

STILFRAGE

VON ERICH EBENKOFER

Tomatenstaude oder Lotusblume

Vom frühjährlichen Dilemma des Pflanzenliebhabers.

Jedes Jahr im Frühling stehen Hobbygärtner vor einer schwierigen Entscheidung: Schönheit oder Nutzen, Lotusblume oder Tomatenstaude? Bei Balkonbesitzern, die gerade einmal einen Quadratmeter Freifläche besitzen, ist dieses Dilemma besonders groß. Denn ein mögliches Sowohl-als-auch schließt sich hier von vornherein aus. Was also tun? Eine Möglichkeit wäre würfeln: gerade Zahl Schönheit, ungerade Nutzen. Unbefriedigend – man würde sich dem Vorwurf der Entscheidungsunfähigkeit aussetzen. Abwechseln vielleicht? Ein Jahr Lotusblumen, das nächste Tomatenstauden? Irgendwann müsste man aber damit anfangen, wobei wir wieder beim Würfeln wären. Blicke eigentlich nur die österreichische Lösung: Kräutergarten. Basilikum etwa verfeinert viele Speisen und wenn man es lang genug leben lässt, bildet es auch Blüten aus. Eine lauwarme Geschichte. Wir warten ab – im Mai soll das Wetter ja besser werden...

Rustikale Raritäten: Residieren wie einst das liebe Vieh

Luxusbauernhöfe. Die besten Trakte waren nicht immer für die Menschen reserviert.

Sie stehen gerade wieder hoch im Kurs und erobern zunehmend ein neues Publikum. Waren Luxusbauernhöfe lange Zeit elegante Zweitwohnsitze für eine budgetstarke Käuferschicht, die zwar die urige Atmosphäre der geschichtsträchtigen Höfe genießen, dabei aber keinerlei Abstriche machen wollte und sich für die Landwirtschaft herzlich wenig interessierte, kommen jetzt immer öfter Nachfragen von Interessenten, denen es zwar auch um schön restaurierte Deckenbalken, vor allem aber um eine autarke Lebensweise geht.

Kleinvieh und Vorbesitzer

Da sind (Klein-)Vieh und Felder wieder gefragt, und wer sich nicht selbst um den Kürbis und die Gans fürs Martinigansl-Essen aus eigener Zucht kümmern will, freut sich, wenn der vorige Besitzer weiterhin das Land bestellt und den neuen Eigentümer an den Erträgen teilhaben lässt. Ein netter Bonus, wenn auch noch keine Bedingung, sind eigene Quellen auf dem Land. War es früher verpönt, kein „Stadtwasser“ zu haben, so kann das eigene Wasser heute durchaus punkten.

Sieht man von diesen – zahlenmäßig noch eher zaghaft wachsenden – Interessenten einmal ab, sind aber nach wie vor vor allem schöne Bauernhäuser gefragt, die zwar den Charme der Vergangenheit nicht verloren haben, aber auch den Wohnbedürfnissen der Moderne Rechnung tragen. Was oft keine leichte Aufgabe für die Architekten ist, die mit der Adaptierung beauftragt werden.

Die Schwierigkeiten beginnen dabei häufig schon mit der Ausrichtung der Gebäude: Denn in Zeiten, in denen der Wert des Viehs oft höher bewertet wurde als der Wohnkomfort der Menschen, waren die West- und Südflügel der Drei- oder Vierkanthöfe traditionell für die vierbeinigen Bewohner reserviert, während die Bauersleut' im Nordflügel residierten.

Und das bekanntlich unter eher niedrigen Decken und hinter kleinen Fenstern, die die Kälte draußen hielten. Und ohne dem Thema Privatsphäre allzu große Bedeutung zukommen zu lassen: Wenn die Holztramen bei jedem Schritt knarzen und die Unterhaltungen im Obergeschoß auch in der Stube gut vernehmbar waren,



Rustikales Idyll im Salzburger Nobelvorort Aigen.

[Raiffeisen Immobilien]

löste das für die durchschnittliche Bauersfamilie noch keinen Handlungsbedarf aus. Für den Luxuskauf von heute aber schon: Denn der hat es natürlich gern gut gedämmt und trotzdem hell, weiß hohe Decken und große Glasflächen zu schätzen. Und sucht nach einer unverbaubaren Allein- und Aussichtslage, die idealerweise auch nicht von Strommasten oder Windrädern getrübt wird.

Bewegte Geschichte

Ein Idyll, das heute seinen Preis hat: 2,45 Millionen Euro sind beispielsweise für ein traditionelles Bauernhaus im Salzburger Nobelvorort Aigen aufgerufen, das auf eine lange und im Wortsinn bewegte Geschichte verweisen kann: 1806 in Nußdorf errichtet, wurde es 2003 an seiner neuen Wirkungsstätte wieder errichtet. Und bietet

jetzt an der Uferpromenade zur Salzach nicht nur schöne Ausblicke, sondern auch eine gute Kombination aus alten Elementen und neuen Einflüssen.

In traditioneller Bauweise, unter Verwendung des historischen HolzbLOCKS auf einem Keller aus gebranntem Mauerwerk mit Ziegelgewölbe, errichtet, macht es von außen den Eindruck, als sei die Zeit für den Hof stehen geblieben. Auch im Inneren sorgt viel Holz für ein rustikales Ambiente mit unverputzten Holzwänden und Steinböden. Ein offener, holzvertäfelter Dachstuhl vermittelt zudem das gefragte offene Wohngefühl, an dem heute fast kein Bauernhaus mehr vorbeikommt. Insgesamt zwölf Zimmer stehen hier auf knapp 400 Quadratmetern Wohnfläche zu Verfügung, umgeben von einem 1780 Quadratmeter großen



Offenes Wohnkonzept im Bauernhof bei Lochem am See (l.), mit 200 Quadratmetern rustikaler Gemütlichkeit wartet ein Bauerngütli bei Gmunden auf (r.). [Finest Homes, Mautner Markhof]

Grund. Zu haben ist das Haus über Raiffeisen Immobilien.

Alter und neuer Luxus

Etwas kleiner und persönlicher ist ein Bauernhaus aus dem 18. Jahrhundert, das in der Nähe von Lochem am See, drei Kilometer vom Strandbad Mattsee entfernt, zum Verkauf steht. Hier hat sich im Lauf der Revitalisierungen inzwischen der Mensch gegen das liebe Vieh durchgesetzt, denn gewohnt wird in Südwestausrichtung. Auch bei der Deckenhöhe müssen keine Abstriche mehr gemacht werden, das offene Wohnkonzept lässt den Blick bis in den Dachstuhl samt Galerie zu.

Andere Details der alten Hofes wurden aber im Original belassen: Dazu zählen Kreuzbögen, die traditionellen Holzkastenfenster und ein 300 Jahre alter Steinboden aus

Frankreich. Gewohnt wird in dieser Kombination aus Alt und Neu auf 327 Quadratmetern in sieben Zimmern und drei Bädern, der dazugehörige Grund hat einen Umfang von 530 Quadratmetern. Ein Zuckerkübel für Nichtlandwirte (siehe Kasten): Das Haus ist für EU-Bürger auch als Zweitwohnsitz nutzbar.

BAUERNHÖFE: NICHT FÜR JEDEN ZU JEDEM PREIS

Die Nachfrage bestimmt das Angebot und vor allem dessen Preis – das mag für viele Immobilien gelten, für Bauernhöfe und landwirtschaftliche Nutzflächen aber so nicht. Zwar unterscheiden sich die Regeln und vor allem die Strenge, mit der sie ausgelegt werden, von Bundesland zu Bundesland, grundsätzlich wacht aber die Grundverkehrskommission darüber, dass diese Flächen auch für örtliche Landwirte erschwinglich bleiben. Das heißt, dass ein Anwohner zunächst

Vermittelt wird es über Finest Homes Immobilien, aufgerufen sind dafür 980.000 Euro.

Noch ein wenig kleiner, dafür aber mitten im Wald liegt ein Bauernsacherl aus dem Jahr 1800, in dem im Jahr 2009 behutsam die Moderne einzogen ist. In dem 200 Quadratmeter großen Haus in der

einmal das Recht hat, den Grund zu einem handelsüblichen Preis zu erwerben, auch wenn beispielsweise ein Ausländer Millionen dafür bietet. Und auch der Kauf von Liegenschaften, die zum Zeitpunkt des Verkaufs landwirtschaftlich betrieben werden, ist nicht überall uneingeschränkt möglich. Was Bauernhäuser, die nicht unter die Vorschriften des landwirtschaftlichen Grundverkehrs fallen, zu besonders begehrten Objekten macht.

Nähe von Gmunden finden sich heute sämtliche Annehmlichkeiten und diverse Designideen der Neuzeit – wie beispielsweise ein stylisches Bad samt gläsernen Waschtischen und bodentiefen Fenstern. Originalgetreu erhalten blieben aber gleichzeitig Details vergangener Jahrhunderte wie eine Tränke, ein grober Steinboden oder die schweren Deckenrahmen. Das Highlight für Vinophile dürfte der separat auf dem Gelände stehende Weinkeller sein, der genau wie das Haupthaus mit einem (alten) hölzernen Giebel und einer antiken Tür rustikalen Charme verströmt. Gewohnt wird auf zwei Etagen in acht Zimmern und drei Bädern auf einem knapp 9000 Quadratmeter großen Grund in Einzellage. Angeboten wird das Haus über Mautner Markhof Immobilien, zu haben ist es um 890.000 Euro. (sma)

BUCHTIPPS

Querdenker in den eigenen vier Wänden



Am 25. April erscheint „Rooms – Zuhause bei Kreativen: Gestaltungsideen für individuelle Interiors“ von Kerstin Rose und Fotograf Christian Schaulin. Die beiden besuchten (wohn)kreative Menschen in ganz Europa, die die Lust am Querdenken und das Interesse an individuellen Einrichtungslösungen eint: Architekten in Mailand und Berlin, Designer in Paris und Lissabon, Künstler aus Südtirol und der Schweiz. Der elegante Bildband zeigt diese vielfältigen Lebenswelten und vermittelt die Interieurideen der Bewohner. Ab 39,99, Verlag DVA.

Innen? Außen? Wohnen in beidem



Genau 40 einladende Wohnbeispiele für Innenhöfe, Pavillons, Terrassen, Wintergärten und andere geschützte Refugien zeigt der Bildband „Neues Wohnen zwischen drinnen und draußen“ von Johannes Kottjé. Die Um- und Neubauten stammen aus Deutschland, Österreich und der Schweiz und bewegen sich stilistisch in allen Kategorien: klassisch, modern, schlicht, luxuriös, kompakt und weitläufig. Das Buch erscheint am 24. Mai bei DVA, ab 39,99 Euro.