

LESERFRAGEN
EXPERTEN

KOSTEN FÜR KONDENSATWASSER

Wir haben unser Einfamilienhaus mit einem umweltfreundlichen Gas-Brennwertkessel nachgerüstet. Für die Einleitung des entstehenden Kondenswassers in den Abwasserkanal fordert nun der Verband Gebühren von jährlich 11,82 Euro, da bei unserem Kessel angeblich Kondensat von 5,6 m³ anfallen würde, alternativ könnten wir auch einmalig 118,20 Euro entrichten. Unser Heizungsbauer meint aber, dass unser Kessel bei üblichem Betrieb keine 1,0 m³ Kondensat produziert. Für uns stellt sich nun die Frage, ob wir den Gebührenbescheid bezahlen müssen?

Nein, das müssen Sie nicht. Das Schleswig-Holsteinische Oberverwaltungsgericht hat aktuell festgestellt (Urteil vom 3. Juni 2010, Az. 2 LB 27/09), dass die Gebühren durch den Abwasserverband rechtswidrig sind. Der Verband berechnet die Gebühr nämlich anhand einer Tabelle aus dem sog. Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 251. Die Anwendung dieser Tabelle hält das Gericht für unzulässig. Das Arbeitsblatt regelt nämlich nicht Kondensatvolumen, sondern enthält Bestimmungen darüber, welche Mindestzahl an Wohnungen an derselben Einleitstelle angeschlossen sein müssen, um aufgrund des niedrigen PH-Werts des Kondensats eine ausreichende Vermischung zu gewährleisten. Da es bei kleineren Anlagen keine Messeinrichtungen der Kondensatmenge gibt, muss der Verband nach dem sog. Wahrscheinlichkeitsmaßstab eine Schätzung vornehmen. Wichtig ist, dass Sie gegen die Gebühren unbedingt fristgerecht Widerspruch einlegen. Andernfalls wird der Bescheid rechtskräftig, und Sie müssen zahlen. Bei bestandskräftigen Bescheiden können entrichtete Gebühren nicht zurückgefordert werden.

Experte: Tobias Thein, RAe Schmidt & Thein
(www.schmidt-thein.de)
Zusendungen von Fragen an:
Wohnen.leben@abendblatt.de

ANZEIGE

Miet-Nomaden?
Wir helfen!
Grundeigentümer-Verband
Hamburg
Tel. 040-3096720 - www.grundeigentuemerverband.de

Lokstedt im Fokus der Entwickler

Auf den aktuellen Baustellen der Stadt sind 80 Prozent der Wohneinheiten bereits vergeben

HOLMER STAHNCKE

„Der frühe Vogel pickt den Wurm“, weiß ein altes Sprichwort. Ähnliches gilt für Wohnungssuchende, die eine Neubauwohnung in Hamburg beziehen wollen. „Auf fast allen Baustellen sind mehr als 80 Prozent der Wohnungen schon verkauft, bevor die Erdarbeiten für Keller und Tiefgarage abgeschlossen sind“, sagt Andreas Ibel, Landesvorsitzender des Bundesverbands Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW). Den Käufern reiche es, einen Grundriss und eine Animation zu sehen, um sich für den Kauf einer Wohnung für 3000 Euro und mehr pro Quadratmeter zu entscheiden.

Zunehmend mehr Anleger aus Bayern kaufen, um dann zu vermieten

Das ist bei Luxuswohnungen, angeboten zu Quadratmeterpreisen von 6000 Euro aufwärts nicht der Fall, hebt Christian Manke von der Grundstücksgesellschaft Manke hervor. „Wer so viel Geld ausgibt, will das Haus begehnen und den Blick aus dem Fenster einschätzen können.“ Sein Unternehmen baut an der Elbchaussee, unweit des Jenischparks, zwei neoklassizistische Häuser mit insgesamt fünf Luxuseigentumswohnungen. Die Quadratmeterpreise liegen zwischen 5150 und 6900 Euro.

Die rege Nachfrage nach Eigentumswohnungen erklärt Andreas Ibel als Folge der Finanzkrise. Die Menschen suchten nach sicheren Anlagen und fänden diese in der Immobilie. Nicht alle Käufer wollten die Wohnungen auch selbst nutzen, zunehmend registrierte man private Anleger – darunter viele aus Bayern. „Die sind aus München ganz andere Preise gewöhnt, dagegen präsentiert sich Hamburg vergleichsweise günstig“, so Ibel. Diese Wohnungen würden dann in Hamburg vermietet. Dieser Markt sei ebenso aufgeheizt wie der für Eigentumswohnungen. „Beim Projekt Skolgaarden liegen für die 60 Mietwohnungen, die in der Altonaer Altstadt errichtet werden, bereits über 100 Anfragen vor“, weiß der BFW-Landesvorsitzende. Die Miete liege unter knapp zehn Euro pro Quadratmeter. Auch die im Projekt vorgesehene 35 Eigentumswohnungen seien bereits zu 80 Prozent verkauft. Der Quadratmeter koste zwischen 3050 und 3850 Euro. Angesichts der Nachfrage könnte die Hamburger Wohnungswirtschaft weitaus mehr bauen, verkaufen



Im Rahmen der Lokstedter Stadtgärten entstehen auch diese Wohnhäuser nach Plänen der Architekten Schenk & Waiblinger.

oder vermieten. „Es gibt aber zu wenige günstige Grundstücke in der Stadt“, sagt Ibel. Immerhin sei die neue Vergabepolitik des Senats zu begrüßen, wonach jetzt nicht mehr das höchste Angebot den Zuschlag erhalte, sondern das beste Konzept. So könne man preiswerter bauen und auf die breit gefächerte Nachfrage angemessener reagieren.

Als Beispiel führt der BFW das Projekt „360° Lokstedt“ vor. Hier baut die cds Wohnbau gemeinsam mit WHB Wulff Hanseatische Bauträger eine Siedlung mit 18 Eigentums- und 182 Mietwohnungen sowie 40 Stadthäusern. Ihr Konzept, basierend auf den Plänen der Architekturbüros Czerner Götsch Architekten und wrs-Architekten, beruht auf dem Gedanken, die zunehmende Berufstätigkeit von Mann und Frau in einem Bauvorhaben widerzuspiegeln. Durch ein optimales Raumangebot soll es freiberuflichen Frauen mit Kleinkindern mithin erleichtert

werden, Arbeiten, Wohnen und Kinderbetreuung unter einem Dach und in der Siedlung zu verwirklichen. Lokstedt ist, nicht zuletzt wegen seiner Nähe zu Eppendorf, in den Fokus der Wohnungswirtschaft geraten. Hier gibt es neben „360° Lokstedt“ mit den „Stadtgärten Lokstedt“ und dem „Lokstedt Carré“ gleich zwei weitere Großbaustellen. Während im „Lokstedt Carré“ nur Einheiten zum Kauf – 19 Stadthäuser und sechs Wohnungen – gebaut werden, wird es in den Stadtgärten zusätzlich Mietwohnungen geben. Die Mieten bewegen sich zwischen acht und 13,75 Euro, je nach Anbieter.

Bauen im Bestand nimmt in Hamburg eine immer wichtigere Rolle ein

Angesichts der knappen und teuren Grundstücke nimmt das Bauen im Bestand einen immer wichtigeren Stellenwert ein. Der BFW verweist auf zwei besonders kreative Beispiele. So hat der

Architekt Prof. Bernhard Winking für Behrendt Wohnungsbau in der Averhoffstraße, unweit des Einkaufszentrums Hamburger Straße, das ehemalige Verwaltungsgebäude eines Waisenheims zu einem Wohnhaus umgestaltet. Rund die Hälfte der Wohnungen im Altbau, die zwischen 390 000 und 770 000 Euro kosten, ist noch nicht verkauft. „Wer sich bei einem denkmalgeschützten Gebäude vor Beginn der Umbaumaßnahmen zum Kauf entschließt, kann die Denkmal AfA in Anspruch nehmen und so Steuern sparen“, betont Andreas Ibel. Kaufe man nach Baubeginn, verringere sich der Steuervorteil prozentual zum Baufortschritt.

Auf dem Dach eines Hochbunkers errichtet indessen der Projektentwickler Michael Hügge unter dem Namen „Highhomes 43“ fünf Maisonettewohnungen und zwei Penthäuser. Drei der Einheiten sind zu Kaufpreisen ab 395 000 Euro noch zu haben.

URTEIL
DER WOCHE

PRÜFUNG VON RECHNUNGEN

„Der Bundesgerichtshof hat mit einer alten Unsitte am Bau Schluss gemacht – dem Missbrauch der Prüfbarkeit von Rechnungen“, kommentiert Heike Rath von der Arbeitsgemeinschaft für Bau- und Immobilienrecht im Deutschen Anwaltverein das Urteil mit dem Aktenzeichen: VII ZR 48/07. Danach können Auftraggeber nicht mehr Rechnungen zurückweisen, wenn nur ein einzelner Abschnitt nicht prüfbar war. „Bislang konnten diese die Rechnung eines Unternehmers schon wegen kleiner Ungereimtheiten ablehnen“, sagt Baufachanwältin Rath. „Das war eine regelrechte Einladung zum Missbrauch, und mancher hat monatelang gar nichts bezahlt.“ Der Gesetzgeber hatte versucht, dem Missbrauch vorzubeugen, indem er dem Unternehmer bei der verzögerten Auszahlung unbestrittener Guthaben hohe Zinsansprüche einräumt. Dies wurde allerdings nur begrenzt genutzt. „Mit dem Urteil hat der BGH die Rechte der Bauunternehmer gestärkt. Jetzt muss der Auftraggeber zahlen. Lediglich der beanstandete Teil der Rechnung bleibt außen vor, bis dieser geklärt ist. Damit ist für viele Firmen die ständige Gefahr der Insolvenz gebannt“, sagt Heike Rath. (HA)

Hamburg auf der
Expo Real mit 45
Ausstellern vertreten

Auf der größten europäischen Fachmesse für Gewerbeimmobilien und Investitionen, der Expo Real, präsentiert sich die Hansestadt vom 4. bis 6. Oktober in München mit einem Gemeinschaftsstand auf 555 Quadratmetern Fläche und 45 Ausstellern. Die „Europäische Umwelthauptstadt 2011“ will sich dort als lebenswerte Metropole präsentieren, wie die Hamburgische Gesellschaft für Wirtschaftsförderung mitteilt. Ein Filmbeitrag über die Elbphilharmonie soll die Bedeutung Hamburgs als Kulturmetropole unterstreichen. Wie wichtig an der Elbe das Leitthema Nachhaltigkeit genommen wird, soll anhand von Präsentationen der HafenCity und der Internationalen Bauausstellung IBA Hamburg veranschaulicht werden. Neben den traditionell stark vertretenen Investoren, Entwicklern und Finanziers sind wieder nahezu alle Bereiche der Immobilienwirtschaft auf dem Stand vertreten. (HA)

ANZEIGE

Hamburg und Umland
Verkäufe

Besuchen Sie uns in unserem Büro in Volksdorf
Gesuchte Lage in Wohldorf-Ohlstedt, Stadtvilla-Neubau



Auf einem ca. 1.100 m² großem Grundstück in gesuchter und sonniger Lage bieten wir Ihnen den Bau einer großzügigen Stadtvilla mit Vollkeller als Planungsvorschlag an. In empfehler Breyer und Seck Bau Qualität und als Effizienzhaus 70 (2009) ausgeführt, bietet die villa mediterranea technische Innovationen auf zeitgemäß höchstem Niveau. Andere freie Architektenplanungen, z.B. Bauhaus, Landhaus, mit oder ohne Keller - unsere erfahrenen Architekten setzen Ihre Wünsche gern für Sie um.

Wir freuen uns auf Ihren Besuch!

- villa mediterranea
- Zimmer: 7
- Wohnfläche: ca. 239 m²
- Grundstück: ca. 1.100 m²
- Baujahr: 2010
- Kaufpreis: € 705.850,-

Mehr Informationen erhalten Sie unter:
Breyer & Seck Bau GmbH, Groten Hoff 1, 22359 Hamburg
Tel 040 / 64862905
Homepage: www.breyerundseckbau.de, schoebel-hamburg@web.de



MUSTERHAUSBESICHTIGUNG in HH-Stellingen, Molkenbührstr. 22
Sa. 28.08. + So. 29.08. von 12 - 17 Uhr



Das abgebildete Haus ist ein Planungsbeispiel für eine klassische Villa mit südländischem Flair. In bekannt guter Qualität bauen wir Ihnen Ihr Haus auf Ihrem Grundstück. Selbstverständlich sind wir Ihnen auch bei der Grundstückssuche behilflich. Unsere Häuser können wir Ihnen in den Energieeffizienzklassen 85, 70, 55 oder auch 40 anbieten.

Besuchen Sie uns in der Molkenbührstraße 22 / Ecke Volksparkstraße in HH-Stellingen. Hier zeigen wir Ihnen unsere 2-geschossige Stadtvilla „villa magnifica“

Wir freuen uns auf Ihren Besuch!

- villa classica
- Zimmer: 4-5
- Wohn/Nutzfläche: ca. 205 m²
- Grundstück: auf Anfrage
- Baujahr: 2010
- Kaufpreis: € 248.700,-

Mehr Informationen erhalten Sie unter:
Breyer & Seck Bau GmbH, Molkenbührstr. 22, 22525 Hamburg
Tel 040 / 300 33 177
Homepage: www.busbau.de, Mail: info@busbau.de



HAMBURG - Niendorf, Grüne Lage nahe Tibarg-Center und U-Bahn
Exklusives Wohnen in der Stadt und doch im Grünen



In grüner Umgebung und der Nähe zum Tibarg-Center errichten wir 5 Eigentumswohnungen, Tiefgarage mit 5 Stellplätzen. Nur noch 2 Wohnungen sind in der Größe von ca. 128 m², süd-west-Lage, erhällich. Alle Wohnungen sind durch Erdwärmepumpen-sorgung unabhängig von Öl oder Gaslieferungen; ein Stück Unabhängigkeit für die Zukunft. Die Komplettausstattung erfolgt individuell und beinhaltet u.a. Aufzug, Einbauküche, Parkett, Solarkollektoren, Rollläden, Fußbodenheizung, Kaminanschluss, usw. Fertigstellung voraussichtlich Dezember 2010. Am besten heute noch Expose anfordern!

- Eigentumswohnungen
- Zimmer: 3
- Wohnfläche ca. 110-128 m²
- Grundstück: ca. 970 m²
- Baujahr: 2010
- Kaufpreis: ab 441.000 €

Mehr Informationen erhalten Sie unter:
Agge-Bau & Immobilien GmbH
Seeblick 8-24787 Fockbek - www.agge-bau.de
Tel.: 04331/3380623 - e-Mail: info@agge-bau.de



Wohnen am Klövensteen, Hamburg-Schenefeld
Hausbesichtigung am 29.08.2010 von 14.00-17.00Uhr



Wir laden Sie herzlich ein zu unserer oben genannten Hausbesichtigung in unserem Baugebiet „Wohnen am Klövensteen“ in 22869 Schenefeld, Halstenbeker Chaussee/ Ecke Uetersener Weg.

Wir zeigen ein klassisches Landhaus mit 144m² Wohnfläche, Vollkeller und einer hochwertigen Ausstattung, kurz vor Übergabe an unsere Bauherren.

Auf dem Gelände stehen weitere erstklassige Grundstücke zur Verfügung.

- Klassisches Landhaus
- Zimmer: 4
- Wohnfläche 144m²
- Grundstück: 507
- Baujahr: Neubau
- Kaufpreis: auf Anfrage

Mehr Informationen erhalten Sie unter:
HS BauTeam, Hauptstr. 83, 25462 Rellingen
04101-59400
Info@hs-bauteam.de

