

Große Wohnungszählung 2011

Für alle Grundeigentümer besteht Auskunftspflicht

Die Europäische Union hat eine Volkszählung angeordnet. Der Zensus erfasst auch sämtliche Wohngebäude und Wohnungen EU-weit.

Die Gebäude- und Wohnungszählung soll die Datenlage zum Immobilienbestand in Deutschland verbessern. Dazu erhalten Hausbesitzer, Wohnungseigentümer und Verwalter einen Fragebogen vom Statistischen

Liebe Leserin, lieber Leser!

Dem Staat fehlen Informationen darüber, wie seine Bürger wohnen. Wo sie wohnen und wohin sie umgezogen sind, dass weiß er dagegen sehr genau.

Angeblich fehlen in Hamburg Tausende von Wohnungen. Doch stimmt das wirklich? Experten sprechen von einem „gefühlten“ Wohnungsmangel, denn die Statistiken belegen das Gegenteil. So ist die Zahl der Einwohner in unserer „Wachsenden Stadt“ von 2006 bis 2009 kontinuierlich unter den Stand von 2004 gefallen. Stadtteile wie Harvestehude und Winterhude, ja sogar Eimsbüttel schrumpften in 2009 durch mehr Fort- als durch Zuzüge.

Das lässt Wohnungs- und Hauseigentümer aufhorchen: Müssen sie selbst in diesen „vermietungs-sicheren“ Stadtteilen künftig mit weniger Bewohnern und womöglich stagnierenden Mieteinnahmen rechnen? Noch ist das kein eindeutiger Trend, aber immerhin ein bemerkenswertes Zeichen.

Mit freundlichen Grüßen, Ihr

Wolfgang Philipp

**Wolfgang Philipp,
Inhaber von
philipp Immobilien**

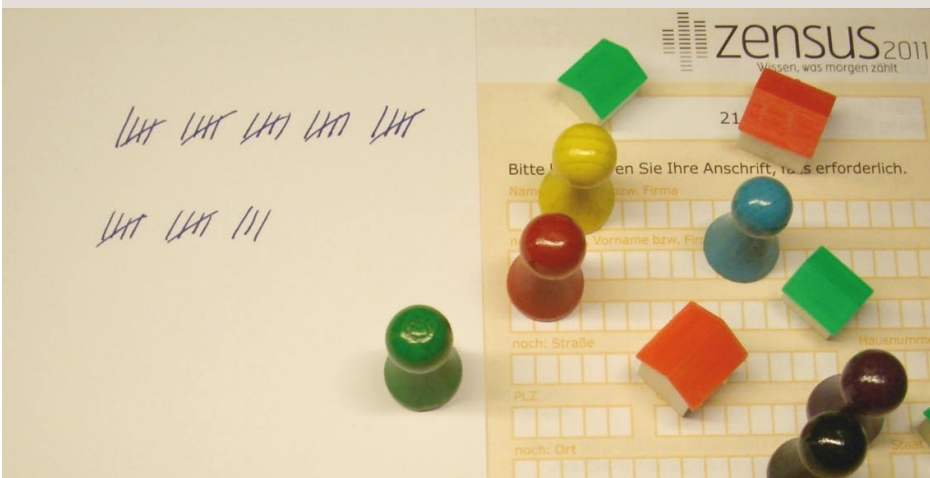
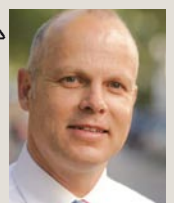


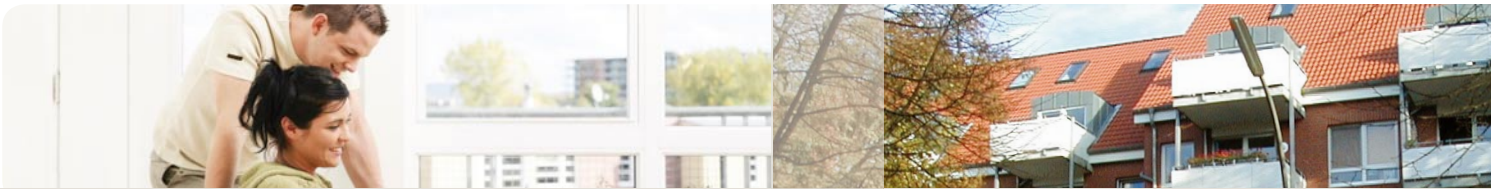
Foto: philipp Immobilien

Der Zensus-Fragebogen kommt demnächst per Post zu Ihnen.

Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, den sie zum Stichtag 9. Mai 2011 beantworten müssen. Die Fragen beziehen sich zum Beispiel auf Gebäudetyp und Baujahr, Wohnflächen, Anzahl der Räume und Bewohner, Heizungsart und sanitäre Ausstattung.

Bei Wohnungseigentümergeinschaften muss jeder Eigentümer selbst die Meldung vornehmen, da nur er über alle geforderten Daten verfügt. Die Auskunftspflicht des Verwalters beschränkt sich auf Angaben zum Gebäude und zu den Eigentümern.

Für Eigentümer, die wünschen, dass wir den Fragebogen für sie ausfüllen, übernehmen wir das natürlich gern. Gegen Aufgabe aller uns nicht bekannten Daten und eine Gebühr von 25,00 Euro füllen wir den Fragebogen aus und versenden ihn. Ein Auftragsformular kann bei uns angefordert werden.



Internetfernsehen statt Parabolantenne!

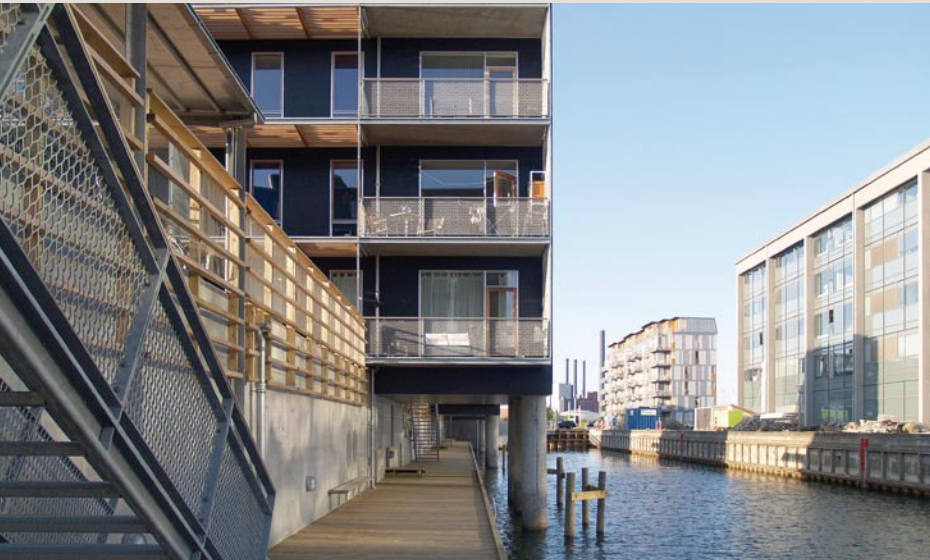


Foto: Seier + Seier | Flickr

In Deutschland wird eine flächendeckende Versorgung mit Internetanschlüssen angestrebt. Die rasante Entwicklung macht es in Zukunft vermutlich überflüssig, Fernsehprogramme noch über die Parabolantenne zu empfangen.

In der Vergangenheit gab es oft Streit um Parabolantennen. Mieter ausländischer Herkunft haben nämlich grundsätzlich einen Anspruch darauf, den sprachlichen und kulturellen Bezug zum Heimatland aufrecht zu erhalten. Um die Fernsehsendungen der Heimat zu empfangen, war bisher oft eine Parabolantenne notwendig. An einigen Häusern gab es deshalb gleich eine Vielzahl

solcher Empfangsschüsseln. Das Amtsgericht Frankfurt a. M. entschied jetzt, dass Mieter auch auf das eventuell kostenintensivere Internetfernsehen verwiesen werden können. Nur wenn ein Mieter nachweist, dass Internetfernsehen nicht möglich ist, hat er dem Amtsgericht zufolge Anspruch auf die Installation einer Parabolantenne (21.07.2008, 33 C 3540/07-31).

verwaltung@philippimm.de

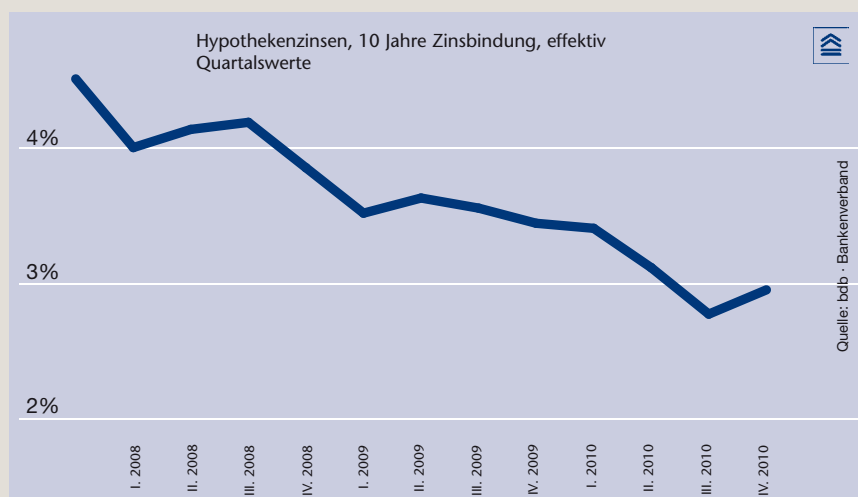
Vorsicht bei Kündigungsausschluss im Formularvertrag

Ein formularmäßiger Kündigungsausschluss ist im Wohnraummietrecht grundsätzlich möglich. Das hat der Bundesgerichtshof bereits vor einigen Jahren klargestellt. In seiner aktuellen Entscheidung betont das Gericht aber, dass ein Zeitraum von vier Jahren nicht überschritten werden darf. Damit ist die Zeit zwischen Vertragsabschluss und frühestmöglichem Vertragsende gemeint. Unwirksam ist also zum Beispiel folgende Formulierung: Die Parteien verzichten wechselseitig für die Dauer von vier Jahren ab Vertragsbeginn auf ihr Recht zur Kündigung und die Kündigung ist erstmals nach Ablauf dieses Zeitraums mit der gesetzlichen Frist zulässig. Damit würde der Bindungszeitraum verlängert.

TIPP Auch im Gewerberaummietrecht ist ein Kündigungsausschluss möglich. Die Formulare Klauseln sind hier allerdings nicht so klar definiert. Mieter und Vermieter sollten einen Kündigungsausschluss daher möglichst individuell vereinbaren (BGH 08.12.2010, VIII ZR 86/10)

Impressum

Herausgeber Wolfgang Philipp Immobilien e.K. IVD/VHH, Grindelallee 116, 20146 Hamburg, HR A 87936 Hamburg | Telefon 040/41 3050-0 | Fax 040/41 3050-49 | E-Mail kontakt@philippimm.de | Internet www.philippimm.de | V.i.S.d.P Wolfgang Philipp | Alle Angaben wurden von uns sorgfältig recherchiert. Eine Garantie für die Richtigkeit sowie eine Haftung können wir jedoch nicht übernehmen.





Was ändert sich 2011

Für Eigentümer und Mieter von Immobilien gilt es wichtige Änderungen zu beachten. Wer auf dem eigenen Dach Strom produzieren will, verdient seit dem 1. Januar 2011 weniger: Die Einspeisevergütung wurde von 33,03 Cent/Kilowattstunde auf 28,74 Cent gesenkt. Die Grunderwerbssteuer wurde in Bremen und Niedersachsen von 3,5 auf 4,5 Prozent erhöht, in Bran-

Störung durch Trittschall

Trittschallschutz ist ein Dauerthema im Wohnungseigentumsrecht. Bereits mehrfach wurde entschieden, dass nicht jede wahrnehmbare Verschlechterung zu einem Anspruch auf Beseitigung führt. Lässt ein Wohnungseigentümer zum Beispiel Parkett anstelle von Teppichboden verlegen, so kann der Eigentümer der darunter liegenden Wohnung, der sich durch den Trittschall belästigt fühlt, dennoch keinen höheren Trittschallschutz beanspruchen, als in der DIN 4109 (Stand dem jeweiligen

Zimmer gegen Hilfe im Haushalt

In Freiburg wird derzeit ein neues Wohnkonzept ausprobiert. Projekte mit Bezeichnungen wie „Wohnen für Hilfe“ wenden sich an Studenten und Senioren. Erstere brauchen billigen Wohnraum, letztere haben oft große Wohnungen, leben allein und sind über etwas Hilfe im Haushalt ebenso froh wie über ein wenig Gesellschaft. Aber auch Familien mit vielen Kindern

denburg auf fünf und im Saarland auf vier Prozent. Begehbare ungedämmte oberste Geschossdecken oder das Dach müssen laut Energieeinsparverordnung (EnEV) bis zum 31. Dezember 2011 vom Eigentümer mit einer Dämmung versehen werden. Das beruflich notwendige heimische Arbeitszimmer ist nun wieder steuerlich absetzbar – sogar rückwirkend ab 2007.

verwaltung@philippmmo.de

Baujahr des Gebäudes entsprechend) festgelegt ist. Anders kann es allenfalls sein, wenn sich aus der Baubeschreibung der Wohnungsanlage oder einer Regelung in der Teilungserklärung die Einhaltung einer bestimmten Schallschutzklasse ergibt (OLG Brandenburg, 20.05.2010, 5 Wx 20/09, ZWE 2010, 272). verwaltung@philippmmo.de



Foto: Jépoirrier | Flickr

oder behinderte Menschen können sich von den Studentenwerken vieler Städte einen Studenten vermitteln lassen, der gegen Hilfe im Haushalt und Einkaufen ein Zimmer bezieht. Faustregel ist oft: Eine Stunde Hilfsdienste pro Quadratmeter und Monat plus anteiliger Nebenkosten. Das erste derartige Projekt entstand in Darmstadt bereits 1992. Allerdings ist diese Wohnform nicht für jeden eine gute Lösung.

Stacheldraht zu gefährlich



Foto: Verena N. | Pixelio

Immer wieder entsteht unter Nachbarn Streit um die Gestaltung der Grundstücksgrenze. Einen besonders krassen Fall hatte das Verwaltungsgericht Koblenz zu entscheiden: Ein Grundstückseigentümer hatte seinen zwei Meter hohen Lamellenzaun auf der Seite zum Nachbarn hin auch noch mit Stacheldraht gekrönt. Davor stand noch ein 1,30 Meter hoher Zaun aus Holz. Der Nachbar informierte das Bauamt, welches die Grenzbefestigungsanlagen für unzulässig erklärte. Insbesondere sei der Stacheldraht zu entfernen, weil spielende Kinder sich am Stacheldraht verletzen könnten (Az. 7 K 2595/05. KO). vermittlung@philippmmo.de

Keine Verjährung bei Keller-Sondernutzungsrecht

Der Anspruch auf Herausgabe von Kellerräumen ist auch nach jahrelanger missbräuchlicher Nutzung nicht verjährt. Er ist gestützt auf das im Grundbuch eingetragene Sondernutzungsrecht (§ 902 Abs. 1 BGB). Ein Wohnungseigentümer, dem laut Teilungserklärung ein Sondernutzungsrecht an einem Keller eingeräumt wurde, kann jederzeit die Herausgabe des Kellers von einem Miteigentümer verlangen, der die im Sondernutzungsrecht stehenden Kellerräume unrechtmäßig nutzt (LG München I, 29.03.2010, 1 S 17989/09).

verwaltung@philippmmo.de



Häuser mit Geschichte: Calmann-Haus

Dieses Haus, im Stil des Neoklassizismus erbaut, erlebte eine wechselvolle Geschichte.

Diese prachtvolle Stadtvilla im Herzen von Rotherbaum wurde 1916/17 nach den Plänen des Hamburger Architekten Erich Elingius erbaut. Der jüdische Gynäkologe Dr. Ascher Adolph Calmann gründete und betrieb hier über 20 Jahre lang die Calmannsche Frauenklinik.

Nachdem die Nationalsozialisten 1938 allen jüdischen Ärzten die Approbation entzogen hatten, musste Dr. Calmann das Haus aufgeben. Er verkaufte es an den Verein Diakonissenhaus Siloah e.V. In den Jahren 1939 bis 1942 diente das Gebäude als Teil des Israelitischen Krankenhauses. Nach Ende des

Krieges zog hier das „Seminar für Verwaltungslehre“ der Universität Hamburg ein.

Heute erstrahlt das denkmalgeschützte Gebäude nach aufwändiger

Sanierung unter dem Namen „Calmannpalais“ in neuem Glanz. Sechs großzügig geschnittene Wohnungen zwischen 109 und 190 m² sind in klassischem Ambiente hochwertig ausgestattet mit Parkett, exklusiven Bädern und Kaminanschluss. Jede der Wohnungen verfügt über eine Loggia,



Foto: philipp Immobilien

Das Calmann-Haus in der Johnsallee 68, Ecke Schlüterstraße

einen Balkon oder eine Dachterrasse. Die Souterrainflächen werden als Büroetage genutzt. Eine Gedenktafel erinnert an die Geschichte dieses Hauses.

zu kaufen

Großzügige Freiräume mit Weitblick

Wer Freiräume für Kreativität und Gastlichkeit sucht, findet in dieser außergewöhnlich geschnittenen Wohnung ideale Bedingungen.

Sie liegt im Dachgeschoss eines großbürgerlichen Jugendstilhauses (Baujahr 1902) mit weitem Blick über das Grindelviertel.

geht es durch einen geschwungenen Flur weiter in den offen gestalteten Wohnbereich mit Kamin sowie zur Dachterrasse, die über eine Treppe erreichbar ist.



Foto: philipp Immobilien

Die Architekten Holm und Gössler gestalteten eine Fläche von ca. 185 m² neu und modern – mit zentral gelegener Küche, die sich an die Eingangshalle anschließt. Von dort

Der ruhig gelegene Privatbereich ist auch von der Eingangshalle zugänglich und bietet mit fast 50 m² genug Platz für ein Arbeits- und Schlafzimmer. Eine geräumige Ankleide, eine moderne Badlandschaft und ein Lift runden diese exklusive Wohnung ab. Der Kaufpreis beträgt 895.000 Euro.

Modernes Wohnen hinter Jugendstilfassade

Weitere Einzelheiten geben wir Ihnen gern unter Telefon 040/41 30 50-0
www.philippImmo.de