

Küche Die neuen Dunstabzugshauben können sich sehen lassen – oder sie verschwinden in Oberschränken Seite 51
Online Mehr zu den Themen Einrichtung, Architektur und Design Abendblatt.de/ratgeber/wohnen

Kein Trauschein – was wird aus der Immobilie?

Immer mehr Paare leben ohne Trauschein in einer gemeinsamen Immobilie. Solange man glücklich unter einem Dach wohnt, gibt es keine Probleme. Doch was passiert im Falle einer Trennung oder wenn der Lebenspartner plötzlich verstirbt? Für diesen Fall sollte man vorsorgen, rät die Notarkammer Hamburg, sonst gehe der Partner möglicherweise leer aus. Denn er gehört in einer nicht ehelichen Lebensgemeinschaft nicht zu den gesetzlichen Erben.

Gibt es kein Testament, so erben zuerst die Kinder und jene aus einer vorangegangenen Beziehung. Eventuell sogar der Ehepartner, von dem der Verstorbene schon lange getrennt lebte oder von dem er noch nicht rechtskräftig geschieden war. War der Verstorbene kinderlos, erben die Eltern, Geschwister und Großeltern des Erblassers oder sogar entfernte Verwandte. Im schlimmsten Fall fällt das Vermögen und somit auch ein Teil der Immobilie an den Staat.

Auch bei einer Trennung kann es zu Problemen kommen, insbesondere da es dann meist zum Verkauf der gemeinsamen Immobilie kommt. Sind beide Partner im Grundbuch eingetragen und kommt es zu keiner Einigung über die Aufteilung des Verkaufserlöses, so wird dieser geteilt.

Hat einer der Lebenspartner beim Kauf des Hauses oder der Wohnung aber einen höheren Anteil der Kaufsumme finanziert, so hat dieser im Falle einer Trennung keinen Anspruch auf eine Ausgleichszahlung. Der Erlös wird dann zur Hälfte geteilt. Wer dies verhindern will, sollte in jedem Fall einen Notar zurate ziehen. Seine Aufgabe ist es, so zu beraten, dass Ungerechtigkeiten bei einer Trennung vermieden werden. Dabei sollte auch berücksichtigt werden, ob ein Partner den Haushalt geführt und Kinder versorgt hat (HA)

Untermieter nur mit Erlaubnis des Vermieters

Wer seine Wohnung untervermietet, braucht die Erlaubnis des Vermieters. Wird die Wohnung ohne dessen Einwilligung untervermietet, ist auch eine fristlose Kündigung gerechtfertigt. In besonders schweren Fällen bedarf es nicht einmal einer vorherigen Abmahnung. Das geht aus einem Urteil des Landgerichts Berlin hervor (Az.: 67 S 360/14), wie die Zeitschrift „Das Grundeigentum“ von Haus & Grund Deutschland berichtet.

In dem verhandelten Fall hatte ein Mieter seine Wohnung zeitweise an Touristen untervermietet. Gleichzeitig lief allerdings ein Räumungsverfahren gegen den Mieter. Der Vermieter kündigte fristlos, nachdem er von der unerlaubten Untervermietung erfahren hatte. Der Mieter verteidigte sich damit, dass seine Frau die Wohnung ohne sein Wissen untervermietet habe.

Vor Gericht hatte er damit keinen Erfolg: Sowohl das Amtsgericht als auch das Landgericht verurteilten ihn zur Räumung. Der Mieter habe die Rechte des Vermieters erheblich verletzt, wie die Richter betonten. Eine Abmahnung sei in diesem Fall entbehrlich, da der Mieter erkennen konnte, dass sein Handeln rechtswidrig war. (dpa)

Sanieren in der Baugemeinschaft

Konrad Grevenkamp ist selbst Mieter. Damit mehr Menschen in Wohnprojekten leben können, kauft und baut er Häuser um

KATJA DEUTSCH

Ist Wohnen ein Grundrecht? Oder Luxus, der in gepflegtem Zustand nur den Stärkeren zugestanden wird und deshalb viele Menschen zum Verlassen ihres Stadtteils zwingt? Investoren im Immobilienbereich und Bewohner eines Stadtteils vertreten bei dieser Frage meist vehement diametrale Ansichten.

Doch ab und an findet sich unter den Investoren einer, der enorm viel Kapital, Energie, Fachwissen und Enthusiasmus aufwendet, um Wohnraum zu schaffen, der in erster Linie den Bewohnern zugutekommt – und ganz nebenbei kulturelle Strahlkraft entwickeln kann. Konrad Grevenkamp, Geschäftsführer der impuls21 Projektgesellschaft mbH, ist so jemand. Der unpräzise, weißhaarige Bauherr macht nicht viel Aufhebens um seine Person. Dabei packt er für einen privaten Investor etwas ziemlich Einzigartiges an: Er sucht gezielt nach leer stehenden Häusern, die sich für Wohnprojekte eignen, kauft dann diese Häuser und sucht oder initiiert dann Gruppen, die dort einziehen wollen. Ihre Wünsche berücksichtigt er von Anfang an gern. Fündig wird er oft in Wilhelmsburg. Alles mit dem Ziel, gemeinschaftliches Wohnen zu ermöglichen, für dessen Realisierung er viel Erfahrung und Engagement mitbringt.

Nun hat er den Zuschlag für ein weiteres seit Jahren leer stehendes Haus in Wilhelmsburg erhalten. Das große Haus an der Ecke Mokrystraße/Vogelhüttendeich wurde um die Jahrhundertwende gebaut und seitdem als Mietshaus mit Drei- bis Vierzimmerwohnungen genutzt.

Vor über 30 Jahren erwarb es die Nordelbe Grundstücksgesellschaft mbH. Immer größere Risse und Schäden am und im Gebäude und langjährige Diskussionen über Art und Umfang möglicher Sanierungsarbeiten veranlassten die 16 Parteien, nach und nach auszuziehen. Viele fanden Alternativwohnungen bei der gleichen Gesellschaft. „Gekündigt haben wir niemandem“, sagt Stefanie Wulff von Nordelbe. „Wir waren allerdings sehr froh, dass Herr Grevenkamp als möglicher Investor ins Spiel kam. Ein so altes Haus im Bestand zu sanieren ist sehr aufwendig. Dabei ist saniertes Altbau so viel schöner als ein gesichtsloser Neubau.“

Da das Haus auf dem weichen Marsch- und Kleieboden nach und nach einsinkt, kümmert sich Grevenkamp zuerst um ein stabiles Fundament. Die tragenden Holzpfähle sind teilweise verrottet, und so müssen jetzt 60 bis 100 Pfähle zehn Meter tief in die Erde gebohrt werden. Um das Wohnhaus mit circa 1000 Quadratmetern Wohnfläche hatten sich drei Gruppen beworben. Den Zuschlag bekam die aus gut 40 Mitgliedern bestehende „GoMokry“-Gruppe, die sich nun voller Enthusiasmus in die Planungen stürzt. „Das überzeugende Konzept und die hervorragende Diskussionskultur dieser Gruppe waren für mich ausschlaggebend“, sagt Konrad Grevenkamp, der selber seit 35 Jahren in einem Mietshaus auf St. Pauli wohnt.

Die relativ junge Gruppe, in der niemand über Mitte 30 ist, plant nicht in starren Kategorien für Single, Zweier-



Ein Teil der Baugemeinschaft GoMokry mit Konrad Grevenkamp (Mitte), der das Haus wieder herrichtet Fotos: Andreas Laible

oder Familienwohnraum, sondern ausschließlich in Gruppenform. So soll auf zwei Etagen jeweils eine Gruppe von zehn Personen leben, auf einer Etage wird es eine Vierer- und eine Fünferkonstellation geben, die sich für „klassische Familien“ eignet, und zusätzlich sind in Kooperation mit dem Verein Kernenate zwei kleine Wohneinheiten für je zwei wohnungslose Frauen geplant.

Die zukünftigen Bewohner möchten der Gentrifizierung entgegenreten, indem sie auch auf lange Sicht bezahlbaren Wohnraum schaffen.

Küche und Bad mit neun anderen Mitbewohnern zu teilen ist nicht jedermanns Sache. „Dazu ist schon eine etwas größere Toleranz nötig als in einer Singlewohnung“, sagt der fröhliche 32-jährige Simon Frerk Stücken, der zusammen mit Freunden aus seiner alten WG eine der beiden großen Etagen-WGs beziehen wird. „Ist die Küche gut geplant, funktioniert sie super – auch für zehn Personen. Wir werden allerdings für die Morgenmuffel eine kleine ‚Muffelküche‘ realisieren, denn nicht jeder verträgt frühmorgens viele Menschen.“ Im Groben stehen die Grundrisse schon fest – die schönen, großen, sonnigen Eckzimmer werden Gemeinschaftswohnraum, die eigenen Zimmer sind eher klein. „Doch die Details wer-

den die jeweiligen Gruppen wohl etagenbezogen planen“, sagt Björn Müller, der mit Simon zusammenziehen wird. Überhaupt werden die meisten Entscheidungen demokratisch gefällt: wie hoch – und damit wie teuer – der Keller werden soll, ob Balkone finanzierbar oder eine kleine Dachterrasse möglich sein werden und ob die gemeinschaftliche Anschaffung eines (größeren) Autos erforderlich ist.

Die Gruppe spielt außerdem mit dem Gedanken, in einem gemeinschaftlichen Gästezimmer unbegleitete jugendliche Flüchtlinge unterzubringen und in einem anderen Bereich, flexibles Wohnen zu ermöglichen. Das bedeutet, dass einzelne Räume rein als Schlafraum oder Kreativitätsraum genutzt werden, um Künstlern ein Überleben zu ermöglichen. Auch geplant: ein großer Bereich für Kinder zum Toben und Spielen.

„In einem anonymen Wohnhaus zu leben, ohne die Nachbarn zu kennen, ist für uns eine schreckliche Vorstellung“, bekräftigen die beiden jungen Männer. „Und wir wollen auch nicht nur für uns selber schön wohnen und unser Haus abschotten, sondern bewusst etwas ins Viertel tragen.“ Denn auch die Food-Coop und kulturelle Vereine werden ihren Platz im GoMokry-Haus finden und somit das Angebot besonders für Jugendliche im Viertel spürbar verbessern.

Der beginnenden Gentrifizierung möchten die zukünftigen Bewohner

entgegenreten, indem sie auch auf lange Sicht bezahlbaren Wohnraum schaffen. Wie der finanziert werden kann, steht auch schon fest. „Wir möchten gern die Sicherheit eines eigenen Hauses, da viele von uns schon die Erfahrung von Kündigungen wegen Sanierung oder Eigenbedarf gemacht haben. Deshalb möchten wir das ganze Haus kaufen.“ Möglich wird das durch das Mietshaus Syndikat – und private Kreditgeber für einen fest umrissenen Zeitraum. Die werden derzeit noch gesucht, damit der Einzug der engagierten Gruppe zeitgerecht im Herbst 2015 erfolgen kann und in Wilhelmsburg ein neuer Anziehungspunkt zum Leben erwacht.

Langweilt sich Konrad Grevenkamp jetzt, da die Gruppe gefunden ist und die Planungen und Umbauten so gut laufen? Mitnichten. Kurz vor Weihnachten hat er den Zuschlag für das ehemalige Rialto-Kino in Wilhelmsburg erhalten, da der Bezirk an dieser Stelle keine Möglichkeit für die Weiterführung eines Kinos sieht und ein neues Kino an anderer Stelle plant. Und hier beginnt jetzt alles wieder von vorne: eine Gruppe von 40 Menschen finden, sich einigen, planen, bauen – und Grevenkamp packt es begeistert an. Der erste Infotermin wird voraussichtlich Mitte Februar sein, ersichtlich auf seiner Seite www.impuls21.eu.

Wer der GoMokry-Gruppe mit gesicherten Krediten ab 50 Euro weiterhelfen möchte, findet Infos unter www.gomokry.blogspot.eu.

Mietpreisbremse kommt!
JETZT HANDELN!
Fairmieter Service GmbH
040 716 69 65 2
Infos unter www.fairmieter-service.de



ANZEIGE

SEMINARE Zertifizierte Lehrgänge für Makler und Hausverwalter

Das Hamburger ML Fachinstitut für die Immobilienwirtschaft veranstaltet am 18. Februar ein Seminar zum Thema „Wohnraummietrecht“. Außerdem startet am 24. Februar ein Grundlagenseminar „Hausverwaltung“. Mehr unter www.ml-fachinstitut.de (HA)

INFORMATION Zweite Hamburger Energietage im CCH

An diesem Wochenende finden die Hamburger Energietage im CCH mit mehr als 100 Ausstellern statt. Informiert wird zum Thema Energieeffizienz. Das schließt auch die Themen begrünte Dächer und gelungene Beispiele für Fassadensanierung ein. (HA)

URTEIL Vorsicht bei Mietverträgen mit Angehörigen

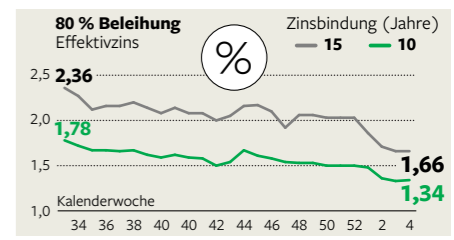
Ein Mietvertrag mit einem Angehörigen muss ebenso gestaltet sein wie mit einem fremden Dritten. Ansonsten werden Zinszahlungen nicht als Werbungskosten anerkannt, so das Finanzgericht München (Az.: 5 K 873/12).

GÜNSTIGES BAUGELD

Anbieter	Telefon	10 Jahre effektiv	15 Jahre effektiv
Hüttig & Rompf	040/ 696577-12	1,34	1,66
Raiffeisen Süd-stormarn Mölln	04102/ 8006-444	1,35	1,70
Volksbank	040/ 72102-0	1,35	1,70
Stormarn Baugeld direkt	0611/ 824980	1,36	1,66
Vermittl. TGI Finanzpartner	880957-0 04307/ 824980	1,36	1,71
hypo-hamburg.de	040/ 6889-15050	1,36	1,88
Dr. Klein	0451/ 14083333	1,38	1,75
MKIB online	030/ 6408810	1,39	1,71
FM-FinanzMarkt	040/ 6591838-2	1,41	1,72
Hypo-Help	040/ 36090490	1,41	1,75

Angaben ohne Gewähr. Schätzkosten und Bereitstellungs-zinsen werden bei der Berechnung des Effektivzins nicht berücksichtigt. Die Konditionen gelten für eine Beleihung bis zu 80 Prozent. Ein ständig aktualisierter Vergleich ist für 5 Euro als Download unter www.vzh.de verfügbar oder direkt bei der Verbraucherzentrale, Kirchenallee 22, 20099 Hamburg, abzuholen. Stand: 27.1.2015

DER ZINSTREND



Es wird wieder bunt und wild

Einrichtungstrends für 2015 – Purismus ist ebenso out wie die biedere Gemütlichkeit

Jedes Jahr hat die Möbelbranche eine andere Trendfarbe: 2014 waren viele Sofas blau, viele Accessoires golden und silbern. Was wird 2015 kommen? Einer, der es wissen muss, ist der Farbenexperte Axel Venn. Der emeritierte Professor für Farbgestaltung und Trendscouting an der Hochschule für angewandte Wissenschaft und Kunst in Hildesheim hat nun auf der Internationalen Möbelmesse IMM Cologne ausgemacht: Im Trend ist 2015 eigentlich alles. Denn immer mehr Hersteller erweitern ihre bestehenden Möbelserien in Schwarz, Weiß, Grau und Holzönen um eine große Farbpalette.

„Plötzlich hat man 27 Farben“, sagt Venn. „Der Purismus ist out.“ Auch den Grund hat er ausgemacht: Nur Schwarz, Weiß und Grau im Wohnraum ohne Farbtupfer halte der Mensch nicht lange aus. „Er braucht Spannung.“ Und während bisher Braun, Beige und Grau vielen Farben beigemischt waren, um diese dezenter wirken zu lassen, werden die Einrichtungsfarben in den nächsten Jahren knallig. „Es werden reine Töne sein, die sehr kräftig sind. Es wird prägnant sein, fast wehtun“, sagt der Trendscout voraus.

Und dazu werden die Farben kombiniert: „Man wird ein strahlendes

Weiß sehen, dazu Aquamarin, ein kräftiges Pink oder ein Orange, das an das Warnsignal erinnert, und dann auch noch Gelb.“ Wie die Farbwelten zu Ende der 60er-Jahre. Gepaart wird alles mit wilden Mustern: „Das Runde wird verschwinden, Polygone werden immer wichtiger“, sagt Venn. Auf Bezugsstoffen, Vorhängen und Teppichen werden Vielecke statt Kreise zu sehen sein. Denn der Mensch will im Wohnraum ausdrücken, was seinen Erfahrungen und Lebensinhalten entspricht – und diese haben Ecken und Kanten. „Es ist vorbei mit der biederen Gemütlichkeit“, meint Prof. Venn. (dpa)

ivd Ihre qualifizierten IVD Immobilienmakler präsentieren: Die Objekte der Woche

Bei uns stimmt das Umfeld für Ihre Immobilienangebote.

Hamburgs erste Adresse für Immobilien.

Müritz

Achtung Projektentwickler!
Eines der letzten großen Grundstücke in M+V mit Blick auf die große Müritz! Benachbart zu Jachthafen, bebaubar mit Ferien-Wohnungen oder Hotel. Gesamtareal 20.350 m², Hanglage. Rechtskräftiger B-Plan, kooperative Gemeinde am Südufer der Müritz, nur 2h von HH. KP € 498.000,- VB.

6 001 6001 | www.fruendt.de

Lemsahl-Mellingstedt

Einfamilienhaus
Solides Einfamilienhaus mit Garage und schönem Garten in ruhiger Lage von Lemsahl-Mellingstedt! Baujahr 1958. Grundstück ca. 853 qm, ca. 120 qm Wfl. zzgl. ca. 70 qm Nutzfläche im Keller, 5 Zimmer, 2 Bäder, Energieverbrauch 172 kWh/(m²a) inkl. Warmwasser. Wir empfehlen eine Besichtigung!

KP: 399.000,- zzgl. Maklerprov.
Stöben Wittlinger
Tel. 04025 40 10-25 | stoeben-wittlinger.de

Winterhude

Schöne Altbauwohnung mit 2 Balkonen
Attraktive Altbauwohnung aus dem Jahr 1912 mit 4,5 Z., ca. 136 m² Wohnfl., EBK, Vollbad, Gäste-WC, 2 Balkone, Holzdielen, Abstellraum in der Wohnung, V, FW, 1,79 kWh, BJ 1912, NKM € 1.170,- zzgl. NK/KT/CT

040 - 56 191-330
ivd-Makler
www.wenzel-dr.de