

philipp
IMMOBILIEN

Badenixe entspannt in der Alster

Eine Kunstinstallation füllt das Hamburger Sommerloch

Liebe Leserin, lieber Leser!

Der Wert von Immobilien scheint heute angesichts der globalen Finanzkrise und einer außergewöhnlich hohen Nachfrage kaum noch kalkulierbar. Selbst die Halbwertszeit von Marktberichten geht gleich null, belastbar seriöse Einschätzungen sind kaum noch zu machen.

In dieser Situation rate ich meinen Kunden zu kreativen Strategien: Wer sich derzeit von seiner Immobilie trennen will, der sollte einfach einen Versuchsballon mit Hochpreisangebot starten. Wer sich jedoch kurzfristig von seiner Immobilie trennen muss, der sollte keinen Preis festsetzen, sondern den Tagespreis in einem privaten Bieterverfahren, einer Art Versteigerung, ermitteln lassen.

Oder machen Sie es wie die Badenixe in der Alster – lehnen Sie sich zurück. Ob Sommerloch oder Finanzturbulenzen, Schwankungen gehören auch in Zukunft zum Geschäft.

Mit freundlichen Grüßen, Ihr

Wolfgang Philipp

Wolfgang Philipp,
Inhaber von
philipp Immobilien



Foto: philipp Immobilien

Die Badenixe des Künstlers Oliver Voss vor dem Rathauspanorama

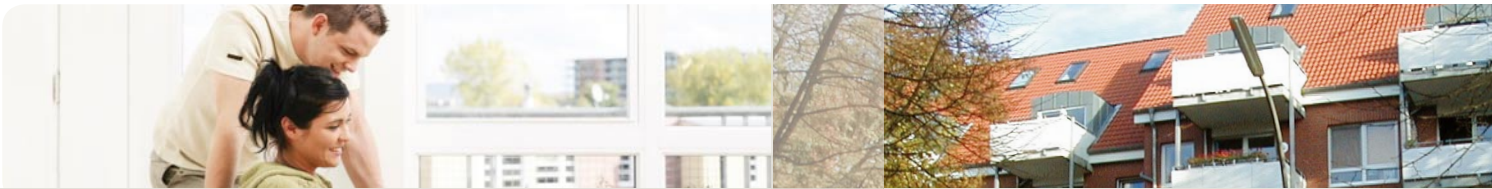
Im August sorgte die überlebensgroße Installation einer badenden Blondine in der Binnenalster für Aufsehen und polarisierte ganz Hamburg.

Wer sich im August vom Hauptbahnhof über den Ballindamm dem Hamburger Rathausmarkt näherte, der stolperte beim Blick zur Binnenalster über zwei formschöne Knie und das dezent geschminkte Haupt einer Dame, die bis zur Unterlippe im Alsterwasser schwamm. Die überdimensionale Badenixe aus Stahl und Styropor lag dort fest verankert zehn Tage lang als überraschender Blickfang.

Dankbar stürzten sich die Hamburger Zeitungen im Sommerloch auf die Badenixe – endlich mal ein Thema, über das sich fröhlich streiten lässt: Ist das nun Kunst oder muss das schleunigst verschwinden? Was die einen zum Schmunzeln bringt, lässt andere rätseln oder gar wütend werden. Bezirksamtsleiter Markus Schreiber meldete Bedenken an, weil die Dame den freien Blick auf das Rathauspanorama störe. Doch er war nicht zuständig, stattdessen hatte die Behörde für Umwelt und Stadtentwicklung die Wasser-Installation längst genehmigt.

Und schon schließt sich der Kreis, schließlich führt Hamburg den Titel Europäische Umwelthauptstadt 2011, da passt das Naturbad in der Alster wohl ins Bild? Oder soll das reizende weibliche Ensemble darauf

... Fortsetzung nächste Seite



Wer trägt die Instandsetzungskosten für die Fenster?



Foto: La Citta Vita | Flickr.com

Das Wohnungseigentumsgesetz ist seit der Neuregelung im Jahr 2009 flexibler geworden. Immer noch sorgen Sonderregelungen und Ausnahmen für individuelle Lösungen – manchmal aber auch für Verwirrung

Das ist doch klar, denkt manch ein Wohnungseigentümer. Denn Fenster stehen gemäß § 5 Abs. 2 WEG zwingend im Gemeinschaftseigentum. In zahlreichen Teilungserklärungen bzw. Gemeinschaftsordnungen finden sich jedoch Regelungen, nach denen Fenster dem Sondereigentum zugeordnet sind. Solche Regelungen sind zwar nichtig. Doch das führt nicht unbedingt dazu, dass deshalb die Instandhaltung und Instandset-

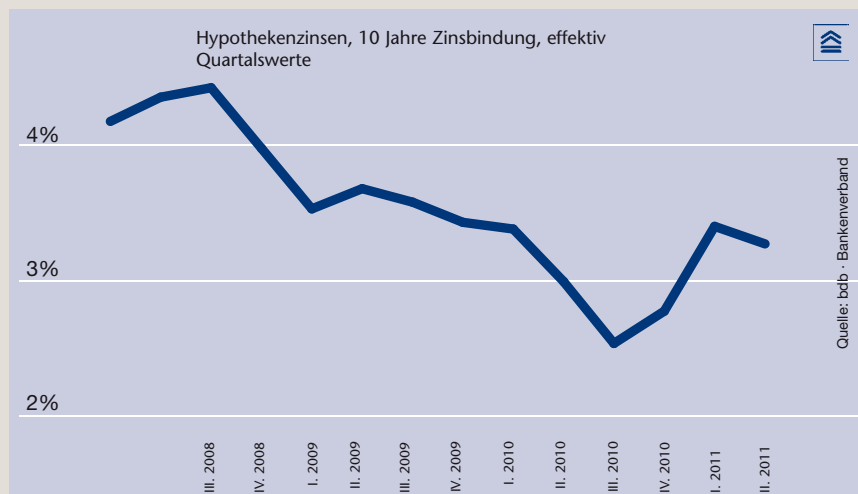
zung von Gemeinschaftseigentum – also auch der Fenster – allein der Gemeinschaft obliegt. Durch eine genannte Umdeutung der nichtigen Regelung kann sich ergeben, dass für diese Fenster im Bereich des räumlichen Sondereigentums die Pflicht zur Übernahme der Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten bei den jeweiligen Eigentümern bleibt (OLG Karlsruhe, Beschluss vom 7.7.2010, 11 Wx 115/08). verwaltung@philippimm.de

Fortsetzung von Seite 1 ...

verweisen, dass Hammonia mal wieder im sommerlichen Schmutdelwetter versinkt? Dient es womöglich gar als Sinnbild für den Immobilienmarkt, in dem derzeit manches Investment baden geht, auch wenn es noch so schön geschminkt ist? Wir wissen es nicht, aber schmunzeln entspannt.

Neues Urteil zur Eigenbedarfskündigung

Die Anforderungen an ein Kündigungsschreiben dürfen nicht übertrieben hochgeschraubt werden, hat der Bundesgerichtshof entschieden. Eine Münchner Studentin hatte der Zwischenmieterin ihrer Einzimmerwohnung wegen Eigenbedarfs gekündigt, als sie selbst von einem Auslandssemester zurückkehrte. Die Mieterin wehrte sich mit dem Argument der ungenügenden Begründung. Beim Eigenbedarf reicht es aus, wenn die Person genannt wird, für die die Wohnung benötigt wird, und wenn das Interesse an der Wohnung dargelegt wird. Die Erklärung, dass die Eigentümerin die Wohnung selber brauche, um in München weiter zu studieren, weil ihr Kinderzimmer bei den Eltern jetzt anders genutzt werde, sei völlig ausreichend (BGH 06.07.2011, Az. VIII ZR 317/10).



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.



Wildblumen oder englischer Rasen?



Fotos von li. nach re.: Müritz | Flickr, Markus Stark | Pixelio, Sindre Wimberger | Flickr

Zum Glück sind die Menschen verschieden – genauso wie ihre Vorlieben. Manch einer mag es lieber natürlich, andere ziehen eine akkurate Gartengestaltung vor.

Die Ansichten darüber, was ein gepflegter Garten ist, gehen oft weit auseinander. Vermieter können die Gartenpflege dem Mieter per Mietvertrag übertragen, haben jedoch kein Weisungsrecht über die genaue Ausführung der Arbeiten oder die Gartengestaltung. Will der Mieter eine Pergola aufstellen oder einen Gartenteich anlegen, steht dem nichts entgegen. Größere Bäume darf der Mieter aber nicht fällen. Damit verstößt er in den meisten Gemeinden sogar

gegen eine Baumschutzsatzung, was zu einer Bußgeldpflicht des Vermieters führen kann. Nicht hinnehmen muss der Vermieter, wenn der Garten verwahrlost. Doch darüber, was eine Verwahrlosung ist, lässt sich streiten. Verwandelt sich ein englischer Rasen in eine Wildblumenwiese, besteht kein Anspruch des Vermieters darauf, eine Gartenbaufirma auf Kosten des Mieters mit der „Reparatur“ des Rasens zu beauftragen (LG Köln, Az. 1 S 119/09).

Lichtaktivhaus setzt Maßstäbe

Grafik: VELUX Deutschland



In Hamburg-Wilhelmsburg ist das sogenannte Lichtaktivhaus als ein Partnerprojekt der Internationalen Bauausstellung IBA Hamburg errichtet worden. Es wurde von einem dänischen Unternehmen und der Uni Darmstadt entwickelt, um zu zeigen, wie modernes Wohnen um 2020 aussehen könnte.

Grundlage war ein 50er-Jahre-Haus, das aufwändig umgebaut wurde. Große Dachfenster lassen viel Sonne herein, auf einem Anbau sind Solarthermie-Elemente für Heizung und Warmwasser angebracht. Fotovoltaik-Flächen erzeugen Strom. Mit der Solarthermie-Anlage ist eine Luft-Wasser-Wärmepumpe gekoppelt. Ab September 2011 soll eine Familie das Gebäude mietfrei bewohnen – als „Testbewohner“. Ein Jahr lang werden dann Messwerte gesammelt und geprüft, ob das Konzept praxistauglich ist. Dann wird das Haus verkauft – der Preis steht noch nicht fest.

Wasserhähne abdichten hilft Kosten sparen

Oft wird über versteckte Stromfresser in Wohnungen berichtet. Vernachlässigt werden aber andere heimliche Quellen für hohe Nebenkosten im Wohnbereich: tropfende Spülkästen und Wasserhähne. Ein undichter Spülkasten kann zehn oder mehr Liter Wasser pro Tag verschwenden, auch undichte Wasserhähne treiben die Wasserrechnung in die Höhe. Wer feststellt, dass die Verschlüsse nicht mehr richtig dicht sind, sollte entweder seinen Vermieter oder – als Eigentümer – den Installateur



Foto: RediSu | Pixelio

benachrichtigen. Oft wird aber gar kein Fachmann gebraucht. Der Wasserzulauf am Spülkasten oder am Wasserhahn kann direkt an der Zulaufleitung des Spülkastens oder an einem Hahn unterhalb des Waschbeckens abgedreht werden. Mit wenigen Handgriffen lassen sich der Deckel oder die Wandabdeckung des Spülkastens entfernen. Häufig sind defekte Dichtungen, klemmende Schwimmer oder kaputte Zulaufventile die Ursachen für die Wasserverschwendung. Dann handelt es sich um eine Kleinreparatur, die per Mietvertrag bis zu einem bestimmten Betrag auf den Mieter übertragen werden darf. Die Höchstgrenze liegt bei 75 Euro im Einzelfall oder 100 bis 200 Euro pro Jahr (BGH, Az. VIII ZR 129/91).

verwaltung@philippImmo.de



Häuser mit Geschichte: Das Schröderstift

Diese selbstverwaltete Wohnanlage in Rotherbaum ist wie ein kleines Dorf mitten in der Großstadt

Zwischen der sechsspurigen Schröderstiftstraße, dem U-Bahnhof Schlump und dem 18-stöckigen Geomatikum der Universität Hamburg liegt diese grüne Oase aus Backsteinhäusern. Wie auf einer Insel mit Park leben in dem Dreiflügelbau knapp 100 Bewohner. Sie verwalten das 1,2 Hektar große Anwesen als Mieterinitiative seit Anfang der 1980er Jahre selbst.

Die großzügige Anlage ließ der Hamburger Kaufmann und Bankier Johann Heinrich Schröder 1852 von dem Architekten Albert Rosengarten bauen. Dem Stiftungszweck zufolge dienten die

52 kleinen Wohnungen als Unterkunft für „Personen höheren Standes, die dessen bedürfen“, vor allem für alleinstehende „unverschuldet in Not geratene“ Frauen.

Nach Kriegszerstörungen tauschte die Stiftung 1971 das Gelände mit der Stadt gegen ein Grundstück in Langenhorn, wo die Stiftung heute eine Seniorenwohnanlage betreibt. Die alten Gebäude des Schröderstifts nutzte die Stadt für einfaches studentisches Wohnen und errichtete auf einem Teil des Geländes das Geomatikum. Weitere Abrisspläne vereitelte eine Mieterinitiative, die das Gebäude in Jahrzehnten sanierte und

zu kaufen

Nahe am Wasser gelegen

Nur wenige Schritte von Mittelweg und Alsterwiesen entfernt liegt diese exklusive 3,5 Zimmer-Etagenwohnung im Herzen von Pöseldorf. Die ca. 83,5 m² große

Hochparterre-Wohnung ist Teil einer modernen, in den 1970er Jahren erbauten Wohnanlage, die über ein hauseigenes Schwimmbad mit Sauna verfügt.

Der gelungene Grundriss ermöglicht es, die Zimmer auch gut in getrennten Bereichen zu nutzen, etwa als Wohnbereich und daneben als Gäste-, Arbeits- oder Kinderbereich. Die frisch sanierte



Die Kapelle des Schröderstifts mit Geomatikum im Hintergrund

bis heute in Selbstverwaltung nutzt. Die Kapelle dient seit 2006 der Koptisch-Orthodoxen und der Äthiopisch-Orthodoxen Gemeinde als Altarraum.

Wohnung hat hell mit Vlies tapetisierte Wände, Parkettfußboden und eine weiße Einbauküche. Die zwei Bäder mit Dusch- bzw. Vollbad verfügen über cremefarbene Sanitärelemente. Das großzügige Wohnzimmer mit einer ca. 6 m² großen Loggia öffnet sich nach Süden hin zum schönen Klosterstiege. Das Dach der Wohnanlage wurde 2010 erneuert und eine Solaranlage installiert. Eine Tiefgarage, der Aufzug im Haus und ein Kellerabteil runden das Angebot ab. Der Kaufpreis beträgt 450.000 EUR.

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



Foto: philipp Immobilien

Alsternah Wohnen im Grünen am Wasser