

Schlüssel  
WORTHaustierhaltung in  
Hamburg: Ende des  
Friedens in der  
Mietergemeinschaft?

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat im März das generelle Verbot von Hunden und Katzen in Mietwohnungen gekippt. Begründung: Es benachteiligt den Mieter. Die neue Regelung erscheint zwar gerecht, stellt aber Vermieter und Hausgemeinschaft vor große Herausforderungen: Der Hausherr muss nun in jedem Fall gesondert entscheiden, ob er Haustiere erlaubt oder nicht. Die Frage ist, was schwerer wiegt: Das Interesse der Hausgemeinschaft an Ruhe und Frieden oder der Wunsch des Einzelnen nach einem Gefährten?

Ein Beispiel: Der Pudel einer Mieterin kläfft mehrere Stunden am Tag und knurrt im Treppenhaus aggressiv andere Mieter an, sein Frauchen wurde daher schon mehrfach abgemahnt. Nun wird ein Mieter gebissen. Aufgrund der Abmahnungen soll der Hund jetzt abgeschafft werden. Die Besitzerin wendet ein, der Pudel sei ihre einzige Bezugsperson. Laut Gutachten eines Psychiaters leide sie an Depressionen und er sei das einzige Mittel, um sie zu stabilisieren. Muss er abgeschafft werden, droht eine Verschlechterung ihres Zustandes. Bedauerlich, doch bislang war klar: Der Hund geht. Künftig soll nun der Eigentümer anhand aller Fakten die Einzelinteressen abwägen und den Fall klären. Das Problem: Nach welchen Kriterien er entscheiden soll, ist nicht eindeutig geregelt. So ist mit Streit zwischen Mietern und Vermietern



und sogar mit Klagen zu rechnen. Das Beispiel lässt ahnen, welche erheblichen praktischen Probleme die Entscheidung des BGH mit sich bringt. Denn welcher private Eigentümer, der sein Miethaus selbst verwaltet, sieht sich in der Lage, hier sachgerecht zu entscheiden? Egal, ob er sich gegen oder für den Hund entscheidet: Es droht eine Mietminderung des gebissenen Mieters oder eine Klage der Hundhalterin. Wahrscheinlich tritt sogar beides ein, denn die Halterin wird sich gerichtlich wehren. Der gebissene Mieter aber wird die sofortige Entfernung des Hundes verlangen, die Miete mindern und sich eventuell sogar eine neue Wohnung suchen. Der Eigentümer muss dann die Wechselkosten, etwa für den Makler, tragen und dennoch den Prozess gegen die Hundehalterin weiterführen. Und sofern er nach Ansicht des Amtrichters die falsche Entscheidung getroffen hat, bleibt er dann auch auf den Prozesskosten sitzen. Wohl dem Grundeigentümer, der einen patenten Hausverwalter zur Seite hat, der genauso juristisch versiert wie diplomatisch geschickt ist und so den Rechtsfrieden in der Mietergemeinschaft zu wahren hilft.

**Oliver Moll,**  
Geschäftsführer der  
Moll & Moll Zinshaus GmbH

## Großmieter fehlen

Zähe Geschäfte für Lager- und Logistikflächen – Ursache Eurokrise – Makler erwarten wachsende Nachfrage

Das war ein schwacher Jahresauftakt. Auf dem Markt für Lager- und Logistikflächen wurden in Hamburg und im Umland in den ersten drei Monaten nur rund 60.000 Quadratmeter umgesetzt. Damit hat sich das Vorjahrsergebnis etwa halbiert. Schuld an den niedrigen Zahlen sei das Ausbleiben von Großaufträgen. So lautet die Bilanz der Makler.

„Verantwortlich für den starken Rückgang ist insbesondere das Ausbleiben von Abschlüssen im großflächigen Hallenbereich über 8000 Quadratmeter“, sagt Hans-Jürgen Hoffmann, Bereichsleiter Industrial Investment & Services der BNP Paribas Real Estate GmbH. „In den

kleineren Flächensegmenten besteht nach wie vor ein reges Marktgeschehen, sodass hier ein ähnlicher Umsatz registriert wurde wie zum Jahresauftakt 2012. Insgesamt ist jedoch noch eine stärker verhaltene Flächennachfrage als im Vorjahr zu verzeichnen, wozu die nach wie vor ungelöste Eurokrise sowie ein schwächerer Umschlag im Hafen beitragen.“ Auch an den meisten anderen großen Logistikstandorten sei der Flächenumsatz zurückgegangen. Leicht zulegen konnten dagegen zum Beispiel Frankfurt und Leipzig, die im ersten Quartal höhere Ergebnisse als Hamburg erzielten.

„Obwohl wir aktuell viele Gesuche betreuen, ist wenig

Bewegung im Markt. Der schwache Jahresauftakt liegt zum einen an den fehlenden Großabschlüssen von Logistik- und Handelsunternehmen und zum anderen an den langwierigen Entscheidungsprozessen innerhalb der suchenden Unternehmen. Aufgrund der unsicheren Situation im Euroraum werden Entscheidungen nur zögerlich getroffen“, sagt Andreas Rehberg, Geschäftsführer von Grossmann & Berger.

Rund 62 Prozent der Abschlüsse wurden von Logistikdienstleistern getätigt. Bei den Flächenumsätzen dominierte die Nachfrage im Gegensatz zum Vorjahres-Vergleichszeitraum, wo sie gleichmäßig auf die Region verteilt war, auf das Stadtgebiet. Die Spitzenmiete

des Hamburger Marktgebiets liegt unverändert bei 5,60 Euro pro Quadratmeter und Monat. Sie wird für Top-Objekte in stark gefragten Lagen wie Altenwerder und den gesamte Hafenbereich erzielt. Für die kommenden Monate rechnen die Experten mit einer steigenden Nachfrage.

**DBS Immobilien e.K.**  
Dirk Sauer

„Bei uns' Chefsache:  
Wohnen in  
Hamburgs Süden.“

040-79144400  
www.dbsimmobilien.de

## Ein Entwurf, drei Varianten

Aktionshaus von Viebrockhaus: Klassische Form, innovative Technik



**KLASSISCHE ARCHITEKTUR,** clevere Raumaufteilung und pfiffige Details – so lautet der Steckbrief für das aktuelle Aktionshaus Maxime 361 von Viebrockhaus. Bis zum 31. Juli 2013 wird der neue Entwurf in drei Varianten sowie in einer zweigeschossigen Ausführung zum Aktionspreis ab 219.950 Euro inklusive Bodenplatte angeboten. Mit Außenmaßen von 8,52 x 11,14 Metern und einer Gesamtwohnfläche von 149,41 Quadratmetern (zweigeschossig: 158,86 Quadratmeter) bietet das neue Viebrockhaus Maxime 361 viel Platz für seine Bewohner. Es gibt drei Gestaltungsvarianten:

Eine Wechselfassade mit blau-braunem Klinker und einer weiß verputzten Giebel- und Eingangsseite, die Ausführung mit weißer Putzfassade in Kombination mit einer grau akzentuierten Giebel- und Eingangsseite und schließlich eine vollständig verklümmerte Variante.

„Unser Aktionshaus wäre kein Viebrockhaus, wenn es nicht mit technischen Innovationen glänzen würde“, sagt Andreas Viebrock, Vorstandsvorsitzender der Viebrockhaus AG. Weitere Informationen bei Viebrockhaus, Tel.: 0800/899 10 00 oder [www.viebrockhaus.de](http://www.viebrockhaus.de)

## OBJEKT DER WOCHE



Es ist ein typisches Friesen-Anwesen unter Reet, exklusiv saniert und mit blütenweißen Außenmauern, das jetzt in Keitum zum Verkauf steht. Auf einem rund 1977 Quadratmeter (zwei Flurstücke) großen, nach Süden ausgerichteten und neu angelegten Grundstück fügen sich ein Haupthaus mit rund 428 Quadratmetern Wohn- und Nutzfläche und ein Gästehaus mit rund 81 Quadratmetern zu einem Ensemble. Das Haupthaus bietet sieben, das Gästehaus drei Zimmer.

Das historische Gebäude ist U-förmig angelegt. Bei der Sanierung wurden hochwertige Materialien eingesetzt. Der Gesamteindruck ist überaus edel. Die Fassaden sind weiß geschlämmt, graugrüne Holzsprossenfenster setzen Akzente. Großzügigkeit bestimmt die Grundrisse. Das Haupthaus bietet eine geräumige Diele, einen großzügigen Wohn-

Essbereich mit offener Marken-Küche und integriertem Esszimmer. Der Wohnraum verfügt über einen Kamin. Im Erdgeschoss ist zudem eine Gästewohnung untergebracht. Im Obergeschoss liegen drei Schlafzimmer und zwei Bäder. Das teil-ausgebaute Untergeschoss bietet neben Technik- und Stellflächen auch eine Sauna. Im Neben- oder Gästehaus gibt es im Parterre einen großzügigen Wohn-Essbereich und im ersten Stock zwei Schlafzimmer mit Duschkabinen. Die Böden in sämtlichen Wohnbereichen sind mit Eichenholzdiele ausgelegt, die Bäder mit modischem Sandstein gestaltet. Auf dem Grundstück mit Friesenwällen sind großzügige Terrassen und eine Sonnenkühle angelegt. Kaufpreis auf Anfrage. Das Objekt wird vermarktet durch Dahler & Company, Filiale Sylt, Telefon 04651/83 60 50



## Hamburg/Wellingsbüttel



## Eigentumswohnungen

Baujahr 2013

2,5 – 4 Zimmer

Wohnfläche: ca. 77 – 155 m<sup>2</sup>

Grundstück: ca. 1.557 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: ab 299.900,- €



Schönes Grundstück im beliebten Stadtteil Wellingsbüttel. Hier werden 2 Stadtvillen mit je 5 Eigentumswohnungen gebaut. Alle Wohnungen verfügen über eine Terrasse, einen Balkon oder einen Gartenanteil. Tiefgarage, Aufzug, Kellerräume. Keine Käuferprovision!

## Terminvereinbarung gern unter:

Firmengruppe Schütt  
Tel. 0451/47 00 11 11 · [vertrieb@schuett-bau.com](mailto:vertrieb@schuett-bau.com) · [www.schuett-immobilien.de](http://www.schuett-immobilien.de)

## Wintergärten direkt vom Hersteller.



## LANTZ 88

Sicherheitsfenster WK2  
Sicherheitstür WK2

Energiesparfenster  
Ug-Wert 0,5

88 mm  
Lantz-Qualitätsfenster

bis 80% Energie-  
ersparnis zur Einfach-  
verglasung

Wir planen und bauen Ihren Wintergarten nach Ihren persönlichen Vorstellungen und bieten Ihnen auf Wunsch einen Komplettservice von der Erstellung des Bauantrages über Maurer-, Heizungs- und Elektroarbeiten bis zur Montage.

## Mehr Informationen erhalten Sie unter:

J. Lantz Fenster und Türen GmbH  
Hamburger Straße 80, 22946 Trittau, Tel. 04154/84 30-0  
[www.lantz.de](http://www.lantz.de)

Lantz Trittau, Hamburg, Kampen, Binz



Grundstück für ein Einzel- oder Doppelhaus  
in den Elbvororten. 1.293 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße,  
242 m<sup>2</sup> überbaubare Grundfläche.

Kaufpreis auf Anfrage.

Wirklich selten:  
Baugrundstück am Jenischpark.



HAGENAH & JACOBI  
IMMOBILIEN