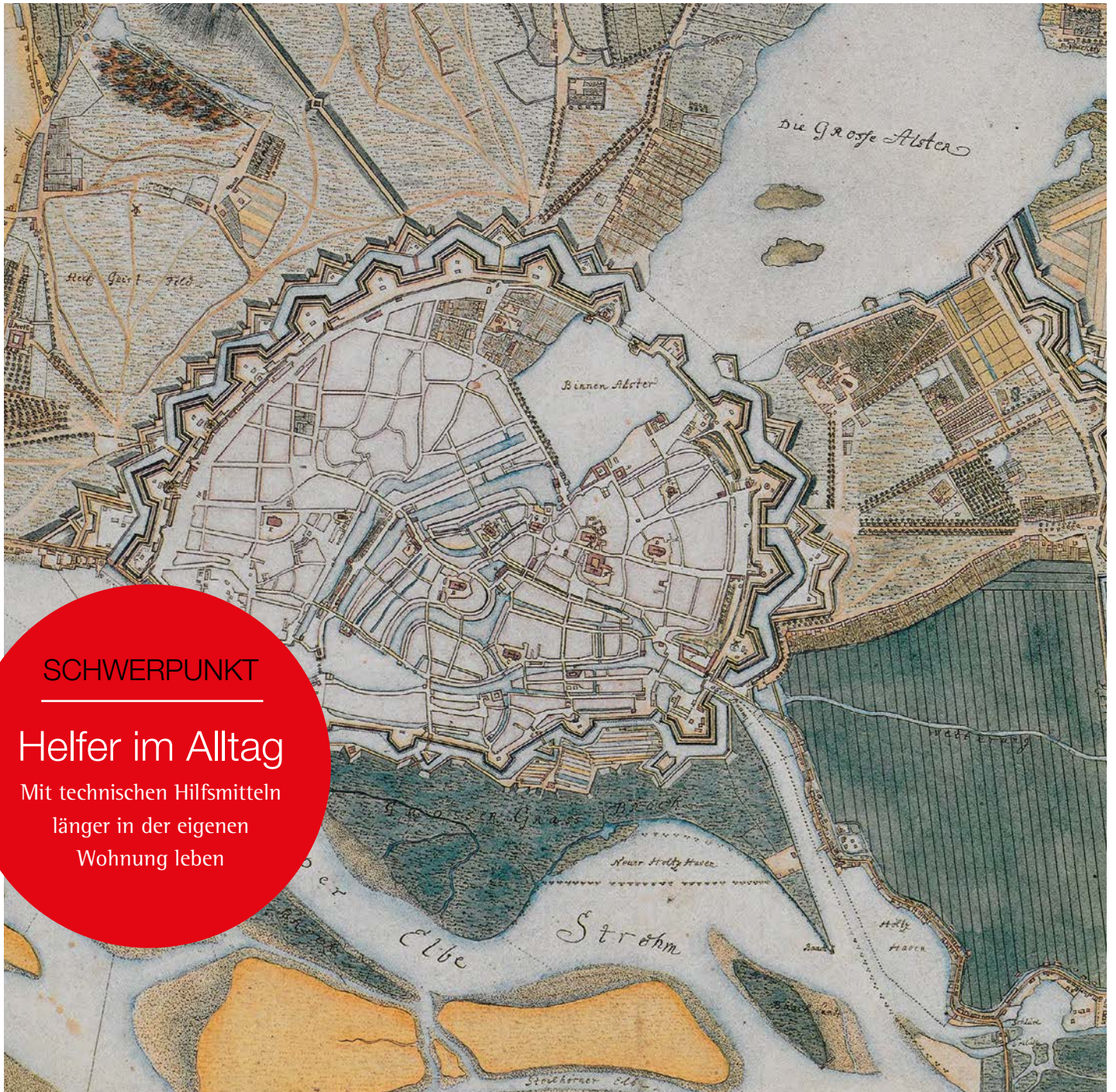


HAMBURGER GRUNDEIGENTUM

12|2017



SCHWERPUNKT

Helfer im Alltag

Mit technischen Hilfsmitteln
länger in der eigenen
Wohnung leben

| BGH

Vermieter müssen bei
Eigenbedarfskündigung
keinen „fliegenden
Wechsel“ anbieten.

| Ordnung

Keller und Dachböden
laden dazu ein, alles stehen
und liegen zu lassen. Wie
schafft man Ordnung?

Das Dienstleistungsunternehmen des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg:



ZUVERLÄSSIG IN VERMIETUNG UND VERKAUF.

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



 **PRIVATGRUND**

www.privatgrund.de

Der Senat macht einen Rückzieher

Das war ein Paukenschlag, als der Senat im November verkündete, die Straßenreinigungsgebühr nun doch nicht einführen zu wollen. So richtig war damit zunächst ja nicht zu rechnen, allenfalls mit einer Senkung der Gebührenhöhe. Nun ist der Senat komplett zurückgerudert.

Der Umgang mit der Reinigungsgebühr war ein Lehrstück dafür, wie man Politik eigentlich nicht machen sollte.

Wahrscheinlich war es die Unruhe in der SPD, die am Ende zu dieser Entscheidung geführt hat. Die Grünen haben ja bis zum Schluss an der Gebühr festgehalten. Aber letztlich ist das auch egal. Denn der Senat hat sich in dieser Angelegenheit bis auf die Knochen blamiert. Erst die Gebühreneinführung zu verkünden, gegen den Widerstand auch der Partner aus dem Bündnis für das Wohnen, die den Senat alle gewarnt haben, dann darüber zu philosophieren, ob man die Gebühr nicht teilweise absenken könnte, um sich dann insgesamt davon zu

verabschieden und damit der Opposition den Triumph zu überlassen – das war ein Lehrstück dafür, wie man Politik eigentlich nicht machen sollte.

Nun gut. Freuen wir uns über die späte Einsicht des Senats und darüber, dass das Sauberkeitsprogramm, das die Gebühren rechtfertigen sollte, gleichwohl kommen soll. Denn dass da etwas getan werden muss, ist ja niemals und von niemandem bezweifelt worden.

Ihr
Rechtsanwalt Torsten Flomm
Vorsitzender 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

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

www.gladigau-immobilien.de IVD

INHALT



SCHWERPUNKT – Assistenzsysteme

Der Begriff „Ambient Assisted Living“ geistert seit einiger Zeit durch die Medien. Gemeint ist damit, älteren Menschen mit technischer Unterstützung einen längeren Verbleib in der eigenen Wohnung zu ermöglichen – und damit letztendlich auch Pflegekosten zu sparen.



VERBAND & VEREINE – Reisen

Gärten sind nicht das erste, woran man bei der Lagunenstadt denkt. Deshalb gibt es auch für Venedig-Kenner auf unserer Gartenreise noch viel zu entdecken.



HAUS & LEBEN – Platz schaffen

Stauraum wuchert gerne mit Überflüssigem zu – wir geben Aufräumtipps.

WIRTSCHAFT & POLITIK

- 06 Ambient Assisted Living
- 13 Marktbericht Alstertal
- 14 PaintBus
- 15 Wohnbrücke
- 16 Gründachförderung

RECHT & STEUERN

- 17 Neues aus Karlsruhe
- 18 Zweitwohnung
- 19 Bodenwertsteuer
- 20 Wohnungsverwalter
- 21 Wärmepumpe an der Grenze
- 22 Neues im Januar
- 24 Sondereigentum
- 25 Fragen & Antworten

VERBAND & VEREINE

- 12 Verwaltertag
- 26 Eimsbütteler Vortrag
- 27 Veranstaltungen
- 27 Fachliteratur
- 28 Ausfall von Beratungen
- 28 Änderungen 2018
- 29 Reisen

HAUS & LEBEN

- 30 Ordnung schaffen
- 33 Gartenbeleuchtung
- 34 Hamburg in Karten
- 35 Wohnflächenberechnung
- 36 Fachfirmensuche
- 38 Erdgas
- 39 Klimamessgerät

FINANZEN & VORSORGE

- 40 Fondssparen
- 41 Taschendiebstahl

THEMEN & MEINUNGEN

- 42 phönikks



GUSTAFSEN & CO

IMMOBILIEN SEIT 1931



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

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

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

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

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

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

ZENTRALE@GUSTAFSEN.DE

TEL.: 41 40 95 0

Beachten Sie unsere Beilage in dieser Ausgabe

HOCHALLEE 2 | 20149 HAMBURG

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



Ambient Assisted Living

Smarte Helfer für's Alter

Intelligente Assistenzsysteme unterstützen Senioren in ihrer Wohnung. Sie fördern ein selbstbestimmtes Leben und kontrollieren die Gesundheit. Unterschiedliche Projekte in Hamburg testen jetzt solche Systeme.

In der Heinrich-Hertz-Straße 90 ist die Zukunft bereits installiert. Hier befindet sich die Musterwohnung des Projektes „Vernetztes Wohnen im Quartier“ des Unternehmens Pflegen und Wohnen Hamburg, sie wartet mit den unterschiedlichsten Elementen smarter Assistenzsysteme für Senioren auf. „Wir wollten mit der Wohnung demonstrieren, was heute bereits realisierbar ist, um Senioren im Alltag zu unterstützen“, erklärt Rolf Beitz, Projektleiter beim Technik-Systemhaus Q-Data Service (QDS). Und das ist eine Menge.

Moderne Technik, die die nachlassenden Fähigkeiten im Alter ausgleicht und für mehr Sicherheit sorgt, treibt Wohnungsunternehmen, Pflegeeinrichtungen und Krankenkassen gleichermaßen mehr und mehr um. Bereits im Jahr 2030 wird jeder dritte Einwohner in Hamburg 60 Jahre oder älter sein. „Mit dem demografischen Wandel steigt der Anteil der älteren und hilfsbedürftigen Menschen künftig spürbar“, erklärt Eva Mnich vom Unternehmen Gesundheitswirtschaft Hamburg, das die unterschiedlichen Akteure für Projekte miteinander vernetzt. Hinzu kommt:

Pflegepersonal ist schon heute knapp – und dieser Mangel wird sich weiter verschärfen. Die Kapazitäten werden für immer mehr Hochbetagte künftig nicht mehr ausreichen. Wie also lassen sich diese Probleme bewältigen und wie wollen die Menschen im Alter wohnen?

In Zeiten, in denen das vernetzte Zuhause mit unterschiedlichen Smart Home-Komponenten längst in der Gegenwart angekommen ist, zieht auch das Forschungsfeld Ambient Assisted Living (AAL) mit Pilotprojekten zu intelligenten Technologien für Senioren nach. „Einiges befindet sich zwar noch in der Testphase, aber manche Pflegeeinrichtungen und Wohnungsunternehmen setzen die Technik bereits ein“, berichtet Thomas Norgall, zuständig für das Thema AAL bei der Fraunhofer-Gesellschaft. Insgesamt zehn Institute der Gesellschaft beschäftigen sich in der Fraunhofer-Allianz Ambient Assisted Living mit diesem Bereich in all seinen Facetten. „AAL steht für eine intelligente Umgebung, die die unterschiedlichen Wünsche und Bedürfnisse der Nutzer erkennt und sich lernend darauf einstellt“, erklärt Norgall. Komfort, Sicherheit, Assistenz,

Mobilität und Energiesparen – all diese Aspekte spielen bei der Entwicklung eine Rolle. Wie lässt sich erkennen, dass jemand es nach einem Sturz nicht mehr schafft, alleine aufzustehen? Wie kann man körperliche Einschränkungen auffangen, etwa wenn ein Rollstuhl gebraucht wird? Und wie die Blutzuckerwerte direkt vom Sofa an den Arzt übermitteln? „All das ist grundsätzlich längst machbar, aber bisher noch relativ selten in der Praxis umgesetzt“, so Norgall.

Die meisten wollen so lange wie möglich in der eigenen Wohnung bleiben, die Technik kann dabei helfen.

Bereits im Rahmen des europäischen Forschungsprojektes „Ambient Assisted Joint Programm“, das von 2008 bis 2013 lief, investierte das Bundesministerium für Bildung und Forschung in 18 unterschiedliche Projekte in Deutschland insgesamt 45 Millionen Euro. Der große Durch-

bruch blieb jedoch aus. „AAL ist eine Investition in die Zukunft, die heute viele lieber noch zur Seite schieben“, weiß Beitz. Aktuell beobachtet er jedoch eine Tendenz zum Umdenken: „Immer mehr Wohnungsunternehmen interessieren sich für das Thema.“

Einige Pioniere der Branche sind schon weiter. So hat die SAGA im Rungehaus in Barmbek für Senioren und Menschen mit Assistenzbedarf Wohnungen gebaut und dabei nicht nur auf besonders hohe Standards der Barrierefreiheit geachtet, sondern möchte hier auch technisch unterstütztes Wohnen testen. Dafür stattete das Unternehmen acht Wohnungen sowie eine Gästewohnung mit einer erweiterten Elektroinstallation aus, um die Nachrüstung mit Smart-Home-Technik zu ermöglichen.

Im Bezirk Eimsbüttel läuft das Pilotprojekt „NetzWerk GesundAktiv“ unter Federführung der Techniker Krankenkasse, mit dem 1.000 Wohnungen mit technischer Hilfe



Foto: M. Tollhopf

Ein fester Platz für den Schlüsselbund und ein Überblick über eingeschaltete Geräte kann bei beginnender Demenz hilfreich sein.

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

Eigentümergeinschaften...

...sind oftmals schwer zu durchschauen. Wir sorgen für Übersicht und entwickeln eine zielführende Vermarktungsstrategie für Ihre Immobilie. Rufen Sie uns gleich an!

Frahmredder 7 | 22393 Hamburg
Telefon: 040 - 600 10 60
www.zimmermann-ivd.de



Foto: M. Tollhopf

ausgestattet werden sollen. Eingebunden sind in das vom Innovationsfonds mit bis zu 8,9 Millionen Euro geförderte Projekt die BARMER, die DAK-Gesundheit und die KNAPPSCHAFT, die Johanniter-Unfall-Hilfe und das Albertinen-Haus, deren Mediziner des Zentrums für Geriatrie und Gerontologie die Teilnehmer untersuchen und medizinisch begleiten. Das Projekt läuft seit Anfang 2017 und über vier Jahre. Technisches Herzstück dabei ist PAUL, ein „Persönlicher Assistent für unterstütztes Leben“, entwickelt von der Firma CIBEK in Rheinland-Pfalz. So registriert das System über einen Bewegungsmelder etwa die Aktivität in der Wohnung, bleibt diese aus und der Bewohner reagiert auch nicht auf das Signal des eingebundenen Tablet-Computers, setzt dieser einen Notruf ab. Zudem ist geplant, dass PAUL etwa den Video-Austausch mit dem Hausarzt ermöglicht, die Beleuchtung in der Wohnung steuert oder Bestellungen an den Supermarkt sendet. „Im Oktober haben wir die ersten Versicherten angeschrieben, noch in diesem Jahr werden wir voraussichtlich beginnen, die Tablets zu verteilen“, berichtet Maren Puttfarcken, Leiterin der TK-Landesvertretung Hamburg. Dafür werden die Teilnehmer in drei Gruppen aufgeteilt und je nach Bedarf mit unterschiedlicher technischer Unterstützung versorgt. „Mit höherem Alter steigt die Wahrscheinlichkeit, pflegebedürftig zu werden“, sagt Puttfarcken. „Ziel unseres Projekts ist es herauszufinden, ob wir damit die Verschlechterung des

Kontrolle und Bedienung vieler Assistenzsysteme einfach über das Tablet bequem vom Sofa aus

Gesundheitszustandes hinauszögern und den Umzug in ein Pflegeheim vermeiden können. Denn Studien zeigen, dass alte Menschen lieber in ihrer eigenen Häuslichkeit leben möchten.“ In Rheinland-Pfalz hat das Unternehmen CIBEK bereits gute Erfahrungen mit PAUL gesammelt, hier unterstützt das Hilffsystem bereits seit zehn Jahren in 150 Wohnungen den Alltag von Senioren.

Das Pilotprojekt AGQua (Aktive und Gesunde Quartiere) in Uhlenhorst und Rübenkamp erprobt wiederum Angebote, die Menschen eine aktive Teilhabe in verschiedenen Lebensbereichen und im Umfeld ermöglichen. Die Fäden der unterschiedlichen Projekte laufen beim Unternehmen Gesundheitswirtschaft Hamburg zusammen. „Wir brauchen dringend neue Ansätze, um dem demografischen Wandel aufzufangen“, betont Mnich. Man möchte Anreize für körperliche und soziale Aktivitäten schaffen sowie mögliche Barrieren in der Wohnung absenken. Ohnehin wollen die wenigsten Menschen im Alter ihre vertraute Umgebung

Bausteine von AGQua

Das Projekt AGQua stützt sich auf verschiedene Felder, die sich überlappen und miteinander verbunden sind.

Technik

Technische Assistenzsysteme reduzieren die Barrieren für das selbstbestimmte Wohnen in der bekannten Umgebung. Bewohner können zudem über ein Online-Netzwerk auch selbst Aktivitäten anbieten.

Infrastruktur

Das Quartiersmanagement versorgt die Anwohner ebenso mit Informationen wie die digitalen Schwarzen Bretter im Eingangsbereich der Häuser. Die Quartiersmanager agieren als Schnittstelle zu verschiedenen Dienstleistern, beraten und unterstützen.

E-Health

Über spezielle Apps können die Anwohner etwa Vitaldaten prüfen oder ihren Hausarzt kontaktieren. Relevante Daten können digital zwischen Patient und Arzt ausgetauscht werden.

Gemeinschaft

Bewohner können über eine Nachbarschaftsapp und ein Online-Netzwerk selbst Aktivitäten anbieten oder gemeinschaftliche Events wie Ausflüge oder Kurse organisieren. Lokale Sport- und Freiwilligenvereine werden in die Quartiersarbeit einbezogen.



FAIRMIETER
wir fairmieten für vermietet

Wohnraumvermietung
immer zum günstigen

Festpreis € 795,-

besten & persönlichen Service!
beste & geprüfte Mieter!

Standorte: Innenstadt –
Alstertal – Nordheide



Direktinfo: 040 – 63 30 50 60
info@fairmieter-service.de
www.fairmieter-service.de

verlassen – dies sei jedoch ohne Unterstützung oft kaum möglich. Die technischen Entwicklungen rund um die smarte Assistenz eröffnen hier neue Möglichkeiten. Ein Baustein des Projekts ist entsprechend auch die Erprobung von AAL-Systemen (siehe auch Kasten). Als Projektpartner für die Wohnungswirtschaft lässt die Allgemeine Deutsche Schiffszimmerer-Genossenschaft künftig von Q-Data Service zwölf neue barrierearme Wohnungen im Quartier Rübenkamp mit technischen Assistenzsystemen ausrüsten.

„Schon heute liegt das Durchschnittsalter unserer Bewohner in diesem Quartier bei über 60 Jahren“, berichtet Juliane Wittneben von den Schiffzimmerern. Das Ziel sei es, dass die Mitglieder der Genossenschaft so lange wie möglich in ihren Wohnungen bleiben können. Aktuell startet man mit zwei Wohnungen – in der ersten lebt ein älteres Ehepaar, die Frau muss nach einem Schlaganfall mit körperlichen Einschränkungen zurechtkommen, in der zweiten Wohnung ein 44-jähriger Mann, der nach einem Unfall auf einen Roll-



Foto: M. Tollhopf

Barrierefreiheit und die Möglichkeit, jederzeit schnell und problemlos Hilfe herbeizurufen, sind zwei der wichtigsten Kriterien.

stuhl angewiesen ist. Anfang 2019 sollen dann die nächsten zehn Wohnungen mit den nötigen Elektroinstallationen, also mit umfangreichen Stromleitungen sowie Sende- und Empfangsmodulen, vorbereitet werden. Außerdem geplant sind in den Hauseingängen der Neubauten im Quartier digitale schwarze Bretter, „hier möchten wir unseren Mitgliedern nützliche Informationen bieten, wie etwa Veranstaltungshinweise in der Umgebung, den HVV-Fahrplan oder die aktuellen Notdienste der Apotheken“, erklärt Wittneben. Aber auch das soziale Miteinander im Quartier unterstützt das AGQua-Projekt. „Neben der technischen Unterstützung ist der zwischenmenschliche Kontakt im Alter immens wichtig“, unterstreicht Mnich. Studien belegen, dass körperliche und geistige Aktivitäten in allen Phasen des Lebens für die Gesundheit und die Selbstständigkeit entscheidend sind. Um dies zu fördern, wurde für ein Nachbarschaftsnetzwerk im Quartier Rübenkamp eigens eine Smartphone-App entwickelt. „So organisiert etwa ein Anwohner jetzt

Grossmann & Berger

ZINSHAUS | HAMBURG

HAMBURGER MARKT.
HAMBURGER WERTE.
HAMBURGER JUNGS.
ZINSHÄUSER IN HAMBURG.



Grossmann & Berger macht. Kompetente Beratung.

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

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

einmal monatlich einen Computerkurs für die Nachbarn“, erzählt Wittneben. Auch die Unterstützung im Alltag oder Feste ließen sich so gut planen. „Das Angebot wird sehr gut angenommen, einige Senioren haben sich sogar extra ein Smartphone zugelegt“, berichtet Wittneben. Ein Quartiersmanager fungiert zudem als Ansprechpartner vor Ort. Daneben erprobt die Schiffszimmerer-Genossenschaft zur Förderung der Gesundheit eine App zur Unterstützung der Arzt-Patienten-Beziehung sowie zur Vitaldatenmessung. Welche Komponenten in den zwölf Wohnungen der Schiffszimmerer mit der smarten Assistenz später Verwendung finden könnten, demonstriert die Musterwohnung von Pflegen und Wohnen in Uhlenhorst. Gleich am Eingang erinnert beim Hinausgehen ein Schlüsselbord per Lichtsignal daran, den Schlüssel mitzunehmen. Mit dem Abschließen der Tür kann dann automatisch das Gros der elektrischen Geräte ausgestellt werden – Kühlschrank, Radiowecker und Kühlschrank laufen weiter. Klingelt es, kann der Bewohner über eine Kamera auf dem Tablet oder Smartphone auch vom Sofa aus sehen, wer vor der Tür steht. Neben dem Eingang befindet sich zudem eine Lieferklappe, sobald der Bote die bestellten Einkäufe von draußen in das Fach stellt, zeigt ein helles Licht im Wohnzimmer die Lieferung an. Eine vitalisierende Beleuchtung, welche sich in ihrer Färbung laufend der Tages-



Fotos: B. Brüdgam



Eindrücke aus der Musterwohnung von Pflegen und Wohnen Hamburg

Tradition Vertrauen Seriosität

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

**Haueisen**
Immobilien seit 1914

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

zeit anpasst, steigert zudem das Wohlbefinden. Vorhänge, Fenster und Jalousien lassen sich ebenfalls automatisieren. Dass der Fußboden mitdenkt, sieht man ihm nicht an. Versteckt unter dem Teppich befindet sich ein dünner Bodenbelag, der beim Betreten Signale erzeugt. Er berechnet beispielsweise die Anzahl der Personen und die Geschwindigkeit, erkennt so Stürze oder wenn der Bewohner das Bad nicht mehr verlässt. „Auffälligkeiten lassen sich dann mit einem Notruf verknüpfen“, erklärt Beitz. Im Ernstfall seien die wenigsten in der Lage aus eigener Kraft den Notrufknopf zu drücken.

Weiter geht es in die Küche. Der Herd wartet mit einem automatischen Überhitzungsschutz auf und der Oberschrank lässt sich über das Tablet nach unten bewegen, so können auch Rollstuhlfahrer einfach Teller und Tassen erreichen. Neben dem Kühlschrank hängt ein Scanner, „fährt man mit ihm über den Barcode der Lebensmittel, können diese so automatisch online nachbestellt werden“, erklärt Beitz. Auch Schlafzimmer und das angrenzende Bad sind mit Heimtechnik gespickt: So reagiert die automatische Lichtsteuerung nachts ohne eigenes Zutun, etwa für Toilettengänge und der Notrufknopf auf dem Nachttisch kommt dank Funkübertragung ohne Kabel aus. Im Bad lässt sich das Waschbecken per Knopfdruck nach unten fahren und ein Behälter für Schmutzwäsche steht auf einer Waage,



Der Backofen auf bedienfreundlicher Höhe gehört mittlerweile nicht nur in altengerechten Wohnungen zum Standard

die beim festgelegten Gewicht ein Signal zur Abholung versendet. „Die Steuerung der Assistenz ist über ein Tablet, Wandpanels, eine Fernbedienung und Schalter möglich“, erklärt Beitz. Die Technik läuft dabei unsichtbar im Hintergrund – schließlich soll die smarte Wohnung genauso gemütlich sein wie jede andere Wohnung auch.

„Was wir in Zukunft konkret im Quartier Rübentkamp einsetzen, hängt von den individuellen Bedürfnissen der Bewohner ab“, erklärt Wittneben von den Schiffszimmerern. Für die ersten zwei Wohnungen werden zurzeit die Wünsche abgefragt. Später lässt sich das System dann jederzeit erweitern, „es funktioniert nach dem Baukastenprinzip“, so Wittneben.

„Es gibt ja nicht die perfekte technische Assistenz, die Systeme müssen sich immer am Einzelnen ausrichten“, sagt Beitz. Entsprechend gilt es, die Nutzer frühzeitig in den

Planungsprozess einzubinden. Bei der Ausrichtung der Funktionen spielen nicht nur Einschränkungen, sondern auch die persönlichen Gewohnheiten und Verhaltensmuster eine Rolle. „Wenn der Nutzer immer um acht Uhr morgens aufsteht und um zehn Uhr wird noch keine Aktivität gemessen, kann etwa ein automatischer Notruf erfolgen“, so Beitz. Auch die Option einer flexiblen Anpassung zählt, etwa wenn die Bewegungsfähigkeit mit den Jahren weiter zurückgeht. So lässt sich die Wohnung dann Schritt für Schritt mit den nötigen Funktionen nachrüsten. „Jüngere können bereits die Komfortfunktionen nutzen“, so Mnich von Gesundheitswirtschaft Hamburg. Eine frühe Einbindung der Systeme helfe auch, späteren Berührungspunkte im Vorwege abzubauen.

Unterstützende Systeme müssen individuell auf Bedürfnisse und Gewohnheiten abgestimmt werden.

Bettina Brüdgam

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




EDGAR WESSENDORF
Immobilienkompetenz seit 1914

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

Immobilienverband
Deutschland
IVD Nord e.V.



Landesverband Nord



Grundeigentümer-
Verband
Hamburg

mit freundlicher Unterstützung von



laden ein zum

11. Hamburger Verwalterttag

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

Handwerkskammer zu Hamburg, Holstenwall 12, 20355 Hamburg

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

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

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

(Programmänderungen/-verschiebungen behalten wir uns vor.)

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

Alstertal

Neuer Marktbericht

Das Unternehmen BAUWERK Hamburg hat zum zweiten Mal die Bodenpreise in Hamburgs Nordosten untersucht und grafisch aufgearbeitet, diesmal wurde auch Volksdorf mit aufgenommen.

Der aufwändig gestaltete Marktbericht 2017 /2018 – „Was Wohnen im Alstertal kostet“ steht Interessierten unter www.bauwerkhamburg.de kostenlos zum Download zur Verfügung, in der Geschäftsstelle des Grundeigentümer-Verbands in der Saseler Chaussee 193 liegen gedruckte Exemplare aus.

In der detaillierten Darstellung finden sich sämtliche Straßen der Stadtteile Bergstedt, Duvenstedt, Lemsahl, Poppenbüttel, Sasel und Wellingsbüttel mit den jeweiligen Bodenwerten. Gegenüber 2016 wurde auf vielfachen Wunsch jetzt auch Volksdorf mit aufgenommen. Die farbige Darstellung der Straßenzüge verhilft dabei zu einem schnellen Überblick.

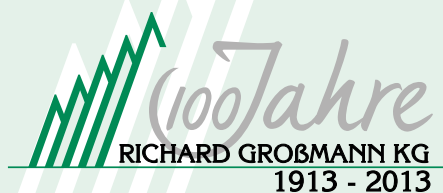
Um 6 bis 13 Prozent sind die Immobilienpreise im vergangenen Jahr nochmals gestiegen, nachdem sie in den Jahren zuvor bereits um etwa 50 Prozent geklettert waren. Einige Fachleute sehen daher die Gefahr einer Immobilienblase, während andere noch von einer gesunden Marktentwicklung ausgehen. Die Nachfrage vor allem junger Familien, die aus den innenstadtnahen Altbauquartieren in den grünen Norden ziehen möchten, bleibt vermutlich weiter hoch – bei eher geringem Angebot.

Mittlere Gesamtkaufpreise Haus und Grundstück



Grafik: BAUWERK Hamburg

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



Immobilienmakler und
Grundstücksverwaltungen seit 1913

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



Unser Firmensitz
im Heine-Haus

IVD VHH EEK

www.richardgrossmann.de

PaintBus 2018

Unter Strom

Wettbewerb gestartet

Bis zum 31. Januar haben Hamburger Schülerinnen und Schüler im Rahmen des PaintBus 2018 wieder die Gelegenheit, einen HVV-Bus kreativ zu gestalten.

Der alle zwei Jahre unter der Leitung von Claire Bordes von der Stadtteilschule Stellingen stattfindende Wettbewerb steht dieses Mal unter dem Motto: „Unter Strom“ und richtet sich an Schülerinnen und Schüler der Klassen 7 bis 13. Bis Ende Januar können Entwürfe eingereicht werden. Die besten 50 werden anschließend mit Urkunden und Preisen ausgezeichnet. Die Sieger bekommen die Gelegenheit, ihren Entwurf unter professioneller Anleitung auf einen HVV-Bus zu übertragen, der dann ein Jahr im normalen Linienverkehr in der Stadt zu sehen sein wird. Weitere Informationen unter

www.hvv-schulberatung.de/paintbus



Hamburg: Am Strom und unter Strom – bunt, laut, hektisch, immer in Bewegung. Was fällt den jungen Künstlern dazu ein?

Wohnungsgesuch von Familie J.

Endlich in einer eigenen Wohnung ankommen – das möchte Familie J. aus Afghanistan, die seit rund drei Jahren in einer Hamburger Flüchtlingsunterkunft lebt. Das Ehepaar mit drei kleinen Töchtern im Alter von zwei, sechs und acht Jahren spricht schon außergewöhnlich gut Deutsch und plant seine Zukunft in Hamburg. Frau J. möchte eine Ausbildung als Rettungsanwältin absolvieren, ihr Ehemann hat früher als Teppichknüpfer und -verkäufer gearbeitet und erörtert nun, wie er in Hamburg beruflich daran anschließen kann. Die beiden älteren Töchter besuchen eine Hamburger Grundschule und fühlen sich im dortigen Klassenverband sehr wohl. Die freundliche und zugewandte Familie wird von zwei Hamburgerinnen ehrenamtlich begleitet, die von der Wohnbrücke Hamburg als Wohnungslotsinnen geschult wurden. Zwischen den beiden Ehrenamtlichen und der fünfköpfigen Familie hat sich ein freundschaftliches Verhältnis entwickelt. Sie unterstützen bei der Wohnungssuche und perspektivisch, wenn eine eigene Wohnung für die Familie gefunden werden konnte, beim Ankommen im neuen Zuhause und der Nachbarschaft. Im laufenden Mietverhältnis wären sie zusätzliche Ansprechpartnerinnen für Vermieter. Für Familie J. wird eine Miete in Höhe von maximal 1.135 Euro bruttokalt durch das Jobcenter bezahlt, bis die Eltern die Wohnung selbständig aus eigenem Arbeitseinkommen finanzieren können. Gleiches gilt für Heiz- und Wasserkosten.

Sie haben eine freie Wohnung ab drei Zimmern und mindestens 75 qm im Hamburger Stadtgebiet und würden Familie J. gerne als Mietinteressenten kennenlernen? Oder Sie verfügen über eine Wohnung, die für einen anderen Haushalt mit Fluchthintergrund passen könnte? Die Wohnbrücke Hamburg Koordinierungsstelle freut sich über Ihren Anruf und steht Ihnen in allen Fragen rund um das Thema „Vermieten an Geflüchtete“ zur Seite!

Was macht die Wohnbrücke Hamburg Koordinierungsstelle?

Die Wohnbrücke Hamburg sucht unbefristete Mietwohnungen für geflüchtete Haushalte aus der öffentlichen Unterkunft zum Ankommen in der Hamburger Nachbarschaft. Alle Haushalte werden durch geschulte ehrenamtliche Wohnungslotsen begleitet. Die Koordinierungsstelle stellt Ihnen passende Mietinteressenten vor und ist zudem im laufenden Mietverhältnis ein weiterer Ansprechpartner für Sie als Vermieter.

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

Suchen, vermitteln, helfen

Wohnbrücke Hamburg

So gelingt Integration im Wohnungsmarkt

Seit zwei Jahren sucht und vermittelt sie Wohnungen mit unbefristeten Mietverträgen an geflüchtete Menschen. Fast 400 neue Nachbarn fanden so in Hamburg ein dauerhaftes Zuhause. Wie gelingt es der Wohnbrücke, Vermieter und Mieter erfolgreich zusammen zu bringen?

Als die Drei-Zimmer-Wohnung der Müllers 2016 frei wurde, kam schnell der Gedanke, diese an Geflüchtete zu vermieten. Doch gleichzeitig fragten sie sich, wie die neuen Mieter mit den in Deutschland üblichen Regeln des Zusammenlebens klarkommen, vor allem ob sie Sprachprobleme bewältigen würden. Konnten sie überhaupt mit einer regelmäßigen Mietzahlung rechnen? Die Müllers hörten von der Wohnbrücke und riefen spontan an.

Am Telefon erfuhren sie, dass jedes durch die Wohnbrücke vermittelte Mietverhältnis durch einen geschulten ehrenamtlichen „Wohnungslotsen“ begleitet wird, der als Ansprechpartner für Vermieter und Nachbarn zusätzlich erreichbar ist. Mietübernahme und Bleibeperspektive der künftigen Mieter prüft die Wohnbrücke in jedem Einzelfall, bevor diese Vermietern vorgeschlagen werden.

Bei der Inaugenscheinname der Wohnung durch die Mitarbeiter der Wohnbrücke erfuhren die Müllers dann, dass befürchtete finanzielle Risiken zusätzlich zur Kautions aus einem Unterstützungsfonds abgedeckt werden können. Das Ehepaar Müller entschied sich, ihre Wohnung über die Wohnbrücke zu vermieten. Schnell zog eine Familie ein.

„Da läuft alles wunderbar und der Familienvater ist so selbständig. Es gibt wirklich nichts zu beanstanden. Falls wir in dem Mietverhältnis doch noch einmal Unterstützung benötigen, können wir auf die Wohnbrücke zukommen – ein gutes Gefühl.“, sagen die Müllers heute.



Familie Rajjub ist dankbar, endlich in der eigenen Wohnung zu leben.

WOHNRAUM

Die Wohnbrücke Hamburg Koordinierungsstelle bei der Lawaetz-wohnen&leben gGmbH unterstützt Vermieter bei der Auswahl passender Mieter (wohnbruecke@lawaetz-ggmbh.de).

LOTSEN

Die ehrenamtlichen Wohnungslotsen werden durch den Paritätischen Wohlfahrtsverband Hamburg geschult (wohnbruecke@paritaet-hamburg.de).

SPENDEN

Die Stiftung Wohnbrücke Hamburg akquiriert Spenden für die Wohnbrücke Hamburg. Sie übernimmt die Öffentlichkeitsarbeit für das Projekt. Stiftung Wohnbrücke Hamburg, c/o Haspa Hamburg Stiftung; 20454 Hamburg stiftung@wohnbruecke.de

Keine Reinigungsgebühr

Senat rudert zurück

Der Senat hat das umstrittene Vorhaben, eine Reinigungsgebühr für alle Hamburger Straßen einzuführen, aufgegeben. Der Grundeigentümer-Verband Hamburg hatte das von Beginn an gefordert. Es sei angesichts gestiegener Steuereinnahmen nicht einsehbar, dass eine staatliche Pflichtaufgabe über zusätzliche Gebühren finanziert werden solle. Außerdem hatte der Grundeigentümer-Verband kritisiert, dass auch in Gegenden, in denen dies völlig überflüssig sei, künftig Straßen gegen Gebühr gereinigt werden sollten.

**Erbin sucht
MEHRFAMILIENHAUS
in Hamburg**

Tel. 0171/62 49 549

BAUWERK HAMBURG

**Reparaturbedürftiges Zinshaus
oder Baugrundstück in der
Metropolregion Hamburg zum
Kauf gesucht**

Tel. 040/41 33 05 43

**Kompetente
Hausverwaltung gesucht?**

dhi DAVID HEMPEL
IMMOBILIEN • VERWALTUNG

- 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

Förderprogramm

Mehr Grün aufs Dach

2015 wurde die Hamburger Gründachförderung gestartet. Seitdem sind rund 40.000 Quadratmeter neuer Gründächer entstanden, die Hälfte der geförderten Projekte bei privaten Eigentümern. Das hat gute Gründe, schließlich sind mit einer Grünfläche auf dem Dach viele Vorteile verbunden.



Auch optisch bieten begrünte Dächer einen Mehrwert

Flachdächer oder Dächer mit geringer Neigung von Eigenheimen und ihrer Nebengebäude, größeren Wohnanlagen oder Gewerbegebäuden profitieren von der Hamburger Gründachstrategie, für die noch bis 2019 drei Millionen Euro an Fördermitteln zur Verfügung stehen.

40 Prozent Förderung und mehr

In welchem Rahmen sich die Investitionen und die Förderung für Eigenheimbesitzer bewegen, zeigt das Beispiel der Familie Schwarzmayr, die den Anbau Ihres Einfamilienhauses im Hamburger Westen begrünt hat: „Das Flachdach, bis dahin mit schwarzem Bitumen gedeckt, war wirklich keine Augenweide beim Blick aus dem oberen Geschoss“, erinnert sich Besitzer Christoph Schwarzmayr. „Deshalb haben wir auch nicht lange gezögert, als wir auf einer Infoveranstaltung vom Gründachprogramm gehört haben.“

Spürbar mehr Wohnkomfort

Familie Schwarzmayr hat sich nach eingehender Beratung durch die IFB Hamburg für eine extensive Begrünung des 40 Quadratmeter großen Anbaus mit zehn Zentimeter Schichtaufbau entschieden und dafür rund 3.500 Euro investiert. Davon wurden 1.400 Euro (40 Prozent) von der IFB bezuschusst, weitere 80 Euro (50 Prozent) für die 160 Euro Mehrkosten zur Erhöhung der Abflussverzögerung.

„Das waren natürlich gute Argumente für eine schnelle Umsetzung unserer Gründachpläne,“ so der Hausherr. Gesagt, getan: Knapp vier Wochen nach dem Förderantrag war die Zusage da und die Begrünung wurde beauftragt. „Mittlerweile haben wir auch den ersten Sommer unter dem Gründach erlebt“, berichtet der Bürokaufmann weiter, „jetzt haben wir in unserem Anbau auch an heißen Tagen ein sehr angenehmes Raumklima. Dass sich die Wohnqualität unter einem Gründach so spürbar erhöht, hätte ich vorher nicht gedacht. Dazu kommt noch, dass wir uns um die Sanierung des Flachdachs in den nächsten 30, 40 Jahren keine Gedanken machen müssen.“, erklärt der Familienvater. „Auch deshalb war es natürlich eine gute Entscheidung.“

Weitere Informationen zum Programm und zur Antragstellung finden Sie unter

www.ifbh.de/gruendachfoerderung

Hamburger Gründachförderung

Einmaliger Zuschuss für freiwillig durchgeführte Dachbegrünungen auf oberirdischen Geschossen ab 20 Quadratmetern Nettovegetationsfläche.

Für selbstgenutztes Wohneigentum

- Pauschale Förderung von 40 Prozent der förderfähigen Kosten für Herstellung und Fertigstellungskosten des Gründachs
- Gefördert werden auch Carports, Garagen und andere Nebengebäude
- Mögliche Zuschläge für die Verbesserung der Tragfähigkeit des Dachs, für eine Kombination mit solarer Energiegewinnung oder für eine Erhöhung der Abflussverzögerung von Regenwasser
- Bei Eigenleistungen und nachgewiesener Qualifikation werden 60 Prozent der Materialkosten gefördert

Für Gründächer auf alle anderen Gebäudearten ist ebenfalls eine Förderung möglich.

Eigenbedarf

Keine Anbietspflicht

Was muss der Vermieter als Ersatzwohnraum anbieten?

Der Bundesgerichtshof (BGH) setzt mit dem Beschluss vom 19. Juli 2017 (VIII ZR 284/16) seine Rechtsprechung zur Anbietspflicht fort und hatte über folgenden Sachverhalt zu befinden:

Die Vermieterin kündigte für ihre im vierten Obergeschoss in einer Vier-Zimmer-Wohnung mit ungefähr 100 Quadratmetern wohnende Tochter und deren Ehemann die im selben Haus befindliche Sechs-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit ungefähr 170 Quadratmetern wegen Eigenbedarfs. Sie begründete die Kündigung insbesondere mit gesundheitlichen Beeinträchtigungen ihrer Tochter und ihres Schwiegersohnes sowie mit deren erhöhtem Platzbedarf. Die von ihrer Tochter bewohnte Wohnung im vierten Obergeschoss bot sie den Mietern in der Kündigung nicht zum „Tausch“ an. Die Räumungsklage war in den Vorinstanzen nicht erfolgreich. Das Amtsgericht hatte die Klage der Vermieterin abgewiesen. Die Eigenbedarfskündigung sei unwirksam, da die Vermieterin den Mietern nicht die frei werdende Wohnung ihrer Tochter im gleichen Haus als Alternativwohnraum angeboten habe.

Das Landgericht bestätigte die amtsgerichtliche Entscheidung und wies die Berufung zurück, obwohl die Wohnung im vierten Obergeschoss vorsorglich noch angeboten worden war. Die Wohnung der Tochter hätte nach Auffassung des Berufungsgerichts trotz der Rechtsprechung des BGH, wonach nur solche Wohnungen im gleichen Haus und in der gleichen Wohnanlage anzubieten seien, die bis zum Ablauf der Kündigungsfrist zur Verfügung stehen, angeboten werden müssen, denn der Fall sei hier anders zu beurteilen, da der Vermieter bei der Kündigung bereits sicher wisse, dass eine Alternativwohnung unmittelbar nach dem Auszug der Mieter frei werde.

Die Vermieterin legte Nichtzulassungsbeschwerde zum BGH ein. Aufgrund des Auszugs der Mieter kam es während des laufenden Verfahrens zur Erledigung, so dass der BGH nur noch über die Kosten zu entscheiden hatte. Im Rahmen dieser Kostenentscheidung stellt der BGH ausdrücklich fest, dass keine Pflicht des Vermieters zum

Angebot eines „Wohnungstauschs“ besteht. Das begründet er zunächst damit, dass die Anbietspflicht jedenfalls mit Ablauf der Kündigungsfrist und damit der Beendigung des Mietverhältnisses endet und die vom Vermieter beziehungsweise der Bedarfsperson bewohnte Wohnung erst danach frei wird. Die Vorinstanzen hatten einseitig nur die Interessen des Mieters berücksichtigt und den Charakter der Rücksichtnahmepflichten grundlegend verkannt.

Darüber hinaus stellt der BGH fest, dass die Wohnungen objektiv nicht vergleichbar sind.

Durch die Entscheidung des BGH steht nunmehr fest, dass jedenfalls in den Fällen, in welchen der Vermieter oder die sonstige Bedarfsperson im selben Haus wohnt wie der Mieter und die Wohnung wechseln will, keine Anbietspflicht bezüglich der vom Vermieter beziehungsweise der Bedarfsperson selbst bewohnten Wohnung besteht.

In anderen Fällen, in denen eine (vergleichbare) andere Wohnung im Haus oder in der gleichen Wohnanlage während des Laufs der Kündigungsfrist frei wird, besteht eine Anbietspflicht weiterhin. Wie jedoch der BGH schon mit seinem Urteil vom 14. Dezember 2016 (VIII ZR 232/15) feststellte, führt eine Verletzung der Anbietspflicht nicht zur Unwirksamkeit der Eigenbedarfskündigung, sondern allenfalls dazu, dass der Mieter Schadensersatz in Geld beanspruchen kann. Um keinen Schadensersatzanspruch zu riskieren, ist den Vermietern weiterhin dringend anzuraten, andere Wohnungen im Haus oder in der gleichen Wohnanlage dem Mieter anzubieten. Fehlt ein solches Angebot in der Kündigung, kann sich der Mieter trotzdem nicht in Sicherheit wiegen, denn eine Verletzung der Anbietspflicht führt nicht zur Unwirksamkeit der Kündigung.

Matthias Scheff
Rechtsanwalt

Grundeigentümer-Verband Hamburg
www.grundeigentuemerverband.de

Anzeigenschluss
HAMBURGER GRUNDEIGENTUM 1/2018:
08.12.2017

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

Blinde Fensterscheiben?

Schmutz oder Feuchtigkeit zwischen den Thermopanscheiben?

Wir reinigen zwischen der Verglasung!



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

Steuern sparen

Die selbstgenutzte Zweitwohnung

Keine Spekulationssteuer bei Veräußerung privater Ferienwohnung und sonstige steuerliche Folgen der Eigennutzung

Die Eigennutzung einer Immobilie hat im Steuerrecht in mehrfacher Hinsicht Bedeutung: Etwa bei der so genannten „Spekulationssteuer“, der Zweitwohnungssteuer und auch bei der Schenkung- und Erbschaftsteuer.

Der Veräußerungsgewinn aus der Veräußerung einer selbstgenutzten Ferienimmobilie ist unabhängig von der zehnjährigen Spekulationsfrist steuerfrei, wenn diese zu eigenen Wohnzwecken – also nicht zur Vermietung – genutzt wurde. Die Eigennutzung muss seit Erwerb oder ununterbrochen in drei Kalenderjahren vor Veräußerung bestanden haben.

Der Bundesfinanzhof (BFH) hat in einer jüngst veröffentlichten Entscheidung bestätigt, dass die Veräußerung einer Zweit- oder Ferienimmobilie vor Ablauf der zehnjährigen Spekulationsfrist steuerfrei ist, wenn sie ausschließlich eigenen Wohnzwecken diene (BFH, vom 27. Juni 2017, IX R 37/16).

Die Klägerin hatte 1998 zusammen mit ihrem Bruder ein Einfamilienhaus auf Sylt von ihrem Vater gekauft, das beide als Miteigentümer bis Ende November 2004 vermieteten. Ab Dezember 2004 nutzte es die in Köln lebende Klägerin für Ferientaufenthalte. Im Juni 2006 erwarb sie den Miteigentumsanteil ihres

Bruders und verkaufte das Grundstück im September 2006. Da die zehnjährige Spekulationsfrist für Grundstücksverkäufe noch nicht abgelaufen war, kam es für die Steuerfreiheit darauf an, dass das Grundstück „zu eigenen Wohnzwecken“ genutzt worden war. Ob eigengenutzte Ferienimmobilien diese Voraussetzung erfüllen, war zweifelhaft geworden, nachdem der BFH im Jahre 2013 für die erbschaftsteuerliche Begünstigung des Familienheims entschieden hatte, dass Ferienimmobilien nicht begünstigt seien. Insofern hat der BFH nun für die einkommensteuerliche Erfassung von Veräußerungsgewinnen auch auf diese Rechtsprechung Bezug genommen und den Unterschied bei Einkommensteuer und Erbschaft-/Schenkungssteuer klargestellt.

Danach führt auch die Eigennutzung von Grundstücken zur Einkommensteuerfreiheit des Veräußerungsgewinns,

wenn sie nur zeitweilig vom Eigentümer bewohnt werden, ihm aber ständig als Wohnung verfügbar sind. Dies ist typischerweise bei ausschließlich eigengenutzten Ferienwohnungen der Fall. Wird hingegen die Ferienwohnung zeitweise vermietet, muss die Zehnjahresfrist abgewartet werden, bevor steuerfrei veräußert werden kann.

Der Sachverhalt, der der Entscheidung zugrunde lag, zeigt auch die Bedeutung der Fristen bei der Eigennutzung auf. Seit Ende 2004 nutzte die Klägerin aufgrund ihres Miteigentumsanteils die Immobilie nur noch privat, nachdem sie zuvor vermietet war.

Im Veräußerungsjahr 2006 war daher die Dreijahresfrist für die Eigennutzung erfüllt. Denn dafür kommt es darauf an, dass nicht drei volle Zeitjahre abgelaufen, sondern lediglich drei Kalenderjahre berührt sind. Für den drei Monate vor Veräußerung erworbenen Miteigentumsanteil des Bruders folgte die Steuerfreiheit bei der Klägerin hingegen daraus, dass die Eigennutzung dieses Teils von Erwerb an bestand. Bei der Zweitwohnungssteuer, die viele Städte und Gemeinden erheben, hat die Eigennutzung der Immobilie die – negative – Folge, dass mit ihr eine zusätzliche Steuerbelastung verbunden ist. In den meisten Fällen knüpfen sich daran steuerlich jedoch Begünstigungen. Wie bezüglich der einkommensteuerlichen Spekulationssteuer ist auch erbschaft- und schenkungssteuerlich die Eigennutzung privilegiert.

So kann das Familienheim zu Lebzeiten steuerfrei auf den Ehepartner übertragen werden – und zwar ohne dass die Freibeträge der Schenkungssteuer genutzt werden müssen. Bei der Übertragung von Todes wegen an Ehepartner oder insbesondere Kinder müssen diese die Immobilie anschließend zu eigenen Wohnzwecken für zehn Jahre nutzen, damit dieser Immobilienerwerb steuerfrei ist (siehe auch Ausgabe 09/2017, 19). Zwischen Ehepartnern ist demnach auch steuerlich Schenken günstiger als Vererben, was nicht oft genug betont werden kann.

Zwischen
Ehegatten macht es
Sinn, Immobilien
zu verschenken.
Das ist steuerlich
oftmals günstiger.

Tom Kemcke,
Rechtsanwalt, Steuerberater
ESCHE SCHÜMMANN COMMICHAU
www.esche.de

Alternativen zur Grundsteuer?

In der Diskussion

Warum Bodenwertsteuer und Baulandsteuer Wohnraum nicht vermehren, sondern verteuern

Die Idee klingt einfach und logisch: Statt der Grundsteuer auf Boden und Gebäude wird mit einer „Bodenwertsteuer“ nur noch der Boden besteuert, und zwar durch die einfache Rechnung „Bodenrichtwert mal Grundstücksfläche“. Je größer das Grundstück, desto höher die Steuer und damit desto größer der Druck auf den Eigentümer, seine Fläche durch (Wohn-)Bebauung effizient und umweltschonend zu nutzen.

Diese Steuer unterstellt ganz selbstverständlich eine hohe Finanzkraft bei allen Eigentümern von Ein- und kleinen Mehrfamilienhäusern auf größeren Grundstücken. Doch die Realität sieht anders aus: Für 7,4 Prozent aller privaten Kleinvermieter in Deutschland ist das Vermieten ein Verlustgeschäft; weitere knapp zehn Prozent kommen auf weniger als 1.000 Euro Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung im Jahr. Ein weiteres Drittel erzielt Einkünfte von weniger als 5.000 Euro pro Jahr. Einfamilienhauseigentümer sind in der Regel die junge Familie, die das Haus noch abbezahlt, oder das Rentnerhepaar, das ebenfalls knapp kalkulieren muss.

Bodenwertsteuer steht auf wackeliger Grundlage

Auch den Gemeinden gibt man mit einer Bodenwertsteuer, die ausschließlich auf der Entwicklung der Bodenpreise basiert, langfristig Steine statt Brot. Diese sind dann nämlich dem Auf und Ab der Märkte und der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung unterworfen. Was jetzt als sprudelnde Einnahmequelle aufgrund vielerorts steigender Bodenpreise erscheint, kann zum Bumerang werden, wenn die Zinsen wieder steigen und andere Anlageformen neben der Immobilie wieder attraktiver werden.

Der internationale Investor wird sich dann wieder zurückziehen und in andere Anlageformen umschichten. Und der private Eigentümer? Er hat vielleicht gerade erst seinen Hauskredit abbezahlt und muss nun das Haus verkaufen, weil er die Last der Bodenwertsteuer nicht tragen kann. Überlegungen, für Härtefälle Stundungsmöglichkeiten vorzusehen, sind keine Lösung.

Als Alternative zur Bodenwertsteuer gibt es da ja noch die Idee einer Wiederauflage der Baulandsteuer. Diese Form der Grundsteuer (auch „Grundsteuer C“ genannt) wurde in den Jahren 1961 und 1962 bereits kurze Zeit auf unbebaute, aber „baureife“ Grundstücke erhoben, um der Zurückhaltung des Baubodens entgegenzuwirken, das Angebot an baureifen Grundstücken zu vermehren und

die Preissituation auf dem Bauland zu verbessern. Das mit dieser Steuer erzielte Aufkommen war äußerst gering (jährlich etwa 50 Millionen Mark). Die Baulandsteuer führte im Ergebnis nicht zu der erhofften Verbilligung von Bauland. Eine erneute Einführung einer Baulandsteuer in den 1970er-Jahren scheiterte an den Zurechnungsproblemen, einer exakten einheitlichen Bauland-Definition und dem weiterhin hohen Verwaltungsaufwand.

Muss man also eine Baulandsteuer einfach nur besser gestalten, um den gewünschten Effekt zu erzielen? Nein, so die Position von Haus & Grund Deutschland, denn bereits der Ansatz dieser „Strafsteuer“ für unbebaute Grundstücke ist verfehlt: Um die mit ihr beabsichtigte Lenkungswirkung zu entfalten, müsste eine Baulandsteuer eine so deutliche Belastungswirkung entfalten, dass sie Gefahr liefe, enteignenden und damit verfassungswidrigen Charakter anzunehmen. Eine geringe Steuerbelastung hätte hingegen eher den Charakter einer „Erinnerungs-Steuer“ und wäre wirkungslos im Hinblick auf die Zielgruppe der Grundstücksspekulanten. Im Ergebnis machen ein hoher wie ein niedriger Steuersatz Bauen und Wohnen noch teurer, da der Baulandveräußerer in der aktuellen Marktsituation die gezahlte Steuer in der Regel auf den Kaufpreis wird aufschlagen können. Die Treffsicherheit einer Baulandsteuer bleibt zudem mehr als fraglich.

Fazit von Sibylle Barent, Referentin Recht & Steuern:



Foto: © Die Hofphotografen

„Weder die Bodenwertsteuer noch eine Baulandsteuer würden den Wohnungsmangel in bestimmten Regionen Deutschlands verringern oder gar beheben. Den von der Problematik betroffenen Gemeinden stehen anderweitige Möglichkeiten zur Verfügung, um dem spekulativen Halten unbebauter Grundstücke entgegenzuwirken. Zum Beispiel die Möglichkeit des Baugebotes (§ 176 Abs. 1 Baugesetzbuch), das es der Gemeinde ermöglicht, im Geltungsbereich eines Bebauungsplans den Eigentümer durch Bescheid zu einer Bebauung entsprechend dem Bebauungsplan zu verpflichten.“

„Weder die Bodenwertsteuer noch eine Baulandsteuer würden den Wohnungsmangel in bestimmten Regionen Deutschlands verringern oder gar beheben. Den von der Problematik betroffenen Gemeinden stehen anderweitige Möglichkeiten zur Verfügung, um dem spekulativen Halten unbebauter Grundstücke entgegenzuwirken. Zum Beispiel die Möglichkeit des Baugebotes (§ 176 Abs. 1 Baugesetzbuch), das es der Gemeinde ermöglicht, im Geltungsbereich eines Bebauungsplans den Eigentümer durch Bescheid zu einer Bebauung entsprechend dem Bebauungsplan zu verpflichten.“

Neuregelung

Von Beruf Wohnimmobilienverwalter

Gesetz zu Zulassungsvoraussetzungen nimmt letzte Hürde

Zwei Jahre wurde auf allen möglichen politischen Ebenen diskutiert und verhandelt, bis am 22. September 2017 das Gesetz zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter bestätigt wurde. Am Ende war es eine im Vergleich zu früheren Entwürfen wesentlich abgespeckte Version. Eine zunächst enthaltene Sachkundeprüfung als Zulassungsvoraussetzung wurde durch die wesentlich mildere Fortbildungspflicht ersetzt. Und: Ursprünglich sollten nur Wohnungseigentumsverwalter von den Neuregelungen erfasst werden. Letztlich gelten sie nun jedoch auch, für Wohnimmobilienverwalter.

Wesentliche Neuerungen

- Einführung einer Fortbildungspflicht für gewerbliche Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter.
- Einführung einer Nachweispflicht einer Berufshaftpflichtversicherung für Wohnimmobilienverwalter.
- Einführung einer gewerblichen Erlaubnispflicht für Wohnimmobilienverwalter.
- Den gewerblichen Wohnimmobilienverwaltern werden nach der Verkündung des Gesetzes rund sechzehn Monate zur Beantragung der gewerblichen Erlaubnis sowie des Nachweises der Berufshaftpflichtversicherung eingeräumt.

1. Neuerungen für Wohnimmobilienverwalter

Wohnimmobilienverwalter – also Verwalter des gemeinschaftlichen Eigentums von Wohnungseigentümern sowie Zinshausverwalter – müssen zukünftig eine gewerbliche Erlaubnis beantragen, wenn sie die Verwaltung gewerblich ausüben. Wohnungseigentümer, die ihre Gemeinschaft selbst verwalten, oder Personen, die nur ihre eigenen Mietwohnungen verwalten, sind hingegen von der Erlaubnispflicht ausgenommen. Wer im familiären Umfeld beispielsweise im Rahmen einer Erbengemeinschaft die Verwaltung von Mietwohnungen übernimmt, müsste – abhängig von der Anzahl der zu verwaltenden Mietwohnungen – ebenfalls ohne Erlaubnis tätig werden dürfen. Ab welcher Anzahl von Mietwohnungen jedoch eine gewerbliche Verwaltung anzunehmen sein wird, werden vermutlich erst die Gerichte klären können.

Für die Erteilung der gewerblichen Erlaubnis müssen der Gewerbetreibende persönlich zuverlässig sein und über geordnete Vermögensverhältnisse verfügen.

Weiterhin müssen Wohnimmobilienverwalter eine Berufshaftpflichtversicherung vorweisen. Die Inhalte der Haftpflichtversicherung inklusive der Mindestversicherungssumme sollen in einer noch zu erarbeitenden Verordnung geregelt werden.

2. Neuerungen für Wohnungseigentümer und Vermieter

Wohnungseigentümer und Vermieter, welche die Verwaltung ihrer Immobilien aus der eigenen Hand oder der Familie geben, sollten zukünftig darauf achten, dass sie nur noch Verwalter beauftragen, die eine Gewerbeerlaubnis haben.

Für Wohnungseigentümer dürfte die Gewerbeerlaubnis sogar Grundvoraussetzung sein, einen externen Verwalter in die engere Auswahl zu nehmen. Denn die Beauftragung eines Verwalters ohne angemeldetes Gewerbe wird in der Regel einer ordnungsgemäßen Verwaltung widersprechen. Allerdings werden sich Wohnungseigentümer und Vermieter wohl auf steigende Verwalterhonorare einstellen müssen. Selbst wenn die meisten Verwalter schon heute über Berufshaftpflichtversicherungen verfügen und sich regelmäßig fortbilden, kommen die Kosten für den Aufwand der Beantragung sowie für den Erhalt der Gewerbeerlaubnis auf alle Verwalter zu.

3. Ergebnis

Die neuen Regelungen könnten bei den Wohnimmobilienverwaltern eine kleinere Marktberreinigung bewirken. Voraussetzung dafür ist jedoch, dass die Eigentümer sich zukünftig die Gewerbezulassung nachweisen lassen. Auch die neue Pflicht zum Abschluss einer Berufshaftpflichtversicherung dürfte den einen oder anderen unbedachten Eigentümer vor einer bösen Überraschung bewahren. Etablierte Verwalter werden diese neuen Vorgaben hingegen wenig beeinträchtigen.

RA Gerold Happ, Geschäftsführer Immobilien- und Umweltrecht

Julia Wagner, Referentin Recht

Haus & Grund Deutschland

www.hausundgrund.de

Neue Rechtsprechung

Umdenken erforderlich

Luftwärmepumpe an Nachbars Grenze

Luftwärmepumpen erfreuen sich in Neubauten großer Beliebtheit. Bei einer Luftwärmepumpe (nachfolgend „LWP“) wird Außenluft mittels eines Ventilators angesaugt, innerhalb der Wärmepumpe erhitzt und an die Gebäudeheizung abgegeben. Obwohl die nötige Technikanlage auch im Gebäude installiert werden kann, ziehen viele Eigentümer den Außenbereich vor, um keine Nutzfläche zu verlieren. Bei der in Hamburg typischen, engen Bebauung, wird der Nachbar dabei dem Lärm des Ventilators unmittelbar ausgesetzt. Es stellt sich dabei die Frage, ob die LWP im Mindestabstand überhaupt zulässig ist.

Das Oberverwaltungsgericht (OVG) Münster hat sich dieser Thematik mit Entscheidung vom 30. November 2016 (7 A 263/16) angenommen und entschieden, dass bei Montage einer LWP auf der Gebäudeaußenwand innerhalb des Mindestgrenzabstands ein Abstandsflächenverstoß vorliegt. Dies begründet das Gericht damit, dass es sich bei der LWP nicht um eine selbstständige bauliche Anlage handele. Denn diese sei mit dem Gebäude baulich sowie als Teil der Heizungs- und Warmwasseranlage auch funktionell verbunden und erscheine deswegen als ein Teil desselben Gebäudes.

Fazit des Gerichts: Die an die Außenwand angebrachte LWP stellt sich als Bestandteil des Hauses dar. Da auch die LWP als Teil des Gebäudes aber Abstandsflächen einhalten muss, kommt das Gericht zu einem Abstandsflächenverstoß durch Errichtung der Außenanlage der LWP innerhalb des Mindestgrenzabstands.

Diese Entscheidung wirft hinsichtlich der bisherigen Hamburger Praxis Fragen auf. War doch bislang anerkannt, dass jedenfalls eine eingehauste LWP mit begehbarem Bereich nach § 6 Abs. 7 Hamburgische Bauordnung (HBauO) in Abstandsflächen zulässig ist und die (normal dimensionierte) LWP keine Anlage mit gebäudegleicher Wirkung darstellt (§ 6 Abs. 1 S. 2 HBauO).

Mit § 6 Abs. 7 HBauO kennt die HBauO eine Privilegierung von Anlagen, die nicht an die Grundstücksgrenze oder an das Gebäude angebaut werden und dennoch in Abstandsflächen zulässig sind (etwa Garagen). Ist die LWP an das Gebäude angebaut, kann § 6 Abs. 7 HBauO keine Anwendung finden. Auch im Übrigen erscheint eine Anwendung von § 6 Abs. 7 HBauO nach der vorstehenden Rechtsprechung ausgeschlossen, da die LWP hiernach nie gebäudeunabhängig ist.

Dieser Rechtsprechung folgend, dürfte sich auch eine Privilegierung nach § 6 Abs. 7 HBauO verbieten. Anders entschied indes das Verwaltungsgericht (VG) München



mit Bezug auf die vorzitierte OVG Münster-Entscheidung für eine eingehauste LWP. Das VG München nahm hier die Zulässigkeit sogar an der Grundstücksgrenzen an.

Dies dürfte kritisch zu sehen sein. Hiermit wäre eine Umgehungsmöglichkeit eröffnet. Durch Errichtung einer Einhausung für die LWP mit begehbarem Bereich würde die Errichtung an Nachbars Grenze doch noch möglich. Der Ventilator würde dabei noch direkter auf den Nachbarn einwirken. Dies stünde aber im Widerspruch zu den vom OVG Münster und der Vorinstanz getroffenen Feststellungen, dass die LWP als Teil des Gebäudes zu sehen ist und diese zum Schutz des Wohnfriedens und der Wohnruhe nicht innerhalb des Grenzabstands möglich sein soll.

Auch hinsichtlich der gebäudegleichen Wirkung einer LWP ist möglicherweise ein Umdenken angezeigt: Die Vorinstanz (VG Düsseldorf, Urteil vom 16. Dezember 2015, 28 K 3757/14) stellte diesbezüglich fest, dass wegen der durch die LWP und den Ventilator verursachten Lärmimmissionen von einem Verstoß gegen die Schutzziele des Abstandsflächenrechts und einer gebäudegleichen Wirkung (§ 6 Abs. 1 S. 2 HBauO) auszugehen sei. Als Schutzziel genüge die Wohnruhe und der Nachbarfrieden. Dies hat die Hamburger Praxis bislang anders gesehen und eine Mindestgröße einer Anlage (zwei Meter Höhe und ein Meter Breite) für deren gebäudegleiche Wirkung gefordert.

Dr. Stefanie Grünewald

Rechtsanwältin

Rechtsanwälte Klemm & Partner

www.klemmpartner.de



2018

Das ändert sich ab 1. Januar

Zahlreiche Neuregelungen sind für Immobilieneigentümer wichtig

... für Bauherren

Mit dem „Gesetz zur Reform des Bauvertragsrechts und zur Änderung der kaufrechtlichen Mängelhaftung“ wird die Position von Bauherren, die Verbraucher sind, gegenüber Unternehmen erheblich verbessert. Beispielsweise sieht das Bauvertragsrecht künftig vor, dass der Bauherr unter bestimmten Voraussetzungen während der Bauzeit die geänderte Bauausführung anordnen kann. Darüber hinaus wurden Regelungen zur Preisanpassung bei Mehr- oder Minderleistungen eingeführt. Verweigert ein Bauherr die Abnahme des Werkes, kann der Bauunternehmer vom Bauherrn verlangen, an einer Zustandsfeststellung mitzuwirken. Speziell für Bauverträge mit Verbrauchern wurden zahlreiche Regelungen aufgenommen. So muss der Unternehmer dem Verbraucher vor Vertragsschluss eine Baubeschreibung zur Verfügung stellen. Für deren Inhalt gibt das Gesetz Mindestanforderungen vor. Der Bauvertrag muss verbindliche Angaben zum Zeitpunkt der Vollendung des

Baus enthalten. Dem Verbraucher wird das Recht eingeräumt, den Bauvertrag innerhalb von 14 Tagen nach Vertragsschluss zu widerrufen. Außerdem wird der Unternehmer verpflichtet, Unterlagen über das Bauwerk zu erstellen, die der Verbraucher zum Nachweis der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorschriften oder zur Erlangung eines Kredits benötigt. Auch beim Kaufrecht ändert sich einiges: Stellt sich heraus, dass Materialien mangelhaft sind, nachdem diese bestimmungsgemäß verbaut wurden (zum Beispiel Fliesen und Parkett), dann stehen dem Käufer Mängelrechte zu. Im Rahmen der Nacherfüllung hat er auch einen Anspruch gegen den Werkunternehmer auf Ersatz der Kosten für den Ausbau des mangelhaften und den Einbau des mangelfreien Materials.

... für Heizungserneuerer

Wer bei seiner Heizungserneuerung auf erneuerbare Energien setzt und dafür Fördermittel beim Bundesamt

für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) beantragen möchte, muss künftig den Förderantrag vor Beginn der Umsetzung der Maßnahme stellen.

... für Feuerstättenbesitzer

Zum Jahreswechsel endet die Übergangsregelung, welche die Bundesimmissionsschutzverordnung für Einzelraumfeuerungsanlagen für feste Brennstoffe aus der Zeit von 1975 bis 1984 festgelegt hat. Die entsprechenden Kamin- und Kachelöfen dürfen dann noch weiterbetrieben werden, wenn sie die aktuellen Grenzwerte einhalten oder aber Umrüstungen vorgenommen wurden, die die Einhaltung der Grenzwerte gewährleisten.

... für Steuerzahler

Der Grundfreibetrag steigt von derzeit 8.820 Euro auf künftig 9.000 Euro. Parallel dazu wird auch der Unterhaltshöchstbetrag erhöht.

... für Eltern

Für jedes Kind gibt es zusätzlich einen Freibetrag in Höhe von 4.788 Euro (bislang 4.716 Euro).

Und auch das Kindergeld wird angehoben – auf monatlich 194 Euro (2017: 192 Euro) für die ersten beiden Kinder, 200 Euro (2017: 198 Euro) für das dritte und 225 Euro (2017: 223 Euro) für jedes weitere Kind.

Für Eltern, die rückwirkend Kindergeld für volljährige Kinder beantragen wollen, gilt ab Januar eine kürzere Frist von dann sechs Monaten.

... für Bankkunden

Heimische Investmentfonds müssen ab 2018 inländische Dividenden und Immobilienerträge direkt mit einer Körperschaftsteuer in Höhe von 15 Prozent belegen. Das sieht das Investmentsteuerreformgesetz vor.

Im Laufe des Jahres wird der 500-Euro-Schein Schritt für Schritt abgeschafft. Das hat die Europäische Zentralbank beschlossen. Bis Ende 2018 sollen die überarbeiteten 100- und 200-Euro-Scheine der neuen Europa-Serie mit verbesserten Sicherheitsmerkmalen eingeführt sein.

Ab 13. Januar fallen europaweit die gesonderten Gebühren für Kartenzahlungen, Überweisungen und Lastschriften weg. Die verbraucherfreundliche Regelung geht auf die Zweite Zahlungsdiensterichtlinie der Europäischen Union zurück. Zugleich wird die Haftung der Verbraucher für nicht autorisierte Zahlungen von derzeit höchstens 150 Euro auf künftig 50 Euro reduziert und eine Sonderregelung für Immobilier-Verbraucher-

darlehensverträge eingeführt: Im Falle einer Anschlussfinanzierung und Umschuldung ist künftig keine Kreditwürdigkeitsprüfung erforderlich.

... für Telekomkunden

Im Laufe des Jahres 2018 werden die letzten der mehr als 20 Millionen ISDN-Anschlüsse der Deutschen Telekom auf IP-Telefonie umgestellt. Neuere Telefonanlagen und Router sind meist sowohl für ISDN- als auch für IP-Anschlüsse ausgerüstet, so dass nur die Anschlussart neu eingerichtet und der Vertrag entsprechend verändert wird. Bei älteren Anlagen ist eine Umrüstung oft nicht möglich.

... für Riester-Kunden

Sie bekommen ab Januar 2018 eine höhere Grundzulage – nämlich 175 Euro (bislang: 154 Euro). Die Zulagen für Kinder bleiben unverändert.

Eva Neumann

Referentin Presse und Kommunikation

Haus & Grund Deutschland

www.hausundgrund.de

Kleine Bauvorhaben. Großartig gelöst.



Vor allem die Änderungen für Verbraucher im Baurecht erfordern eine erhebliche Umstellung bei Bauunternehmern.

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

Instandsetzung und Kostentragung

Unwirksame Zuweisungen zum Sondereigentum

Oft sind die Folgen einer unwirksamen Zuweisung von Gemeinschaftseigentumsteilen zum Sondereigentum streitig

In einer Entscheidung vom 4. März 2016 (55 S 21/15 WEG) hatte das Landgericht Berlin einen Fall zu entscheiden, in dem die Teilungserklärung die Abwasserleitungen in den Wohnungen dem Sondereigentum zuordnete und eine solche von einem Eigentümer instand gesetzt wurde, der nun von der Gemeinschaft Aufwendungsersatz verlangte.

Nach einem Urteil des Bundesgerichtshofes (V ZR 57/12) seien die Versorgungsleitungen solange Gemeinschaftseigentum, wie sie durch den Bereich des Gemeinschaftseigentums verliefen, bis hin zu der Stelle, wo sie innerhalb der Sondereigentumseinheit bis zum ersten Absperrventil verliefen. Da eine Abwasserleitung kein Absperrventil aufweise und im Übrigen die hier defekte Abwasserleitung der Badewanne bis zum Fallrohr im Sondereigentumsbereich der Wohnung verlief, sei die Entscheidung nicht voll übertragbar. Es werde aber angenommen, dass Leitungen, die sich im räumlichen Bereich der Wohnungen befänden, von den einzelnen Abzweigungen von den Fall- und Steigleitungen an, zum Sondereigentum gehören würden.

Dies gelte aber nur dann, wenn diese Leitungen ohne Eingriff in das Gemeinschaftseigentum verlegt werden könnten, was vorliegend nicht der Fall gewesen sei, da die Leitung unter dem Estrich des Badezimmers verlief und der Estrich in den Wohnungen nach allgemeiner Meinung zum Gemeinschaftseigentum gehöre. Demgemäß neige die Kammer dazu, die Leitung als zwingend zum Gemeinschaftseigentum gehörig anzusehen.

Die Zuweisung dieser Leitung zum Sondereigentum durch die Teilungserklärung sei daher unwirksam. In einem solchen Fall könne eine solche Regelung in eine Abbedingung der Instandhaltungs- und Kostentragungspflicht der Gemeinschaft gemäß der §§ 16 II, 21 V WEG umgedeutet werden. Dies gelte insbesondere für Gegenstände, die sich im räumlichen Bereich des Sondereigentums befänden oder überwiegend oder allein dem Zugriff des Sondereigentümers unterlägen. Erforderlich sei aber immer, festzustellen, dass der teilende Eigentümer überhaupt eine vom gesetzlichen Verteilerschlüssel abweichende Kostentragungsregel gewollt habe.

Dies sei in der Rechtsprechung insbesondere bei Sachverhalten angenommen worden, in denen die Teilungserklärungen die Instandhaltungspflicht am Sondereigentum

Wenn die Zuweisung zum Sondereigentum unwirksam ist, kommt eine Umdeutung in eine Kostenregelung infrage.

ausdrücklich dem jeweiligen Sondereigentümer übertragen habe.

Im vorliegenden Fall sei ein solcher Wille anzunehmen, da die Teilungserklärung Instandhaltungskosten bezüglich des Gemeinschaftseigentums weitgehend auf die einzelnen Sondereigentümer übertragen habe.

Hinsichtlich dieser Bestandteile habe der teilende Eigentümer die Kosten den einzelnen Eigentümern zugewiesen und so zum Ausdruck gebracht, dass er die Instandsetzungskosten möglichst umfassend dem Eigentümer habe zuweisen wollen. Die streitgegenständliche Regelung der Teilungserklärung lasse sich demnach dahin umdeuten, dass sie jedenfalls eine Kostentragungspflicht des einzelnen Eigentümers vorsehe.

Die hier behandelte Problematik ist nicht selten. In diversen (insbesondere älteren) Teilungserklärungen sind oft solche unwirksamen Zuweisungen von zwingenden Gemeinschaftseigentumsteilen zum Sondereigentum enthalten (Fenster, Balkon), die die Frage aufwerfen, ob dadurch zumindest die Instandhaltungslast oder Kostentragungslast dem einzelnen Eigentümer zugewiesen wurde. Dies ist jedenfalls dann anzunehmen, wenn die Teilungserklärung hierfür Anhaltspunkte bietet.

Till Heinisch, Rechtsanwalt/Mediator
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Grundeigentümer-Verband Hamburg
www.grundeigentuemerverband.de

Fragen und Antworten

? Nach rund 20 Jahren Mietverhältnis habe ich plötzlich mit dem Mieter Streit über die Größe der Wohnung. Meine alten Pläne von 1985 belegen 85 Quadratmeter. Der Mieter meint aber, dass heute die Wohnflächenverordnung gelte und daher die Größe anders zu berechnen sei. Ist das so?

Die Wohnflächenverordnung ist am 1. Januar 2004 in Kraft getreten. Damit gilt sie aber nicht als Berechnungsvorschrift für bereits bestehende Mietverhältnisse. Soweit nichts anders im Mietvertrag vereinbart wurde, legt die Rechtsprechung für Mietverträge vor dem 1. Januar 2004 die Berechnungsvorschriften der §§ 42 ff II. Berechnungsverordnung (II. BV) und für Mietverhältnisse ab dem 1. Januar 2004 die Wohnflächenverordnung zugrunde. Da Ihr Mietverhältnis älter ist, ist nicht die Wohnflächenverordnung anzuwenden. Soweit Ihr Mietvertrag keine Bestimmung über eine andere Berechnungsweise enthält und Ihre Berechnung den Vorschriften der II. BV entspricht, ist diese richtig.

? Ich habe eine Wohnung mit nur 58 Quadratmetern Größe laut Mietvertrag vermietet. Wirklich ist sie aber 62 Quadratmeter groß, was ich bei Einsicht in die Bauakte festgestellt habe. Ich habe nun eine Mieterhöhung, berechnet auf der tatsächlichen Größe, vorgenommen. Der Mieter verweigert mit Hinweis auf die Größe gemäß Mietvertrag die Zustimmung. Der Bundesgerichtshof habe das so entschieden.

Richtig ist, dass der Bundesgerichtshof nach seiner alten Rechtsprechung den Vermieter an die Größenangabe im Mietvertrag festhielt, soweit nicht eine Abweichung von mehr als zehn Prozent vorlag. Diese Rechtsprechung hat der BGH aber aufgegeben und in einer Entscheidung (BGH, VIII ZR 266/14) festgestellt, dass die Mieterhöhung stets auf der Grundlage der tatsächlichen Größe der Wohnung zu erfolgen hat. Soweit Sie mit Ihrer formgerechten Mieterhöhung also die ortsübliche Vergleichsmiete als auch die Kappungsgrenze eingehalten haben, muss der Mieter zustimmen.

? Ich habe in einem Wohnraummietvertrag eine Größe von 120 Quadratmetern angegeben. Nun hat der Mieter nachgemessen und festgestellt, dass die Wohnung nur 102 Quadratmeter groß ist. Jetzt verlangt er für die letzten zehn Jahre für jeden Monat einen Betrag von 15 Prozent der Gesamtmiete zurück. Muss ich das zurückzahlen?

Bei einer Größenabweichung von mehr als zehn Prozent nimmt die Rechtsprechung ohne weiteren Nachweis das Vorliegen eines erheblichen Mangels an, der damit den Mietzins unmittelbar mindert. Damit schuldete der Mieter von Beginn des Mietverhältnisses an gar nicht die volle Miete, sondern nur die geminderte. Da der Mangel auch nicht beseitigt werden kann, greift die Minderung auch ohne Anzeige des Mieters beim Vermieter ein. Der Mieter hat also von Beginn an zu viel Mietzins gezahlt. Daher steht ihm ein bereicherungsrechtlicher Anspruch aus den §§ 812 ff BGB zu. Die Verjährungsfrist dieser Ansprüche beträgt drei Jahre ab Ende des Jahres in dem die jeweilige Überzahlung erfolgte und der Mieter die falsche Größe kannte, längstens aber zehn Jahre (§§ 195 ff BGB). Soweit der Mieter den Fehler erst jetzt erfahren hat, kann er für die letzten zehn Jahre zurück fordern.

? Ich möchte die Betriebskosten einer Wohnung abrechnen, habe aber bemerkt, dass diese um zwei Quadratmeter größer ist, als ich sie im Mietvertrag angegeben habe. Welche Fläche habe ich meiner Abrechnung nach Flächenschlüssel zugrunde zu legen?

Bisher ging die höchstrichterliche Rechtsprechung (BGH VIII ZR 261/06) davon aus, dass die im Vertrag angegebene Flächenangabe der Betriebskostenabrechnung zugrunde zu legen ist, soweit keine Abweichung von mehr als zehn Prozent vorliegt. Ob diese Rechtsprechung aufrecht erhalten bleibt, ist allerdings höchst ungewiss, da der Bundesgerichtshof die gleiche Rechtsprechung bei der Mieterhöhung aufgegeben hat und unabhängig von dem Maß der Abweichung die Mieterhöhung immer auf der tatsächlichen Fläche berechnet (BGH, VIII ZR 266/14). Da weder dort noch bei der Betriebskostenabrechnung eine nur fingierte Größe eine Zahlungslast des Mieters nachvollziehbar begründen können dürfte, ist zu erwarten, dass diese Rechtsprechung zukünftig auch auf die Betriebskostenabrechnung übertragen wird. Rechtssicherheit gibt es hier aber erst dann, wenn der BGH auch bei den Betriebskosten seine Rechtsprechung ändert.

GESCHÄFTSSTELLEN

Grundeigentümer-Verband Hamburg

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

Hamburg-Altona

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

Hamburg-Bergedorf

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

Hamburg-Blankenese

Erik-Blumenfeld-Platz 7, 22587 Hamburg
Telefonnummer 040-866 44 90 Fax: 040-866 35 90
Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten
Montag – Donnerstag 9.00 – 12.00 Uhr
Mittwoch 14.00 – 16.00 Uhr
Persönliche Rechtsberatung
Mittwoch 17.00 – 18.00 Uhr

Hamburg-Harburg-Wilhelmsburg

Am Soldatenfriedhof 8, 21073 Hamburg
Telefonnummer 040-77 41 44 Fax 040-76 75 20 30
Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten
Montag – Donnerstag 9.00 – 13.00 Uhr
Montag 14.00 – 16.00 Uhr, Dienstag und
Donnerstag 14.00 – 18.00 Uhr
Persönliche Rechtsberatung
Montag und Mittwoch 9.00 – 12.00 Uhr
Dienstag und Donnerstag 16.00 – 18.00 Uhr

Hamburg-Rahlstedt

Schweriner Straße 27, 22143 Hamburg
Telefonnummer 040-677 88 66 Fax 040-677 23 13
Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten
Montag, Mittwoch und Freitag 9.00 – 14.00 Uhr
Dienstag und Donnerstag 15.00 – 20.00 Uhr
Persönliche Rechtsberatung (nach Terminvereinbarung)
Bau-, Steuer-, Finanzierungs-, Wertermittlungs-,
Verkaufs- und Gartenberatung, Mediation:
nach Terminvereinbarung

Hamburg-Sasel

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

Radisson-Vortrag

Eimsbüttel 2040

Die mittlerweile 32. Vortragsveranstaltung der Eimsbütteler Grundeigentümergevereine hatte die Zukunft des eigenen Bezirks zum Thema, besonders die Frage, wie weiteres Wachstum organisiert und gleichzeitig die Vorzüge wegen denen es viele hierherziehen erhalten werden können.

Den organisierenden Vorsitzenden der Vereine war es gelungen den seit knapp einem Jahr amtierenden Eimsbütteler Bezirksamtsleiter Kay Gätgens als Referenten zu gewinnen. Und der lieferte einen detailreichen Vortrag zur geplanten Entwicklung in den nächsten Jahren und Jahrzehnten. Kennzeichnend für Eimsbüttel sei laut Gätgens unter anderem das Fehlen nennenswerter Konversionsflächen, sodass – manchmal mühevoll – überwiegend mit kleineren Einheiten gearbeitet werden müsse. Die dargestellten Einzelmaßnahmen, wie etwa die Nutzung von Discounterflächen für Wohnbebauung bei gleichzeitigem Erhalt der Einkaufsmöglichkeiten, zeugten dabei durchaus von kreativem Vorgehen.

Wie schwierig dabei die tägliche Arbeit sein kann, ließ die an den Vortrag anschließende lebhafte Diskussion erahnen. Stellplatzvorgaben versus Kostendämpfung beim Neubau, Grünflächenerhalt versus Sicherung wohnortnaher Arbeitsplätze, ÖPNV versus Individualverkehr mit dem eignen PKW – das waren nur einige der Konfliktlinien, die aufblitzten. Dennoch ließ die von Gätgens skizzierte Entwicklung positiv in die Zukunft des Bezirks blicken.

Auf ein grundsätzliches Manko wies der Verbandsvorsitzende Torsten Flomm allerdings in seinen abschließenden Worten hin. Die Planung ende an der Bezirksgrenze. Kooperation mit den anderen Bezirken komme bisher viel zu kurz. Hier kann die Stadt noch einiges tun.



Bezirksamtsleiter Kay Gätgens (zweiter von links) mit den Vorsitzenden der Eimsbütteler Vereine und dem Verbandsvorsitzenden Torsten Flomm.

VERANSTALTUNGEN

„Neuer Mietenspiegel 2017 – Wirkt die Mietpreisbremse?“

Dienstag, 5. Dezember 2017,
18.00 Uhr, Block House Wandsbek,
Schlossstraße 48

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

„Was muss, was kann und was darf der Verwalter?“

Dienstag, 7. Dezember 2017,
18.00 Uhr, Hanse-Villa, Max-Brauer-Allee 24

Hamburger Wohnungseigentümer-Verein
Vortragsveranstaltung (inkl. Imbiss und Getränk). Es referiert Rechtsanwalt Jürgen Steiner, Vorsitzender des Vereins. (Begrenzte Teilnehmerzahl, Einladung erforderlich – diese wird den Vereinsmitgliedern zugesandt.)

„Energetische Modernisierung und Energiesparen“

Dienstag, 7. Dezember 2017,
18.30 Uhr
ZEBAU im Auftrag der Behörde für Umwelt und Energie
Schule Am Brink 7

Kostenlose Infoveranstaltung in Bergedorf. Anmeldung unter www.zebau.de oder Tel. (040) 380 384 0

„Fachwerkstadt Stade“

Freitag, 8. Dezember 2017
11.30 Uhr, Bahnhof Harburg (Abfahrt)
Haus- und Grundbesitzerverein Harburg-Wilhelmsburg
Adventsfahrt. Preis pro Person 35 Euro. Anmeldung/Bezahlung in der Geschäftsstelle Harburg, Am Soldatenfriedhof 8; nähere Informationen unter Tel. (040) 77 41 44.

„Tipps und Tricks bei Mieterhöhungen“

Dienstag, 12. Dezember 2017,
18.30 Uhr, Geschäftsstelle Harburg,
Am Soldatenfriedhof 8
Haus- und Grundbesitzerverein Harburg-Wilhelmsburg
Wer darf wann wieviel erhöhen? Vortragsveranstaltung. Es referiert der Geschäftsführer des Vereins, Rechtsanwalt Matthias Scheff. Anmeldung unter Tel. (040) 77 41 44 erbeten.

„Mieterhöhung leicht gemacht“

Mittwoch, 13. Dezember 2017
19.00 Uhr, Geschäftsstelle Rahlstedt,
Schweriner Straße 27
Haus- und Grundeigentümerversammlung Hamburg-Rahlstedt
Arbeitskreis. Anmeldung unter Tel. 677 88 66, Kosten für Mitglieder 12 Euro, für Gäste 24 Euro.

Bautechnische Beratung

Donnerstag, 14. Dezember 2017
10.00 Uhr, Geschäftsstelle Harburg,
Am Soldatenfriedhof 8
Haus- und Grundbesitzerverein Harburg-Wilhelmsburg
Bautechnische Beratung von 10.00 bis 12.00 Uhr. Info unter Tel. (040) 77 41 44.

„Der Hamburger Rathausmarkt“

Donnerstag, 14. Dezember 2017
(10.30 Uhr), Rathaus, vor dem Haupteingang
Haus- und Grundbesitzer-Verein zu Hamburg-Eidelstedt
Seine Denkmäler und seine Skulpturen. Stadtpaziergang unter Führung des Stadtbilderklärers Jörg Beileites. Kosten 6 Euro pro Person. Anmeldung in der Fahrschule Döblitz erforderlich.

Adventskaffee mit Weihnachtsgeschichten

Donnerstag, 14. Dezember 2017 (16.00 Uhr), Terrassen-Café Funk-Eck, Rothenbaumchaussee 137
Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerversammlung von Eppendorf, St. Pauli, Klostertor, Hoheluft und Gr. Borstel. Anmeldung bei Frau Hinsch unter Tel. (040) 730 51 556 oder post@meinemaklerin.de.

Energieberatung

Mittwoch, 20. Dezember 2017 (14.00 Uhr), Grundeigentümer-Verbandshaus, 6. OG, Glockengießerwall 19
Grundeigentümer-Verband Hamburg
Energieberatung in Kooperation mit dem EnergieBauZentrum. Nur nach vorheriger Terminvergabe unter Tel. (040) 359 058 22.

„Neujahrstreffen der Mitglieder“

Donnerstag, 11. Januar 2018 (19.00 Uhr), Geschäftsstelle Rahlstedt, Schweriner Straße 27
Haus- und Grundeigentümerversammlung Hamburg-Rahlstedt
Anmeldung unter Tel. 677 88 66.

FACHLITERATUR



Die Kündigung des Vermieters wegen Zahlungsverzugs

Von Hans Reinold

Horst, 1. Auflage 2017, ISBN 978-3-939787-92-1

Die Überschuldung privater Haushalte ist im Jahr 2016 erneut und zum dritten Mal in Folge angestiegen. Daher muss die Wohnungswirtschaft verstärkt mit Mietausfällen rechnen. Umso drängen der stellen sich Fragen zur Kündigung eines Mietverhältnisses durch den Vermieter wegen Zahlungsverzugs. Diese Broschüre nimmt sich des Themas an und vermittelt das nötige Rüstzeug, damit umzugehen.

10,20 Euro für Mitglieder

10,95 Euro für Nichtmitglieder

Die Zweitwohnungsteuer

Von Jürgen Happ, 3. Auflage Februar 2015, ISBN 978-3-939787-71-6

Keine andere Steuer wird so fehlerhaft erhoben wie die Zweitwohnungsteuer. Gerichte klären allmählich immer weitere Rechtsfragen. Verschiedene Entscheidungen von Bundesverfassungsgericht, Bundesverwaltungsgericht und Bundesfinanzhof gehen auf Ungleichbehandlungen ein. Sie führen zu erheblichen Verbesserungen der Rechtslage der Zweitwohnungsinhaber.

9,20 Euro für Mitglieder

9,95 Euro für Nichtmitglieder

Übertragung und Vererbung von Grundbesitz

Von Hans Reinold Horst, 3. Auflage 2017, ISBN 978-3-939787-91-4

Diese Broschüre widmet sich neben der lebzeitigen Übertragung des eigenen Vermögens an die (späteren) Erben und der Darstellung des gesamten Er-

brechts auch der Abfassung von Patientenverfügung, Vorsorge- und Betreuungsvollmacht. Die aktualisierte und überarbeitete 3. Auflage beinhaltet jetzt Ausführungen zur Familiengesellschaft sowie zur Stiftung als Sonderformen vorweggenommener Erbfolge und zur Erbschaftsteuerreform 2016.

21,95 Euro für Mitglieder

24,95 Euro für Nichtmitglieder

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

www.grundeigentuemerverband.de

– bei Versand jeweils zzgl. Versandkosten –



Der Wohnungseigentümer

Ratgeber zum Wohnungseigentum

Bielefeld – Christ – Sommer

Neuaufgabe

39,00 Euro für Mitglieder

43,50 Euro für Nichtmitglieder

inklusive MwSt., gegebenenfalls zuzüglich Versandkosten

ISBN: 978-3-939787-86-0

10., neu bearbeitete Auflage 2017

Die Autoren

Dipl.-Volksw. Volker Bielefeld,
Experte für WEG-Recht

Thomas Christ, Fachanwalt für
Miet- und Wohnungseigentums-
recht

Michael Sommer, Fachanwalt für
Miet- und Wohnungseigentums-
recht

Zehn Jahre sind seit dem Inkrafttreten der zweiten umfassenden Reform des Wohnungseigentumsgesetzes vergangen. Der Gesetzgeber beabsichtigte mit dieser Reform, das rechtliche Instrumentarium des Wohnungseigentumsgesetzes „praktikabler als bisher handhaben zu können.“ Allerdings haben sich die mit diesen Gesetzesänderungen verbundenen Erwartungen der Wohnungseigentümer, der Verwalter, der Rechtsanwälte, aber auch der Richterschaft nicht erfüllt. Die Einführung der Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft, die Erweiterung der Beschlusskompetenzen der Eigentümer, insbesondere zur erleichterten Änderung der Kostenverteilung, die neu geschaffenen Regelungen zur Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen und zur Einführung der zwingend anzulegenden Beschluss-Sammlung wie auch die Regelungen zu den richterlichen Gestaltungsmöglichkeiten zur Beschlussersetzung haben eher mehr offene Fragen geschaffen als zur praktikableren Handhabung der bestehenden bzw. neu geschaffenen rechtlichen Grundlagen beigetragen. Wie schon in der Vergangenheit soll die hier in überarbeiteter und aktualisierter Fassung vorliegende 10. Auflage des „Ratgeber zum Wohnungseigentum“ als bewährter Wegweiser und Helfer bei der Klärung der neuen, aber auch der immer noch bestehenden alten Fragen beitragen.



**Grundeigentümer-
Verband
Hamburg**

Erhältlich im Grundeigentümer-Verbandshaus
Glockengießerwall 19, 20095 Hamburg
Tel.: 040/309 67 20, Fax: 040/32 13 97
und im Online-Shop
www.grundeigentuemerverband.de

Ausfall Beratungen/Änderung Öffnungszeiten

Die Geschäftsstelle Neuer Weg 54 bleibt am 20., 22., 24. und 27. November, sowie am 15., 18., 28. und 29. Dezember geschlossen. Die Geschäftsstelle Schweriner Straße 27 bleibt vom 27. bis zum 29. Dezember geschlossen. Die aktuellen Beratungszeiten der Geschäftsstellen und der Ortsvereine erfahren Sie unter www.grundeigentuemerverband.de

Änderungen 2018

Ab Januar findet die Finanzierungs- und Förderberatung donnerstags im Glockengießerwall jeweils nach vorheriger Terminvereinbarung unter Tel. 040/309 67 20 statt. Ab Januar öffnet die Blankeneser Geschäftsstelle, Erik Blumfeld-Platz 7, montags bis donnerstags ab 10 Uhr, alle anderen Zeiten bleiben wie bisher.

Ebenfalls ab Januar findet die Rechtsberatung in der Harburger Geschäftsstelle, Am Soldatenfriedhof 8, dienstags und donnerstags von 16.30 Uhr bis 18.30 Uhr statt, die Öffnungszeiten wird entsprechend angepasst. Alle anderen Zeiten bleiben unverändert.

Zudem wird die Rechtsberatung des Haus- und Grundeigentümergeinschafts Wellingsbüttel ab Anfang 2018 jeweils am ersten und dritten Mittwoch im Monat stattfinden, und zwar im Gemeindehaus der Kirche Klein Borstel.

30. Mai bis 3. Juni 2018

Venedig – die geheimen Gärten der Lagunenstadt

Fotos: Marianne Dedekind

Wegen der großen Nachfrage werden wir auch im nächsten Jahr wieder eine Reise nach Venedig anbieten.

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

Es gibt viel zu entdecken auf unserer Gartenreise nach Venedig! Unser Programm ist vielfältig, lässt Raum für Entspannung und Genuss wie zum Beispiel im schönen Garten unseres Hotels.

- Flug von Hamburg nach Venedig und zurück mit Lufthansa
- Transfer vom und zum Flughafen Venezia Marco Polo mit dem Wassertaxi
- vier Übernachtungen mit Frühstück in einem stilvollen Palazzo mit schönem Garten am Canal Grande
- Lunch im Garten des Hotels Bauer Palladio
- venezianisches Abendmenü
- Besichtigung von Palast- und Klostersgärten

2. bis 9. Juli 2018

Insel- und Schärenwelt Skandinaviens – rund um Dänemark

Achtung, der Vorzugspreis für diese Reise gilt nur noch bis zum 30.12.2017!

Die skandinavischen Länder zeichnen sich durch eine atemberaubende Natur und eine wunderbare Tierwelt aus. Die malerischen Hafenstädte und spektakulären Küsten machen Skandinavien zu einer idealen Kreuzfahrtdestination. Bequem von Kiel aus nehmen Sie mit der MS Ocean Majesty Kurs auf die dänische Hauptstadt. Sie werden Kopenhagen entdecken und feststellen, dass diese schöne Stadt viel mehr zu bieten hat als die kleine Meerjungfrau. Über Göteborg erreichen Sie Oslo, majestätisch im Oslofjord gelegen. Die norwegische Küste und ihre traumhafte Schärenwelt ist Ihr nächstes Ziel. Arendal ist die älteste Stadt an der Südküste Norwegens und trägt den Beinamen: "Venedig des Nordens". Die Reiseroute führt weiter nach Süden über den Limfjord nach Aalborg. Fre-

- sämtliche Eintritte und Führungen in Palästen und Gärten
- Stadtführung: Kirchen, Plätze und Kanäle
- Fahrt auf die Insel Murano und Besichtigung einer Glasbläserwerkstatt
- Besuch des berühmten Fischmarktes ‚Rialto‘
- orts- und sprachkundige Reiseleitung: Architektin Marianne Dedekind

Der Preis beträgt pro Person im

Doppelzimmer

1.980 Euro

Einzelzimmerzuschlag

240 Euro

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

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

dericia – auf der jütischen Seite des Kleinen Belt gelegen – ist eine reizvolle Küstenstadt mit typisch dänischem Charme und bildet den Abschluss Ihrer Reise, bevor die MS Ocean Majesty am nächsten Morgen wieder Kiel erreicht.

Fordern Sie gern unsere ausführliche Reisebeschreibung an.

Kontakt

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

Platz schaffen

Endlich Ordnung im Keller

Auf dem Dachboden oder im Keller herrscht bei den meisten unübersichtliches Chaos. Ausmisten sorgt nicht nur für freie Flächen, sondern für einen freien Kopf.

Der Mensch als Jäger und Sammler – uralte Verhaltensmuster scheinen sich auch in der Neuzeit nicht einfach so ablegen zu lassen. 35 Teelichter, Kisten voller Christbaumschmuck oder die siebte Bratpfanne: Viele horten statt sich zu trennen und sammeln weit mehr an als sie brauchen können. Im Schnitt besitzt jeder Deutsche rund 10.000 Gegenstände – nutzt davon aber nur 2.000 Dinge in 80 Prozent seiner Zeit.

Kaum verwunderlich also, dass am Ende jede Menge davon im Keller oder auf dem Dachboden landet. Das Chaos dort ist dann programmiert. „Die meisten Keller sind völlig überfüllt“, so die Erfahrung von Wiebke Unger, Inhaberin der Hamburger Firma Ordnungsglück. Sie gehört jener Zunft an, deren Vertreter sich Aufräumberater oder Ordnungscoach nennen – sie unterstützen beim Ausmisten und schaffen neue Strukturen für ein aufgeräumtes Leben. Weniger ist mehr. Diese Devise zählt vor allem im Kon-

sumzeitalter. „Sonderangebote im Kaufhaus oder stets verfügbare Waren im Internet, den zahlreichen verlockenden Angeboten können viele einfach nicht widerstehen“, weiß Nicole Schutz von Ihrer OrdnungsPartnerin. Ein überbordender Hausstand vermittelt aber keinesfalls ein Gefühl von Sicherheit.

Im Gegenteil: „In der Regel wirkt die Flut des Besitzes erdrückend, vor allem wenn man längst den Überblick verloren hat“, sagt auch Aufräumcoach Clemens Neuhauser (Freiräumen). Über die Zeit sammelt sich dann mehr und mehr an, wird gestapelt, in Ecken gequetscht und verschwindet irgendwann im großen Durcheinander. „Gerade in unserer komplexen und unübersichtlichen Welt vermittelt eine gewisse Struktur in den eigenen vier Wänden Halt und Sicherheit“, sagt Schutz. Nicht zuletzt weil das große Tohuwabohu im Keller auch für aufgeschobene Entscheidungen steht.



Foto: w.r.wagner/pixelio.de

Oft genug weiß man nach einiger Zeit gar nicht mehr, was man da eigentlich so schön verstaut hat.

Ob Keller oder Dachboden – die Funktionsräume sollten immer übersichtlich und geräumig sein. „Für mehr Ordnung gilt es, sich meist erst einmal von Überflüssigem zu trennen“, so Birgit Eschenburg von Ihr Ordnungsgoach. Für manch einen leichter gesagt als getan. Ob es um die alten Spielsachen der inzwischen fast erwachsenen Kinder geht oder das angesammelte Geschirr: „Loslassen fällt vielen schwer“, so Eschenburg. Gleichwohl verspüren die meisten eine ungewohnte Erleichterung, wenn sie es schaffen, mal so richtig zu entrümpeln. Die Aufräumberater helfen, dass aus guten Vorsätzen auch Taten werden. So bündelt Neuhauser etwa mit seinen Kunden den Hausstand thematisch beispielsweise nach Geschirr, Büchern oder Weihnachtsschmuck: „Das schafft ein Bewusstsein dafür, wieviel sich über die Jahre angesammelt hat.“

Als erste Regel beim Aufräumen gilt: Alles, was länger als ein Jahr nicht hervorgeholt wurde, gehört auf den Prüfstand – und kann nicht selten weg. „Die meisten denken, sie brauchen das dritte Kaffeeservice im Keller vielleicht noch mal für die große Familienfeier oder das alte Rohr irgendwann als Ersatz – „dieses irgendwann tritt aber so gut wie nie ein“, weiß Unger. Das jahrelang aufbewahrte Rohr habe dann fast immer den falschen Durchmesser, wenn es zum Einsatz kommen soll. Dinge, die zwar selten aber regelmäßig gebraucht werden, gehören hingegen übersichtlich verwahrt. Dazu zählen etwa Saisonartikel wie Wintermäntel, die Weihnachtsdeko oder Gartengeräte. „Steht sowohl ein Keller als auch ein Dachboden

zur Verfügung, am besten gleich die passende Verteilung vornehmen“, rät Schutz. Da der Keller oft feucht ist, eignet sich für diese Räumlichkeiten etwa die Lagerung von Lebensmitteln wie Kartoffeln, Konserven oder Getränkekisten. Auch der Weihnachtsschmuck, die Gartengeräte und die Winterreifen des Autos lassen sich gut im Keller unterbringen. Wintermäntel oder die dicke Winterdecke hingegen sind besser auf dem Dachboden aufgehoben, da sie in feuchter Umgebung einen muffeligen Geruch annehmen oder gar schimmeln. Tipp: Eine Inventarliste hilft, später Gesuchtes schnell zu finden.

Ordnungshelfer erleichtern das Leben. Damit alles seinen Platz findet, helfen passende Aufbewahrungssysteme. „Offene Regale aus Holz oder verzinktem Metall mit ver-

stellbaren Böden ermöglichen einen leichten Zugriff“, so Eschenburg. Wer die Höhe ausnutzen möchte, kann auch auf Hängeregale zurückgreifen. Für Schrägen auf dem Dachboden wiederum bieten sich unter Umständen Einbauregale oder höhenvariable Systeme an. „Auch Kisten auf Rollen sind für die Ecken praktisch“, so Eschenburg.

Unterschiedliche Boxen, in denen der Hausstand thematisch sortiert lagert, sorgen für Übersichtlichkeit. Diese sollte man dann gut lesbar beschriften. Zudem kann man bestimmten Regalböden auch übergreifende Themen zuschlagen, wie etwa Sport für die Wander- und Skiausrüstung oder Dekoration für Christbaumschmuck und Osteraccessoires. „Später dann auch diszipliniert die vorgegebene Ordnung einhalten und nicht schnell nach Weihnachten die Christbaumkugeln in die Kiste mit den Schlafsäcken stopfen“, so Unger.

„Gut zu handhaben sind transparente Boxen“, so Schutz, die dabei eher zu wenigen großen Exemplaren rät und unbedingt zu einem Deckel. Auch wichtige Papiere, wie die Steuerunterlagen, kann man, statt sie in Ordner abzuheften, systematisch nach Themen und Jahrgang in Kisten sortieren. Praktisch für Kleinkram: Boxen mit einer Innenaufteilung. Für Kleidung wiederum gibt es transparente große Taschen mit Reißverschluss, die vor Motten und Staub schützen, für raumgreifende Kissen und Bettdecken spezielle Vakuumsäcke. Aber auch ein alter Kleiderschrank kann gute Dienste leisten, um hier etwa im Sommer die Wintergarderobe aufzubewahren. „Wichtig ist immer, dass man

an alles problemlos herankommt“, so Eschenburg. Dabei gilt: Was relativ oft benötigt wird, wie die Gartengeräte, sollte schnell erreichbar sein. Das Campingzelt, das man vielleicht eher selten hervorholt, erhält den schlechter zugänglichen Platz. Ebenfalls wichtig: „Nicht gleich wieder Keller und Dachboden bis zur Decke vollstopfen, in den Regalen sollte auch noch Platz für Neues bleiben, dafür ist die Zukunft schließlich da“, so Neuhauser.

Aber was tun, wenn der über Jahre gewachsene Gerümpelberg im Keller unbezwingbar erscheint? „Oft macht es Sinn, das Ausräumen in mehrere Etappen aufzuteilen“, rät Unger. Diese sollten nicht länger als zwei, drei Stunden dauern. Ein Zeitplan hilft, das Vorhaben Schritt für Schritt anzugehen und in die Woche einzuplanen. Das rasche



Foto: Rainer Sturm/pixelio.de

Keller oder Dachboden räumt wohl kaum jemand gerne auf. Manchmal stößt man dabei allerdings auch ungeahnt auf alte Schätze, die man längst vergessen hatte.



Foto: Rainer Sturm/pixello.de

Was man endgültig nicht mehr braucht, sollte man auch konsequent rausschaffen.

Erfolgsenerlebnis motiviert für den nächsten Termin. Wer sich hingegen vornimmt, den kompletten Keller an einem Wochenende aufzuräumen, fängt oft erst gar nicht an oder verzettelt sich.

Um erst einmal eine Schneise in das Chaos zu schlagen, bietet es sich an, zuerst große Gegenstände wie den wackeligen Tisch, den kaputten Fernseher und uralten Computer auszusortieren – „und rasch zum Sperrmüll zu bringen“, so Eschenburg. Dann bleiben noch die zahlreichen Kartons und Kisten, „oft sind meine Kunden selbst ganz überrascht, was sie in ihrem Keller alles finden“, berichtet Unger. Sie empfiehlt, jeden Karton und jede Tüte Stück für Stück auszuräumen – und zu überlegen, was man behalten möchte und was sofort weg kann. Auf einen dritten Haufen kommen dann jene Dinge, bei denen man unsicher ist. „Man sollte sich auf einen Karton mit nicht genutzten

Egal ob im
vollunterkellerten
Einfamilienhaus
oder in der kleinen
Wohnung mit
Dachboden:
Das allmähliche
Zuwuchern des
Stauraums kennt
fast jeder.

Altes spenden

Viele Dinge, die wir nicht mehr nutzen, können andere gut gebrauchen. Einige Möglichkeiten für Sachspenden:

Gepflegte Möbel, Geschirr, Kleidung & Co.

kann man an Sozialkaufhäuser geben, in Hamburg etwa der Oxfam Shop, WarenGut, Spenda Bel oder Stilbruch Altona. Sperrige Möbel werden unter Umständen auch abgeholt. Die Diakonie Hamburg nimmt ebenfalls gerne Spenden etwa von Haushaltswaren, Büchern oder Kleidung an, beispielsweise mit der Evangelischen Stiftung Alsterdorf, hier fließen die Verkaufserlöse dann etwa in die Arbeit für Menschen mit Behinderung.

Kleidung ist beim Deutschen Roten Kreuz (DRK) gut aufgehoben (Kleidercontainer oder Kleiderkammer). Die Kleiderspenden gehen direkt an Bedürftige oder werden verkauft, wobei die Erlöse in soziale Projekte fließen. Über Hanseatic Help erhalten Flüchtlinge, Kinderheime und Frauenhäuser gespendete Jacken, Hosen oder Pullover.

Bücher abgeben und Gutes tun – das geht etwa über den gemeinnützigen Verein Aktion Buch (etwa 20 Annahmestellen in den Stadtteilen, www.aktion-buch.de). Mit der Aktion Bücher für den Michel werden abgegebenen Exemplare in einer kostenlosen Lesecke der Allgemeinheit zur Verfügung gestellt oder die Verkaufserlöse an gemeinnützige Projekte weitergeleitet.

Über gut erhaltenes **Spielzeug** freuen sich oft Kindertagesstätten – vorher aber unbedingt abstimmen, was dort tatsächlich gebraucht wird. Die SOS-Kinderdörfer nehmen neben Spielzeug auch Kinderkleidung und Kinderbücher, gleiches gilt für das Kinderprojekt Die Arche (www.kinderprojekt-arche.eu).

Dingen beschränken, in dem die Herzensdinge aufbewahrt werden, von denen man sich nicht trennen möchte“, so Unger. Das können etwa eine aufgenommene Musikkassette der ersten großen Liebe sein, das Kuscheltier aus der Kindheit, die ersten Fußballschuhe oder ein Andenken an die Oma. „Vielen hilft es, gut Erhaltenes zu spenden oder zu verkaufen statt es wegzuworfen“, weiß Schutz. Hier gibt es eine große Bandbreite an Möglichkeiten (siehe auch Kasten). Nach der großen Aufräumaktion sollte man dann etwa alle zwei Jahre regelmäßig den Keller überprüfen – und Überflüssiges nicht wieder ansammeln, sondern sofort weggeben.

Bettina Brüdgam

Außenbeleuchtung

Mehr Licht!

Wird Tageslicht zur Mangelware, ist eine harmonische Beleuchtung gefragt. Nicht nur im Haus, sondern auch im Außenbereich. Geschickt installiert mindert sie nicht nur die Stolpergefahr auf Wegen und Treppen. Sie schreckt auch Einbrecher ab und kann die schönsten Ecken des Gartens perfekt in Szene setzen.

„Es ist besser, ein Licht zu entzünden, als auf die Dunkelheit zu schimpfen“, so hat es schon Konfuzius formuliert. Die moderne Beleuchtungstechnik macht es uns heute einfacher denn je, dieser Empfehlung zu folgen. „Gerade im Bereich der Außengestaltung profitieren wir von den großen Fortschritten, die die Beleuchtungsindustrie in den letzten Jahren gemacht hat“, erklärt der Experte Michael Kray vom Lichtberater Prediger in Hamburg. „Insbesondere dank der energiesparenden und umweltschonenden LED-Technologie ist es heute möglich, Garten und Fassade sicher und dauerhaft auszuleuchten, ohne Angst vor der nächsten Stromrechnung zu haben. Die modernen Komponenten haben eine hohe Lebensdauer und arbeiten auch im Winter sehr zuverlässig.“

Eine sorgfältig konzipierte Außenbeleuchtung übernimmt gleich mehrere Aufgaben. Der Eingangsbereich ist auch in den winterlichen Abendstunden die Visitenkarte eines Hauses; in harmonischem Licht wirkt er noch einladender. Lampen mit einem großen Beleuchtungsradius verbreiten eine natürliche Lichtstimmung. Trittfeste Bodeneinbauleuchten weisen den Weg und sind ein attraktives gestalterisches Element. Wichtig ist auch die Beleuchtung der Hausnummer: Sie erleichtert nicht nur Besuchern oder Paketboten die Orientierung – im Ernstfall kann sie lebensrettend sein, wenn der Notarzt sich durch sie schneller zurechtfindet.

Besonders stimmungsvolle Lichteffekte lassen sich im Garten erzielen. Doch es kommt auf die Dosierung an: „Von einer flächendeckenden Ausleuchtung ist abzuraten. Einzelne richtig gesetzte Akzente genügen, um den Garten perfekt zu inszenieren“, weiß Lichtexperte Michael Kray. Unter gestalterischen Gesichtspunkten gilt also das Credo: Weniger ist mehr. Nicht sparen sollte man hingegen an der Qualität. Außenleuchten sind extremen Temperaturschwankungen, Schnee- und Regenfällen, Sturm und Schmutz ausgesetzt. Das halten nur robuste Produkte aus, die sorgfältig entwickelt und produziert wurden. Will man sich langfristig am Gartenlicht erfreuen lohnt es, auf solch hochwertige Produkte zu setzen. Sonst geht es doch bald los – das Schimpfen auf die Dunkelheit ...



Auch beim Schutz vor Einbrechern kann die richtige Gartenbeleuchtung helfen



**Nasse Wände?
Feuchter Keller?**

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

TEAM
ISOTEC
HANDWERK
AUF HÖCHSTEM
NIVEAU

ISOTEC Hamburg GmbH

Donnerstr. 20, 22763 Hamburg

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

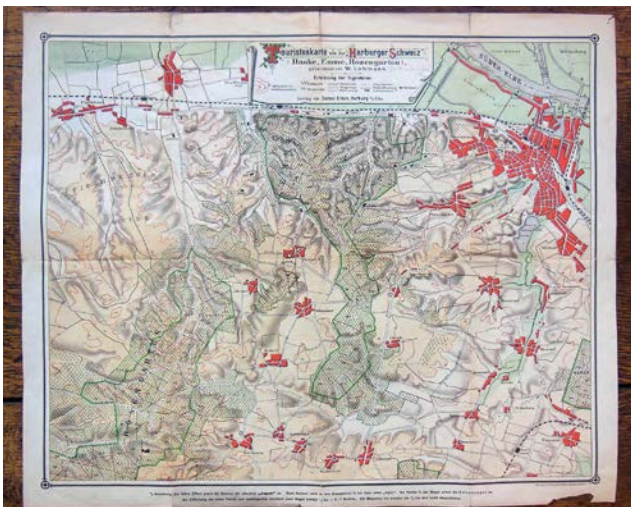
www.isotec.de/hamburg

ISOTEC®
Wir machen Ihr Haus trocken

Angela Andresen-Schneehage

Ein neues Landkarten-Buch

Nach dem informativen Landkartenbuch „Hamburg in historischen Karten/1528 bis 1920“, haben dessen Autoren, Vermessungsingenieur Gerd Hoffmann und Archivar Joachim W. Frank, um 2013 mit den ersten Arbeiten für einen Ergänzungsband begonnen. Jetzt liegt er vor und ist unter ihrem Namen im Sutton Verlag erschienen.



Die Autoren haben diesmal das Darstellungsgebiet erweitert: So trägt das attraktiv gestaltete Buch den Titel „Hamburg – Die Metropolregion in historischen Landkarten“ und präsentiert über 170 Landkarten, Handzeichnungen und Pläne; sie folgen der Chronologie ihrer Erstellung beziehungsweise deren Veröffentlichungsjahr. Die kommentierte Auswahl enthält auf 168 Seiten eine ganze Reihe erstmals veröffentlichter Karten und ist damit die von etlichen Landkarten-Freunden gewünschte Ergänzung zu dem 2009 erschienenen Band, der schon über 140 historische Hamburger Karten und Pläne zeigte; er ist im Sutton Verlag weiterhin erhältlich.

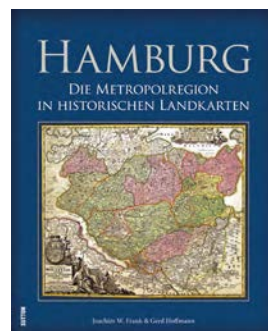
Die von Frank und Hoffmann festgelegte Motivfolge in „Hamburg – Die Metropolregion in historischen Landkarten“ beginnt mit – für die heutige Zeit – etwas ungewohnten Landesdarstellungen, zwei runden Weltkarten; sie enthalten auch Symbol-Orte unserer Gegend. Es folgen die für das Reichskammergericht gefertigten Karten des Elbstroms aus den Jahren 1555 und 1568. Zusätzlich sind Karten aufgenommen worden, die die Gebiete nördlich und südlich der Elbe ab dem Jahr 1559 zeigen; so einige zum Ochsenweg und anderen Elbübergängen.

Des Weiteren enthält dieser reich illustrierte Band auch Karten der Orte Lübeck, Wedel, Glückstadt, Friedrichstadt, Lüneburg, Pinneberg, Segeberg, Plön, Rendsburg, Aumühle, Ahrensburg, die Gärten Jersbek und Traventhal, aber

auch Gebietskarten der Herzogtümer Holstein, Schleswig, Lauenburg und Stormarn. Dazu sind Handzeichnungen und Pläne vom Alten Land, dem Land Hadeln, dem Sachsenwald sowie dem Schleswig-Holsteinischen-Kanal und dem Nord-Ostsee-Kanal aufgenommen worden.

Etliche zum Teil ebenfalls noch nie veröffentlichte Darstellungen zeigen die Elbmündung ab 1684 und damit die Felseninsel Helgoland, Insel Neuwerk und Cuxhaven mit Ritzebüttel; zum Teil in unerwarteter Machart. Einen großen Raum nehmen in diesem Nachfolgeband auch Karten ein, die das heutige Hamburger Staatsgebiet ab Mitte des 16. Jahrhunderts zeigen. So die Gebiete von Moorburg, Harburg, Wilhelmsburg, Altona, Blankenese, der Sternwarte Altona, Wandsbek, Fuhlsbüttel, frühe Gärten an der Alster, aber auch Karten die das Gebiet des Großen Hamburger Brandes von 1842 zeigen.

Die Besonderheiten der einzelnen alten Landschaften werden ebenso vorgestellt, wie ihre spannende Geschichte. So wie die der dänischen Sternwarte in Altona, der in Hamburg und späteren in Bergedorf, aber auch die Bedeutung der Braaker Basis für die Landesvermessung. Darüber hinaus sind auch Karten Hammerbrooks, des Elbübergangs von Zollenspieker nach Hoopte, des beiderstädtischen Amtes Bergedorf, aber auch der historischen Lage der ehemaligen Enklaven beziehungsweise Exklaven, der Orte Bergedorf und Geesthacht, Pläne zum Groß-Hamburg-Gesetz und weiter Karten die Schäden durch Luftangriffe im Zweiten Weltkrieg dokumentieren, zu sehen.



Das jetzt im Handel erhältliche Buch „Hamburg – Die Metropolregion in historischen Landkarten/Joachim W. Frank + Gerd Hoffmann“ hat einen Umfang von 168 Seiten und zeigt über 170 Karten, Handzeichnungen und Pläne sowie weitere das Thema illustrierende Abbildungen.

Erschienen im Sutton Verlag (ISBN: 978-3-95400-825-4) und kostet 30 Euro.

Wohnflächenberechnung

Die größte Tücke liegt in der Dachschräge

Mit einem Schlag war die Wohnung 70.000 Euro weniger wert. Der Käufer freute sich. Für ihn hat es sich gelohnt, dass er ein Aufmaß beauftragt hatte. Denn die angegebene Wohnfläche war viel zu hoch bemessen. Die Räume im Spitzboden entsprachen nicht der Bauordnung. Deshalb durften sie auch nicht als Wohnfläche gerechnet werden. Fälle wie dieser sind keine Seltenheit, wenngleich die Zahlen in diesem Beispiel besonders krass ausfielen. Dies war das extremste Beispiel, das wir in den letzten 20 Jahren testierten. Es bestätigt einmal mehr, dass gerade in den Spitzböden die besondere Tücke liegt. Oftmals scheidet es schon an der Treppe, dass der Spitzboden überhaupt gewertet werden kann. Denn wenn die Treppe viel zu steil oder zu schmal ist, und somit im Notfall nicht als Rettungsweg zu gebrauchen ist, stellt dies schon das K.O.-Kriterium für die Wertung der Flächen im Spitzboden dar.

Was nun zählt, ist in der Wohnflächenverordnung (WFIV) ganz genau definiert. Sie legt fest, dass alle Raumbereiche, die mindestens zwei Meter lichte Höhe haben, voll gerechnet werden. Flächen unter Dachschrägen zählen nur zur Hälfte, sofern sie weniger als zwei Meter, aber noch mindestens einen Meter hoch sind. Bereiche unter einem Meter Höhe hingegen zählen gar nicht. Die Wohnflächenverordnung legt ganz klar fest, wie mit Schornsteinen, Pfeilern oder Treppenstufen verfahren wird – wann diese mitgerechnet werden oder auch nicht. Sie legt

auch fest, dass Balkone und Terrassen standardmäßig zu einem Viertel ihrer Fläche der Wohnfläche hinzuzurechnen sind. Bei hoher Wertigkeit – wie zum Beispiel Südausrichtung und gut nutzbarer Größe, in Kombination mit einem wirklich angenehmen Blick ins Grüne – können sie sogar zur Hälfte gewertet werden. Die Kenntnis der genauen Wohnfläche ist wichtiger, als man im ersten Moment meinen möchte. Denn sie ist ja nicht nur entscheidend für die

Höhe einer Miete oder eines Kaufpreises, sondern sie stellt auch den genauen Verteilungsschlüssel für die Betriebskostenabrechnung dar. Und nicht zuletzt ist sie die Basis für jede Teilungserklärung, und damit bestimmt sie ganz genau die jeweiligen Eigentumsanteile. Es geht also richtig um Geld. Ist die Wohnfläche bei Vermietung nicht korrekt ermittelt, kann dies zu einem Erstattungsanspruch des Mieters führen. Wenn nämlich die angegebene Mietfläche um mehr als zehn Prozent die tatsächliche


Wohnfläche übersteigt, steht dem Mieter auch bis zu drei Jahre rückwirkend eine Erstattung der zu viel gezahlten Miete zu. Wir empfehlen, besonders bei Dachgeschosswohnungen die tatsächliche Wohnfläche zu überprüfen. Dies schafft Gewissheit und bewahrt Sie vor bösen Überraschungen.

Ein Aufmaß von
Fachleuten kann
bei übersichtlichen
Kosten Klarheit
schaffen.

Heidrun Ohm

Architektin

www.heidrunohm.de

 **HANSA-GLASBAU**

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

BAUBETRIEB
seit 1907



PENTZIN & NÄGELER
BAUUNTERNEHMEN

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

solide-zuverlässig

HANSA 
BAUTENSCHUTZ
SANIERUNGSTECHNIK GMBH



Bautenschutz - Holzschutz - Mauerarbeiten
Schimmelsanierungen - Energetische Sanierungen

040 - 668 578 07

Am Lehmborg 4 • 22143 Hamburg
www.hansa-bautenschutz.de
info@hansa-bautenschutz.de

**Jetzt anrufen
und Termin
vereinbaren!**

Der richtige Handwerker

Tipps bei der Suche nach Fachfirmen

Maßnahmen zur energetischen Modernisierung ermöglichen Energieeinsparungen, verbessern die Behaglichkeit in Wohnräumen und erhöhen den Wert einer Immobilie – sofern diese Maßnahmen fachgerecht und mit Sorgfalt geplant und ausgeführt werden.

Denn jede Maßnahme verändert das Gesamtsystem „Gebäude“ – mangelnde Umsicht bei der Planung und mangelnde Sorgfalt bei der Ausführung können ernsthafte Schäden verursachen, welche sich manchmal erst Jahre später zeigen.

Wenn größere Investitionen geplant sind oder begrenzte Mittel möglichst effektiv eingesetzt werden sollen, ist vorab ein Energiekonzept durch einen Energieberater zu erstellen. So lässt sich ermitteln, welche Maßnahmen zu welchen Einsparungen führen, mit welchen Kosten zu rechnen ist und welche Fördermittel in Betracht kommen.

Für die Umsetzung umfangreicher Maßnahmen sollte möglichst früh ein Architekt oder Bauingenieur mit der Planung und Überwachung des Vorhabens beauftragt werden. Für Einzelmaßnahmen, die weniger komplex sind, würde sich ein solcher Planungsaufwand aber oft nicht lohnen. Planung und Ausführung der Maßnahmen obliegen dann allein dem beauftragten Handwerksunternehmen, dessen Auswahl somit entscheidend für den Erfolg der Maßnahme ist.

Im Weiteren werden hierzu unterschiedliche Herangehensweisen gezeigt, wie das richtige Handwerksunternehmen gefunden werden kann. Grundsätzlich gilt: Nicht der niedrigste Preis ist letztlich die kostengünstigste Lösung!

Suche nach Handwerksfirmen

Zu Beginn kann sich man sich in seinem privaten Kreis nach handwerklichen Betrieben erkundigen. Hier können Punkte wie Termintreue, Zuverlässigkeit, Einhaltung von Absprachen, Umsicht und Sauberkeit abgefragt werden. Weiter kann mit der vertrauten Person, wie Freunde, Verwandte, Kollegen oder Nachbarn besprochen werden, ob es bei dem bekannten Handwerksunternehmen reibungslos in Bezug auf Kostenstellung, Angebotserstellung und sonstiges lief. Die Projekte sollten natürlich nach Möglichkeit dem geplanten Vorhaben möglichst ähnlich sein.

Weiter gibt es bei einigen Gewerken Fachfirmenlisten. Dieses trifft zum Beispiel auf Betriebe, die Solaranlagen installieren, zu. An die Auswahl eines solchen Betriebes kann sogar eine mögliche Förderung gekoppelt sein. Gerade bei anspruchsvollen Systemen geben die Hersteller ihre Pro-



Die richtige Dämmung ist eine Aufgabe für Fachleute.

dukte bevorzugt an Betriebe ab, die sich in der Verarbeitung schulen lassen. Wenn Sie sich schon für ein System entschieden haben, können auf den Internetseiten der Hersteller Hinweise auf geschulte Vertragspartner in der Region zu finden sein.

Für die Suche nach Handwerksunternehmen an sich findet sich bei der gemeinnützigen Beratungsgesellschaft CO2-online unter www.co2online.de/rat-und-tat eine Expertensuche, in der Handwerker für Modernisierungsmaßnahmen gelistet sind.

Und auch die Handwerkskammern bieten mit dem Handwerkerradar unter www.handwerkerradar.de eine Übersicht der qualifizierten Handwerksbetriebe. Das Handwerkerradar gibt es auch im App Store (iOS) und bei Google Play (Android).

Einholung von Angeboten

Gute Handwerksunternehmen sind meistens stark ausgelastet. Deshalb sollte rechtzeitig mit der Suche begonnen und genügend zeitlicher Vorlauf eingeplant werden. Zuvor ist das Vorhaben möglichst präzise zu klären. Wünsche und Optionen sind klar zu benennen und abzugrenzen, denn viele Probleme entstehen aus unklaren Kundenwünschen. Hier kann eine Energieberatung hilfreich sein, die aufzeigt,

welche Maßnahmen sinnvoll sind und was bei deren Umsetzung zu beachten ist.

Um geeignete Handwerksunternehmen zu finden, sollte vorher deren genaues Gebiet abgefragt werden und dieses sollte mit etwaigen eigenen Präferenzen abgeglichen werden, bevor ein Angebot angefordert wird.

Zusätzlich sollte man nach der Qualifikation des Betriebs fragen. Häufig wird auch damit geworben, ob und inwieweit regelmäßige Weiterbildungen absolviert werden.

Scheuen Sie sich auch nicht, Verständnisfragen und komplizierte Detailfragen oder Fragen nach Regelwerken bei einem gemeinsamen Termin zu stellen. An der Art und Weise wie die Fragen beantwortet werden, können Sie erkennen, ob die Firma Ihr Vertrauen erhalten soll.

Weiter kann erfragt werden, ob der Handwerksbetrieb die Kompetenzen für Auslegung und Planung übernimmt oder der Service der Hersteller oder des Fachhandels in Anspruch genommen werden soll.

Eine andere gute Möglichkeit zur Abschätzung der Fähigkeiten und ob eine Zusammenarbeit passen könnte, sind die Abfrage von Referenzobjekten. Nach Möglichkeit sollte bei den früheren Bauherren nachgefragt werden, wie Qualität, Termintreue, Zuverlässigkeit und Einhaltung des Kostenrahmens bewertet wurden.

Angebote prüfen und vergleichen

Zunächst sollte verglichen werden, ob bei den angefragten Handwerksunternehmen die Handwerker auch vor Ort waren und sich ein Bild von der tatsächlichen Situation gemacht haben.

Zusätzlich sollte bei jedem Angebot geschaut werden, ob es detailliert und nachvollziehbar aufgebaut ist. Teilweise sind auch Vorleistungen von Ihnen als Auftraggeber zur Verfügung zu stellen, wie zum Beispiel Pläne und Zeichnungen zum Objekt.

Bei einem kompletten Fenstertausch etwa sollte auf die Notwendigkeit eines Lüftungskonzeptes und natürlich mögliche Fördermittel hingewiesen werden.

Bei einer Dachdämmung sollten die Leistungen und Qualitäten der Baustoffe, wie Dicke, Bezeichnung, Wärmeleitfähigkeit des Dämmstoffes, im Angebot benannt sein. Auch hier sollte bereits im Angebot auf mögliche Fördermittel hingewiesen werden.

Bei einer Heizungsertüchtigung sollte eine Heizlastberechnung angeboten werden oder es ist gegebenenfalls darauf hinzuweisen, dass diese vom Auftraggeber zu stellen ist. Weiter sollte geprüft werden, ob im Angebot einzelne Positionen zur Dämmung von Rohrleitungen und Anschlüssen oder der Ersatz einzelner Heizkörper vorgesehen ist. Auch eine Einweisung und Einregulierung der Anlage vor Übergabe darf im Angebot nicht fehlen.

Dipl.-Ing. Saskia Frey

Dipl.-Ing. Michael Wachtel

EnergieBauZentrum/ELBCAMPUS

www.energiebauzentrum.de

Kostenfreie, unabhängige Beratung im Energie-BauZentrum Hamburg

Das EnergieBauZentrum Hamburg bietet im Auftrag der Stadt Hamburg kostenfrei und unabhängig Beratungen zu sämtlichen Themen des energiesparenden Bauens und Sanierens an wie Dämm-Maßnahmen, Fenstereinbau, Heizungs- und Lüftungstechnik sowie zur Verfügung stehenden Förderprogrammen von Bund und Land. Gern bietet das EnergieBauZentrum auch Hilfestellung bei oben genannten Fragestellungen und unterstützt Ratsuchende beim Vergleich vorliegender Angebote.

**Kontakt: www.energiebauzentrum.de
Tel. (040) 3 59 05-822 oder
energiebauzentrum@elbcampus.de**

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

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

 **SANIERUNGSTECHNIK
NORD**

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

FAHLAND GmbH

Tel.: 040-25 54 68

Fax: 040-250 74 16

Fenster + Türen

aus Kunststoff, Holz und Aluminium

Klingel- + Briefkastenanlagen

Montage * Reparatur * Wartung

Hohenfelder Allee 11 * 22087 Hamburg

E-Mail: info@fahland.de

PIETSCH BAUWERKSERHALTUNG
GMBH

Feuchtigkeitsprobleme?

Abdichtung von nassen Kellern, Fassaden und Balkonen

- Putz- und Mauerwerkssanierung
- Injektionen

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



MAUERWERKS- TROCKENLEGUNG

Keller/Fassadenwände/Putzsanierung/Bautrocknung

Telefon 038821/150000

Feuchte Häuser? Nasse Keller? Modergeruch?

Kellerabdichtung • Sperr- u. Sanierputze • schnell • dauerhaft • preiswert
Wohnklimaplatten 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



Energieträger

Wie umweltschonend ist Erdgas?

Erdgas ist Spitzenreiter bei der Energieversorgung in Deutschland und kommt im Haushalt vielfältig zum Einsatz. Doch kann man es mit gutem Gewissen verwenden? Wir erklären anhand von sieben Punkten, warum Erdgas unter den fossilen Energieträgern der umweltfreundlichste ist.

Ob beim Heizen, Kochen oder Autofahren: Erdgas begleitet uns im Alltag. Auch im Zuge der Energiewende wird es noch für viele Jahrzehnte Verwendung finden. Grund genug, sich zu fragen, wie es eigentlich um dessen Umweltbilanz steht.

Hier nun sieben Gründe, die für diesen Energieträger als umweltfreundliche Energiequelle sprechen:

1. Emissionsärmster fossiler Brennstoff

Im Vergleich zu anderen fossilen Brennstoffen wie Kohle oder Erdöl schneidet Erdgas gut ab, denn es verbrennt besonders schadstoffarm. Grund dafür ist der geringe Kohlenstoffanteil. Das zeigt sich beispielsweise beim Einsatz als Kraftstoff für Autos: Erdgas verursacht 18 Prozent weniger Kohlendioxid als Benzin, 50 bis 95 Prozent weniger Stickoxide als Diesel und nahezu gar keinen Feinstaub.

2. Heizen: Hohe Effizienz

Moderne Niedertemperatur- und Brennwerttechniken ermöglichen einen effizienten Gaseinsatz. Das spart Ressourcen und Energie.

3. Kochen: Vorteile beim Brutzeln

Im Vergleich zum Elektroherd ist der Gasherd in Sachen Energieeinsatz im Vorteil: Die Leistung der Kochstellen ist präzise regelbar. Es wird nur so viel Energie verwendet, wie gerade gebraucht wird. Zudem können Koch- und Garzeiten kürzer als beim Elektroherd ausfallen.

4. Primärenergie: Direkte Nutzung

Die Gewinnung und Verarbeitung von Erdgas ist im Vergleich zu anderen fossilen Energieträgern umweltfreundlicher. Wird es als Primärenergie eingesetzt, erfordert das keinen Umwandlungsprozess. Dementsprechend muss dafür auch keine Energie eingesetzt werden. Nachdem das Gas gereinigt wurde, kann es direkt im Haushalt oder in der Industrie verwendet werden.



Foto: Rainer Sturm/pixelio.de

Unser Fazit: Erdgas ist im Vergleich zu anderen fossilen Energieträgern sehr umweltschonend und trägt mit seinen Speichermöglichkeiten für Bio-Erdgas oder synthetisches Gas zu einer besseren Umweltbilanz bei.

5. Gasnetz: Effiziente Verteilung

Damit das Gas bei den Verbrauchern ankommt, wird es überwiegend durch ein unterirdisches Gasnetz transportiert. Das vermeidet Energieverbräuche und Umweltschadstoffe, die bei der Auslieferung mit Lkw, Zügen oder Schiffen entstehen.

6. Bio-Gas: Ökologisch wertvoll

Neben dem konventionellen, aus der Erde geförderten Gas gibt es auch sogenanntes Bio-Erdgas. Um es zu erzeugen, wird aus Biomasse zunächst Biogas gewonnen und dann zu Bio-Erdgas veredelt. Das kann ins Netz eingespeist werden und verbessert die Umweltbilanz von Gas weiter.

7. P2G: Synthetisches Erdgas

Wohin mit dem Strom aus erneuerbaren Energien, wenn er gerade nicht benötigt wird? Umwandeln und speichern: Der überschüssige Strom wird zu Methan verarbeitet, welches natürlichem Erdgas ähnelt und deshalb ins Leitungsnetz eingespeist werden kann. Die Technologie dafür nennt man Power-to-Gas (P2G) und wird derzeit intensiv erprobt.

Schimmel vermeiden

Wohnklima-Messgerät

Im Wohnzimmer ausreichend zu heizen, ist für die meisten kein Problem. Schließlich will man sich wohlfühlen.

Aber was ist mit den Räumen, die nicht so intensiv genutzt werden? Hier kann es durch zu niedrige Temperaturen schnell zu hoher Luftfeuchtigkeit und Schimmelbildung kommen. Das Wohnklima-Messgerät DTH-10-S kann helfen, dies zu verhindern. Es ist zum Preis von 19,90 Euro im Informationszentrum im Glockengießerwall 19 erhältlich oder kann über den Onlineshop unter www.grundeigentuemerverband.de bestellt werden (Hier fallen gegebenenfalls Versandkosten an).



Mit dem DTH-10-S das Wohnklima immer im Blick

<p>ARCHITEKTEN</p> <p>Dach-Sanierungen und DG-Ausbauten</p> <p>040.99.99.45.73 info@heidrunohm.de</p>  <p>heidrun ohm architektin</p>	<p>DACHDECKER</p> <p>Schleicher Sohn GMBH Dachdecker- und Klempnermeister Bedachungen aller Art Dehnhaide 77, 22081 HH, Tel. 29 66 37 www.schleicher-dach.de</p>	<p>HAUSMEISTER (FORTS.)</p> <p>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</p> 	<p>MALER (FORTS.)</p> <p>Suchen Sie kurzfristig eine Malerlösung?</p> <p>Malermeister Kersten NK Tel. 040/38 31 76 www.malermeister-kersten.de</p>
<p>BAUGESCHÄFTE</p> <p>SANIERUNG · UMBAU · RENOVIERUNG ABDICHTUNG · FLIESEN</p> <p>VOLKER BEHRENS Maurermeister · Spezial-Baugeschäft</p>  <p>Feuerbergstraße 2 · 22337 Hamburg Tel. 040-59 53 84 · Fax 040-59 74 37</p>	<p>ENERGIEAUSWEISE</p> <p>etc GmbH Energie und Thermografie Centrum Hamburg GmbH Meiendorfer Weg 23, 22145 Hamburg Tel. 040/67 99 99 97 - Fax 040/67 99 96 92 info@etc-hamburg.de · www.etc-hamburg.de</p>	<p>HAUSDIENT Christian W. Scheuermann • HAUSMEISTERDIENST • TREPPENHAUSREINIGUNG • GARTENPFLEGE · SONDERDIENSTE • SCHNEE- UND EISBESEITIGUNG Kollastraße 148 · 22453 Hamburg Tel: 554 99 80 · Fax: 554 998 50</p>	<p>SANITÄR-INSTALLATEURE</p> <p>Sanitär Otto Sense GmbH Bauklempnerei · Sanitäre Anlagen Dachdeckerei · Gas-, Elektrogeräte Kunststoff-Fachbetrieb Borsteler Chaussee 11 · 22453 HH Tel. (040) 514 86 1-0</p>
<p>H.-W. Hengfoß MAURERMEISTER</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maurer- und Fliesenarbeiten • Altbau- und Balkonsanierung • Wärmedämmung und Innenausbau <p>www.baugeschaeft-hengfoss.de Tel. 040/84 07 98 93, Fax 84 07 93 91</p>	<p>FENSTER + TÜREN</p> <p>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</p>	<p>HAUS- & OBJEKTPFLEGE Betreuung · Reinigung · Gartenpflege</p> <p>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</p>	<p>TISCHLER</p> <p>DIE MÖBELMACHER DIE HAMBURGER TISCHLEREI FÜR EXKLUSIVEN MÖBELBAU</p> <p>Tischlermeister Steven Scheer Waldlörferstr. 332 • 22047 Hamburg Tel.: 040/696 40 424 • Fax: 040/696 40 425 www.diemoebelmacher.de</p>
<p>A. Kraft Bautenschutz GmbH Meisterbetrieb für Fassaden · Balkone · Fliesenarbeiten Aus- u. Umbauten · Keller trockenlegung Karnapp 31 · 21079 Hamburg Telefon 0171 / 372 01 35</p>	<p>HAUSMEISTER</p>	<p>HEIZÖL</p> <p>BERND IDEN Heizöl ☎ 60 70 136</p>	<p>WOHNUNGRÄUMUNG</p>
<p>BAUTROCKNUNG</p> <p>BE BLAUE EISE BAUTROCKNUNG</p> <p>Wiesenhöfen 7 HH-Volksdorf 040-6032644 0173-2488811</p> <p>BAUTROCKNUNG für Privat und Gewerbe! bebautrocknung@gmx.de</p>	<p>CRONEOS Immobilien Service Ihr Hausmeisterservice in Hamburg</p> <p>Telefon 040 / 22 63 52 0 - 80 www.croneos-hausmeister.de</p>	<p>MALER</p> <p>Ahrens Malereibetrieb</p> <p>Malermester Thorsten Ahrens berät kompetent u. gern bei Malerarbeiten, Schimmelprävention u. Wohnungsrenov. Tel. 040-45 03 76 47 www.ahrens-malereibetrieb.de</p>	<p>HAMBURGER VERWERTUNGSAGENTUR</p> <ul style="list-style-type: none"> • RÄUMEN • VERWERTEN • UMLAGERN • PFANDRECHT • VERSTEIGERN • EINLAGERN <p>HAMBURGER VERWERTUNGSAGENTUR CHRISTIAN W. SCHEUERMANN E.K. TEL.: 040-554 99 826 KOLLAUSTR. 148 · 22453 HAMBURG VEREIDIGTER UND ÖFFENTLICH BESTELLTER AUKTIONATOR</p>

Geldanlage

Wünsche erfüllen mit Fondsparen

Wer regelmäßig spart, kann langfristig mehr für sein Geld bekommen.



Wer träumt nicht davon, mit einem angesparten Vermögen seine Wünsche zu erfüllen? Aber viele scheuen eine Anlage am Kapitalmarkt. Lieber lassen sie ihr Geld auf dem Konto oder auf dem Sparbuch liegen, für das es derzeit kaum Zinsen gibt. „Es ist richtig, auch in Zeiten niedriger Zinsen zu sparen, denn man sollte für kurzfristig anfallende Ausgaben immer eine schnell verfügbare Reserve haben. Wer in diesen Zeiten langfristig sein Geld anlegen möchte, sollte zum Beispiel regelmäßig in Fonds sparen“, empfiehlt Christiane Wichmann, Expertin für Kapitalanlagen bei der Hamburger Sparkasse (Haspa).

Ein Fonds ist wie ein großer Topf, den mehrere Anleger mit Geld füllen. Für sie verwaltet ein professioneller Fondsmanger diesen Topf und versucht, daraus am Finanzmarkt mehr Geld zu machen. Dafür legt er das Geld in verschiedene Finanzwerte an, von deren Wertsteigerung er überzeugt ist, zum Beispiel Aktien ausgewählter Unternehmen. Gleichzeitig muss er das Risiko im Auge behalten, denn die Anlagen können im Wert schwanken und man kann Verluste erleiden.

Allerdings: Je länger man spart, desto eher kann sich das Risiko eines Verlustes verringern und die Wahrscheinlichkeit auf einen höheren Ertrag steigen.

Denn wer regelmäßig spart, nutzt den „Durchschnittspreis-Effekt“. Das erläutert Wichmann anhand eines Autofahrers: „Um seine Ziele zu erreichen, muss er regelmäßig tanken. An der Kasse zahlt er immer den gleichen

Betrag. Wenn das Benzin teuer ist, tankt er also wenig, wenn der Sprit günstig ist, bekommt er mehr Liter für sein Geld.“ Langfristig kann er so einen besseren durchschnittlichen Preis erzielen als wenn er immer eine bestimmte Literzahl zu unterschiedlich hohen Preisen tanken würde. „Das gleiche Prinzip gilt auch für das regelmäßige Fondsparen. Denn in schwachen Marktphasen werden Fondsanteile im Verhältnis günstig eingekauft. Sie erhalten für Ihren Sparbetrag mehr Anteile. In teureren Zeiten entsprechend weniger“, erklärt die Expertin. Je länger man spart, desto größer ist dieser Durchschnittspreiseffekt. Man kann also jederzeit mit dem Fondssparen beginnen. Beim Ausstieg, also beim Verkauf der Fondsanteile, muss man aber auf den richtigen Zeitpunkt achten, um das Risiko eines möglichen Verlustes zu vermeiden.

Ein zusätzlicher Tipp der Expertin: „Lassen Sie sich als Arbeitnehmer vom Arbeitgeber und vom Staat helfen.“ Denn Fondssparen eignet sich auch zum Sparen von vermögenswirksamen Leistungen (VL) und für die Altersvorsorge. Bei den VL, auf die die Mehrzahl der Arbeitnehmer einen Anspruch hat, legen der Arbeitgeber und – unter bestimmten Voraussetzungen – auch „Vater Staat“ noch etwas drauf. Für die Altersvorsorge gibt es über Riester-Verträge Lösungen mit Investmentfonds. Hier unterstützt der Staat mit der Zahlung von Zulagen. Und das Beste: Die bisher eingezahlten Beiträge und die Zulagen sind zu Beginn der Auszahlungsphase garantiert.

Aufgepasst!

Langfinger auf Weihnachtsmärkten

In der Vorweihnachtszeit zieht es viele Menschen in die Innenstädte. Sie kaufen Weihnachtsgeschenke, genießen die Atmosphäre und besuchen die Weihnachtsmärkte. Leider sind in dieser Zeit zahlreiche Taschendiebe unterwegs, gerade dort, wo sich viele Menschen aufhalten. Wir möchten Ihnen gängige Langfinger-Tricks vorstellen.

Seit Jahren warnt die Polizei in den Städten gerade in der Vorweihnachtszeit vor Taschendieben. Vielerorts sind vermehrt Zivilstreifen und uniformierte Polizisten unterwegs, um als Ansprechpartner für Opfer da zu sein, aber auch die Täter ins Visier zu nehmen. Man setzt auf Abschreckung. Der beste Schutz ist allerdings immer noch: Vorsicht. Wer sich an vollen Adventswochenenden in die Innenstadt oder ins Einkaufszentrum wagt, sollte auf der Hut sein. Lassen Sie Ihre Taschen nicht unbeaufsichtigt. Beliebte Tricks auf dem Weihnachtsmarkt sind beispielsweise, wenn Senf mit Absicht auf die Jacke gekleckert oder durch Anrempeln Glühwein verschüttet wird. Wer abgelenkt ist, kann schnell ausgeraubt werden. Ebenfalls beliebt ist der Geldwechseltrick als Ablenkungsmanöver. Die meisten Taschendiebe arbeiten im Team. Ein Täter lenkt ab, der andere greift sich die Handtasche oder plündert die Jacke. Übrigens: Die Täter haben es nicht nur auf Ihr Geld abgesehen, sie greifen sich auch Smartphones.

Was ist zu tun, wenn Ihre Geldbörse gestohlen wurde?

Hatte ein Taschendieb Erfolg und hat beispielsweise Ihre Geldbörse entwendet, sollten Sie den Diebstahl auf jeden Fall bei der Polizei anzeigen. Sperren Sie Ihre Kredit- und

Die Polizei gibt ihr Bestes, Taschendiebstahl wird aber wohl nicht gänzlich zu verhindern sein.

Scheckkarten bei dem jeweiligen Geldinstitut. Hatten Sie Ihren Personalausweis, Führerschein und Gesundheitskarte ebenfalls im Portemonnaie, müssen diese neu beantragt werden. Allerdings rät die Polizei, dass Sie etwa vier Wochen abwarten, bevor Sie die Neubeartragungen starten. Manchmal werfen die Taschendiebe Papiere und Karten in einen Briefkasten, da sie es eher auf Bargeld abgesehen haben, oder sie werden beim Fundbüro abgegeben.

Ist ein Taschendiebstahl unter Umständen sogar von der Hausratversicherung abgedeckt?

Hier müssen wir Sie leider enttäuschen. Ein Taschendiebstahl ist dem Gesetz nach ein sogenannter einfacher Diebstahl, da in der Regel der Dieb kein Hindernis überwinden muss. In einem solchen Fall käme die Hausratversicherung für den entstandenen Schaden nicht auf. Anders sieht es allerdings aus, wenn der Täter das Opfer zur Herausgabe der Wertgegenstände zwingt, beispielsweise durch Gewaltandrohung oder -anwendung. Dann liegt ein schwerer Diebstahl beziehungsweise Raub vor und die Hausratversicherung käme zum Tragen.

Sie haben Fragen zum richtigen Versicherungsschutz? Ihre Ansprechpartner bei der Grundeigentümer-Versicherung stehen Ihnen mit Rat und Tat zur Seite. Telefon: (040) 37 66 33 67.



Foto: Siegfried Baier/pixelio.de

www.grundvers.de

Ulf Schelenz

Wenn das Leben plötzlich einen anderen Lauf nimmt

Wir leben in einer Zeit, die ständigem Wandel unterworfen ist. Doch wenn auch die Welt in ständigem Wandel ist, so ist gleichwohl Stetigkeit und Nachhaltigkeit in bestimmten Bereichen eine erhaltenswerte Tugend. Getreu den Worten des Schriftstellers Franz Kafka „Wege entstehen dadurch, dass man sie geht.“ wollen wir die Stiftung phönix weiterhin gerne unterstützen und uns nicht auf den Lorbeeren ausruhen. Mehr denn je benötigen Familien psychologische und sozialtherapeutische Unterstützung, wenn ein Familienmitglied an Krebs erkrankt ist. Von diesem Zeitpunkt an ändert sich das Leben der ganzen Familie. Nicht selten sind jüngere Familienmitglieder und Kinder von dem Schicksal der Erkrankung betroffen. Ihnen und ihrer Familie zu helfen, hat sich phönix zur Aufgabe gemacht.

Wir unterstützen weiterhin gerne die Arbeit der Stiftung phönix und bitten Sie herzlich um Ihre Spende für die Arbeit der Stiftung.

Die Stiftung unterstützt jedes Jahr etwa 350 bis 400 Personen aus über 200 Familien mit Wohnsitz in Hamburg und näherer Umgebung. Durchschnittlich werden Familien ein bis zwei Jahre intensiv mit einer Behandlungsfrequenz von etwa 30 bis 35 Terminen betreut.

Um den Betrieb der sich allein aus Spenden finanzierten Stiftung zu gewährleisten, benötigt phönix jährlich mindestens 750.000 Euro.

Ein gewaltiger Betrag, der die Stif-

tung jedes Jahr neben der eigentlichen Arbeit vor eine große Herausforderung stellt.

Liebe Leserin, lieber Leser, ich möchte Sie deshalb um Ihre Mithilfe bitten. Denn wenn viele Menschen sich gemeinsam engagieren, kann Großes dabei entstehen!

Das Spendenkonto des Grundeigentümer-Verbandes bei der HypoVer-einsbank lautet:

IBAN DE 87 2003 0000 0000 2361 09.

Eine Spendenbescheinigung wird durch die Stiftung phönix Anfang des nächsten Jahres erstellt. Es wird wie immer kurz vor Weihnachten der symbolische Scheck über die erzielte Spendensumme im Ohnsorg-Theater überreicht.

Ihnen und Ihrer Familie wünsche ich ein gesegnetes Weihnachtsfest sowie ein gutes Jahr 2018.

Ulf Schelenz, Geschäftsführer



IMPRESSUM

Dezember 2017

Redaktionsleitung

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

Verlag und Gesamtherstellung

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

Druck

Graphischer Betrieb Henke GmbH
Engeldorfer Straße 25, 50321 Brühl

Anzeigenverkaufsleitung

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

Erscheinungsweise

monatlich

Abonnement- und Adressverwaltung

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

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

Titelbild

Hamburg um 1750

Neue Indexpzahlen

Verbraucherindex (2010 = 100)
Alle Werte ab 1992 auf
www.grundeigentuemerverband.de
Aug. 109,5 Sep. 109,6 Okt. 109,6

Beilagenhinweis

Dieser Ausgabe sind die Gesamtbeilagen

- BNP Paribas Real Estate GmbH
- Engel & Völkers Gewerbe GmbH & Co. KG
- Deutsche Fernsehlotterie
- Grossmann & Berger GmbH
- Gustafsen & Co Immobilien GmbH & Co. KG
- RSD Reise Service Deutschland GmbH

sowie die Teilbeilage

- Leipe Immobilien GmbH & Co. KG

beigelegt. Wir bitten um Beachtung.

Immobilienverband Deutschland IVD

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



Das Zeichen für qualitätsbewusste und
leistungsstarke Immobilien-Arbeit!

unabhängig • sachkundig • IVD-geprüft

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

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

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

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

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

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

**IM HAMBURGER
NORDEN...**
sind wir die
Spezialisten!
FRÜNDI
IMMOBILIEN
040 / 6001 6001
Internet: www.fruendi.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 GROBMANN
Immobilien seit 1913
Jungfernstieg 34 · 20354 Hamburg
Telefon (040) 35 75 88 - 0
www.richardgrossmann.de

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

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

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

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

**RICHARD E
maier**
SOLIDE MAKLERARBEIT IN DER DRITTEN GENERATION
VERWALTUNG | VERMIETUNG | VERKAUF
Tibarg 32 b
22459 Hamburg (Niendorf)
Tel (040) 589 700-0
www.richardmaier.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. 040/7216021 · Fax 040/7219871

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

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

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

STROKARCK
M. J. & M. E. Strokarcck GmbH & Co. KG
Hausmakler seit 1822
Grundstücksvollstreckung
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 · 22595 Hamburg
Tel.: (040) 63 64 63-0 · www.witthoef.com

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

Beratung zu einer Anzeigenschaltung innerhalb
der IVD-Gemeinschaftswerbung unter

040 / 33 48 57 11



Weil man nie weiß, wie viel Winter vor der Tür steht.

Wohngebäudeversicherung, Bauherrenhaftpflicht, Bauleistungsversicherung, Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht, Hausratversicherung: Wir sind seit mehr als 125 Jahren Ihr Spezialist rund um die Immobilie. Informationen über

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



Grundeigentümer
Versicherung VVaG

PERSÖNLICH VERSICHERT SEIT 1891