

Ratgeber Recht

Urteile und ihre Bedeutung

SOLARANLAGE

Vermieter muss reagieren, wenn Tauben angelockt werden

Tauben gehören zum Stadtbild. Verunreinigen sie den Balkon, müssen Mieter dies unter Umständen hinnehmen. Das gilt jedoch nicht, wenn die Tiere durch die Fassadengestaltung angezogen werden – die Vögel also beispielsweise die Solaranlagen auf dem Dach als Nistplatz nutzen. In so einem Fall fällt die Verschmutzung des Balkons in den Verantwortungsbereich des Vermieters. Dann muss er zumutbare Abwehrmaßnahmen ergreifen, wie aus einem Urteil des Amtsgerichts Augsburg (Az.: 17 C 4796/15) hervorgeht.

VERMIETUNG

Wann erkennt das Finanzamt fehlende Einnahmen an?

Vermieter können laufende Kosten für ihre Immobilie bei vorübergehendem Leerstand als Werbungskosten absetzen. Berücksichtigt werden die Kosten aber nur, wenn tatsächlich eine ernsthaft Vermietungsabsicht besteht. Steht die Wohnung leer, weil die Anlage heruntergekommen ist, muss das Finanzamt die Kosten nicht anerkennen, befand der Bundesfinanzhof (BFH) in München (Az.: IX R 17/16), wie die Zeitschrift „NJW-Spezial“ (Heft 12, 2017) berichtet. Das gilt auch, wenn der Eigentümer den Zustand nicht verantwortet.

Tipps & Termine

PICKNICK

Bei Plastikgeschirr auf PE- oder PP-Kennzeichnung achten

Plastikbecher aus hartem Plastik für das Picknick oder Grillen im Park sollten aus Polyethylen oder Polypropylen sein. Darin sind keine schädlichen Weichmacher enthalten, wie die Verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen erklärt. Gegenstände aus diesen Stoffen tragen eine Kennzeichnung mit PE für das Polyethylen oder PP für das Polypropylen. Einige Weichmacher stehen zum Beispiel in Verdacht, fortpflanzungsfördernd zu sein. Die Verbraucherschützer raten, der Umwelt zuliebe wieder verwendbare Becher Einwegprodukten vorzuziehen.

Immobilien-Anzeigen:

Telefon: 030-8872 77 660
Telefax: 030-8872 77 661
E-Mail: bm-anzeigen@morgenpost.de

Immobilien-Redaktion:

Telefon: 030-8872 77887
Telefax: 030-8872 77967
E-Mail: immobilien@morgenpost.de

ROLAND MISCHKE

BERLIN – Schönheit und Harmonie vereinigen sich auf dem Pfingstberg in Potsdam, auf einem Hügel über der Gartenlandschaft Sanssouci. Dort hat ein Geschäftsmann ein 8000-Quadratmeter-Grundstück erworben und darauf die neoklassizistische Villa R. errichten lassen. Ein Zweiflügelbau mit funktionalen Einheiten: Wohnhalle, Orangerie und Privatbereich. Die Fassade ist ein klar strukturiertes Pilaster- und Gesimssystem, das die äußere Ordnung bestimmt. Der U-förmige Bau schafft einen eigenen Raum, lichtoffen mit breiten Fensterbändern, mit weiter Aussicht in die Landschaft bei gleichzeitigem Sichtschutz zur Straße.

Die Villa R. ist inspiriert vom Belvedere-Bau von Ludwig Persius, sie fügt sich exakt in die traditionell kultivierte Potsdamer Kulturlandschaft ein. Bewusstsein für Tradition, Konsistenz und hohe architektonische Qualität setzt sich bei Bauträgern und privaten Bauherren langsam, aber allmählich durch. Zwar war Langlebigkeit eines Neubaus lange Zeit kein Kriterium, obwohl die gesamte Gesellschaft von der Umsetzung des Nachhaltigkeitsgedankens profitiert. Inzwischen gibt es aber eine Rückkehr zur Vergangenheit mit Gebäuden in traditioneller Bauweise mit althergebrachten Materialien.

Das reicht über Deutschland hinaus. Jürgen Patzschke von Patzschke Architekten bestätigt: „Wir können

uns vor Abfragen kaum retten. Vor allem in Asien läuft es rund. Im tiefsten Indien erklärten mir Hotelbauherren, was sie sich wünschten: klassisches Gesims, ein von Türmchen gekröntes Dach und Säulen im Eingangsbereich.“

Der Gesamtzyklus beim Bauen ist nicht mehr im Blick

Wo gemeinsam mit der Einstellung entsprechende Budgets zur Verfügung stehen, da kommen lange vergessene geglaubte Grundsätze wieder hervor. „Der Prüfstein für gute Architektur ist Zeit, nicht Zeitgeschmack“, sagt Architekt Carsten Vogel. „Wie kaum eine andere muss die architektonische Disziplin dort, wo sie kann, ihre ethische Verpflichtung unserer gebauten Umwelt gegenüber wahrnehmen.“ Vogel hat die Villa auf dem Potsdamer Pfingstberg entworfen.

Der Architekt ist überzeugt, dass das Gebäude mit großzügiger Freitreppe, 625 Quadratmetern im Inneren und einer Deckenhöhe von 5,30 Metern „Generationen überdauern“ wird. „Das ist nicht von vielen Gebäuden, die heute entstehen, zu erwarten.“ Nur wenn Bauherr und Architekt bereit sind, mehr kreatives und finanzielles Engagement bei der Realisierung aufzuwenden, wird erreicht, was Star-Architekt Peter Zumthor für das Höchste eines Bauwerks hält: Es wird im Lauf der Zeit immer schöner. Bewusst ausgesuchte Materialien wie Hölzer, Steine und Metalle erleben

einen anmutigen Alterungsprozess. Sie legen eine Patina an, die natürlich wächst und Betrachter emotional anspricht.

„Viele Architekten agieren mit Rohstoffen wie in der Automobilbranche“, so Vogel. „Gerade so, als könne man nach wenigen Dekaden ein Haus recyceln und als neues Modell wieder auf den Markt bringen. Der Gesamtzyklus ist nicht mehr im Blick. Handwerklich falsch eingesetzte Stoffe gehen für immer verloren. Seit den 60er-Jahren enden unzählige Gebäude bestenfalls als Tragschicht im Autobahnbau, während massenhaft Naturstein aus Asien eingeführt wird.“

Die Politik fördert in vielen Bereichen nachhaltiges Wirtschaften, jedoch mit Blick auf die Bauindustrie blieb das ein Lippenbekenntnis. Die Langlebigkeit eines Neubaus wird als Privatsache betrachtet, es gibt keine Anreize, etwa Förderprogramme. Dabei macht es auch für die Gesellschaft einen großen Unterschied, ob der Einsatz von Baumaterial und menschlicher Arbeit nach 40 Jahren nur noch einen symbolischen Euro auf der Zwangsversteigerung wert ist oder eine wertstabile Zukunftsinvestition bedeutet.

„Viele Bauherren halten es nicht aus, dass Baustoff altert“, sagt Vogel. „Dabei ist es natürlich, dass der Zahn der Zeit am Sandstein nagt, dass es Schründen und Narben gibt.“ Er bevorzugt Materialien regionalen Ursprungs, deren handwerkliche Bearbeitung über Jahrhunderte bewährt ist. Die Fehlsteuerung ortet er in „mutloser behördlicher Beurteilung von Neubauvorhaben. Regionale Besonderheiten fallen unter den Tisch.“ So gibt es von Hamburg bis München eine einheitliche Traufhöhe von 7,50 Metern. In Bestandsgebieten müssen sich Häuser an dem orientieren, was zufällig in

Gute Bauqualität amortisiert sich langfristig, meist erst in der nachfolgenden Generation

Carsten Vogel, Architekt

der Nachbarschaft steht. Dagegen werden Baufreigaben kaum an anspruchsvolle gestalterische Auflagen geknüpft. So entsteht eine trostlos wirkende Baukultur.

Umsteuern ist nur mit hohem Kapitaleinsatz möglich. In Berlin verbaut Projektentwickler Klaus Groth bisher mehr als 3,5 Milliarden Euro. In seinen Projekten verwirklicht er einen Hauch Gründerzeit: die Beuth-Höfe nahe Spittelmarkt, ein Quartier gehobenen Wohnens, die Flick-Hallen mit Lofts nördlich des Hamburger Bahnhofs, das feine Projekt „Heydt 1“ an der Köbisstraße und die Luxusanlage „Belles Etages“ nahe Gendarmenmarkt – repräsentative Architektur ohne Verschleiß- und Wegwerfmentalität.

Auch an der Visitenkarte des Berliner Westens, dem Kurfürstendamm, entsteht klassizistischer Neubau. Mit dem denkmalgeschützten Haus Cumberland wurde der Boulevard wieder zur exklusiven Wohn- und Geschäftsadresse. Mit dem Neubau des Palais Holler wird gründerzeitliche Pracht im Berliner Stil revitalisiert. Die Fassade zeigt hellen Naturstein, darüber findet sich ein Zusam-

menschluss von Sattel-, Mansard- und Flachdach. Nahe der Schaubühne, an der Ecke zur Albrecht-Achilles-Straße, baut die Baywobau ein siebengeschossiges Gebäude mit „Kurfürsten-Logen“. Das schafft einen Bezug zum Schaubühnenstil der 1920er-Jahre.

„Alles stimmt, wenn die Homogenität der inneren und äußeren Gestaltung eines Hauses eine eigene, erfahrbare Gestaltung darstellt“, definiert Carsten Vogel den klassischen Bau. Traditionelles Bauen sei ein „ehrlisches Bauen“. Vogels Villa R. in Potsdam ist ein Massivbau mit handwerklich gemauerten Wänden. Seit den 1970er-Jahren gibt es Wärmeschutzverordnungen, die immer strenger werden. Die Anforderungen könnten jedoch auch mit solide gemauerten Wänden eingehalten werden, so Vogel. Massenhaft angeklebte Wärmedämmplatten an Häusern hält er für eine Verfehlung. Nicht geklärt seien bei dem Produkt zum Beispiel die spätere Entsorgung, das schlechte Raumklima im Inneren und die Brandsicherheit. Vogels Rechnung: „Gute Bauqualität amortisiert sich langfristig, meist erst in der nachfolgenden Generation. Die Freude des ersparten Aufwands beim Plastikfenster oder dem Laminatboden hält dagegen oft nicht mal bis zum Ende der Abschreibungsfrist an.“

In die klassische Architektur sind mehrere Vorteile eingebunden. Traditionell errichtete Bauten sind kühl im Sommer und warm im Winter. Der richtige Einsatz natürlicher Baustoffe verhindert ständige Reparaturen und mindert die Instandhaltungskosten. „Gute Häuser haben etwas Selbsterklärendes“, sagt Vogel. „Wer mehr in sein Haus investiert, bekommt auch mehr zurück und erlebt das Beste mit: das schöne Altern seines Objekts. Wir können etwas schaffen, was uns überdauert.“

Rückkehr zum klassischen Stil

Traditionelle Bauweise und bewährte Materialien – wer sich das leisten kann, setzt heute wieder auf Nachhaltigkeit



Klare Struktur in Anlehnung an eine klassische Villa zeigt dieser Bau in Potsdam – sogar mit einem umlaufenden Fries

SVEN LAMBERT

Mehr Schmetterlinge im Garten

Ungefüllte Blüten sind bevorzugte Nahrungsquellen der bunten Flieger

BERLIN – Wer Schmetterlinge in seinem Garten sehen möchte, muss ihnen einheimische Pflanzen mit ungefüllten Blüten als Nahrung bieten. „Die meisten Pflanzen sind hochgezüchtet und haben gefüllte Blüten. Da kommen Schmetterlinge nicht an den Nektar“, erklärt Entomologe Werner Schulze von der Bundesarbeitsgruppe Schmetterlinge im Naturschutzbund Deutschland (Nabu).

Außerdem bietet der Hobbygärtner am besten sowohl den ausgewachsenen Faltern als auch den Raupen Nahrung. Das sei vielen Schmetterlingsliebhabern nicht bewusst, sagt Schulze.

Er rät deshalb, den Garten möglichst abwechslungsreich mit einheimischen Pflanzen zu gestalten. Kräuterbeete, Schmetterlingshecke und eine Wiese bieten das passende Milieu für alle Entwicklungsstufen des Falters. Pestizide dagegen hätten in privaten Gärten nichts verloren. Diese Pflanzen bieten Schmetterlingen Nahrung:

Faulbaum: (Frangula alnus) bietet gleich für mehrere Schmetterlinge ausreichend Futter. Zitronenfalter und Faulbaum-Bläuling ernähren sich von seinem Nektar.

Schlehdorn: (Prunus spinosa) ist eine ausgesprochene Schmetterlingspflanze und dient unter anderem dem Tagpfauenauge als eine beliebte Nektarquelle. Von ihren Blättern ernähren sich zudem die Raupen verschiedener Spinner-Arten.

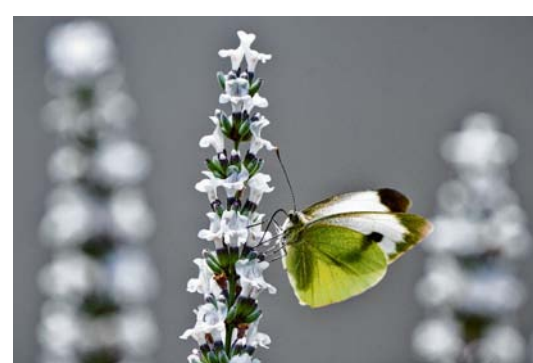
Dill und Möhre: (Anethum graveolens und Daucus carota) bieten unter anderem dem Schwalbenschwanz Nahrung – und bereichern die Küche um Leckeres aus dem Garten.

Brennnessel: (Urtica) gilt als Unkraut, bietet aber den Raupen von Admiral,

Tagpfauenauge, Kleinem Fuchs und vielen anderen Schmetterlingen Nahrung.

Dost: (Origanum) Den Nektar des Dostes, der auch als Wilder Majoran bekannt ist, trinken Weißflinge, Tagpfauenauge, Ochsenauge und der Schornsteinfeger. Den Raupen einiger Nachtfalter dient die Pflanze zudem als Futterpflanze. Das sogenannte Pizzakraut kann in der Küche genutzt werden.

Schleifenblume: (Iberis) Sie ist Futter und Ort der Eiablage für Bläulingsarten sowie den Karst-Weißling. dpa



Flatterhafter Besuch: Schmetterlinge wie der Kohlweißling bevorzugen bestimmte Pflanzen im Garten (DPA-TMN/ANDREA WARNECKE)

Preisvergleich von Gas-Anbietern: Auf Anzahl der Abschläge achten

BREMEN – Vergleichen Verbraucher online die Preise von Gas-Anbietern, sollten sie auf die Anzahl der Abschläge achten. Einige Anbieter verlangen von Kunden elf Abschläge pro Jahr, während es bei anderen zwölf Abschläge sind, teilt die Verbraucherzentrale Bremen mit. Ein Beispiel: Für 3000 Kilowattstunden Strom will ein Anbieter elf Monate lang 82 Euro, während ein anderer Anbieter 75 Euro für zwölf Monate verlangt. Bei beiden zahlt der Verbraucher letztlich rund 900 Euro – auch wenn der zweite Anbieter auf den ersten Blick günstiger erscheint.

Verbraucher sollten sich nicht von bunten Lockangeboten oder einem Neukunden-Bonus blenden lassen. Neben dem Preis zählen bei dem Vergleich auch die Vertragsbedingungen der Anbieter: Die Mindestlaufzeit des Vertrages sowie die Kündigungsfristen sollten kurz sein. Dann können Kunden bei einer Preissteigerung schneller reagieren und eventuell kündigen. Denn oft sparen Verbraucher viel Geld, wenn sie sich einen neuen Anbieter suchen. Das gilt insbesondere, wenn Kunden von der Grundversorgung in einen Sondervertrag wechseln. dpa