

Je Woche

15. Jahrgang

ISSN 1862 – 1996



Kulturrexpress

Unabhängiges Magazin



Architekturmodell mit Blick in die Wohnungen - Beirut Terraces in Libanon

Ausgabe 03

vom 13. - 19. Januar 2019

Inhalt

- Die fünf Finalisten - Teil 5: Herzog & de Meuron - Beirut Terraces in Libanon
- "Seven Palms" (2018) über das Thomas-Mann-Haus in Pacific Palisades
- Fubon Life erwirbt den Eurotower in Frankfurt
- Bürogebäude am Standort Gateway Gardens
- Bad Nauheimer Fachhändler für Baustoffe gewinnt schwedische Holzbaufirma zum Gesellschafter
- Schrottimmobilien rückabwickeln
- ADAM & EVELYN
Regie: Andreas Goldstein (BRD) Kinostart: 10. Januar 2019
- BEN IS BACK
Regie: Peter Hedges (USA) Kinostart: 10. Januar 2019

Zeitschrift für Kunst, Kultur, Philosophie, Wissenschaft, Wirtschaft und Industrie
Kulturexpress verpflichtet sich unabhängig über wirtschaftliche, politische und kulturelle Ereignisse zu berichten. Kulturexpress ist deshalb ein unabhängiges Magazin, das sich mit Themen zwischen den Welten aus Wirtschaft und Kultur aber auch aus anderen Bereichen auseinandersetzt. Das Magazin bemüht sich darin um eine aktive und aktuelle Berichterstattung, lehnt jedoch gleichzeitig jeden Anspruch auf Vollständigkeit ab.

Impressum

Herausgeber Rolf E. Maass
Postfach 90 06 08
60446 Frankfurt am Main
mobil +49 (0)179 8767690
Voice-Mail +49 (0)3221 134725

www.kulturexpress.de
www.kulturexpress.info
www.svenska.kulturexpress.info
Kulturexpress in gedruckter Form
erscheint wöchentlich

Finanzamt IV Frankfurt a/M
St-Nr.: 148404880
USt-idNr.: 54 036 108 722
redaktion@kulturexpress.de

Die fünf Finalisten - Teil 5:

Herzog & de Meuron - Beirut Terraces in Libanon

Meldung: DAM online



Beirut Terraces, Herzog & de Meuron, Foto (c) Iwan Baan

Das Quartier rund um Beiruts Yachthafen ist noch immer schwer vom libanesischen Bürgerkrieg (1975–1990) und den israelischen Luftangriffen von 2006 gezeichnet. Aktuell wird das Wohnviertel neu gestaltet. Bestandteil dieses Masterplans ist der spektakuläre Wohnturm Beirut Terraces mit seinen übereinander geschichteten und zueinander verschobenen Betonscheiben. Das Gebäude hebt sich mit seiner weißen Farbe und dynamischen Form deutlich

von den grauen Hochhäusern der Umgebung ab.

Architekten: Herzog & de Meuron, Basel/Schweiz

Bauherr: DIB Tower SAL; Benchmark Development SAL Funktion: Wohnen Höhe: 119 m

Fertigstellung: Juni 2016

Standort: Beirut/Libanon

Beirut Terraces umfasst 130 Wohnungen mit einer Größe von 200 bis 1.000 Quadratmetern, die alle über zusätzlichen Außenraum verfügen. Die Stapelung von fünf Typen modularer Bodenplatten erzeugt die charakteristischen Vor- und Rücksprünge. Innen- und Außenraum verschmelzen zu einer Einheit durch die umlaufende, raumhohe Verglasung sowie die durchgängige Farbigkeit der weißen Beton- und Marmor-Oberflächen. Neben den Ausblicken auf das Meer sorgen die Fensterbänder dafür, dass viel Tageslicht in die Wohnräume fällt, während die mindestens 60 Zentimeter tiefen Überstände vor direkter Sonneneinstrahlung schützen. Verschiedengroße Pflanzkästen begrünen die Balkone und erzeugen Privatsphäre zu den angrenzenden Wohnungen. So reagiert der Entwurf auf das gemäßigte Klima und kultiviert das für Beirut typische Leben im Freien.



DAM Ausstellungsmodell, Foto (c) Kulturrexpress



Architekturmodell mit Blick in die Wohnungen

Siehe auch: Die fünf Finalisten - Teil 4:
Chaoyang Park Plaza von MAD Architects in Pe-
king

Siehe auch: Die fünf Finalisten - Teil 3: Oasia
Hotel Downtown Singapur von WOHA

Siehe auch: Die fünf Finalisten - Teil 2:
MahaNakhon von Büro Ole Scheeren

Siehe auch: Die fünf Finalisten - Teil 1: Torre
Reforma in Mexiko-Stadt

Siehe auch: IHP 2018 geht an 'Torre Reforma'
in Mexico City

Siehe auch: 36 Hochhausprojekte aus aller
Welt für den internationalen Hochhaus Preis
2018 nominiert

"Seven Palms" (2018) über das Thomas- Mann-Haus in Pacific Palisades

Das Buch mit Fotos und Texten ist dem Thomas-Mann-Haus in Pacific Palisades in Los Angeles gewidmet. Francis Neniks Essay liefert eine detaillierte Beschreibung der Geschichte des Hauses, in dem Thomas Mann während seiner Exilzeit in den USA von 1942 bis 1952 mit seiner Familie lebte. Nenik stützt sich auf umfangreiche Archivrecherchen und erzählt nicht nur Episoden aus der Familie, sondern das

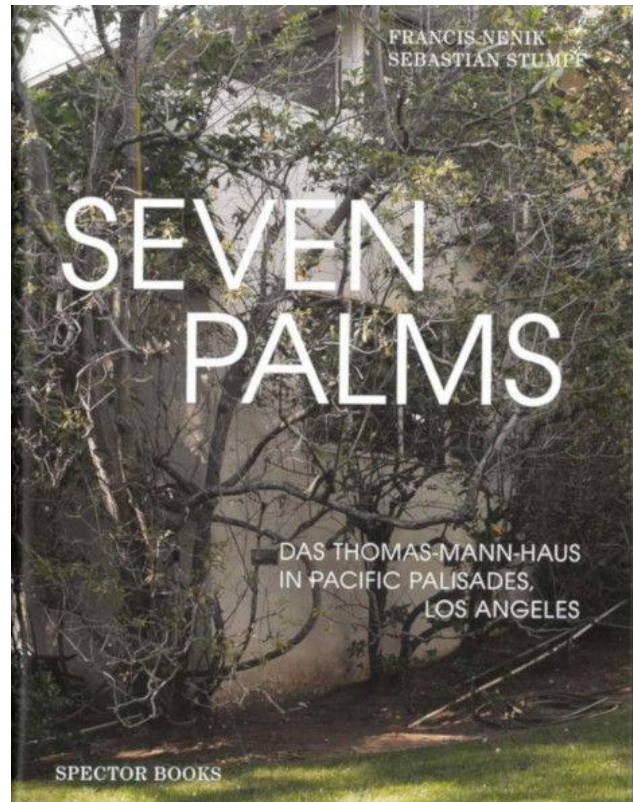
Leben stellt auch Figuren vor, die bisher weitgehend unbekannt waren - die Menschen, die das Haus gebaut und darin gearbeitet haben. Ihre teilweise sehr bunten Erfahrungen bilden das Panorama, vor dem sich die Geschichte des Hauses entfaltet.

Die Reihe der Fotos von Sebastian Stumpf bilden einerseits einen Kontrapunkt, sind aber

andererseits abwechslungsreiche Ergänzung zur Erzählung. Im Januar 2017 erhielt er Zugang zu der kürzlich von der deutschen Regierung erworbenen leer stehenden und wiedereröffneten Immobilie und nahm sie in einer Reihe von unverwechselbaren Bildern in ihrem baulichen Zwischenzustand auf. Sie zeigen ein verlassenes Haus, das sich verwandelt hat und obsolet geworden ist. Es lässt kaum die Vermutung aufkommen, dass die Familie Mann einst dort gelebt haben soll.

Am Bindestrich gehen, so bezeichnet Francis Neník sein Inhaltsverzeichnis in "Seven Palms", ein Buch über San Remo Drive 1550 auch Thomas-Mann-Haus genannt. Das erste Kapitel unternimmt gleich eine Roomtour. Doch nicht bevor ein mysteriöser Hinweis erscheint: wenn Sie Action wollen, dann lesen sie auf Seite 45 weiter. Nach dem ersten Anfang sind Dienstmädchenzimmer und Küche beschrieben. Dann wurde ein doppelseitiges Farbfoto auf Kunstdruck eingeflochten. Das Papier verfügt über einen helleren Ton als nachfolgende Druckseiten sonst. Erkennbar ist eine Ansicht der Hausfassade, die hinter Bäumen und Sträuchern versteckt ist. Die Sonne steht tief, so dass sie schon Färbung hat und ihr Licht sich auf der hellen Fassade entsprechend widerspiegelt.

Der Waschraum folgt, nicht weniger bedeutend, obwohl dieser von Thomas Mann unerwähnt geblieben ist. Eine Umschreibung dessen, was ein Beobachter auf einem Durchgang mitnehmen kann. Erzählt uns eine Geschichte über sich und das Haus um ein vieles mehr, als dass es nur Bestandaufnahme wäre. Speisekammern tauchen dann wieder häufiger in den Erzählungen bei Thomas Mann auf. Schließlich führt der Weg in Richtung der Wohnräume. Das mit der Speisekammer verbundene Esszimmer ist der erste Wohnraum. Sein Kennzeichen ist



Bucheinband: Spector Books

der Eichenholzfußboden. Nur ein Abschnitt weiter eröffnet sich das Wohnzimmer. Der Aufenthaltsraum der Familie Mann also. Das entspricht dann auch wieder einer regulären Aufzählung, was an Räumen vorhanden ist - gefolgt von Farbfotos. Diesmal eine große hochkant gestellte Palme, die Erhaben und im gleichen Dämmerungslicht wie zuvor erscheint.

Durchgang, Arbeitszimmer, ein Raum folgt auf den anderen. Über einen Durchgang zieht sich der Weg bis ins Arbeitszimmer hinein, dem Hauptort des schriftstellerischen Schaffens. Damit endet die Reihe der Wohnräume auch schon. Als nächstes ist der Heizraum Bestandteil der Erwähnungen, etwas ungewöhnlich, da es sich um einen Technikraum handelt. Warum soll dieser erwähnt werden? Die Ganzheit zum Verständnis des Hauses benötigt solcherlei Ausführungen, was selbst im klimatisierten Kalifornien notwendig erscheint. Auch hierzu folgt eine Erklärung des Autors von "Seven Palms", je-

doch ohne die Sinnfrage zu stellen, die das Haus als Thomas-Mann-Haus zurückgewinnen soll. Diese Reduzierung auf das leere Haus wurde in der Einleitung ja bereits als Vorbedingung beim Lesen des Buches angekündigt. Stattdessen bestimmt eine kritische Bemerkung den Handlungsablauf, indem es heißt, die Heizung im Heizungsraum könne ja störanfällig sein. Doch diese Aussage hilft auch nicht über die Problematik hinweg. Denn Familie Mann ist nicht mehr vor Ort, das steht fest. Diese Familie ist Vergangenheit in San Remo. Auf die zukünftige Nutzung nach einer Renovierung aber wird in "Seven Palms" keinerlei Bezug genommen.

Insgesamt gestalten sich die Räumlichkeiten umfangreich, dem Ganzen hängt der Hauch des Großbürgerlichen an. Ankleideraum, verschiedene Bäder und Gästezimmer kommen vor. Ein erstes Innenraumfoto in gefärbtem Licht mit Eichenholzfußboden verstärkt das Suggestive. Ein leerer Raum mit Durchgang ohne Tür hinaus auf den Flur und zu den anderen Zimmern ist auf dem Foto zu erkennen. Statt einer technischen Zeichnung in Form eines Grundrisses, was fehlt, wurde ein "visuelles Gedicht" eingefügt, welches in Form einer Treppe daherkommt. Das ist putzig!

Im zweiten Kapitel tauchen sogenannte Namenlose auf. Doch vielmehr steht eine faustdicke Begegnung mit Friedrich Schiller dahinter. Die fiktive Figur hält sich eine Weile, eine Begegnung mit ihr und Thomas Mann zeichnet sich ab im amerikanischen Exil. Im Kapitel vermischen sich Fiktion mit Tagebuchaufzeichnungen Thomas Manns. Autor Francis Neník berichtet über Lesungen und Vorträge ohne jedoch näher darauf einzugehen. Ein Foto und noch ein Farbfoto vom Haus dienen auch als Teilung des Textes und bieten abwechslungs-

reiche Pointe während der Erschließung des Gebäudes.

Dann wieder der Versuch Bezug zu nehmen auf die Inneneinrichtung des Hauses, Paul und Marianne Huldshinsky. Paul Huldshinsky (1889 - 1947) war ein deutsch-jüdischer Architekt und Bühnenbildner. Nach seiner Inhaftierung im Konzentrationslager Sachsenhausen 1938 floh er 1939 aus dem nationalsozialistischen Deutschland nach Kalifornien. Für den Film "Gaslight" erhielt er einen Oscar in der Kategorie Best Art Direction.

Mit Kapitel 5 wird Thomas Mann auf Paul László aufmerksam. Der war ein ungarisch-amerikanischer Architekt und Innenarchitekt und gilt als eine Größe unter den Möbeldesignern, Innenarchitekten, und Architekten des 20. Jahrhunderts. László hat sich seinen Ruf als Architekt durch das Entwerfen von Innenausstattung für Häuser erworben. Dann traf Thomas Mann mit Julius Ralph Davidson zusammen. Der wiederum war Architekt aus Deutschland, der ab 1923 in den USA tätig war. Er gilt als Erbauer des Hauses in Pacific Palisades. An anderer Stelle klingelte der Architekt Richard Neutra bei den Leuten, um sich Klarsicht zu verschaffen.

Im Kapitel "Bilder von Kalifornien" folgt endlich die Grundsteinlegung. Es gibt also ein Vorher und ein Nachher, um den zeitlichen Rahmen abzustecken, der hier besprochen werden soll. "Seven Palms" erreicht auf diesem Wege den Hauptteil seines Inhalts. Die Dynamik des Exils entfaltet sich. Erzählerisch verlieren sich die Momente, einer nach dem anderen. Immer wieder ist auch die Rede von Katja Mann als Ehefrau des Schriftstellers.

Gegen Schluss eine Anmerkung über das Wetter, wie sich das Klima verändert. Über das Wetter von damals wird berichtet und Schlüsse

daraus gezogen. Nicht unbedingt um damit Bezug auf die Gegenwart zu nehmen, sondern als ironische Untermalung will die Andeutung Wirkung finden. "Seven Palms" endet 1951 mit der Überfahrt Thomas Manns nach Europa. Das Grundstück in San Remo wurde schon bald veräußert, wie aus den Grundbuchakten von L.A. zu recherchieren war.

Eine Buchrezension von Kulturexpress

Seven Palms

Autor: Francis Neník

Fotograf: Sebastian Stumpf

Spector Books

1. Auflage, Leipzig 2018

gebunden, 320 Seiten, 40 Abb.

Größe: 18,1 x 23,1 cm

ISBN-13: 9783959051804

auch in englischer Sprache erhältlich

Siehe auch: Das Weiße Haus des Exils (2018) ein Buch von Frido Mann erschienen bei S.Fischer

Siehe auch: Zur Eröffnung des Thomas Mann Hauses im kalifornischen Pacific Palisades

Siehe auch: Berthold Leibinger Stiftung fördert Realisierung Thomas Mann House

Fubon Life erwirbt den Eurotower in Frankfurt

Foto (c) Kulturexpress, Meldung: PATRIZIA Immobilien AG

Das Immobilienunternehmen Patrizia hat für Fubon Life, eine der größten taiwanischen Versicherungen, das Bürogebäude Eurotower in Frankfurt erworben. Der 148 Meter hohe Büroturm ist eines der bekanntesten Gebäude der europäischen Finanzmetropole und ein Wahrzeichen im Herzen der Frankfurter Innenstadt: Das Hochhaus war der ehemalige Sitz der Europäischen Zentralbank (EZB) und gilt als "Geburtsort des Euro".



Philipp Schaper, Head of European Transactions der PATRIZIA: „Diese Übernahme ist eine der wichtigsten Transaktionen in Deutschland in diesem Jahr und schließt ein für PATRIZIA sehr starkes Jahr ab. Der Eurotower ist ein hochwertiges Gebäude und ein nachhaltiges Investment für unseren Kunden.“

Patrizia gab die Transaktion am 28.12.2018 bekannt, ohne jedoch den Preis dafür zu nennen. Fubon investierte nach einem früheren Statement etwa 575 Millionen Euro (658 Mio. US\$) in die 40-stöckige Immobilie.

Der Eurotower befindet sich in der Kaiserstraße 29 im zentralen Geschäftsviertel der Stadt. Das von Patrizia gemanagte Investment ist die erste

Transaktion von Fubon Life in Deutschland. 2015 hat das Immobilienunternehmen bereits für den taiwanischen Versicherer die Landmark-Immobilie des bekannten Museums Madame Tussaud in London erworben.

Konrad Finkenzeller, Head of Capital Markets bei PATRIZIA: „Fubon Life zählt schon seit vielen Jahren zu unseren Kunden. Wir freuen uns, dass wir mit diesem Investment in Deutschland unsere vertrauensvolle Partnerschaft weiter vertiefen werden. Auch durch unsere starken lokalen Landesgesellschaften in Hong Kong und Seoul haben wir seit über einem Jahrzehnt langfristige und nachhaltige Beziehungen in der Region auf- und ausgebaut.“

Bürogebäude am Standort Gateway Gardens

Meldung: Goldbeck

Der Standort Gateway Gardens unweit des „Flughafen Frankfurt“ füllt sich. Goldbeck realisiert auf dem Areal 16 ein Bürogebäude für seine rund 150 Mitarbeiter im Rhein-Main-Gebiet. Damit trägt das Unternehmen dem stetigen Wachstum in der Region Rechnung.

Geschäftsführer Jan-Hendrik Goldbeck: „Die Investition unterstreicht die Bedeutung des Standorts Frankfurt für unser Unternehmen. Mit mittlerweile sechs Geschäftseinheiten decken wir von hier aus unser gesamtes Leistungsspektrum für den Rhein-Main-Raum ab und schaffen Flächen für das hohe Wachstumspo-



tential in der Region. Aktuell suchen wir 30 neue Mitarbeiter in der Bau- und Projektleitung, in der Gebäudetechnik sowie im Bereich Planung und Architektur.“

Bis Ende 2019 soll das neue 6.000 Quadratmeter große Bürogebäude mit zukunftsweisendem offenem Konzept, einer Tagungs- und Ausstellungsetage und einer zweigeschossigen Tiefgarage fertiggestellt werden. Der Entwurf stammt aus dem Architekturbüro neikes Architekturen aus Berlin. Durch die Lage am Frankfurter Flug-

hafen ist der Standort bestens angebunden an den Flugverkehr, das ICE- und S-Bahnnetz sowie an die Bundesautobahnen A3 und A5.

Christian Balletshofer, Bereichsleiter Immobilien der Fraport AG: „Wir begrüßen sehr, dass Goldbeck in Gateway Gardens seinen Sitz für den Standort Rhein-Main realisiert und in naher Zukunft bis zu 200 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in der Büroimmobilie ihren neuen Arbeitsplatz beziehen werden. Das Grundstück befindet sich prominent in unmittelbarer Nähe zum Terminal 2. Mit der Ansiedlung konnte der Immobilienbereich der Fraport AG erneut sein Know-how und seine Expertise im Bereich der Projektentwicklung unter Beweis stellen.“

Über Gateway Gardens

Gateway Gardens ist das Global Business Village im Herzen von Europa und mit 700.000 Quadratmetern projektierte Bruttogeschosfläche auf einem Areal von 35 Hektar eine der größten Quartiersentwicklungen in einer Airport City in Europa. Gateway Gardens erhielt als erstes Gewerbequartier das DGNB-Zertifikat in Platin für seine Nachhaltigkeit. Hinter Gate-

way Gardens steht das gemeinschaftliche Engagement der Fraport AG, der Groß & Partner Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, der OFB Projektentwicklung GmbH sowie der Stadt Frankfurt am Main. Seit Fertigstellung des ersten Gebäudes in Gateway Gardens im Jahr 2008, konnten bereits rund 50 Prozent der Flächen vermarktet werden. Inzwischen arbeiten rund 5.000 Menschen in den in Gateway Gardens ansässigen Unternehmen.

Siehe auch: In Gateway Gardens mit E-Bus fahren

Siehe auch: Erstes Hyatt Place Hotel in Deutschland am Frankfurter Flughafen eröffnet

Siehe auch: Gateway Gardens neue Schnellladestation für Elektrofahrzeuge

Siehe auch: Erste Schnellladestation in Gateway Gardens am Frankfurter Flughafen eröffnet

Siehe auch: Mehr Büros für Gateway Gardens, ein Stadtteil formiert sich

Siehe auch: Bestes Ergebnis seit langem auf Frankfurter Bürovermietungsmarkt

Bad Nauheimer Fachhändler für Baustoffe gewinnt schwedische Holzbaufirma zum Gesellschafter

Meldung: EUROBAUSTOFF

Die Derome Aktiebolag im schwedischen Veddige, Luftlinie 50 km südlich von Göteborg, ist seit dem 1. Januar 2019 neuer Gesellschafter der Eurobaustoff Handelsgesellschaft mbH & Co. KG in Bad Nauheim.

„Wir freuen uns auf unseren neuen Gesellschafter, der in Süd- und Mittelschweden eine führende Rolle spielt“, erläutert Dr. Eckard Kern, Vorsitzender der Eurobaustoff Geschäftsführung, gegenüber der Presse. „Derome ist eine Unternehmensgruppe, die



mit Holz- und anderen Baustoffen. Deshalb suchten sich die Skandinavier auch einen starken europäischen Holzhandelspartner für diesen Unternehmenszweig.

Erst in den letzten Jahren wurde kräftig in die Handelsaktivitäten investiert. So übernahm Derome

den Baustoff Holz von der Aufforstung bis zum fertigen Haus begleitet. Für uns eine neue Erfahrung, die uns zusätzliche Kompetenz bringen wird.“

Der Derome-Konzern ist Schwedens größtes familiengeführtes Holzverarbeitendes sowie Holzhandels-Unternehmen. Selbst betreibt Derome an über 40 Standorten in Schweden einen intensiven Handel

im vorigen Jahr den Baustoffhändler IMAB Industriehandel mit zwei Standorten (Halmstad, Helsingborg) und den Baustoffhandelsfilialisten Bygg-Aktiv Material mit zwölf Standorten in den südschwedischen Provinzen Skåne, Blekinge und Småland. 40 Prozent des Außenumsatzes – 2018 werden 7,5 Mrd. SEK (725 Mio. EUR) erwartet – erwirtschaften die Handelsaktivitäten.

Schrottimmobilien rückabwickeln

Meldung: Hahn Rechtsanwälte PartG mbB

Erwerber von sogenannten "Schrottimmobilien" haben häufig mit einer deutlichen Unterdeckung zu kämpfen und fühlen sich angesichts anderslautender Versprechungen und Rentabilitätsprognosen betrogen. Vielfach schwingt bei den Käufern die Angst mit, die Verbindlichkeiten zukünftig nicht mehr bedienen zu können und schlussendlich in die Privatinsolvenz zu rutschen. Denn, hinzukommt, dass die Immobilien regelmäßig extrem überbeuert sind, sodass bei einem Verkauf der Immobilie die aufgenom-

menen Kreditverbindlichkeiten nicht mehr vollständig zurückgeführt werden können. Beworben werden die Objekte regelmäßig mittels gut aufgemachter Prospekte, die vor allem die Vor



Bild mit Bauruine, Foto (c) Kulturrexpress

teile der Immobilie herausstellen. Die Immobilien sind zumeist erheblich überteuert und beinhalten nicht unerhebliche Verkaufsmargen und Innenprovisionen.

Den Investoren wird dabei eine gute Rendite vorgerechnet. Das Objekt soll sich angeblich selbst tragen, die Mieteinnahmen die Kosten abdecken. Zum Teil wird auch eine Mietgarantie mit angeboten, die zunächst darüber hinwegtäuscht, dass die tatsächlichen Mieten geringer ausfallen. Erst im Nachhinein stellt sich heraus, dass die Rentabilitätsberechnung tatsächlich nicht zutrifft. Teilweise sind auch die Mieteinnahmen aufgrund der Vereinbarung und des Beitritts zu einem Mietpool geringer als prognostiziert. Über die Risiken im Zusammenhang mit einem Mietpool hat der Verkäufer als Berater und der Vermittler den Käufer im Vorhinein aufzuklären.

Grundsätzlich kommt - je nach Fallkonstellation - eine Haftung des Verkäufers, des Vermittlers bzw. Beraters oder der finanzierenden Bank in Betracht. Auch eine Notarhaftung ist möglich, soll hier aber nicht aufgegriffen werden.

Haftung des Verkäufers wegen fehlerhafter Beratung

Erteilt der Verkäufer im Zuge der Vertragsverhandlungen dem Käufer einen ausdrücklichen Rat bzw. liegt dieser dem Käufer Berechnungsbeispiele über Kosten und finanzielle Vorteile des Erwerbs vor, kommt im Zweifel konkludent ein Beratungsvertrag zustande.

Grundsätzlich müssen die Angaben, die in der Rentabilitätsberechnung enthalten sind, richtig sein. Dies beinhaltet auch, dass kein unzutreffendes, zu positives Bild von der Ertrags expectation oder von dem Wertsteigerungspotential

vorgetäuscht werden darf. In der Prognose muss das Leerstandsrisiko entweder in der Berechnung des Mietertrages angemessen berücksichtigt oder der Käufer muss unmissverständlich darauf hingewiesen worden sein, dass dieses nicht einkalkuliert wurde. Entsprechendes gilt im Fall einer verwalteten Mieteinnahmegemeinschaft - einem sogenannten Mietpool.

Sofern in dem angebotenen Modell zudem der Beitritt des Käufers zu einem Mietpool vorgesehen war, hat der Verkäufer beispielsweise auch über Risiken aufklären, die mit einem empfohlenen Beitritt zu einem Mietpool verbunden sind.

Empfiehlt der Verkäufer den Beitritt zu einem Mietpool muss er dem Käufer darüber hinaus die Funktionsweise des Mietpools im Fall von Wohnungsleerstand erläutern. Dazu zählt nicht nur der Vorteil, bei einem Leerstand der eigenen Wohnung keinen vollständigen Mietausfall zu erleiden, sondern auch der Nachteil, das - anteilige - Risiko tragen zu müssen, dass andere Wohnungen nicht vermietet sind. Er muss ausdrücklich darauf hinweisen, dass Leerstände anderer Wohnungen, soweit sie über den hier einkalkulieren Betrag hinausgehen, zu einer Verringerung auch seines Mietvertrages führen.

Die Beratungspflichten im Fall eines Beratungsvertrages sind hier bei weitem nicht abschließend, sondern nur exemplarisch dargestellt.

Haftung des Vermittlers und Beraters

Zwischen dem Anleger und dem Anlagevermittler bzw. -berater kommt im Zweifel ein Anlagevermittlung- bzw. -beratungsvertrag zustande. Aus diesem Vertragsverhältnis ergibt sich die

Verpflichtung des Vermittlers bzw. Beraters, den Investor richtig und vollständig über diejenigen Umstände zu informieren, die für die Anlageentscheidung von besonderer Bedeutung sind. Insofern wird auf die oben stehenden Ausführungen zur Haftung des Verkäufers verwiesen.

Im Bereich der Schrottimmobilien ist vor allem die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs relevant, wonach der Vermittler den Erwerber einer von ihm vermittelten Anlage unaufgefordert über Vertriebsprovisionen aufzuklären hat, wenn diese 15 % des von den Anlegern aufzubringenden Kapitals überschreiten. Dies gilt grundsätzlich auch für die Vermittlung von Eigentumswohnungen als Kapitalanlage und zudem unabhängig davon, ob die Wohnung mittels eines Prospektes vertrieben worden ist oder nicht. Gerade in diesem Bereich lässt sich häufig eine Haftung des Anlage Vermittlers oder Beraters begründen.

Inanspruchnahme der Bank - Schadensersatz und Kreditwiderruf

Auch bei den finanzierenden Banken kommt unter bestimmten Voraussetzungen eine Schadensersatzhaftung in Betracht. Möglicherweise greift auch noch der sogenannte Widerrufsjoker.

Beim Erwerb von Wohnungen oder Häusern als Kapitalanlage erfolgt regelmäßig keine Beratung durch das finanzierende Kreditinstitut selbst. Die Finanzierung wird regelmäßig über den Vertrieb bzw. den Verkäufer mit angedient. Hat die Bank im Einzelfall auch beraten, kommt natürlich auch in diesem Fall eine Haftung wegen fehlerhafter Beratung in Betracht.

Grundsätzlich geht die Rechtsprechung davon aus, dass die finanzierende Bank keine Aufklä-

rungspflichten bezüglich des finanzierten Objektes trifft. Etwas anderes kann sich jedoch in folgenden Fallkonstellationen ergeben. Aufklärungspflichten kommen in Betracht, wenn

- die Bank im Zusammenhang mit der Planung, der Durchführung oder dem Vertrieb des Projekts über ihre Rolle als Kreditgeberin hinausgeht,
- sie einen zu den allgemeinen wirtschaftlichen Risiken hinzutretenden besonderen Gefährdungstatbestand für den Kunden schafft oder dessen Entstehung begünstigt,
- sie sich im Zusammenhang mit Kreditgewährungen sowohl an den Initiator als auch an einzelne Erwerber in schwerwiegende Interessenkonflikte verwickelt oder
- die Bank in Bezug auf spezielle Risiken des Vorhabens einen konkreten Wissensvorsprung vor dem Kreditnehmer hat und dies auch erkennen kann.

In Fällen eines sogenannten institutionalisierten Zusammenwirkens der kreditgebenden Bank mit dem Verkäufer oder Vertrieb wird unter bestimmten Voraussetzungen die Kenntnis der Bank von einer arglistigen Täuschung des Anlegers durch den Verkäufer etc. vermutet. In dieser Situation können sich Anleger daher unter erleichterten Voraussetzungen mit Erfolg auf einen die Aufklärungspflicht auslösenden konkreten Wissensvorsprung der finanzierenden Bank berufen und Schadensersatzansprüche geltend machen.

Aufklärungspflichten im Sinne der oben genannten zweiten Fallgruppe (Schaffung eines besonderen Gefährdungstatbestandes) kommen nach höchstrichterlicher Rechtsprechung etwa dann in Betracht, wenn spezifische Risiken hinzutreten, etwa im Fall eines Mietpools. Da-

nach würden Aufklärungspflichten beispielsweise dann in Betracht kommen, wenn die finanzierende Bank

dem Beitritt in Kenntnis einer bereits bestehenden Überschuldung des konkreten Mietpools verlangt

oder

in Kenntnis des Umstandes, dass im konkreten Mietpool Darlehen gewährt wurden, für die die Anleger als Poolmitglieder haften müssen,

oder

in Kenntnis des Umstandes, dass an die Poolmitglieder konstant überhöhte Ausschüttungen ausbezahlt werden, die ihnen einen falschen

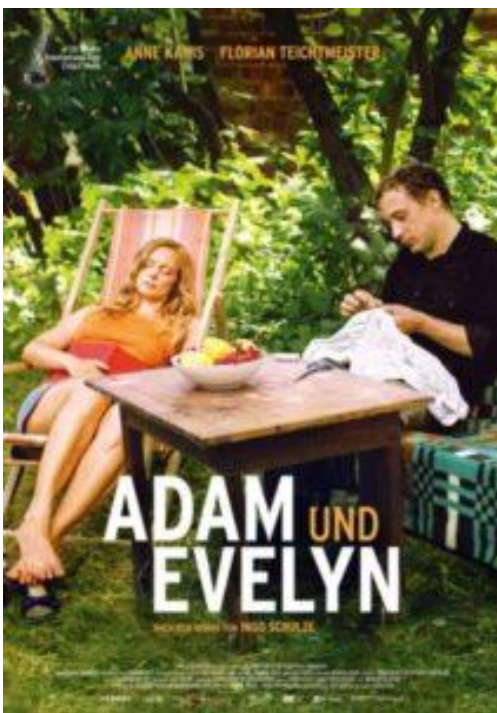
Eindruck von der Rentabilität und Finanzierung der Anlage vermitteln.

Neben möglichen Schadensersatzansprüchen kommt im Einzelfall auch ein Widerruf des Darlehensvertrages gemäß § 495 BGB in Betracht. HAHN Rechtsanwälte hat auch für die sogenannten Neuverträge (nach dem 10.06.2010) bereits zahlreiche Fehler identifiziert, die zu einer nach wie vor gegebenen Widerruflichkeit des Darlehensvertrages führen.

Zu beachten ist jedoch, dass mit der Wohnimmobilienkreditrichtlinie das Widerrufsrecht für Verträge, die ab dem 20.03.2016 abgeschlossen worden sind, nach einem Jahr und 14 Tagen erlischt.

ADAM & EVELYN

Regie: Andreas Goldstein (BRD) Kinostart: 10. Januar 2019



Ein flirrend heißer Sommer 1989 im Osten Deutschlands. Adam arbeitet als Schneider und Fotograf, seine Freundin Evelyn ist Kellnerin. Ihren Urlaub wollen die beiden am Balaton verbringen. Doch Evelyn ertappt Adam dabei, wie er mit einer anderen flirtet, obwohl dies missverständlich zu verstehen war, denn Adam schneidert schöne Kleider, welche von Frauen anprobiert werden. Dabei kann es zu Zärtlichkeiten kommen, schließlich will Adam erfolgreich mit seiner Arbeit agieren, auch wenn er im Osten Deutschlands beheimatet ist. Prompt fährt Evelyn ohne ihn in den Urlaub. Sie fährt stattdessen mit einer Freundin.

Um seine Liebe und die Beziehung zu Evelyn zu retten, fährt Adam in seinem Wartburg hinter den beiden her. Als in Ungarn unerwartet die Grenze nach Österreich geöffnet wurde, bekommt die Flucht in den Westen neue Nah-

rung. Die beiden raufen sich zu einem Unternehmen zusammen, Mann und Frau, um ohne Stress und Panik die Fahrt fortzusetzen, als sei dies eine ganz normale Urlaubsfahrt mit Aussichtspunkten und herrlicher Landschaft. Kein Stress der Schlechtigkeit verbreitet, keine dramatischen Zuspitzungen die ins Unglück reißen. Kein spannender Krimi der sich präsentiert. Die Fahrt in den Westen ist gesittet und brav, so als wären sie unterwegs zu einem Picknick ins Grüne. Die Grenzen zwischen Ost und West verwischen bis zur Unkenntlichkeit. Selbst in Österreich ist noch immer nicht viel vom Westen zu spüren, obwohl dies schon mitten im Westen ist. Adam und Evelyn befinden sich immer noch auf Urlaubsreise, trinken Kaffee und unterhalten sich. Die peinlichen Situationen während des Grenzübertritts bleiben aus. Aus einer Flucht mit verhängnisvollem Schicksal wird ein verlängertes Wochenende – diese Sichtweise ist neu! Der Film bringt die Flucht von Ost nach West auf einen neuen Standpunkt, das ist bemerkenswert. Pauschalurlaub substituiert sich zur idyllisch konstituierten Zweisamkeit. Was bleibt dem Westen? Der Blick aus dem Fenster, so als wäre die Umgebung einziger Begleiter. Das Paar hätte gar nicht fortgehen brauchen, sondern im Osten bleiben können, so stark ist ihre Zuversicht und ihr Blick auf die Zukunft, dass sie gar nicht an Veränderung denken, sondern nur ihre Alltagswünsche verwirklichen wollen.

Eine Filmrezension von Kulturexpress



Filmszene aus: Adam & Evelyn

Zum Filminhalt

Es ist Hochsommer. Ein Haus mit Garten in der ostdeutschen Provinz bildet die Szenerie, in der Adam und Evelyn den ruhigen Alltag verbringen. Die Außenwelt drängt in Form von sporadischen Besuchen älterer Damen ein, die zu Adams Kundschaft gehören. Eins der Zimmer dient als Schneideatelier und somit als Adams Arbeitsraum, wo er stundenlang in seine Nähkreationen versunken bleibt. Für Adam ist Nähen viel mehr als eine Arbeit, die den Lebensunterhalt sicherstellt: er scheint dabei die eigene Ausdruckssprache gefunden zu haben, die Art und Weise seinen Gedanken Form zu geben. Evelyn steigt jeden Tag nachmittags aufs Fahrrad ein und fährt zum naheliegenden Lokal, wo sie zusammen mit ihrer Freundin Simone als Kellnerin arbeitet. Am letzten Arbeitstag vor dem Urlaub dürfen die beiden früher gehen, was für Evelyn sich als eher unglücklich erweist: beim Anblick eines etwas intimen Moments zwischen Adam und einer seiner Kundinnen, fühlt sich Evelyn betrogen und verlässt das Haus. Ein gemeinsamer Urlaub kommt nach dem unangenehmen Vorfall für Evelyn nicht in Frage und so schließt sie sich Simone und ihrem Freund Michael bei der Ferienreise an. Was

Adam jetzt übrig bleibt, ist aus seinem beschützten Rückzugsparadies in die reale Welt einzuspringen um Evelyn zurückzugewinnen. Auf dem Weg stößt er auf Katja, die auf der Flucht ist, und nimmt sie mit. Die kleine Beziehungskrise zwischen Adam und Evelyn wird zum Ausgangspunkt einer Reise ohne konkretes Ziel und somit zur perfekten Voraussetzung, sich über alles, was bisher die Konstante bildete, neu zu reflektieren. Und zwar vor dem Hintergrund eines für die europäische Geschichte entscheidenden Momentums: des Wende-sommers 1989. Wie unmittelbar ist der Einfluss der historischen Ereignisse auf die Reisenden? Vom Radio ertönen die Nachrichten zur Öffnung der ungarisch-österreichischen Grenze, die Aktualität ist präsent, bleibt aber unkom-

mentiert. An einem Abend, der Adam, Evelyn, Michael und Katja in Budapest findet, zieht Michael als einziger Westdeutscher das Interesse auf sich. Auf einem Hügel mit Blick auf die Stadt äußert Evelyn zum ersten Mal den Wunsch, Kunstgeschichte zu studieren und ein kleines, schönes Café aufzumachen. Adam wirkt vor der Perspektive eines Lebens im Westen unvorbereitet. Kann man dort als Schneider Arbeit finden? Was die Antwort heißen wird, scheint ihn wenig zu interessieren. Ob mit geklautem oder zerstörtem Ausweis, bewegen sich die Protagonisten zwischen inneren und äußeren Grenzen, historischem und privatem Raum. Was am Ende davon bleibt ist eine Männer- und Frauengeschichte.

BEN IS BACK

Regie: Peter Hedges

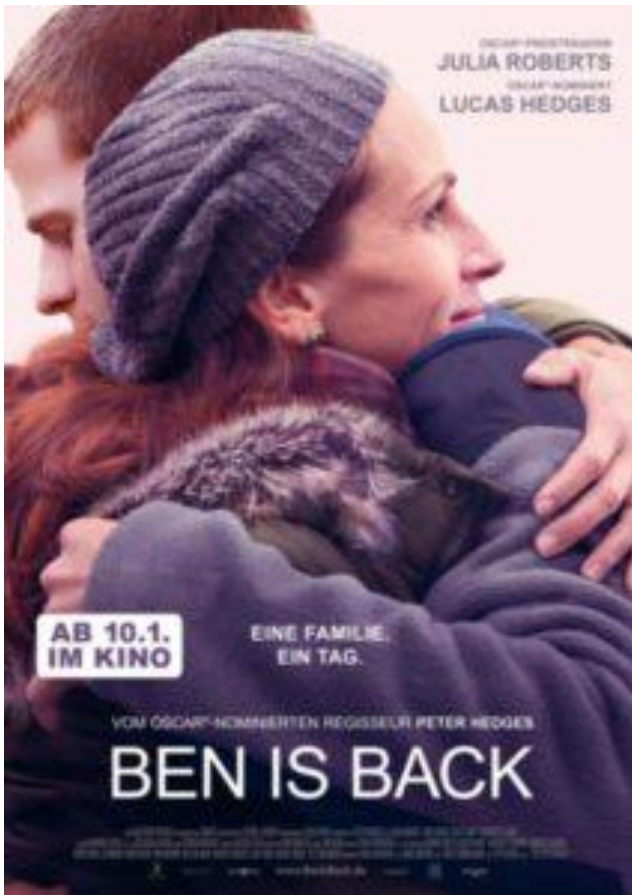
(USA) Kinostart: 10. Januar 2019

Der 19-jährige Ben (Lucas Hedges) steht Heiligabend unverhofft zu Hause vor der Tür. Ben's Mutter möchte nur zu gern annehmen, dass ihr Ältester sein Drogenproblem endlich im Griff hat – doch Zweifel daran bleiben bestehen. Vor allem Ben's Schwester Ivy (Kathryn Newton) und Stiefvater Neal (Courtney B. Vance) sind skeptisch. Hat Ben die Familie zuvor nicht schon oft genug ins Unglück gestürzt? In den folgenden turbulenten 24 Stunden versucht Holly (Julia Roberts) alles,

um ihre Familie zusammenzuhalten und Ben vor sich selbst zu schützen. Dabei eröffnen sich Hintergründe, über die etwas zu erfahren Holly Burns lieber verzichtet hätte. Der Film greift eine Problematik mit sozialkritischem Akzent auf. Soweit so gut. Inwieweit damit eine Realität getroffen wurde, soll dahin gestellt sein. Dem filmischen Werk gelingt es immerhin die Sachlage zu erkennen und einen plausiblen Ablauf zu schildern. Warum die Rolle von Ben's Mutter ausgerechnet mit Julia Roberts besetzt wurde, kann hinterfragt werden. Denn ihre charismatische Ausstrahlung als berühmte Schauspielerin wird der prekären Situation nicht unbedingt gerecht. Familiendramen spielen sich meist in den Hinterzimmern ab von denen niemand etwas mitbekommt. Holly ist zudem fast der einzige und nächste Bezugspunkt für den rückfällig gewordenen Ben und bedarf intensiver Aufopferung. Was bleibt da an Selbstdarstellung für einen Weltstar übrig? Andererseits scheint Julia

Roberts gerade solche Rollen zu lieben, die ihr etwas abfordern und gesellschaftliche Missstände aufzeigen. Vielleicht spielte bei der Auswahl der Hauptdarsteller auch eine Rolle, dass Lucas Hedges ein Sohn von Regisseur Peter Hedges ist. Damit wird familiäre Bestbesetzung durch filmische ergänzt.

Eine Filmrezension von Kulturrexpress



Filmposter

Zum Inhalt

BEN IS BACK, der vierte Spielfilm von Autor und Regisseur Peter Hedges, spielt in einem New Yorker-Vorort mit schmucken Villen, eleganten Menschen und großen Autos. Von außen betrachtet die pure Idylle – von innen aber, man ahnt es, maroder und fragiler, als es auf den ersten Blick scheint. Fassaden sind nicht mehr als Fassaden, niemand weiß das besser als Holly Burns. Die vierfache Mutter hat eine Scheidung hinter sich, ist zum zweiten Mal verheiratet und mit ihrem ältesten Sohn Ben schon mehr als einmal durch die Hölle gegangen. Ben ist mit seinen 19 Jahren immer noch ein Teenager, blickt aber schon auf eine langjährige Drogenkarriere zurück, nachdem er nach einer Sportverletzung auf verschreibungspflichtigen Medikamenten hängen blieb. Nun ist er erneut auf Entzug und lebt in einer Klinik, doch gleich in der zweiten Szene des Films taucht er unangemeldet bei seiner Familie auf und behauptet, seine Betreuer hätten ihm für die Weihnachtstage „freigegeben“.

Drehbuchautor und Regisseur Peter Hedges hat sich schon mit berührenden, komplexen Geschichten über dysfunktionale Familien, die sich mit den unterschiedlichsten existenziellen Problemen herumschlagen müssen, einen Namen gemacht. Trotz der eher deprimierenden Faktenlage, die solchen Geschichten meist zugrunde liegt, schafft Hedges es, dem Publikum den Überlebenskampf der Familien auf zugleich bewegende Weise nahezubringen.

BESETZUNG

Holly Burns
Ben Burns
Neal Burns
Ivy Burns
Lacey Burns-Beeby
Liam Burns-Beeby
Clayton
Spencer „Spider“
Webbs
Beth Conyers
Cara K

u.v.a.

JULIA ROBERTS
LUCAS HEDGES
COURTNEY B. VANCE
KATHRYN NEWTON
MIA FOWLER
JAKARI FRASER
MICHAEL ESPER
DAVID ZALDIVAR

RACHEL BAY JONES
ALEXANDRA PARK

SYNCHRONSTIMME

Daniela Hoffmann
Patrick Baehr
Oliver Stritzel
Jodie Blank
Juliana Göt
Joel Schäfer
Bastian Sierich
Leonard Mahlich

Katrin Zimmermann
Maximiliane Häcke

Synchronstudio: Splendid Synchron GmbH

Dialogbuch: Claudia Sander

Dialogregie: Monica Bielenstein

STAB

Regie Drehbuch und Produktion:

PETER HEDGES

Produktion:

PETER HEDGES, NINA JACOBSON, TEDDY SCHWARZMAN, BRAD SIMPSON

Ausführende Produktion:

JANE EVANS, DAN FRIEDKIN, MICAH GREEN, MICHAEL HEIMLER, MICKEY LIDDELL, PETE SHILAIMON, DANIEL STEINMAN, BEN STILLMAN

Kamera:

STUART DRYBURGH

Schnitt:

IAN BLUME

Musik:

DICKON HINCHCLIFFE

Ausstattung:

FORD WHEELER

Kostüme:

MELISSA TOTH

u.v.a.

