

## Recht so

### Zweifache Pflicht des Notars

Überlässt ein Verkäufer dem Käufer die Immobilie, bevor er dafür den Kaufpreis erhalten hat, erbringt er eine ungesicherte Vorleistung. Da eine vorzeitige Nutzungsüberlassung aber nicht unabhängig vom Kaufvertrag gesehen werden kann, trifft den Notar eine doppelte Belehrungspflicht: Zum einen über die Folgen, die im Falle der Leistungsunfähigkeit des durch die Vorleistung begünstigten Käufers eintreten, zum anderen, wie diese Risiken vermieden werden können (Bundesgerichtshof, Urteil vom 24. Januar 2008, III ZR 156/07, in: *Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht* 2008, Seite 420). *nase*

### Gemeinschaft darf Grundstücke kaufen

Nachdem Gerichte und Gesetzgeber geklärt haben, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer rechtsfähig ist, hat nun das Oberlandesgericht Celle entschieden, dass die Gemeinschaft unter bestimmten Umständen auch Grundstücke und Wohnungs- oder Teileigentum erwerben kann. Auch überstimmte Wohnungseigner müssen dann dafür die Lasten tragen. Sinnvoll können solche Käufe zum Beispiel für den Erwerb einer Hausmeisterwohnung, für Verwaltungs- oder Geräteräume sowie als Abstellplätze für Fahrräder oder Mülltonnen sein. (Oberlandesgericht Celle, Beschluss vom 26. Februar 2008, 4 W 213/07 in: *Der Wohnungseigentümer* 2008, Seite 50). *nase*

### Streit über Dachfenster landet vor dem Kadi

Ist einem von vier Wohnungseigentümern die Nutzung des Dachbodens in der Teilungserklärung zugewiesen, muss er diesen nicht zwangsläufig als Abstellraum verwenden. Er darf ihn auch gelegentlich zu Wohnzwecken nutzen, etwa als Hobbyraum, und ihn mit sanitären Anlagen ausstatten. Ein zusätzlich eingebautes Dachfenster musste er jedoch beiseitelegen. Damit hatte er unbefugt eine bauliche Veränderung vorgenommen, die einen erheblichen Eingriff in die äußere Gestaltung des Gebäudes darstellte, wofür es der Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer bedurfte hätte (Oberlandesgericht Düsseldorf, Beschluss vom 19. Dezember 2007, I-3 Wx 98/07, Quelle: *Anwalt-Suchservice*). *nase*

### Nachbar bleibt auf Wasserschaden sitzen

Dringen die Wurzeln eines an der Grenze stehenden Baumes so auf das Nachbargrundstück vor, dass sie das Regenkanal-Abflussrohr verstopfen und dadurch Wasser in den Keller des Nachbarn läuft, kann dieser keinen Schadensersatz verlangen. Grund: Dem Eigentümer des Bau-



*Ein Zukunfts-Ökohaus im Untergrund ersannen Kammerl und Kollegen. Es ist für den Ausbau im Do-it-yourself-Verfahren konzipiert und deshalb vergleichsweise preisgünstig (www.haus-o.de). Auf der Fotomontage ist auch ein Pavillon zu erkennen, der als zusätzlicher Wohnraum oder als Garage genutzt werden kann. Das erste „Haus Odelgrube“ soll in Gars am Inn realisiert werden – wann, ist noch unklar, doch die Baugenehmigung liegt vor. Visualisierung: www.rakete.de*

## Die Verwandler

Münchner Architekten (18): Kammerl und Kollegen wollen mit ihren Experimenten den Alltag verbessern

Von Oliver Herwig

Sie waren die Robin Hoods der Architektur, mal in München, mal in Amsterdam, schwer zu greifen und doch immer präsent. Die Gruppe Exilhäuser produzierte Schlagzeilen, zeigte „Haus Odelgrube“ – ein zweigeschossiges Einfamilienhaus, eingelassen in ein Beton-Fertigbauteil, wie es für Odelgruben verwendet wird – auf der Architektur-Biennale in Venedig von 2002 oder veranstaltete anarchische Fanschal-Aktionen.

Allein mit Zeitungsausschnitten ihres „Zusatzraums“ könnten Bibi und Eik Kammerl sowie Katrin Aldenhoven und Jörg Pottrick Ordner füllen. Unlängst machte *Spiegel Special* mit dem Kubus aus Plexiglas, Alurahmen und Schichtholz einen Gartenlauben-Beitrag auf. Gebracht hat so viel Öffentlichkeit nichts.

Hunderte Anfragen verliefen im Sande, auch, weil sich kein Hersteller fand, der den Container kostengünstig in Serie produziert hätte. Einzelfertigung aber ist aufwendig. Circa 20 000 Euro kostet der Zusatzraum, ohne dass damit groß Gewinn zu machen wäre. „Ganz ehrlich“, sagt Eik Kammerl und schnauft, „ob es noch einen weiteren Artikel zum ‚Zusatzraum‘ gibt, versetzt uns nicht gerade in Aufregung“. Dass das Anbauhäuschen schon acht Jahre auf dem Buckel hat, erkennt nur, wer die Fotos genauer ansieht. Im hintersten Eck steht ein iMac der vergangenen Generation.

Die tolle Kiste steht noch wenige Tage in Bremen vor dem Wilhelm-Wagenfeld-Haus, inmitten einer Design-Ausstellung, dann wandert sie wieder nach Oberbayern auf das Areal der Architekten zurück. Vor kurzem hat sich das Exilhäu-

ser-Team umbenannt. Das neue Büro in Pfaffing bei München heißt schlicht Kammerl und Kollegen. Kollegen? Das sei „Restkommunismus“, ein augenzwinkernder Hinweis auf die guten alten Tage, sagt Eik Kammerl grinsend. Heute führt der 39-Jährige als Geschäftsführer sieben Mitarbeiter „kollegial“, vier Innenarchitekten und drei Architekten. Kammerl hat das Unternehmen seines Vaters übernommen, die 1967 gegründete Planungsgruppe Kammerl. Sie steht für solide Bauten, Alltagsarbeit und ist spezialisiert auf die Gestaltung von Banken. Mehr als 20 Hauptfilialen und 230 Zweigstellen entstanden seit 1975 unter der Regie von Rudolf Kammerl. Nun arbeitet der Vater als offizieller Partner mit dem ehemaligen Büro Exilhäuser zusammen. „Wir wollten jenseits von lustigen Bildern auch in der Realität wirksamer werden mit einer stabilen Struktur“, sagt der Sohn. Fusion heißt das in Bankkreisen, pragmatische Wende in der Politikwissenschaft. Was steckt noch hinter der Namensänderung? Die Exilhäuser waren es einfach leid, dauernd ein Büro namens „Exilhäuser“ erklären zu müssen – gegenüber Bauherren, die Wert auf Solides legten: „Die größeren Dinger sind vorbeigezogen, wir wollen auch da mitspielen“, sagt Eik Kammerl.

Es ist ja nicht so, dass das Exilhäuser-Team keine Aufträge an Land gezogen hätte. In München entwarf es unter anderem das ehemalige Restaurant „Ca' Brunello“ im Schäfflerhof. In der Region haben sie sich mit ungewöhnlichen Wohnhäusern einen Namen gemacht. „Bei uns überwiegt das Tagesgeschäft, das Experiment verbessert den Alltag“,

charakterisiert Partner Jörg Pottrick ihre Arbeit. 2003 erhielten sie für das „Haus Inniger“ im oberbayerischen Gars am Inn einen Preis der Landesbausparkassen. kürzlich stellten sie in Holz bei Kirchdorf ein Wohnhaus fertig, groß wie ein Bauernhof, mit handgeschlagenen Ziegeln, schönen Wasserspeiern und Sole-Wasser-Wärmepumpe. Das Architekten-Ensemble wendet traditionelle Formen wie Satteldach in etwas Neues, Unbekanntes. Pottrick sieht sich als kämpferischer Allrounder: „Wir müssen zeigen, dass Architekten Ansprechpartner sind, die alles in einer Hand vereinen. Auf die Wünsche der Bauherren eingehen, das kann kein Fertighausbauer.“

Vernetzt und doch am Land, Experiment und Praxis, das sind die Stärken von Kammerl und Kollegen. Eigentlich sollte man drei Büros sein, sagte Eik Kammerl schon vor Jahren: Klassischer Architekt, dann Labor, und schließlich eine GmbH, die sich ins Baugeschehen einbringt. Mit „Labor“ meint er Experimente mit Bauten oder Kreationen für die Architekturbiennale. Dass diese Dinge schwer zu vereinbaren sind, steht auf einem anderen Blatt. Die Wandlung der Architekten zeigt jedenfalls, dass sich Experiment und Bauen immer befruchten. Es bleibt spannend, wo die Netzwerker von damals, die mit ihren Münchner und Amsterdamer Kollegen Peter Haimerl, Markus Link und Hermann Hiller flexible Strukturen propagieren, morgen bauen werden, jetzt, wo sie endgültig bei größeren Dingen mitspielen. Kammerl und Kollegen bauen gerade den Aschaffenburg Hauptbahnhof um. Es handelt sich um einen Direktauftrag.

## Interview

### Schutzengel der Gründer

Stefan Papirow ist Geschäftsführer der Bürgschaftsgemeinschaft Hamburg (BG), die kleine und mittlere Unternehmen durch Kreditgarantien unterstützt. Finanzierungen für gute Geschäftsideen und sinnvolle Erweiterungs-Investitionen sollen auf diese Weise möglich werden, auch wenn der Unternehmer selbst seiner Bank nicht ausreichend Sicherheiten bieten kann. Jedes Bundesland hat eine solche Bürgschaftsbank. Papirow erklärt, wie sie bei der Suche nach einer Gewerbeimmobilie und deren Finanzierung helfen kann.

**SZ:** Wie kann sich ein Existenzgründer oder Mittelständler errechnen, ob es für ihn sinnvoll ist, eine Gewerbeimmobilie zu kaufen statt zu mieten?

**Papirow:** Der Unternehmer sollte zunächst seine Zahlen analysieren und ausgehend von seiner bisherigen Miete eine Obergrenze der Gesamtsumme aus Zin-



Stefan Papirow

Foto: privat

sen und Tilgung festlegen. Aus dieser maximalen monatlichen Leistungsrate und einer üblichen Laufzeit für Gewerbeimmobilien von 20 Jahren errechnet sich die Darlehenssumme, die zusammen mit dem verfügbaren Eigenkapital den möglichen Kaufpreis inklusive Nebenkosten ergibt.

**SZ:** Wo findet der Unternehmer eine geeignete Immobilie?

**Papirow:** Neben Immobilienanzeigen in Zeitungen, der Anfrage bei Maklern und der Internet-Recherche lohnt sich oft ein Blick in das Zwangsversteigerungsregister des Amtsgerichtes. Allerdings sollten man sich Rat holen bei jemandem, der schon einmal ein Objekt aus einer Zwangsmaßnahme erworben hat oder zumindest die mit ihr verbundenen Prozesse kennt.

**SZ:** Was sollte ein kleiner oder mittelständischer Unternehmer beachten, wenn ihm ein Makler eine Gewerbeimmobilie anbietet?

**Papirow:** Zunächst sollte er prüfen, ob das Objekt die geeignete Größe hat. Braucht er Lagerplatz, Montagehalle, Büro und Präsentations- oder Ausstellungsfläche? Muss umgebaut werden oder bietet das Objekt alles, was er braucht? Im Klartext: Passt die Immobiliengröße zum heutigen Betrieb und zu den Expansionsplänen des Unternehmers?

*Zu wenig Platz im Büro? Kein Problem. Unter anderem in solchen Fällen schafft der „Zusatzraum“ von Kammerl und Kollegen Abhilfe. Die Architekten selbst verwenden ihre tolle Kiste als Think-Tank.*

Foto: Haerdtlein-foto.de/Das Haus

