



SCHWERPUNKT

Stiftung phönikks

Die Stiftung hilft vom Krebs betroffenen Familien. Und braucht dabei finanzielle Unterstützung.

| Zwangsäumung | Wellness

Die Corona-Pandemie führt nicht pauschal dazu, dass alle Zwangsäumungen eingestellt werden müssen.

Spa-Gefühl im eigenen Bad oder eine Sauna in den eigenen vier Wänden: das Zuhause als Wohlfühloase.



Natürliche Energie für Ihre Zukunft

Entscheiden Sie sich für 100 %
regenerativen Strom - zum fairen Preis.

Schließen Sie gleich ab unter
www.vattenfall.de/hamburg-natur oder
telefonisch unter 040 657 988 000.

Nicht den Kopf in den Sand stecken

November-Stimmung, Pandemie, Lockdown, gefüllte Krankenhäuser – das ist alles nicht besonders anregend. Und während ich diese Zeilen schreibe, gibt es keine Anzeichen dafür, dass es im Dezember deutlich besser würde.

Die Menschen lassen sich vieles einfallen, um der Pandemie und ihren Folgen zu trotzen. Und das ist richtig so.

Andererseits: Den Kopf in den Sand zu stecken hat auch keinen Sinn. Das Leben geht weiter. Und das nicht nur irgendwie. Familien dürfen sich ja treffen. Geschäfte haben offen und – so bitter das für viele Läden ist – im Internet kann man auch einkaufen. Ich habe mich gerade zum Wildfleischverkauf im Niendorfer Gehege angemeldet. Da werden in diesem Jahr Zeitfenster vergeben, jeweils immer für 20 Parteien. Das ist wenig, aber es ist doch besser, als die Veranstaltung ganz ausfallen zu lassen. Und so lassen sich die Menschen vieles einfallen, um sich im kleinen

wie im großen zumindest ein wenig den Folgen der Pandemie zu widersetzen. Und nur so kann es gehen. Das, was muss, mitmachen, aber ansonsten kreativ sein und nach vorne schauen. Und vielleicht leistet der neue Impfstoff ja auch seinen Teil bei der Rückkehr zur Normalität. Ich wünsche Ihnen allen ein gesegnetes Weihnachtsfest und einen guten Rutsch in ein hoffentlich entspannteres 2021.

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



**Grundeigentümer-
Verband
Hamburg**

Sprechstunde Mediation

Sie interessieren sich für Mediation als alternative Möglichkeit der Streitbeilegung?

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

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

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

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

www.grundeigentuemerverband.de



INHALT



06

SCHWERPUNKT – Stiftung phönixks

Die Diagnose Krebs verändert nicht nur das Leben unmittelbar Betroffener, sondern oft der ganzen Familie. Die spendenfinanzierte Stiftung phönixks bietet psychosoziale Hilfe und Unterstützung.



24

VERBAND & VEREINE – Reisen

Im Jahr 2021 möchten wir gerne wieder mit Ihnen nach Venedig reisen. Eine genaue Planung ist aufgrund der aktuellen Situation leider jedoch noch nicht möglich. Teilen Sie uns dennoch gerne Ihr Interesse mit.



30

HAUS & LEBEN – Wohntrends

Unser Einrichtungsstil und unser Geschmack entwickeln sich ein Leben lang weiter – die Wohnung sollte es auch tun.

WIRTSCHAFT & POLITIK

- 06 Stiftung phönix
- 13 Wohnkosten
- 14 Miet- und Kaufpreise
- 16 Finanzierung absichern

RECHT & STEUERN

- 18 GEMA-Gebühren
- 19 Leserfragen
- 20 Instandsetzung
- 25 Zwangsäumung
- 26 Neues aus Karlsruhe
- 27 Maklerrecht
- 28 Schadensersatz
- 28 Eigenmacht
- 29 Baugenehmigung

VERBAND & VEREINE

- 12 Verwaltungstag 2021
- 21 Fachliteratur
- 21 Wohnbrücke
- 22 Öffnungszeiten
- 23 Online-Seminar
- 24 Reisen

HAUS & LEBEN

- 31 Wellness zuhause
- 32 Heimsauna
- 34 Edle Küchen
- 35 Sicherheitstechnik
- 36 Novelle des EEG
- 37 Abwasserleitungen
- 39 Klimamessgerät

FINANZEN & VORSORGE

- 41 Schnee und Eis

THEMEN & MEINUNGEN

- 42 Helfen Sie helfen



GUSTAFSEN & CO

IMMOBILIEN SEIT 1931



Unser Haus steht für hohe Kaufpreiserlöse und eine sichere Abwicklung!

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

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

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

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

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

ZENTRALE@GUSTAFSEN.DE

TEL.: 41 40 95 0

Beachten Sie unsere Beilage in dieser Ausgabe

HOCHALLEE 2 | 20149 HAMBURG

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

Begleitende Therapie und Beratung

Hilfe für ein Leben mit Krebs

Die phönikks-Stiftung stärkt Familien von Krebserkrankten und gibt ihnen neuen Mut. Der Grundeigentümer-Verband Hamburg unterstützt die Stiftung seit fast 25 Jahren.



Foto: NicoLeHe/pixelio.de

Als die Ärzte Eric Konrad vor gut einem Jahr mitteilten, dass seine Frau an unheilbaren schwarzen Hautkrebs erkrankt sei, war es, als ob ihm der Boden unter den Füßen weggezogen würde. „Ich fühlte mich unendlich traurig und hilflos, gleichzeitig musste ich stark sein für die Kinder“, erzählt der zweifache Vater.

Krebs trifft nicht nur den Erkrankten, sondern auch die Familien bis ins Mark. Die Traurigkeit, den geliebten Menschen vielleicht bald schon zu verlieren. Die Sorge, der Situation nicht gewachsen zu sein. Und die nagende Angst vor der Zukunft. „Unser Sohn war damals 10 Jahre alt, unsere Tochter 14; wie soll ich mich ihnen gegenüber verhalten und was kann ich tun?“, in solchen Gedanken

hing Konrad fest, sobald er allein war. Als seine Frau dann bereits fünf Wochen nach der Diagnose verstarb, wurde ihm klar, dass er Hilfe brauchte – und das am besten sofort. „Eine Woche nachdem ich bei phönikks angefragt hatte, stand der Termin für die Beratung“, so Konrad: „Wir alle drei fühlten uns schon nach dem ersten Gespräch aufgefangen.“

Die Stiftung phönikks setzt dort an, wo die Möglichkeiten der Ärzte enden. Sie hilft krebserkrankten Menschen und deren Angehörigen bei der Bewältigung des Traumas, das durch die Krebsdiagnose und den Verlust ausgelöst werden kann und dabei, ihr psychisches und soziales Lebensfundament zu erhalten. Dafür kooperiert die Stiftung mit den onkologischen Einrichtungen in Hamburg etwa



Der dreiköpfige Stiftungsvorstand kommt regelmäßig zusammen

mit dem Universitätsklinikum Eppendorf (UKE) oder dem Mammazentrum des Jerusalem Krankenhauses. Im Schnitt begleitet das Team von phönixs rund 250 Kinder, Jugendliche und Familien pro Jahr, die speziell geschulten Psychologen stärken die Betroffenen jährlich mit 2.000 Therapie- und Beratungsstunden. „Unsere Tür steht weit offen für alle, deren Leben die Diagnose erschüttert“, sagt Beatrice Züll, Vorstand der Stiftung phönixs. Seit über 30 Jahren fokussiert sich die gemeinnützige Beratung dabei auf junge Familien, in denen Kind, Mutter oder Vater von Krebs betroffen sind. „Niemand hat alleine Krebs“, betont Züll. Phönixs helfe mit Fachleuten, die aus dem Bereich systemische Familientherapie, Psychologie und Pädagogik kommen. Sie haben stets die ganze Familie im Blick, die teils einen radikal veränderten Alltag erleben und entwickeln gemeinsam mit den Familien in Einzel- Paar oder Familiensitzungen Lösungen und Strategien für den ganz persönlichen Umgang mit der Erkrankung. „Wir möchten den Zusammenhalt fördern und die Betroffenen unterstützen, zuversichtlich zu bleiben, auch in schweren Phasen“, so Züll. Manchen reicht ein Gespräch dazu aus, wie sie ihren Kindern die

„Niemand hat alleine Krebs“, so Dr. Beatrice Züll, Vorstand der Stiftung phönixs.

schmerzvolle Lage angemessen erklären können, anderen steht die Stiftung über mehrere Jahre immer wieder zur Seite. „Die Gespräche mit den Therapeuten haben uns allen sehr geholfen“, berichtet Konrad. Daneben sei es einfach schön

gewesen zu sehen, wie sein Sohn – sonst eigentlich ein ausgemachter Langschläfer – am Wochenende morgens um halb neun aus dem Bett sprang, um rechtzeitig zum Kinderkunstprojekt zu kommen. Vor der Tür traf der Witwer, während er auf seinen Sohn wartete, auch auf andere Väter. „Ihnen ging es genauso wie mir und sie



WITTLINGER & CO
Gewerbe- und Investmentimmobilien

MOIN, MOIN! SCHON GEHÖRT?

Aus der Maklerabteilung der Stöben Wittlinger GmbH wird die Wittlinger & Compagnie GmbH & Co. KG! Familienunternehmen und Tradition gepaart mit Impulsen der neuen Generation: das ist Wittlinger & Co! Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen? Sie möchten investieren? Wir bewerten, inserieren und verhandeln für Sie. Wir kennen den Markt und die Menschen. Unsere Stärken sind Ihr Gewinn!



Wittlinger & Compagnie GmbH & Co. KG | Lübecker Straße 128
22087 Hamburg | Tel. +49 40 254010-85
info@wittlinger-co.de | www.wittlinger-co.de

IMMOBILIEN SERVICE ZIMMERMANN WILHELM ZIMMERMANN

Zu Hause wohnen in Geborgenheit



Mit der Immobilienleibrente lassen sich Finanzmittel freisetzen. Und das - besonders in der aktuellen Krisenzeit - ohne Stress durch viele Besichtigungen oder einen Umzug.

Nutzen Sie die finanziellen Möglichkeiten, die Ihr Eigenheim Ihnen bietet. Sprechen Sie uns an für eine telefonische Beratung zur grundbuchlich gesicherten Leibrente mit lebenslangem Wohnrecht.



Frahmredder 7
22393 Hamburg



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



Etwa 2.000 Therapie- und Beratungsstunden leisten die speziell geschulten Therapeutinnen und Therapeuten der Stiftung

ihr normales Leben ja zum Glück längst wieder aufgenommen haben“, sagt Konrad. Für diese wichtige psychosoziale Unterstützung leistete Christl Bremer, als sie die Stiftung phönix 1986 gründete, echte Pionierarbeit. „Damals kämpfte man mit der Gerätemedizin gegen

hatten die Situation bewältigt, das beruhigte“. Seit dem Ausbruch der Corona-Pandemie läuft das Kunstprojekt ebenso online weiter wie die Gesprächstherapie – die beiden Kinder von Konrad sind weiter dabei. „Es dauert sehr lange bis alles verarbeitet ist, auch wenn meine Kinder

den Krebs, an die Seele dachte dabei noch fast niemand“, sagt Bremer. Sie wusste aber aus eigener Erfahrung, wie die Diagnose die Psyche angreift: Als Neunjährige erlebte sie, wie bei ihrer Mutter Krebs diagnostiziert wurde, als Jugendliche wurde bei ihr selbst ein Tumor entdeckt. Mit den Ängsten und der Verzweiflung mussten die Betroffenen und ihre Familien derzeit alleine fertig werden. Den Stein ins Rollen für die Stiftung brachte dann später eine Aktion der Deutschen Krebshilfe zusammen mit dem Magazin Stern, für die ihr Mann zu der Zeit als Chefredakteur arbeitete. „Die Spenden sollten nur in die

phönix setzt dort an, wo die Möglichkeiten der Ärzte enden. Dabei finanziert sie sich seit fast 25 Jahren alleine über Spenden.

Forschung und die Gerätemedizin fließen, ich habe mich dafür eingesetzt, dass ein Teil in die psychosoziale Betreuung der Kinder und Familien geht, so etwas war völlig neu“, sagt Bremer. Entsprechend groß war anfangs das Unverständnis gegenüber der Idee, aber Bremer setzte sich durch. Die Deutsche

Krebshilfe überwies 800.000 D-Mark für einen zweijährigen Betrieb der Beratungsstelle zurück, das Stiftungskapital von 100.000 D-Mark stellte der Verlag Gruner + Jahr zur Verfügung. Zwei Jahre später schoss Rudolf Augstein über die Spiegel Augstein Gruppe nochmals eine Million D-Mark nach, um die Arbeit der nächsten Jahre zu sichern. Bis heute finanziert sich die Stiftung allein aus

**Werte
Vertrauen
Seriosität**

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

Haueisen
Immobilien seit 1914

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

Spenden von Privatleuten und Unternehmen. „Gerade in den ersten Jahren mussten wir immer wieder befürchten, es finanziell nicht zu schaffen“, schildert Bremer. Wichtig seien beständige Partner, die die Stiftungsarbeit erst ermöglichen. „Der Grundeigentümer-Verband Hamburg gehörte immer zu unseren verlässlichsten Gebern“, so Bremer.

„Die Kontinuität für diese gute Sache ist uns sehr wichtig, über die Jahre ist eine enge Verbindung zur phönix-Stiftung gewachsen“, sagt Torsten Flomm, Vorsitzender vom Grundeigentümer-Verband Hamburg. Seit 1996 unterstützt der Verband die Stiftung – vor allem im Rahmen des jährlichen Weihnachtsmärchens im Ohnsorg-Theater. Der Anstoß für die Familienveranstaltung kam vor 25 Jahren vom ehemaligen Verbandsvorsitzenden Heinrich

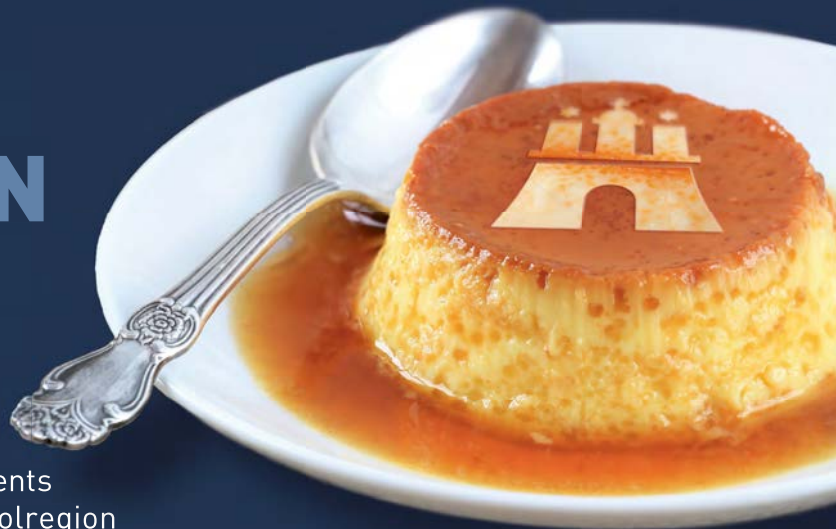


Für Hinterbliebene muss trotz aller Trauer auch der Alltag weitergehen

Stüven, zu der Zeit noch Geschäftsführer. „Erst wurde der Vorschlag vom Vorstand abgebügelt, ein Jahr später konnte ich ihn dann überzeugen“, erinnert sich Stüven. Bereits die erste Vorstellung war restlos ausverkauft, worauf man im Folgejahr zwei Vorstellungen ansetzte, um diese später nochmals auf drei Termine aufzustocken.

„Die Aufführungen haben wir von Anfang an mit phönix verbunden, um andere in einer schweren Notlage zu unterstützen“, so Stüven. Den ersten Scheck über rund 18.000 D-Mark übergab Volksschauspielerin Heidi Kabel im Ohnsorg-Theater mit den mahnenden Worten: „Das das nur keine Eintagsfliege wird!“. Und das wurde es nicht, im Jahr 2014 hatte es der Verband bereits auf die stolze Spendensumme von 1,5 Millionen Euro geschafft,

WIR SCHAUEN AUCH ÜBER DEN TELLERRAND



Als führende Experten für Immobilieninvestments in Hamburg sind wir in der gesamten Metropolregion aktiv, denn das Interesse an attraktiven Anlageobjekten jenseits der Stadtgrenzen steigt kontinuierlich.

Ob bei dem Verkauf Ihres Mehrfamilienhauses oder bei Ihrer Suche nach renditestarken Investments – wir sind Ihr professioneller Partner.

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

zinshausteam-kenbo.de

**ZINSHAUSTEAM
KENBO** 
CHARTERED SURVEYORS



Familie Konrad bekam schnelle Hilfe durch die Stiftung phönixks

„dabei haben wir aber auch gemerkt, dass es keinesfalls einfach ist, die Sammelbüchse immer wieder voll zu bekommen“, sagt Stüven.

In diesem Jahr der Corona-Pandemie ist es besonders schwer für die Stiftung: Die größeren Events, auf denen sonst oft auch Spenden gesammelt wurden, fallen überall aus. Auch das Weihnachtsmärchen im Ohnsorg-Theater musste erstmals abgesagt werden, nachdem der Verband zuerst noch mit den üblichen drei Vorstellungen, aber weniger als einem Drittel der Zuschauer geplant hatte,

um die nötigen Abstände einzuhalten. „Um die Lücke wenigstens teilweise auszugleichen, haben wir bei unseren Mitgliedern einen breitangelegten Spendenaufruf per Mail gestartet“, berichtet Flomm.

In der Stiftung setzt man ebenfalls auf neue Ideen.

„Unser Jahresetat liegt derzeit bei rund 850.000 Euro pro Jahr, um den Betrieb zu gewährleisten, dabei finanzieren wir uns ausschließlich über Spenden“, so Züll. Gut ein Drittel der Einnahmen werden über die Fundraising-Veranstaltungen generiert, mit denen erst einmal nicht mehr

Dr. O. Campe & Co.

Immobilien

seit 1935

Diplom-Kaufmann

Dr. Matthias Jungclas

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

Verkauf – Verwaltung – Vermietung – Gutachten



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



geplant werden kann. Derzeit überprüfe man unter anderem neue Formate, die auch online funktionieren, um Hilfsgelder zu generieren. Ein Beispiel: Da der etablierte jährlichen Spendenlauf beim Haspa Marathon 2020 ausfiel, sollen sich Läufer künftig über die soziale Plattform Facebook eine digitale Aufholjagd liefern – und zwar mit ihren geposteten Kilometerzahlen während des Trainings und so den virtuellen Spendeneimer füllen. „Wir haben dazu eigens ein neues LäuferT-Shirt entwickelt“, erzählt Züll. Zudem sind kleinere Veranstaltungen unter freiem Himmel angedacht, zum Beispiel der Friedhofstag für Kinder. Aber auch ganz neue Wege für verlässliche Einnahmen sind in Planung, beispielsweise ein eigener Mutmacher-Tee mit der besonderen phönikks-Früchtemischung. Oder das Projekt 2020: 20 Geber, die eine jährliche Spende von 20.000 Euro über einen längeren Zeitraum gewährleisten. „Ein sicheres finanzielles Fundament erleichtert unsere Arbeit enorm“, resümiert Züll. Noch vor dem Thema Fundraising stand bei phönikks jedoch die Frage: Wie können wir den Menschen weiterhin helfen, wenn sie nicht mehr zu uns kommen können? Glücklicherweise hatte man in der Stiftung die Informationstechnik (IT) kurz vor dem Corona-Ausbruch in die Cloud verlagert, so dass die Therapeuten von jedem Ort aus ihre Beratungen und Projekte anbieten können. „Mit der Videoberatung erreichen wir jetzt sogar diejenigen, die sich scheuen, persönlich vorbeizukommen“, sagt Züll. Parallel sind die Gespräche in der Geschäftsstelle im Rahmen eines selbstentwickelten

Hygienekonzepts weiter möglich. Einige Projekte wurden verändert und reduziert. Vieles geht aber auch online weiter, wie eben die Kinderkunsttherapie und für Jugendliche die Gruppe Soulkids. „Die betroffenen Familien brauchen uns ja gerade jetzt“, weiß Züll: „Und wir möchten natürlich auch unsere besonderen Formate für die Kinder und die Jugendlichen sowie den Austausch untereinander beibehalten.“ „Wir sind sehr froh, dass die Beratung und das Kinderkunstprojekt online weiterlaufen“, sagt Konrad. Niemand habe ein Patentrezept parat, wie man mit dem Verlust umgehen soll, man lerne es mit der Zeit dann aber langsam doch irgendwie. „Ohne die Hilfe von phönikks wären wir alle drei aber mit Sicherheit nicht so weit, wie wir es heute sind.“



Etwa 250 Kinder,
Jugendliche und
Familien werden pro
Jahr durch die
Stiftung begleitet
und betreut.

Mehr Informationen zur Stiftung phönikks unter www.phoenikks.de

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.



mit freundlicher Unterstützung von



laden ein zum

14. Hamburger Verwalterttag

27. Januar 2021 | 9:30 bis 16 Uhr (mit Pausen)

**Aufgrund der aktuellen Situation findet der 14. Hamburger Verwalterttag
als Online-Veranstaltung statt**

Themen unter anderem:

Überblick über die wichtigsten Neuerungen der WEG-Novelle aus Verwaltersicht
RiKG Dr. Oliver Elzer, Berlin

Die Online-Teilnahme an der Präsenzversammlung nach neuem Recht
RA Dr. Jan-Hendrik Schmidt, Hamburg

Aktuelle Rechtsprechung zur Wohnraummiete
RAin Henrike Butenberg, München

Rechtsprechungs-Update WEG – Neue Urteile und Tendenzen
RA Rüdiger Fritsch, Solingen

Die Veranstaltung wird angeboten über unser Veranstaltungsmodul GoToWebinar.
Nähere Informationen finden Sie in Kürze im Internet auf www.grundeigentuemerverband.de
sowie in der Januar-Ausgabe des HAMBURGER GRUNDEIGENTUM.

**Diese Veranstaltung ist anerkannt i.S.d. § 34c Abs. 2a der Gewerbeordnung i.V.m. § 15b der Makler- und
Bauträgerverordnung, Anlage 1 zur MaBV, und wird mit 4 Zeitstunden bescheinigt.**

Kosten: 95 Euro pro Person

Anmeldung: Nur online unter: <https://www.grundeigentuemerverband.de/seminare>

Wohnkosten

Belastung sinkt leicht

Dennoch leben 11,4 Mio Menschen in überlasteten Haushalten

Im Durchschnitt wendete die Bevölkerung in Deutschland im Jahr 2019 rund 26 Prozent ihres verfügbaren Haushaltseinkommens für Miete und Nebenkosten beziehungsweise den Unterhalt ihres Wohneigentums auf. 2014 hatte der Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Haushaltseinkommen bei 27 Prozent gelegen, wie das Statistische Bundesamt mitteilte.

11,4 Millionen Menschen in Deutschland lebten im Jahr 2019 in durch ihre Wohnkosten überlasteten Haushalten. Das waren rund 14 Prozent der Bevölkerung. Eine

Überbelastung durch Wohnkosten liegt dann vor, wenn ein Haushalt mehr als 40 Prozent seines verfügbaren Einkommens für das Wohnen ausgibt – unabhängig davon, ob die Betroffenen zur Miete oder in den eigenen vier Wänden leben.

Seit dem Jahr 2014 ist die Belastungsquote somit gesunken: Damals waren noch rund 16 Prozent der Bevölkerung (12,7 Millionen) durch ihre Wohnkosten überlastet. Inwieweit Wohnkosten eine (Über-)Belastung darstellen, ist nicht nur eine Frage objektiver Kriterien, sondern

auch der subjektiven Wahrnehmung. Demnach fühlten sich zwölf Prozent der Menschen in Deutschland im Jahr 2019 nach eigener Einschätzung durch ihre monatlichen Wohnkosten wirtschaftlich stark belastet. 2014 hatten noch 17 Prozent der Bevölkerung ihre Wohnkosten als starke Belastung empfunden. Damit hat sich sowohl die subjektiv wahrgenommene als auch die objektive Wohnkostenüberbelastungsquote verringert.



Foto: Jo Panuwat D/stock.adobe.com



Der schnellste Draht zum Handwerker: eghh.de

Sie suchen einen qualifizierten Fachbetrieb in Ihrer Region? Einfach auf eghh.de unter „Fachbetriebssuche“ den richtigen Handwerker in Ihrer Nähe finden.



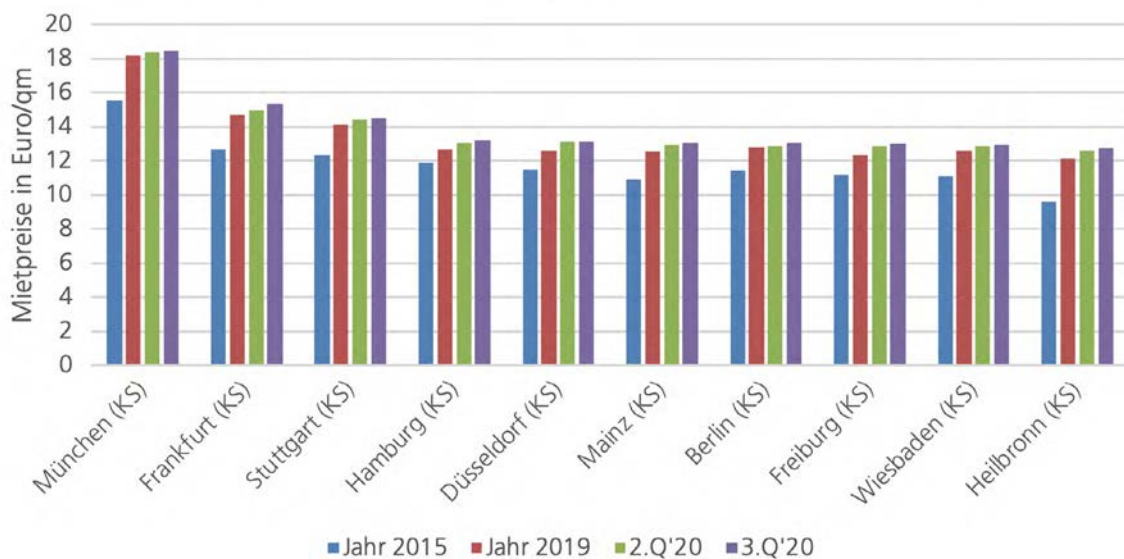
STARK. SICHER. SERVICE.
Elektro-Gemeinschaft Hamburg

Mieten und Immobilienpreise

Mieten steigen langsamer als Kaufpreise

Steigerungen in kreisfreien Städten stärker als in den Landkreisen

Die zehn teuersten Städte im Empirica Mietpreis-Ranking, Neubau



Quelle: Empirica-Preisdatenbank (Empirica-Systeme Marktdatenbank)

Die Preise von Miet- und Eigentumswohnungen sowie von Ein- oder Zweifamilienhäusern legen im Durchschnitt aller Baujahre weiter zu, stellt das Analysehaus Empirica fest. Beide Immobilienpreisindizes sind gegenüber dem letzten Quartal um 3,5 Prozent gestiegen.

Auch die Mietpreise ziehen weiter an. Mit einem Prozent Wachstum gegenüber dem letzten Quartal fällt der Anstieg allerdings erheblich schwächer aus als bei Eigentumswohnungen und Ein- oder Zweifamilienhäusern.

Neubauten

Die Immobilienpreisindizes neu gebauter Wohnungen und Ein- und Zweifamilienhäuser erklimmen ebenfalls neue

Höchstwerte. Im dritten Quartal 2020 liegen neu gebaute Eigentumswohnungen 2,7 Prozent über dem Niveau des letzten Quartals, auch neu gebaute Ein- oder Zweifamilienhäuser liegen 3,3 Prozent darüber. Mit einem Prozent fällt der Zuwachs bei neu gebauten Mietwohnungen erneut am geringsten aus.

Schwacher Zuwachs bei Mietpreisen

Der einprozentige Zuwachs der inserierten Mietpreise im Neubau ist sowohl in den kreisfreien Städten, als auch in den Landkreisen festzustellen. Im Jahresvergleich gegenüber dem dritten Quartal 2019 beträgt der deutschlandweite Anstieg 3,7 Prozent. Damit haben in den letzten zehn Jahren die Neubaumieten in Deutschland um

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

Vonbaumzubaum
Baumsachverständiger
Obstbaumschritt
Bauen am Baum
0176 - 64 22 11 77
 info@vonbaumzubaum.de
 www.obstbaumpflege-hamburg.com

Anzeigenschluss HAMBURGER GRUNDEIGENTUM 1/2021: 05.12.2020
 Anzeigenannahme: elbbüro, Stefanie Hoffmann,
 Tel. (040) 33 48 57 11, E-Mail: s_hoffmann@elbbuero.com

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

35 Prozent zugelegt. Im Vergleich der zehn teuersten Städte im Kaufpreis-Ranking ist Heilbronn wieder vertreten; Heidelberg rutscht dafür raus. Hamburg und Düsseldorf tauschen die Plätze. Wiesbaden verliert zwei Plätze, Berlin und Freiburg machen dafür jeweils einen Platz gut.

Verdoppelung der Kaufpreise von Eigentumswohnungen in zehn Jahren

Für neu gebaute Eigentumswohnungen nimmt die Kaufpreis-Ralley weiter ihren Lauf, wie die Daten von Empirica zeigen. In den kreisfreien Städten ziehen die Kaufpreise derzeit um 2,4 Prozent im Quartalsvergleich an. Auch in den Landkreisen liegt der Anstieg bei 3,0 Prozent. Bundesweit sind die Preise um 8,6 Prozent gestiegen: um 8,9 Prozent in den kreisfreien Städten und um 8,4 Prozent in den Landkreisen.

Blickt man auf die letzten zehn Jahre, sind die inserierten Kaufpreise für neue Eigentumswohnungen deutschlandweit um 90 Prozent gestiegen. In den kreisfreien Städten haben sie sich damit mittlerweile mit 110 Prozent mehr als verdoppelt. In Landkreisen haben sie im selben Zeitraum nur um 77 Prozent zugelegt.

Kaufpreise von Ein- und Zweifamilienhäusern steigen weiter

Die deutschlandweite Preissteigerung neuer Ein- und Zweifamilienhäuser um 3,3 Prozent gegenüber dem letzten Quartal teilt sich auf die Landkreise mit 3,6 Prozent und die kreisfreien Städte mit 3,1 Prozent auf. Gegenüber dem dritten Quartal 2019 haben die Preise somit bundesweit im Jahresvergleich um 9,9 Prozent zugelegt, dabei um 8,8 Prozent in den kreisfreien Städten und 10,8 Prozent in den Landkreisen.

In den letzten zehn Jahren sind die inserierten Kaufpreise für neue Ein- und Zweifamilienhäuser in Deutschland um 83 Prozent gestiegen, in den kreisfreien Städten um 92 Prozent und in Landkreisen um 76 Prozent.

Matthias zu Eicken
www.hausundgrund.de

Urlaub mit Rendite

21 Neubau-Ferienwohnungen im Ostseebad Damp

Wir suchen Grundstücke und Grundstücke mit Altbestand



Wohnbeispiel 1:
lichtdurchflutete
2-Zi-Ferienwohnung
ca. 67 m² mit
sonniger Terrasse
KP € 299.000,-

Wohnbeispiel 2:
wunderschöne
2,5-Zi-Ferienwohnung
ca. 77 m² mit großem,
sonnigen Balkon
KP € 339.000,-

In unmittelbarer Nähe zum Yachthafen Damp und zum kilometerlangen Ostseestrand entstehen diese 21 modernen Ferienwohnungen und schenken Ihnen ein wunderbares Urlaubsgefühl. EA-B, 41,17 kWh, FW, Bj. 2020
Für weitere Informationen, rufen Sie uns gern an: 040 - 41 42 93 60



Schlüterstraße 14
20146 Hamburg - Rotherbaum

LEIPE
IMMOBILIEN · IVD

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



Die Pandemie trifft auch Vermieter

„Finanzierungen jetzt krisenfest machen“

Viele Mieter von Gewerbeeinheiten hat die Pandemie hart getroffen. Ausbleibende Mietzahlungen können aber auch die Vermieter von Gewerbeimmobilien schnell in die Klemme bringen – vor allem bei laufenden Immobilienfinanzierungen. Rechtsanwalt Achim Tiffe kennt die Problematik aus seiner täglichen Arbeit bei der Hamburger Kanzlei Juest+Oprecht, die im Banken- und Immobilienrecht tätig ist. Im Interview erläutert er daher, wie sich Gewerbevermieter in Finanznot gegenüber ihren Banken verhalten sollten.



Foto: Tim Hübner | Picture People

Ratenreduzierung wäre oft der richtige Weg. Banken lehnen das jedoch oft ab. Auch ein Wechsel des Kreditinstituts ist bei Baufinanzierungen oft nicht kurzfristig möglich.

Wie geht es dann weiter?

Wenn die eigenen finanziellen Reserven nicht ausreichen, die Krise zu überstehen, und auch keine Einigung mit der Bank erzielt werden kann, muss im schlimmsten Fall auch ein frühzeitiger freihändiger Verkauf in Erwägung gezogen werden. Denn wenn erst einmal ein

Darlehen gekündigt wurde, kann das dazu führen, dass sämtliche Darlehensverträge, Girokonten und Kreditlinien ebenfalls fristlos beendet werden. Dies kann Auswirkungen auf andere Immobilien des Eigentümers haben, insbesondere auch auf seine selbst bewohnte Immobilie, wenn diese bei demselben Kreditinstitut finanziert ist.

Welche Erfahrungen machen Sie derzeit?

Bei vermieteten Immobilien beruht die Erwartung der Banken, dass die Kredite bedient werden können, im Wesentlichen auf den Mieteinnahmen. Selbst wenn die Mieten bisher immer pünktlich vom Gewerbe gezahlt wurden, werden die zukünftigen Einnahmen durch die Banken nun vermehrt infrage gestellt. Dafür reicht es schon, dass das Gewerbe in Corona-Zeiten besondere Ausfallrisiken hat. Die Mieteinnahmen der Gewerbeeinheit werden dann von der Bank plötzlich mit null Euro angesetzt, statt mit den tatsächlichen Mieteinnahmen. Das stößt bei Eigentümern auf Unverständnis und kann sie in Bedrängnis bringen.

Welche Optionen haben Vermieter?

Können Raten nicht mehr gezahlt werden, ist ein offenes Gespräch mit der Bank wichtig, doch das reicht nicht aus. Es bleibt im Krisenfall nur der Weg einer frühzeitigen Umschuldung mit geringerer Belastung, soweit das noch möglich ist. Eine gewünschte Tilgungsaussetzung oder

Wie lautet Ihr Rat, um so ein Szenario abzuwenden?

Alle Finanzierungen sollten sehr schnell krisenfest gemacht und Ausfallpläne für ein sogenanntes Worst-Case-Szenario erstellt werden. Jederzeit kündbare Kreditlinien sollten in langfristige Darlehensverträge umgewandelt oder die Kreditlinien komplett zurückgefahren werden. Langfristig sollten sich die Eigentümer nicht von einer einzigen Bank oder Sparkasse abhängig machen. Die Finanzierung der selbst bewohnten Immobilie und vermieteter Immobilien sollte grundsätzlich nicht beim selben Kreditinstitut erfolgen. Das gilt auch für private Girokonten und Konten für die Mieteinnahmen.

Das Interview führte Anna Katharina Fricke
www.hausundgrund.de

Anzeigenschluss

HAMBURGER GRUNDEIGENTUM 1/2021: 05.12.2020

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

dh DAVID HEMPEL
 IMMOBILIEN • VERWALTUNG

**Persönliche
 Hausverwaltung gesucht?**

- Wir verwalten:
- Wohnungseigentümergeinschaften
- Zins-/Miethäuser
- 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

Unsere Strom- und Erdgasangebote: Flexibel, attraktiv, bezahlbar.

e.on

Günstige Energie über Ihren Verband. Einfach auf eon.de/grundeigentuemmer oder über den QR-Code abschließen.



GEMA-Gebühren

Betreiber von Ferienwohnungen müssen zahlen, Wohnungseigentümer nicht

Sind Ferienwohnungen mit Radio- und Fernsehgeräten ausgestattet, an die Hör- und Fernseh-rundfunksendungen über eine Verteilungsanlage weitergeleitet werden, müssen die Betreiber der Gesellschaft für musikalische Aufführungs- und mechanische Vervielfältigungsrechte (GEMA) eine Vergütung zahlen. Denn dies stellt eine öffentliche Wiedergabe dar. Das hat der Bundesgerichtshof (BGH) mit Urteil vom 18. Juni 2020, I ZR 171/19, entschieden. Auf Schadensersatz geklagt hatte die GEMA gegen den Betreiber von acht Ferienwohnungen, die jeweils mit Radio- und Fernsehgeräten ausgestattet und im Internet entsprechend beworben wurden. Die Radio- und Fernseh-sendungen wurden durch eine Verteilungsanlage in jede Ferienwohnung übertragen.

Wann liegt eine öffentliche Wiedergabe vor?

Die GEMA vertritt die Rechte der Urheber zur öffentlichen Wiedergabe ihrer Werke und Leistungen, was auch das Sende- und das Kabelweitersendungsrecht umfasst. Die GEMA darf also Geld verlangen, wenn Musik oder Filmwerke öffentlich wiedergegeben werden. Das bloße Bereitstellen von Radio- und Fernsehgeräten ist noch nicht als Wiedergabehandlung anzusehen, so der BGH. Werden aber Rundfunksendungen über eine Verteilungsanlage an Endgeräte weitergeleitet, stellt dies eine Wiedergabe dar. Öffentlich ist diese Wiedergabe dann, wenn die Werke einer „unbestimmten Zahl potenzieller Adressaten“ und „recht vielen Personen“ zugänglich gemacht werden. Um eine „unbestimmte Zahl potenzieller Adressaten“ handelt es sich, wenn die Wiedergabe allgemein erfolgt, also nicht auf „besondere Personen“ beschränkt ist, die einer privaten Gruppe angehören.

Ferienwohnung

Bei den Gästen von Ferienwohnungen handelt es sich um eine „unbestimmte Zahl potenzieller Adressaten“. Die Internetwerbung richtet sich schließlich an jedermann und jedermann kann die Wohnung anmieten. Zwischen den Feriengästen bestehen grundsätzlich keine Beziehungen, die über bloße Bekanntschaften hinausgehen. Sofern es sich bei den Gästen um Stammgäste handelt, ändert

dies nichts an der Beurteilung. Als Stammgast werden Personen bezeichnet, die in der Vergangenheit wiederholt Gast waren und zu denen somit eine Geschäftsbeziehung verfestigt werden konnte. Als private Gruppe können Stammgäste jedenfalls nicht ohne weiter hinzutretende Umstände angesehen werden, auch wenn sich im Laufe der Jahre freundschaftliche Beziehungen zwischen den Stammgästen und dem Betreiber der Ferienwohnung entwickelt haben.

Wohnungseigentum

Um keine öffentliche Wiedergabe handelt es sich bei über Satelliten empfangenen und über Kabelnetz in die einzelnen Wohnungen einer aus 343 Wohneinheiten bestehenden Wohnungseigentumsanlage geleiteten Fernseh- und Hörfunksendungen. Das hat der BGH mit Urteil vom 17. September 2015, I ZR 228/14, entschieden. Die Bewohner der Wohnungseigentumsanlage sind als „besondere Personen“ anzusehen, denn nur sie haben Zugang zu den Wohnungen. Diese besonderen Personen gehören auch einer „privaten Gruppe“ an, weil sie Sendesignale aus ihrer Gemeinschaftsantenne ausschließlich an sich selbst, also die Wohnungseigentümer, weiterleiten. Dass auch einzelne Wohnungen vermietet sein können, ändert an dieser Beurteilung nichts.

Zahnarztpraxis

Die Hintergrundmusik in einer Zahnarztpraxis ist keine öffentliche Wiedergabe, die Vergütungsansprüche auslöst. Das hat der Europäische Gerichtshof (EuGH) mit Urteil vom 15. März 2012, C-135/10, entschieden. Grundsätzlich handelt es sich bei dem Patientenstamm um eine weitgehend stabile Zusammensetzung von Personen. Nur sie hätten potenziell Zugang zu den Werken. Darüber hinaus hat der Zahnarzt die Hintergrundmusik nicht zu Erwerbszwecken verwendet. Er hat sich hierdurch weder eine Vergrößerung seines Patientenstamms erhofft noch die Behandlungspreise erhöht.

Entscheidend ist, ob die Personen, denen das Fernsehprogramm zur Verfügung gestellt wird, eine „besondere Gruppe“ bilden.

Fragen und Antworten

? Unser Nachbar zeichnet sich dadurch aus, dass er pünktlich in den Ruhezeiten zwischen 13 und 15 Uhr seinen Rasen mäht. Können wir dagegen vorgehen?

In Hamburg gibt es zwischen 13 und 15 Uhr keine allgemeine Ruhezeit. Das Hamburgische Lärmschutzgesetz sieht in seinem § 2 I ein Verbot von belästigenden Arbeiten nur an Sonn- und gesetzlichen Feiertagen sowie an Werktagen in der Zeit von 20 bis 7 Uhr vor, nicht aber für die Zeit zwischen 13 und 15 Uhr. Nur nach § 7 der Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung gibt es für bestimmte, in der Anlage zu dieser Verordnung genannte und in § 7 I Nummer 2 der Verordnung in Bezug genommene Geräte auch ein Betriebsverbot zwischen 13 und 15 Uhr. Soweit das Rasenmähtwerkzeug des Nachbarn nicht zu diesen besonders bezeichneten Geräten gehört, ist er berechtigt, werktags auch zwischen 13 und 15 Uhr den Rasen zu mähen und die Geräte zu betreiben.

? Die Bäume auf dem Grundstück unseres Nachbarn sind inzwischen so hoch gewachsen, dass sie uns die Sonne nehmen. Außerdem ragen im hinteren Garten bereits einige Zweige auf unser Grundstück herüber. Er weigert sich einen Rückschnitt vorzunehmen. Was können wir tun?

Da es in Hamburg kein Nachbarschaftsgesetz gibt, gibt es keine speziellen Regelungen zur Höhe und Abständen von Pflanzen gegenüber dem Nachbargrundstück. Das Bürgerliche Gesetzbuch sieht in § 910 BGB lediglich eine Regelung bezüglich eines Überhanges über die Grundstücksgrenze hinaus vor. Daher ist gegen die Höhe der Pflanzen auf dem Grundstück des Nachbarn nichts zu machen. Bezüglich des seitlichen Überhanges gilt, dass Ihnen als Nachbarn dann ein Rückschnittsrecht gegen Ihren Nachbarn zusteht, wenn der Überwuchs auf Ihr Grundstück so erheblich ist, dass dies zu einer Beeinträchtigung der Nutzbarkeit Ihres Grundstückes führt. Hierbei ist aber eine gesamtgrundstücksbezogene Sichtweise zugrunde zu legen und nicht nur auf die Stelle abzustellen, wo ein Zweig herüber wächst. Soweit im hinteren Gartenbereich nur einige Zweige herüber ragen, dürfte wohl eher noch nicht von einer Beeinträchtigung der Nutzbarkeit Ihre Grundstückes auszugehen sein, wäre aber anhand aller Umstände vor Ort im Einzelfall zu beurteilen.

? Ich möchte auf meinem Grundstück einen alten Baum fällen, der mir viel Licht nimmt. Kann ich den einfach so absägen oder benötige ich dafür eine Genehmigung?

Nach § 2 der Hamburgischen Baumschutzverordnung ist es verboten, Hecken und Bäume zu fällen. § 3 dieser Verordnung macht hiervon für Obstbäume und kleinere Bäume (mit einem Stammdurchmesser von bis zu 25 cm in 1,30 m Höhe) eine Ausnahme. Soweit Ihr Baum also unter die nach dieser Verordnung geschützten Bäume fällt, müssten Sie eine Fällgenehmigung beim Naturschutzreferat in Ihrem Bezirksamt beantragen. Zu beachten ist weiterhin, dass die Zeiten, in denen ein Fällen des Baumes zulässig ist, immer nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar des Folgejahres liegen (§ 39 V Nummer 2 Bundesnaturschutzgesetz). Außerhalb dieser Zeiten würde man eine Ausnahme-genehmigung für das Fällen benötigen.

Soziales Engagement – aber sicher!

Eröffnen Sie mit der Vermietung Ihrer Immobilie jungen Menschen neue Horizonte und den Schritt in die Selbständigkeit.

Wir garantieren Ihnen mit unserem Absicherungsvertrag zusätzliche finanzielle Sicherheit sowie unsere Unterstützung im laufenden Mietverhältnis.

Bringen Sie Ihr Wohneigentum und Ihr soziales Engagement einfach unter Dach und Fach.

LAWAETZ
wohnen&leben gGmbH

Weil aller Anfang Wohnung ist.



Jugend & Wohnen
Lawaetz-wohnen&leben gGmbH
Telefon: 040 41 26 39 26
Fax: 040 41 26 39 15
juwo@lawaetz-ggmbh.de
www.jugendundwohnen.de

gefördert durch:

Hamburg | Sozialbehörde

Kostenübernahme

Instandsetzung muss klar und deutlich geregelt sein

Muss ein Eigentümer seine Fenster auf eigene Kosten instand setzen, auch wenn in der Teilungserklärung nur von Instandhaltung die Rede ist? Das Amtsgericht Bremen bejahte dies, doch ist es fraglich, ob diese Entscheidung auch vor dem Bundesgerichtshof (BGH) Bestand hätte. Die Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums obliegt nach dem Wohnungseigentumsgesetz der Gemeinschaft. Die Kosten tragen dabei alle Eigentümer nach dem Anteil ihrer Miteigentumsanteile. Etwas anderes können Wohnungseigentümergeinschaften (WEGs) in ihren Teilungserklärungen regeln und machen dies auch regelmäßig. Insbesondere die Instandsetzung und Instandhaltung von Fenstern und Türen wird regelmäßig auf die einzelnen Eigentümer übertragen. Nach höchstrichterlicher Rechtsprechung trifft die jeweiligen Eigentümer im Zweifel dann auch die Kostenpflicht (BGH-Urteil vom 28. Oktober 2016, V ZR 91/16).

Amtsgericht: Instandhaltung umfasst Instandsetzung

Das Amtsgericht Bremen (Urteil vom 11. März 2020, 28 C 72/19) hatte nunmehr darüber zu entscheiden, ob die Übertragung der Instandhaltungspflicht per Teilungserklärung auch die Instandsetzung umfasse und bejahte dies. Im konkreten Fall enthält die Teilungserklärung einer Eigentümergeinschaft die Regelung, dass das Sondereigentum auf eigene Kosten und das gemeinschaftliche Eigentum auf gemeinschaftliche Kosten instand zu halten und bei Beschädigungen instand zu setzen sei. Die Instandhaltung der in seiner Eigentumswohnung befindlichen Fenster solle dem Sondereigentümer obliegen.

Klägerin verlangt Schadensersatz von der Gemeinschaft

Nachträglich wurden Rollläden an die Fenster gebaut, die nach Beschlusslage dem Sondereigentum zugehören sollen, deren Instandhaltung den Eigentümern obliege. Als an diesen die Gurte kaputt gingen und im Zuge der Reparatur Teile der Außenfassade in Mitleidenschaft gezogen wurden, verlangte die klagende Eigentümerin Ersatz der Kosten von der Gemeinschaft. Der in der Eigentümerversammlung gestellte Kostenübernahmeantrag wurde mehrheitlich abgelehnt. Dagegen ging die Klägerin vor.

Gericht verweist auf Teilungserklärung

Das Gericht verwies die Eigentümerin auf die Teilungserklärung. Dort sei die Instandsetzung der Fenster auf die Eigentümer übertragen worden. Auch wenn die

Teilungserklärung nur die Begrifflichkeit Instandhaltung verwende, sehe das Gericht keinen Zweifel daran, dass auch die Instandsetzung umfasst sein sollte. Gleichzeitig seien nach Auffassung des Gerichts auch die Rollläden mit umfasst, selbst wenn diese zum Zeitpunkt der Erstellung der Teilungserklärung noch nicht installiert gewesen seien. Die am Willen des Verfassers orientierte Auslegung gebiete eine Geltung der Vereinbarung für Fenster auf die später angebauten Rollläden. Der Beschluss zur Genehmigung der Rollläden bestätige insoweit nur die bereits bestehende Pflicht aus der Teilungserklärung.

Entscheidung des Amtsgerichts ist fraglich

Es handelt sich nur um ein amtsgerichtliches Urteil, welches aber gegen geltende BGH-Rechtsprechung verstoßen dürfte. Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten des Gemeinschaftseigentums dürfen zwar per Teilungserklärung auf die jeweiligen Eigentümer übertragen werden. Es muss allerdings eine klare und eindeutige Regelung vorliegen, wie der BGH bereits in einem Fall (Urteil vom 9. Dezember 2016, V ZR 124/16) zur Kostentragung nach einem Wasserrohrbruch entschieden hat.

BGH: Instandhaltung ist nicht gleich Instandsetzung

In diesem Fall mussten die Instandhaltungskosten von Ver- und Entsorgungsleitungen, wenn diese nur von einem Eigentümer genutzt werden, laut Teilungserklärung auch von ihm getragen werden. Der BGH hielt den Wortlaut der Regelung für maßgeblich und entschied, dass mit der Übertragung der Instandhaltung nicht auch gleichzeitig die Instandsetzung übertragen wurde.

Klägerin war eigenmächtig tätig geworden

Trotzdem wäre es nicht unwahrscheinlich, dass der BGH der WEG im Ergebnis Recht gäbe und die Kostenübernahme durch die Gemeinschaft ablehnte. Denn die Bundesrichter entschieden im vergangenen Jahr, dass eigenmächtig tätig gewordene Eigentümer trotz unwirksamer Klauseln in der Teilungserklärung die Kosten von der WEG nicht zurückverlangen können. Dieser solle es nämlich immer selbst zustehen, über ein Tätigwerden zu entscheiden. Im Falle der Ablehnung der Durchführung einer Maßnahme müsse der betroffene Eigentümer gerichtlich gegen die WEG vorgehen (BGH-Urteil vom 14. Juni 2019, V ZR 254/17).

Julia Wagner

www.hausundgrund.de

FACHLITERATUR

**Abnahme-/Übergebeprotokoll**

Viele Probleme zwischen Vermietern und Mietern bei der Wohnungsübergabe lassen sich durch das Erstellen eines

schriftlichen Abnahmeprotokolls lösen. Der Grundeigentümer-Verband empfiehlt daher, ein solches Protokoll bei der Wohnungsübergabe am Anfang und am Ende des Mietverhältnisses anzufertigen, um den Zustand der Wohnung detailliert zu dokumentieren. Dadurch können Streitigkeiten vermieden werden. Nach der Besichtigung und vor der Schlüsselübergabe sollten zwei gleichlautende Ausfertigungen des Protokolls leserlich und eigenhändig von Vermieter und Mieter unterschrieben werden.

2,50 Euro für Mitglieder

4,00 Euro für Nichtmitglieder

Die Testamentsvollstreckung

Von Hans-Helmut Fensterer, 2. Auflage 2008, ISBN 978-3-936623-41-3 Ein wichtiges Mittel der vorausschauenden Nachfolgeplanung wird noch immer zu selten genutzt: die Testamentsvollstreckung.

Wollen Erblasser über ihren eigenen Tod hinaus über ihr Vermögen bestimmen, ist dieses Gestaltungsmittel die zweckmäßigste und beste Möglichkeit. Letztlich stellt die Anordnung einer Testamentsvollstreckung sicher, dass der „letzte Wille“ auch umgesetzt wird.

Preis: 19,80 Euro

Geld und Mietende

Auszug, Renovierung, Abnahme, Abrechnung und Rückzahlung der Kautions, sonstige Zahlungsansprüche und Schadensersatz, Mieterinvestitionen, Nachmieter, direkte Wohnungsübergabe vom Vormieter an den

Nachmieter. Von Hans Reinold Horst, 5. Auflage 2019, ISBN 978-3-96434-002-3

Um unnötigen Ärger bei und nach dem Ende des Mietverhältnisses zu vermeiden, müssen Vermieter und Mieter ihre Rechte und Pflichten auch im nachvertraglichen Bereich genau kennen. Hierüber informiert die vorliegende Broschüre.

Preis: 21,95 Euro

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

www.grundeigentuemerverband.de
bei Versand jeweils zzgl. Versandkosten

Wohnungsgesuch von Familie A.

Weihnachten und Ostereiersuche findet bei Familie D. statt – Ramadan wird bei Familie A. zelebriert. Die engagierte Ehrenamtliche Frau D. kennt die fünfköpfige Familie A. seit 2016 und hat mit dem fröhlichen und offenen Ehepaar und ihren drei Söhnen in dieser Zeit viele schöne Feste gefeiert.

Einige Herausforderungen musste die Familie in Hamburg bereits bewältigen, denn insbesondere die Suche nach einem Kita-Platz für ihren mittleren Sohn gestaltete sich als schwierig. Der Fünfjährige ist von der Glasknochenkrankheit betroffen und sitzt teilweise im Rollstuhl. Viele Kindertagesstätten trauten sich seine Betreuung nicht zu. Die Möglichkeiten der Wohnungssuche der fünfköpfigen Familie sind durch die Krankheit ebenfalls beeinflusst. Die Familie sucht im gesamten Stadtgebiet, würde sich aber besonders freuen, wenn die Kita in Allermöhe, wo der Fünfjährige so gut aufgenommen wurde, erreichbar bliebe. Frau und Herr A. wünschen sich eine Wohnung möglichst im Erdgeschoss oder einem Haus mit Aufzug. Weil sie die Situation auf dem angespannten Wohnungsmarkt sehr realistisch einschätzen, käme für sie jedoch ebenso die erste oder zweite Etage in Häusern ohne Aufzug in Betracht. So hoch könnten sie den Sohn und den Rollstuhl tragen.

Frau. D. möchte Familie A. weiter unterstützen und hat sich von der Wohnbrücke Hamburg zur Wohnungslotschulen lassen. In einem potenziellen Mietverhältnis ist sie gerne eine zusätzliche Ansprechperson. Als weiterer Kontakt steht das Team der Wohnbrücke Hamburg Vermietern in allen Fragen vor und während des Mietverhältnisses zur Verfügung.

Besitzen Sie eine freie Wohnung ab drei Zimmern für maximal 1.357 Euro bruttokalt vorzugsweise im Erdgeschoss oder einem Haus mit Aufzug und würden die fünfköpfige Familie gerne kennenlernen? Oder haben Sie eine Wohnung, die vielleicht für einen anderen Haushalt mit Fluchthintergrund passen könnte? Die Wohnbrücke Hamburg freut sich auf Ihren Anruf!



**Wohnbrücke Hamburg
Koordinierungsstelle**

Lawaetz-wohnen&leben gGmbH

Tel.: 040/466 551 433

Fax: 040/466 551 435

wohnbruecke@lawaetz-ggmbh.de

www.wohnbruecke.de

GESCHÄFTSSTELLEN

Hamburg-Altona

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

Hamburg-Bergedorf

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

Hamburg-Blankenese

Erik-Blumenfeld-Platz 7, 22587 Hamburg
Telefonnummer 040-866 44 90 Fax: 040-866 35 90
Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten
Montag – Donnerstag 10.00 – 12.00 Uhr
Zur Zeit keine persönliche Rechtsberatung

Hamburg-Harburg-Wilhelmsburg

Am Soldatenfriedhof 8, 21073 Hamburg
Telefonnummer 040-77 41 44 Fax 040-76 75 20 30
Formularverkauf und Mitgliedsangelegenheiten
Montag, Dienstag, Donnerstag 9.00 – 16.00 Uhr
Mittwoch 9.00 – 13.00 Uhr
Telefonische Rechtsberatung
Montag und Mittwoch 9.00 – 12.00 Uhr
Dienstag und Donnerstag 16.30 – 18.30 Uhr
Terminvereinbarung vorab unter 040-77 41 44 erforderlich
Telefonische Bauberatung
17. Dezember 9.30 – 11.30 Uhr

Hamburg-Rahlstedt

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

Hamburg-Sasel

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

HAUPTGESCHÄFTSSTELLE

Informations-Centrum

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

Telefonische Beratungen

Rechtsberatung nach Terminvergabe

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

Offene telefonische Rechtsberatung

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

Alle weiteren Beratungen nur nach Terminvergabe!

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

Bautechnische Beratung

Dienstag 15.00 – 17.00 Uhr
Donnerstag 16.00 – 18.00 Uhr

Wertermittlung von Grundbesitz

Donnerstag 16.00 – 18.00 Uhr

Mediationsberatung

Dienstag 16.00 – 17.00 Uhr

Finanzierungs- und Förderberatung

Donnerstag 16.00 – 18.00 Uhr

Gartenberatung

jeden 1. Dienstag im Monat 15.00 – 17.00 Uhr

Umwelt, Energie und Gebäudetechnik

Dienstag 15.00 – 17.00 Uhr

Steuerberatung

Dienstag 16.00 – 18.00 Uhr
Mittwoch 16.00 – 18.00 Uhr

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

Der Grundeigentümer-Verband bietet ein Online-Seminar an zum Thema:

Das neue Wohnungseigentumsgesetz

Nach langer Diskussion wurde eine umfassende Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes beschlossen. Die Wohnungseigentümergeinschaft wurde gestärkt. Sie ist jetzt die alleinige Trägerin von Rechten und Pflichten aus dem Gemeinschaftseigentum. Und auch der Verwalter hat erweiterte Befugnisse.

Themen:

- Die neue Aufgabenteilung in der Wohnungseigentümergeinschaft
- Was gilt künftig bei Modernisierungen?
- Welche Rechte hat künftig der einzelne Wohnungseigentümer?
- Ladestationen und behindertengerechter Zugang

Referenten:

Matthias Scheff, Rechtsanwalt Grundeigentümer-Verband Hamburg
Barry Sankol, Richter am Amtsgericht

Termin:

Dienstag, der 15. Dezember 2020
von 15 Uhr bis 17:10 Uhr

Kosten:

75 Euro pro Person inklusive Umsatzsteuer

Anmeldungen nur online unter:

<https://www.grundeigentuemerverband.de/seminare>

Das Seminar wird angeboten über unser Veranstaltungsmodul GoToWebinar.



Bild: Claudia Hautumm/pixelo.de

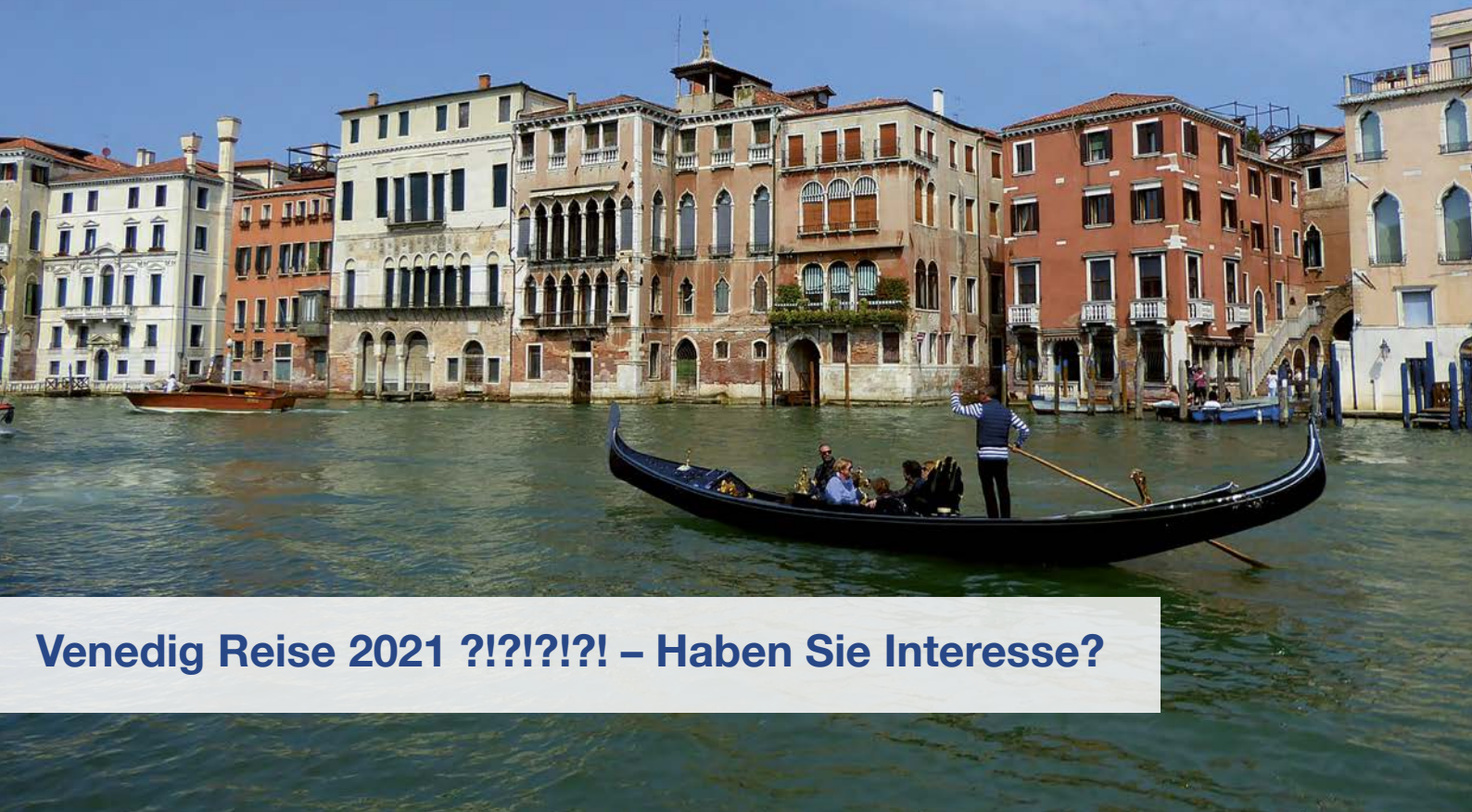
Wir wünschen auch unter diesen besonderen und schwierigen Umständen all unseren Lesern eine schöne Adventszeit, frohe Weihnachten und einen guten Start in das Jahr 2021!

Haus- und Grundbesitzerverein Harburg-Wilhelmsburg

Vom 21. bis zum 31. Dezember bleibt die Geschäftsstelle Am Soldatenfriedhof 8 geschlossen.

Haus- und Grundeigentümergeinschaft Hamburg-Rahlstedt

Vom 24. bis 31. Dezember 2020 bleibt die Geschäftsstelle Rahlstedt in der Schweriner Straße 27 geschlossen.



Venedig Reise 2021 !?!?!?! – Haben Sie Interesse?

Wir blicken positiv in die Zukunft und wollen für Ende Mai oder Oktober 2021 unsere Opernreise nach Venedig planen.

Die momentane Lage lässt eine genaue Planung noch nicht zu und so fragen wir Sie:

Hätten Sie Lust und Interesse an einer Venedig Reise im nächsten Jahr?

Lassen Sie es uns gern wissen und melden Sie sich dazu – natürlich ganz unverbindlich – bei uns.

Gern per Mail an kruck@grundeigentuemerverband.de oder telefonisch: dienstags, mittwochs oder donnerstags bei Marion Kruck, Tel. 30 96 72 14.



Foto: pixabay

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

In diesem Jahr ist alles ANDERS gelaufen, als wir alle es uns vorgestellt haben.

Die Reisen, die wir angeboten haben, konnten leider wegen der Pandemie nicht stattfinden.

Wir wollen aber unbedingt mit positiven Gedanken ins neue Jahr starten und hoffen, dass wir im nächsten Jahr wieder exklusive Reisen für Sie zusammenstellen können.

In diesem Sinne wünschen wir Ihnen fröhliche und harmonische Feiertage im Kreise Ihrer Familien und bleiben Sie gesund und fröhlich!

Im Namen des Grundeigentümer-Verbandes
Ihre Marion Kruck

Zwangsräumung

Auch während der Corona-Pandemie möglich

Entscheidend ist der Grund für den Zahlungsverzug

Die Corona-Pandemie hat Auswirkungen auf weite Teile des Lebens. Sie darf aber nicht dazu führen, dass Vermietern ihre Rechte abgeschnitten werden. Das ist die Kernaussage eines Urteils des Landgerichts München I vom 15. Juni 2020, 14 T 7328/20, in dem ein Mieter mit Hinweis auf die Pandemie eine ansonsten zulässige Zwangsräumung seiner Wohnung verhindern wollte.

Im konkreten Fall ist ein Mieter Anfang März 2020 aufgrund einer wirksamen fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs zur Räumung und Herausgabe der Wohnung verurteilt worden. Diese Räumung sollte im Juni stattfinden. Der Mieter beantragte Ende Mai ein Aussetzen der Räumung und berief sich hierbei auf die Corona-Pandemie, ohne dies weiter konkret zu begründen. Die Vermieter wandten hiergegen ein, dass der Mieter schon seit August 2019 die Mietzahlungen eingestellt und auch nicht dargelegt habe, in welchem Zusammenhang die Corona-Pandemie zu den ausgebliebenen Mietzahlungen stehe.

Pandemie als Aussetzungsgrund

Während das Amtsgericht die Räumung bis Mitte August aussetzte, lehnte das Landgericht die Aussetzung der Räumung ab. Die Berufungsrichter vertraten die Ansicht, dass auch während der Corona-Pandemie Zwangsräumungen grundsätzlich stattfinden dürfen, solange diese nicht aus pandemiebedingten Beschränkungen zurückgefahren werden müssen. Denn ansonsten zulässige Räumungen könnten nur in Ausnahmefällen ausgesetzt werden, wenn sie eine sittenwidrige Härte darstellen und zu einem ganz untragbaren Ergebnis führen.

Einstellung der Mietzahlungen vor Corona ausschlaggebend

Die Berufungsrichter teilten zwar die Auffassung, dass die Corona-Pandemie mit beispiellosen Auswirkungen auf das öffentliche Leben sowie auch die Wohnungssuche einhergehe. Dies führe aber nicht dazu, dass pauschal alle Zwangsräumungen eingestellt werden müssten. Vielmehr müsse im Einzelfall geprüft werden, ob die Corona-Pandemie besondere Auswirkungen auf den Mieter und das Verhalten habe. Da dieser aber im vorliegenden Fall schon vor der Corona-Pandemie seine Mietzahlungen eingestellt habe, sei dies nicht anzunehmen.

Verhalten des Mieters berücksichtigen

Bevor Vermieter sich während der Pandemie Gedanken über eine Zwangsräumung machen, sollten sie also prüfen, worauf diese fußt. Sollte der Grund für die Zwangsräumung unabhängig von der Corona-Pandemie bestehen, dann stellt diese grundsätzlich auch keinen Grund dar, die Zwangsräumung aufzuschieben. Der Mieter nutzt in diesen Fällen die Pandemie lediglich aus, um sein vertragswidriges Verhalten so lange wie möglich fortzusetzen und dem Vermieter weiter zu schaden.

Gerold Happ

www.hausundgrund.de

Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes

Neu ab 1. Dezember

Jede Wohnungseigentümerin und jeder Wohnungseigentümer erhält auf eigene Kosten **Anspruch auf:**

- Einbau einer Ladeeinrichtung für E-Fahrzeug
- barrierefreien Aus- und Umbau
- Maßnahmen des Einbruchschutzes

Möglichkeit der Online-Teilnahme an der Versammlung

Anspruch auf **Bestellung eines zertifizierten Verwalters**



Bundesministerium
der Justiz und
für Verbraucherschutz

Alle Informationen unter:
www.bmju.de/wohnen

Neues aus Karlsruhe

Vormiete meint nicht eine beliebige vorherige Miete

Der Bundesgerichtshof (BGH) hatte über den Begriff der Vormiete zu befinden

Hintergrund des Urteils vom 19. August 2020 (VIII ZR 374/18) war eine Klage einer Mieterin gegen ihre Vermieterin auf Rückzahlung überhöhter Mieten; sie war seit Mai 2016 Mieterin der Beklagten und zahlte für die Überlassung einer in einem Gebiet mit angespannten Wohnungsmarkt befindlichen Wohnung eine Nettokaltmiete von 950 Euro. Diese Nettokaltmiete soll nach der Auffassung der klagenden Mieterin die ortsübliche Vergleichsmiete übersteigen und sie verlangt von der beklagten Vermieterin für den Zeitraum von Mai 2016 bis April 2017 eine Rückzahlung von 1.527,24 Euro. Die Wohnung war zuvor in der Zeit von Dezember 2012 bis April 2016 als Gewerbefläche vermietet worden. Noch davor war die Wohnung zu Wohnzwecken für eine Nettokaltmiete von 950 Euro vermietet worden und die Vermieterin beruft sich auf diese Miete als zulässige Vormiete.

Das Amtsgericht verurteilte die Beklagte zur Rückzahlung des eingeklagten Betrages, die dagegen gerichtete Berufung war erfolgreich. Das Landgericht wies die Klage ab, denn die Wohnung sei schon einmal für eine Nettokaltmiete von 950 Euro vermietet worden. Dabei handele es sich um eine Vormiete im Sinne des § 556 e Absatz 1 Satz 1 BGB. Der Anwendung dieser Norm stehe nicht entgegen, dass die Beklagte die Mietsache danach und unmittelbar vor der Vermietung an die Klägerin nicht erneut als Wohn-, sondern als Gewerberaum vermietet gehabt habe. Dieser Umstand sei für die Anwendung des § 556 e Absatz 1 BGB ebenso unbeachtlich wie die Höhe der dabei vereinbarten Gewerberaummietsache. Ein Gewerberaummietverhältnis sei kein Vormietverhältnis im Sinne von § 556 e Absatz 1 BGB. Diese Argumentation fand bei dem BGH kein Gehör, denn die Ausnahmenvorschrift des § 556 e Absatz 1 Satz 1 BGB ist dahin auszulegen, dass als „vorheriger Mieter“ ausschließlich der (direkte) Mietvorgänger in Betracht kommt und diesem die Wohnung ebenfalls zu Wohnzwecken vermietet war. Schon der Wortlaut des § 556 e Absatz 1 Satz 1 BGB legt es zumindest nahe, dass es sich bei der darin bezeichneten „Vormiete“ um eine solche aus einem unmittelbar vorangegangenen Mietverhältnis handeln muss. Denn der Begriff der „Vormiete“ wird dort definiert als „die Miete, die der vorherige Mieter zuletzt schuldete“. Nach allgemeinem Sprachgebrauch ist mit „der vorherige Mieter“

regelmäßig der (zeitlich) letzte Vormieter gemeint, und nicht irgendein Mieter, der die Räume in der Vergangenheit einmal innehatte.

§ 556 e BGB wurde mit Wirkung vom 1. Juni 2015 durch das Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung in das Bürgerliche Gesetzbuch eingefügt. Ziel dieser Gesetzesnovelle war es, einer „Gentrifizierung entgegenzuwirken“ und sicherzustellen, dass die Bevölkerung auch in Zeiten eines angespannten Wohnungsmarkts bezahlbare Mietwohnungen in ihrem bisherigen Wohnviertel findet. Diese Kernziele des Gesetzgebers werden im Wesentlichen durch den mit dem Mietrechtsnovellierungsgesetz neu geschaffenen § 556 d Absatz 1 BGB verwirklicht. Nach dieser Vorschrift darf bei Abschluss eines Mietvertrags über Wohnraum, der – wie hier – in einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt liegt, die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 Absatz 2 BGB) höchstens um zehn Prozent übersteigen. Wenn § 556 e Absatz 1 Satz 1 BGB, abweichend von dem Grundsatz des § 556 d Absatz 1 BGB, unter bestimmten Voraussetzungen die Vereinbarung einer höheren Miete erlaubt, ist diese Norm jedoch bereits aufgrund ihres Charakters als Ausnahmeregelung eng auszulegen. Der Gesetzgeber wollte nach seiner klar zum Ausdruck gekommenen Regelungsabsicht ausschließlich an ein zeitlich unmittelbar vorangegangenes Wohnraummietverhältnis anknüpfen. Da auch keine Verstöße gegen Art. 3 und Art. 14 GG zu erkennen waren, hob der BGH das Berufungsurteil auf und wies die Sache zur Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete an das Berufungsgericht zurück.

Matthias Scheff
Rechtsanwalt

Grundeigentümer-Verband Hamburg
www.grundeigentuemerverband.de

Maklerrecht

Schuldanerkenntnis

Käufer musste Courtage zahlen

Enthält die Kaufvertragsurkunde ein Maklerlohnversprechen des Käufers und ist der Makler bei der Beurkundung anwesend, kann durch die Unterzeichnung des Kaufvertrages ein Maklervertrag zwischen dem Käufer und dem Makler zustande kommen, auch wenn das Maklerlohnversprechen im notariellen Kaufvertrag kein Vertrag zugunsten Dritter ist (Hanseatisches OLG Hamburg, Urteil vom 22. November 2019, 1 U 133/19).

Sachverhalt:

Der Makler, der zugleich Verwalter der Wohnungseigentumsanlage ist und dem Verkauf einer Eigentumswohnung zustimmen muss, bietet provisionspflichtig eine Eigentumswohnung an. In dem Kaufvertrag: „Der Käufer bestätigt, dass dieser Vertrag durch die Vermittlung des Maklers (...) zustande gekommen ist. (...) Der Käufer erklärt, in Kenntnis der Verwalterrolle des Maklers mit diesem einen Maklervertrag geschlossen zu haben (...). Nach der getroffenen Vereinbarung ist der Verkäufer nicht provisionspflichtig.

Der vermittelnden Maklerfirma ist eine Ausfertigung dieses Vertrages zu erteilen.“

In § 12 des Kaufvertrages heißt es:

„Die Wirksamkeit dieses Kaufvertrages ist abhängig von der Verwalterzustimmung. Verwalter des Wohnungseigentums ist: (...)“.

Der Käufer lehnt die Zahlung ab, widerruft den Maklervertrag und beruft sich im Übrigen auf Verflechtung.

Entscheidung:

Das OLG gibt der Provisionsklage statt. Das OLG führt aus, dass die Provisionsforderung aus einem von den Voraussetzungen des § 652 BGB unabhängigen Provisionsversprechen mit dem rechtlichen Charakter eines deklaratorischen Schuldanerkenntnisses gemäß § 781 BGB begründet sei. Der Käufer habe vorliegend im Rahmen der notariellen Beurkundung ein Provisionsversprechen in Kenntnis der die Verflechtung begründenden Umstände abgegeben, das der Makler/Verwalter durch seinen bei der Beurkundung anwesenden Geschäftsführer angenommen habe. Soweit der beklagte Käufer in § 11 Absatz 3 Satz 1 des notariellen Kaufvertrages erkläre, in Kenntnis der Verwalterrolle mit dem Makler einen Maklervertrag geschlossen zu haben, liege in dieser Klausel nicht nur die Bestätigung eines in der Vergangenheit liegenden tatsächlichen Vorganges, nämlich des Abschlusses eines Maklervertrages, sondern die Bestätigung einer rechtlichen Verpflichtung, hier einer Verpflichtung des Beklagten zur Zahlung eines Vermittlungsentgeltes an die Klägerin. Aus der maßgeblichen Sicht eines objektiven Erklärungsempfängers habe der Beklagte mit Unterzeichnung des Kaufvertrages zum Ausdruck gebracht, dass er nunmehr auch in Kenntnis der Verflechtung damit einverstanden sei, der Klägerin die Provision zu schulden.

Ricarda Breiholdt

Fachanwältin für Miet- und WEG-Recht

Immobilienmediatorin (DIA)

Breiholdt Voscherau Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

www.breiholdt-voscherau.de

PLUG & PLAY ALARMANLAGE SICHER UND SCHNELL.

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

KOSTENFREIE PERSÖNLICHE BERATUNG INKL. DEMONSTRATION.



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

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



Unberechtigte Kündigung

Schadensersatz

Das Landgericht Coburg hatte in einer Entscheidung vom 3. Mai 2019 (15 O 639/18) einen Sachverhalt zu beurteilen gehabt, der nicht ganz selten ist und von Vermietern unbedingt beachtet werden sollte.

Geklagt hatte die Betreiberin einer Kinderbetreuung, die von der Beklagten im Jahre 2015 für zehn Jahre Räumlichkeiten angemietet hatte.

Nachdem sie Renovierungsarbeiten durchgeführt hatte und insgesamt 15.000 Euro, über ein Darlehen finanziert, investiert hatte, vereinbarten die Parteien, dass dieser Betrag an die Klägerin durch eine von 300 Euro auf 175 Euro reduzierte Monatsmiete zurückfließen sollte. 2018 kündigte der Beklagte dennoch den Mietvertrag wegen des Verkaufs der Immobilie. Die Klägerin nahm dies hin und mietete zu einem monatlichen Mietzins von 600 Euro Räumlichkeiten an, die sie für mehr als 20.000 Euro renovierte.

Sie reichte anschließend Klage ein, weil sie der Auffassung war, dass die Kündigung unwirksam war und ihr somit wegen des höheren Mietzinses und der Renovierungskosten ein Schadensersatz zustünde.

Die Beklagte sah dies anders, meinte, dass die Klägerin hätte erkennen müssen, dass die Kündigung unwirksam war und sich vor Anmietung der Ersatzräume auch hätte anwaltlich beraten lassen müssen.

Das Landgericht gab der Klage im Wesentlichen statt und führte dazu aus, dass wegen des befristeten Mietvertrages eine ordentliche Kündigung nicht möglich war, für eine außerordentliche Kündigung lag kein wichtiger Grund vor. Auch die Veräußerung des Objektes war kein Kündigungsgrund. Hinzu kam, dass der Beklagte in der mündlichen Verhandlung zugegeben hatte, von Anfang an gewusst zu haben, dass die Kündigung unwirksam war. Das Gericht konnte hier auch ein Mitverschulden der Klägerin nicht erkennen, weil nach Auffassung des Gerichtes der Grundsatz „Kauf bricht nicht Miete“ eben nicht allgemein bekannt ist. Die Klägerin durfte von der Wirksamkeit der Kündigung ausgehen, ein Mitverschulden war nicht zu erkennen.

In der Berufungsinstanz hat das Oberlandesgericht Bamberg die Entscheidung bestätigt, es bleibt abzuwarten, ob sich der Bundesgerichtshof mit der Angelegenheit befasst.

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

Mieter ausquartiert

Eigenmacht

Vermieter und Mieter sollten grundsätzlich immer das Gespräch suchen, insbesondere dann, wenn es um Maßnahmen geht, die in das tägliche Leben eingreifen. Einen beispielhaften Fall hat das Amtsgericht Köln am 7. Mai 2020 (222 C 84/20) entschieden.

Die Parteien hatten sich Anfang 2020 darauf verständigt, dass die Dachgeschosswohnung der Mieterin saniert werden sollte. Es bestand Einigkeit, dass die Mieterin während der Arbeiten in ihrer Wohnung in eine Erdgeschosswohnung im selben Haus ziehen sollte. Also räumte sie ihre Dachgeschosswohnung und schloss diese ab. Am nächsten Tag sollten der Vermieterin die Schlüssel der Wohnung übergeben werden, wozu es aber letztendlich nicht kam, weil die Erdgeschosswohnung mit erheblichen Mängeln versehen war, so dass die Mieterin sich weigerte, dort einzuziehen.

Dies interessierte die Vermieterin nicht. Sie begann mit den Sanierungsarbeiten und ließ zunächst einmal einen Wanddurchbruch vornehmen, um den Zugang zur Wohnung zu ermöglichen.

Anschließend wurden die Innenwände sowie die Decken der Wohnung entfernt, was der Mieterin naturgemäß nicht wirklich gefiel.

Sie beantragte den Erlass einer einstweiligen Verfügung gegen die Vermieterin und zwar auf Wiederherstellung der Bewohnbarkeit der Wohnung und Einräumung des Besitzes an der Wohnung. Diesem Antrag gab das Amtsgericht Köln statt.

Die Vermieterin habe hier eine klassische verbotene Eigenmacht begangen, da sie die Wohnung teilweise zerstört hat und zwar ohne Einverständnis der Mieterin.

Sie durfte nicht davon ausgehen, dass die Mieterin mit den Arbeiten einverstanden war, nachdem diese zum Termin zur Schlüsselübergabe nicht erschienen war.

Sie durfte auch nicht davon ausgehen, dass sie sich trotz der von der Mieterin abgeschlossen zurückgelassenen Wohnungstür durch den Abbruch der Außenwände Zugang zur Wohnung verschaffen durfte.

Mit anderen Worten: Bevor die Mieterin nicht die Schlüssel zur Wohnung übergibt, durfte die Vermieterin nicht mit den Sanierungsarbeiten beginnen.

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

Nachbareinwendungen gegen Baugenehmigung

Verdichtung im Innenblock

Wenn der Bauherr zu viel will

Um dringend benötigten Wohnraum zu schaffen, setzt die Freie und Hansestadt Hamburg auf Nachverdichtung. Die Bezirksämter genehmigen zunehmend hochgeschossige Wohngebäude in Innenblockbereichen auf Flächen, auf denen nach dem Bauplanungsrecht keine Gebäude errichtet werden dürfen, meist weil hintere Baugrenzen sich am Blockrand orientieren und eine Bebauung des Innenbereichs untersagen. Problem für die Nachbarn: Baugrenzen betreffen das Maß der baulichen Nutzung, dessen Regelungen aber nur dann Nachbarnschutz vermitteln, wenn entweder der Mindestabstand von 2,50 Metern unterschritten oder das allgemeine Rücksichtnahmegebot verletzt wird. Ein Nachbar kann die Baugenehmigung für die Innenblockbebauung deshalb nur dann erfolgreich anfechten, wenn das Vorhaben nicht nur objektiv betrachtet die Baugrenze überschreitet, sondern darüber hinaus im Einzelfall den Nachbarn unzumutbar beeinträchtigt. Die Stadt versteht dies als günstige Gelegenheit, Bebauung im eigentlich geschützten Innenbereich zuzulassen, ohne dass kosten- und zeitintensiv ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden muss. Die verwaltungsgerichtliche Rechtsprechung begegnet diesem Problem mit einer erheblichen Verstärkung des allgemeinen Rücksichtnahmegebotes, das eigentlich im Verwaltungsprozess eher ein stumpfes Schwert ist. Anders aber dann, wenn ein Vorhaben den durch einen Bebauungsplan/Baustufenplan gezogenen Rahmen zulässiger Bebauung überschreitet oder sogar vollständig verlässt. Letzteres ist zum Beispiel der Fall, wenn das Planrecht Baufenster am Blockrand festsetzt, im Blockinneren aber nicht. Die Rechtsprechung hat dabei folgenden Grundsatz aufgestellt: Erfordert die Genehmigung des Vorhabens eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans, geht das bei der durchzuführenden Güterabwägung zu Lasten des Bauherren. Wurde eine solche Befreiung sogar erteilt, obwohl die Voraussetzungen einer zulässigen Befreiungsentscheidung nach § 31 Absatz 2 Baugesetzbuch nicht vorliegen, erhöht sich das vom Bauherren einzuhaltende Maß an Rücksichtnahme gegenüber den Nachbarn noch einmal erheblich. Dann wird es für den Bauherren schwierig, diese Vorbelastung in der Güterabwägung auszugleichen. Möglich ist dies eigentlich nur noch, wenn er „überobligatorisch“ größere Abstandsflächen als den Mindestabstand von 2,50 Metern einrichtet, auf die Errichtung eines Staffelgeschosses verzichtet oder etwa ständige Aufenthaltsräume und Balkone/Dachterrassen so anordnet, dass die künftigen Bewohner von dort

aus nur eingeschränkt Einblick auf die Nachbargrundstücke haben. Ist er hierzu nicht bereit, bleibt ihm nur die Möglichkeit, entweder einen Anfechtungsverzicht mit den Nachbarn zu vereinbaren oder eine neue Bauleitplanung durch die Stadt anzuregen. Wählt er die neue Bauleitplanung, ist er gut beraten, der Stadt die Aufstellung eines vorhabensbezogenen Bebauungsplans vorzuschlagen. Dabei ist auf eine sorgsame Formulierung der damit einhergehenden städtebaulichen Verträge zu achten.

Bjarne Brummund
 Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
 W•I•R Breiholdt Nierhaus Schmidt Rechtsanwälte
www.wir-breiholdt.de

Nasse Keller, Schimmel und feuchte Wände müssen nicht sein



Sanieren
 Trockenlegen
 Verputzen



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

Telefon: 04106 – 80 59 346

Wohntrends

Lebenslang verschönern

Unser Einrichtungsstil und unser Geschmack entwickeln sich ein Leben lang weiter. Und je nach Lebenssituation haben wir unterschiedliche Bedürfnisse. Oft sind es Kleinigkeiten, wie dekorative Eingriffe oder ein neues Lichtkonzept, die das Heim in neuem Glanz erstrahlen lassen. Sind allerdings Küche oder Bad einfach nicht mehr zeitgemäß, hilft nur eine umfassende Modernisierung. In dem Fall kann man sich auch langgehegte Wünsche erfüllen, wie das Bad zu einer persönlichen Wellness-Oase umzugestalten oder die Küche dem technischen und gestalterischen Fortschritt anzupassen. Kurzum: In einem schönen Zuhause fühlt man sich einfach wohler. Darum lohnt es sich immer, in die eigenen vier Wände zu investieren.



Foto: Photophee.eu/stock.adobe.com

Wellness

Entspannung zu Hause

Spa-Gefühl im eigenen Bad

Es muss nicht immer ein kostenintensives Arrangement in einem Wellness-Hotel sein.

Entspannung kann auch ganz einfach zu Hause gelingen. Seit Jahren liegt Wellness absolut im Trend, ein Abklingen dieses Booms ist nicht in Sicht – im Gegenteil. Da immer mehr Menschen zunehmendem Stress und Doppelbelastungen im Alltag ausgesetzt sind, ist es umso wichtiger, sich kleine Auszeiten zu gönnen. Doch man muss nicht unbedingt in die Ferne schweifen.



Egal, wo in den eigenen vier Wänden Entspannung gesucht wird, ein weiterer wichtiger Faktor ist die Beleuchtung. Mehrere dimmbare und im Idealfall farblich veränderbare Lichtquellen sorgen für ein individuell abgestimmtes Lichtkonzept. Zur Verwirklichung dieses Konzepts können Decken-, Wand- und Pendelleuchten miteinander

kombiniert und je nach Bedarf ein- und ausgeschaltet werden. Ein paar Kerzen, ob echt oder mit LED-Flackereffekt, runden das Lichtkonzept ab.

Das Bad für Home-Wellness renovieren

Wer darüber nachdenkt, sein Bad zu renovieren, kann dies im gleichen Zuge den eigenen Wellness-Bedürfnissen anpassen. Im Trend liegen bodengleiche Duschen, die dem Badezimmer zu einer gewissen Weite verhelfen und an Wellnessanlagen erinnern. Ein in die Decke integrierter Regen-Duschkopf – wahlweise mit sich änderndem Farbspiel – sorgt für das nötige Spa-Gefühl. Wer noch mehr aus der Wellness-Dusche machen will, baut Seitenbrausen ein und genießt eine wohlfühlende Massage am ganzen Körper.

Natürlich gehört auch das Abtauchen in der eigenen Wanne zum Wellness-Feeling dazu. Freistehende Badewannen geben dem Bad eine gewisse Optik und sind das Highlight eines Wellness-Badezimmers. Moderne Wasserfall-Armaturen, aus denen das Wasser schwallartig austritt, verleihen dabei das Gefühl eines Naturereignisses.

Wellness-Oase mit Ausblick

Natürlich muss nicht unbedingt das Badezimmer der Erholung dienen. Auch ein anderes Wellness-Plätzchen ist denkbar – vielleicht auf dem Dach. So kann die Dachterrasse als Wellness-Paradies umfunktioniert werden. Zum Beispiel ausgestattet mit Sauna, Außendusche und Relaxliegen wird die Dachterrasse zum eigenen Entspannungsparadies mit Ausblick. Doch auch im Wintergarten lässt sich Gemütlichkeit leben. Ein schöner Ausblick in die Natur, ein Heißgetränk, sanfte Musik oder ein gutes Buch: Wer den Balkon oder die Terrasse verglast, braucht dafür keinen Bauplatz, erweitert den Wohnraum und kann den Freisitz auch in Übergangszeiten für Wellness zu Hause nutzen.

Anna Katharina Fricke
www.hausundgrund.de



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

Ihre Vorteile bei einer Gasleitungsinnenabdichtung:

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

G. Bohn & Sohn GmbH

☎ 040 - 691 66 48

Fabriciusstraße 109, 22177 Hamburg
www.BohndSohn.de



Sauna

Heiße Erholung

Massivholz oder Systemelemente?

Der Traum von der Sauna in den eigenen vier Wänden ist auf viele Arten realisierbar. Ob für außen oder innen, über die Bauweise bis hin zur Wahl des Ofens: Bei der großen Auswahl an unterschiedlichen Fertigsauen findet sich für jeden Anspruch die passende Sauna.

Grundsätzlich unterscheidet man zwei Bauarten von Saunen: die traditionelle Massivholzsauna, die auch als Blockbohlensauna bekannt ist, sowie die Systemsauna, die man auch Elementsauna nennt.

Traditionelle Massivholzsauna

Hier werden im Stil eines Blockhauses Hölzer in Massivbauweise verarbeitet, oft in Form von Nut und Feder, manchmal aber auch verleimt in Form von Elementen. Die unterschiedlichen Preise der Saunakabinen ergeben sich durch die verwendeten Holzarten, die Größe der Kabine und die Wandstärke.



**Nasse Wände?
Feuchter Keller?**

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

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

www.isotec-hamburg.de

ISOTEC®
Wir machen Ihr Haus trocken



Systemsauna

Systemsaunen hingegen werden aus vorgefertigten Wandelementen in der modernen Sandwich-Bauweise montiert. Die Wandelemente bestehen aus einem isolierenden Kern aus Mineralwolle und einer Kunststoffolie als Dampfsperre, beide eingerahmt von etwa 12 bis 16 Millimeter starken hölzernen Profilbrettern auf der Innenseite der Sauna sowie einer Außenverkleidung. Bei den preisgünstigeren Modellen werden im Außenbereich und für alle nicht sichtbaren Teile zumeist Hartfaserplatten verwendet. Lediglich im Sichtbereich wird Profilholz eingesetzt. Wer Wert auf schönes Profilholz legt, der muss wohl zu den höherpreisigen Modellen greifen.

Vor- und Nachteile

Der Aufbau von Systemsaunen ist sehr energieeffizient und sorgt dafür, dass sich Systemsaunen schnell aufheizen und kaum Wärme und Feuchtigkeit durch die Wände abgeben. Das spart Energie und schützt die Wände des Zimmers vor Nässe und Schimmel. Da Mineralwolle sehr viel bessere Dämmwerte hat als Holz, wird die Kabine schneller aufgeheizt sein und auch im Betrieb nicht so viel Wärme an die Umgebung verlieren wie eine Blockbohlensauna. Kurzentschlossene müssen nicht so lange warten, bis die Sauna aufgeheizt ist. Die Massivholzsauna hingegen nimmt Heizwärme eher behutsam auf und strahlt sie langsam wieder ab. Manch ein eingefleischter Saunagänger schwört auf das angenehme Klima einer Blockbohlensauna.

Holzofen oder elektrisch befeuert

Ein Holzofen bringt traditionelles Flair in jede Sauna. Und da das Brennholz sehr gut dosiert werden kann, hat man stets die Heizkosten unter Kontrolle. Neben der Tatsache, dass sich die Heiztemperatur bei Holzöfen nicht exakt einstellen lässt, ist der größte Nachteil dieser Heizmethode der Aufwand bei der Montage sowie beim Beschaffen, Lagern und Auflegen des Brennholzes. Elektrisch betriebene Öfen heizen zuverlässig und leicht regulierbar jede Sauna, ohne dass Holz aufgelegt oder Asche entfernt werden muss. Allerdings ist die Höhe der anfallenden Energiekosten nicht direkt einsehbar. Auch sollte man beim Kauf darauf achten, welche Art von Stromanschluss benötigt wird – ein 230-Volt-Ofen lässt sich einfach in die Steckdose stecken, stärkere Anschlüsse müssen immer von einem Elektriker installiert werden.

Anna Katharina Fricke
www.hausundgrund.de

Küche

Alles wird edler

Der Trend zum hochwertigen Design hält an



Foto: Aldeca Productions/stock.adobe.com

Dunkle matte Farben, Echtholz und indirektes Licht – die Küche mausert sich vom Arbeitsplatz zum Designelement. Wer nicht den kompletten Raum auf einmal neu einrichten möchte, kann auch mit kleinen Handgriffen viel erreichen. Es gibt nur wenige Produkte, die wir nur alle 20 Jahre austauschen – die Küche gehört aber definitiv dazu. Einmal in die Wohnung eingepasst, bleibt sie oft über Jahre und Jahrzehnte. „Umso größer ist nach einigen Jahren das Staunen über die technischen und gestalterischen Fortschritte“, weiß Volker Irlé, Geschäftsführer der Arbeitsgemeinschaft Die Moderne Küche e. V. „Wer heute einfach mal ins Küchenstudio geht, wird über die modernen Geräte, aber auch über die Schließmechanismen von Schubladen und Schranktüren oder die edlen Materialien begeistert sein. Da hat sich in den vergangenen Jahren ganz schön viel getan“.

Edles Design in vielen Varianten

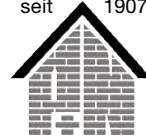
Die Küche mausert sich zum Designobjekt. Statt weiß und funktional wirken Schränke und Fronten heute in dunklen und matten Tönen edler. In die Fronten sind zudem oft Glaselemente eingearbeitet.

Ist dagegen Holzoptik gewünscht, sieht das Furnier echtem Holz mit seinen Maserungen und Verästelungen täuschend ähnlich. Griffe aus Messing und Metall runden das Erscheinungsbild ab. Holz, aber auch Naturstein kommen für die Arbeitsplatten zum Einsatz, die zudem immer dünner und filigraner werden. Zahlreiche LED-Leisten, versteckt unter den Hängeschränken und der Arbeitsplatte, hinter der – heute gerne gläsernen – Nischenrückwand oder gar integriert in die Fugen, sorgen für indirekte Beleuchtung und gemütliche Stimmung. Zudem gibt es Lichtquellen in den Schränken, die sich beim Öffnen der Türen automatisch einschalten.


HANSA-GLASBAU

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

BAUBETRIEB
seit 1907



solide-zuverlässig

PENTZIN & NÄGELER
BAUUNTERNEHMEN

Ausführung sämtlicher Bauarbeiten
Bramfelder Str. 102 a, 22305 Hamburg
Tel. 040/6905253, Fax 040/6916260

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



Foto: LEKSTOCK 3D/stock.adobe.com

Modernste Technik

Moderne Induktionskochfelder passen sich den Bedürfnissen des Kochs an, werden dort heiß, wo der Topf gerade steht. Zudem lassen sich verschiedene Temperaturzonen, auch zum Warmhalten der Speisen, definieren. Wer viel Platz hat, integriert das Kochfeld in eine Kochinsel. Statt einer Dunstabzugshaube kommt häufig ein Muldenlüfter zum Einsatz. Der Backofen wandert nach oben und befindet sich heute auf Brusthöhe. Zudem vereint er meist Backofen mit Mikrowelle oder Dampfgarer und wirkt mit der Edelstahlfront oder Glasfront, häufig in Schwarz, auch edler als seine weißen Vorfahren.

Dass Küchenmöbel immer schicker werden, liegt auch daran, dass Küchen im Neubau in die Wohnzimmer integriert werden. Doch auch im separaten Raum gilt: „Die Küche wandelt sich vom Arbeitszimmer zu einem gesellschaftlichen Ort, an dem wir gemeinsam mit Freunden kochen und uns aufhalten. Da muss auch die Optik stimmen“, weiß Irlé.

Moderner mit kleinen Eingriffen

Dabei muss gar nicht immer gleich das komplette Mobiliar ausgetauscht werden. „Man kann seine Küche auch mit einfachen Handgriffen etwas pimpen“, erklärt Irlé. Glaselemente statt Fliesenspiegel in der Nischenrückwand, neue smarte Geräte, Fronten oder Griffe verändern das gesamte Erscheinungsbild. So wirkt die Küche gleich viel moderner.

Hightech in Kühlschrank und Backofen

Der digitale Wandel macht auch vor der Küche nicht halt – Küchengeräte werden immer smarter und vernetzter. So meldet zum Beispiel der Backofen dem Smartphone, wann die Vorheiztemperatur erreicht ist. Die Dunstabzugshaube passt sich hinsichtlich Seite und Intensität dem Kochfeld an. Schranktüren und Licht werden per Sprachbefehl gesteuert. Und der Kühlschrank bestellt automatisch die Lebensmittel, die gerade aufgebraucht wurden.

Katharina Lehmann
Freie Journalistin

Sicherheitstechnik

So haben Einbrecher keine Chance

Vieles lässt sich nachrüsten

Häufig haben es Einbrecher viel zu einfach, ungebeten in Wohnungen einzudringen. Die meisten Eindringlinge verwenden dabei Schraubenzieher und Zangen, um Fenster oder Türen aufzubrechen. Das macht es Haus- und Wohnungsbesitzern allerdings auch relativ leicht, sich vor ungebetenem Besuch zu schützen. Statistisch gesehen geben die Kriminellen nach rund drei Minuten auf, wenn sie nicht ins Haus oder die Wohnung hineingelangen.

Türen

In einem Mehrfamilienhaus ist eine massive Wohnungstür der beste Schutz vor Eindringlingen. Wohnungsbesitzer sollten daher eine einbruchhemmende Eingangstür einsetzen. Auch ältere Türen bieten mit ein paar Updates ausreichend Schutz: Ein Schloss mit Sicherheitsprofilzylindern, Schutzbeschlägen und zusätzlicher Zylinderabdeckung ab rund 200 Euro treibt die Einbrecher meist schon in die Verzweiflung.

Fenster

Bodenhohle oder Doppelfenster bieten in einem Einfamilienhaus nicht nur einen schönen Blick nach draußen, sondern auch einen leichten Einstieg für Einbrecher. Herkömmliche Fenster-Modelle lassen sich einfach und günstig mit verschließbaren Griffen und einer abschließbaren Sicherung nachrüsten. Diese ist ab 10 Euro erhältlich. Mit Pilzkopfbeschlägen, Bandsicherungen und Fensterstangenverriegelungen erhöhen Eigentümer den Schutz zusätzlich. Die Kosten hierfür: ab 200 Euro pro Fenster.

Rollläden

„Sicherheitsvorrichtungen, wie einbruchhemmende Rollläden mit stabilem Rollpanzer, verstärkten Führungsschienen und Hochschiebesicherung, erschweren das Eindringen um ein Vielfaches“, erklärt Marcus Baumeister vom Technischen Kompetenzzentrum des Bundesverbands Rollläden + Sonnenschutz e. V. Sind die Rollläden mit Motor und Zeitschaltuhr ausgestattet, fahren sie zu vorgegebenen Zeiten automatisch hoch und herunter. Das vermittelt Dieben den Eindruck, die Bewohner seien zu Hause.

Kellereingänge

Kellereingänge sollten mit der gleichen Sorgfalt wie Haustüren gesichert werden. Mithilfe von Scharnierseitensicherungen oder sogar Querriegelschlössern lässt sich der Zutritt zum Eigenheim über den Keller einfach verhindern. Die Kosten variieren von 100 bis 250 Euro. Gitterrosticherungen an Kellerschächten bieten einen Schutz vor dem Abheben der Roste und kosten zwischen 20 und 50 Euro pro Schacht.

Alarmanlage

Eine Ergänzung zu dem mechanischen Einbruchschutz kann eine Alarmanlage sein. Die Kosten variieren: Eine Funklösung gibt es ab 400 Euro aufwärts. Wer ein ganzes Alarmsystem installieren möchte, muss mit 7.500 bis 15.000 Euro rechnen.

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

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

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

Hohenfelder Allee 11 * 22087 Hamburg
 E-Mail: info@fahland.de

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

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

SANIERUNGSTECHNIK NORD

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

www.salpeter.de

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

Strom

Novelle des EEG

Bis 2050 treibhausgasneutral

Die Bundesregierung hat einen Entwurf zur Novellierung des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG 2021) vorgelegt. Damit plant sie, das geltende EEG aus dem Jahr 2017 grundlegend zu reformieren. Es hat zum Ziel, dass der gesamte in Deutschland erzeugte und verbrauchte Strom bis 2050 treibhausgasneutral wird.

Bereits bis 2030 soll der Stromverbrauch zu 65 Prozent durch erneuerbare Energien gedeckt werden. Im Gesetzesentwurf ist genau festgelegt, wie dieses Ziel mit den einzelnen Erneuerbare-Energien-Technologien erreicht werden soll.

Der Gesetzesentwurf enthält auch Regelungen, die die Akzeptanz für den weiteren Ausbau der erneuerbaren Energien verbessern soll. So können Windenergieanlagenbetreiber zukünftig die Kommunen finanziell an den Erträgen neuer Anlagen beteiligen. Durch ein neues Ausschreibungssegment für große Solarstromanlagen auf Dächern sollen die Förderkosten für erneuerbare Energie weiter reduziert werden.

Mieterstrom

Die Bedingungen für die Mieterstromversorgung wurden entsprechend den Empfehlungen des Mieterstromberichts von 2019 verbessert. Dazu werden die Vergütungssätze angehoben, die Zusammenfassung mehrerer Anlagen eines Gebäudes – die bisher zu einer Verringerung der Vergütung geführt hat – nur bei demselben Stromanschluss vorgenommen und Energiedienstleister als Mieterstromlieferanten zugelassen. Die von der Europäischen Union mit der Erneuerbare-Energien-Richtlinie geforderte Beseitigung der rechtlichen Hindernisse beim Mieterstrom wird allerdings mit der Novelle nicht umgesetzt.

Eigenstromverbrauch

Dafür werden sich die Rahmenbedingungen für die Eigenstromversorgung verbessern. So entfällt künftig die EEG-Umlage für jährlich höchstens zehn Megawattstunden selbst verbrauchten Stroms, wenn folgen-

de Voraussetzungen vorliegen: Die installierte Leistung der Anlage darf maximal 20 Kilowatt betragen, in der Anlage werden ausschließlich erneuerbare Energien oder Grubengas eingesetzt und die Inbetriebnahme der Anlage liegt nicht mehr als 20 Jahre (zuzüglich des Inbetriebnahmehjahres) zurück. Für die Eigenversorgung aus bestimmten hocheffizienten Gas-KWK-Anlagen reduziert sich die EEG-Umlage auf 40 Prozent. Zudem wird die Eigenversorgung aus einer bereits aus der Förderung gefallenen Anlage möglich, wenn ein intelligenter Zähler eingebaut wird.

Post-Förderung-Ära

Schließlich soll mit der Novelle die Zeit nach der Förderung eingeleitet werden. Ausgeförderte Anlagen, für die nach 20 Jahren die EEG-Vergütung entfällt, sollen ihren Strom übergangsweise weiter über den Netzbetreiber vermarkten können und den Marktwert abzüglich der Vermarktungskosten erhalten. Die Vermarktungskosten können durch den Einbau intelligenter Messtechnik reduziert werden.

Das Gesetzgebungsverfahren soll noch in diesem Jahr abgeschlossen werden und das novellierte EEG zum 1. Januar 2021 in Kraft treten.

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



Foto: vencav/stock.adobe.com

Dichtheitsprüfung

Der Darm Ihres Hauses

Private Abwasserleitungen kontrollieren lassen

Gemäß § 17 b des Hamburgischen Abwassergesetzes müssen alle Hamburger Abwasserleitungen bis Jahresende auf Dichtheit geprüft werden. Diese sind mit dem menschlichen Darm vergleichbar. Ein bisschen igitt – aber ungeheuer wichtig. Über die Schmutzwasserleitungen verlassen alle flüssigen Reststoffe unsere Haushalte. Eine Undichtigkeit fällt daher durch üblen Geruch oder Nässe sofort auf. Allerdings nur im bewohnten beziehungsweise genutzten Bereich. Liegt das Leck hingegen unter dem Fundament des Hauses oder gar im Erdreich, bleibt es meist un bemerkt. Waschmittel, Chemikalien und Exkremate sickern dann in den Boden und gelangen ins Grundwasser, wo sie unser wichtigstes Lebensmittel verunreinigen. Die Hansestadt Hamburg hat im öffentlichen Bereich inzwischen alle Abwasserleitungen saniert, was bis Ende 2020 auch in den Wohngebäuden in öffentlicher Hand erfolgen wird. Unsere Stadt ist also mit gutem Beispiel voran gegangen. Nun sind die privaten Hauseigentümer an der Reihe, mögliche Sickerstellen und Rohrbrüche aufzuspüren.

Keine Zeit mehr zu verlieren

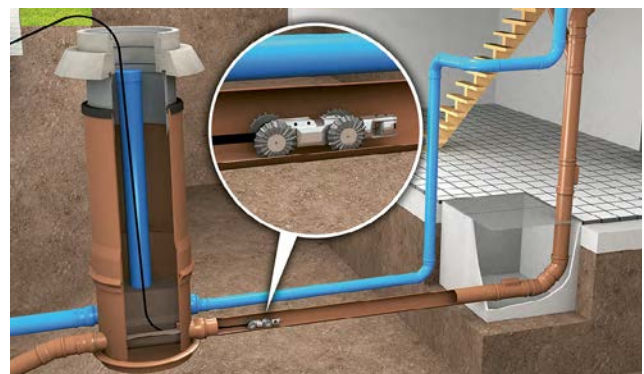
Der Nachweis über die Dichtheit der Abwasserleitungen ist bis spätestens 31. Dezember 2020 zu erbringen. Aber aufgrund der aktuellen Situation in Zeiten von Corona hat die zuständige Behörde BUKEA verfügt: Wird bis Jahresende kein Nachweis der Dichtheit erbracht, so wird nicht automatisch ein Ordnungswidrigkeitsverfahren in Gang gesetzt, sofern der Eigentümer das Mögliche getan hat, um den Dichtheitsnachweis erstellen zu lassen. Eine Fristverlängerung ist jedoch nicht geplant. Sie sollten sich also mit der Auftragsvergabe sputen, zumal die meisten zertifizierten Firmen bereits jetzt bis Mitte nächsten Jahres ausgelastet sind.

Fachbetriebe gibt es nicht an der Haustür

Kontaktieren Sie nur Betriebe, die explizit für die Dichtheitsprüfung und Inspektion von Grundstücksentwässerungsanlagen nach §13 b Hamburgisches Abwassergesetz zertifiziert sind. Es passiert immer wieder, dass vorgebliche Fachleute an privaten Haustüren klingeln und diesen Service für einen Schnäppchenpreis anbieten. Das sind zumeist Betrüger. Seriöse Fachbetriebe finden Sie im Internet unter der etwas langen, aber sehr nützlichen Webadresse http://kanalbau.com/tl_files/kanalbau/upload/pdf/hmbabwg/internet_ab7.pdf

Koloskopie der Schmutzwasserleitungen

Die Dichtheitsprüfung selbst ist mit einer Koloskopie vergleichbar. Die Fachfirma spült die Schmutzwasserleitungen und setzt in einer Reinigungsöffnung oder in der Toilette eine Kamera ein. (siehe Grafik) Diese fährt alle Rohre ab, bis hin zum Übergabesiel an das öffentliche Abwassersystem. Währenddessen nimmt sie ein Video auf, das alle Schäden an den Rohrwänden, verschobene Verbindungen zwischen zwei Rohrenden oder einragendes Dichtungsmaterial mit Ortsangabe dokumentiert. Die Kosten dafür liegen bei 350 bis 1.500 Euro, je nach Größe Ihres Gebäudes und Länge der Leitungen, inklusive der Dokumentation der Untersuchungsergebnisse in digitaler und gedruckter Form. Um zusätzlichen Aufwand zu vermeiden, empfiehlt es sich übrigens, von vornherein ein Unternehmen zu wählen, das nicht nur die Untersuchung, sondern im Bedarfsfall auch die Sanierung durchführen kann.

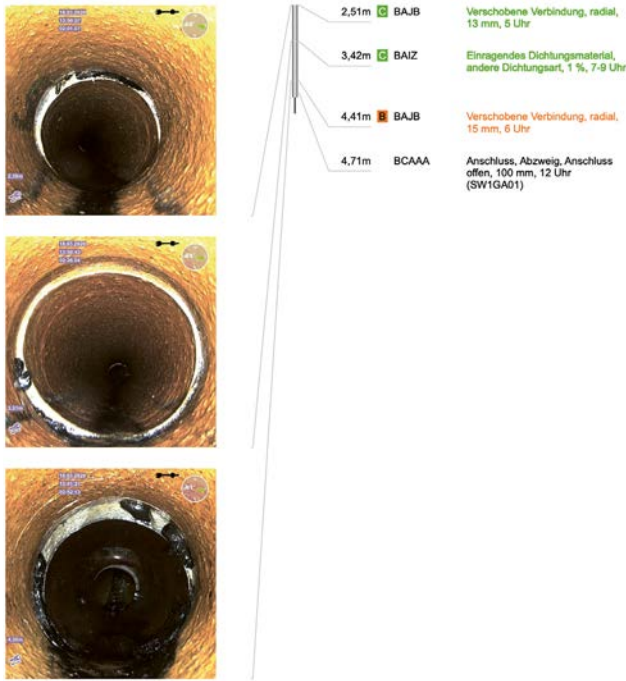


Wenn sie nicht ganz dicht sind

Sollte in Ihrem Dichtheitsnachweis (Formular siehe Grafik) das Kästchen „in allen Teilen dicht“ angekreuzt sein, können Sie die Korke knallen lassen und sich entspannt zurücklehnen. Oft aber bringt die Kamera unschöne Einblicke in das Innenleben Ihrer Abwasserleitungen ans Tageslicht, wie auf den Fotos unten zu sehen. Die versetzten Rohranschlüsse, Löcher et cetera erfordern sofortiges Handeln.

Manchmal genügt ein Pflaster

Große OP oder minimalinvasiv? Die aufwendigste Methode wäre es, das Erdreich aufzugraben und neue Rohre zu verlegen. Alternativ lässt man beim sogenannten Flutungsverfahren die Rohre mit einer Flüssigkeit spülen, die in die bedenklichen Stellen eintritt, dort aushärtet und sie somit abdichtet. Dies gilt als wenig zuverlässig.



Meistens ist aber ein sogenanntes Inliner-Verfahren die bessere Wahl, bei dem es zwei Varianten gibt: Beim Kurzliner werden mit Harzen getränkte Glasfaser-matten in unterschiedlichen Längen von einer Spezialma-schine nach der Vorbereitung des Rohres eingeschoben, an der Schadstelle an die Wandung gepresst und dann ausgehärtet. Das sind dann aber sozusagen nur Pflaster. Sofern der Gesamtzustand der Rohre in Ordnung ist, spricht nichts gegen diese Option.

Bei großflächigen oder zahlreichen Schäden ist der Schlauchliner hingegen das bessere Mittel, wobei die gesamte Rohrstrecke mit einem einzigen Gewebeslauch ausgekleidet wird. Dies ist wohl die dauerhafteste und nachhaltigste Lösung. Nach Angaben der Hersteller sollen diese 40 bis 70 Jahre halten und noch eine ganze Reihe von Überprüfungen mit Bestnoten überstehen.

Der Preis für 25 Jahre Ruhe

Da die notwendigen Arbeiten so individuell wie Ihr Haus beziehungsweise sein Darmsystem sind, variiert der Preis stark. Zwei Punkte können Sie aber zum Vergleich beach-ten: Beim Kurzliner sind für eine Strecke von beispielswei-se 60 cm circa 490 Euro pro Stück plus Nebenkosten zu veranschlagen. Beim Schlauchliner ist mit rund 260 Euro pro Meter inklusive der Nebenkosten zu kalkulieren. Allein mit den Schläuchen ist es aber nicht getan. Auf der Rechnung erscheinen auch weitere Positionen wie die Einrichtung der Baustelle, vorbereitende Arbeiten, Erneuerung defekter Teile sowie die Dokumentation als Nachweis der ausgeführten Sanierung.

Zum Schluss noch ein paar Tipps

- Überlegen Sie, ob die Abwasserleitungen im Kellerbo-den stillgelegt und stattdessen unter der Kellerdecke

Vordruck P

Behörde für Umwelt und Energie - Gz: (Vermerk der Behörde)

Bei neu hergestellten Grundstücksentwässerungsanlagen ist der Dichtheitsnachweis zusammen mit einem Entwässerungs-lageplan vor Inbetriebnahme (Erstprüfung) unaufgefordert der Aufsichtsbehörde vorzulegen (§ 17 b HmbAbwG). Für bestehende Anlagen ist die Dichtheit wiederkehrend nachzuweisen. Der Nachweis ist zusammen mit einem Lageplan der geprüften Entwässerungsanlagen aufzubewahren und auf Verlangen vorzulegen.

Nachweis der Dichtheit für Grundstücksentwässerungsanlagen unterhalb und außerhalb von Gebäuden nach § 17b HmbAbwG

Behörde für Umwelt und Energie
 Amt für Immissionsschutz und Betriebe
 -IB 31-
 Neuenfelder Straße 19
 21109 Hamburg

Bitte fortlaufend ausfüllen!
Anlagen-Kategorie:
 neue Anlage (Erstprüfung vor Inbetriebnahme)
 bestehende Anlage
 bestehende Anlage (Nachprüfung)
 innerhalb des Wasserschutzgebiets:

Untersuchtes Grundstück	
Straße, Hausnr., Flurstück	
Grundstückseigentümer/in oder Bauherr/in	
mit Anschrift:	
Fachbetrieb für die Herstellung der Anlage mit Anschrift:	
(Nur bei Neubau)	
Zertifizierungsnummer:	
Fachbetrieb für die Dichtheitsprüfung mit Anschrift:	
Zertifizierungsnummer:	

Durchgeführtes Prüfverfahren: Druckprüfung Optische Prüfung mit Kanalfernsehanlage
 Es wurde die gesamte Entwässerungsanlage geprüft ja nein
 Es wurde ein Teil der Entwässerungsanlage geprüft ja nein

Einstufung der Bestandsanlage in Sanierungsprioritäten

Sanierungspriorität I = schwere Schäden
 Sanierungspriorität II = mittlere Schäden
 Sanierungspriorität III = sehr geringe Schäden

Die Prüfung ergab, dass die Anlage: in allen Teilen dicht ist.
 nicht dicht ist und saniert werden muss.

Prüfdatum:

Der für den Dichtheitsnachweis erforderliche Lageplan der geprüften Entwässerungsanlagen liegt bei.
 Hinweis: Der Dichtheitsnachweis ist bis zur nächsten wiederkehrenden Dichtheitsprüfung vom Grundstückseigentümer aufzubewahren (§ 17b HmbAbwG).

X Datum, Unterschrift: Grundeigentümerin bzw. Bauherrin (nur bei Sanierungspriorität I oder II)	X Datum, Unterschrift der für die Prüfung verantwortlichen technischen Leitung des zertifizierten Fachbetriebes
---	---

montiert werden können. für letztere besteht keine Prüfpflicht. Möglicherweise können auch Bodenabläufe im Keller aufgegeben werden.

- Lassen Sie die Sanierungsplanung und Bauüberwa-chung bei Bedarf durch einen Sachverständigen über-prüfen.
- Bezahlen Sie die Rechnung erst nach Zustands- und Funktionsprüfung sowie der Übergabe der Prüfbeschei-nigung.
- Setzen Sie die handwerklichen Leistungen dieser Maß-nahme von der Steuer ab.
- Die gute Nachricht: Wenn die Leitungen saniert sind, haben Sie 25 Jahre Ruhe bis zur nächsten Prüfung. Bei einem Neubau sind es sogar 30 Jahre.

Sollten Sie unsicher sein, ob Ihnen eine faire Kalkulation unterbreitet wurde, holen Sie entweder ein Alternativen-gebot von einem Wettbewerber ein oder kommen Sie zu uns in die Beratung im Grundeigentümer-Verband Hamburg – zu Ihrem Dr. Haus.

Norbert Schell
 Berater Gebäude- und Anlagentechnik
www.grundeigentuemerverband.de

Klimamessgerät

Das Wohnklima im Blick

Welche Werte für Temperatur und Luftfeuchtigkeit in Innenräumen sind ideal und wie lassen sie sich kontrollieren?

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

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

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



Das Messgerät DTH-1020 gibt es in weiß oder schwarz

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

ARCHITEKTEN

Wohnhäuser
mit Weitsicht
und Feingefühl.

040.99.99.45.73
info@heidrunohm.de



heidrun ohm architektn

HAUSMEISTER

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



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



HAUSDienst
Christian W. Scheuermann
• HAUSMEISTERDIENST

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

HEIZÖL



BERND IDEN
Heizöl

☎ 60 70 136

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

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

SPIELPLATZ

SPIELPLATZPRÜFUNG
gemäß DIN EN 1176
in ganz Norddeutschland



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

INSTANDHALTUNG & PFLEGE
von Spiel- und Außenanlagen
in ganz Norddeutschland

Tel. 040 200 1000
info@hbr-hamburg.de
www.hbr-hamburg.de



BAUGESCHÄFTE

A. Kraft Bautenschutz

Meisterbetrieb für GmbH

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

HAUS- & OBJEKTPFLEGE
Betreuung · Reinigung · Gartenpflege

ANDREAS ZIERACH

Friedrich-Ebert-Damm 143
D-22047 Hamburg
Telefon 696 17 90 · Fax 696 41 681
E-Mail: Andreas@Zierach.de
www.zierach.de

MALER



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

FENSTER + TÜREN

Fenster Türen
Einbruchschutz

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

Rollläden Markisen

HAUSVERWALTUNG



Frommann
Hausverwaltung

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

Ihr kompetenter Malereifachbetrieb

Gramlich

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

WOHNUNGSRÄUMUNG



HAMBURGER
VERWERTUNGS
AGENTUR

• RÄUMEN • PFANDRECHT
• VERWERTEN • VERSTEIGERN
• UMLAGERN • EINLAGERN

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

– Anzeige –

HaspaJoker comfort

Girokonto hilft im Homeoffice

Vielfältige Service- und Sicherheitsleistungen erleichtern den Alltag

Noch nie war ein gutes Girokonto so wichtig wie heute. Per Überweisung oder Lastschrift geht Geld für Miete, Strom, Wasser, Müllabfuhr, Vereinsbeiträge und vieles mehr raus und Zahlungen wie Gehalt, Kindergeld, Unterhalt und Ähnliches kommen rein. Beim Einkaufen wird heute gern kontaktlos bezahlt – per Girocard, Kreditkarte oder Smartphone. Da ist man froh, wenn man eine Flatrate für seinen Zahlungsverkehr hat. Wie zum Beispiel beim Girokonto HaspaJoker comfort. Doch das Konto kann noch viel mehr. Es hilft zum Beispiel auch im Homeoffice. Glauben Sie nicht? Stimmt aber!

„Denn mit dem HaspaJoker bekommen Sie günstigeren Ökostrom von Hamburg Energie und sparen dort auch bei der Gasversorgung“, sagt Caren Fieguth, neue Leiterin der Haspa-Filialen in der Hafencity. Wenn der Rechner, das Tablet oder das Smartphone mal mucken oder beschädigt sind, hilft der Justcom Reparaturservice schnell und kompetent weiter. Hier gibt es 10 % Rabatt auf Werkstatt-Leistungen und einen Vorteil von 10 Euro bei An- und Verkauf ab 50 Euro. Neben diesen und anderen Dauerpartnern, gibt es zahlreiche Aktionsangebote: Zum Beispiel jeweils 15 % Rabatt auf leckere Gerichte aus Chris' Kochtüte, auf monatliche Studiengebühren bei Fernkursen bei der SGD, auf das Swapfiets Fahrrad-Abonnement (in den ersten 8 Monaten, Startgebühr entfällt). Das Abendblatt-plus-Abo gibt es 30 Prozent günstiger (6 Monate, danach 15 % günstiger).

Das Girokonto HaspaJoker comfort bietet über 100 Vorteile. Viele kann man täglich nutzen, andere bieten Sicherheit.

„Auch wenn Sie ans Schenken denken, hilft der HaspaJoker weiter: Beim Onlinekauf eines Weihnachtsbaums von TimTanne gibt es

10 Euro Rabatt. Die eigenen Fotos auf Leinwänden, Kissen, Tassen, als Abzüge und vieles mehr gibt es günstig und mit monatlich wechselnden Gratis-Deals beim Photo Club. Mit dem HaspaJoker wird hier die Jahresgebühr von 99 Euro gespart“, zählt die Filialleiterin auf.

Bei diesem Kontomodell sind sowohl die Mastercard Silber als auch Handyschutz bei Diebstahl (bis 500 Euro), Internetkäuferschutz (bis 1.000 Euro) und Carsharing-Schutz (Übernahme der SB bei Unfall bis 1.500 Euro) inklusive. Und wenn die Wohnungstür mal zufällt oder beim Zuziehen der Schlüssel noch dahinter liegt, öffnet der Notdienst zum Festpreis von 50 Euro.

„Sie sehen: Das Girokonto HaspaJoker comfort leistet viel. Dabei kostet es mit 10,90 Euro vergleichsweise wenig.

Wer jetzt ein neues comfort-Konto eröffnet, kann mehr als 100 Vorteile nutzen und bekommt zusätzlich noch einen Shopping-Gutschein über 25 Euro“, betont Fieguth.

„Ich wünsche Ihnen schöne Festtage, einen guten Rutsch ins neue Jahr – und bleiben Sie gesund!“

Das alles und über 100 weitere Vorteile inklusive im HaspaJoker comfort!

- TÜRÖFFNUNGS-NOTDIENST
- HANDY-SCHUTZ BEI DIEBSTAHL
- KONTAKTLOSES BEZAHLEN PER HANDY
- INTERNET-KÄUFERSCHUTZ
- KREDITKARTE INKLUSIVE

Graphik: Haspa

Schnee und Eis

Wer muss wann räumen?

Der nächste Winter kommt bestimmt



Foto: iStock.com/ FamVeld

erledigen. Vermieter können übrigens die Räum- und Streupflicht auf ihre Mieter übertragen. Dies muss aber schriftlich im Mietvertrag festgelegt werden. Hier sind ebenfalls eindeutige Konsequenzen zu formulieren, die eintreten, wenn es der Mieter trotz Vereinbarung unterlässt, der Verpflichtung nachzukommen. Außerdem ist es wichtig, schriftlich festzulegen, wer die Kosten für Streumaterial

Schnee und Glatteis können im Winter Hauseigentümer auf Trab halten. Schließlich gibt es eine Räum- und Streupflicht. Verletzt sich beispielsweise auf einem glatten Gehweg ein Passant, haftet der Haus- oder Grundstückseigentümer für den Schaden und muss unter Umständen Schadensersatz oder Schmerzensgeld zahlen.

Hauseigentümer trifft generell eine Verkehrssicherungspflicht, damit Dritte nicht zu Schaden kommen. Passiert ein Unfall, können Ansprüche auf den Hauseigentümer zukommen.

Glatteis und Räum- und Streupflicht

Bei sinkenden Temperaturen ist immer mit Glatteis zu rechnen. Dann muss der Hauseigentümer dafür sorgen, dass die Gehwege vor seinem Grundstück gestreut sind. Sie müssen nämlich für Passanten trittsicher sein. Als Streumittel empfehlen sich aus Umweltschutzsicht Rollsplitt, Sand oder Granulat. Gleiches gilt, wenn es geschneit hat. In diesem Fall muss der Hauseigentümer den Schnee räumen.

Kann er seiner Räum- und Streupflicht nicht nachkommen, muss er rechtzeitig für eine Vertretung sorgen, beispielsweise wenn er im Urlaub oder anderweitig verhindert ist. Dies kann auch ein Winterdienst-Service

und Arbeitsgeräte trägt. Ohne abweichende Vereinbarung muss der Vermieter das Material rechtzeitig bereitstellen.

Von wann bis wann besteht die Räum- und Streupflicht?

Je nach Ortssatzung kann die Kernzeit für eine Räum- und Streupflicht variieren. Meistens besteht die Verpflichtung werktags zwischen 7 und 21 Uhr, am Wochenende zwischen 9 und 21 Uhr. Bei Blitzeis oder Dauerschneefall wird der Eigentümer in der Regel vom Winterdienst vorübergehend entbunden. Die Räumung muss dann aber erfolgen, wenn der Schneefall nachlässt.

Welcher Versicherungsschutz ist ratsam?

Trotz aller Vorsicht kann immer etwas passieren. Entsteht ein Personen- oder Sachschaden, kommt die private Haftpflichtversicherung zum Tragen. Ist das Wohneigentum vermietet, ist die Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung der richtige Versicherungsschutz.

Sie haben Fragen zum richtigen Versicherungsschutz? Wir beraten Sie gern. Ihre GEV erreichen Sie unter 040-3766 3367.

www.gev-versicherung.de

Ulf Schelenz

Viele haben schon geholfen – seien auch Sie dabei

Wir blicken zurück auf ein völlig verrücktes Jahr! Nichts ist mehr so wie es einmal war. Die so genannte neue Normalität fühlt sich nicht normal an. Die Auswirkungen der Pandemie sind nachhaltig an allen Ecken im Alltagsleben zu spüren. Einige hat das Schicksal schwer getroffen.

Auch die Stiftung phönix hat die Folgen der Pandemie in diesem Jahr deutlich zu spüren bekommen. Die Stiftung, die Familien mit Krebserkrankung und nicht selten auch Krebs erkrankten Kindern

Auch für die Stiftung phönix war 2020 ein schweres Jahr, denn viele Veranstaltungen mussten ausfallen.

ein umfassendes Beratungs- und Begleitungsangebot bietet, finanziert sich ausschließlich durch Spenden.

Diese Spenden sind in diesem Jahr in erheblichem Umfang ausgefallen, da zahlreiche Veranstaltungen abgesagt werden mussten. Veranstaltungen, auf denen zugunsten der Stiftung hätten Spenden gesammelt werden können.

Des Weiteren hat phönix erheblich in die Digitalisierung investiert, um auch in der Pandemie wenigstens digital nah bei den bedürftigen Familien sein zu können. Gerade in Krisenzeiten bei nur eingeschränkten sozialen Kontakten ist dies wichtiger denn je!

Damit phönix seine wertvolle Arbeit umfassend fortsetzen kann, brauchen wir Ihre Unterstützung. Einige haben bereits den Eintrittskartenpreis (und mehr) für das der Pandemie zum Opfer gefallene Weihnachtsmärchen gespendet. Dafür ein herzliches Dankeschön! Für Ihre (weitere) Hilfsbereitschaft und Engagement danke ich Ihnen von ganzem Herzen.

Das Spendenkonto des Grundeigentümer-Verbandes für die Stiftung phönix lautet:

DE 87 2003 0000 0000 2361 09
Eine Spendenbescheinigung wird Anfang des nächsten Jahres erstellt. Ihnen und Ihrer Familie wünsche ich ein glückliches und friedliches Weihnachtsfest sowie ein vor allem gesundes Jahr 2021.

Ulf Schelenz
Geschäftsführer



IMPRESSUM

Dezember 2020

Redaktionsleitung

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


Verlag und Gesamtherstellung

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

Druck

Graphischer Betrieb Henke GmbH
Engeldorfer Straße 25, 50321 Brühl

Anzeigenverkaufsleitung

elbbüro, Stefanie Hoffmann
Bismarckstraße 2, 20259 Hamburg
Tel.: 040/33 48 57 11, Fax: 040/33 48 57 14
E-Mail: s_hoffmann@elbbuero.com
Internet: www.elbbuero.com
Anzeigenpreisliste Nr. 44,
gültig ab 01.01.2020
(Druckauflage 32.692 im 3. Quartal 2020) 

Erscheinungsweise

monatlich

Abonnement- und Adressverwaltung

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

Einzelhefte erhältlich zum Preis von 3,50 Euro für Mitglieder und 6,50 Euro für Nichtmitglieder, im Informations-Centrum des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg von 1832 e.V. Für Mitglieder des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg von 1832 e.V. ist der Bezugspreis mit dem Mitgliedsbeitrag bereits abgegolten. Das Hamburger Grundeigentum ist Mitglied im Anzeigenverbund Haus & Grund Medien, einem überregionalen Zusammenschluss von Zeitschriften mit einer Gesamtauflage von über 507.000 Exemplaren. Bei Interesse an überregionalen Schaltungen kontaktieren Sie uns bitte. Wir beraten Sie gern.

Titelbild

Reetwerder/Alte Holstenstrasse/
Gerd Hoffmann

Neue Indexpzahlen

Verbraucherindex (2015 = 100)
Aug 106,0, Sep 105,8, Okt 105,9

Beilagenhinweis

Dieser Ausgabe sind die Gesamtbeilagen

- Engel & Völkers Gewerbe GmbH & Co. KG
- Grossmann & Berger GmbH
- Gustafsen & Co Immobilien GmbH & Co. KG
- Deutsche Fernsehlotterie
- Immowelt AG

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 GAR
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

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 Hypothekmakler · Grundstücksverwaltung
Grundstücks-, Vermögens-
und Testamentsverwaltungen
Alsterdorfer Straße 262, 22297 Hamburg
Telefon (040) 514 89 80

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

**IM HAMBURGER
NORDEN...**
sind wir die
Spezialisten!
FRÜNDT
IMMOBILIEN
040 / 6001 6001
Internet: www.fruendt.de

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

GRUHN
IMMOBILIEN
VERWALTUNG
VERKAUF · VERMIETUNG
Mundsburger Damm 45, 22087 Hamburg
Tel. 411 88 433 · Fax 411 88 43 44

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

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

RICHARD E. MAIER
SOLIDE MAKLERARBEIT IN DER DRITTEN GENERATION
VERWALTUNG | VERMIETUNG | VERKAUF
Tibarg 32 b
22459 Hamburg (Niendorf)
Tel (040) 589 700-0
www.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
HAUSMAKLER SEIT 1929
VERKAUF
VERMIETUNG
VERWALTUNG
IMMOBILIEN IM HAMBURGER OSTEN
Schillerufer 2 · 21029 Hamburg
Tel. 040/721 60 21 · Fax 040/721 98 71

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Beratung zu einer Anzeigenschaltung
innerhalb der IVD-Gemeinschaftswerbung unter

040 / 33 48 57 11

ALTER VERWALTER



IHRE IMMOBILIEN-VERWALTUNGSEXPERTEN

PrivatBau Techniker und sorgfältig ausgewählte Vertragspartner übernehmen die komplette technische Betreuung Ihrer Immobilie. Sprechen Sie uns an.

Wir machen das – seit 65 Jahren ✓

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

