

URTEIL DER WOCHE

Schwalben – kein Mangel

Deutschlands Schwalben können aufatmen, jedenfalls in ländlicher und dörflicher Umgebung. Das Amtsgericht Eisleben (Az.: 21C118/06) hat sie von dem Vorwurf freigesprochen, sie seien Grund für eine Minderung der Miete. Der Mieter hatte sich beim Vermieter über Schwalbenflug

Anzeige

Makler-Recht? Wir helfen!

Grundeigentümer-Verband Hamburg

Tel. 040-3096720 - www.grundeigentuemerverband.de

beschwert und darüber, dass die Schwalben sich in seine Wohnung verirren. Dort falle Kot in den Fensterecken von den nistenden Schwalben auf das Fensterbrett. Das, so das Gericht, sei eine ortsübliche Einwirkung durch Tiere, die grundsätzlich von jedem Mieter entschädigungslos hinzunehmen sei – und zwar gleichgültig, ob es sich um viele Mücken wegen eines nahen Teiches oder aber wie im entschiedenen Fall um viele Schwalben handle. Selbst das Anfallen von Vogelkot auf dem Fensterbrett und das gelegentliche Hineinfliegen von Schwalben ändere daran nichts, zumal dies, so die Richter, durch einen Vorhang oder Ähnliches leicht zu verhindern sei. Der vorliegende Sachverhalt sei zu vergleichen mit Fällen wie z. B. Gerüchen von einem Kuhstall oder einem Schweinestall. Dabei sei allerdings zu berücksichtigen, dass der Mieter sich nicht in einer städtischen, sondern in einer ländlichen/dörflichen Umgebung befinde. Hier gebe es grundsätzlich keinen Anspruch darauf, dass das übliche Kuhglockengeläut oder Hahnenkrähen unterbunden wird. PETER BREIHOLDT

@ Dr.peter@breiholdt-rechtsanwalt.de

PORTRÄT ARCHITEKT KAI JACOBSEN

Gestalter mit Bodenhaftung

Der gebürtige Flensburger entwirft am liebsten individuelle Lebensräume für anspruchsvolle Familien.

Holmer Stahncke

Geboren wurde der Architekt Kai Jacobsen 1960 in Flensburg. Den Weg nach Hamburg fand er in einem studentischen Dreisprung: Physikstudium an der Universität Kiel und Architekturstudium an der Bauschule Eckernförde sowie an der Fachhochschule für Architektur in Hamburg. „Das Physikstudium hat mir viel gegeben, war mir aber letztlich zu abstrakt.“ Jacobsen wollte kreativ gestalten.

Nach einer Alternative musste er nicht lange suchen. „Ich habe mir vor und während des Studiums als Hilfsarbeiter auf Baustellen etwas Geld verdient. Dort habe ich meine Liebe zur Architektur entdeckt“, so Jacobsen (www.jacobsenh.de).

Als Architekt könne man etwas schaffen und das fertige Werk am Ende eines langen Arbeitsprozesses sehen. Im Studium legten seine Professoren Wert darauf, dass die Studenten ihr künftiges „Handwerk“ im Detail erlernten. Ziel war, „solide Häuser“ zu bauen. „Meine Kreativität habe ich zu guten Teilen spielerisch selbst ent-

wickelt“, sagt Jacobsen. Als er im Rahmen seiner Diplomarbeit einen eigenen Entwurf vorlegte, erinnerte dieser seine Prüfer an die Arbeiten des finnischen Architekten Alvar Aalto. Mit dem hatte sich Jacobsen aber als Student gar nicht beschäftigt. Der Vertreter der finnischen modernen Architektur gilt als Anhänger der organischen Architektur, die eine harmonische Verbindung von Gebäuden und Landschaft anstrebt. Ein Konzept, das für Jacobsen immer noch wichtig ist.

Es folgte eine dreijährige „Gesellenzeit“ als freier Mitarbeiter für Hamburger Architekturbüros. Von Anfang an war Jacobsens Ziel die Selbstständigkeit, ein eigenes Architekturbüro. Zur Jahreswende 1992/93 hatte er dieses Ziel erreicht. Inzwischen arbeitet er in seinem Büro in Altona. „Der Anfang war hart“, erinnert er sich. „Diese Zeit habe ich nur als hoffnungsloser Optimist überstehen können, der seinen Beruf liebt.“

Inzwischen kann der gebürtige Flensburger auf eine Vielzahl von eigenen Projekten zurückblicken. „Überwiegend sind es Wohnbauten“, sagt Jacobsen.

Die Arbeit für diese Gebäude seien sehr arbeitsintensiv, da es darum gehe, für Familien einen Lebensraum zu gestalten, in dem sie sich für Jahrzehnte wohlfühlten. „Das ist ein intensiver und letztlich auch intimer Prozess. Man muss viel über die Familie in Erfahrung bringen“, sagt Jacobsen.

Seine Aufgabe als Architekt sei es, die Wünsche des Bauherrn umzusetzen und dabei aufgrund seiner Erfahrung und seines Könnens überzeugende Vorschläge zu machen. Mit seinen Entwürfen hat Kai Jacobsen sich bei seinen Auftraggebern einen guten Ruf erarbeitet. „Die meisten Aufträge bekomme ich aufgrund von Empfehlungen der Bauherren, für die ich bereits Häuser gebaut habe.“ Bei Modernisierungen alter Gebäude gehe es in der Regel darum, die im Laufe der Jahrzehnte „zerbastelten“ Häuser im Wohnbereich wieder in den alten Glanz erstrahlen zu lassen. Moderne Akzente ließen sich oftmals in der Küche, dem Bad und bei Anbauten setzen.

Von historisierenden An- oder Neubauten hält Jacobsen nichts. „Ein Neubau ist ein Dokument unserer Zeit, das sich in seiner Nachbarschaft behaupten muss. Sich ihr gegenüber nur respektvoll zu verbeugen ist zu wenig und langweilig.“ Als beispielhaft für Jacobsens Vorstellung von Architektur kann der Neubau eines Einfamilienhauses in Rahlstedt gelten. Auf einem schmalen Grundstück hat er für eine sechsköpfige Familie ein zweigeschossiges, modernes Haus mit 320 Quadratmeter Wohnfläche konzipiert. Es bildet mit seiner verputzten Fassade und den mit Klinkersteinen betonten Vorsprüngen einen „harmonischen Kontrast“ zu der Umgebung.

Zu dem zweigeschossigen Wohnhaus gehören ein kleines, frei stehendes Haus Technikhaus und eine Garage mit Fahrrad- und Müllraum im Zufahrtsbereich. Im Technikhaus, das gebaut wurde, da aufgrund der schwierigen Bodenverhältnisse von einer Unterkellerung abgesehen werden musste, steht eine Wärmepumpe, die die Erdwärme komprimiert. Diese Energie wird durch eine hundert Meter tief ins Erdreich gebohrte Sonde gewonnen. „Die Fußbodenheizung kann im Sommer auch umgekehrt für die Kühlung genutzt werden, sodass immer ein wohliges und komfortables Wohnklima herrscht“, erklärt Jacobsen. Eine Technik, die so ganz im Sinne des Architekten ist, denn Werthaltigkeit und Nachhaltigkeit sind Themen, denen er sich als Architekt verpflichtet fühle.



Kai Jacobsen in seinem Büro an der Langenfelder Straße. Der Architekt entwirft überwiegend Wohnbauten. FOTOS (2): MICHAEL ZAPF

FERNWEH



Herrenhaus auf Teneriffa

Dieses im Jahr 1600 im Kolonialstil erbaute Herrenhaus „La Orotava“ steht als eines der schönsten Anwesen auf der größten kanarischen Insel Teneriffa zum Kauf. Mit seiner spektakulären Lage an den grünen Berghängen der Insel bietet das Haus einen einmaligen Ausblick auf den Atlantik und auf den Pico del Teide, den höchsten Berg Spaniens.

Das Haus verfügt über eine Gesamtwohnfläche von 1500 Quadratmetern, die sich auf verschiedene Salons, ein Kamminzimmer, 15 Schlafzimmer und elf Bäder verteilen. Zudem gehören zum Anwesen eine Terrassenpavillon, eine Bodega und eine kleine private Kapelle. Für die Freizeitgestaltung auf dem 7700 m² großen Grundstück stehen ein Swimmingpool, ein Tennisplatz, ein Sauna- und Wellnessbereich sowie eine kleine private Kapelle zur Verfügung.

Die Villa, die durch ihre Lage und Ausstattung ein königliches Ambiente bietet – der spanische König Juan Carlos verbrachte hier als Kind seine Ferien – wurde auch durch TV- und Filmarbeiten bekannt. Der Kaufpreis wird nur auf Anfrage mitgeteilt. (HA)



FOLGE 46

BAU-TAGEBUCH

Baust du noch?

Wohnst du schon oder baust du noch? Das fragen uns Freunde, die nach und nach vorbeischauen, um unser erstes eigenes Haus zu besichtigen. Da sind wir zwar tatsächlich zum Jahreswechsel nach nur vier Monaten effektiver Bau- und Sanierungszeit eingezogen. Allerdings gebe ich ehrlich zu, dass ich mir diesen erhebenden Moment etwas anders vorgestellt hatte.

Wir sind nämlich nicht alleine. Die Handwerker klingeln jeden Morgen um 7 Uhr und verlassen uns erst wieder um 18 Uhr und manchmal sogar erst zur Tagesschau. Nur die große Wohnküche sowie das Schlafzimmer und Kinderzimmer sind wirklich fertig geworden. Das gilt auch für das Bad – zumindest, was WC, Waschbecken und Dusche angeht – die Wanne ist noch nicht installiert, und der Wasserhahn ist auch nur ein Provisorium, bis der richtige geliefert wird. Auch die unfertigen Zimmer werden schon voll genutzt: Dort stapeln sich entweder Möbel und Umzugskartons oder das Werkzeug und Material der Handwerker. Wohn- und Arbeitszimmer gleichen einem Möbellager, und die drei Kellerräume sind ebenfalls bis zur Decke mit Kisten und Möbeln voll gepropft. Unsere Tochter wohnt vorübergehend noch bei ihren Großeltern, und unsere Katze wäre wohl am liebsten mitgegangen.

Das Leben mit den Handwerkern unter einem Dach ist geprägt von Staub, Staub und Staub. Man spürt, dass sie keine Lust mehr auf unsere Baustelle haben. Und wir nicht mehr auf sie. Da bin ich schon froh, seit ein paar Tagen wieder zur Arbeit ins saubere Büro gehen zu dürfen. (rh)

Hier schreibt eine Hamburger Familie über ihre Erfahrungen mit Kauf und Umbau eines Hauses. Alle Folgen unter www.abendblatt.de/bautagebuch

NÄCHSTE WOCHE: BAUABNAHME

NACHBARRECHT IN HAMBURG GIBT ES KEINS

Klare Vorgaben für Hecken und Bäume wünschenswert

Hohe Bäume auf dem Nachbargrundstück, die im Sommer die Terrasse verschatten und im Herbst mit Laub die Regenrinne verstopfen, oder übertretende Wurzeln, die die Pflasterung aufbrechen – dies sind nur einige von vielen Gründen, weshalb Nachbarn schnell zu Feinden werden. Doch immer dann, wenn es sich um Zustimmungen innerhalb der Hamburger Stadtgrenzen handelt, lautet die Antwort: In Hamburg gibt es kein Nachbarrecht, also auch keine konkreten Vorgaben, in welchen Abständen zu den Grundstücksgrenzen Pflanzungen zu erfolgen haben. „Es gilt vielmehr das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme, das sich aus § 242 des Bürgerlichen Gesetzbuches ergibt“, sagt Rechtsanwalt Sebastian Kroll. Dies führt dazu, dass in Hamburg neben der Hamburgischen Bauordnung allein die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) gelten. „Sofern Anpflanzungen die Grenze zum Nachbargrundstück überschreiten, kommen hier dann Beseitigungsansprüche aus den Paragrafen 910 und 1004 BGB in Betracht“, ergänzt Axel Adamy aus der Kanzlei Adamy & Wegmann. Danach kann der Eigentümer die von einem Nachbargrundstück herüberragenden Zweige nach Fristsetzung zur

Beseitigung abschneiden und behalten, sofern eine Beeinträchtigung seines Grundstücks gegeben ist.

Aber Vorsicht! Hier ist die Baumschutzverordnung zu beachten. So muss die Beeinträchtigung nachweislich gegeben sein. „Regelmäßig ist dies nicht der Fall, wenn ausschließlich eine Beschattung des Grundstückes erfolgt“, wie Heinrich Stüven, Vorsitzender des Grundeigentümer Verbandes Hamburg sagt. Die wird erst dann als erhebliche Beeinträchtigung bewertet, so Adamy, wenn der Nachbar auch am Tage auf künstliches Licht angewiesen ist. Ebenso sieht die Rechtsprechung in dem Abwurf von Laub oder kleinen Zweigen keine wesentliche Beeinträchtigung, so Heinrich Stüven weiter.

Allerdings hat der Bundesgerichtshof hervorgehoben, dass die „Störereigenschaft“ eines Eigentümers nicht generell unter Hinweis auf die Vorschriften der Baumschutzverordnung entfallen. Wenn eine Ausnahme genehmigung für die Beseitigung der Störungsquelle bei der jeweiligen Naturschutzbehörde erreicht werden kann, so die Richter, dann müsse der Eigentümer die Störung auch beseitigen (Az. V ZR 83/04). Der BGH verwies dabei auf den § 4 der Hamburger

Baumschutzverordnung, wonach die Naturschutzbehörde Ausnahmen erlassen kann.

Diese Option nutzen jedes Jahr immerhin Tausende Hamburger, wie Zahlen des Landesrechnungshofes belegen. „Da die weit überwiegende Zahl dieser Anträge positiv beschieden werden, ist eine Novellierung der Baumschutzverordnung aus dem Jahre 1948 anzudenken“, sagt Adamy. Es spreche nichts dagegen, dann zugleich ein Nachbarrecht für Hamburg zu schaffen, in dem nur auf Bäume und Hecken an Grundstücksgrenzen Bezug genommen werde und in dem einem Nachbarigentümer für einen befristeten Zeitraum von fünf oder sechs Jahren der Anspruch auf die Beseitigung von zu hohen, das Licht nehmenden Bäumen eingeräumt werde. „Wird diese Frist verpasst, bleibt es bei der oben dargestellten Rechtslage, dass ein Abwehranspruch nur in außergewöhnlichen Fällen besteht“, so Adamy, der darin unterstützt wird vom Grundeigentümer-Verband.

Kroll rät streitenden Nachbarn das Gespräch zu suchen – außergerichtlich und unter Mitwirkung beratender Anwälte. „Viele Streitfälle lassen sich so schneller und preiswerter regeln.“

Alternativ kann auch die Öffentliche Rechtsanwaltschaft ÖRA (Dammstr. 14, Tel. 428 43-30 71/30 72) aufgesucht werden, die sich auf das Schlichten spezialisiert hat und Geringverdiener bereits für 10 Euro berät. Erfahren in diesen Dingen ist auch der Grundeigentümer-Verband. Anette Bethune

FORUM DACH, TRITTSCHALL UND GEMEINSCHAFTSRAUM

Welche Rechte und Pflichten habe ich bei Nießbrauch?

Darf ich an Eigentümerversammlungen weiterhin teilnehmen – auch ohne Vollmacht? Welche Kosten muss ich bei einem Nießbrauch an der Eigentumswohnung übernehmen? Auch solche für Einbauten, die von der Gemeinschaft beschlossen sind und die nicht aus Rücklagen finanziert werden können?

Wenn in der Teilungserklärung nicht etwas anderes geregelt ist, dürfen an der Eigentümerversammlung nur Eigentümer oder deren Bevollmächtigte teilnehmen. In schwierigen Fällen können auch Berater hinzugezogen werden. Außerhalb dieses Personenkreises können Gäste nur mit Zustimmung aller dabei sein. Der Nießbrauchberechtigte muss alle laufenden Lasten tragen – einschließlich der Instandhaltung. Große Instandsetzungen und Modernisierungen muss der Eigentümer tragen. Etwas Abweichendes kann bei Einräumung des Nießbrauchs vereinbart sein.

Das Flachdach in unserer Wohnanlage ist 30 Jahre alt. Experten sagen, nach dieser Zeit sollte renoviert werden, was ich auf einer Eigentümerversammlung auch beantragt habe. Zwei Fachfirmen stellten Schäden an den Außenwänden fest. Sie empfehlen, die gesamte Dachfläche neu mit Bitumenbahnen zu be-

schichten. Die Verwaltung hat daraus aber noch keine Konsequenzen gezogen. Ein Eigentümer, der eine Stimmajorität hat, will allenfalls eine Reparatur des Daches mittragen. Muss die Verwaltung die Sanierung unverzüglich einleiten? Kann ich eine vorbeugende Sanierung der gesamten Dachfläche verlangen? Kann ich verlangen, dass ein Gutachter den Freiraum zwischen Dachhaut und Decke auf Schäden untersucht? Kann der Miteigentümer aufgrund seiner Majorität von zwei Garagenstellplätzen andere Miteigentümer überstimmen?

Jeder Wohnungseigentümer hat gegenüber der Gemeinschaft einen Anspruch auf Instandhaltung und -setzung des Gemeinschaftseigentums. Eine umfassende Sanierung bedarf eines Mehrheitsbeschlusses auf der Eigentümerversammlung insbesondere, wenn hier konstruktive Änderungen vorgenommen werden sollen. Sie sollten, um einen Anspruch gegen die Gemeinschaft herleiten zu können, sicher sein, dass eine Sanierung unabdingbar ist. Zu 2.) Nein, eine vorbeugende Instandhaltung/-setzung muss mehrheitlich beschlossen werden. Zu 3.) Nein, eine solche Untersuchung muss mehrheitlich beschlossen werden. Zu 4.) Ja, jedoch darf der Mehrheits-

tümer seine Mehrheit nicht missbräuchlich verwenden.

Wir haben 2007 im Erdgeschoss eine Wohnung in einem Neubau erworben. Nachdem alle Einheiten bezogen waren, stellten sich Schallübertragungen von unten nach oben heraus, auch horizontal gibt es Probleme. Die Baufirma will trotzdem nicht in Gänge nachbessern. Da wir eine Wohnung gehobenen Standards erworben haben, würden wir gern wissen, ob wir die Mängel akzeptieren müssen? Das Gebäude muss dem Stand der Technik zum Zeitpunkt der Errichtung entsprechen. Insofern muss die Nachbesserung diesen Standard erreichen.

In unserer Anlage gibt es einen Gemeinschaftsraum mit Waschmaschine und Münzzähler. Einige Eigentümer wollen diese Maschinen nicht mehr ersetzen, falls sie kaputtgehen. Geht das? Nein, dies bedarf der Zustimmung aller Eigentümer.



LESER FRAGEN – EXPERTEN ANTWORTEN

HABEN SIE FRAGEN?



Unser Experte: Eric Seele, Geschäftsführer Gladigau Immobilien (www.gladigau-immobilien.de)

Schreiben Sie uns: Hamburger Abendblatt, Redaktion Wohnen & Leben, Axel-Springer-Platz 1, 20350 Hamburg; Fax: 040/347-26464, E-Mail: wohnen.leben@abendblatt.de