

Streit um Kosten für Sondernutzung

Darf ein Wohnungseigentümer den Garten nutzen, muss er die Kosten der Bewässerung alleine tragen. Anders beim Einbau eines Zwischenzählers, der eine gesonderte Abrechnung der durch die Bewässerung des Gartens entstehenden Kosten ermöglichen soll. Da der Zähler einbau dazu dient, die Kosten der Bewässerung der im Sondernutzungsrecht stehenden Gartenfläche von denen des Gemeinschafts- und des Sondereigentums der übrigen Miteigentümer getrennt zu erfassen, sind die Kosten nach dem allgemeinen Verteilungsschlüssel umzulegen. In dieser Entscheidung ging es auch um bauliche Veränderungen. Das Oberlandesgericht Köln entschied, dass ein Wanddurchbruch, der eine Wohnnutzung ermöglicht, eine bauliche Veränderung ist, die der Zustimmung aller Wohnungseigentümer bedarf. Anders ein Kaninchengehege im Garten des dem Wohnungseigentümer zur Sondernutzung zugewiesenen Gartens: Da es den Gesamteindruck der Gartenanlage nur unerheblich verändere, sei es nicht zustimmungsbedürftig (Beschluss vom 27. Juni 2005, 16 Wx 58/05 in: Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht 2005, Seite 785) *nase*

Modernisierungen gut fürs Handwerk

Etwa drei Viertel der 38 Millionen Wohneinheiten in Deutschland sind mehr als 30 Jahre alt, viele davon längst noch nicht auf modernem Energiesparstandard. Wohneigentümer investieren maßgeblich in die Verbesserung der Gebäudehülle und in moderne Heiztechnologien, wie eine aktuelle Umfrage unter 10 000 Haushalten durch das Nürnberger Marktforschungsinstitut ICON im Auftrag der Landesbausparkassen (LBS) ergeben hat. Als wichtigste Berater gelten dabei die Fachleute aus dem Handwerk, gefolgt von Baumärkten und dem Fachhandel. 28 Prozent der Wohneinheiten wurden vor den beiden Kriegen errichtet, 45 Prozent stammen aus der Zeit zwischen 1949 und 1974, dem Zeitpunkt der ersten Ölkrise. Lediglich 27 Prozent sind jüngeren Datums. Trotz Internet und elektronischer Medien verlassen sich die Wohneigentümer laut Umfrage in erster Linie auf die persönliche kompetente Beratung, vor allem beim Handwerker. Über 52 Prozent informierten sich hier, bei größeren Modernisierungsmaßnahmen (also nicht nur die Renovierung von Wänden, Decken oder Fußböden, die häufig in Eigenleistung erbracht wird) liegt dieser Anteil sogar noch höher. *SZ*

Einfach, präzise und perfekt

Besser bauen (45): Das Einfamilienhaus in Gräfelfing bietet Ausblicke nach allen Seiten, sogar von der Badewanne aus

Von Oliver Herwig

An ihm kommt keiner vorbei. In der Mitte der offenen Wohnlandschaft thront der Küchenblock wie eine geheimnisvolle Skulptur. Tiefschwarzer Granit fließt über die kühle Arbeitsplatte, Nero Assoluto, darunter gleiten die dunklen Schubladen voller Töpfe und Tiegel mit einem leichten Klick in die vorgesehenen Verankerungen. Keine Fuge bleibt zurück. So viel Perfektion ist selten, aber charakteristisch für das Einfamilienhaus in Gräfelfing. Wer je eine Party gegeben hat, weiß, dass sich Gäste nach spätestens zwanzig Minuten rund um den Herd versammeln.

Unterlandstättner und Schmöllner Architekten in München, haben aus dieser Erkenntnis ein Erlebnis gemacht. Herd und Anrichte bilden das Zentrum des Hauses. Hier steht der Koch wie an einem Kommandostand mit Blick auf Gäste, Garten und Schwimmteich, der im Sommer vibrierende Lichtwellen an die Decke wirft. Panoramascheiben lassen Licht im Überfluss hinein und holen den Garten nah heran. Über den Köpfen öffnet sich ein spektakulärer Luftraum. Zwei Geschosse verschmelzen zu einem. Der Blick folgt der umlaufenden Galerie, wandert zur Loggia im ersten Stock und verliert sich in den Bäumen.

Gräfelfing, die Gartenstadt vor den Toren Münchens, hat sich ihren grünen Charakter bewahrt: Große Grundstücke und ebensolche Gebäude, fast schon herrschaftlich-gelassen, andere angestrengt, diesen Standard zu halten. Solche Überlegungen haben hier keine Rolle gespielt, das Einfamilienhaus steht da, als wäre es schon immer Teil der Siedlung. Tief in den Garten zurückversetzt, verlangt es eine langsame Annäherung. Besucher ducken sich erst unter dem offenen Carport. Dann gehen sie auf knirschendem Kies am Schwimmteich vorbei, parallel zur rau verputzten Fassade, zu einem unscheinbaren Eingang. Wirkung entfaltet das Haus vor allem von weitem.

Ein einziger Träger stützt

Auf einem gläsernen, filigranen Unterbau sitzt das massive Obergeschoss mit Vorsprüngen und Einschnitten. Der Statiker rechnete und rechnete, und plötzlich waren die meisten Stützen verschwunden. Das Prinzip sei ganz einfach, erklärt Martin Schmöllner. Der hintere Teil des Hauses trage den vorderen, oder besser, bilde das Gegengewicht zum Obergeschoss. Ein Träger über der Loggia hält das Haus zusammen. Und die zentrale Treppe, die leichtfüßig in den



Auf einem fragilen Unterbau sitzt das massive Obergeschoss. Bei der Innenausstattung haben die Bauherren auf klare Proportionen und edle Materialien gesetzt. Foto: u-s-Architekten

ersten Stock führt. Aufgefächerte Stahlstreben tragen einzelne Holzpodeste und bilden zusammen eine unsichtbare Stütze. Die extrovertierte Erscheinung hat freilich einen ganz praktischen Grund. Im Sommer spendet der weit auskragende erste Stock Schatten, in der kalten Jahreszeit fällt Sonne tief in den Wohnraum und wärmt.

Ist das Erdgeschoss ganz für Gesellschaft da, wirkt der erste Stock kleinteilig, privat. Aufgereiht liegen Büro, Bad, Gästezimmer und Schlafzimmer. Von der offenen Arbeitslandschaft aus verdichtet sich das Haus immer weiter nach hinten. Hier liegen Schlafzimmer, Ankleide und ein zweites Bad. Das kantig wirkende Haus lebt so stark von seinen klaren Proportionen und reduzierten Materialien – Verkleidungen aus Wengeholz (ein kaffeebraunes Edelholz aus Westafrika) und Sichtbeton –, dass man nach einiger Zeit glaubt, in einer Galerie zu sitzen, die zufällig im Grünen steht. Die

Bauherrin suchte das Besondere, das sie von Fahrten durch die Schweiz kannte: Präzision und Einfachheit. Schmöllner staunte nicht schlecht, als die künftige Bauherrin gleich eine Wunschliste mailte. „Das war ziemlich professionell“, gibt Schmöllner zu. Dann begann die eigentliche Arbeit. Wie groß die Räume? Welche Materialien – und in welcher Kombination?

„Ein Geben und Nehmen“, ergänzt die Bauherrin, während sie von der offenen Wohnküche in den geschützten rückwärtigen Teil führt. Ein kompaktes Wohnzimmer ist da zu sehen, mit Sofa und Kamin, der wie ein Möbel im Raum steht. Daneben lockt die Bibliothek mit ihren raumhohen, dunklen Regalen als Rückzugsort nach der Arbeit.

Serie und weitere Bilder: www.sueddeutsche.de/immobilien
Nächste Folge: Ein Haus in Berg von A2 Architekten

Baudaten

Architekten: Unterlandstättner und Schmöllner, München
Standort: Gräfelfing
Bauzeit: neun Monate (März bis November 2004),
Grundstücksfläche: 1000 Quadratmeter
Wohnfläche: 190 Quadratmeter
Nutzfläche: Keller mit Weinkeller 97 Quadratmeter
Carport mit Abstellräumen: 50 Quadratmeter
Materialien innen: Decken und Wände Sichtbeton, Putz, Wengefurnier
Materialien außen: Sichtbeton, Putz, Lärchenholz
Begrüntes Flachdach
Vollbiologischer Schwimmteich mit Umweltpumpe
Boden: geöltes Eichenparkett
Küchenblock: Nero Assoluto (Granit)
Baukosten: keine Angaben

Aufwärtstrend am Münchner Büromarkt

Die Bayerische Bau und Immobilien Gruppe (Schörghuber Gruppe) hat eine Prognose für den Büroimmobilienmarkt München im Jahr 2006 erstellt. Demnach hat sich die Vermietungsleistung im Jahr 2005 gegenüber dem Jahr 2004 deutlich erhöht. Mit etwa 586 000 Quadratmetern lag sie fast 22 Prozent über dem Wert von 2004 (482 000 Quadratmeter). Damit entspricht sie etwa dem Durchschnitt der Vermietungsleistung der letzten zehn Jahre von 590 000 Quadratmetern pro Jahr. Für 2006 rechnet das Bauunternehmen wiederum mit einem Anstieg der Vermietungsleistung auf etwa 625 000 Quadratmeter. Davon werden voraussichtlich rund 25 Prozent auf zusätzliche Büroflächennachfrage, das heißt Neuvermietungen, entfallen. Der Rest resultiert aus Standortwechseln von Unternehmen. Gleichzeitig soll der Leerstand in München im Jahr 2006 leicht sinken. „Wir erwarten, dass Ende 2006 rund 1,66 Millionen Quadratmeter Büroflächen keinen Mieter haben werden. Das sind 80 000 Quadratmeter weniger als im Vorjahr“, so Geschäftsführer Johannes Humberg. Die Leerstandsquote würde somit auf etwa 9,2 Prozent sinken. *SZ*

In Immobilien investieren

Am Dienstag, 7. Februar hält der Betriebswirt Alfred Schaffranka im Bauzentrum München einen Vortrag mit dem Titel „Immobilien als Geldanlage – eine sichere Investition?“. Viele Personen investieren ihr Geld in Immobilien und hoffen auf Steuererleichterungen. Doch häufig führen mangelnde Kenntnisse über Steuereffekte und Rendite zu Fehlentscheidungen. Der Vortrag beantwortet Fragen wie: Welche Konsequenzen ergeben sich aus der aktuellen Steuerreform? Kann man die Wertentwicklung von Immobilien in Zeiten demographischen Wandels vorhersagen? Wie kann man bei Fremdfinanzierung die Risiken minimieren? Wie kann man das Anlageisiko kalkulieren und die Seriosität der Angebote beurteilen? Welche Modelle und welche Finanzierungen sind am günstigsten? Welche Zinsrisiken können auftreten? Im Anschluss an seinen Vortrag steht der Referent für Fragen zur Verfügung. *SZ*
Bauzentrum München, Messestadt West, (U2), um 18 Uhr. Der Eintritt ist frei.

Architektur als Firmenmarke

Der Architekturclub, eine Einrichtung