



Haus & Grund[®]

Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

der Vorstand

Haus & Grund in Stormarn e.V.

An alle Haus & Grund Mitglieder
per E-Mail-Verteiler

ÖFFNUNGSZEITEN

Bad Oldesloe

Mo./Di./Mi. 9-13 Uhr

Do. 15-19 Uhr

Fr. 9-12 Uhr

Tel. 04531 67234

Fax 04531 801303

info@haus-und-grund-in-stormarn.de

www.haus-und-grund-in-stormarn.de

Trittau

Mo. & Di. 9-12 Uhr

Do. 15-18 Uhr

Tel. 04154 842313

Fax 04154 842314

Einladung zur ordentlichen MITGLIEDERVERSAMMLUNG

am Montag, den 28. April 2025, um 19 Uhr
im KuB (Beer-Yaacov-Weg 1, 23843 Bad Oldesloe)

TAGESORDNUNG

1. Eröffnung und Begrüßung
2. Bericht des Vorstandes
3. Berichte des Schatzmeisters
 - a. Jahresabschluss per 31.12.2024
 - b. Haushaltsvoranschlag 2025
4. Genehmigung des Haushaltsvoranschlages
5. Bericht des Rechnungsprüfers
6. Entlastung des Vorstandes
7. Referat: Alexander Blažek,
Vorsitzender H&G S-H
 - Auswirkungen der Bundestagswahl auf die Immobilienwirtschaft
 - Förderprogramm des H&G Landesverbandes zur Energieberatung
8. Ehrung von Mitgliedern
9. Verschiedenes

Anträge für die Mitgliederversammlung müssen eine Woche vor dem Versammlungstag bei dem

Vorstand schriftlich eingegangen sein.

Einlass ab 18 Uhr. Vorab möchten wir unsere Mitglieder zu einem kleinen Imbiss einladen.

Die Mitgliederversammlung beginnt um 19:00 Uhr!

Für Ihre Teilnahme an der Mitgliederversammlung wird um Anmeldung in unserer Geschäftsstelle in Bad Oldesloe gebeten.

Zu **Top 8** – Wie in der Vergangenheit möchten wir auf der diesjährigen Mitgliederversammlung Mitglieder für ihre langjährige Mitgliedschaft ehren. Da uns leider keine Unterlagen zur Verfügung stehen, aus denen diese Mitgliedschaften ermittelt werden können, bitten wir die Mitglieder, die länger als 40 bzw. 50 Jahre Mitglied bei Haus & Grund sind, sich bis zum **22. April 2025** in der Geschäftsstelle Bad Oldesloe unter Telefon **04531 67234** oder in der Geschäfts-



Energieberatung 2025: Haus & Grund Schleswig-Holstein startet in die nächste Runde

Nach einem erfolgreichen Jahr 2024 mit 1.433 Beratungen in nur 5,5 Monaten geht das Energieberatungsprojekt von Haus & Grund Schleswig-Holstein in die zweite Runde! Dank einer Landesförderung von 2 Mio. Euro können wir unser Angebot weiter ausbauen und neue Beratungsprodukte entwickeln.

Auch 2025 setzen wir auf individuelle Energieberatungen vor Ort, die bereits im letzten Jahr besonders gefragt waren. Mit einer Wohnimmobilie in Schleswig-Holstein können sich ab sofort unverbindlich auf die Warteliste setzen lassen und gehören damit zu den Ersten, die von den neuen Angeboten profitieren.

Jetzt anmelden:

E-Mail mit Betreff: „Warteliste 2025“ an energieberatung@hausundgrund.sh
Telefonisch unter: 0431 6636267

Für weitere Informationen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung!

Ich bin Ann-Katrin Rohde-Jakobi, seit Kurzem als Marketingreferentin für dieses Energieprojekt im Team Schleswig-Holstein. Gemeinsam mit dem Team werde ich dazu beitragen, Eigentümer bestmöglich zu informieren und das Projekt 2025 erfolgreich umzusetzen.

Ann-Katrin Rohde-Jakobi ■

Lenovo Tablets als Dankeschön für NHZ-Online-Umstellung

Unsere Bestandsmitglieder und Bezieher der Norddeutschen Hausbesitzer Zeitung in Papierform, die sich entschlossen im vierten Quartal 2024 den Bezug auf digitale Form umzustellen hatten die Chance, eines von 3 ausgelobten Lenovo Tablets zu gewinnen. Das war immerhin für 180 Mitglieder attraktiv genug ihren Bezug umzustellen und an der Verlosung teilzunehmen. Die glücklichen Gewinner waren v.l.: Maren Spath aus Reinfeld, Maren Duske aus Großhansdorf sowie Helga und Jürgen Ehrich aus Bad Oldesloe.

Ein großartiger Erfolg, durch den hohe Portokosten für den Verein gespart werden, denn mittlerweile sind die Versandkosten höher als die Herstellkosten der Zeitung.

Auch Sie haben die Möglichkeit die Zeitung in digitaler Form als e-Paper oder parallel auch im PDF-Format zu beziehen.

Bitte helfen Sie mit, Kosten und Ressourcen zu sparen und wechseln zur papierlosen Version. Dafür schicken Sie einfach eine E-Mail an info@haus-und-grund-in-stormarn.de und teilen uns Ihren Wechselwunsch mit.

Vielen Dank für Ihr Verständnis und Ihren Beitrag.

DT ■



M I C H A E L
JONAS
SICHERHEITSTECHNIK

- Einbruchschutz
- Alarmanlagen
- Videoüberwachung
- Schlüssel, Schlösser

Friedrich-Ebert-Str. 3a · 23858 Reinfeld
Tel. 04533 / 20 99 570
Fax 04533 / 20 99 032
Mobil 0172 / 78 54 333
info@sicherheitstechnik-jonas.de

Ohne Ihre E-Mail-Adresse erreichen wir Sie nicht zeitgerecht!



Liebe Mitglieder, dieser Aufruf richtet sich an all diejenigen von Ihnen, die wir per E-Mail noch immer nicht erreichen, und das ist leider immer noch eine viel zu große Anzahl! Es geht um ihre schnelle, einfache und kostenfreie Erreichbarkeit via E-Mail für aktuelle Mitteilungen und Informationen die Sie benötigen und auf die Sie Anspruch haben. Diese quartalsweisen Rundschreiben sind nur noch sehr eingeschränkt für eine zeitgerechte Informationsweitergabe von aktuellen Nachrichten für geeignet. Weitere Informationen in Druckform auf dem Postwege sind aufwandskostenmäßig nicht zu leisten und einfach zu langsam. Deshalb nochmal unser Appell an all die Mitglieder, die wir noch nicht erreichen:

„Bitte senden Sie uns Ihre Mail-Adresse zu“
info@haus-und-grund-in-stormarn.de

Vielen Dank für Ihr Verständnis und Ihre Mithilfe

um unsere Arbeit zu Ihrem Vorteil noch effektiver zu gestalten.

Nicht nur der Inhalt, sondern auch die Geschwindigkeit zur Bereitstellung von Informationen wird immer essenzieller. Zwangsläufig werden Sie deshalb viele wichtige Informationen am aktuellsten auf unserer Internetseite finden:

www.haus-und-grund-in-stormarn.de

DT ■



„Immer an Ihrer Seite.“

Zuverlässig wie ein Schutzengel.

Philipp Koplin und Florian Loewenau
Hindenburgstr. 9, 23843 Bad Oldesloe
bad.oidesloe@provinzial.de
Tel. 04531 17970

PROVINZIAL



Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen?

Ulrik Neitzel
S-Immobilienmakler

Sophia Günther
Assistenz

Profitieren Sie von einer kostenlosen Bewertung Ihrer Immobilie!

Vereinbaren Sie gleich einen Termin:

Tel. 04531 508-75777
neitzel@sig-holstein.de

S-Immobilien-Gesellschaft Holstein mbH & Co. KG
Tochtergesellschaft der Sparkasse Holstein
sparkasse-holstein.de/makler



Sparkasse Holstein



RENEK Sanitärinstallation
Heizung + Solar
Wartung + Reparaturen

Jörn Renk GmbH

www.joern-renk.de
BAD & WÄRME zum Wohlfühlen

Am Kirchberg 14, 23860 Klein Wesenberg

Telefon: 04531-8 55 40
Telefon: 04533-7 87 78 92 info@joern-renk.de

Zusätzliche Rechtsberatung am Nachmittag in Bad Oldesloe



RA André Wilm

Den fleißigen Gesetzgebern gelingt es nach wie vor, immer mehr und kompliziertere Regelungen und Verordnungen für das Immobilienwesen zu schaffen, die private Immobilienbesitzer und insbesondere Vermieter oftmals überfordern. Dementsprechend hoch und ansteigend ist die Nachfrage des Rechtsberatungsbedarfs bei Haus & Grund. Wie gewohnt findet unser Beratungsangebot durch die Kanzlei Greiner jeden Donnerstagnachmittag unverändert statt. Ergänzend dazu berät Rechtsanwalt André Wilm vom H&G Landesverband jeden 4. Mittwoch im Monat vormittags bei uns. Sehr erfreut dürfen wir Ihnen mitteilen, dass Herr Wilm an seinem Anwesen-

heitstag bei uns jetzt auch Beratungen am Nachmittag anbietet.

Bitte melden Sie sich in der Geschäftsstelle mit Ihrem Beratungsbedarf in gewohnter Weise.

DT ■

SEIT ÜBER 100 JAHREN ULRICH
FLEISCHFRESSER



Inh. Jan Fleischfresser
Dachdeckermeister

Innungs-Fachbetrieb für Dacheindeckungen · Fassaden
Isolierung · Bauklempnerei · Asbestentsorgung, Zimmerarbeiten
Segeberger Str. 30 – 23843 Bad Oldesloe
Tel. 04531/2882 – Fax 04531/4538 – www.oldesloer-dachdecker.de

Wärmedämmung



Schimmelpilzsanierung



Balkoninstandsetzung



Bauwerksabdichtung



Unsere Leistungen für trockene und gesunde Häuser

Wir sind Ihr Spezialist für Bau- und Sanierungsvorhaben sowie der Werterhaltung von Gebäuden im Großraum Lübeck. Qualität, Zuverlässigkeit und Kundenzufriedenheit stehen bei uns an erster Stelle.

Peter Ahlf • Schwarzendamm 2 • 23843 Bad Oldesloe
Telefon 04531 886163 • Fax 04531 886150 • www.getifix.de/ahlf

Selbstständiger Partner der Getifix-Gruppe



Die Profis für trockene & gesunde Häuser

Vermietung in Tritttau – dafür haben Sie jemanden

Seit Herbst 2023 ist Frau Petra Meibohm – selbstständige Immobilienmaklerin – unserem Haus & Grund Verein im Großraum Tritttau partnerschaftlich verbunden. Sehr kooperativ kümmert sie sich um Nachfragen zu Immobilien-Einschätzungen und Vermarktung, aber auch um Vermietung. Aus gegeben Anlass möchten wir hier nochmal darauf hinweisen, dass Frau Meibohm sich eben auch um Ihre Vermietung von Wohnraum küm-

mert kann. Bitte melden Sie sich bei Bedarf in unserer Geschäftsstelle in Tritttau.

DT ■

Petra Meibohm



Infoblätter

Haus & Grund informiert – kostenfrei und aktuell

Die Infoblätter vom Landesverband Haus & Grund Schleswig-Holstein und vom Zentralverband Haus & Grund Deutschland informieren kurz und knapp über verschiedene Themen, die für Haus- und Wohnungseigentümer sowie für Vermieter und Kauf- und Bauwillige wichtig und interessant sind. Sie bieten für die Beratungsleistungen in den Ortsvereinen eine enorme Unterstützung, insbesondere auch durch ihre schlüssige Übersichtlichkeit bei der Erklärung oft komplizierter Sachverhalte. Sie sind eben von Beratern aus ihrer Erfahrung heraus sehr verständnisvoll verfasst. Schauen Sie bitte nach, wenn Sie Antworten zu gezielten Themen suchen. Vielleicht kann Ihnen so ein Info-Blatt schon schnell und unkompliziert weiterhelfen.

Zu finden sind die Infoblätter auf unserer Internetseite unter:



> Vorteile & Services > Infoblätter

Oder auch in Papierform in unseren Geschäftsstellen.

Achtung: Unsere Infoblätter geben nur einen groben Überblick. Für ausführlichere Informationen und Beratung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Rufen Sie uns an oder schicken Sie eine E-Mail.

DT ■

Online-Eigentümerversammlungen (WEG) § 23 Abs. 1a WEG

Rein virtuelle Eigentümerversammlungen in Wohnungseigentümergeinschaften durch Beschluss der Eigentümerversammlung mit mindestens dreiviertel der abgegebenen Stimmen ist nun möglich. Der Beschluss kann höchstens für einen Zeitraum von drei Jahren gefasst und muss im Anschluss erneuert werden. Der Bundestag hat, anders als im Gesetzentwurf vorgesehen, noch eine Ergänzung in §48 Abs. 6

WEG beschlossen. Danach muss neben einer rein virtuellen Versammlung auch noch einmal jährlich eine Präsenzversammlung durchgeführt werden, wenn die Eigentümer nicht einstimmig auf die zusätzliche Präsenzversammlung verzichten. Dies gilt nur im Falle reiner online Versammlungen, die bis zum 1. Januar 2028 beschlossen wurden.

H&G ZV ■

Veranstaltungskalender 2025

Mitgliederversammlung

28. April • KuB in Bad Oldesloe

Vermieterseminar

11. Oktober • Hotel Am Schloss Ahrensburg ■

Wann Untervermietung untersagt werden kann

Ob rechtliche Vorgaben, Zustimmungspflichten oder potenzielle Risiken – die Untervermietung von Wohnraum bringt Herausforderungen mit sich, und in einigen Fällen darf ein Vermieter die Untervermietung grundsätzlich verweigern. Wir erklären die rechtlichen Rahmenbedingungen. Die Untervermietung muss der Vermieter nicht erlauben, wenn der Mieter beispielsweise eine Mietwohnung für Feriengäste anbieten möchte. Eine solche Nutzung kann oftmals aufgrund von bauordnungsrechtlichen Regelungen oder auch aufgrund von Zweckentfremdung unzulässig sein und mit Bußgeld bestraft werden. Gleiches gilt, wenn der Mieter die Wohnung mit Gewerbetätigkeit untervermietet, also der Untermieter beispielsweise die Wohnräume als Büro nutzen möchte. Auch diese Nutzung ist regelmäßig nicht zulässig.

Auch darf der Vermieter seine Zustimmung zur Untervermietung der gesamten Wohnung verweigern. Will der Mieter hingegen nur einen Teil seiner Wohnung untervermieten, hat er regelmäßig einen Anspruch gegen seinen Vermieter, ihm dies zu gestatten. Dafür muss er nur ein berechtigtes Interesse vorweisen. Ein berechtigtes Interesse liegt beispielsweise vor, wenn der Mieter

- für eine bestimmte Zeit ins Ausland gehen möchte;
- einen Mitbewohner aufnehmen möchte, weil die Wohnung nach einer Trennung zu groß und zu teuer ist,
- die Wohnung als Zweitwohnung nutzen möchte, weil diese in der Nähe des Arbeitsortes liegt,
- einen Lebenspartner aufnehmen möchte.

Der Vermieter muss regelmäßig seine Zustimmung zur Untervermietung eines Teils seiner Wohnung erteilen, es sei denn, er hat gegen die aufzunehmende Person berechtigte Einwände vorzubringen. Auch eine Überbelegung muss nicht gestattet werden.

Einige Gerichte haben es anerkannt, dass der Vermieter einen Zuschlag zur Miete verlangen darf. Es gibt aber auch Richter, die die Auffassung

vertreten, dass ein solcher Zuschlag nur dann zulässig vereinbart werden kann, wenn mit der Untervermietung eine größere Abnutzung verbunden ist.

Der Untermieter wird nicht Vertragspartei. Der Hauptmieter und der Untermieter schließen einen eigenen Mietvertrag. Der Hauptmieter trägt also allein das Risiko aus diesem Mietverhältnis. Der Hauptmieter bleibt Mietpartei im Hauptmietverhältnis mit dem Vermieter und ist Ansprechpartner. Er allein muss die Pflichten aus diesem Vertrag erfüllen. Ein Durchgriffrecht des Vermieters auf den Untermieter besteht nicht.

Wichtig ist: Die vollständigen Namen aller einziehenden Personen sind dem Vermieter mitzuteilen. Sollte es zu einer Räumungsklage kommen, müssen bei einer anschließenden Vollstreckung alle in der Wohnung lebenden Personen bekannt sein, ansonsten kann die Vollstreckung scheitern.

Der Mieter hat sogar Anspruch auf Erlaubnis zur Untervermietung einer Einzimmerwohnung, wenn er einen Schlüssel behält und ihm der Zugang zur Wohnung jederzeit möglich ist. Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass der Schutzzweck auch Einzimmerwohnungen erfasse, da das Gesetz den „verbleibenden Anteil der Wohnung“ weder quantitativ noch qualitativ begrenzt. Der Mieter habe durch das Zurücklassen einiger seiner persönlichen Dinge und den Einbehalt eines Wohnungsschlüssels seinen Besitz an der Wohnung nicht vollständig aufgegeben. Insofern habe er die Wohnung auch nur teilweise untervermietet.

H&G ZV ■

Malerei Schulenburg GmbH
MEISTERBETRIEB

Energieberater im Maler- und Lackiererhandwerk

- Maler- und Tapezierarbeiten
- Wärmedämmung
- Gerüstbau
- Gerüstverleih
- Altbausanierung
- Fassadenbeschichtung
- Bodenlegearbeiten

23858 Groß Wesenberg · Mühlenkamp 9 a
Tel. 0 45 33 / 86 66 · Fax 6 15 16