

EDITORIAL

Liebe Leserin,  
lieber Leser!



Foto: Ingo Röhrbein

**Wolfgang Philipp, Inhaber von philipp Immobilien**

Ist sie nur Sommertheater – die Idee, Hamburgs Universität in den Hafen zu verbannen? Muss denn ein neuer Standort her, um die Uni zu verbessern? Muss das quicklebendige Uni-Viertel durch ein sicher gepflegtes Wohnquartier ersetzt werden? Citynah, teuer, steril?

Auf dem Grasbrook würden Studenten und Professoren mit Gewissheit nicht finden, was sie jetzt haben: gute Verkehrsbindung, Wohnquartiere in allen Preislagen, bunte Kneipen-, Café- und Restaurantwelt, ein Abaton-Kino, Kopierläden an jeder Ecke.

Wie wär's denn, verehrte Planer am grünen Tisch, aus dem Wolkenkuckucksheim herabzusteigen und an Ort und Stelle Uni-Gebäude zu sanieren, wo nötig auch neu zu bauen – eben ein gewachsenes Viertel zu erhalten. Denn Stadtteilen aus der Retorte fehlt häufig der Charme und dann auch die Akzeptanz!

Mit freundlichen Grüßen Ihr

Wolfgang Philipp

## Trend: Ein Lift für jedes Wohnhaus

### Ohne Notrufsystem für die Sicherheit geht nichts

Aufzugsfirmen boomen. Immer mehr Wohnhäuser ohne Lift werden nachgerüstet, denn ohne Aufzug verlieren sie zusehends an Attraktivität. Ohne Lift im Haus sind Wohnungen schwerer zu vermieten, Wohnungen und ganze Häuser schwieriger zu verkaufen. Dahinter steht u.a. der stärker werdende Trend zum Wohnen in Mehrgenerationenhäusern. Die Jungen akzeptieren die Senioren, und die modernen aktiven Senioren wollen nicht unter sich sein. Sie wollen Leben um sich haben, mitten im Leben stehen, aber mit Lift.

### Außenaufzüge beleben schlichte Fassaden



Foto: philipp Immobilien

Worauf ist zu achten? Wenn der Platz für einen Lift im Haus scheinbar nicht reicht, sagt das noch nicht viel. Jeder Anbieter hat platzsparende Problemlösungen parat. Ein Maschinenraum wird nicht mehr benötigt. Der Antrieb wird im Fahrstuhlschacht installiert. Auch zwei Fahrkörbe nebeneinander in einem Schacht sind möglich. Ohne Notrufsystem allerdings läuft nichts. Es ist gesetzlich vorgeschrieben. Die Anbindung an einen 24-Stunden-Service kostet pro Wohnung in einem größeren Haus etwa einen Euro im Monat.

Die Auswahl an Lift-Lösungen ist groß. Einige wenige große Konzerne teilen sich den Weltmarkt. Nach eigenen Angaben weltweit größter Anbieter ist Otis. Als viertgrößten bezeichnet sich Kone. Dazwischen liegen Schindler und ThyssenKrupp. Aber auch einige regionale Anbieter wie die mittelständischen Unternehmen Hanse Lift, Hütter Aufzüge und M.S. Aufzüge haben sich mit kreativen Lösungen etabliert. ■

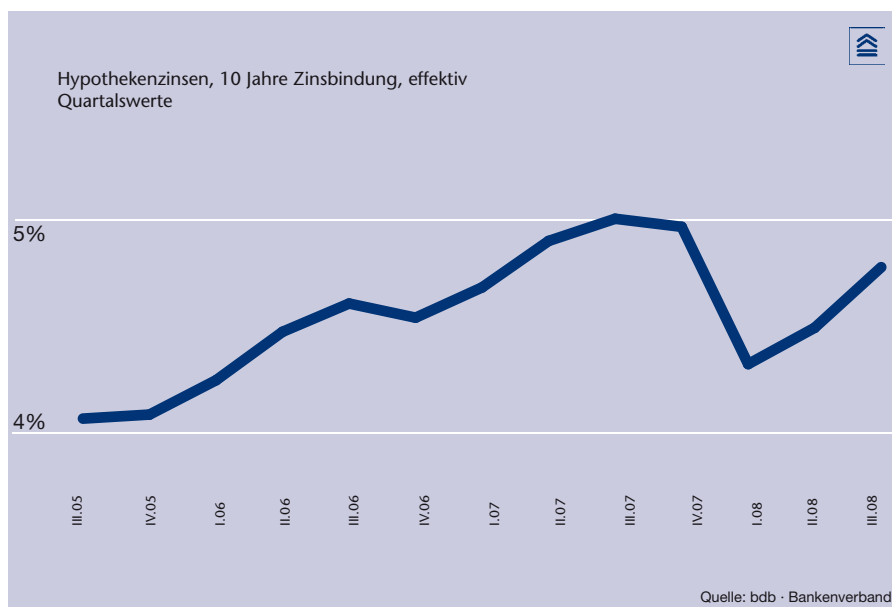
# Mehr Kundenschutz für Hypothekenkunden

Viele Geldinstitute haben Kredite an Finanzinvestoren verkauft, um ihre Bilanzen geradezurücken. Frisch gebackene Hausherren plagt seitdem die Angst vor der Zwangsvollstreckung. Das neue Risikobegrenzungs-gesetz soll nun das Vertrauen der Kunden wiederherstellen. Die am 27.6.2008 vom Bundestag verabschiedete Regelung verpflichtet die Kreditgeber dazu, deutlich auf die Möglichkeit eines Kreditverkaufs im Vertrag hinzuweisen. Der Kunde hat die Möglichkeit, vom Vertragsschluss Abstand zu nehmen oder auf einem Abtretungsverbot zu bestehen. Der Kunde muss spätestens drei Monate vor einer Änderung oder dem Ablauf des Darlehensvertrages unverbindlich darüber informiert werden, ob er eine Anschlussfinanzierung erhält. Vernachlässigt die Bank ihre Informationspflicht, macht sie sich schadenersatzpflichtig, die Verträge bleiben jedoch wirksam. Das Gesetz, das unberechtigte Zwangsvollstreckungen unterbinden soll, tritt im Herbst 2008 in Kraft. ■

## Dachziegel mit Kat-Effekt

Dächer sind in Deutschland meistens mit Tondachziegeln belegt. Vereinzelt kommen andere Materialien – etwa Reet – zum Einsatz. Immer häufiger sind auch Beton-Dachsteine anzutreffen, die seit den 50er-Jahren produziert werden und aus quarzhaltigem Sand und Zement bestehen. Die Dachsteine werden bei 60 Grad Hitze getrocknet und einen Monat gelagert. Einige Hersteller produzieren heute Dachsteine mit in die Oberfläche eingelagertem Titandioxid. Damit wird auf die steigende Belastung der Luft mit Stickoxiden, Benzolen und Aldehyden reagiert: Titandioxid wirkt als Katalysator und wandelt die Schadstoffe um. Es entstehen geringe Mengen wasserlöslichen Nitrats, die vom nächsten Regen wegspült werden und die dann Pflanzen als Dünger dienen oder von einer Kläranlage beseitigt werden können. In Japan ist die Reduzierung von Luftschadstoffen durch Baustoffe bereits seit 20 Jahren üblich. ■

## Effektivzins für Hypothekendarlehen



## Energieausweis: Jetzt ist er Pflicht

Seit 1.7.2008 müssen die ersten Hauseigentümer bei Vermietung, Verpachtung oder Verkauf einen Energieausweis vorlegen können. Betroffen sind Wohngebäude bis Baujahr 1965. Für nach 1965 errichtete Wohnhäuser wird der Energieausweis am 1.1.2009 Pflicht. Bis 30.9.2008 gibt es für alle Eigentümer ein Wahlrecht zwischen dem Energieausweis auf Verbrauchsbasis und dem teureren, aber aussagekräftigeren auf Basis des Energiebedarfs. Bei Gebäuden mit bis zu vier Wohnungen entscheidet ab 1.10.2008 das Alter: Für unsanierte Gebäude mit Bauantragstellung vor dem 1.11.1977 ist der Bedarfsausweis obligatorisch. ■

## Immer mehr Stürme

Schäden durch Wettereinflüsse können an Gebäuden, Hausrat oder am Auto entstehen. Es gibt keine Versicherung, die für alle Schäden einsteht. Die Gebäudeversicherung zahlt Schäden am Haus, beispielsweise abgedeckte Dächer, kaputte Fenster, geknickte Schornsteine – allerdings nur, wenn Sturm mitversichert ist. Auch außen montierte Satellitenschüsseln, Antennen oder Markisen sowie Folgeschäden sind gedeckt. Für Schäden am Hausrat tritt die Hausratpolice ein. Schäden durch Überspannung an elektrischen Geräten müssen extra versichert werden. Wenn ein Baum auf das Nachbargrundstück fällt oder Passanten durch herabfallende Ziegel verletzt werden, greift die Haftpflichtpolice. Achtung: Bei Sturm zahlen Gebäude-, Hausrat- und Kaskoversicherungen erst ab Windstärke acht. ■

### Impressum

Herausgeber Wolfgang Philipp Immobilien IVD/VHH,  
Grindelallee 116, 20146 Hamburg  
HR A 87936 Hamburg  
Telefon 040 / 41 30 50-0  
Fax 040 / 41 30 50-49  
E-Mail kontakt@philippimm.de  
Internet www.philippimm.de  
Redaktion, Layout, Bilder, Grafiken  
Philipp Immobilien, Grabener Verlag, Kiel  
V.i.S.d.P Wolfgang Philipp  
Alle Angaben werden von uns sorgfältig recherchiert.  
Eine Garantie für die Richtigkeit sowie eine Haftung  
können wir jedoch nicht übernehmen.

Die philipp info können Sie kostenfrei von  
www.philippimm.de an einen Freund senden  
oder als Pdf-Datei herunterladen.

## Balkonsanierung: Keine Entschädigung wegen Nutzungsausfall



Foto: Ilse Dunkel | Pixello

Für die zeitweise Beeinträchtigung des Gebrauchs eines Balkons kann kein Anspruch auf Nutzungsausfallentschädigung geltend gemacht werden. Der Anspruch auf Nutzungsausfallentschädigung setzt voraus, dass Lebensgüter von zentraler Bedeutung betroffen sind (OLG Frankfurt, 22. Februar 2005, 20 W 131/02). Im vorliegenden Fall konnte ein Wohnungseigentümer wegen Sanierungsarbeiten, die sich über mehrere Jahre hinzogen, seinen Balkon nicht nutzen. Das Gericht sah die Voraussetzungen für eine Nutzungsausfallentschädigung nicht als gegeben an, weil die Störung nicht so nachhaltig sei, dass sie dem Entzug nahekomme und der Betroffene sich eine Ersatzwohnung habe beschaffen dürfen. ■

## Umlagefähiger Elektrocheck

Lässt ein Vermieter alle vier Jahre eine Überprüfung der elektrischen Anlage des Hauses durchführen, kann er die Kosten dafür als Betriebskosten auf die Mieter umlegen, entschied der Bundesgerichtshof. Eine Mieterin hatte sich gegen die Umlage in Höhe von 22,65 Euro zur Wehr gesetzt, da sie die Kosten für die Überprüfung als nicht umlagefähige Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungskosten ansah. Der Bundesgerichtshof (Az. VIII ZR 123/06, Urteil vom 14.2.2007) betonte, dass die Überprüfung hier ohne konkreten Hinweis auf einen Schaden oder eine Gefahr allein zur Vorsorge stattfand. Es handle sich damit um umlagefähige Betriebskosten. Auch mit „vorbeugenden Instandsetzungskosten“ könne nicht argumentiert werden. ■

## Farbwahlklausel unwirksam

In einigen Mietverträgen befinden sich sogenannte Farbwahlklauseln, wie zum Beispiel: „Die Schönheitsreparaturen sind in neutralen, deckenden, hellen Farben und Tapeten auszuführen“. Nach dem Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH VIII ZR 224/07) benachteiligt eine derartige Vertragsregelung den Mieter unangemessen und ist daher unwirksam (§ 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB). Im verhandelten Fall schrieb die Klausel dem Mieter vor, für die Schönheitsreparaturen bereits während der Mietzeit helle, deckende und neutrale Farben zu verwenden. Der Vermieter hat zwar ein berechtigtes Interesse daran, die Wohnung am Ende des Mietverhältnisses in einer neutralen Farbgebung zurückzuerhalten. Das Gericht konnte jedoch kein anerkanntes Interesse des Vermieters daran feststellen, dass der Mieter die Wohnung schon während der Mietzeit in diesem Zustand halten muss. ■

## Eigentümergeinschaft kann Grundstücke erwerben

Nach Zuerkennung der Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft durch BGH-Rechtsprechung und anschließende gesetzliche Regelung im Rahmen der WEG-Reform ist nunmehr nach einer Entscheidung des OLG Celle klargestellt, dass der Grundstückserwerb sowie der Erwerb von Wohnungs- bzw. Teileigentum durch den rechtsfähigen Verband „Wohnungseigentümergeinschaft“ eine Maßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung sein kann (Beschluss vom 26. Februar 2008, 4 W 213/07). So könne sich nach Auffassung des OLG Celle der Erwerb von Sondereigentum durch die teilrechtsfähige Gemeinschaft insbesondere dann als sinnvoll erweisen, wenn es um den Erwerb einer Hausmeisterwohnung gehe oder um Aufenthaltsräume für Wartungs- und Pflegepersonal oder auch um Geräte- oder Abstellräume. Schließlich könne der Erwerb von Sondereigentum in der Zwangsversteigerung die Gemeinschaft auch vor finanziellen Nachteilen schützen. ■

Seit der Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes haben Eigentümer größere Freiheiten. So ist es zum Beispiel möglich, dass die Gemeinschaft eine in der Wohnanlage zum Kauf stehende Wohnung kauft, um sie Besuchern als Gästewohnung zur Verfügung stellen zu können.



Foto: Grabener Verlag

## Kein Beschluss durch Telefonkonferenz

Ein Beschluss, der von einer Wohnungseigentümergeinschaft per Telefonkonferenz gefasst wurde, ist nicht rechtswirksam, entschied das Amtsgericht Königsstein. Gemäß § 23 WEG seien Beschlüsse grundsätzlich in einer Versammlung zu fassen. Eine Telefonkonferenz sei vom Gesetz nicht vorgesehen und ersetze nicht die schriftliche Zustimmung aller Eigentümer.

**Praxistipp:** Die Entscheidung ist nicht überraschend. Sie orientiert sich am Wortlaut des § 23 Abs. 1-3 WEG, wonach Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft in einer Versammlung zu fassen sind oder der schriftlichen Zustimmung aller Eigentümer bedürfen. Verwalter und Eigentümer sollten diese Regelung bei einer Beschlussfassung im Auge behalten. (AG Königsstein i.Ts, 16.11.2007, Az. 27 C 955/07) ■

## „Ich werde wieder zu philipp Immobilien gehen“

Christiane Dulson und Wolfgang Philipp lernten sich vor vielen Jahren kennen, als der Immobilienmakler das Nachbarhaus des Dulson-Besitzes verkaufte. Frau Dulson hatte auch besichtigt, und sie waren ins Gespräch gekommen. Als sie nun das vor hundert Jahren von ihrem Urgroßvater gekaufte Mietshaus mit einer tollen Gründerzeit-Fassade, mit 32 Wohnungen und drei Läden in Hoheluft West veräußern wollte, hat sie es erst einmal allein versucht. „Das war ein Fehler! Ich würde jedem empfehlen, sich nicht allein daran zu wagen“, sagt sie. Schließlich wandte Frau Dulson sich an philipp Immobilien, „und dann habe ich noch einen Fehler gemacht. Ich habe Herrn Philipp keinen Alleinauftrag gegeben.“ Aber nur Wolfgang Philipp habe sich bemüht und das Haus ganz schnell, innerhalb von drei Monaten, verkauft. Ist also alles glatt gelaufen? „Ja, ich bin zufrieden, ausdrücklich zufrieden, und werde, wenn ich wieder einmal etwas verkaufen will, gleich zu philipp Immobilien gehen. Auch weil der Chef so gar keine Allüren hat.“ ■



Foto: privat  
**Christiane Dulson**

## Der Hallerplatz soll endlich ein Platz werden

Wer den Grindelhof Richtung Hallerstraße entlang fährt, merkt es gar nicht, wer den Weg zu Fuß macht, merkt kaum, dass er einen Platz überquert: den mehr als hundert Jahre alten Hallerplatz. Er ist ja auch nicht groß und nicht als das gestaltet, was man unter Platz versteht. Das soll nun anders werden.

Seit einem Vierteljahrhundert wird gefordert und geplant, den Platz attraktiver zu gestalten, aber immer fehlte das Geld. Jetzt scheinen Pläne Gestalt anzunehmen. Raum für Außengastronomie und Veranstaltungen ist vorgesehen sowie besserer Zugang zu Einzelhandelsläden. Fußgänger sollen den Platz leichter überqueren können. Parken von Autos und Fahrrädern wird neu gestaltet. Das alles braucht Flächen. Irgendwo müssen sie eingespart werden, und das werden die Autofahrer spüren, im Verkehr zwischen Schlüterstraße und Hallerstraße zum Beispiel und beim Linksabbiegen vom Hallerplatz in die Hallerstraße. Städtebaulich soll der Hallerplatz ein Gegenpol zum belebten Allendeplatz am südlichen Ende des Grindelhofs werden. ■

## zu mieten

### Im Grünen wohnen an der Rothenbaumchaussee

Eine Erdgeschosswohnung mit drei Terrassen, nach vorn zur Straße wie auch nach hinten zum begrünten Innenhof – vor jedem der drei Zimmer eine. Büsche begrenzen die Terrassen und geben Sichtschutz. Zur Straße hin stehen alte Bäume. So schön wohnen lässt es sich mitten in Hamburg an der Rothenbaumchaussee. Den ruhigen Innenhof

**Wohnen im Grünen – und doch mitten im Leben an der Rothenbaumchaussee**



Foto: philipp Immobilien

ermöglicht die Bauweise des um 1980 errichteten Eckhauses in Form eines Winkels. Die Mietwohnung ist etwa 100 Quadratmeter groß. Sie verfügt über eine Küche, die groß genug ist, um auch als Wohnküche eingerichtet zu werden. Ein Vollbad mit Fenster gehört ebenfalls dazu. Einschließlich Pkw-Stellplatz in der Tiefgarage des Hauses beträgt die Miete monatlich 1.300 Euro inkl. Nebenkosten zuzüglich Kautions- und Courtage. Weitere Informationen geben wir Ihnen gern unter 040/41 30 50-0. ■

## NEWS & FACTS

### Aus dem Hause philipp

2008 verspricht für uns ein gutes Jahr zu werden. In den ersten sechs Monaten haben wir den Vermittlungsumsatz im Vergleich zur ersten Jahreshälfte 2007 um gut 41 Prozent steigern können.

Wir haben ein neues Firmenfahrzeug: einen VW Polo – in gewohntem philipp-Design. Gern hätten wir einen weiteren Lupo gehabt, aber die werden nicht mehr hergestellt.



Foto: philipp Immobilien

### Der neue VW Polo – ganz philipp Immobilien

Wie turnusmäßig alle drei Jahre haben wir 2008 unsere Kunden im Bereich der Wohnungseigentums-Verwaltung zur Qualitätssicherung unserer Dienstleistungen befragt. Wir freuen uns über die rege Teilnahme von fast 30 Prozent unserer Verwaltungskunden. Das Gesamtergebnis ist repräsentativ. Es kann bei philipp Immobilien per Post angefordert werden.

