

Recht so

Bei Wohngeld-Schulden droht ein Prozess

Haben Wohnungsbesitzer in der Eigentümerversammlung die Zahlung einer Sonderumlage beschlossen, kann sie der Verwalter gegenüber einem säumigen Eigner gerichtlich geltend machen. Voraussetzung dafür ist aber eine Klausel im Verwaltervertrag, die festlegt, dass der Verwalter zum Eintreiben rückständiger Wohngeld-Zahlungen zu Gunsten der Gemeinschaft gerichtlich tätig werden darf. Bei Sonderumlagen handele es sich um eine Ergänzung des Jahreswirtschaftsplans, also auch um Vorschusszahlungen der Eigentümergemeinschaft, so das Oberlandesgericht Hamm (Beschluss vom 29. Mai 2008, Az. 15 Wx 43/08, in: *Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht* 2009, Seite 90).

Eigentümer haften für verschleppte Sanierung

Verstoßen Wohnungseigentümer gegen ihre Pflicht, an einer ordnungsgemäßen Verwaltung mitzuwirken, können sie gegenüber einem anderen Wohnungseigentümer, der dadurch einen Schaden erlitten hat, zum Schadenersatz verpflichtet sein: In einer Anlage traten im Erdgeschoss Feuchtigkeitsschäden auf. Die anderen Eigentümer verschleppten die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen. Dadurch wurde die Wohnung des betroffenen Eigentümers unbewohnbar. Seinen Schaden müssen die anderen Eigner ersetzen, entschied das Oberlandesgericht München. Eine Pflichtverletzung könne zum Beispiel darin bestehen, dass erkannte Mängel nicht oder nicht rechtzeitig beseitigt und die zur Mängelbeseitigung erforderlichen Kostenvorschüsse nicht rechtzeitig erbracht würden (Beschluss vom 28. November 2008, Az. 34 Wx 24/07, in: *Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht* 2009, Seite 130).

Keine Einzel-Auskünfte zur Jahresabrechnung

Ein einzelner Wohnungseigentümer hat grundsätzlich keinen Anspruch gegenüber der Verwaltung auf Beantwortung seiner Fragen hinsichtlich Jahresabrechnung, Wohngeld und Hausordnung. Zwar sei der Hausverwalter aufgrund des Verwaltervertrages verpflichtet, auf Verlangen jederzeit Auskunft über den Stand seiner beruflichen Handlungen zu erteilen, urteilte das Amtsgericht Laufen. Allerdings stehe der Anspruch auf Auskünfte vom Verwalter den Wohnungseigentümern nur gemeinsam zu. Ein individueller Anspruch eines Einzelnen Wohnungseigentümers auf Auskunft vom Verwalter bestehe grundsätzlich nicht. (Urteil vom 9. Februar 2009, Az. 4 C 0954/08).

Nur im Verbund gegen den Verwalter

Hat sich der Verwalter unberechtigt vom Gemeinschaftskonto bedient, kann der einzelne Wohnungseigentümer nichts dagegen unternehmen. Grundsätzlich kann allein die Gemeinschaft, nicht aber der einzelne Wohnungseigentümer einen Anspruch auf Rückzahlung geltend machen. Es sei denn, es wurde ausdrücklich vereinbart, dass auch einzelne Wohnungsbesitzer dazu berechtigt sind. Dafür bedarf es eines Beschlusses der Gemeinschaft (Amtsgericht Dortmund, Urteil vom 5. Februar 2009, Az. 513 C 58/08, in: *Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht* 2009, Seite 324).

Schatz vom Acker

Bauherren entdecken Stroh als umweltfreundliches Material mit ausgezeichneter Dämmwirkung

Von Sarah Weik

Mitten im Odenwald, in einem verschlafenen Ortsteil von Bad König, errichten die Architekten Susanne Körner und Tilman Schäberle ihr außergewöhnliches Haus. Idyllisch an einem Hang gelegen, mit einem traumhaften Ausblick auf den Odenwald. In der unmittelbaren Umgebung des Domizils, das weitgehend fertiggestellt ist, riecht es angenehm nach feuchter Erde und ein wenig nach Stall: Auf Wunsch des Architektenpaars wurden für den Bau Stroh, Lehm und Schilfrohmatten verwendet. Das klingt archaisch, doch es handelt sich um ein modernes, dreistöckiges Wohnhaus, das beinahe Passivhausstandard erreichen soll.

Stroh – ein Abfallprodukt der Landwirtschaft. Unscheinbar und oft ungenutzt liegt es im Sommer in großen Mengen auf deutschen Feldern. In Ballen gepresst und zu Wänden gestapelt wird Stroh jedoch zunehmend für die Baubranche interessant. „Mit Stroh kann man einfach und vor allem umweltfreundlich moderne, gut gedämmte Wohnhäuser errichten“, resümiert Thomas Isselhard, Vorstandsmitglied des Fachverbands Strohballenbau Deutschland (Fasba). Mehr als hundert realisierte Projekte gibt es mittlerweile in Deutschland und die Nachfrage steigt. „Die Diskussionen über steigende Energiepreise und den Klimawandel bewegen viele, sich nach Alternativen umzuschauen“, sagt Isselhard. Nach seiner Überzeugung ist Stroh eine davon. In den USA, dem Ursprungsland des Strohbau, Kanada oder Australien ist man in dieser Hinsicht weiter, „hier in Deutschland hat es einfach einige Zeit gedauert, bis Stroh die Anerkennung als Baustoff

BAUSTOFFE

Wie ansehnlich ein Gebäude wirkt, hängt auch von den verwendeten Materialien ab. Sie beeinflussen aber auch die Energie-Bilanz von Bauwerken. In loser Folge stellen wir die wichtigsten Baustoffe vor und zeigen, wie sie sich einsetzen lassen.

Heute: Stroh

bekam“, sagt Isselhard. Die Genehmigung für einen Strohbau in Holzständerkonstruktion zu bekommen, ist heute hierzulande kein Problem mehr. Auch in Bad König wird damit gearbeitet. Das Stroh wird als Füllung einer Holzkonstruktion eingesetzt und ist damit Dämmmaterial und Wand in einem. Die tragende Funktion übernimmt hier das Holz.

Doch auch Stroh kann Lasten tragen, Dach und Decken stützen, wenn Großballen wie Mauersteine aufeinander gesetzt werden. Die Berliner Architektin Friederike Fuchs findet diese Bauweise faszinierend, „denn sie ist wirklich sehr günstig und der Strohbau steht innerhalb von wenigen Tagen“. Doch die Projekte, die Fuchs bisher in lasttragender Bauweise realisiert hat, sind entweder sehr klein oder befinden sich im Ausland. Etwa in Istanbul, wo sie 2006 zusammen mit Architekturstudenten ein Seminargebäude errichtete. „In Deutschland ist es einfach noch sehr mühsam, eine Genehmigung dafür zu bekommen“, sagt Fuchs. Gerade einmal zwei Gebäude in Deutschland zählt der Fasba, bei denen das Stroh auch tragende Funktion übernimmt. Fuchs bedauert das, denn ihrer Meinung nach bringt Stroh alles mit, was ein Baustoff haben muss. „Stroh ist absolut ökologisch, wächst nach und kommt im besten Fall vom nächsten Acker“, sagt Fuchs und fügt schmunzelt hinzu: „Falls das Haus einmal abgerissen werden



Genügend Nachschub gibt es für den preisgünstigen Baustoff Stroh. Er hilft, die Heizkosten zu senken, kann sogar Lasten tragen und Decken stützen, doch ist der bürokratische Aufwand für lasttragende Konstruktionen derzeit so groß, dass die meisten Bauherren davon Abstand nehmen. Meist werden Strohwände mit Lehm verputzt, wodurch ein optimales Raumklima entsteht (Motiv unten).

muss, kann man es quasi komplett kompostieren.“ Weder die Produktion noch die Verwertung des Materials benötigt viel Energie – und Stroh sei ein hochwertiger Dämmstoff, der dabei helfe, Heizenergie zu sparen. Viele Bauherren reizen vor allem auch der einfache Einbau des Baustoffs. „Unter fachkundiger Anleitung sind die Handgriffe recht schnell zu erlernen. Wir bauen oft in Teams aus Freiwilligen, die von Profis angeleitet werden“, erzählt Fuchs. Wer gerne selbst mit anpackt, hat so die Möglichkeit, Kosten zu sparen.

Vorzüge, die weit weniger verbreitet sind als die Vorurteile, die sich hartnäckig halten. Viele Menschen befürchten, dass ein Haus aus Stroh besonders leicht abrennen könne. Was bei losen Halmen mit Sicherheit zutrifft, ist bei dicht gepressten Ballen indes ungleich schwerer. Diese verhindern die für ein Feuer notwendige Sauerstoffzufuhr. „In Verbindung mit einem Lehmputz ist der Brandschutz dann kein Problem mehr“, erklärt Isselhard. Als beidseitig lehmverputzte Wände sogar nach 90 Minuten dem Feuer noch widerstanden, konnten dies die Experten der Materialprüfungsanstalt Braunschweig kaum glauben. Diese Instanz entscheidet darüber, ob ein Bauwerk zugelassen wird oder nicht. Für Einfamilienhäuser ist höchstens eine Feuerresistenz von 30 Minuten verbindlich.

Dass sich ungeliebte Mitbewohner wie Mäuse und Insekten in einem Strohhäuser ebenfalls sehr wohl fühlen, ist ein weiteres Vorurteil. Doch sind Putz und Ballen kompakt genug, gibt es auch für Ungezie-

fer keine Existenzgrundlage. Laut Isselhard ist jedoch ein Nagetierschutz empfehlenswert – ein Gitter, das zusätzlich in die Wände eingearbeitet wird.

Größter Feind des Baustoffs ist die Feuchtigkeit. Das Stroh darf vor dem Verputzen auf keinen Fall nass werden. „Es sollte möglichst frisch sein und nicht so verwendet werden, dass es mit dem Erdreich in Berührung kommt“, erklärt Dirk Scharmer, Architekt aus Lüneburg und Experte für Strohbau. Tipps wie diese und Informationen rund um den Strohbau bekommen Interessenten beim Fasba, der auch Seminare für angehende Strohbauer anbietet.

„Als ich zum ersten Mal von einem Strohhäuser hörte, habe ich mich gefragt, was das wohl für Ökosystem sind, die darin wohnen“, sagt Florian Schier lachend. Nun wohnt er selbst seit bald fünf Jahren in seinem eigenen Strohhäuser in Bösel, einem kleinen Ort in Niedersachsen, und hat die Entscheidung nicht bereut. Für 350 Euro im Jahr heizt die vierköpfige Familie, das entspricht Passivhausstandard. „Doch statt der üblichen komplizierten Heiztechnik haben wir eben die Low-Tech-Variante vom Acker nebenan.“ Neben den ökonomischen Vorteilen hebt Schier vor allem das gute Raumklima hervor. Lehm, mit dem die Strohwände meist verputzt werden, kann Feuchtigkeit aus der Luft schneller als andere Materialien aufnehmen und auch wieder in den Raum abgeben und sorgt so für eine perfekte Luftfeuchtigkeit im Haus. „Das hatte den schönen Nebeneffekt, dass die Hausstaub-Allergie

meiner Frau zumindest bei uns im Haus kein Thema mehr ist“, sagt Schier.

Auch Hersteller von Fertighäusern interessieren sich inzwischen für den Baustoff. Unlängst besichtigten einige von ihnen das Projekt von Susanne Körner und Tilman Schäberle. „Sie suchen nach Möglichkeiten, ihre Häuser noch günstiger zu dämmen“, sagt Körner. „Das zeigt, dass Stroh durchaus das Potential hat, den breiten Markt zu erreichen.“ Die günstigen Kosten sprechen dafür. Einen Euro haben Körner und Schäberle je Strohhäuser bezahlt. Mit 750 wurde das gesamte Haus gedämmt.



Interview

Günstig und gut zu verarbeiten

Benjamin Krick ist Mitarbeiter am Passivhaus Institut in Darmstadt. Er promoviert am Forschungslabor für Experimentelles Bauen der Universität Kassel über Stroh als Baustoff. Im Folgenden beschreibt er dessen Vorzüge.

SZ: Weshalb sollten sich Bauherren für Stroh als Baustoff entscheiden?

Krick: Weil Stroh alles mitbringt, was ein Baustoff können muss, und dazu noch absolut ökologisch ist. Ein Naturprodukt, das man vom nächsten Acker bekommen kann, dessen Herstellung sehr wenig Energie verbraucht und das gute Dämmeigenschaften hat. Dazu ist Stroh ein Baustoff, der sehr leicht zu handhaben ist, man kann also gut selbst mitanpacken. Und das alles ist für sehr wenig Geld zu haben. Stroh hat auf jeden Fall das Potential, ein Baustoff der Zukunft zu werden. Theoretisch könnte heute



Benjamin Krick

Foto: privat

schon jeder Neubau aus Stroh entstehen. Und morgen auch – Stroh wächst im Gegensatz zu anderen ökologischen Baustoffen ja sehr schnell reichlich nach.

SZ: Dennoch ist Stroh in Deutschland noch ein Nischenprodukt.

Krick: Leider ja. Ich denke, dass viele einfach Berührungängste haben. Unser nächstes Ziel ist eine Art Anleitung für Interessenten, damit möglichst viele Bauherren und Architekten lernen, wie man aus Strohhäusern möglichst schnell ein Haus baut. Wir wollen darin auch zeigen, wie sich die Baubehörden von einem Strohbau überzeugen lassen.

SZ: Muss ich mich also auf langwierige Behördengänge einstellen, wenn ich ein Haus aus Stroh bauen will?

Krick: Das kommt auf die Bauweise an. Stroh ist mittlerweile als Baumaterial anerkannt. Strohhallengebäude zu errichten, bei denen das Stroh keine Lasten trägt, stellt daher heute kein Problem mehr dar. Falls dies der Fall ist, sieht die Sache anders aus. Zwar sagen viele, dass der Hausbau damit schneller und günstiger geht. Das gilt jedoch nur für kleine Gebäude und wenn man nicht in Deutschland baut. Die Genehmigung ist zwar über eine „Zulassung im Einzelfall“ möglich, doch allein vom Papieraufwand her ist es momentan besser, auf ein lastentragendes System zu verzichten.

SZ: Welche Entwicklungen wird es beim Strohhallenbau in den nächsten Jahren geben?

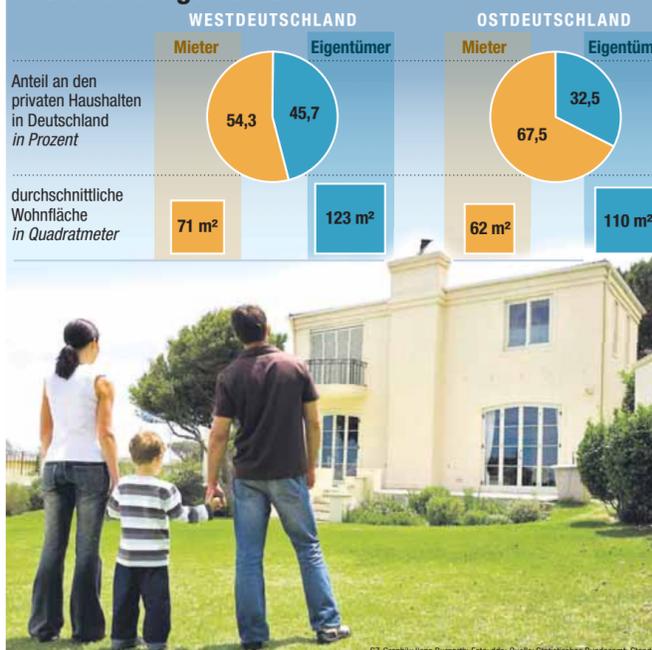
Krick: Es gibt in Deutschland bisher kaum Firmen, die sich näher mit Stroh als Baustoff beschäftigen. Doch gerade was die Vorfertigung angeht, also bei Strohhallen, die bereits in ein Holzgerüst eingebettet sind, gibt es noch etliche Entwicklungsmöglichkeiten. Einige Probleme, wie etwa die Feuchtigkeit, kann man damit gut umgehen, und der Bau würde insgesamt einfach schneller gehen.

Interview: Sarah Weik

Geschichte des Strohhäuses

Mit Stroh Häuser bauen – das ist keine Idee von idealistischen Umweltschützern, sondern von pragmatischen Bauern aus Nebraska, im mittleren Westen der Vereinigten Staaten. Ein Bundesstaat, in dem es kaum Wälder gibt, dafür schier endlose Getreidefelder. Der Mangel an Holz brachte die Bewohner dazu, nach alternativen Baustoffen zu suchen. Dabei half die Erfindung der Strohhallenpresen Ende des 19. Jahrhunderts. Aus dem reichlich vorhandenen Ernteabfall wurden so stabile Ballen, und bald darauf standen die ersten Häuser aus Stroh. Schnell wusste man die Stabilität und die guten Dämmeigenschaften der Strohhallen zu schätzen. An die Ursprünge des Baustoffs erinnert heute noch die Bezeichnung der damals üblichen lasttragenden Bauweise als „Nebraska Style“. *wk*

Mieter und Eigentümer



In Deutschland haben 43 Prozent der privaten Haushalte Wohneigentum. Dabei gibt es große Unterschiede zwischen Ost und West: Während in Westdeutschland fast die Hälfte im eigenen Heim lebt, ist es im Osten Deutschlands nur knapp ein Drittel. Allerdings haben die neuen Länder in den vergangenen 15 Jahren deutlich aufgeholt: Im Jahr 1993 lag dort der Anteil der Haus- und Wohnungseigentümer nur bei 19 Prozent. Generell gilt: Eigentümer haben mehr Raum zur Verfügung als Mieter. So beträgt die durchschnittliche Wohnfläche der Eigentümer im Westen 123 Quadratmeter, im Osten 110 Quadratmeter. Mieter müssen sich mit 71 beziehungsweise 62 Quadratmetern begnügen. Quelle: Globus

BAUGELD VON BANKEN UND VERSICHERUNGEN

Die günstigsten Annuitätendarlehen

Anbieter	Effektivzinssätze in %			Zins gilt für Darlehen ab €	Beleihungsgrenze	Zinszahlungen*
	5	10	15			
Huk-Coburg	3,45	4,07	4,49	50 000	60%	75 458,49
Norisbank	3,60	4,16	4,67	150 000	60%	76 954,43
BB-Bank	3,76	4,28	4,28	50 000	60%	79 197,68
Gallinat-Bank	3,66	4,28	4,81	100 000	60%	79 197,68
Sparda-Bank München	3,63	4,31	4,73	50 000	60%	79 758,30
Deutsche Bank	3,63	4,33	4,72	50 000	60%	80 132,09
ING-Diba	3,76	4,38	5,06	200 000	70%	81 066,33
BKM Bausparkasse Mainz	3,81	4,43	5,11	100 000	60%	82 000,02
Dresdner Bank	4,02	4,45	5,10	50 000	60%	82 186,90
Münchener Hypothekbank	4,48	4,97	5,00	150 000	60%	82 560,19
Commerzbank	4,06	4,48	4,95	100 000	60%	82 747,07
Allianz Bank	4,03	4,49	4,91	100 000	60%	82 747,07
Augsburger Aktienbank	3,87	4,49	4,91	50 000	60%	82 933,64
Debeka Bausparkasse	4,49	4,60	25 000	60%	82 933,64	
1822 direkt	3,68	4,49	4,93	50 000	90%	83 120,30
BW-Bank München	3,71	4,54	5,01	50 000	60%	83 867,22
SEB-Bank	3,79	4,58	5,22	75 000	60%	84 613,72
VVB-Vereinsb.-Victoria-Bausp.	3,98	4,78	5,00	100 000	80%	85 733,29
BHW / Postbank	4,70	4,70	5,07	100 000	60%	86 292,95
Wüstenrot	4,02	4,70	5,12	50 000	60%	86 666,20
Axa-Bank	4,49	4,96	5,35	75 000	50%	91 326,24
Schlechtester Anbieter	5,54	6,11	6,11	10 000	80%	111 761,11

Trend beim Baugeldzins: stagnierend

Stand: 07.07.2009

*bei 200 000 Euro Kreditsumme, Laufzeit 10 Jahre, 1 % Tilgung, ohne Berücksichtigung von Gebühren wie Schätzkosten oder Bereitstellungsinsen, die die Höhe des ausschlaggebenden Effektivzinses beeinflussen.

Quelle: biallo.de, weitere Informationen unter

www.sueddeutsche.de/sparmeister