

## RECHT SO

**Eigentümer abgebügelt.** Kann sich eine Eigentümergemeinschaft wehren, wenn der Mieter eines Eigentümers auf seinem Stellplatz einen Parkbügel anbringt? Im vorliegenden Fall, der vom Landgericht Düsseldorf entschieden wurde, hatte sich die Gemeinschaft per Beschluss dafür ausgesprochen, dass die Mieterin eines Stellplatzes von dessen Eigner gebeten werden sollte, den Parkbügel zu entfernen. Dagegen wandte sich der Vermieter und Wohnungseigner, doch ohne Erfolg. Die Argumente des Gerichts: Das Anbringen eines Parkbügels sei eine bauliche Veränderung, ihr könnten die anderen Wohnungseigner widersprechen. Denn das Gerät verändere die Befahrbarkeit des Stellplatzes angesichts der Rangiermöglichkeiten. Folge: Der Parkbügel musste entfernt werden (Urteil vom 14. März 2013, 19 S 55/12 in: *Der Immobilienverwalter 2013*, Seite 17). NASE

**Fassade mit Streifen bemalt.** Die Wohnungseigentümer hatten mehrheitlich entschieden, den ursprünglich gelben Fassadenanstrich zu ändern und dafür auf jedem Stockwerk orangefarbene Streifen quer über sechs Balkone anzubringen. Diesen Beschluss focht einer der Eigentümer mit Erfolg an. Einem solchen Beschluss müssen alle Eigner zustimmen, die sich durch die Maßnahme benachteiligt fühlen könnten. Die Schaffung starker Kontraste durch orangefarbene Streifen über die gesamte Fassade sind ein starker Eingriff in das bauliche Erscheinungsbild der Anlage, entschied das Landgericht München I (Urteil vom 20. September 2012, 36 S 1982/12 in: *Der Wohnungseigentümer 2013*, Seite 62). NASE

**Vertrag gekündigt.** Auf einem Grundstück war ein Doppelhaus errichtet worden, das nur über eine Heizungsanlage verfügte. Jahrelang war so das andere Haushälfte von den Nachbarn mitversorgt worden. Als die mit der Heizung ausgestattete Hälfte verkauft wurde, kündigte der Käufer die Vereinbarung. Zu Recht, befanden die Richter des Bundesgerichtshofs. Die Nachbarn hätten akzeptiert, dass diese Form der Beheizung eines Tages enden dürfte und sie gezwungen sein könnten, ihr Haus mit einer eigenen Heizung zu versehen (Urteil vom 8. Februar 2013, V ZR 56/12 in: *Deutsche Wohnungswirtschaft 2013*, Seite 142). NASE

**Formulierung gekippt.** Schon lange steht fest, dass das Abschleifen und Versiegeln des Parketts nicht zu den Schönheitsreparaturen zählt, die sich auf Mieter übertragen lassen. Ein Vermieter nahm eine sogenannte Rettungsklausel in den Mietvertrag auf: Der Mieter sollte die Parkettversiegelung ausführen, „sofern dies die Gesetzeslage beziehungsweise die Rechtsprechung erlauben“. Diese Formulierung akzeptierten die Richter des Bundesgerichtshofs nicht (Urteil vom 5. März

VON SEBASTIAN HEPP

Das Grundstück ist nicht irgendeines, es ist identitätsstiftend für Augsburg: Auf jenem Areal zwischen Kapuziner- und Armenhausgasse, auf dem viele Jahre das alteingesessene Augsburger Unternehmen Hasenbräu seine Brauereigebäude hatte, entsteht ein neues Wohnquartier. Hasenbräu hatte seinen Standort im Jahr 2011 aufgegeben und das 10 000 Quadratmeter große Gelände verkauft. In der Kapuzinergasse ist noch das spitzgiebelige Geburtshaus des bekannten Augsburger Baumeisters Elias Holl aus dem 17. Jahrhunderts erhalten; der Name der Gasse bezieht sich auf das früher hier ansässige Kapuzinerkloster. Kein Wunder also, dass bei dem Projekt „Vis-à-Vis“ des Augsburger Bauträgers Klaus Wohnbau städtebauliches Konzept und Architektur „in enger Abstimmung mit der Stadtplanung, Stadtheimatpfleger und dem Baukonstrat“ entstanden.

## NEUBAU

Tausende Wohnungen und Häuser werden jedes Jahr in München und Umgebung gebaut. Das Angebot ist vielfältig. Unter der Rubrik Neubau stellen wir vor, was wo entsteht.

Zwischen 150 und 170 frei finanzierte Wohnungen werden nun in fünf Bauabschnitten auf dem nur einen Katzensprung von der Maximilianstraße in der Augsburger Innenstadt entfernten Grundstück entstehen. Das Grundstück hatte die Klaus Wohnbau 2011 von der Inselkammer Gruppe übernommen. Die Planungen für die ersten beiden Bauabschnitte mit insgesamt 56 Wohnungen sind abgeschlossen, inzwischen wurde auch der Grundstein für das Gesamtprojekt gelegt. Im Herbst 2014 sollen die ersten Wohnungen bezugsfertig sein, die weiteren drei Bauabschnitte sollen nach Angaben von Manfred Ruhdorfer, Geschäftsführer der Klaus Wohnbau, bis Anfang 2016 fertiggestellt werden. Neben circa 220 Tiefgaragenstellplätzen für die Bewohner werden laut Ruhdorfer zusätzlich etwa 45 weitere Stellplätze als Quartiersgarage errichtet. Neben der Wohnnutzung wird es auf dem Areal nach Angaben der Klaus Wohnbau auch einige gewerbliche Einheiten geben, vor allem Büroräume und Arztpraxen. Insgesamt entstehen auf dem Gelände 18 000 Quadratmeter Geschossfläche.

Das Projekt „Vis-à-Vis“ vereine die Vorzüge hochmodernen Wohnens mit den Reizen der historischen Augsburger Innenstadt, wirbt die in der Fuggerstadt bereits mit Projekten wie den Max-Höfen (146 Wohneinheiten) und dem City-Park (180 Wohneinheiten) vertretene Klaus Wohnbau GmbH für ihr großes Neubaubauvorhaben zwischen Konrad-Adenauer-Allee und Maximilianstraße. „Von Angesicht zu Angesicht“ bedeutet der französische Begriff „vis-à-vis“ wörtlich übersetzt – das heißt nach den Ausführungen des Bauträgers auch „Leben in enger Beziehung mit



Fassaden mit markanten Vor- und Rücksprünge sollen bei dem neuen Wohnprojekt für Wiedererkennungseffekte sorgen. FOTO: KLAUS WOHNBAU

der Stadt und ihren Menschen“. Alles, was ein urbanes Leben inmitten einer Großstadt ausmache – Kunst, Kultur sowie Geschäfte und Gastronomie – sei in wenigen Minuten zu Fuß zu erreichen. Zudem spielt der Projektname „Vis-à-Vis“ darauf an, dass zwei einander gegenüberliegende Gebäudeensembles geplant sind.

Laut Manfred Ruhdorfer weicht der Bauungsplan in seiner kürzlich genehmigten Fassung in einigen Punkten von den ursprünglichen Zielsetzungen ab. So sollte die Mälzerei saniert und für den Wohnungsbau und möglicherweise auch für kulturelle und gewerbliche Zwecke genutzt werden. „Aufgrund der schlechten Bausubstanz und der maroden Decken wäre das jedoch nicht machbar gewesen“, erklärt Ruhdorfer. Deshalb habe man sich gemeinsam dazu entschlossen, auch die nicht unter Denkmalschutz stehende Mälzerei abzureißen. „Der Weg der offenen

Kommunikation, den wir in den Gesprächen mit der Stadtplanung, den politischen Fraktionen und nicht zuletzt mit unseren Grundstücksnachbarn gegangen sind, war richtig“, sagte Ruhdorfer, Geschäftsführer von Klaus Wohnbau, bei der Grundsteinlegung.

Für die Anlieger ist das Projekt in puncto Baulärm eine erhebliche Belastungsprobe. Über ein gutes halbes Jahr wurden – bis auf die als Relikt der Mälzerei bestehenden bleibenden Mauerreste entlang der Kapuzinergasse – sämtliche Brauereigebäude auf dem Areal abgerissen, einschließlich der dreigeschossigen unterirdischen Gebäude, bei denen die dabei entstandene Grube laut Ruhdorfer „wieder verfüllt“ werden musste. Insgesamt seien 90 000 Kubikmeter Baumaterial abgetragen worden. „Wir haben hier rundherum eine Bebauung. Kein Nachbar wünscht sich eine Baumaßnahme dieses Ausmaßes“, be-

kannte Augsburgs Oberbürgermeister Kurt Gribl bei der Grundsteinlegung. Und so kündeten die zwischenzeitlich aus Fenstern der Wohnbauten in der Kapuzinergasse hängenden Transparente, denn auch vom Unmut der Grundstücksnachbarn. „Uns Anwohner macht es krank“, „Stopp! Lärm und Dreck“ und „Klaus feiert seinen Profit“, war da etwa zu lesen. „Wir tun alles, um die Belastungen zu minimieren, aber so einen aufwendigen und komplizierten Abbruch haben weder wir noch unser erfahrener Abbruchunternehmer je erlebt“, warb Jörg Klaus, der Inhaber von Klaus Wohnbau, um Verständnis für die Beeinträchtigungen.

## Zwei turmhähnliche Bauten sollen an die höchsten Gebäudeteile des Brauerei-Geländes erinnern

Geplant wird das neue Wohnquartier von Albert Blaumoser Architekten und Stadtplaner aus Starnberg. Blaumoser Ziel war es, „eine moderne Architektur mit individuellen Grundrissstypen zu entwickeln, die neue Maßstäbe setzen und gleichzeitig der historischen und innerstädtischen Lage gerecht werden“. So sollen markante Vor- und Rücksprünge die modernen Fassaden mit ihren großen Fensterflächen gliedern. Bei der Bebauung entlang der Gassen würden zwei siebengeschossige turmhähnliche Gebäude jeweils „ein markantes Zeichen setzen“, kündigt Blaumoser an. Diese Bauten seien an ähnlichen Stellen geplant wie die beiden ehemals höchsten Gebäudeteile der Brauerei: die einstige Darre, also die Röstvorrichtung, mit dem Kamin sowie der Sudhausturm an der Armenhausgasse. Sie sollen an die ehemalige Brauerei erinnern, sagt Blaumoser.

Im neuen Wohnquartier ist ein großzügiger, begrünter Innenhof vorgesehen, der in der Tradition der Augsburger Höfe als strenger Garten mit Hecken und Pergolen gestaltet werden soll. Die Planung hierzu stammt vom Landschaftsarchitekten Rolf Lynen aus Freising. Die durchschnittlichen Kaufpreise für die Wohnungen im ersten Bauabschnitt betragen nach Angaben von Manfred Ruhdorfer um die 4000 Euro pro Quadratmeter. Im dritten Bauabschnitt mit circa 55 Wohnungen beliefen sie sich sogar etwa 4300 bis 4400 Euro pro Quadratmeter. „Aber Qualität hat eben ihren Preis“, sagt Ruhdorfer.



## Traumhäuser auf Zeit

Ein Portal stellt Urlaubsdomizile mit individuellem Charakter vor

Am Anfang wohl fast jeder Urlaubsplanung stehen die immer gleichen Grundsatfragen: Berge oder Meer? Kühler Norden oder heißer Süden? Es gibt aber auch Leute, die die Urlaubsfragen ganz anders gewichten. Bei ihnen steht die Qualität der Ferienimmobilie an erster Stelle: „Das Haus ist wichtiger als die Landschaft“, sagt etwa der Architekt Jan Hamer.

Vor sechs Jahren begann der Hannoveraner, Schmuckstücke zu sammeln. Wo er war und wo es schön war, wollten von ihm als zuverlässiger Quelle bald auch seine Freunde und Bekannten als Empfehlung hören. Mittlerweile stellt er auf seinem Portal [www.urlaubsarchitektur.de](http://www.urlaubsarchitektur.de) Ferienhäuser vor, die ihm gut gefallen. Dabei spielen klassische Standards und Luxus keine Rolle. Das Konzept muss überzeugen. Wer sich dort umschaute, findet über einen Link zur jeweiligen Homepage das dazugehörige Buchungsformular.

Nun stellt Hamer zusammen mit der Journalistin Christiane Pfau eine Auswahl von 44 Häusern ausführlich im Buch *Urlaubsarchitektur* vor. Diese Ferienhäuser, allesamt von Architekten entworfen, sind sehr verschieden. Was sie vereint, ist lediglich, dass sie sich ausnahmslos als Häuser beschreiben lassen, die einen markanten Charakter haben: Das Buch präsentiert etwa ein Baumhaus im Wald, eine Burg in Südtirol sowie eine Villa mit Blick auf Lavafontänen und blaues Meer.

Den einleitenden Text für dieses Buch der etwas anderen Häuser hat Wolfgang Bachmann geschrieben, Herausgeber der Zeitschrift *Baumeister* in München. Er macht deutlich, warum der Fokus auf traumhafte Ferienhäuser schon lange überfällig war. Denkt Bachmann an die Urlaubsreisen in seiner Kindheit zurück, fällt ihm auf: „Das hatte immer mit einem Auto zu tun, aber an die Unterkünfte kann ich mich kaum erinnern.“ In seiner Jugend machte er weitere Bekanntschaften mit fragwürdigen Behausungen: ein „furchtbares“ Jugendhotel auf Mallorca sowie eine Hütten-siedlung in Jugoslawien, „bei der schnörkelloser Sozialismus mit Lieferchwierigkeiten zusammengeskommen war“.

Als Architekturstudent folgten für Bachmann dann zum Glück bessere Erfahrungen, etwa im Tessin. Dort logierte er in einem Haus, das als Vorbild für Hamers Fundtaugen könnte: Die Ausstattung charakterisiert er als „genau in der Mitte zwischen Neutralität und der Möglichkeit zur vertrauten Aneignung“, erinnert er sich. „Man merkte, hier wohnten Menschen und benutzten alles, was es gab. Hier standen kein abgelegtes Jugendzimmer-Möbiliar und keine Spanplattenkästen aus dem Möbelparadies am Autobahnkreuz.“

Ob der Urlaub ein Zuhause bekommt, das pompös, karg, modern oder rustikal ist, bleibt dem Geschmack eines jeden überlassen. Die Auswahl im Buch und auf der Webseite ist breit gefächert. Deshalb lässt Hamer in Sachen Urlaub keine Ausrede gelten: „Wenn jemand in seinem ganz