



1

- 1 Aussicht ins Grüne: Dort lässt es sich gut arbeiten.
- 2 Die Schlafecke: Hier kann geruht werden.
- 3 Bei so viel Geräumigkeit können auch Kleinigkeiten glänzen – wie dieses Kronenkorken-Kunstwerk.
- 4 Großzügig: Trotz des insgesamt kleinen Raumes wirkt der Essbereich fast schon weitläufig.
- 5 Der Kubus im Zentrum dient im Inneren als Ankleidezimmer – Türen gibt es hier keine.
- 6 Blick in das Innere des Kubus: Hier wird die Kleidung verwahrt.
- 7 Nach einem stressigen Tag kommt im Wohnbereich das Paar zusammen.
- 8 Das Obergeschoss ist neu, das alte wurde zuvor vollständig abgetragen.
- 9 Der Hausherr Michael Klaus mit der Urkunde des Bremer Wohnbaupreises.

# Türen und Zimmer braucht es nicht

Text und Fotos: Frank Schümann

Das Haus von Manuela Schoska und Michael Klaus ist ein Paradebeispiel dafür, was sich aus einem Objekt machen lässt – und wie man auf engstem Raum Platz schaffen kann. Das kleine Altbremer Haus an der Kantstraße in der Neustadt erhielt ein neues Vollgeschoss, nachdem das alte Obergeschoss zunächst vollständig abgetragen wurde. Das neue Obergeschoss glänzt durch ein aufwändiges Raumprogramm: Im Zentrum steht ein eingestellter Kubus, dessen Innenraum als Ankleidezimmer genutzt wird. Um den Kubus herum finden sich zwei Bürobereiche, ein Badezimmer und das Schlafzimmer – wobei der Begriff „Zimmer“ nicht ganz stimmt, da keine klaren Zimmer definiert werden.

## Nahtlose Übergänge

Denn der Clou des Hauses ist folgender: „Wir haben mit Ausnahme des Badezimmers im Erd- und Obergeschoss keine Türen“, erklärt Michael Klaus. „Haus ohne Zimmer“ ist daher ein Begriff, der von Betrachtern gerne gewählt wird. Unten, also im Erdgeschoß, gehen Wohn-, Ess- und Küchenbereich nahtlos ineinander über. Aus ehemals vier Räumen wurde ein einziger – das wirkt trotz der pro Geschoss nur 50 Quadratmeter sehr großräumig und äußerst einladend. Einen Keller gibt es auch – an dem wird allerdings noch gearbeitet.

Das von den „Wirth Architekten BDA“ betreute Objekt erhielt im Rahmen des Bremer Wohnbau-Preises 2018 des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr eine Anerkennung für vorbildlichen Wohnungsbau. In der Begründung für die Auszeichnung heißt es unter anderem: „Das alte Haus, das für eine komfortable moderne Wohnnutzung problematisch geworden wäre, ist so bei Erhalt der Substanz in die Gegenwart überführt worden und bietet darüber hinaus besondere räumliche Bezüge und Eindrücke.“



2



3



4



5



6

# Hausbesuch

## Hausbesuch



7



9



8

Beschreibungen in Immobilien-Exposé sind Werbung

## Bitte nicht blenden lassen

Käufer von Immobilien dürfen sich nicht von schillernden Beschreibungen in Angeboten blenden lassen. Denn nicht jede Beschreibung kann als Beschaffungsgarantie verstanden werden. Das zeigt ein Urteil des Oberlandesgerichts Dresden (Az.: 4 U 2183/19), wie die Zeitschrift „NJW-Spezial“ (Heft 9, 2020) berichtet.

### Haus war stark sanierungsbedürftig

In dem verhandelten Fall hatte ein Verkäufer sein Hausgrundstück verkauft

und dabei Sachmängelansprüche ausgeschlossen. Das Gebäude wurde 1920 gebaut und war im Kaufvertrag als recht sanierungsbedürftig beschrieben.

Im Exposé hieß es allerdings, das Haus sei „mit wenigen Handgriffen bereit, neue Besitzer zu beherbergen“. Nach dem Verkauf stellte sich allerdings heraus, dass es nicht nur weniger Handgriffe, sondern einer grundlegenden Sanierung bedurfte. Der Käufer nahm den Verkäufer daher auf Gewährleistung in Anspruch. Ohne Erfolg: Die Angaben in dem Exposé

stellten keine Beschaffungsgarantie bezüglich des Wohn- und Sanierungszustandes des Hauses dar, befand das Gericht. Die Aussagen konnten nicht als konkrete Zustandsbeschreibung, sondern als inhaltsleere Floskel verstanden werden.

Dass das Gebäude mit wenigen Handgriffen bereit sei, neue Besitzer zu beherbergen, sei im Ergebnis auch richtig. Denn der Verkäufer habe das Objekt bis zur Übergabe bewohnt. Da auch Arglist hier nicht in Betracht kam, musste der Käufer die Sanierungskosten alleine tragen. //dpa