglererwerber nicht, dass der Erwerber eine bereits erklärte Abnahme ohne Überprüfungs- und Widerspruchsmöglichkeit gegen sich gelten lassen muss.

Im Ergebnis bleibt deshalb festzuhalten, dass ein Erwerber trotz entsprechender Regelung im Bauträgervertrag etwaige Mängelansprüche gegen den Bauträger geltend machen kann. Die Verjährung von Mängeln am Gemeinschaftseigentum tritt erst fünf Jahre nach Abnahme durch den letzten Erwerber ein. Einem Verwender einer entsprechenden unwirksamen Formulklausel – in der Regel also dem Bauträger – ist es jedoch nach Ansicht des BGH verwehrt, sich darauf zu berufen, dass sich der Vertrag bezüglich des Gemeinschaftseigentums noch im Erfüllungsstadium befindet. Er kann deshalb im Zweifel nach Treu und Glauben trotz fehlender Abnahme des Gemeinschaftseigentums mit Mängelansprüchen von Nachzüglererwerbern konfrontiert werden.

Blinde Isolierglasscheiben?

Schmutz oder Feuchtigkeit zwischen den Thermopanscheiben?

Wir reinigen zwischen der Verglasung!



Tel.: 0800/ 5889788 - www.isolierglassanierung.eu
Glassanierung Worms - Auguststr.42 - 26121 Oldenburg

Kerstin Magnussen
Rechtsanwältin

Grundeigentümer-Verband Hamburg
www.grundeigentuemerverband.de

Wir laden Sie herzlich ein, zu einer Präsentation / Vortrag unserer geplanten Namibia / Botswana-Reise am 25. Februar 2017.

Bei einem ausführlichen Vortrag können wir Ihnen unsere im August geplante Reise
- die für begeisterte Afrikaurauber genau das richtige Reiseziel ist - vorstellen.

Termin der Präsentation:

Samstag, 25. Februar 2017 um 11:00 Uhr

Reisedatum:

August 2017

Veranstaltungsort:

Grundeigentümer-Verband Hamburg von 1832 e.V.,
Glockengießerwall 19, 20095 Hamburg,
Sitzungssaal im 7. Stock

Anmeldung zur Vortragsveranstaltung: „Namibia / Botswana-Rundreise“ 25. Februar 2017, 11 Uhr

<input type="text"/>										<input type="text"/>				
Name, Vorname										Mitgliedsnummer				
<input type="text"/>										<input type="text"/>				
Firma										Personen				
<input type="text"/>														
Straße, Hausnummer														
<input type="text"/>					<input type="text"/>					<input type="text"/>				
PLZ					Ort					Telefon (wo Sie tagsüber zu erreichen sind)				
<input type="text"/>														
Datum, Unterschrift														

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

Nur rechtzeitige und schriftliche oder telefonische
Anmeldungen können berücksichtigt werden!
Die Teilnahme an dieser Präsentation ist
kostenfrei!

Anmeldung:
Wenn Sie an dieser Präsentation teilnehmen
möchten, senden (an: kruck@grundeigentuemerverband.de) oder faxen 040/32 65 06 Sie den
nebenstehenden Abschnitt ausgefüllt und
unterschieden an uns zurück.

Eine gesonderte Benachrichtigung erfolgt nur,
wenn die Präsentation zum Zeitpunkt Ihrer
Anmeldung bereits ausgebucht war und Sie nicht
daran teilnehmen können.

FAX-Anmeldung

040 / 32 65 06

Schlechte Zahlungsmoral?

Vorsicht bei einer Ratenzahlung

Regelmäßig kann die Situation eintreten, dass im Zusammenhang mit einem bestehenden Vertragsverhältnis die Zahlungsmoral des Vertragspartners nachlässt und Rechnungen nicht beglichen werden. In einer solchen Situation kann es vorkommen, dass die Parteien eine Ratenzahlungsvereinbarung abschließen, nach welcher es dem Vertragspartner ermöglicht wird, durch einzelne Teilleistungen einen Forderungsausgleich herbeizuführen.

Aufgrund der schlechten Zahlungsmoral des Schuldners wird die Geschäftsbeziehung schließlich eingestellt. Monate später geht mit der Post ein Schreiben von dem Insolvenzverwalter ein, der fordert, die von dem Vertragspartner ratenweise geleisteten Zahlungen der letzten Jahre zurückzugewähren. Der Insolvenzverwalter beruft sich darauf, dass der ehemalige Vertragspartner zum Zeitpunkt der Zahlungen zumindest drohend zahlungsunfähig war und dies nach den Umständen, insbesondere aufgrund der abgesprochenen Ratenzahlung, dem Gläubiger bekannt war.

Aufgrund einer jüngeren Entscheidung des Bundesgerichtshofes soll auf die Besonderheit einer Ratenzahlungsvereinbarung im Fall der Insolvenz des Schuldners näher eingegangen werden. Immer wieder wird von den Insolvenzverwaltern der Versuch unternommen, bei einer Anfechtung der ratenweise geleisteten Zahlungen dahingehend zu argumentieren, dass wegen der eingegangenen Abzahlungsvereinbarung Kenntnis von der drohenden Zahlungsunfähigkeit des Schuldners bestand. Hier ist in der Tat Vorsicht geboten.

In der sogenannten „Nikolausentscheidung“ vom 6. Dezember 2012 (IX ZR 3/12) hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass eine inkongruente Deckung, unter welche Ratenzahlungsvereinbarungen fallen können, in der Regel ein Indiz für den Benachteiligungsvorsatz des Schuldners und für die Kenntnis des Gläubigers von diesen Umständen bedeuten, wenn die Wirkungen der Rechtshandlung zu einem Zeitpunkt eintreten, als zumindest aus der Sicht des Empfängers der Leistung Anlass bestand, an der Liquidität des Schuldners zu zweifeln.

Kennt der Gläubiger die Zahlungsunfähigkeit des Schuldners, so weiß er auch, dass Leistungen aus dessen Vermögen die Befriedigungsmöglichkeit anderer Gläubiger vereitelt oder zumindest erschweren und verzögern. Hinzu kommt eine Beweislastumkehr: Wenn der Gläubiger wenigstens Kenntnis von Umständen hatte, aufgrund derer er auf eine zumindest drohende Zahlungsunfähigkeit seines später insolventen Geschäftspartners schließen musste, hat nicht der Insolvenzverwalter zu beweisen, dass der Gläubiger Kenntnis einer Zahlungsunfähigkeit gehabt hat. Vielmehr hat der Gläubiger zu belegen, dass er eben diese nicht gekannt hat oder warum er später davon ausging, der Schuldner habe seine Zahlungen möglicherweise allgemein wieder aufgenommen.

Der Bundesgerichtshof hat zwar unter anderem in seinem Urteil vom 16. April 2015 (IX ZR 6/14) ausgeführt, dass grundsätzlich eine Bitte um Ratenzahlung nur dann ein Indiz für eine Zahlungseinstellung ist, wenn sie vom Schuldner mit der Erklärung verbunden wird, seine fälligen Verbindlichkeiten (anders) nicht begleichen zu können. Klarstellend führt der Bundesgerichtshof in diesem Zusammenhang aus, dass die Bitte des Schuldners auf Abschluss einer Ratenzahlungsvereinbarung, wenn sie sich im Rahmen der Gepflogenheiten des Geschäftsverkehrs hält, als solche kein Anhaltspunkt für eine Zahlungseinstellung oder Zahlungsunfähigkeit des Schuldners ist.

In ähnlicher Weise hat der Bundesgerichtshof mit Urteil vom 30. April 2015 (IX ZR 149/14) entschieden, dass für den Fall, dass der Schuldner auf eine relativ geringfügige Forderung erst aufgrund mehrerer Mahnungen nach über einem Jahr zwei Raten zahlt und die Forderung

nicht vollständig tilgt, der Gläubiger nicht allein aufgrund dieses Umstands auf eine Zahlungseinstellung des Schuldners schließen muss.

Im Ergebnis lässt sich damit feststellen, dass es gerade bei Ratenzahlungsvereinbarungen auf die Gesamtumstände ankommt.

Entscheidend sind stets die Gepflogenheiten des Geschäftsverkehrs. Ergibt sich aus der Bitte nach Ratenzahlung und den Gesamtumständen ein Hinweis dahingehend, dass sich der Schuldner in Zahlungsschwierigkeiten befindet, so ist äußerste Vorsicht geboten. In diesem Fall kann nach der Regelung des § 133 Abs. 1 InsO der Insolvenzverwalter Anfechtungen in einem Zeitraum von zehn Jahren vornehmen, wenn Rechtshandlungen vorliegen, mit denen der Insolvenzgläubiger wissentlich oder willentlich benachteiligt wird und der Anfechtungsgegner diesen Vorsatz des Schuldners kannte. Dabei ist insbesondere von Bedeutung, ob sich aus der geführten Korrespondenz, insbesondere den Schreiben des Schuldners, für den Gläubiger ergibt, dass erhebliche Zahlungsschwierigkeiten wegen fehlender Liquidität bestehen.

Wichtig ist damit, dass im Schrift- oder E-Mail-Verkehr nicht dokumentiert wird, dass Kenntnis von den schwierigen wirtschaftlichen Verhältnissen des Geschäftspartners gegeben ist. Ferner sollten eindeutige und erfüllbare Ratenzahlungsvereinbarungen getroffen werden, wobei der Vertragspartner eine festen Betrag mit einem bestimmten Verwendungszweck überweisen sollte. Neue Leistungen ab der Ratenzahlungsvereinbarung sollten gegebenenfalls im kaufmännischen Geschäftsverkehr nur noch gegen Vorkasse erbracht werden.

Der Gläubiger ist damit angehalten, vor dem Hintergrund dieser Rechtsprechung, die der BGH mit seiner Entscheidung vom 25. Februar 2016 (IX ZR 109/15) noch einmal bestätigt hat, und der gesetzlichen Regelungen in der Insolvenzordnung sorgfältig zu prüfen, ob er dem Schuldner eine Ratenzahlung gewährt.

Jürgen Steiner / Jens Sander,
Rechtsanwälte
Rechtsanwälte Steiner & Roloff
www.steiner-roloff.de

Haus & Grund und soziale Träger

Gemeinsam gegen die Wohnungslosigkeit

Die Kooperation von Haus & Grund Deutschland und der Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe steckt noch in den Kinderschuhen. Doch einzelne Haus & Grund-Vereine arbeiten bereits heute erfolgreich auf lokaler Ebene mit sozialen Trägern zusammen. Unsere Beispiele zeigen die Vielfalt der Möglichkeiten – auch als Anregung für alle, die aktiv werden wollen.

Verein Bruchsal-Philippsburg, Stadt Bruchsal und örtliche Sozialverbände

In Bruchsal-Philippsburg bleiben – genau wie an vielen anderen Orten auch – besonders Personen die Miete schuldig, wenn sie arbeitslos werden, eine Trennung oder anderweitige persönliche Krise erleben. Die Zahlungsprobleme werden häufig von psychischen oder auch Suchtproblemen überlagert. In drei von vier dieser Fälle ist das Haus & Grund-Mitglied dann froh, den Mieter loszuwerden, so die Beobachtung von Vereins-Vorsitzendem Harry Mühl. In den verbleibenden Fällen hingegen wird der Mieter zusammen mit der Mahnung beziehungsweise fristlosen Kündigung auf die Wohngeldstelle und das Sozialamt hingewiesen. „Wir haben die Erfahrung gemacht, dass die Mieter mitunter den direkten Kontakt mit der Behörde scheuen. In diesen Fällen verweisen wir auf die Wohnberatung der örtlichen Sozialverbände, deren Mitarbeiter sich dann der Sache annehmen“, sagt Harry Mühl. „So konnte schon so manches Mietverhältnis im Interesse unseres Mitglieds gerettet werden.“ Eine zweite große Gruppe unter den Mietschuldnern sind alleinstehende Senioren, die beispielsweise den Überblick über die Finanzen verloren und das Konto überzogen haben, sodass ein Teil der Daueraufträge nicht ausgeführt wird. Die Haus & Grund-Berater vor Ort empfehlen ihren Mitgliedern deshalb vorbeugend, bei Abschluss eines Mietvertrags mit einem alleinstehenden Senior zu vereinbaren, dass sich der Vermieter im Falle von Problemen im Mietverhältnis an eine vom Mieter zu benennende Vertrauensperson wenden kann.

Neben denjenigen, denen Wohnungslosigkeit droht, hat der Haus & Grund-Verein auch diejenigen im Blick, die bereits wohnungslos sind. Für Eigentümer, die bereit sind, an einen wohnungslosen Bewerber zu vermieten, hat die Geschäftsstelle die aktuellen Daten und Vo-

raussetzungen für eine Bewilligung der Mietzahlung durch die Behörde griffbereit. Und den Entwurf eines Mietvertrages, der vorsieht, dass die Mietzahlungen sowie eine Mietkaution direkt von der Behörde an den Vermieter gezahlt werden und dass der Vermieter bei stockenden oder ausbleibenden Zahlungen von der zuständigen Stelle Auskunft erhält. In einem Anschreiben wird die Behörde über den Mietvertrag informiert. Sie muss sich verpflichten, dem Vermieter anstehende Änderungen mitzuteilen. Die Zusammenarbeit mit den sozialen Trägern und den diversen Ämtern ist in Bruchsal-Philippsburg nicht vertraglich fixiert, sondern erfolgt per Zuruf.

Verein Ludwigsburg und die Wohnungslosenhilfe im Landkreis Ludwigsburg gGmbH

Seit April 2016 unterhält die Wohnungslosenhilfe im Landkreis Ludwigsburg gGmbH (Mitglied des Diakonischen Werkes) die Fachstelle Wohnungssicherung. Sie wird vom Bund, der EU und 4 der 39 Kommunen des Kreises finanziert und ist mit 1,5 Stellen ausgestattet. Aufgabe der Sozialpädagogen ist es, Mietern in gefährdeten Mietverhältnissen durch Einzelfallberatung, Begleitung bei Behördengängen, Hilfe beim Ausfüllen von Formularen oder auch Organisation von weiterführenden Angeboten wie Schuldner- oder Suchtberatung zu helfen. Bislang erfährt die Fachstelle vorrangig vom Sozialamt oder vom Jobcenter von gefährdeten Mietverhältnissen. Dann ist es oft schon zu spät. „Die Fachstelle ist darauf angewiesen, dass sich die Betroffenen selbst bei ihr melden, am besten dann, wenn die ersten Probleme auftreten“, sagt Vereins-Vorsitzende Helga Schneller. Dazu will Haus & Grund Ludwigsburg den Weg ebnen: Mitglieder, die in der Geschäftsstelle Rat suchen, erhalten dort einen Informationsflyer, in dem die Aktivitäten der Fachstelle vorgestellt werden.

Eigentümergebiet Kiel und die stadt.mission.mensch gGmbH

Ihre Zusammenarbeit wurde im Oktober mit einem Kooperationsvertrag besiegelt und besteht aus zwei Säulen: Wenn bei der Immobilienverwaltung von Haus & Grund Kiel oder im Rahmen der Mitgliederberatung freie Wohnungen gemeldet werden, deren Miete sich im Bereich der SGB-II-Sätze bewegt, dann kommen diese möglicherweise für die Wiedereingliederung von Obdachlosen in Betracht. Der Verein hat – ähnlich wie bei der Vermietung von Wohnungen an Flüchtlinge – einen Modell-Mietvertrag entwickelt. Er sieht vor, dass stadt.mission.mensch als Mieter auftritt und zudem die Aufgabe übernimmt, Menschen, die bislang auf der Straße gewohnt haben, in ihrem neuen Zuhause zu betreuen. „Die erste Zwei-Zimmer-Wohnung wurde auf dieser



Obdachlose von der Straße zu holen ist das Ziel vieler Kooperationen – auch mit Haus & Grund.

Grundlage bereits bezogen“, berichtet Sönke Bergemann, Geschäftsführer von Haus & Grund Kiel.

Der zweite Schwerpunkt der Zusammenarbeit der beiden Vereine ist die Prävention gegen Wohnungslosigkeit. Wenn in der Verwaltung Mieter auffällig werden oder ein Haus & Grund-Mitglied in der Beratung von Mietschulden oder auch von beginnender Verwahrlosung eines Mieters berichtet, sucht der Kundenbetreuer oder vermittelt der Berater den Kontakt zu der von stadt.mission.mensch eingerichteten wohn.kontakt.stelle. Das Haus & Grund-Mitglied kann dort selbst Unterstützung suchen oder der Verein übernimmt es, die wohn.kontakt.stelle zu informieren. Deren Mitarbeiter können dann im Zuge von aufsuchender Hilfe dem Mieter konkrete Hilfsangebote unterbreiten. Das Kooperationsprojekt wird vom Land Schleswig-Holstein gefördert. Die Stadt Kiel ist Mitglied im Projektbeirat.

Eva Neumann
Haus & Grund Deutschland
www.hausundgrund.de

Nachbars Grünzeug

? Ich habe die Hecke des Nachbarn bis fast an den Stamm (Grundstücksgrenze) zurückgeschnitten. Er will jetzt einen Ersatz für eine Wertminderung, weil die Hecke nun entstellt aussieht. Das wächst aber doch nach!

Eine Beschädigung eines Grundstückes kann auch durch eine (Teil-) Zerstörung von Pflanzen eintreten. Hier kommt auch eine Wertminderung des Grundstückes durch die Beseitigung beziehungsweise Schädigung der Pflanzen in Betracht. Nach dem BGH (Urteil vom 27. Januar 2006, V ZR 46/05 sowie vom 25. Januar 2013, V ZR 222/12) kann eine Wertminderung auch eintreten, wenn sich der Verkaufswert des Grundstückes gar nicht reduziert hat. So insbesondere bei einer Teilschädigung von Pflanzen. Maßgeblich ist der Vergleich zwischen dem Zustand des Grundstückes vor und nach der Schädigung. Der Schaden wird hier im Sachwertverfahren ermittelt, für das es hier spezielle Beurteilungskriterien gibt (vergleiche Koch, Aktualisierte Gehölzwerttabelle, 3. Auflage 2001, Breloer, Der Sachverständige, 2005). Ein Minderwert kommt trotz Nachwachsens also durchaus in Betracht.

? Beim letzten Sturm ist unvorhersehbar ein großer Baum auf dem Grundstück meines Nachbarn entwurzelt worden, der auf mein Grundstück herüber gefallen ist. Der Nachbar hat ihn an der Grenze

abgesägt und meinte, ich hätte nun Holz. Er weigert sich die Baumreste auf meinem Grundstück wegzuschaffen. Kann ich ihn dazu zwingen?

Sie haben nun tatsächlich Holz. Sie sagen, dass der Sturz nicht vorhersehbar war. Ein schuldhaftes Verhalten des Nachbarn ist somit nicht nachweisbar. Damit scheiden eine deliktische Haftung ebenso wie vertragliche Ansprüche aus. Auch aus dem Nachbarschaftlichen Gemeinschaftsverhältnis ist hier kein Anspruch gegen den Nachbarn abzuleiten, wie das Landgericht Krefeld in seinem Urteil vom 2. Januar 2008 (2 O 200/07) festgestellt hat. Die Beeinträchtigung beruht nicht auf dem Willen des Nachbarn und ist ihm nicht vorwerfbar.

? Von den auf mein Grundstück erheblich herüberwachsenden Nachbarbäumen fällt massenhaft Laub auf meine Einfahrt und das Tropfwasser gefriert im Winter auf der Auffahrt. Es besteht Rutschgefahr. Mein Nachbar meint, dass er keinen Rückschnitt schulde.

Einen solchen Fall aus Hamburg hat der BGH im Jahre 2004 entschieden (V ZR 83/04). Ihnen steht danach ein Beseitigungs- und Unterlassungsanspruch gemäß §§ 1004, 910 BGB zu, soweit sich ergibt, dass tatsächlich

durch das Laub und das Wasser eine Rutschgefahr entsteht. Hierdurch würde dann eine Beeinträchtigung bei der Benutzung Ihres Grundstückes entstehen, sodass die Voraussetzungen des § 910 BGB erfüllt sind. Dies gilt allerdings nur insoweit, als der Nachbar für den Rückschnitt die gegebenenfalls notwendige Rückschnittlaubnis nach der Hamburgischen Baumschutzverordnung erhalten kann. Ansonsten besteht für den Nachbarn eine rechtliche Unmöglichkeit.

? Ich habe die Hecke meines Nachbarn bis an die Grenze zurückgeschnitten. Nun verlangt dieser eine Unterlassungserklärung weil ich ihm vorher keine Frist zum Rückschnitt gesetzt hatte. Muss ich dem nachkommen?

Ein Überwuchs von Pflanzen darf nur dann eigenmächtig zurück geschnitten werden, wenn der Überwuchs die Nutzbarkeit des Grundstückes beeinträchtigt (1) und zuvor dem Nachbarn eine angemessene Frist zum Rückschnitt gesetzt wurde (2) und – soweit erforderlich – die Genehmigung nach der hamburgischen Baumschutzverordnung vorliegt (3). Bei der Angemessenheit sind die Rückschnittzeiten zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zu beachten. Ist eines von beiden nicht der Fall, ist ein eigenmächtiger Rückschnitt unzulässig (§ 910 BGB). Es liegt dann ein rechtswidriger Eingriff vor, den der Nachbar so nicht hinnehmen muss. Er kann demgemäß eine Unterlassungserklärung verlangen. Diese ist aber so zu formulieren, dass nur ein eigenmächtiger Rückschnitt ohne angemessene Fristsetzung erfasst wird.

Geschäftsstellen

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

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

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

Persönliche Rechtsberatung
Dienstag und Donnerstag 17.00 – 19.00 Uhr

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

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

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

Persönliche Rechtsberatung
Mittwoch 17.00 – 18.00 Uhr

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

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

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

Bauberatung
Jeden 2. und 4. Donnerstag im Monat
10.00 – 12.00 Uhr

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

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

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

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

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

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

Persönliche Rechtsberatung
Dienstag 19.00 – 21.00 Uhr

Fachliteratur

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

**Mieterhöhung frei finanziertes
Wohnraum**

Von Hans Reinold Horst, 4. Auflage August
2015, ISBN 978-3-939787-75-4

Um die Rendite zu sichern, ist es für Vermieter erforderlich, die Miete in bestimmten Zeitabständen zu erhöhen. Diese Broschüre führt in das Recht der Mieterhöhung ein, beschreibt die dabei zu beachtenden Punkte im Einzelnen und widmet sich ebenso den denkbaren Reaktionen des Mieters. Dabei wird das Ziel verfolgt, durch Aufklärung über die gegenseitigen Rechte und Gegenrechte einen Beitrag zur Funktion des Mietrechts als Friedensordnung zu leisten.

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

**Profi-Handbuch Wertermittlung
von Immobilien**

von Wilfried Mannek, 10., aktualisierte Auflage
2016, ISBN 978-3-8029-3947-1

Vergleichswert, Ertragswert, Sachwert, Hilfen für Kauf, Verkauf, Erbfolge und Steuer – Gutachten kontrollieren und professionell erstellen: Wer den aktuellen Verkehrswert von Immobilien möglichst präzise bestimmen will, findet in diesem Buch die entscheidenden Informationen einschließlich umfassender Tabellen mit den entsprechenden Werten und Indexzahlen sowie der neuen Ertragswertrichtlinie. Ein zuverlässiges Nachschlagewerk für Immobilienbesitzer, Erbgemeinschaften, Steuerberater, Rechtsanwälte und Grundstücksmakler. Berücksichtigt sind alle Bauformen und Gewerbeimmobilien mit typischen und speziellen Sonderbauformen.

**26,95 Euro für
Mitglieder und
29,95 Euro für
Nichtmitglieder.**



**Erfolgreicher Haus-
Verkauf von Privat oder über Makler**

Von Werner Siepe, 9. überarbeitete Auflage
2010, ISBN: 978-3-87999-052-8

Der Verkauf eines Hauses oder einer Eigentumswohnung ist sicherlich nicht einfach und auch nicht in ein paar Tagen zu erledigen. Er ist aber bei weitem auch nicht so schwer, wie die meisten Haus- und Wohnungseigentümer denken. Es kommt vor allem auf die richtige Vorplanung sowie das geeignete Marketing an. Beides ist auch für Privatleute erlernbar. Dazu finden Sie in diesem Buch viele Spezialtipps. Wer sich den Verkauf von Privat an Privat aber nicht zutraut, findet darin auch Tipps für eine konstruktive Zusammenarbeit mit kompetenten und seriösen Immobilienmaklern. Dieses Buch zeigt Schritt für Schritt, mit zahlreichen Beispielen und praktischen Hilfen, wie Sie beim Verkauf eines Hauses, Grundstückes oder Ihrer Eigentumswohnung einen optimalen Erlös erzielen.

**12,90 Euro für Mitglieder und
14,90 Euro für Nichtmitglieder.**

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

Hiermit bestelle ich oben angekreuzte Fachliteratur / en.

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

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

FAX-Bestellung

040 / 32 65 06

Seminarübersicht für das 1. Halbjahr 2017

für Mitglieder des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg

21. März, 17.00 Uhr bis ca. 19.00 Uhr

Richtig vermieten!

Was bei der Vermietung von Wohnraum unbedingt beachtet werden sollte.

Grundeigentümer-Verband, Glockengießerwall 19

6. April, 9.00 Uhr bis ca. 17.00 Uhr

Mietrecht-Aktuell

REICHSHOF Hamburg, Kirchenallee 34 – 36

27. April, 17.00 Uhr bis ca. 19.00 Uhr

Der Verwaltungsbeirat nach dem WEG

– Aufgaben, Befugnisse und Haftungsrisiken

Grundeigentümer-Verband, Glockengießerwall 19

9. Mai, 17.00 Uhr bis ca. 19.00 Uhr

Betriebskostenabrechnung

– gewusst wie!

Grundeigentümer-Verband, Glockengießerwall 19

17. Mai, 17.00 Uhr bis ca. 19.00 Uhr

Schönheitsreparaturen

– Renovierungsverpflichtung des Mieters

Grundeigentümer-Verband, Glockengießerwall 19

Alle Seminare werden in unseren nächsten Heften ab Januar 2017 ausführlich beschrieben. Das entsprechende Anmeldeformular mit den Zahlungsbedingungen und Preisen werden wir ebenfalls im Januar-Heft veröffentlichen.

André Trepoll im Radisson

Hamburg muss grün bleiben

Zunächst einmal hatte André Trepoll etwas richtig zu stellen. Über 40.000 neue Wohnungen seien gebaut worden, als die CDU die Stadt regierte. Der Vorsitzende der CDU-Bürgerschaftsfraktion wollte klarstellen, dass Wohnungsbau keine Erfindung der Sozialdemokraten sei.

Und dann lobte Trepoll auch den Grundeigentümer-Verband für dessen klare Haltung zum Bündnis für das Wohnen. „Der Austritt aus dem Bündnis war

konsequent“, lobte der CDU-Politiker auf der traditionellen Vortragsveranstaltung der Grundeigentümer-Vereine im Bezirk Eimsbüttel.

Natürlich forderte auch André Trepoll den Bau von Wohnungen. „Doch nicht auf Kosten der Grünanlagen“, sagte Trepoll. Vielmehr sollte der Neubau sich auf die Flächen entlang der großen Magistralen konzentrieren.

Eine Absage erteilte der CDU-Politiker auch der Absicht des Senats, Expresswohnungen für die Flüchtlingsunterbringung zu bauen. Das würde nur zur Ghetto- und Ghettobildung führen und wäre auf lange Sicht mit den Interessen der Stadt nicht vereinbar. Auch sprach sich Trepoll gegen die Mietropolitik des Senats aus. Auch wenn es in vielen Stadtteilen immer schwerer werde, erschwinglichen Wohnraum zu finden, sei die Einführung der flächendeckenden Mietpreisbremse ein Fehler. Dass Hamburg wachse, sei grundsätzlich gut. Aber eine Entwicklung wie bei der Zuwanderung von Flüchtlingen dürfe sich nicht wiederholen.



Der Ehrengast André Trepoll im Kreise der Vorsitzenden der Eimsbütteler Vereine



Lob für den Grundeigentümer-Verband vom CDU-Fraktionsvorsitzenden



Dr. Curt-Bruno Voelcker, der Urheber der Vortragsreihe im Gespräch mit Joachim Riechert

Technische Helfer

Klimamessgerät

Was zu tun ist, wenn sich bereits Schimmel ausgebreitet hat, darüber können sich Mitglieder des Grundeigentümer-Verbandes im Rahmen der Umweltberatung (Termine bitte erfragen) informieren. Besser ist es natürlich, die Ausbreitung von Schimmel in Wohnräumen zu verhindern. Wichtig ist dabei, auf das richtige Raumklima zu achten. Hierfür hält der Grundeigentümer-Verband Hamburg das Wohnklima-Messgerät

DTH-10-S bereit. Das Gerät zeigt sowohl die Temperatur als auch die Raumluftfeuchtigkeit an. Sobald diese einen kritischen Grenzwert überschreitet, blinkt eine kleine Leuchte am Gerät auf und gibt so den Hinweis, dass kurzfristig gelüftet beziehungsweise längerfristig stärker geheizt werden sollte.

Optimal sind Werte von 19 bis 22 Grad Celsius bei einer relativen Luftfeuchtigkeit von 45 bis 55 Prozent. Mit dem DTH-10-S lässt sich verlässlich kontrollieren, ob das tatsächliche Raumklima in diesem Bereich liegt.

an. Dieses Haushalts-Gasalarmgerät ist aufgrund neuester Technik und seiner hohen Sensorempfindlichkeit in der Lage, austretendes Gas (Erdgas, Stadtgas, Flüssiggas) zu erkennen, sobald die Gasdichte in der Raumluft einen kritischen Wert erreicht. Durch einen optischen und akustischen Alarm warnt das HS-109 rechtzeitig bevor Explosionsgefahr besteht.



Wohnklima-Messgerät



Gasalarmgerät

Gasalarmgerät

Erdgas dominiert immer noch klar bei der Wohnraumbeheizung. Darüber hinaus wird oft auch mit Gas gekocht. In vielen Wohnungen liegen also Gasleitungen und das Risiko eines Gaslecks ist nicht auszuschließen. Die eigene Nase kann die drohende Gefahr leider nicht in jedem Fall erkennen. Verlässlicher sind da Gaswarngeräte. Der Grundeigentümer-Verband bietet seinen Mitgliedern das HS-109 der Firma Klimatherm-Messgeräte

Beide Messgeräte der Firma Klimatherm-Messgeräte sind im Informationszentrum des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg erhältlich.

Wohnklimamessgerät DTH-10-S:

19,90 Euro pro Stück
(Rabatt ab 10 Exemplaren)

Gasalarmgerät HS-109:

32,00 Euro pro Stück
(Rabatt ab 3 Exemplaren)

(Bei Versand zzgl. Versandkosten)

Bestellung über Onlineshop
www.grundeigentuemerverband.de,
Tel. 040/309672-13 oder
Fax 040/326506

Veranstaltungen

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

„Energieberatung“

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

Dienstag, 6. Dezember 2016 (15.30 Uhr)
Park Hyatt Hotel Hamburg, Bugenhagenstraße 8

„Adventskaffee“

Grundeigentümerverein Eimsbüttel. Kaffeetafel mit weihnachtlichem Unterhaltungsprogramm. Anmeldung unter info@leipe-immobilien.de erforderlich.

Dienstag, 6. Dezember 2016 (18.00 Uhr)
Hanse-Villa, Max Brauer Allee 24

„Fallstricke im WEG – Rechte erfolgreich durchsetzen“

Hamburger Wohnungseigentümer-Verein. Vortragsveranstaltung (inkl. Imbiss und Getränk). Es referiert Rechtsanwalt Ulf Schelenz, Syndikus des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg. (Begrenzte Teilnehmerzahl, Einladung erforderlich – diese wird den Vereinsmitgliedern zugesandt. Inhaltlich identisch mit der Veranstaltung am 13. Dezember.)

Mittwoch, 7. Dezember 2016 (18.30 Uhr)
Grundeigentümer-Verbandshaus, 7. OG, Glockengießerwall 19

„Bauen in Barmbek – gestern und heute“

Grundeigentümer-Verein von Eilbeck, Hohenfelde und Hamm. Mitgliederversammlung mit Vortrag von Reinhard Otto von der Geschichtswerkstatt Barmbek e.V.

Mittwoch, 7. Dezember 2016 (19.00 Uhr)
Geschäftsstelle Rahlstedt, Schweriner Straße 27

„Vermietung einer Eigentumswohnung – Was ist anders?“

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

Donnerstag, 8. Dezember 2015 (16.00 Uhr)
Terrassen-Café Funk-Eck, Rothenbaumchaussee 137

„Adventskaffee“

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein von Eppendorf, St. Pauli, Klostertor, Hoheluft und Gr. Borstel. Der Verein lädt ein zu einem Kaffeegedeck, weitere Wünsche werden selbst bezahlt. Anmeldung bei Frau Hinsch unter Tel. 040/730 51 556 oder post@meine-maklerin.de.

Montag, 12. Dezember 2016 (10.00 Uhr)
Hamburger Rathaus, Haupteingang

„Eingänge und Treppen von Hamburger Kontorhäusern“

Haus- und Grundbesitzer-Verein zu Hamburg-Eidelstedt. Führung mit dem Hamburger Stadtbilderklärer Jörg Beletes. Anmeldung unter Tel. 040/57 67 77 oder info@haus-und-grund-eidelstedt.de erforderlich.

Dienstag, 13. Dezember 2016 (18.00 Uhr)
Hanse-Villa, Max Brauer Allee 24

„Fallstricke im WEG – Rechte erfolgreich durchsetzen“

Hamburger Wohnungseigentümer-Verein. Vortragsveranstaltung (inkl. Imbiss und Getränk). Es referiert Rechtsanwalt Ulf Schelenz, Syndikus des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg. (Begrenzte Teilnehmerzahl, Einladung erforderlich – diese wird den Vereinsmitgliedern zugesandt. Inhaltlich identisch mit der Veranstaltung am 6. Dezember.)

Donnerstag, 15. Dezember 2016 (10.00 Uhr)
Geschäftsstelle Harburg, Am Soldatenfriedhof 8

„Bautechnische Beratung“

Haus- und Grundbesitzerverein Harburg-Wilhelmsburg. Diesen Monat ausnahmsweise nur am dritten Donnerstag, ansonsten jeden zweiten und vierten Donnerstag im Monat von 10.00 bis 12.00 Uhr. Es berät Dipl.-Ing. Jens Usadel. Anmeldung nicht erforderlich, Info unter Tel. 040/77 41 44.

Donnerstag, 12. Januar 2017 (19.00 Uhr)
Geschäftsstelle Rahlstedt, Schweriner Straße 27

„Neujahrstreffen der Mitglieder“

Haus- und Grundeigentümerverein Hamburg-Rahlstedt. Mit einem kleinen Umtrunk für Erfahrungsaustausch untereinander und Gespräche mit Vorstandsmitgliedern. Anmeldung unter Tel. 040/677 88 66.

Ausfall von Beratungen / Änderung Öffnungszeiten

Die Geschäftsstelle Saseler Chaussee 193 bleibt vom 21. Dezember bis zum 1. Januar sowie am 16. Januar geschlossen.

In der Geschäftsstelle Am Soldatenfriedhof 8 entfällt die Rechtsberatung am 16. Dezember und die bautechnische Beratung findet diesen Monat lediglich am 15. Dezember statt.

Die Geschäftsstelle Schweriner Straße 27 bleibt vom 24. Dezember bis zum 1. Januar geschlossen.

Die aktuellen Beratungszeiten der Geschäftsstellen und der Ortsvereine erfahren Sie unter www.grundeigentuemerverband.de (siehe auch Seite 23).

Weitere Informationen auch unter Tel. 040/30 96 72-0, Fax: 040/32 65 06 oder direkt in der Hauptgeschäftsstelle: Glocken-



Wir wünschen unseren Lesern

*eine schöne Adventszeit, ein frohes Weihnachtsfest und
einen guten Rutsch ins Jahr 2017.*



Ein frohes Weihnachtsfest und einen guten Rutsch ins neue Jahr wünschen wir unseren reisefreudigen Mitgliedern.

Auf diesem Wege danken wir Ihnen für die Treue und das Interesse an unseren Reisen.
Wir werden auch im nächsten Jahr wieder exklusive Reisen für Sie zusammenstellen.

In diesem Sinne wünschen wir Ihnen fröhliche und harmonische Feiertage im Kreise Ihrer Familien
und ein gesundes und sorgenfreies neues Jahr!

Im Namen des Grundeigentümer-Verbandes,
Ihre Marion Kruck

Verschenken Sie doch einmal einen besonderen
Kaffee zu Weihnachten:
eine Wiener Melange mit einem Stück Sachertorte
im berühmten Hotel Sacher!



August 2017

Namibia / Botswana

Foto: Marion Kruck

Namibia und Botswana, die beiden im südlichen Afrika gelegenen Länder, sind für einen begeisterten Afrikaurlauber genau das richtige Reiseziel.

Nachdem wir bereits zwei Mal in den letzten Jahren Namibia bereist haben – und alle Teilnehmer begeistert noch heute davon sprechen – möchten wir mit Ihnen diesmal einen weiteren Teil des Landes, kombiniert mit Botswana, bereisen. Unsere Reiseroute ist ein bisschen abseits der großen Besucherströme, aber dafür ganz nah bei den großen Tierherden.

Etosha Pflanze – Caprivizipfel – Mahangu Wildpark – Bwabwata Wildpark – Popa Falls – Bootsfahrten auf dem Okavango und Kwando – Victoriafälle – Chobe Nationalpark – in Nata die Salzpflanzen und der Makgadi Pan Nationalpark

Lernen Sie mit uns die schönsten Naturschauplätze Afrikas kennen.

Namibia – unendliche Weiten und faszinierende Wüsten.

Botswana, die Perle Afrikas – weiße Salzpflanzen, das weltberühmte Okavango Delta, blauer Himmel und Rote Erde. Dazu die Victoriafälle – der größte Wasserfall Afrikas und zumindest der breiteste der Welt.

Reisen Sie mit uns in die grandiose Wildnis. Es gibt nichts Schöneres, als Tiere in freier Wildbahn zu erleben und den afrikanischen Busch in seinem ganzen Ausmaß zu genießen!

Der Reisepreis stand bei Redaktionsschluss leider noch nicht fest. Fordern Sie gern unsere ausführliche Reisebeschreibung an.



April 2017

Wien

Foto: © by Lichtbild Agentur/PIXELIO

Wien – die Stadt der Cafés, die Stadt der Habsburger und der Fiaker.

Wien – eine Vielfalt an Moderne und altherwürdigen Traditionen: bedeutende Museen, moderne Shoppingkultur, zeitgenössische Architektur, barocke Prachtbauten, die Spanische Hofreitschule, der Prater, Wein beim Heurigen und kulinarische Hochgenüsse – das alles und viel mehr ist Wien.

Die genaue Reisebeschreibung finden Sie in unserem Januarheft!

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



Flammenspiel hinter Glas

Kamine gibt es inzwischen in den unterschiedlichsten Ausführungen. Mit moderner Technik lassen sich einige per Knopfdruck steuern oder kommen auch ohne Schornstein aus.

Bettina Brüdgam

Bundesimmissionsschutzverordnung (1. BImSchV) allerdings vor, dass solch eine offene Feuerstelle nur gelegentlich betrieben werden darf. Laut dem Oberverwaltungsgerichts Rheinland-Pfalz heißt das an acht Tagen im Monat für maximal fünf Stunden. Ältere Kamin- und Kachelöfen müssen zudem unter Umständen umgerüstet oder außer Betrieb genommen werden (siehe Kasten). „Mit einem sogenannten Feinstaub-Abscheider, installiert in der Mündung des Schornsteins, lässt sich der Schadstoffausstoß reduzieren“, sagt Michael Neuhäuser vom Landungsinnungsverband des Schornsteinfegerhandwerks Hamburg. Der Einbau lohnt jedoch nicht immer. „Die Kosten liegen im Schnitt etwa bei 1.000 Euro“, so Neuhäuser. Es sei dann die Frage, ob sich dieser Aufwand bei einem Uralt-Modell auszahle.

Wenn es draußen kalt und nass ist, möchte man es zu Hause gerne so richtig behaglich haben. Knisternde Holzscheite und ein loderndes Flammenspiel bringen dann Gemütlichkeit in die gute Stube – entsprechend haben Kamine jetzt Saison. „Die Wärme eines Feuers übt schon immer eine ganz besondere Faszination auf den Menschen aus“, sagt Christa Brose von der Firma Kachelofen und Kamin in Nordstedt. Dies habe sich bis heute nicht geändert.

Lange galt der offene Kamin als Inbegriff der Lagerfeuerromantik. Bereits seit dem Jahr 2010 schreibt die

Hinzu kommt: Moderne Kamine sind nicht nur um-



Helle Farben sind momentan beliebt

Auch Gaskamine finden mittlerweile mehr und mehr Liebhaber. Und dank modernster Technik sind solche Kamine deutlich bequemer zu bedienen als das alte Holzmodell.

weltfreundlich, sondern auch komfortabel. Lagerfeuerromantik bieten inzwischen auch geschlossene Ausführungen, sogenannte Heizkamine. Mit großen Panoramasscheiben, bei einigen sind auch zwei oder drei Seiten verglast, vermitteln sie das Gefühl am offenen Feuer zu sitzen. Dabei fallen die rahmenlosen Sichtfenster mit ihren versenkbaren Griffen kaum auf. „Dank der Scheiben lässt sich ein höherer Wirkungsgrad erzielen und der Brennstoff wird effizienter genutzt“, sagt Brose. Zudem sei es so kein Problem, das Feuer unbeaufsichtigt bren-



Der Klassiker: ein Kamin mit Holzfeuerung

nen zu lassen. Auch deshalb rate sie zu der geschlossenen Variante. Zusätzlich integrierbar: Wassergeführte Einsätze und Pufferspeicher, mit denen sich die Energie in das Heiz-

system leiten lässt. „In der Übergangszeit im Herbst oder Frühjahr kann man die Räume so unter Umständen sogar komplett mit dem Kamin beheizen“, sagt Ulrich Prieß-Buller vom Fachbetrieb Buller-Ofen.

Immer beliebter werden Gaskamine. Sie lassen sich mit Erd- oder Flüssiggas befeuern und bequem per Fernbedienung oder Knopfdruck am Gerät zünden. „Verschiedene Stufen ermöglichen es, die Leistung der Flammen an die Außentemperatur anzupassen“, erklärt Prieß-Buller. So überhitzt der Raum auch an wärmeren Herbsttagen nicht. Praktisch auch: eine Zeitschaltuhr, mit der einige Modelle ausgestattet sind. „Der Wirkungsgrad des Erdgas-Heizkamins entspricht mit etwa 75 Prozent dem eines modernen Holzofens“, ergänzt Prieß-Buller. Zum Vergleich: Offene Kamine kommen nur auf rund ein Fünftel dieser Leistung.

Auf den charakteristischen Holzfeuer-Charakter muss man

bei einem Gaskamin nicht verzichten. Mit einer präzisen Zuluftregelung lassen sich die gelben Flammen auf den Holzscheit-Imitaten erzeugen, die sich kaum vom Original unterscheiden. Wer es ausgefallener mag, kann das Feuer etwa auch auf schwarzen oder weißen Kieselsteinen flackern lassen. In jedem Fall bleibt der Kamin sauber und Feinstaub fällt kaum an. Ein weiterer Pluspunkt: „Mit einem Gaskamin ist man bei der Planung flexibler, da sich die Abgasführung hier auch vertikal verlegen lässt“, sagt Prieß-Buller. Für einen Holzkamin hingegen braucht man einen senkrechten Schornstein.

Ob mit Holz oder Gas – den Designs der Kamine scheinen kaum Grenzen gesetzt. Mal sind sie in die Wand eingelassen, mal fungieren sie als halbhoher Raumteiler in elegantem weiß oder reichen in rustikaler Holzoptik bis an die Decke. „Im Trend liegt momentan ein reduziertes Design“, sagt Brose. Gut dazu passen zurückhaltende Farben

Regeln für alte Feuerstätten

In den kommenden Jahren müssen laut Bundesimmissionsschutzverordnung (1. BImSchV) weitere Kamin- und Kachelöfen stillgelegt oder nachgerüstet werden, wenn sie die Grenzwerte für Feinstaub überschreiten:

- bei Inbetriebnahme bis Ende 1974: bis Ende 2014
- bei Inbetriebnahme zwischen 1975 und 1984: bis Ende 2017
- bei Inbetriebnahme zwischen 1985 und 1994: bis Ende 2020
- bei Inbetriebnahme zwischen 1995 und 2010: bis Ende 2024

Die Datenbank des Industrieverbands Haus-, Heiz- und Küchentechnik (HKI) weist aus, welche Modelle unterschiedlicher Hersteller die Anforderungen erfüllen (www.cert.hki-online.de/geraete). Auch der Schornsteinfeger kann Auskunft geben.

Ausgenommen von der Regelung sind historische Öfen und Kamine, die vor dem Jahr 1950 in Betrieb genommen sind.

Die Kontrollen handhaben die Bundesländer unterschiedlich. „In Hamburg hat der Schornsteinfeger keinen expliziten Prüfauftrag, hier besteht bisher nur die Betreiberpflicht“, sagt Michael Neuhäuser vom Landungsinnungsverband des Schornsteinfegerhandwerks Hamburg.



Der Kamin in modernem Design

wie weiß, beige oder hellgrau. „Naturstein und Keramik sind aktuell sehr beliebt“, beobachtet Prieß-Buller. Zudem werden Farben und Formen immer individueller. Gut 70

unterschiedliche Farbtöne bietet etwa das Sortiment von Buller-Ofen. „Mit einem handwerklich gebauten Kamine können wir ohnehin so gut wie alle Wünsche umsetzen“, sagt

Prieß-Buller. Dazu gehört oft auch ein integriertes Extra-Fach in der gewünschten Ausführung zum Aufbewahren des Brennholzes oder eine Sitzbank nach Maß gleich neben der Feuerstelle.

Es geht aber auch ganz ohne Schornstein: Für Elektrokamine mit Wasserdampf-Technik reicht eine Steckdose aus. Sie simulieren das Feuer, indem mit Ultraschall erzeugter Nebel aus destilliertem Wasser illuminiert wird. „Solch ein Effekt-Feuer wirkt absolut authentisch“, unterstreicht Burkhard Klee von My-Flame.de in Pinneberg. Je nach Bedarf kann man es auch umstellen: „Viele Elektrokamine sind transportabel und las-

sen sich unkompliziert in einen anderen Raum platzieren.“

Die aufgrund von Unfällen in die Schlagzeilen geratenen Bioethanol-Kamine kommen ebenfalls ohne Abgasführung aus. „Die in Deutschland verbindliche technische Prüfnorm DIN 4734-1 steht inzwischen für mehr Sicherheit“, sagt Klee. Für Brenner aus Deutschland sei diese Zertifizierung vorgeschrieben und auch viele europäische Hersteller würden sich mittlerweile daran orientieren. „Billige Asia-Importe hingegen erfüllen die Norm nicht unbedingt.“ Grundsätzlich gilt aber für jedes Fabrikat: Auf jeden Fall die Bedienungsanleitung vor Inbetriebnahme genau studieren, um auf der sicheren Seite zu sein. Richtig bedient bieten die Bioethanol-Modelle dann durchaus eine gute Alternative. „Alte Kamine lassen sich mit entsprechendem Brenner auch umrüsten“, erklärt Klee. Ohnehin würden seiner Meinung nach größere Modelle mit breiter Flamme wie ein echter Holzkamin wirken. Daneben gibt es Mini-Feuerstätten, die auch auf dem Tisch oder der Anrichte Platz finden und je nach Lust und Laune mal ins Wohnzimmer mal auf den Balkon getragen werden können. Ob als kleiner Glaskoffer mit Griff fürs schnelle Umrangieren, ein kugelförmiger verglaster Edelstahlkamin, den man sogar samt Flamme rollen kann, oder als kunstvolle Laterne mit Durchbrüchen – kreative Designs setzen obendrein noch einen originellen Akzent im Raum.



**Nasse Wände?
Feuchter Keller?**

TEAM
ISOTEC
HANDWERK
AUF HOCHSTEM
NIVEAU

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

ISOTEC Hamburg GmbH

Donnerstr. 10, 22763 Hamburg

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

www.isotec.de/hamburg

ISOTEC[®]
Wir machen Ihr Haus trocken



Auch für kleine Räume gibt es Lösungen.

Neues Label für alte Heizungen

Wie effizient ist der Heizkessel?

Die Bundesregierung hat 2015 ein Gesetz zur Änderung des Energieverbrauchskennzeichnungsgesetzes (EnVKG) und damit die Einführung des „nationalen Effizienzlabels für Heizungsanlagen“ beschlossen. Das neue Effizienzlabel gilt seit 1. Januar 2016 für alle Gas- und Öl-Heizkessel mit einer Nennleistung bis 400 Kilowatt, die älter als 15 Jahre sind. Ziel der kostenlosen Etikettierung ist, Besitzern und Betreibern Informationen über den Effizienzstatus des Heizkessels

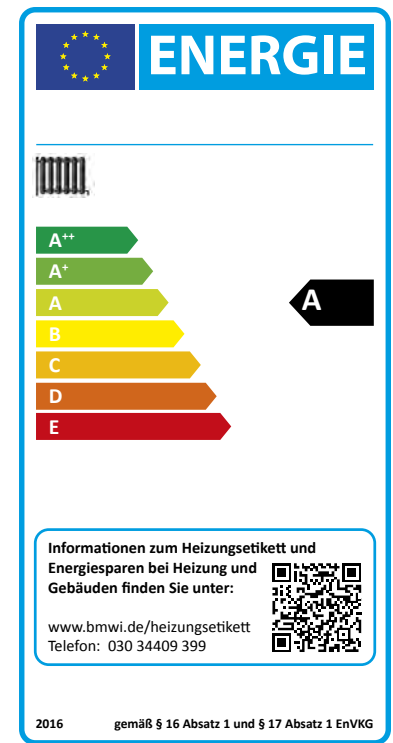
zu liefern und sie zum Austausch ihrer alten und ineffizienten Heizkessel durch moderne hocheffiziente Anlagen zu motivieren.

Heizungsinstallateure, Schornsteinfeger und Energieberater sind berechtigt, das Effizienzlabel zu vergeben. Sie müssen allerdings vom Eigentümer oder Nutzer mit Arbeiten am Heizgerät (Wartung, Reparatur, Schornsteinfegerarbeiten) oder im Zusammenhang mit der energetischen Modernisierung des gesamten Gebäudes beauftragt sein. Bei der Etikettierung

müssen zeitliche Vorgaben eingehalten werden (siehe Tabelle).

Ab 1. Januar 2017 ist der bevollmächtigte Bezirksschornsteinfeger verpflichtet, bei der Feuerstättenschau für Heizkessel, die noch nicht gekennzeichnet wurden, das Effizienzlabel zu vergeben. Dabei werden zunächst alle Kessel bis einschließlich Baujahr 1994 gekennzeichnet, anschließend jene bis Baujahr 2008 und bei den weiteren Überprüfungszyklen alle Gas- und Ölkessel, die bei der Feuerstättenschau mindestens 15 Jahre alt sind.

Eigentümer und Nutzer alter Heizkessel müssen sich nicht kümmern. Sie haben das Anbringen des Etiketts lediglich zu dulden. Es entsteht damit auch keine Pflicht zum Austausch des alten Heizkessels. Bei der Vergabe des Labels erhält der Eigentümer einen Flyer des Bundeswirtschaftsministeriums mit Informationen über weitergehende Energieberatungsangebote – zum Beispiel zum Heiz-Check der Verbraucherzentrale und der Vor-Ort-Beratung des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausführungskontrolle (BAFA) – sowie zu den Förderprogrammen der Kreditanstalt für Wiederauf-



Zeitliche Vorgaben zur Etikettierung durch Berechtigte nach EnVKG

Baujahr des Heizgerätes bis einschließlich	Etikettierung ab
1986	2016
1991	2017
1993	2018
1995	2019
1997	2020
2001	2021
2005	2022
2008	2023
2009 wenn es 15 Jahre alt ist	2024

bau (KfW) und des BAFA.

Das Effizienzlabel bewertet ausschließlich die Effizienz des Heizkessels nach Typ und Alter, sagt aber nichts über die tatsächliche Energieeffizienz der gesamten Heizungsanlage aus. Maßgebend für die Effizienz einer Heizung ist vielmehr, ob die Heizkurve richtig eingestellt und die Anlage hydraulisch abgeglichen wurde.

Dipl.-Ing. Corinna Kodim
Haus & Grund Deutschland
www.hausundgrund.de

HANSA

BAUTENSCHUTZ

SANIERUNGSTECHNIK GMBH

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

Hansa Bautenschutz
Sanierungstechnik GmbH
Am Lehberg 4
22143 Hamburg

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

Zertifizierter Fachbetrieb
für Bausanierung

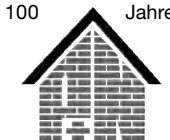
HANSA-GLASBAU

GLASBAUSTEINE + ZUBEHÖR Verlegung + Verkauf

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

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

MEISTERBETRIEB
100 Jahre



solide-zuverlässig

PENTZIN & NÄGELER
BAUUNTERNEHMEN

Ausführung sämtlicher Bauarbeiten

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

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

Hauswasseranlagen sicher und schadstofffrei betreiben

Zu den Pflichten von Eigentümern einer Trinkwasser-Installation zählen im Wesentlichen der bestimmungsgemäße Betrieb der Trinkwasser-Anlage, bestimmte Prüf- und Informationspflichten sowie die regel-

Einrichtungen zur Druckminderung oder Wasseraufbereitung, zur Warmwasserbereitung und Speicherung bis hin zu den verschiedenen Entnahmestellen in der Wohnung – in seiner Qualität nicht unzulässig beeinflusst werden.

Stagnation vermeiden

Damit das Trinkwasser hygienisch sauber bleibt, muss es regelmäßig durch die Trinkwasserleitungen fließen. Bei einer Stagnation in wenig genutzten Leitungsabschnitten, etwa Gäste-WC oder Gartenwasseranschluss, besteht die Gefahr der mikrobiologischen Verunreinigung. Längere Zeit stehendes Wasser stellt daher eine gesundheitliche Gefährdung dar und sollte regelmäßig ausgetauscht werden. Bei einer vorhersehbarer längerer Nichtnutzung oder Abwesenheit (Urlaub, Leerstand) sollte der betreffende Leitungsabschnitt oder die Wohnungsinstallation abgesperrt werden. Bei der Wiederinbetriebnahme muss das stagnierte Wasser durch Öffnen aller Entnahmearmaturen ablaufen. Nach einer Stagnationszeit von mehr als sechs Monaten muss bei Wiederinbetriebnahme das Leitungssystem mehrmals gespült und zusätzlich mikrobiologisch durch eine Fachfirma untersucht werden.

Um auf Dauer das regelmäßige Spülen von wenig genutzten Entnahmestellen zu vermeiden, ist es sinnvoll, den betreffende Rohrleitungsabschnitt so einzubinden, dass er in Fließrichtung vor einer Entnahmestelle mit einem regelmäßigen Wasserdurchfluss liegt. Nicht mehr genutzte Trinkwasser-Installationen sind durch ein Fachunternehmen vollständig zurückzubauen.

Rückfluss verhindern

Trinkwasser-Entnahmestellen, die mit einem anderen Was-

sersystem verbunden werden (Heizungswasserbefüllung) oder über einen Schlauchanschluss verfügen (Badewanne, Gartenschlauch) dürfen nur mit entsprechenden Sicherungseinrichtungen betrieben werden, die das Rückfließen von Nichttrinkwasser in das Trinkwassersystem verhindern.

Auf die richtige Temperatur achten

Die Temperatur des kalten Trinkwassers sollte 30 Sekunden nach vollständigem Öffnen einer Entnahmearmatur 25°C nicht überschreiten. Warmes Wasser muss nach 30 Sekunden Fließdauer eine Temperatur von 55°C haben. Die Wassertemperatur am Austritt des Trinkwassererwärmers darf daher nicht unter 60°C liegen. Diese Maßnahme verhindert die Vermehrung von Legionellen.

Legionellenprüfung

Eigentümer von vermieteten Mehrfamilienhäusern, die eine Grobanlage zur Trinkwassererwärmung (ab 400 Liter Speicherinhalt oder ab drei Liter Inhalt in der Rohrleitung zwischen dem Austritt des Trinkwassererwärmers und der Entnahmestelle) und Einrichtungen zur Vernebelung des Trinkwassers (Duschen) betreiben, müssen alle drei Jahre eine Legionellenuntersuchung durchführen lassen.

Für die Probenahme sind Probenahmeventile am Austritt (Warmwasser) und Eintritt (Zirkulation) des Trinkwassererwärmers erforderlich. Die Probenahme an ausgewählten Steigesträngen erfolgt über die Entnahmestellen in der Wohnung. Die betreffenden Mieter müssen daher rechtzeitig informiert werden. Die Beprobung und Laboruntersuchung darf nur durch zertifizierte Unternehmen erfolgen.

Informationspflichten

Eigentümer von Trinkwasser-Installationen müssen den Bewohnern oder sonstigen Nutzern Informationen über

- die Qualität des bereitgestellten Trinkwassers (jährliche Angaben des Wasserversorgers),
- die Ergebnisse von vorgenommenen Untersuchungen (zum Beispiel Legionellenprüfung),
- vorhandene Bleileitungen und Trinkwasserbehandlungsgeräte (zum Beispiel Enthärtungsanlage)

schriftlich oder sichtbar über einen Aushang bekannt geben, sobald sie diese Informationen selbst erhalten.

Bei Auffälligkeiten in der Trinkwasserqualität (Geruch, Aussehen, Geschmack, Temperatur), Bekanntwerden der Überschreitung von zugelassenen Grenzwerten oder außergewöhnlichen Vorkommnissen, welche die Trinkwasserqualität beeinträchtigen können, hat der Eigentümer umgehend Maßnahmen zur Aufklärung und Abhilfe zu veranlassen und unverzüglich das Gesundheitsamt zu unterrichten.

Inspektion und Wartung

Eine regelmäßige Inspektion und Wartung der Trinkwasser-Installation durch ein Fachunternehmen ist notwendig, um einer unzulässigen Beeinflussung der Trinkwasserqualität vorzubeugen. Bei etwaigen Reparaturen oder dem Austausch von Komponenten einer Trinkwasser-Installation dürfen nur Materialien verwendet werden, die über ein entsprechendes Zertifikat (etwa das DVGW-Zertifizierungszeichen) verfügen. Die dafür notwendigen Arbeiten müssen von einem fachkundigen, bei einem Wasserversorgungsunternehmen eingetragenen Installationsunternehmen vorgenommen werden.



Trinkwasser ist wertvoll und muss geschützt werden

mäßige Durchführung von Inspektionen und Wartungen. Bei vermieteten Mehrfamilienhäusern trifft den Eigentümer zudem eine besondere Verantwortung für das Leben und die Gesundheit der Bewohner.

Bestimmungsgemäßer Betrieb

Trinkwasser ist ein Lebensmittel. Es wird vom regionalen Wasserversorger in entsprechender Qualität zur Verfügung gestellt und gelangt über die Trinkwasser-Installation des Gebäudes zu den Nutzern. Das Trinkwasser darf auf seinem Weg – ausgehend vom Hauswasserzähler, über die Rohrleitungen und etwaige

Dipl.-Ing. Corinna Kodim
Haus & Grund Deutschland
www.hausundgrund.de

Hausnummernschild

Lesbare Ziffern retten Leben

Hausnummernschilder führen meist ein wenig beachtetes Dasein. Dabei sind sie nicht nur ein dekoratives Gestaltungselement, sondern vor allem eine wichtige Orientierungshilfe für Gäste und im Ernstfall auch für Notärzte und Feuerwehr. In Großstädten sind die Straßen zwar meist gut beleuchtet, und die dichte Nachbarschaft erleichtert die Orientierung. Dafür erschwert vielerorts die verschachtelte Nummerierung von Hinterhäusern und Hofgebäuden die Suche nach dem Ziel. In Vororten und auf dem Land mangelt es zudem oft noch an Licht im öffentlichen Raum. Wenn dann noch die Ziffern schlecht beleuchtet und/oder zu klein sind, gleicht das Auffinden einem Bilderrätsel.

Angestrahlt oder hinterleuchtet?

Für den nachträglichen Anbau bieten sich vom Stromnetz unabhängige bezifferte Solarleuchten an. Mit Hilfe von Solarzellen gewinnen sie bei Tageslicht Energie. Die wird in einem kleinen Akku gespei-

chert und bei Dunkelheit in Form von Licht wieder abgegeben. Vorsicht: Nur hochwertige Akkus laden sich im Laufe eines kurzen Wintertages so gut auf, dass die Lampe dann auch die ganze Nacht über Licht hergibt.

Auch ein Strahler, der vom Vorgarten aus die Hausnummer erleuchtet, lässt sich problemlos nachrüsten. Problematisch ist dieses Konzept, wenn sich die Nummer direkt neben der Haustür befindet. Dann wird jeder, der das Gebäude verlässt, unangenehm geblendet.

Variante Nummer drei ist ein hinterleuchtetes Hausnummernschild. Mittlerweile gibt es eine riesige Auswahl an Materialien und Designs. Den großen Unterschied macht die Konstruktion: Entweder sind die Ziffern auf der Vorderseite einer Glaslampe angebracht und heben sich damit dunkel vor dem erleuchteten Lampenkörper ab. Oder ihre Formen werden aus einem Material wie etwa Edelstahl ausgestanzt und mit Glas hinterlegt. Sie wirken damit wie leuchtende Zahlen.

Online-Shops ermöglichen einen guten Überblick – auch in puncto Preise.

Wer nicht auf Solarleuchten setzt, muss das Hausnummernschild mit der Stromversorgung des Hauses verbinden. Dann kann sie auch gleich mit einem stufenlos regelbaren oder fest eingestellten Dämmerungsschalter gekoppelt werden. So schaltet sich die Lampe automatisch abhängig vom Grad der Dunkelheit und nicht von einer Uhrzeit an.

Licht alleine macht nicht lesbar

Eine beleuchtete Hausnummer nutzt wenig, wenn sie vom Gehweg aus und möglichst aus dem fahrenden Notarztwagen heraus nicht sichtbar ist. Hinterleuchtete Ziffern müssen mindestens zehn und durch Strahler beleuchtete Ziffern mindestens zwanzig Zentimeter hoch sein, damit die Hausnummer aus einer Entfernung von zwanzig Metern noch gut erkennbar ist, so die Empfehlung der Brancheninitiative licht.de. Außerdem müssen sie an einer mög-



Deutlich lesbar und gut beleuchtet

lichst frei einsehbarer Stelle der Hauswand angebracht werden. Der Hausbaum im Vorgarten braucht notfalls ab und zu einen Rückschnitt.

Viele Kommunen haben eine Hausnummer-Verordnung, in der die Zifferngröße oder die Position am Gebäude geregelt sind. Bevor Sie das Projekt „Perfekte Hausnummer“ in Angriff nehmen – fragen Sie vor Ort nach!

Eva Neumann
Haus & Grund Deutschland
www.hausundgrund.de

Haustechnik: ALTBAUSANIERUNG / FASSADENRENOVIERUNG / VOLLWÄRMESCHUTZ / FENSTER / TÜREN

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: Fahland.GmbH.Bautechnik@t-online.de

Sparen Sie bis zu 70% Heizkosten!

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

SANIERUNGSTECHNIK NORD

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

Feuchte Häuser? Nasse Keller? Modergeruch?

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

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

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

Licht = Sicherheit + Komfort + Atmosphäre

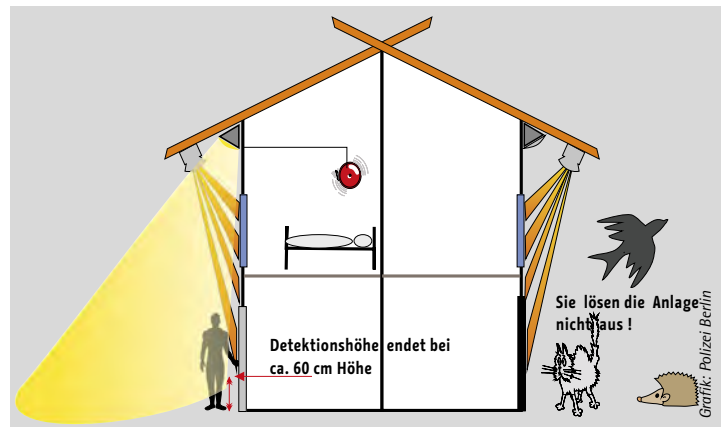
Beim Hausbau wird die Außenbeleuchtung des Gebäudes gerne erst einmal verschoben. Doch spätestens wenn kalte-klaumme Hände das übliche Wühlen nach dem Schlüssel in der Handtasche erschweren oder in der trüben Jahreszeit der erste Gast auf der Treppe gestolpert ist, merkt man: Da fehlt etwas. Ein Minimum an Beleuchtung rund ums Haus muss sein.

Helle Wege, heller Eingangsbereich

Bewohner und Gäste, Postboten und Lieferanten wollen und sollen zu jeder Jahreszeit sicher zum Hauseingang gelangen können. Dafür muss der Eigentümer im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht

sorgen. Die Beleuchtung dient der Orientierung und macht Stufen und Stolperfallen sichtbar.

Gute Beleuchtung begleitet Bewohner und Besucher vom Gartentor beziehungsweise der Grundstücksgrenze bis zum Hauseingang. Und sie erhellt Wege auf der Gartenseite – etwa zu Mülltonnen, einem Nebengebäude oder der Garage. Wichtig ist, dass das Licht gleichmäßig auf die Wege fällt. Poller, halbhohe Masten oder andere bodennahe Leuchten sind hier ideal. Wegbiegungen oder -verengungen und alle Risikobereiche verdienen besondere Beachtung. Stufen und Treppen müssen – insbesondere von oben betrachtet – gut erkennbar sein. Wenn die Wegfüh-



Alarmbeleuchtung: Helle Strahler, durch Bewegungsmelder gesteuert, können Täter abschrecken und vertreiben!

Checkliste LEDs im Außenbereich

Energieeffizienz: LEDs erzeugen mit relativ wenig Strom viel Helligkeit und erzielen eine Lichtausbeute von mehr als 130 Lumen pro Watt. Sie verbrauchen über 90 Prozent weniger Strom als Glühlampen und über 20 Prozent weniger Strom als Energiesparlampen.

Schaltfestigkeit: LEDs verkraften mehr als 25.000mal An- und Ausschalten, so Stiftung Warentest. Sie lassen sich damit besonders gut mit Bewegungsmeldern kombinieren.

Lebensdauer: Sie beträgt nach Herstellerangaben 15.000 bis 30.000 Betriebsstunden (Energiesparlampen: zwischen 8.000 und 10.000 Betriebsstunden).

Startzeit: LEDs erreichen im Gegensatz zu Energiesparlampen sofort ihre maximale Helligkeitsstufe und wirken dadurch abschreckender.

Temperaturunempfindlichkeit: Bei kühlen Temperaturen, wenn Energiesparlampen oder Halogenstrahler schon mal schwächeln, sind LEDs besonders effizient.

Schadstofffreiheit: LEDs enthalten kein giftiges Quecksilber. Wenn sie herunterfallen und kaputtgehen, können keine giftigen Dämpfe austreten. Die Leuchtmittel werden beim Werkstoffhof oder mit dem Elektroschrott entsorgt. Einzelne Teile der ausgedienten LED-Lampen können recycelt werden.

Der vergleichsweise hohe Kaufpreis wird durch die lange Lebensdauer und den niedrigen Stromverbrauch schnell ausgeglichen. Beides zusammen sorgt auch dafür, dass LEDs in der Gesamt-Ökobilanz trotz höherem Produktionsaufwand nicht schlechter abschneiden als Energiesparlampen.

rung festgelegt ist, spricht nichts dagegen, alle Orientierungsleuchten fest zu installieren. Die Leitungen kommen mindestens 60 Zentimeter tief und damit sicher vor dem Spaten des Hobbygärtners in die Erde. Alternativ können kabelgebundene Stecklampen oder Solarleuchten zum Einsatz kommen. Leuchten der Schutzart IP44 oder höherer Schutzart sind gegen Spritzwasser und gegen feste Fremdkörper mit einem Durchmesser von mehr als einem Millimeter geschützt.

Unverzichtbar ist eine Lichtquelle direkt an der Haustür. Sie wird am besten auf etwa drei Viertel der Türhöhe an der Wand, direkt über der Haustür oder in einem Vordach montiert. Die Leuchten müssen so platziert sein, dass sie Bewohner und Passanten nicht blenden.

Schaltung mit System

Eine ausgeklügelte Schaltung trägt erheblich zu Sicherheit und Komfort bei, aber auch zum Energiesparen. Ideal sind Bewegungsmelder mit integriertem Dämmerungs- und Zeitschalter. Damit lässt sich genau regeln, ab welcher Lichtintensität und/oder zu welcher Zeit die Leuchtkörper wie lange leuchten. Der Bedienkomfort wird durch einen Schalter im Hausflur erhöht.

Unser Tipp

Wählen Sie Bewegungsmelder mit einer selektiven Alarmunterdrückung oder Tierimmunktion. Sie registrieren nur Lebewesen ab einer bestimmten Masse, springen also nicht jedes Mal an, wenn Nachbars Katze ums Haus schleicht.

Licht als Beitrag zum Einbruchschutz

Zum Einbruchschutz von Wohngebäuden ist die mechanische Sicherung von Türen und Fenstern unverzichtbar. Gezielte Beleuchtung kann eine gute Ergänzung dazu sein. Für die Wahl der Leuchten, ihre Platzierung und Ausrichtung gelten dabei andere Auswahlkriterien als bei der allgemeinen Orientierungsbeleuchtung: Die Leuchtkörper dürfen nicht durch einfache Maßnahmen auszuschalten, zu beschädigen oder zu zerstören sein. Deshalb werden sie möglichst unerreichbar, zum Beispiel unter einem Dachvorsprung, angebracht. Das Licht wird so eingestellt, dass es die komplette Hausfront samt allen dunklen, kaum einsehbaren Ecken und gefährdeten Bereichen wie Haus- und Kellereingang sowie Terrassentritt erleuchtet.

Eva Neumann
Haus & Grund Deutschland
www.hausundgrund.de

HANDWERKSBEREIBE EMPFEHLEN SICH

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

Kontakt:

elbbüro · Stefanie Hoffmann

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

ARCHITEKTEN

**Aufstockungen
und Anbauten
für Wohnhäuser**
040.99 99 45 73
www.heidrunohm.de



heidrun ohm architekthin
ich mach was draus.

BAUGESCHÄFTE Forts.

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

BAUTROCKNUNG

BE
BLAUE ELISE
BAUTROCKNUNG
Wiesenhöfen 7
HH-Volksdorf
040-6032644
0173-2488811
BAUTROCKNUNG
für Privat und Gewerbe!
bebautrocknung@gmx.de

HAUSMEISTER

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



MALER Forts.

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

ALTBAUSANIERUNG

**Nasse Wände, feuchte Keller,
Schimmelpilz?**
Beseitigt preiswert und schnell
– kleiner Fachbetrieb –
Putz- u. Mauerwerk-Sanierung,
Isolierungen, Dränagen
☎ 67 58 08 95 oder 0177-340 4521
HPWestphal Bausanierung

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

SANITÄR-INSTALLATEURE

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

DACHDECKER

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

HAUS- u. GRUNDSTÜCKS-BETREUUNG
Aufsicht · Pflege · Instandhaltung
ANDREAS ZIERACH
Friedrich-Ebert-Damm 143
D-22047 Hamburg
Telefon 696 17 90 · Fax 696 41 681
E-Mail: Andreas@Zierach.de
www.zierach.de

TISCHLER

DIE MÖBELMACHER
DIE HAMBURGER TISCHLEREI FÜR
EXKLUSIVEN MÖBELBAU
Tischlermeister
Steven Scheer
Walddörferstr. 332 · 22047 Hamburg
Tel.: 040/696 40 424 · Fax: 040/696 40 425
www.diemoebelmacher.de

BAUGESCHÄFTE

SANIERUNG · UMBAU · RENOVIERUNG
ABDICHTUNG · FLIESEN
VOLKER BEHRENS
Maurermeister · Spezial-Baugeschäft
Feuerbergstraße 2 · 22337 Hamburg
Tel. 040-59 53 84 · Fax 040-59 74 37

ENERGIEAUSWEISE

etc GmbH
Energie und Thermografie
Centrum Hamburg GmbH
Meiendorfer Weg 23, 22145 Hamburg
Tel. 040/67 99 99 97 · Fax 040/67 99 98 92
info@etc-hamburg.de · www.etc-hamburg.de

HEIZÖL

BERND IDEN
Heizöl
☎ 60 70 136

WOHNUNGRÄUMUNG

**HAMBURGER
VERWERTUNGS
AGENTUR**
• RÄUMEN • PFANDRECHT
• VERWERTEN • VERSTEIGERN
• UMLAGERN • EINLAGERN
HAMBURGER VERWERTUNGSAGENTUR
CHRISTIAN W. SCHEUERMANN E.K.
TEL.: 040-554 99 826
KOLLAUSTR. 148 · 22453 HAMBURG
VEREIDIGTER UND ÖFFENTLICH
BESTELLTER AUKTIONATOR

FENSTER + TÜREN

H.-W. Hengfoß
MAURERMEISTER
• Maurer- und Fliesenarbeiten
• Altbau- und Balkonsanierung
• Wärmedämmung und Innenausbau
www.baugeschaef-hengfoss.de
Tel. 040/84 07 98 93, Fax 84 07 93 91

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

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

Glänzende Aussichten:

Gold als Anlage, zum Sammeln oder als Geschenk

Seit Jahrtausenden geht von Gold eine besondere Faszination aus. Es hat sich als beständige und vor allem krisensichere Form der Wertaufbewahrung erwiesen. Sein entscheidender Wert liegt zudem in seiner Knappheit als Rohstoff. Weder Regierungen noch Notenbanken können das Angebot künstlich aufblähen. Gold bietet also einen Inflationsschutz. Und es steht momentan hoch im Kurs.

Gold ist immer kostbar und kann die Zeit überdauern, das macht es so beliebt als Geschenk und Sammlerobjekt. Wir haben uns bei Stefan Rose, Leiter Edelmetalle bei der Hamburger Sparkasse, informiert:

Herr Rose, wie sicher ist Gold als Wertanlage?

Gold ist keine klassische Geldanlage. Es bringt keine Dividende, keine Zinsen, unterliegt Kursschwankungen, aber ist wertstabil. Das glänzende gelbe Metall ist als Versicherung gegen sich ankündigende Krisen alternativlos. Der Vorteil zu anderen Anlageformen liegt darin, das Gold

nie völlig an Wert verliert. Das hat die Geschichte gezeigt. Eine Investition in Gold ist tatsächlich Gold wert.

Warum sollte man Gold kaufen?

Weltweit wird Geld im Überfluss produziert und damit entwertet, was man von Gold nicht behaupten kann. Aber man sollte nicht sein ganzes Geld nur auf Gold setzen, sondern es immer als gute, solide Ergänzung zu seinen Anlagen sehen. Schließlich bieten auch die eigenen vier Wände einen gewissen Schutz vor Inflation. Für Gold spricht zudem, dass es über Jahrhunderte hinweg seine Kaufkraft erhalten hat und ein knappes Gut ist. Mo-

mentan geht der Trend zu physischem Gold. Viele unserer Kunden fragen derzeit verstärkt nach Goldmünzen und Barren in unterschiedlichen Größen.

Lieber Barren oder Münzen wählen?

Die Entscheidung hängt vom persönlichen Geschmack ab und ist auch abhängig davon, wie viel Geld man pro Stück bezahlen will. Goldbarren haben im Vergleich zu Münzen geringere Herstellungskosten. Egal, wofür man sich entscheidet, wichtig ist immer die sichere Lagerung: das kann zu Hause sein, am besten im Tresor, oder man mietet ein Schließfach.

Ist Gold nicht doch eher etwas für Menschen mit viel Geld?

Jeder muss für sich entscheiden, wie viel Geld er für den Erwerb von Gold ausgeben will. Mein Team und ich legen Wert darauf, dass jeder, der zu uns kommt, sich mit seinen Vorstellungen gut beraten fühlt. Dabei ist es übrigens egal, ob Haspa-Kunde oder nicht. Jeder kann bei uns Gold kaufen. Ob eine Münze oder mehrere Barren, der Erwerb eines noch so kleinen Anteils Edelmetall ist immer etwas Besonderes. Denn Sie halten den Wert ihrer Investition sicher und geborgen in ihren Händen. Und glauben Sie mir: Das ist in diesen Zeiten ein sehr gutes Gefühl.

Wintergefahren

Wenn die weiße Pracht zur Last wird

Er wirkt so leicht und kann doch ganze Dächer zum Einsturz bringen. Türmt sich der Schnee auf dem Dach, kann er die Standsicherheit eines Hauses gefährden, Risse und Verformungen die Folge sein. Ob Einsturzgefahr droht, hängt dabei nicht allein von der Schneehöhe ab, sondern vor allem davon, aus was der Schnee besteht beziehungsweise sich unter ihm verbirgt.

Jeder Hausbesitzer sollte sich der weißen Gefahr von oben bewusst sein. Wer zudem unter einem Flachdach oder schwach geneigten Dach wohnt, hat statistisch gesehen ein erhöhtes Risiko, dass Schnee Schäden an seinem Haus anrichtet – da er hier eher liegen bleibt. Deshalb ist es wichtig als Hausbesitzer zu wissen, wie hoch die maximale Traglast seines Daches ist. Sie ist im Standsicherheitsnachweis für das Haus angegeben. Auskunft hierzu gibt auch die jeweilige Bauaufsichtsbehörde, das ist in der Regel das Landrats- oder Bürgeramt.

Schnee kann schwer werden

Bei der Berechnung der Schneelast kommt es jedoch nicht nur auf die Menge an, sondern vor allem auf die Zusammensetzung. Wassergehalt und Vereisungsgrad des Schnees sind entscheidend für das Gewicht. Bereits eine zehn Zentimeter dicke Schneeschicht kann im Extremfall bis zu 100 Kilogramm pro Quadratmeter wiegen, frischer, luftiger Pulverschnee hingegen nur zehn Kilogramm.

Spätestens wenn die zulässige Schneelast erreicht ist, muss das Dach geräumt werden. Wer unsicher ist, ab wann er sein Dach vom Schnee befreien muss, kann ebenfalls bei der Bauaufsichtsbehörde, der Gemeinde oder auch bei der Feuerwehr nachfragen. Aus Sicherheitsgründen sollte man das Freiräumen allerdings Fachleuten, in der Regel Dachdeckern überlassen. Bei akuter Einsturzgefahr hilft auch die Feuerwehr.

Kommt es trotz aller Vorsichtsmaßnahmen am Dach oder Gebäude durch die Schneelast zu einem Schaden, leistet die Elementarschadenversicherung. Schneedruck gilt, wie auch Hochwasser, Starkregen oder Erdbeben, als sogenannte Naturgefahr und ist deshalb ausschließlich über die Elementardeckung versichert.

Gefahr von oben

Zuviel Schnee auf dem Dach erhöht aber auch die Gefahr von Dachlawinen. Generell gilt: Je steiler das Dach, je höher das Haus, je belebter die Straße ist und je mehr Schnee in der Gegend fällt, umso besser und umfassender müssen die Sicherungsmaßnahmen sein. Dazu gehören insbesondere auch Schneefanggitter oder -stopper – am besten von einem Fachmann montiert, um der Verkehrssicherungspflicht zu genügen. Ebenso gefährlich sind spitze, kiloschwere Eiszapfen, die sich von Dachrinnen lösen und wie Geschosse auf Gehwege sausen. Als Hauseigentümer hat man alle nötigen Vorkehrungen zum Schutze Dritter zu treffen. Kann

nicht gleich Abhilfe geschaffen werden, sind die gefährdeten Bereiche unterhalb des Daches abzusperren oder durch Warnschilder zu sichern.



Foto: © by Ulrich Kuhn / PIXELIO

Wird durch eine Dachlawine oder einen herabstürzenden Eiszapfen ein Passant verletzt oder ein Auto beschädigt, bietet die Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung Schutz. Bei einem selbstgenutzten Einfamilienhaus ist sie meist ein Bestandteil der Privathaftpflichtversicherung des Eigentümers. Handelt es sich um ein vermietetes Haus, muss eine separate Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung abgeschlossen werden.



Grundeigentümer
Versicherung VVaG

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

RA Heinrich Stüven zum Thema

Stadtplanung

Alle reden – nur aneinander vorbei



Quadratisch, praktisch, gut. Dieser Werbespruch prägt nicht nur den Namen einer Schokolade, sondern könnte ohne weiteres auf das Bau- und Planungsrecht übertragen werden. Warum nur in aller Welt werden unsere Städte immer hässlicher. Offenbar haben wir verlernt, Städte lebenswert und interessant für die Bewohner zu gestalten.

Wir fahren nach Florenz um uns das Zentrum mit der Piazza della Signoria anzusehen. Wir lassen uns von den prächtigen Boulevards in Barcelona begeistern und schwärmen von den historischen Bauten in Paris und der Altstadt von Lissabon.

Kein Tourist käme auf die Idee, die in der Nachkriegszeit entstandenen Viertel dieser Städte zu besichtigen, geschweige denn, sie in Hamburg aufzusuchen. Sie sind langweilig und abstoßend, maximal kann man sie noch als ideenlos bezeichnen.

In solchen Vierteln gedeiht nicht nur soziale Kälte, sondern auch das Desinteresse an einer lebenswerten Stadt. Auch die Hafencity ist nicht gerade der große Wurf geworden. Sie lebt hauptsächlich von der Speicherstadt, der Errichtung der Elbphilharmonie sowie ihrer einmaligen Lage am Wasser, ansonsten pfeift der Wind gewaltig um die Ecken.

Der Letzte, der in Hamburg noch Stadtplanung betrieben hat, war Fritz Schumacher. Heute besteht Planung aus einer Aneinanderreihung von Solitären aus Glas, Beton und Stahl. Kantig ist praktisch und auf den Flachdächern wird das alternative Stadtgrün gefördert.

Drum herum finden wir von Landschaftsplanern lieblos gepflasterte Wege mit ergonomisch zwiespältigen Sitzgelegenheiten. Hin und wieder

ein Bäumchen, wobei den Planern im Nachgang noch einfällt, dass so ein Gewächs auch Wasser benötigt.

Man könnte allerdings den Raum jenseits der Gebäudewände auch als öffentlichen Raum ansehen, der von den Bürgern als Aufenthaltsraum genutzt werden kann.

Unabhängig von der Person, ihrem sozialen Status oder ihrer Herkunft, hat dieser Raum zutiefst demokratischen Sinn. Man kann sich treffen, reden, diskutieren und ihn als Forum nutzen.

Der Letzte, der in Hamburg wirklich Stadtplanung betrieben hat, war Fritz Schumacher. Heute besteht Planung aus der Aneinanderreihung von Solitären.

Stadtplanung heute glaubt, man könnte mit ein paar Sitzmöbeln und einem Kaffee diesen demokratischen Raum nachbilden. Die begehrtesten Stadtgebiete unserer Stadt sind beileibe nicht die Standardbauten

der 60ziger Jahre.

Wir müssten uns nicht mit Themen wie Gentrifizierung auseinandersetzen, wenn die Qualität unserer Neubauten und ihre städtebauliche Umgebung nicht so dermaßen einfalllos wären.

Politisch verordnete Mietpreisminderungen oder Erhaltungsverordnungen könnten wir uns schenken, wenn wir stadtplanerisch unsere Wohngebiete einfach nur attraktiver gestaltet hätten. Stattdessen planen wir mit Architekten, Stadtplanern und Verkehrsplanern höchst effizient aneinander vorbei. Der Architekt A. E. Brinkmann schrieb bereits 1908: „Es ist notwendig, dass Architekt und Publikum aufhören, den einzelnen Bau als ein in sich geschlossenes Gebilde zu betrachten. Jeder einzelne Bau hat seine Verpflichtung gegen seine Umgebung, gegen die gesamte Stadt, wie der Einzelne gegen seine Familie.“ Dem bleibt nichts mehr hinzuzufügen. Ich wünsche Ihnen ein gesegnetes Weihnachtsfest und ein gesundes und kreatives neues Jahr.

IMPRESSUM

Dezember 2016

Redaktionsleitung:

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

Verlag und Gesamtherstellung:

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

Anzeigenverkaufsleitung:

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

(32.403 monatlich im 3. Quartal 2016)



ivw geprüft

Erscheinungsweise: monatlich

Abonnements- und Adressverwaltung:

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

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

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

Das Hamburger Grundeigentum ist Mitglied im Anzeigenverbund Haus & Grund Medien, einem überregionalen Zusammenschluss von Zeitschriften mit einer Gesamtauflage von über 507.000 Exemplaren. Bei Interesse an überregionalen Schaltungen kontaktieren Sie uns bitte. Wir beraten Sie gern.

TITELBILD

Elbphilharmonie – Maxim Schulz

NEUE INDEXZAHLEN

Verbraucherindex (2010 = 100)
Alle Werte ab 1992 auf www.grundeigentuemerverband.de
Aug 107,6 · Sep 107,7 · Okt 107,9

BEILAGENHINWEIS

Dieser Ausgabe sind die Teilbeilagen

- Abdichtungstechnik Weber
- Bodelschwingh-Haus Hamburg
- Haferkamp Immobilien GmbH und die Gesamtbeilagen
- Grossmann & Berger GmbH
- Gustafsen & Co Immobilien GmbH & Co. KG beigelegt. Wir bitten um Beachtung.

Immobilienverband Deutschland IVD

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



Das Zeichen für qualitätsbewusste und
leistungsstarke Immobilien-Arbeit!

unabhängig • sachkundig • IVD-geprüft

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

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

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

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

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

Dr. O. Campe & Co.
Immobilien
seit 1935
Vermittlung · Verwaltung · Gutachten
www.dr-campe-immobilien.de
Tel.: 040 - 32 54 32 0

Theobald Danielsens
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 C. FRANZEN
SEIT 1927
BEIM STROHHAUSE 27 · 20097 HAMBURG
TEL. 040-320 22 66 · FAX 040-320 22 600
IVD · VHH · Fiabci

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

IM HAMBURGER
NORDEN...
sind wir die
Spezialisten!
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

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

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

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

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

LEIPE
IMMOBILIEN
Verkauf · Vermietung · Verwaltung
LEIPE IMMOBILIEN GmbH & Co. KG
Schlüterstraße 14, 20146 Hamburg - Rotherbaum
Tel.: 040 - 41 42 93 80 info@leipe-immobilien.de

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

WITTHÖFT
immobilien aus gutem Hause
Rolfinckstraße 15 · 22591 Hamburg
Saseler Chaussee 205 · 22593 Hamburg
Tel.: (040) 63 64 63-0 · www.witthoef.com

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

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



Einem Unwetter ist es egal, ob Sie Geschmack haben.

Seit 125 Jahren wissen wir: Your Home is your Castle. Sie stecken nicht nur Geld, Kraft und Individualität in Ihr Zuhause, Ihr Herz schlägt für jeden einzelnen Nagel. Leider nimmt die Natur darauf wenig Rücksicht und ein Unwetter kann schnell einen unangenehmen Schaden anrichten. Gut, wenn Sie dann einen Partner an Ihrer Seite wissen, der Ihr Haus wie sein eigenes behandelt.

Wir bieten aber nicht nur Schutz rund um die Immobilie, bei uns können Sie natürlich auch eine Hausrat-, Unfall- oder Haftpflichtversicherung abschließen. Infos über unsere Produkte und die besonders günstigen Konditionen für Mitglieder des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg erhalten Sie unter **040 3766 3333** oder besuchen Sie uns: **Große Bäckerstr. 7, 20095 Hamburg.**



seit 1891

Grundeigentümer
Versicherung VVaG

PERSÖNLICH VERSICHERT SEIT 1891