

LESERFRAGEN
EXPERTEN

VERTRAG MIT HAUSVERWALTER

Die Erstbestellung unseres Verwalters erfolgte durch den Bauträger. Im Verwaltervertrag steht, dass er für drei Jahre dieses Amt ausübt. Bis zu einer Neubestellung durch die Eigentümergemeinschaft verlängere sich das Vertragsverhältnis jeweils um ein weiteres Kalenderjahr mit sechsmonatiger Kündigungsfrist. Unabhängig davon endet der Vertrag spätestens nach fünf Jahren. In der Fachliteratur konnte ich jetzt jedoch nachlesen, dass die Erstbestellung nach Ablauf von drei Jahren automatisch endet, sofern vorher keine Wiederbestellung erfolgt; automatisch wirkende Verlängerungsklauseln seien unwirksam. Nun läuft die Erstbestellung in Kürze aus, die diesjährige ordentliche Eigentümerversammlung wird aber erst danach erfolgen. Es wird also vor Ablauf der Erstbestellung keinen Beschluss über seine Wiederbestellung geben. Greift in diesem Fall dann die im Vertrag genannte automatische Verlängerungsklausel, obwohl eine solche Klausel unwirksam ist?

Zunächst einmal muss man zwischen der Bestellung des Verwalters und dem Verwaltervertrag unterscheiden. Beide können unabhängig voneinander bestehen. Über die Bestellung des Verwalters beschließen die Eigentümer mit Stimmenmehrheit. Sie darf für höchstens fünf Jahre vorgenommen werden, im Falle der Erstbestellung für höchstens drei Jahre. Wird durch eine Klausel des Verwaltervertrages die Bestellung verlängert, dann ist dies, wie richtig erkannt, wegen Verstoßes gegen § 26 I WEG nichtig. Die oben genannte Klausel des Verwaltervertrages soll jedoch keine Verlängerung der Bestellung, sondern die des Verwaltervertrages herbeiführen. Ob die automatische Verlängerung des Vertrages wirksam möglich ist, ist nach meiner Kenntnis nicht entschieden. Die automatische Verlängerung des Vertrages bewirkt aber einen Zwang zur Verlängerung der Bestellung und ist daher unwirksam. Sie sollten dringend auf eine Versammlung vor dem Ende der Erstbestellung drängen.

Experte: Carsten Jonas, Geschäftsführer von Wentzel Dr. Hausverwaltung; www.wentzel-dr.de
Zusendungen von Fragen an: Wohnen.leben@abendblatt.de

So wird ein Haushalt aufgelöst

Wenn die Eltern in ein Pflegeheim gehen, sollten **Möbiliar und Erinnerungsstücke** gesichtet werden. Profis helfen

HANNA SPENGLER
ANETTE BETHUNE

„Jetzt noch nicht, vielleicht in 20 Jahren.“ Das sei die Standardantwort seiner 93-jährigen Mutter gewesen, wenn es um den längst fälligen Umzug in ein Alten- und Pflegeheim ging, sagt Karl König. „Dabei konnte sie sich schon seit längerer Zeit nicht mehr gut allein versorgen, vergaß sogar manchmal, den Herd auszumachen.“ Nun sitzt der 71-Jährige in der ehemaligen Elternwohnung zwischen alten Teddybären, Gläsern, Handtaschen, Nippes und Fotoalben. In zwei Tagen soll eine Firma für Wohnungsaufösungen kommen und die Zimmer räumen, in denen seine Mutter seit 1950 gelebt hat.

Für viele Angehörige stellt die Auflösung des Haushalts ihrer pflegebedürftigen Eltern eine große seelische Belastung dar. „Oft wird von den Pflegebedürftigen selbst viel zu spät mit der Entrümpelung begonnen, die Kinder wohnen weit weg, und wenn ein Umzug plötzlich nötig wird, weiß keiner, wo ihm der Kopf steht“, sagt Aufräumcoach Katharina Auerswald. „Viele hochbetagte Menschen klammern sich an lieb gewonnene Gegenstände, nach dem Motto: So lange ich noch mit meinen gewohnten Sachen in meiner alten Wohnung sitze, ist alles gut.“

Vordergründig geht es um die Entsorgung der Saftpresse, aber eigentlich werden Beziehungsmuster durchkämpft.

Katharina Auerswald

Bei ihren Entrümpelungs-Kursen, die sie in Süddeutschland anbietet, sehe sie jedoch, wie wichtig es sei, rechtzeitig die eigenen Besitztümer zu ordnen. „Es ist hilfreich, sich zu fragen: Finden die Angehörigen sich im Falle meiner Abwesenheit in meinen Unterlagen zu recht?“, sagt Auerswald. Ihr Tipp: „Hinter jedem zu Ende gehenden Lebensabschnitt das Überflüssige aus der vergangenen Zeit entsorgen.“ Oft sind mit dem Entrümpeln auch innerfamiliäre Konflikte verbunden. „Vordergründig geht es um die Entsorgung der Saftpresse, aber eigentlich werden Beziehungsmuster und Kindheitsverletzungen durchkämpft“, weiß Auerswald. Vorwürfe zwischen Geschwistern oder Eltern und Kindern wie: „Warum soll ich alles machen, immer bin ich der Depp“ oder „Immer hast du alles bekommen“ könnten jedoch auch als Basis für notwendige Aussprachen dienen. Die 88-jährige Hildegard Hechelmann hat außer ihrer Kleidung nur ihren Rollstuhl, Familienbilder und ihren



Mitarbeiter einer Entrümpelungsfirma tragen eine alte Kommode aus der Wohnung einer verstorbenen Rentnerin Foto: dpa

elektrischen Sessel mitgenommen, als sie vor neun Monaten aus ihrem 110 Quadratmeter großen Haus in ein Alten- und Pflegeheim umziehen musste. Dort bewohnt sie nun ein helles Zweibett-Zimmer. „Ich habe viele meiner persönlichen Dinge an Familienmitglieder weitergegeben“, sagt sie. „Dass die Sachen weiterverwendet werden, hat mir geholfen, mich von meinem Besitz zu trennen.“

„Häufig entsteht ein Konflikt, wenn Angehörige sich nicht rechtzeitig darüber klar werden, welche Dinge sie behalten möchten und welche nicht“, sagt Hajo Prenzel, Einrichtungsleiter des Diakonie-Möbeldienstes. Angehörige müssten stets im Hinterkopf behalten, dass Dienstleister für Wohnungsaufösungen den Möbeln und dem Hausrat der geliebten Angehörigen nichternüchtern begegneten. „Für uns zählt nur der Nutz- und Zeitwert, nicht der ideelle Wert“, sagt Prenzel.

Auch in Hamburg gibt es diverse Anbieter, die sich auf die professionelle Haushaltsauflösung spezialisiert haben. So beispielsweise die Alsterschlepper oder die SeSera Senioren Service Agentur. Beide werben damit, dass sie nicht nur dabei helfen, den Hausstand zu entrümpeln. Sie verfügen auch über ein gut ausgebautes Netzwerk zu So-

zialkaufhäusern und Diakonien, sodass Brauchbares wieder in gute Hände gelangt und viele Gegenstände sogar noch zu einem adäquaten Preis veräußert werden können.

Dabei umfasst der Leistungskatalog auf Wunsch auch die Übergabe von Wohnung oder Haus an den Vermieter sowie die vertragsgerechte Herrichtung der Immobilie bis hin zur Vermittlung eines Maklers, falls ein Verkauf angedacht ist. Christian Requard, Geschäftsführer von Alsterschlepper, empfiehlt Betroffenen, sich so früh wie möglich professionelle Hilfe zu holen. „Viele Angehörige überschätzen sich, denken, sie könnten vieles selbst in die Hand nehmen, um dann die schmerzliche Erfahrung zu machen, dass Dritte abwertend den mit viel Aufwand transportierten Besitz der Eltern oder Angehörigen begutachten.“ Eine solche Erfahrung könne man sich ersparen. „Wir kommen in die Wohnung und erkennen recht schnell, was durch wen am besten wiederverwertet werden kann und lassen unser Netzwerk zum Zuge kommen.“

Die Kosten für einen solchen Service werden nach Aufwand berechnet, wie Requard erläutert. „Handelt es sich um eine Wohnung im Erdgeschoss mit überschaubarem Inventar, können wir innerhalb eines Tages die Wohnung für

einen dreistelligen Betrag räumen.“ Anders sehe es aus, wenn sich die Wohnung im Obergeschoss befände, stark verschmutzt sei und zudem noch viele Schränke und Einbauten rückgebaut werden müssten. „Dann muss man einschließlich aller damit zusammenhängenden Kosten mit Beträgen bis zu 1500 Euro rechnen“, sagt Requard, der sich selbst als „Rundum-Manager“ sieht.

Karl König hat sich verschiedene Angebote eingeholt. Die Preise für die besenreine Entrümpelung lagen zwischen 1500 und 2500 Euro. Um vorher die privaten Dinge auszusortieren, reiste er eine Woche früher aus der Heimat an: Alte Kleidung lieferte er ans Rote Kreuz, Hausrat und Geschirr wurden an Bekannte und Nachbarn der Mutter weitergegeben. Kücheneinrichtung und Couch fanden vorab Interessenten. „Das Geschirr ist bei einer Freundin; wenn sie dort zu Besuch ist, sieht meine Mutter es wieder“, sagt König.

Er erinnert sich noch gut an die Entsorgung des Klappbetts seiner Mutter: „Ach, das frisst kein Heu“, hatte sie stets gesagt. Seit einigen Monaten lebt sie nun im Alten- und Pflegeheim. „Die Gesellschaft ihrer Zimmernachbarin und die Pflege tun ihr gut“, sagt König. „Seitdem sie dort lebt, hat sie die alte Wohnung nicht mehr erwähnt.“

Klauseln, die zum Renovieren verpflichten

Starre Fristenvorgaben sind unwirksam, wie aus der Rechtsprechung hervorgeht

Renovierungs- oder Schönheitsreparaturklauseln sind im Mietrecht eines der meistdiskutierten Themen. In Mietvertragsformularen enthielten sie lange Zeit einen starren Fristenplan. Er regelte, welche Räume der Mietwohnung nach wie viel Jahren zu renovieren sind. Die Rechtsprechung sah darin jedoch eine unangemessene Benachteiligung des Mieters, da diese Arbeiten ohne Wenn und Aber durchgeführt werden müssen. Der tatsächliche Zustand der Räume spielt keine Rolle.

Gesetzlich ist festgeschrieben, dass im Prinzip der Vermieter verpflichtet ist, sich um den Zustand der vermieteten Wohnung zu kümmern. Abnutzungen, die lediglich auf den „vertragsgemäßen Gebrauch“ zurückzuführen sind, hat der Mieter nicht zu vertreten. Von dieser gesetzlichen Regelung wird jedoch zumeist abgewichen. Über eine Renovierungsklausel wird der Mieter verpflichtet, bestimmte Renovierungen durchzuführen. Dabei gilt festzuhalten, dass zum Beispiel die Renovierung eines gemieteten Kellerraums ebenso wenig zu Schönheitsreparaturen gehört wie das Streichen der Fenster und Türen von außen, das Abschleifen und Versiegeln von Parkettböden, das Reinigen von Teppichböden – wenn nicht gesondert vereinbart – sowie das Neuverlegen von Bodenbelägen und Arbeiten am Mauerwerk. Die Schönheitsreparaturen betreffen jedoch alles, was sich durch normales Wohnen abnutzt, zum Beispiel Tapeten, Innentüren, Einbauschränke und Fensterrahmen.

Obwohl der Bundesgerichtshof starre Fristenpläne für unwirksam erklärt hat, sind doch weiterhin Fristenvereinbarungen in Mietverträgen möglich. Dazu gehört zum Beispiel die Formulierung „Im Allgemeinen werden die Schönheitsreparaturen in den Mieträumen in den folgenden Zeitabständen erforderlich ...“ oder auch „Die Schönheitsreparaturen sind in der Regel in folgenden Zeitabständen durchzuführen ...“, wie Experten der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH hervorheben. Fristen dürfen demnach genannt werden, aber nicht bindend sein.

Der Bundesgerichtshof hat sogar ausgeführt, welche Renovierungsfristen seiner Auffassung nach im Allgemeinen angemessen sind: Küchen, Bäder, Duschen alle drei Jahre, Wohn- und Schlafräume ebenso wie Flure, Dielen und Toiletten alle fünf Jahre und Nebenräume alle sieben Jahre. Diese zur Orientierung geltenden Fristen sind auch maßgeblich für Anstriche von Fenstern, Türen und Heizungsrohren in den jeweiligen Räumen. (HA)

ANZEIGE

Bau-Finanzierung?
Wir helfen!
Grundeigentümer-Verband Hamburg
Tel. 040-3096720 • www.grundeigentuemerverband.de

Mit „weißen Wannen“ das Risiko drückenden Grundwassers senken

Weiße Wannen sind heute nicht mehr teurer als schwarze. Sie sollten deshalb längst Standard sein, fordert der Verband Privater Bauherren (VPB). Aber das Gegenteil ist der Fall: Immer noch bekommen viele Bauherren einen konventionellen Keller unter ihr Haus und plagen sich mit drückendem Grundwasser. Nachteil sogenannter schwarzer Wannen: die teerfarbene Oberflächenbeschichtung hält meist nur etwa 30 Jahre. Weiße Wannen sind dagegen rundum geschlossene Konstruktionen, bestehend aus hochwertigen,

wasserundurchlässigem Beton. Ihre Lebensdauer liegt bei 60 bis 80 Jahren. Auf solche Wannen sollten Bauherren bestehen, rät der VPB, da vielerorts der Grundwasserspiegel steigt.

Der Grund hierfür liege auch darin, dass immer weniger Trinkwasser entnommen werde als noch vor einigen Jahren. Grundwasser drücke dann auf die Kellerwände oder die Bodenplatte. Außerdem dürfe häufig die Drainage, die Regenwasser vom Haus wegleiten soll, nicht mehr an das Kanalsystem angeschlossen werden. (HA)

ANZEIGE

Ihre qualifizierten IVD Immobilienmakler präsentieren: Die Objekte der Woche

<p>www.ursula-eckelmann.de</p> <p>Wir verwalten erfolgreich Zinshäuser und WEG's seit 1964!</p> <p>Tel.: +49 40 89 97 92 30</p> <p>ue Ursula Eckelmann</p>	<p>Erstbezug</p> <p>Neubauwohnung in Lokstedt</p> <p>2 Zi., ca. 66 m² Wohnfl., 2 OG, offene moderne Einbauküche, Vollbad, Eichparkett, Fußbodenheizung, großer Südbalkon, Aufzug, TG (optional), NKM € 945,- zzgl. NK/KT/CT</p> <p>040 - 56 191-330 ivd-Makler</p> <p>www.wentzel-dr.de</p>	<p>DRINGEND!</p> <p>FRÜNDT SUCHT...</p> <p>seniorenfreundliche und barrierefreie Eigentumswohnungen im Alstertal und den Waldhöfen: 2-4 Zimmer, ab 70 m² Wohnfläche, EG oder mit Aufzug, geringer Modernisierungsaufwand, vorzugsweise um die Stadtteilzentren und mit guter Anbindung an die öffentl. Verkehrsmittel. Preis: bis € 300.000,-</p> <p>FRÜNDT IMMOBILIEN</p> <p>6001 6001 • www.frundt.de</p>	<p>HOHENFELDE</p> <p>Alsterblick</p> <p>Neubau Penthouse- ca. 44m² Dachterrasse, ca. 210m² Wfl., DG mit Lift, 2 Bäder, Fischgrätparkett, Kamin, offener Küchenbereich ohne Einbauten, hochwertige Materialien</p> <p>Kaufpreis EUR 1.479.000,- Tel. 040/241 858 40</p> <p>www.schmidt-bethge-immobilien.de</p> <p>Schmidt & Bethge</p>	<p>Halstenbek</p> <p>Neubauprojekt Am Markt</p> <p>Das Neubauprojekt befindet sich unmittelbar im Zentrum Halstenbeks, hier entstehen ein Wohnhaus, ein Wohn- und Geschäftshaus sowie ein Gastronomie-pavillon. Die hochwertigen Mietwohnungen haben eine Größe von ca. 65 - 110 m². Die Büro- und Ladenflächen können nach individuellen Vorstellungen aufgeteilt werden.</p> <p>Nähere Informationen auf Anfrage!</p> <p>StöbenWittlinger</p> <p>Tel. 040/25 40 10-25 stoeben-wittlinger.de</p>
--	---	--	---	--

25551 Hohenlockstedt, Gartenstraße 31
MUSTERHAUSBESICHTIGUNG „Großer Friese“

WILLKOMMEN IM MUSTERHAUS

SONNTAGS GEÖFFNET

So. 13 - 16 UHR sowie nach Vereinbarung

HOHENLOCKSTEDT, GARTENSTR. 31

Einfamilienhaus

Zimmer: 5

Wfl. ca. 145 m²

Grundstück: ca. 510 m²

Baujahr:

Kaufpreis: 279.000,00 €

Mehr Informationen erhalten Sie unter:
Bauunternehmen Dirk Kage GmbH, Kieler Straße 33 b, 25551 Hohenlockstedt
Tel.: 040 / 414 955 45, 040 / 500 977 250 oder 04101 / 517 42 77
www.kagebau.de | info@kagebau.de

DIRK KAGE
Bauunternehmen

Vor den Toren Hamburgs: Seevetal Ramelsloh, nur 20 min. in die City
Beratung vor Ort am Sonntag von 14.00 bis 17.00 Uhr

Sonnige und komfortable **WOHNUNGEN / PENTHAUS** im Mehrfamilienhaus

Eigentumswohnung

Zimmer: 4

Wohnfläche: 105 m²

verfügbar ab: 2014

Baujahr: 2013

Kaufpreis: 258.500€

Immonet-Nr. 20604067

z. B. Wohnung im 1. OG: großer Südbalkon, offene Küche (teilbar), Bad, Gäste-WC, Aufzug, Keller, Schlüsselfertig in hochwertiger Ausstattung: u. a. Fußbodenheizung, Echtholzparkett, bodentiefe Fenster. Wahlweise Garage oder Carport, Grundstück wird im Erbbaurecht vergeben: 80,08 € mtl.

Info & Beratung vor Ort: Sonntag 14.00 - 17.00 Uhr Volkmannstr. 3c, Ramelsloh

Mehr Informationen erhalten Sie unter:
LIEMAK GmbH, Spohrstr. 2, 30177 Hannover
Tel. 0511 22005828
www.domherrengarten.de, ernst.faisst@liemak.de

DOMHERRENGARTEN