

## 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 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 jüngerer 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 Tiegeln 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 Schmöllers 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 Vorsprünge und Einschnitten. Der Statiker rechnete und rechnete, und plötzlich waren die meisten Stützen verschwunden. Das Prinzip sei ganz einfach, erklärt Martin Schmöllers. 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.

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 verdrängt 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 kaffeibraunes 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. Schmöllers staunte nicht schlecht, als die künftige Bauherrin gleich eine Wunschliste mailte. „Das war ziemlich professionell“, gibt Schmöllers 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](http://www.sueddeutsche.de/immobilien)  
Nächste Folge: Ein Haus in Berg von A2 Architekten

### Baudaten

Architekten: Unterlandstättner und Schmöllers, 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  
Begrünte Flachdach  
Vollbiologischer Schwimmteich mit Umweltpumpe  
Boden: geöltes Eichenparkett  
Küchenblock: Nero Assoluto (Granit)  
Baukosten: keine Angaben

## Neues für die Innenstadt

Eine Ausstellung zeigt aktuelle und künftige Bauprojekte

Seit 13. Januar läuft in der Münchner Rathausgalerie die Ausstellung „Zukunft findet Innen Stadt“. Zu sehen sind viele Quartiere, die in den letzten Jahren entstanden sind und eine Reihe von Projekten, die derzeit noch in der Planung sind. Grundlage für die Entwicklung der Innenstadt sind die Ziele und Leitideen des Innenstadtkonzepts als Teil der Perspektive München, die 1998 vom Stadtrat beschlossen wurde. Die Ausstellung dokumentiert nicht nur die einzelnen Bauprojekte, sie zeigt auch das Spannungsfeld zwischen Denkmalschutz und zeitgenössischer Architektur sowie zwischen immobilienwirtschaftlichem und öffentlichem Interesse.

Im Rahmen dieser Ausstellung vertieft am Dienstag, dem 7. Februar eine Abendveranstaltung das Thema „Wohnen in der Innenstadt“. Nach einem Impulsreferat ist eine Podiumsdiskussion, unter anderem mit Stadtbaurätin Christiane Thalgot geplant, an der sich auch das Publikum beteiligen kann. Die Moderation hat Klaus Illigmann vom Planungsreferat. Beginn ist um 19 Uhr in der Rathausgalerie am Marienplatz 8. Die Ausstellung, am selben Ort, ist noch bis zum 26. Februar zu sehen. Täglich von 12 bis 20 Uhr. Der Eintritt ist frei. Näheres unter [www.zukunft-findet-stadt.de](http://www.zukunft-findet-stadt.de) *ed*



Die Rathausgalerie vor dem Besucheransturm. Foto: Planungsreferat

rat. Beginn ist um 19 Uhr in der Rathausgalerie am Marienplatz 8. Die Ausstellung, am selben Ort, ist noch bis zum 26. Februar zu sehen. Täglich von 12 bis 20 Uhr. Der Eintritt ist frei. Näheres unter [www.zukunft-findet-stadt.de](http://www.zukunft-findet-stadt.de) *ed*

### SZ-WOHNIMMOBILIEN-INDEX

## Durchschnittliche Preise für Ein-Zimmer-Wohnungen in München und Umgebung

Wir informieren Sie heute über die aktuellen Preise von Ein-Zimmer-Wohnungen. Die Zahlen basieren auf den Auswertungen von 40 000 Immobilien-Angeboten. Erhebungszeitraum war die 30. bis 42. Kalenderwoche

2005. Es handelt sich bei den ausgewerteten Objekten um Angebotspreise. Die beim Verkauf erzielten Werte können jeweils in Plus- und Minusrichtung abweichen. *Quelle: IMV/SZ*

Stadt / Ort / Landkreis	Neubau / Erstbezug					Sonstige / Wiederverkauf				
	Anz.	Wfl.	min.	mittel	max.	Anz.	Wfl.	min.	mittel	max.
<b>München-Stadt</b>										
- einfache Lage	0	0	0	0	0	108	33	1600	2200	2800
- mittlere Lage	21	41	2400	3100	3800	118	33	1700	2200	3300
- gehobene Lage	16	37	3000	3800	4700	89	34	2100	2700	4500
- gesamt	37	39	2400	3400	4700	315	33	1600	2400	4500
<b>München Umland</b>										
München-Land Nord/Ost	8	41	2000	2800	3000	30	36	1700	2200	3300
München-Land Süd/West	0	0	0	0	0	19	39	1600	2300	3400
Lkr. Freising	0	0	0	0	0	20	38	1500	2100	3200
Lkr. Erding	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Lkr. Ebersberg	0	0	0	0	0	19	39	1500	2000	2900
Lkr. Starnberg	0	0	0	0	0	19	36	1700	2500	3300
Lkr. Fürstenfeldbruck	0	0	0	0	0	30	37	1400	1900	2700
Lkr. Dachau	0	0	0	0	0	19	42	1600	2100	2900
<b>Augsburg/Ingolstadt</b>										
Stadt Augsburg	0	0	0	0	0	51	37	700	1200	2200
Region Augsburg	0	0	0	0	0	10	40	900	1400	2300
Stadt Ingolstadt	0	0	0	0	0	34	36	1000	1400	2500
Region Ingolstadt	0	0	0	0	0	9	35	900	1500	2000
<b>Übrige Region</b>										
Lkr. Landsht	0	0	0	0	0	20	39	1000	1600	2100
Lkr. Rosenheim	0	0	0	0	0	65	38	1100	1500	2300
Lkr. Miesbach	0	0	0	0	0	13	38	1800	2800	4600
Lkr. Bad Tölz	0	0	0	0	0	23	37	1300	1900	2900
Lkr. Garmisch	0	0	0	0	0	13	38	1400	1800	2100

## WOHNEN MIT RITZ-CARLTON-SERVICE BERLIN · POTSDAMER PLATZ

Die Lobby der Parkside Apartments

Die Fassade der Parkside Apartments

Exzellenter Service zuhause



Luxuswohnungen von 150 bis 315qm.

Kunst und Kultur in unmittelbarer Nachbarschaft.

Politik und Wirtschaft direkt im Blick.

Sie können in 1 Minute im Tiergarten sein, in 3 Minuten in der Philharmonie, in 5 Minuten am Brandenburger Tor ... oder einfach zuhause das Leben genießen ... Es ist ein gutes Gefühl, ein Parkside Apartment zu besitzen. Markant. Modern. Mittendrin.

[www.parkside-apartments.de](http://www.parkside-apartments.de)  
ZABEL · FRASSEK · BÖHMKE Immobilienberatung  
Tel. +49 (0) 30 22 00 23 88

PARKSIDE APARTMENTS  
BERLIN · POTSDAMER PLATZ

## 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 Büroflächen nachfrage, 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 demographischer Wandels vorhersagen? Wie kann man bei Fremdfinanzierung die Risiken minimieren? Wie kann man das Anlage-risiko 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 der Bayerischen Architektenkammer, debattiert im Februar über „Corporate Architecture“ und beleuchtet insbesondere den Wandel der Architektur von der objektorientierten zur emotionalen Ebene. Architektur als Visitenkarte und Marketinginstrument ist mit zusätzlichen Attributen wie Aura, Emotion und Faszination besetzt. Die Anforderung an Architekten, bei Marketingprozessen als Partner mitzuwirken, wirft somit neue Fragen auf. Welche Konzepte gibt es? Ist Qualitätsarchitektur ein Marketingfaktor? Wie können diese Anforderungen in der Ausbildung berücksichtigt werden? Darüber diskutieren am kommenden Montag die Architekten Jons Messedat (Stuttgart), Wolfgang Pöschl (Mils, Österreich) und Jochen Siegemund (Fachhochschule Köln). *ed*  
„Corporate Architecture – Architektur als Marketinginstrument?“ im Haus der Architektur, Waisenhausstr. 4, 6. Februar, um 19 Uhr. Der Eintritt ist frei.

## Wissenswertes zur Jahresversammlung

Der Verbraucherschutzverein wohnen im eigentum e.V. veranstaltet einen Informationsabend über „Die Eigentümerversammlung“ (ETV). Unter anderem geht es um folgende Fragen: Wer darf zur Versammlung einladen? Wann müssen Eigentümer eingeladen werden? Was steht auf der Tagesordnung und wer bestimmt sie? Wer darf teilnehmen? Wer leitet die Versammlung? Wer hat ein Stimmrecht? Welches Gewicht hat meine Stimme? Wie kommt ein Eigentümerbeschluss zustande? Es referiert Rechtsanwältin Beate Müller im EineWeltHaus München, Raum 211, Schwanthalerstraße 80, 8. Februar, 18.30 Uhr. Anmeldung unter 0228/72 15 861. *SZ*

## Feng Shui Zeremonie in Haidhausen

Am Sonntag, den 5. Februar können Kaufinteressenten und künftige Wohnungsbesitzer einer so genannten Herzpunkt-Setzung, dem traditionellen Ritual des Feng Shui, beiwohnen. Anlass ist die Einweihung des Wohngebäudes „Le Village“ der J.K. Wohnbau. Der Event beginnt um 10 Uhr im Orleanspark an der Kirchenstraße in Haidhausen. *ed*

## Beratung für Architekten ohne Job

Die Bayerische Architektenkammer eröffnet Ombudsstellen für Arbeit suchende Architekten und Berufseinsteiger. In München, Nürnberg und Würzburg können sich Architekten dort einmal im Monat kostenlos beraten lassen. Sprechstunden sind jeden zweiten Donnerstag im Monat von 16 bis 18 Uhr. Anmeldung unter 089/13 98 20. *ed*

Redaktion: Christa Eder