

LESER FRAGEN  
EXPERTEN

SOLARZELLEN UND TERRASSE

Wir wohnen in einer Bungalow-Siedlung, die eine Wohnungseigentümergeinschaft bildet. Nachbarn haben ohne Vorankündigung vier Reihen mit Solarzellen auf ihrem Teil des Flachdachs anbringen lassen. Nun sehen wir auf Solarzellen mit Verkabelung. Können wir eine Abmontage verlangen?

Es handelt sich um eine bauliche Veränderung im Sinne von § 21 Abs. 1 WEG, welche grundsätzlich nur beschlossen werden kann, wenn jeder Wohnungseigentümer zustimmt, dessen Rechte durch die Maßnahme über ein unvermeidliches Maß hinaus beeinträchtigt werden. Da dies hier der Fall zu sein scheint – offenbar auch kein Beschluss der WEG vorliegt – können Sie die Beseitigung gemäß § 15 Abs. 3 WEG und nach § 1004 Abs. 1 BGB verlangen.

Seit Monaten kann ich eine meiner beiden Terrassen im Penthouse nicht nutzen, weil wegen Feuchtigkeit in der Wohnung unter mir dort nach einer undichten Stelle gesucht wird. Vom Verwalter werde ich immer wieder vertröstet. Kann ich das Wohngeld kürzen?

Nein, da das Wohngeld nicht dem WEG-Verwalter zusteht. Sofern dieser für die Verzögerung verantwortlich sein sollte, könnte sogar dessen Abberufung in Betracht kommen. Die Nutzungsbeeinträchtigung Ihrer Terrasse haben Sie zu dulden; den dadurch mittelbar entstehenden Schaden in Gestalt des Nutzungsausfalls können Sie von der Wohnungseigentümergeinschaft gemäß § 14 Nr. 4 WEG erstattet verlangen.

Experte: Arne Carstens  
(www.hufer-rechtsanwaelt.de)

ONLINE  
Zusendungen von Fragen an:  
Wohnen.Leben@abendblatt.de  
www.abendblatt.de/leserfragen

ANZEIGE

**Werkvertrags-Recht? Wir helfen!**

Grundeigentümer-Verband Hamburg

Tel. 040-3096720 - www.grundeigentuemerverband.de

Erbe muss für Wohnung des Verstorbenen Miete weiterzahlen

➤ Nach dem Tod eines Angehörigen übernimmt der Erbe unter Umständen auch das Mietverhältnis des Verstorbenen. Er muss dann die Miete für die Wohnung oder das Haus zahlen. Darauf macht das Deutsche Forum für Erbrecht in München aufmerksam. Wird ein Erbe unfreiwillig neuer Mieter, obwohl er die Wohnung eigentlich auflösen will, kann er – ebenso wie der Vermieter – ein außerordentliches Kündigungsrecht in Anspruch nehmen. Die Kündigungsfrist beträgt dann immer noch drei Monate. Schneller kann es gehen, wenn der Erbe für die Wohnung selbst einen Nachmieter sucht. Dann lasse sich das Vertragsverhältnis auch vorzeitig beenden. Nicht immer übernimmt der Erbe aber automatisch das Mietverhältnis: Hat der Verstorbene mit einem Ehe- oder Lebenspartner zusammengewohnt, geht das Mietverhältnis auf diesen über. Wenn mehrere Personen im Mietvertrag stehen, etwa in einer Wohngemeinschaft, sind die übrigen Mieter in der Pflicht. (dpa)



99 Wohnungen im Passivhausstandard und eine Kita entstehen an der Jürgen-Töpfer-Straße  
Animation: Heitmann Montufar Architekten

Ein buntes Quartier mit Kita

Abgeschirmt vom Autobahnlärm entstehen die Othmarscher Höfe mit 1000 Wohnungen auf ehemaligem Werksgelände

HOLMER STAHNCKE

➤ Nahe der Autobahnauffahrt Othmarschen drehen sich die Baukräne. Etwa 1000 Wohnungen sollen hier bis 2017 auf einem 5,6 Hektar großen Areal entstehen, und damit gut 75 Einheiten mehr als bislang vermeldet. 15 Jahre lang hatte die Wirtschaftsbehörde auf dem ehemaligen Werksgelände einer Margarinefabrik vergeblich versucht, einen Gewerbepark einzurichten. Jetzt wird hier das Wohnquartier „Othmarscher Höfe“ gebaut.

Die wenigen gewerblich genutzten Gebäude, die errichtet wurden – das UCI Kinocenter und ein Parkhaus – dienen als Lärmriegel zur Autobahn. Mit einer Fitness- und Wellness-Anlage der Hamburger MeridianSpa-Gruppe wird sich dieser Riegel bald schließen – die sechste Anlage des Unternehmens in seinem Heimatmarkt Hamburg.

Das Besondere an den Othmarscher Höfen ist der Wohnungsmix. „Wir haben uns in einem städtebaulichen Vertrag mit der Stadt verpflichtet, ein Drittel frei finanzierten Mietwohnungsbaus, ein Drittel öffentlich geförderter Mietwohnungsbaus und ein Drittel Eigentumswohnungsbaus zu realisieren“, sagt André Neumann, Geschäftsführer von FPC First Properties Company, die das Areal gekauft und entwickelt hat. „Und das lange bevor dieser Mix zur offiziellen Richtschnur der Stadt wurde“, fügt er hinzu. Das Spektrum reiche von der geförderten Einzimmerwohnung bis zur Fünfstimmereigentumswohnung. „Hier werden alle Alters- und Gesellschaftsgruppen zusammen wohnen“, ist sich Neumann sicher. „Das grüne Quartier soll so bunt wie das Leben werden.“

Auf ein Ärztehaus wurde verzichtet, da das Krankenhaus in der Nähe ist

Ausgespart sind lediglich Autos. „Für sie wird es Tiefgaragen geben“, erläutert FPC-Projektleiterin Ulrike Klein. Da der S-Bahnhof Bahrenfeld in wenigen Minuten zu Fuß zu erreichen ist, geht sie davon aus, dass viele Bewohner für den Weg zur Arbeit ihr Auto in der Garage stehen lassen werden.

An der Behringstraße wird ein von FPC geplanter Gebäuderiegel mit rund 100 öffentlich geförderten Wohnungen entstehen, entworfen von dem Hamburger Büro Schenk + Waiblinger Architekten. Im Erdgeschoss sind Einzelhandelsflächen für einen Supermarkt, einen Bäcker, eine Drogerie und eine

Apotheke geplant. Der Baubeginn wird Mitte 2014 sein. „Auf eigene Flächen für Ärzte haben wir bewusst verzichtet, weil das Krankenhaus Altona in unmittelbarer Nähe liegt“, sagt Neumann.

Dafür wird es in den Othmarscher Höfen eine vom Roten Kreuz betriebene Kindertagesstätte mit rund 80 Plätzen geben. „Sie wird in Hamburg wohl die Kita mit der größten Grünfläche werden“, sagt der verantwortliche Architekt Jens Heitmann vom Büro HeitmannMontufar Architekten. Die Kita ist Teil eines Gebäudekomplexes an der Jürgen-Töpfer-Straße, das HeitmannMontufar Architekten für die privaten

nanzierten Wohnungsbau plant dagegen der Altonaer Spar- und Bauverein (altoba) auf seinem Baufeld. 43 Wohnungen wird die Baugenossenschaft hier für ihre Mitglieder bis Mai 2014 erstellen. Das Gebäude, entworfen vom Büro LRW Architekten, soll in seiner Architektur besondere Kriterien der Nachhaltigkeit erfüllen, betont altoba-Vorstand Holger Kowalski: „Wir werden es so bauen, dass wir es in vier oder fünf Jahrzehnten ohne großen Aufwand den dann geltenden Wohnvorstellungen anpassen können.“ In unmittelbarer Nachbarschaft zur Baugenossenschaft errichtet Behrendt-Woh-

len bis Ende 2012 bezugsfertig sein. Die Firma Ditting will ihre an die Bayerische Versorgungskammer verkauften 98 Mietwohnungen mit ähnlicher Zimmerzahl bis Anfang 2014 fertiggestellt haben. „Wie auch in den Eigentumswohnungen wird es hier überwiegend offene Grundrisse geben“, sagt Architekt Georg Waiblinger.

Mitte 2014 sollen die 74 Eigentumswohnungen von NCC bezugsfertig sein. „Wir bauen in unserem Projekt ‚Sünn un Leven‘ Zwei- bis Vierzimmerwohnungen“, sagt Projektleiter Joachim Rieder. Es habe sich gezeigt, dass kleine Apartments sehr begehrt seien. Die Quadratmeterpreise bewegen sich bei diesem Projekt zwischen 3745 und 3959 Euro. In den Kiebitzgrärten der Firma Ditting wird es Zwei- bis Fünfstimmereigentumswohnungen geben, darunter auch welche in Maisonnetten, die über zwei Etagen gehen. Die 67 Eigentumswohnungen werden nach Angaben der Firma Ditting noch in diesem Jahr in die Vermarktung gehen. Wie auch bei anderen Investoren stehen Preise und Mieten noch nicht fest – ausgenommen die öffentlich geförderten Wohnungen.

www.othmarscherhoe.de



Autfrei und begrünt soll das Quartier werden Animation: Schenk Waiblinger



ANZEIGE

**Alle über 70 bitte melden!**

Und zwar ganz egal, wie alt Sie sind. Wir suchen Wohnungen und Häuser von 70 m<sup>2</sup> bis 500 m<sup>2</sup> an Alster und Elbe.

KARLA FRICKE

Alster: St. Benedictstraße 39 · 20149 Hamburg · Tel. (040) 480 636 0  
Elbe: Nienstedter Straße 1 · 22609 Hamburg · Tel. (040) 822 992 49 0

www.karla-fricke.de · info@karla-fricke.de · Immobilien IVD

Bauherren WHM baut. 99 öffentlich geförderte Ein- bis Vierzimmerwohnungen sind geplant. Die Miete wird 5,90 Euro pro Quadratmeter betragen. „Der Anteil der kleineren Wohnungen wird überwiegen“, sagt Heitmann. Früher habe man in geförderten Wohnungsbau mehr große Wohnungen gebaut, jetzt seien eher kleine gefordert. „Da zwar die Mieten in einem öffentlich geförderten Haus stabil sind, nicht aber die Nebenkosten, haben wir uns entschlossen, das Gebäude als Passivhaus zu bauen.“ Im Dezember 2013 sollen die Wohnungen bezugsfertig sein. Frei fi-

nanzierten Wohnungsbau mit rund 165 Miet- und 165 Eigentumswohnungen. In einem ersten Bauabschnitt werden 39 Eigentumswohnungen mit zwei bis fünf Zimmern errichtet. Einige der zwischen 65 bis 126 Quadratmeter großen Einheiten werden barrierefrei mit extra breiten Türen gebaut werden.

Einen Mix aus Miet- und Eigentumswohnungen bauen auch die Bauherren NCC und Richard Ditting. Beide haben Schenk + Waiblinger Architekten mit den Entwürfen für ihre Mehrfamilienhäuser beauftragt. Die 87 Ein- bis Vierzimmerwohnungen von NCC sol-

Kennwerte bei Dämmstoffen sind wichtig

Worauf es bei der Auswahl des Materials ankommt, um Heizkosten zu sparen

➤ Wer Haus oder Wohnung selbst dämmen will, sollte bei der Auswahl des Materials auf bestimmte Kennwerte achten. Sie werden zum Vergleich der unterschiedlichen Dämmstoffe herangezogen, wie Norbert Fleige, Energieberater der Verbraucherzentrale Hamburg, hervorhebt.

Einer dieser materialspezifischen Kennwerte ist die Wärmeleitfähigkeit. Sie drückt aus, wie viel Wärme aus dem Haus durch die Dämmstoffe hindurch nach draußen dringt. Es gilt: je geringer die Wärmeleitfähigkeit, desto besser. „Eingeteilt wird sie in Wärmeleitgruppen, kurz: WLK“, sagt Fleige. Eine gute Dämmfähigkeit bescheinigen die Angaben WLK 025 bis WLK 040 auf den Materialien, eine schlechte zum Beispiel WLK 070. Zur WLK 025 zählen nur vollsynthetische Stoffe, wie im neuen Verbraucherzentralen-Ratgeber „Wärmedämmung – Vom Keller bis zum Dach“ (9,90 Euro) nachzulesen ist.

Die Höhe der Wärmeleitfähigkeit geben alle Hersteller auf ihren Produkten meist an. Anders sieht das bei den folgenden Kriterien aus, deren Angabe herstellerabhängig sind. Informiert werden sollte aber immer über das Wärmespeichervermögen. Es gibt an, wie viel Wärme ein Stoff speichern kann. Eine hohe Speicherkapazität sorgt für ein langsames Aufheizen und Abkühlen. Und dementsprechend länger bleiben die Temperaturen im Raum erhalten. Die Wärmespeicherkapazität eines Dämmstoffes ist mithin ein wichtiger Faktor für den sommerlichen Wärmeschutz. Nicht unwichtig in diesem Zusammenhang ist das Gewicht der Dämmstoffe. Schwere Dämmstoffe speichern die Wärme besser. Die Wärmespeicherungszahl wird in Kilojoule pro Kilogramm und Grad Kelvin (kJ/(kgK)) angegeben.

Nächste wichtige Kennziffer ist das Feuchtigkeitsverhalten: Dringt Feuchtigkeit in den Baustoff ein, kann dies die Dämmwirkung eines Stoffes stark herabsetzen. Das Material muss, wie in dem Ratgeber hervorgehoben wird, seine Dämmwirkung auch unter unterschiedlichen Feuchtigkeitszuständen bewahren können und schnell trocknen. Die Europäische Union will bis 2020 die Energieeffizienz von Gebäuden steigern. Für viele Hausbesitzer zieht das eine wärmeenergetische Sanierung der eigenen vier Wände nach sich. (dpa)

Wohnung muss termingerecht an Mieter übergeben werden

➤ Mieter haben Anspruch darauf, dass ihnen die angemietete Wohnung termingerecht übergeben wird. Das gilt auch dann, wenn der vereinbarte Termin auf einen Sonn- oder Feiertag fällt. Darauf weist der Deutsche Mieterbund (DMB) unter Berufung auf ein Urteil des Landgerichts Berlin hin (Az.: 65 S 219/10). Kann der Mieter nicht zum vereinbarten Termin einziehen, hat er das Recht, das Mietverhältnis fristlos zu kündigen, und kann Schadenersatz fordern, beispielsweise weil er Möbel einlagern musste. Wohnungsmietverträge endeten grundsätzlich zum Monatsablauf, sodass Mieter darauf angewiesen seien, die neue Wohnung auch entsprechend zum Monatsersten zu erhalten, erklärt der Mieterbund zur Begründung. Der Vermieter kann nicht argumentieren, er wolle die Wohnung erst am Werktag übergeben. (dpa)

Ihre qualifizierten IVD Immobilienmakler präsentieren: Die Objekte der Woche

**Elmshorn**

**Bauträger gesucht!**  
Das hier angebotene Grundstück befindet sich im Ortsteil Hainholz. Für das Grundstück liegt ein positiver Baubescheid für die Errichtung von 27 Reihenhäusern in zweigeschossiger Bauweise vor. Das Grundstück ist ortsüblich voll erschlossen.  
KP: € 500.000,- zzgl. Käuferprov.

**Stöben-Wittlinger**  
IMMOBILIEN & HAUSVERMITTLUNG  
Tel. 040/25 40 10-26 | stoeben-wittlinger.de

**Wandsbek**

**Familientauglich!**  
Reihenendhaus mit 4 Zimmern und ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Grundstück 246 m<sup>2</sup>, schöner Wohnbereich mit Kamin, Terrasse, Küche, 2 Vollbäder, Gäste-WC, ausgebauter Spitzboden, Keller, PKW-Stellplatz, € 320.000,-

**SIMMON**  
www.simmon.de • Tel. 89 69 81-0  
Waltzstrasse 18 • 22607 Hamburg

**ROHBAU FERTIG**

**ANSEHEH: SO. 11-12 h**  
Wohldorf-Ohlstedt, Alte Dorfstr. 24: Stufenlose EG-Wohnung mit 3 Zi. und 101 m<sup>2</sup>. Kleiner Gartenanteil, sonnige Terrasse, 38 m<sup>2</sup> Wohnzi., EBK, Bad m. W.u. Du., G-WC, hochw. Ausstattung, Fußboden, WW über Solar, Aufzug bis zur TG. Bezug Frühjahr 2013. € 395.000,-. COURTAGEFREI!

**FRÜNDI**  
IMMOBILIEN  
Tel. 6 001 6001 • www.fruendi.de

**Offene Besichtigung**

**am Sonntag, 11.11.12 um 12.45 Uhr**  
Erlenstraße 26, kl. EFH, ca. 600 m<sup>2</sup> Garten, Vollkeller, mod. EBK, weißes D'Bad mit Fenster, Terrasse, Holzfußboden, Rolläden, MV ist auf 3 J. befristet, NKM 1.500,- zzgl. NK/KTCT

040 - 56 191-330  
ivd-Makler

**wentzel-dr.de**

**Harvestehude**

**Stilvoller Altbau**  
mod. 4-Zi.-Wohnung, ca. 129,92 m<sup>2</sup>. Endstage, Balkon, Vollbad, sep. WC, neuer Parkettfußboden, Gaszentralheizung, NKM € 1.600,- p.m. zzgl. NK, schroeter@gladigau-immobilien.de  
**Courtagefrei!**

**GLADIGAU**  
IMMOBILIEN  
Tel.: 040-36 90 823  
www.gladigau-immobilien.de  
Neuer Wall 57 · 20354 Hamburg

**GLINDE**

**Rendite 5,45%**  
An der Au: vermietete ETW, Bj. 1968, ca. 65m<sup>2</sup>, 7. OG, Lift, V'bd, Laminat, Bjk., Kellerr., ME p.g. € 5.940,-; gepflegt, Wohngeld € 210,- mtl., davon nicht umlagefähig ca. € 72,- mtl.  
**EUR 109.000,-**  
Tel. 040/241 858 40  
www.schmidt-bethge-immobilien.de

**Schmidt & Bethge**  
IMMOBILIEN  
Tel. 040 241 858 40

**HH-Niendorf**

**Jetzt vormerken lassen!**  
Ruhige Lage, 3-Zi.-ETW, Wohnfl. von ca. 85 m<sup>2</sup> - ca. 160 m<sup>2</sup> TG mit Aufzug in alle Etagen, Hochwertige Ausstattung, Große Terrassen und Balkone, Kfz-70-Standard geplant.  
**Kaufpreis: ab € 389.000,-**

**SPARDA**  
IMMOBILIEN GMBH  
Tel.: 040 / 357 401-2020  
www.spardaimmobilien.de

**FUHLSBÜTTEL**

**vermietete ETW**  
3-Zimmer, ca. 79 m<sup>2</sup> Wohnfläche, I. Obergeschoss, 2 Balkone, sehr gepflegt, Baujahr 1934, Keller, Nettomietentnahme: € 5.544,- p.a., solide Kapitalanlage  
**€ 155.000,-**

**WITTHOFT**  
Immobilien aus gutem Hause  
TEL: 040 / 63 64 63-0  
www.witthoft.com  
Saseler Chaussee 203 · 22393 Hamburg