

# Immobilien-Welt

METROPOLREGION HAMBURG

SCHLÜSSELWORT

19./20.08.2017

## MIETSTREITIGKEITEN VOR GERICHT? DURCHHALTEN!



Oliver Moll

Moll & Moll Zinshaus GmbH

### Vermieten kann manchmal ein echter Stresstest sein – besonders bei ersten Konflikten mit den Mietern.

Vor allem Streitigkeiten um geplante Mieterhöhungen oder vermeintlich berechnete Mietminderungen enden nicht selten vor den Amts- und Landesgerichten, die häufig zugunsten der Mieter entscheiden. Vermieter sollten sich dadurch aber nicht entmutigen lassen. Die Erfahrung zeigt, dass es sich durchaus lohnen kann, bis vor den Bundesgerichtshof (BGH) zu gehen, denn dieser bewertet Mietstreitigkeiten oftmals anders als die Vorinstanzen. 2014 beispielsweise hat der BGH eine Grundsatzentscheidung zu der Frage getroffen, unter welchen Voraussetzungen der Mieter einer Wohnung wegen sogenannter Umweltmängel – in diesem Fall Lärmbelastung von einem Nachbargrundstück – die Miete mindern darf. Im Gegensatz zu den Vorinstanzen befanden die Karlsruher Richter, dass Vermieter in der Regel nur für das Objekt selbst, nicht jedoch

für dessen Umfeld verantwortlich seien. Mietminderungen bei Umwelt- oder Umfeldmängeln sind deshalb nur in eng begrenzten Fällen berechtigt. Man kann vom Vermieter lediglich dann eine Minderung verlangen, wenn dieser seinerseits gegenüber dem störenden Nachbarn Ansprüche hat. Ein Etappensieg besonders für Hamburger Vermieter, denn hier haben Landgericht und Oberlandesgericht über Jahre anders entschieden.

Ein noch aktuelleres Beispiel: Eine Mieterin bezweifelte die angegebene Fläche ihrer Wohnung und stimmte deshalb einer Mieterhöhung nicht zu. Daraufhin klagte die Vermieterin, doch die Instanzgerichte wiesen die Klage ab. Der BGH hob diese Entscheidung dann allerdings auf. Die Begründung: Stimmt ein Mieter der Mieterhöhung wegen Zweifeln an der Wohnungsgröße nicht zu, muss er konkret erklären, worauf sich dieser Zweifel stützt. Ein simples Bestreiten ist nicht ausreichend. Diese Entscheidung markiert eine Trendwende in der Rechtsprechung, denn in der Vergangenheit sahen die Vorinstanzen immer die Vermieter in der Pflicht, die tatsächliche Wohnfläche zu ermitteln, sobald ein Mieter die Wohnungsgröße angezweifelt hatte.

Der steinige Weg durch die Instanzen zahlt sich für Eigentümer also aus. Natürlich sollte vorher ein juristischer Berater grünes Licht geben, aber wenn die Chancen gut stehen, gilt das Motto: Zähne zusammenbeißen und durch. [www.mollundmoll.de](http://www.mollundmoll.de)



ENERGIEEFFIZIENTER NEUBAU

## UMGEBEN VON PARKS

### Urbanes Wohnen, aber dennoch in grüner Umgebung leben – das ermöglicht ein Bauvorhaben, das in diesem Herbst startet.

Unter dem Motto PARKSIDE LIVING realisiert der Projektentwickler und Bauträger PROJECT Immobilien in Bahrenfeld in der Flurstraße 217a/219 ein Mehrfamilienhaus mit 16 Eigentumswohnungen und Tiefgarage. Der Verkauf beginnt an diesem Wochenende. Die Bauarbeiten werden voraussichtlich im dritten Quartal 2017 anfangen.

Das dreigeschossige Projekt, ein Bau in zeitlos-klassischer Architektur mit rundum bodentiefen Fenstern, mit weißem Putz und Klinkerriemchen in Anthrazit, entsteht auf einem rund 1570 m<sup>2</sup> großen Grundstück und wird im KfW-55-Standard errichtet. Die

Energieversorgung wird über eine nachhaltige Pelletheizung erfolgen. Das bietet den Käufern der Wohnungen die Chance, bei der Finanzierung auf zinsvergünstigte Darlehen im Rahmen des KfW-Förderprogramms „Energieeffizient Bauen“ zu setzen.

Die Wohnungen bieten zwei bis vier Zimmer mit 69 bis 109 m<sup>2</sup> sowie Terrassen oder Balkone. Zudem entsteht eine 4-Zimmer-Maisonettewohnung mit Dachterrasse. Alle Einheiten sind mit bodentiefen Fenstern, Echtholzparkett, Fußbodenheizung und Sanitäranlagen von Markenherstellern gehoben ausgestattet. Die Gesamtwohnfläche wird rund 1360 m<sup>2</sup> betragen. Die Lage des Projekts ist ideal. Einerseits ist die Adresse nur wenige Minuten vom Lise-

Meitner-Park, dem Altonaer Volkspark und dem Elbufer entfernt. Damit ist die Adresse von Grün und Freizeitmöglichkeiten umgeben. Andererseits entsteht „PARKSIDE LIVING“ in attraktiver Lage im Stadtteil Bahrenfeld. Die Nahversorgung vor Ort ist bestens: Die 180 Geschäfte im Elbe Einkaufszentrum sind in etwa fünf Gehminuten zu erreichen. Die Anbindung an den ÖPNV ist über Bushaltestellen und S-Bahnhöfe möglich. Mit dem Auto sind es etwa 25 Minuten in die City.

Endenergieverbrauch: Es werden die gültige Energieeinsparverordnung sowie die Vorgaben des KfW-55-Standards zugrunde gelegt.

Verkaufsbeginn am Samstag und Sonntag, 19. und 20. August 2017 von 11 bis 16 Uhr im Info-

Center vor Ort in der Flurstraße 217a/219 in 22549 Hamburg-Bahrenfeld.

PROJECT bietet Immobilien und Alternative Investmentfonds in zwei eigenständigen Unternehmensgruppen an. Schwerpunkt der PROJECT Immobilien Gruppe mit Hauptsitz in Nürnberg ist die Entwicklung, Errichtung und Vermarktung von Wohn- und Gewerbeimmobilien in ausgewählten Metropolregionen.

» [www.parkside-living-hamburg.de](http://www.parkside-living-hamburg.de)  
» [www.project-immobilien.com](http://www.project-immobilien.com)



BARRIEREFREI GEPLANT

## PROJEKT IN HEILIGENHAFEN

### Richtfest in bester zentraler Lage von Heiligenhafen:

Am 10. August 2017 legten die Handwerker eine Pause ein, um mit Udo Schwarzbürg, Prokurist der Sparkassenimmobiliengesellschaft Holstein (SIG), Dorothee Repenning, Geschäftsführerin der ReCon Projektgesellschaft Heiligenhafen und Heiko Müller, Bürgermeister von Heiligenhafen, zu feiern. Mit dem Neubauprojekt Marinaflair entsteht in fußläufiger Entfernung zum Marktplatz und zum Hafen, teilweise mit Ostseeblick, ein barrierefreies Angebot von Eigentumswohnungen für alle Generationen.

Die komfortabel ausgestatteten Einheiten bieten zwei bis vier Zimmer mit 54 bis 151 m<sup>2</sup> zu Verkaufspreisen zwischen

169.800 und 598.700 Euro. Die Kaufpreise sind Festpreise und ohne Käufercourtage. Der Erwerb erfolgt direkt vom Bauträger ReCon Projektgesellschaft Heiligenhafen mbH. Der Neubau entsteht in wohn- gesunder massiver Ziegelbauweise (Poroton) im KfW-55-Standard kombiniert mit moderner Haustechnik und Ausstattung. Die Wohnungen sind barrierefrei – ebenso der dazugehörige Abstellraum im Keller und der optionale Tiefgaragenstellplatz, die über

einen Aufzug komfortabel erreichbar sind. Alle Einheiten wurden zur Sonne ausgerichtet und verfügen ebenfalls über barrierefreie Zugänge auf die dazugehörigen Balkone, Dachterrassen oder Gartenterrassen mit eigenem Gartenanteil. Der Innenhof wird als Gemeinschaftsfläche gärtnerisch gestaltet. Das Projekt ist nicht nur für potenzielle Selbstnutzer attraktiv, sondern wegen der guten Vermietbarkeit auch für Kapitalanleger. [www.marinaflair.de](http://www.marinaflair.de)



169.800 und 598.700 Euro. Die Kaufpreise sind Festpreise und ohne Käufercourtage. Der Erwerb erfolgt direkt vom Bauträger ReCon Projektgesellschaft Heiligenhafen mbH. Der Neubau entsteht in wohn- gesunder massiver Ziegelbauweise (Poroton) im KfW-55-Standard kombiniert mit moderner Haustechnik und Ausstattung. Die Wohnungen sind barrierefrei – ebenso der dazugehörige Abstellraum im Keller und der optionale Tiefgaragenstellplatz, die über

einen Aufzug komfortabel erreichbar sind. Alle Einheiten wurden zur Sonne ausgerichtet und verfügen ebenfalls über barrierefreie Zugänge auf die dazugehörigen Balkone, Dachterrassen oder Gartenterrassen mit eigenem Gartenanteil. Der Innenhof wird als Gemeinschaftsfläche gärtnerisch gestaltet. Das Projekt ist nicht nur für potenzielle Selbstnutzer attraktiv, sondern wegen der guten Vermietbarkeit auch für Kapitalanleger. [www.marinaflair.de](http://www.marinaflair.de)

### OBJEKT DER WOCHE



### Unter dem Namen „Liebesnest“ steht in Kampen zwischen dem Weststrand und dem Wattenmeer ein außergewöhnliches Einzelhaus zum Verkauf.

Das Objekt mit Reetdach, Sprossenfenstern und Fassaden aus rotem Verblendenstein wurde 1928 von dem bekannten Architekten Walther Baedeker (1880-1959) errichtet, der allein in Kampen 28 Häuser baute, darunter die Sturmhaube und das Kliffende. Das Liebesnest steht unter Denkmalschutz und darf äußerlich nicht verändert werden. Im Inneren aber wurde es gerade erst aufwendig und fachgerecht

gedämmt, saniert und im Stil eines skandinavischen Sommerhauses gestaltet. Das entspricht exakt der Philosophie des Architekten. Das Liebesnest steht auf einem rund 1026 m<sup>2</sup> großen Grundstück mit Weitblick auf die Heideflächen. Der Garten ist von einem Friesenwall umgeben und mit Rollrasen angelegt. Es gibt zwei Terrassen. Die Wohn-Nutzfläche des Hauses liegt bei rund 120 m<sup>2</sup>. Im Erdgeschoss des Gebäudes mit dem eingeschossigen Vorbau liegen neben dem Eingangsbereich mit Sandsteinfußboden die exquisit ausgestattete Küche, das Wohn-Esszim-

mer mit Kamin und die Bibliothek und neben dem Entree ein Gäste-WC. Blickpunkte sind eine alte Doppeltür von 1830 und ein antiker Wandschrank in der Küche von 1750. Im Dachgeschoss gibt es zwei Schlafzimmer mit Bädern ensuite. Im Untergeschoss befinden sich die Haustechnik, Stauraum, Platz für die Waschmaschine und ein Anschluss für eine Sauna. Energieausweis nicht notwendig, da das Haus unter Denkmalschutz steht. Kaufpreis auf Anfrage. Das Objekt wird vermarktet durch die **graubner immo concept GmbH, Telefon 0151/58 83 86 19**



Grossmann & Berger

Grossmann & Berger macht. Hamburg zu Ihrer Heimatstadt.

040 / 350 80 20  
[www.grossmann-berger.de](http://www.grossmann-berger.de)

## Mögliche Abkürzungen für Ihre Immobilienanzeigen.

Um eine einheitliche Abbildung bei der Veröffentlichung der Pflichtangaben zu gewährleisten, bieten wir folgende Legende für mögliche Abkürzungen an.

1. Die Art des Energieausweises (§ 16a Abs. 1 Nr. 1 EnEV)
  - a. Verbrauchsausweis: V
  - b. Bedarfsausweis: B
2. Der Energiebedarfs- oder Energieverbrauchswert aus der Skala des Energieausweises in kWh/(m<sup>2</sup>a) (§ 16a Abs. 1 Nr. 2 EnEV), z. B. 257,65 kWh
3. Der wesentliche Energieträger (§ 16a Abs. 1 Nr. 3 EnEV)
  - a. Koks, Braunkohle, Steinkohle: K
  - d. Heizöl: Ö
  - e. Erdgas, Flüssiggas: Gas

- h. Fernwärme aus Heizwerk oder KWK: FW
- j. Brennholz, Holzpellets, Holzhackschnittel: Hz
- m. Elektrische Energie (auch Wärmepumpe), Strommix: E
4. Baujahr des Wohngebäudes (§ 16a Abs. 1 Nr. 4 EnEV)
  - Bj., z. B. Bj. 1997
5. Energieeffizienzklasse des Wohngebäudes bei ab 1. Mai 2014 erstellten Energieausweisen (§ 16a Abs. 1 Nr. 5 EnEV): A+ bis H, z. B. D

Bei der Berücksichtigung aller Angaben könnten die abgekürzten Pflichtbestandteile wie folgt umgesetzt werden: Verbrauchsausweis, 122 kWh/(m<sup>2</sup>a), Fernwärme aus Heizwerk, Baujahr 1962, Energieeffizienzklasse – mögliche Abkürzung: **V, 122 kWh, FW, Bj. 1962, D**

Bitte verwenden Sie bei Bedarf für Ihre Anzeige im Immobilienmarkt die in der Legende aufgeführten Abkürzungen für die entsprechenden Energiekennwerte Ihres Immobilienobjektes.

### GEWERBL. GRUNDSTÜCKE ANGEBOTE

#### Attraktive Gewerbeflächen im Süden Hamburgs

#### BISPINGEN – IHR NEUER GEWERBESTANDORT DIREKT AN DER A7



Der Standort Bispingen bietet Perspektiven! Im neuen Wirtschaftsgebiet „Gaußscher Bogen“ eröffnen freie Gewerbegrundstücke auf insgesamt 18 ha Wachstumschancen für Unternehmen. Das Areal hat eine direkte Anbindung an die A7 (Anschlussstelle Bispingen) zwischen Hamburg und Hannover. Einzelbetriebliche EU-Förderung ist möglich. Sie suchen ein bedarfsgerechtes Gewerbegrundstück im Herzen der Metropolregion? Wir beraten Sie gern! Eine Übersicht unserer Angebote und Entwicklungsprojekte finden Sie auch unter: [www.wlh.eu](http://www.wlh.eu).

#### 18 Hektar freie Flächen

- BAB-Anbindung
- hochwertige Erschließung
- Breitband / Glasfasernetz
- Grundstücke nach Maß
- preiswert dank Förderung

#### Mehr Informationen erhalten Sie unter:

Wirtschaftsförderung im Landkreis Harburg GmbH  
Bäckerstraße 6, 21244 Buchholz i.d.N., Telefon (04181) 923 60  
[info@wlh.eu](mailto:info@wlh.eu) | [www.wlh.eu](http://www.wlh.eu)



WELT AM SONNTAG

DIE WELT