

DIE GARTENSTADT

Herausgegeben vom Grundbesitzer-Verein der Gartenstadt Berlin-Frohnau e.V.



In dieser Ausgabe lesen Sie:



In eigener Sache	S.2
Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen-Nein Danke!	
Anmerkungen zum Abschlußbericht der Expertenkommission	S.4
Historischer Blick auf die Stolper Felder	S.8
Auszüge aus dem Manuskriptdienst	S.10
WEG und Mietrecht: Synchronisation noch nicht gelungen	S.16
Gemeinsam erben, gemeinsam handeln	S.16
Heizen ohne eigene Heizungsanlage	S.18
Frohnau: Damals und heute	S.21
Mitgliederberatung	S.22



Liebe Mitglieder,
liebe Gartenstädter,

400.000 neue Wohnungen pro Jahr hatte die Bundesregierung bei ihrem Amtsantritt versprochen. Davon ist das Land weit entfernt. Fairerweise muss man sagen, dass

das Versprechen vor dem Ukrainekrieg abgegeben wurde. Seither sind die Baupreise und die Zinsen in einem atemberaubenden Tempo gestiegen. Bauträger sagen geplante Neubauprojekte ab oder gehen gleich in die Insolvenz. Allerdings hat auch die Politik ihren Teil zur Verunsicherung der Bürger und Investoren beigetragen. Das missglückte Heizungsgesetz und die überfrachteten Bauvorschriften lassen grüßen. Im September hat der Kanzler nun zum jährlichen Wohnungsgipfel eingeladen, um Handlungsfähigkeit zu dokumentieren. Unser Verband, Haus und Grund Deutschland, und der Gesamtverband der Wohnungswirtschaft (GdW) sind der Veranstaltung bewusst ferngeblieben. Beide Verbände repräsentieren 95 % aller Immobilieneigentümer in Deutschland. Man kann nur hoffen, dass die Botschaft angekommen ist und die Politik auf den Feldern, in denen sie noch Handlungsoptionen hat, nun tätig wird.

In Berlin meldet sich derweil die zwischenzeitlich in der Versenkung verschwundene Enteignungsinitiative zurück. Nachdem die von dem vorherigen Senat eingesetzte Expertenkommission im Frühjahr dieses Jahres die Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen durch das Land Berlin grundsätzlich für zulässig erklärt hat, will sie ein erneutes Volksbegehren auf den Weg bringen. Diesmal soll den Bürgern ein konkretes Enteignungsgesetz zur Abstimmung vorgelegt werden. Darauf hatte man beim ersten Mal verzichtet und ist nun unzufrieden, dass der Senat nicht schnell genug einen eigenen Entwurf präsentiert. Aber ist das alles ein Selbstgänger? Unser Experte Dr. Peter Sallandt hat sich mit dem Gutachten der Expertenkommission befasst und meldet Zweifel an. Seinen Befund lesen Sie ab Seite 4.

Bitte vormerken: Am 15. November um 18:00 findet unsere Mitgliederversammlung im Centre Bagatelle statt. Wir kombinieren die Versammlung diesmal mit einer Veranstaltung zum Gebäudeenergiegesetz (GEG oder "Heizungsgesetz"). Was fordert das neue Recht? Was können Frohnauer Immobilieneigentümer sinnvollerweise tun? Wir freuen uns auf Sie

Ihr Kai-Peter Breiholdt

Unsere Fördermitglieder:



Heinz Bein Malereibetrieb KG
Maler- und Tapezierarbeiten, Fassaden-
anstriche- und Putze, Betonsanierung, Voll-
wärmeschutz, Gerüstbau, Beschriftungen.
13467 Berlin, Hohefeldstraße 41
Tel. 030/40 77 980 www.bein-malerei.de

Wohltorf
Immobilien
Stark im Nordwesten



Dachdeckerei Mann GmbH
Holzstraße 15, 13359 Berlin
Tel. 030/49 98 89-0
www.mann-dachdeckerei.de



DER PLATZHIRSCH. SEIT 25 JAHREN IN FROHNAU.

Unser Maklerbüro direkt zwischen
den beiden Frohnauer Plätzen:
Ludolfingerplatz 1a, 13465 Berlin
+49 (0) 30 401 33 46

www.wohltorf.com

#wirvermittelnfrohnau

www.frohnau-immobilien.de



Wohltorf
Immobilien
Stark im Nordwesten

IHR MAKLER IN REINICKENDORF!

- ★ ★ ★ ★ ★ Facebook (4,8/5,0)
- ★ ★ ★ ★ ★ Google (5,0/5,0)
- ★ ★ ★ ★ ★ ImmobilienScout24 (5,0/5,0)
- ★ ★ ★ ★ ★ Maklerempfehlung.de (5,0/5,0)
- ★ ★ ★ ★ ★ golocal (5,0/5,0)

132 Kundenbewertungen Stand 02/2022

Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen - Nein Danke! Anmerkungen zum Abschlussbericht der Expertenkommission

von Dr. Peter Sallandt, Grundbesitzer-Verein

1. Der Volksentscheid vom 26. September 2021

Bei einem von der Initiative „Deutsche Wohnen und Co. enteignen“ angestoßenen Volksentscheid haben am 26. September 2021 57,6 % der Berlinerinnen und Berliner, die ihre Stimme abgegeben haben, für eine Vergesellschaftung von Immobilienunternehmen mit mehr als 3.000 Wohnungen gestimmt. Der Antrag umfasste folgende Punkte:

„Der Senat wird aufgefordert, alle Maßnahmen einzuleiten, die zur Überführung von Immobilien in Gemeineigentum erforderlich sind:

- Vergesellschaftung der Bestände aller privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen mit über 3.000 Wohnungen im Land Berlin. Ausgenommen sind Unternehmen in öffentlichem Eigentum, kommunale Wohnungsbaugesellschaften in privater Rechtsform und Bestände in kollektivem Besitz der Mieter*innenschaft,
- gemeinwirtschaftliche, nicht profitorientierte Verwaltung der Wohnungsbestände durch eine Anstalt des öffentlichen Rechts (AöR),
- Verwaltung der in Gemeineigentum überführten Bestände unter mehrheitlicher, demokratischer Beteiligung von Belegschaft, Mieter*innen und Stadtgesellschaft,
- Verbot der Reprivatisierung dieser Wohnungsbestände in der Satzung der AöR,
- Zahlung einer Entschädigung deutlich unter Verkehrswert an die betroffenen Wohnungsunternehmen“.

Die Wahlbeteiligung beim Volksentscheid lag bei 73,5 %. Damit haben 42,3 % aller wahlberechtigten Berlinerinnen und Berliner dem Antrag zugestimmt.

2. Aufgabe und Zusammensetzung der Expertenkommission

In den anschließenden Koalitionsvereinbarungen hat der damalige Senat aus SPD, Grünen und Linken sich darauf geeinigt, eine Expertenkommission einzusetzen. Diese sollte klären, ob und wie sich der Volksentscheid umsetzen lässt, und eine entsprechende Emp-

fehlung zum weiteren Vorgehen an den Senat geben. Der Senat soll dann eine Entscheidung treffen.

Die Regierungsparteien SPD, die Grünen, die Linke und die Enteignungsinitiative konnten jeweils drei Fachleute benennen. Vorsitzende war die ehemalige Bundesjustizministerin Prof. Dr. Hertha Däubler-Gmelin (SPD). Die damalige Opposition (CDU, FDP, AfD) oder Wohnungsunternehmen konnten keine Vertreterinnen oder Vertreter benennen.

Die Grünen, die Linke und die Enteignungsinitiative haben überwiegend Vertreterinnen und Vertreter benannt, die gegenüber einer Vergesellschaftung von Wohnungen grundsätzlich positiv eingestellt waren. Nur die SPD hat mit den Kommissionsmitgliedern Prof. Dr. Durner, Prof. Dr. Waldhoff und dem ehemaligen Verfassungsrichter Prof. Dr. Eichberger Experten berufen, die einer Vergesellschaftung von Wohnungsunternehmen eher kritisch gegenüberstanden.

3. Gravierende Meinungsunterschiede innerhalb der Kommission bei der Frage der „Verhältnismäßigkeit“ einer Vergesellschaftung

Die Expertenkommission hat am 28. Juni 2023 ihren Abschlussbericht vorgelegt. Danach kam die Kommission einhellig zu der Auffassung, dass die beabsichtigte gesetzliche Überführung von Immobilienbeständen großer Wohnungsunternehmen in das Eigentum einer zur gemeinnützigen Bewirtschaftung verpflichteten Anstalt des öffentlichen Rechts die in Art. 15 Grundgesetz (GG) ausdrücklich genannten Voraussetzungen erfüllt.



Heinz Bein Malereibetrieb
GmbH & Co. KG
Hohefeldstraße 41
13467 Berlin

Tel.: 030 / 407 79 80
Fax: 030 / 407 79 880
E-Mail: info@bein-kg.de

Maler- und Tapezierarbeiten
Fassadenbeschichtungen
Wärmedämmverbundsysteme
Bodenbeschichtungen
Dekorative Maltechniken
Betoninstandsetzung
Anti Graffiti-Schutz
Beschriftungen
Gerüstbau



Eine nähere Analyse des Gutachtens macht aber deutlich, dass in entscheidenden Fragen große Meinungsunterschiede bestehen. Dies betrifft zum einen die Frage nach der „Verhältnismäßigkeit“ der Maßnahme. Eine Maßnahme ist dann verhältnismäßig, wenn ihre Ziele mit keinem anderen, weniger gravierenden Eingriff erreicht werden kann. Diese Auffassung vertritt die Mehrheit der Kommission. Nach ihrer Auffassung hat die Vergangenheit bewiesen, dass das vorhandene Instrumentarium sozialer Wohnungsbau, Wohngeld, Mietrecht etc. nicht ausreicht, um die Wohnungsmarktp Probleme in Berlin zu lösen. Eine Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen wäre also gerechtfertigt bzw. verhältnismäßig.

Diesem Standpunkt widersprechen die Professoren Durner, Waldhoff und Eichberger in einem Minderheitenvotum. Nach ihrer Auffassung kann derzeit nicht beurteilt werden, ob eine Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen „verhältnismäßig“ ist. Ihrer Ansicht nach ist durchaus denkbar, dass man eine ausreichende Wohnungsversorgung der Berlinerinnen und Berliner mit dem vorhandenen wohnungspolitischen Instrumentarium sicherstellen kann.

4. Gravierende Meinungsunterschiede auch beim Thema „Entschädigung“

Die Mehrheit der Kommission geht davon aus, dass nicht nach dem Verkehrswert entschädigt werden muss, sondern erhebliche Abschläge vorgenommen werden können. Für die Professoren Durner, Waldhoff und Eichberger ist der Verkehrswert entscheidend. Sie kommen damit zu erheblich höheren Entschädigungszahlungen als die Kommissionsmehrheit.

5. Weitere Argumente, die gegen eine Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen sprechen

Die Minderheitenvoten machen deutlich, dass beim Thema Vergesellschaftung großer Wohnungsunter-

Mitgliederversammlung am 15.11.2023 um 18:00 Uhr im Centre Bagatelle

Tagesordnung

- Top 1:** Begrüßung
- Top 2:** Bericht des Vorsitzenden
- Top 3:** Bericht der Kassenprüfer
- Top 4:** Entlastung des Vorstandes
- Top 5:** Abstimmung über Beitragserhöhung
- Top 6:** Wahl des Vorstandes
- Top 7:** Wahl der Kassenprüfer
- Top 8:** Wahl der Delegierten für HuG Berlin
- Top 9:** Verschiedenes

Berlin, den 06. Oktober 2023

Kai-Peter Breiholdt

1. Vorsitzender

nehmen noch entscheidende Punkte offen sind. Über diese juristischen Fragen hinaus gibt es aber noch eine Vielzahl weiterer wohnungspolitischer und wohnungswirtschaftlicher Argumente, die gegen eine Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen sprechen. Diese Überlegungen sollen im Folgenden erläutert werden. Es ist zu hoffen, dass auch sie in die weiteren Prüfungen einfließen:

- **Schlechte Erfahrungen der Vergangenheit**

Nach dem Mauerfall 1989 ist deutlich geworden, welch verheerendes Erbe die staatlich gelenkte Wohnungswirtschaft in der DDR hinter-



Seidler
PHYSIO THERAPIE
Gesundheit im Gleichgewicht

Galileo® Trainingstherapie
Muskel- und Knochenaufbau,
Fitness- und Koordination

Manuelle Therapie

Krankengymnastik
Klassische, Triggerpunkt,
Fußreflexzonen-Massagen
Manuelle Lymphdrainage
KG ZNS - nach Bobath und PNF
Hausbesuche - Termine für Berufstätige

Frohnau - Nähe Zeltinger Platz
Markgrafenstr. 66 Ecke Mehringer Str.

www.physio-in-frohnau.de
Tel. 401 30 51



SEIT 1931

IMMER FÜR SIE DA

ELCH-APOTHEKE

Apotheker Dr. Christian Belgardt

Ludolfingerplatz 2 · 13465 Berlin-Frohnau
Tel 030-406328-91 · Fax 030-406328-92
info@elch-apotheke-frohnau.de · www.elch-apotheke-frohnau.de

lassen hat. Ganze Stadtteile befanden sich in einem desolaten Zustand. Weite Teile des Wohnungsbestandes waren unbewohnbar. Es ist somit mehr als fraglich, ob eine Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen und eine nicht an Wirtschaftlichkeitskriterien orientierte Wohnungswirtschaft tatsächlich zu einer besseren Wohnungsversorgung der Berlinerinnen und Berliner führt.

• **Angemessene Besetzung der Expertenkommission?**

Es stellt sich die Frage, ob die Besetzung der Kommission angemessen war. Vertreter der Opposition und vor allem der Wohnungswirtschaft waren nicht erwünscht. Es ist also nicht davon auszugehen, dass das Ergebnis der Arbeit der Kommission eine umfassende und abgewogene Meinungsbildung der Politik ermöglicht.

• **Durchschnittsmieten in Berlin nach wie vor relativ niedrig**

Die Mehrheit der Kommission begründet die Notwendigkeit einer Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen damit, dass – trotz aller bisherigen Maßnahmen - die Mieten in Berlin in den letzten Jahren stark angestiegen sind – insbesondere bei den Neuvertragsmieten. Vor allem einkommensschwache Haushalte hätten Probleme sich aus eigener Kraft mit Wohnraum zu versorgen.

Dies ist sicherlich zutreffend. Zur Wahrheit gehört aber auch, dass die Durchschnittsmieten in Berlin nach wie vor unterhalb des Mietniveaus vergleichbarer Großstädte wie München, Frankfurt und Hamburg liegen. Auch die Wohnkostenbelastungen sind in diesen Städten höher als in Berlin. So lag in 2022 die Wohnkostenbelastung in Berlin, also der Anteil des Haushaltsnettoeinkommens, der für die Bruttokaltmiete aufgebracht werden muss, bei 27,2 %. Demgegenüber lag der Bundesdurchschnitt bei 27,8 %. In Hamburg oder Bremen wurden Werte von

30,1 % und 30,4 % erreicht. In München dürften die Werte noch höher gelegen haben.

Experten haben in den Anhörungen der Expertenkommission darauf hingewiesen, dass die verfügbaren Einkommen in Berlin im Durchschnitt aufgrund der guten wirtschaftlichen Entwicklung in den letzten Jahren überdurchschnittlich angestiegen sind. Dadurch können die Wohnkosten leichter finanziert werden. Die Situation in Berlin ist somit nicht so außergewöhnlich und gravierend, dass eine Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen angemessen wäre.

Im Übrigen hat es in den vergangenen Jahrzehnten auch in den alten Bundesländern immer wieder Engpässe auf den Wohnungsmärkten gegeben. Diese konnten mit einem umfangreichen wohnungspolitischen Instrumentarium - ohne eine Vergesellschaftung von Wohnungsunternehmen - bewältigt werden. Dies sollte auch in Berlin möglich sein.

• **Vergesellschaftung verhindert Wohnungsneubau**

Eine Vergesellschaftung würde eine Beseitigung der Berliner Wohnungsmarktengpässe eher erschweren. Nach Berechnungen des Senats müssen in den nächsten Jahren in Berlin pro Jahr 20.000 Wohnungen gebaut werden. Der Senat unterstellt, dass 6.500 Wohnungen durch landeseigene Unternehmen gebaut werden. 13.500 Wohnungen müssen also von Privaten erstellt werden. Welches private Wohnungsunternehmen wird in Berlin noch bauen, wenn Enteignungen drohen?

• **Erreichung gemeinwirtschaftlicher Ziele auch ohne Vergesellschaftung möglich**

Die Initiatoren des Volkentscheids möchten durch eine Vergesellschaftung der großen Wohnungsunternehmen die Erreichung gemeinwirtschaftlicher Ziele wie zum Beispiel Klimaschutz oder eine energieeffiziente Bauweise erleichtern. Diese Ziele lassen sich auch durch marktwirtschaftliche Instrumente erreichen. Zu denken ist hier an Förderprogramme und/oder eine entsprechende CO2-Abgabe. Eine Vergesellschaftung von Wohnungsbeständen ist hierzu nicht notwendig.

- Installation
- Wartung
- Kabelfernsehen
- Störungsdienst

Flechtsenhaar
Elektrotechnik

☎ (030) 4 04 19 39
Wachsmuthstraße 11, 13467 Berlin

- **Vergesellschaftung ist eine zu pauschale Lösung und erschwert die Berücksichtigung von räumlichen und sachlichen Teilmärkten**

Die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt in Berlin ist kompliziert und vielfältig. Die verfügbaren Einkommen der meisten Berlinerinnen und Berliner steigen. Berlin verzeichnet eine Zuwanderung von einkommensschwachen und einkommensstarken Haushalten. Gleichzeitig erfolgt eine Umstrukturierung der Stadt. Ehemalige Randlagen wie Kreuzberg wurden durch die Wiedervereinigung zu attraktiven Innenstadtlagen. Gleichzeitig steigt durch die Hauptstadtfunktion der Bedarf an Büro- und Verwaltungsgebäuden für politische Einrichtungen, sowie für Medien und Verbände.

Bei der Sicherstellung einer ausreichenden Wohnungsversorgung in Berlin handelt es sich somit um einen komplexen und vielschichtigen Prozess, bei dem eine Vielzahl von Akteuren koordiniert zusammenarbeiten müssen. Dies kann nicht durch staatliche Lenkung und eine Vergesellschaftung weiter Teile der Wohnungswirtschaft bewältigt werden. Notwendig ist eine funktionsfähige soziale Wohnungswirtschaft bei der innerhalb eines vorgegebenen gesetzlichen und planerischen Rahmens, die Beteiligten eigenverantwortlich und flexibel agieren und versuchen, den jeweiligen Marktverhältnissen gerecht zu werden. Für einkommensschwache Haushalte, die in diesem Prozess benachteiligt sind, gibt es eine umfangreiche Unterstützung.

Gebraucht werden alle Akteure auf dem Wohnungsmarkt: landeseigene Wohnungsbau-gesellschaften, Genossenschaften, aber auch leistungsfähige große und kleine Wohnungsunternehmen und private Vermieter. Auch auf dem Wohnungsmarkt ist Diversität von Vorteil. Eine wohnungswirtschaftliche „Superbehörde“ in Form einer Anstalt des öffentlichen Rechts ist zu wenig flexibel und damit kontraproduktiv.

6. Fazit: Eine Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen schadet Berlin

Es ist deutlich geworden, dass die rechtliche Machbarkeit der Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen sehr fraglich ist. Gleichzeitig gibt es



**DEINE BRILLE.
DEIN STYLE.**

Instagram Facebook

sichtwechsel[®]
www.sichtwechsel-berlin.de

Frohnau Zeltinger Platz 9 · 13465 Berlin T 030.401 03 567	Prenzlauer Berg Sredzkistr. 23 · 10435 Berlin T 030.25 74 29 49
---	---

eine Vielzahl von wohnungspolitischen und wohnungswirtschaftlichen Argumenten, die gegen eine Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen in Berlin sprechen.

Leider hat der neue CDU/SPD-Senat entschieden, das Projekt Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen weiter zu verfolgen. Laut Koalitionsvereinbarungen soll jetzt ein Rahmengesetz erarbeitet werden, das die rechtlichen Rahmenbedingungen für eine Vergesellschaftung von Wohnungsunternehmen definiert. Dieses Rahmengesetz soll dann eventuell auch in anderen Bereichen der Daseinsvorsorge (z. B. Wasser, Energie) angewandt werden.

All diese Überlegungen schaden dem Wirtschaftsstandort Berlin. Sie sollten endlich beendet werden: Zum Wohle der Stadt und ihrer Bürgerinnen und Bürger.

Historischer Blick auf die Stolper Felder

vom Verein Vielfalt für das Stolper Feld e.V.



durch den großen Acker und weiter zum Zernsdorfer Weg. Anhand von laminierten Karten und alten Fotos konnte der Flair der Vergangenheit nachempfunden werden, wie z.B. der Standort von Wachtürmen zu Mauerzeiten oder die Entstehung des Pechpfehls, die noch nicht ganz eindeutig geklärt ist. Die Familie von Veltheim wurde genauso erwähnt wie die Berliner Stadtgüter, die heute die überwiegenden Eigentümer der Flächen des Stolper Feldes sind, und die in diesem Jahr ihren 150jährigen Geburtstag feiern.

Die Plätze für die Premiere des ersten historischen Streifzuges mit Rädern über das Stolper Feld waren schnell ausgebucht. Am Sonntag, 24. September fuhr eine elfköpfige Gruppe vom Verein Vielfalt für das Stolper Feld mit Dr. Michael Jansen vom Grundbesitzer-Verein in 2,5 Stunden rund ums Stolper Feld, mit spannenden Haltepunkten zur vielfältigen Geschichte dieser Naturfläche im Übergang zwischen Stadt und Land.

Am Startpunkt, Pechpfehlweg/Ecke Mauerweg wurde zur Einstimmung über die Gebiete Stolper Feld, Stolper Feldflur, Stolper Heide und Landschaftsschutzgebiet Stolpe informiert. Die Route verlief im Uhrzeigersinn Richtung der Kreuzung am Pechpfehlweg/Querweg, zum Trampelpfad

Der zweite Teil des Rad-Spaziergangs führte mit Stationen vom Zernsdorfer Weg über die Invaldensiedlung, mit kurzen Einblicken in die Geschichte dieses Ortes, zurück zum Mauerweg



STEPHAN MERKLE - SANITÄRTECHNIK
Installateurmeister

Benekendorffstraße 50
13469 Berlin
(Waidmannslust)
Tel. 401 34 33 / 401 78 55
Fax 401 20 11

BÄDER
GASANLAGEN
HEIZUNGEN
ERNEUERUNGEN
REPARATUREN

Park Apotheke
Tel. 0 30 | 4 01 10 58
Zeltinger Platz 7 . 13465 Berlin
park@apotheken-frohnau.de

Ludolfinger Apotheke
Tel. 0 30 | 4 01 10 33
Ludolfingerplatz 8 . 13465 Berlin
ludolfinger@apotheken-frohnau.de

Bleiben Sie gesund!

www.apotheken-frohnau.de



alle Fotos © Kathrin Schlegel

und von dort bis zur Eisenbahnbrücke an der Gollanczstraße. Zur Entstehung der Nordbahn 1877 und der Verkehrsentwicklung in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts im Berliner Norden konnten die Teilnehmenden interessante Aspekte erfahren.

Am Vorwerk Zerndorf, dessen Ruinen nur durchs Gebüsch streifend zu entdecken waren, ging dann der Schlussspurt zu den Ruinen des Arbeitslagers an der Neubrücker Straße. Zum Abschluss am Feldrand, wo die Reste des Lagers noch am deutlichsten zu sehen sind, wurde dann ausgiebig anhand von Fotos und Informationen dieser besondere Ort der Geschichte behandelt.

Die Tour war sehr abwechslungsreich, informativ und, vom Sonnenschein begleitet, ein sonntäglicher Draußengenuss. Wir hoffen, die Radtour mit Streifzügen in Zukunft erneut für alle Interessierten anbieten zu können. Vielen Dank an Dr. Michael Jansen für den historischen Feldeinblick!

Gänsebratenessen zum Martinstag vom Grundbesitzer-Verein der Gartenstadt Berlin-Frohnau e.V.

**Sonntag, den 12.11.2023
um 17:00 Uhr**

Das gesellige Gänsebratenessen findet in diesem Jahr im Restaurant "Rabenest" vom Waldhotel Frohnau, Schönfließer Str. 83-85 statt.

Gänsebraten
Rot- und Grünkohl
Klöße
Preis pro Person 28,90 €

**Anmeldungen bitte bis zum 06.11.2023
unter 0172 -322 83 95
oder office@gbv.frohnau.de**

Bitte haben Sie Verständnis, dass der Betrag bis zum 06.11.2023 auf das Sonderkonto des Grundbesitzer-Vereins:
DE34 1007 0024 0815 0070 01
zu überweisen ist.

Mit der Überweisung sichern Sie sich Ihre Teilnahme.

Thomas Lindemann

Fernseh-Krohn

TV-Video-HiFi Verkauf & Reparaturen Kabel-TV Sat.anlagen eigene Werkstatt

Minheimer Str. 31 Berlin-Frohnau



4041961 nach wie vor...



PETRA SCHYGULLA
Inkassoservice

Maximiliankorso 49 * 13465 Berlin
Telefon (0 30) 4 06 25 26 * Telefax (0 30) 4 06 25 27
<http://www.ps-inkasso-berlin.de> * Als Inkassodienstleister registriert.

Neubau



Themen

Grundstückskauf

Bauplanung

Nachhaltig Bauen

Fertighäuser

GRUNDSTÜCKSKAUF

Grundstückskauf auf Nummer sicher

Die Qualität eines Baugrunds hat maßgeblichen Einfluss auf die Bauausführung und die Baukosten. Wer diesbezüglich böse Überraschungen ausschließen möchte, sollte den Grundstückskauf durch ein fachmännisches Baugrundgutachten absichern.

Vor dem Hausbau braucht es ein geeignetes Grundstück. Ein solches zu finden, ist oft keine leichte Aufgabe. Hier sollte man keine voreilige Entscheidung treffen, denn neben Lage und Preis spielt nämlich auch die Bodenbeschaffenheit eine Rolle. Bereits Straßennamen können einen ersten Aufschluss über die geologische Struktur des Baugrunds geben. Straßen, die „In der Aue“, „Zum Steinbruch“ oder „Am Lehmberg“ heißen, tragen ihren Namen meist aus gutem Grund.

Mehrkosten und Verzögerungen möglich

Wer dort ein Baugrundstück kaufen möchte, sollte darauf vorbereitet sein, dass bestimmte bauliche Vorkehrungen zwischen Bauwerk und Boden – sogenannte Gründungsmaßnahmen – erforderlich werden können: Ein Felsboden etwa erschwert die Tiefbauarbeiten mitunter erheblich, während bei hochstehendem Grundwasser gerade auch auf eine fachmännische Abdichtung des untersten Stockwerks zu achten ist. Besonders weiche Böden müssen vor dem Hausbau entweder aufwendig behandelt oder ganz ausgetauscht werden. In Sonderfällen können auch vergleichsweise kostenintensive Spezial-Tiefbaumaßnahmen wie zum Beispiel Bohrpfähle oder andere Stützkonstruktionen anfallen, ehe der eigentliche Hausbau beginnt. „Es ist immer besser und auch günstiger für den Bauherrn, wenn er frühzeitig über die Tragfähigkeit des Bodens oder gar über gesundheitsgefährdende Altlasten im Erdreich Bescheid weiß“, rät Bernd Hetzer, Prokurist bei der Knecht Kellerbau GmbH.

Bodengutachten gibt Aufschluss

Ein geologisches Gutachten gibt Aufschluss über die Bebaubarkeit eines Grundstücks und Antworten auf alle Fragen,



Foto: zinkevych/stock.adobe.com

die unbedingt vor Baubeginn geklärt sein müssen. Dabei entnimmt der Gutachter bei Baugrundsondierungen und -bohrungen Proben, die analysiert werden. Diese Entnahmen müssen zwingend in ausreichender Tiefe erfolgen. „Das Gutachten gibt frühzeitig und detailliert Aufschluss darüber, welche Maßnahmen vor einem etwaigen Hausbau zu treffen sind und ob diese in das Budget der Baufamilie passen beziehungsweise aus wirtschaftlicher Sicht überhaupt Sinn ergeben“, so Hetzer.

Versteckte Altlasten

Auch wenn auf einem Grundstück bislang unentdeckte Altlasten verborgen sind, kann dies für Eigentümer zu unerwarteten Kosten führen. Der Begriff Altlast umfasst alle durch menschlichen Einfluss entstandene gesundheits- oder umweltschädlichen Veränderungen des Bodens oder des Grundwassers. Besonders betroffen sind Grundstücke, die sich auf ehemaligen Deponien oder Industrieflächen befinden.

Ob tatsächlich eine Altlast vorliegt, ist aber nicht für jede ehemalige Industriefläche abschließend geklärt. Besteht ein Verdacht, wird das Grundstück als Altlastenverdachtsfläche im örtlichen Altlastenkataster aufgeführt. Die Kataster können beim zuständigen Umweltamt des Landes oder bei den Kommunen eingesehen werden. Auch diesbezüglich kann ein Bodengutachten Aufschluss geben.

*Anna Katharina Fricke
Referentin Presse und Kommunikation*

BAUPLANUNG

Fünf Schritte für ein erfolgreiches Bauprojekt

Eine sorgfältige und gut durchdachte Bauplanung ist der Schlüssel zum Erfolg eines jeden Bauprojekts. Sie minimiert Risiken, spart Zeit und Kosten und erleichtert es, die eigenen Vorstellungen in die Realität umzusetzen.

Schritt 1: Entwurfsplanung (Dauer: circa 2 bis 4 Wochen)

Die Entwurfsplanung ist der Ausgangspunkt für jedes Bauprojekt. Hier arbeiten die Bauherren eng mit einem Architekten zusammen, um ihre Ideen in einen funktionalen und ästhetisch ansprechenden Plan umzusetzen. Die Dauer der Entwurfsplanung hängt von der Komplexität des Projekts und der Zusammenarbeit mit dem Architekten ab.

Schritt 2: Baugenehmigung & Ausführungsplanung (Dauer: circa 4 bis 8 Wochen)

Sobald der Entwurfsplan fertiggestellt ist, müssen Sie die erforderlichen Baugenehmigungen beantragen. Dieser Schritt beinhaltet das Einreichen der Pläne bei den zuständigen Behörden und die Einhaltung der örtlichen Bau-

vorschriften. Parallel dazu erfolgt die Ausführungsplanung, bei der detaillierte Pläne erstellt werden, die als Anleitung für die Bauarbeiten dienen. Die Dauer dieses Schrittes variiert je nach Standort und den Anforderungen der jeweiligen Genehmigungsbehörden.

Schritt 3: Rohbauphase (Dauer: circa 3 bis 6 Monate)

Die Rohbauphase ist eine der wichtigsten Phasen des Bauprojekts. Hier beginnt die eigentliche Umsetzung des Entwurfsplans. Es werden die notwendigen Erdarbeiten durchgeführt, Fundamente gegossen, Wände hochgezogen und das Dach errichtet. Die Dauer der Rohbauphase hängt von der Größe des Gebäudes, der Art der Konstruktion und den Wetterbedingungen ab.

Schritt 4: Innenausbau (Dauer: circa 2 bis 4 Monate)

Nach Abschluss der Rohbauphase folgt der Innenausbau. Hier werden alle Elemente des Gebäudes gestaltet, wie beispielsweise Elektrik, Sanitär, Heizung, Bodenbeläge, Innenwände, Türen und Fenster. Die Dauer des Innenausbaus hängt von der Komplexität und dem Umfang der Arbeiten ab.

Schritt 5: Bauabnahme (Dauer: circa 2 bis 4 Wochen)

Die Bauabnahme markiert das Ende des Bauprojekts. Hier wird das fertiggestellte Gebäude auf seine Vollständigkeit sowie seine Konformität mit den eingereichten Plänen und gesetzlichen Vorschriften überprüft. Die Dauer bis zur vollständigen Abnahme des Neubaus hängt von seiner Größe sowie vom jeweiligen Bundesland und den dort erforderlichen Prüfungen ab.

Jeder dieser Schritte erfordert eine sorgfältige Planung sowie die enge Zusammenarbeit mit Fachleuten. Es ist äußerst ratsam, bei deren Auswahl aus Expertise und Erfahrung zu setzen, um das Projekt wie geplant und entsprechend der gewünschten Standards und Bauvorschriften durchzuführen. Die Experten helfen, Fehler und Probleme frühzeitig zu erkennen, überwachen die Baustelle und achten darauf, dass der Zeitplan eingehalten wird.

*Astrid Zehbe
Referentin Presse und Kommunikation*

Foto: I Believe | Can Fly/stock.adobe.com



FERTIGHÄUSER

Planungssicher ins Eigenheim

Eine relativ kurze Bauzeit, hohe Planungssicherheit für den Bauherrn und ein durchdachtes Gesamtpaket: Diese Vorteile machen Fertighäuser zunehmend beliebt.

Im Jahr 2022 war fast jedes vierte (22,8 Prozent) fertiggestellte Einfamilienhaus ein vorgefertigtes Modell aus der Fabrik. Zehn Jahre zuvor lag der Anteil der Fertighäuser an den Einfamilienhäusern noch bei 15,3 Prozent. Dass der Trend zum Fertigtbau geht, ist nicht verwunderlich, bringt er doch einige Vorteile mit sich. Fertighäuser werden in der Regel in Fabriken vorgefertigt und dann zur Baustelle geliefert, wo sie schnell und effizient aufgebaut werden können. Im Vergleich zu traditionellen Bauweisen lässt sich die Bauzeit erheblich verkürzen.

Kostengünstig

Hinzu kommen die in jüngster Zeit gestiegenen Bauzinsen und Preise, die eine kosteneffizientere Bauweise erfordern. Da viele Aspekte bei der Fertigbauweise vorab geplant und standardisiert werden, sind die Baukosten in der Regel gut kontrollierbar. Es gibt weniger Unwägbarkeiten und Verzögerungen im Bauprozess, was dazu beiträgt, dass das Projekt im Budget bleibt.

Zudem sind die Materialien, Komponenten sowie die Haustechnik beim Fertighaus aufeinander abgestimmt und meistens bereits in der Praxis erprobt. Für das reibungslose Zusammenspiel trägt der Hersteller die Verantwortung als Generalunternehmer, der alle Bau- und Planungsleistungen aus einer Hand liefert. Das vermeidet Schnittstellenprobleme und bietet dem Bauherrn größtmögliche Planungssicherheit. Die meisten Hersteller garantieren Festpreise und bieten an den Baufortschritt geknüpfte Zahlungsziele an.

Klimafreundlichkeit gleich mitgeplant

Um eine Förderung in Form eines zinsvergünstigten Darlehens zu bekommen, müssen Bauherren ihren Fokus auf das Thema Nachhaltigkeit richten: Niedriger Energiebedarf, erneuerbare Energiequellen und möglichst wenig CO₂-Emissionen im gesamten Lebenszyklus des Gebäudes sind Grundvoraussetzungen der Förderung für „Klimafreundlichen Neubau“ (KFN) und auch für die neue Wohneigentumsför-



Foto: BDF-SchwörerHaus/Jürgen-Lippert

derung des Bundes. Diese Anforderungen können bei einem durchgeplanten Fertighaus gut vom Hersteller eingehalten werden, ohne dass sich der Bauherr darüber viele Gedanken machen muss. Durch eine effektive Isolierung und den Einsatz moderner Technologien wie energiesparende Fenster, Wärmerückgewinnungssysteme und die Nutzung erneuerbarer Energien können Fertighäuser den Energieverbrauch reduzieren und zu Kosteneinsparungen beim Heizen beziehungsweise Kühlen führen.

Trend zum Tiny House und zur Holzbauweise

Darüber hinaus werden beim Fertighausbau oft auch viele natürliche und klimafreundliche Materialien genutzt, die das Haus insgesamt zu einem Energiesparhaus machen: Der wichtigste Baustoff Holz hat eine sehr gute Umweltbilanz, da er von Natur aus eine hohe Wärmedämmung bietet. Dazu werden gezielt Dämmstoffe in der Wand verarbeitet, durch die beim Bewohnen und Heizen des Hauses viel Energie gespart werden kann. Auch kleine Häuser, sogenannte Tiny Houses, liegen im Trend. Sie sind eine beliebte Wohnlösung für Singles, Paare und kleine Familien oder auch für Best Ager, deren Kinder dem Elternhaus bereits entwachsen sind. Neben den niedrigen Kosten von solchen Kompakthäusern ist auch die deutlich erleichterte Suche nach einem passenden und bezahlbaren Bauplatz ein Vorteil. Der kann nämlich auch auf einem ungünstig geschnittenen Restgrundstück oder sogar im eigenen Garten liegen.

*Anna Katharina Fricke
Referentin Presse und Kommunikation*

INNENAUSBAU

Vom Rohbau zu den eigenen vier Wänden

Steht der Rohbau und ist das Dach gedeckt, kann der Innenausbau starten. Er verwandelt die Gebäudehülle in ein funktionales, behagliches Heim mit Licht und Wärme. Dabei ist eine sorgfältige und umsichtige Planung die Grundlage für einen reibungslosen und erfolgreichen Innenausbau.

Idealerweise sind alle nötigen Maßnahmen vom Architekten in den Plänen der Baubeschreibung sowie im Bauvertrag dokumentiert und werden von Fachleuten koordiniert. Dennoch stellt der Innenausbau eine Phase dar, die auch für Bauherren meist sehr herausfordernd ist, da sie für ein perfektes Ergebnis bereits in diesem Stadium viele Details festlegen müssen.

So ermöglichen beispielsweise Wände im Innenraum nicht nur eine Raumaufteilung, sondern sie sorgen auch für eine notwendige Schalldämmung. Manche Bauherren wünschen, erst nach Erstellung des Rohbaus festzulegen, wo nicht tragende Wände gesetzt werden sollen. Dabei sollte man aus Schallschutzgründen unbedingt darauf achten, dass der Estrich in den jeweiligen Räumen getrennt verlegt wird, da er wie eine Schallbrücke wirkt. „Bevor die Wände gesetzt werden, empfehle ich zu prüfen, ob beispielsweise in Schlafzimmern statt einer geraden Wand der Einbau einer Wand in Z-Form sinnvoll sein könnte. So werden gleichzeitig in zwei Zimmern Nischen für Schränke geschaffen, und die

Räume wirken optisch größer“, erklärt Architektin Elinor Schües, die auch als Gutachterin für Haus & Grund tätig ist.

Möblierung als Grundlage für die Elektroplanung

Gleichzeitig ist die Elektroplanung ein wichtiges Thema, da Kabelschächte und Leitungen ihren Platz in den Wän-

den haben. Das bedeutet, dass bereits in dieser Bauphase nicht nur die Steckdosen, sondern auch Wand- und Deckenauslässe für Leuchten festgelegt werden sollten. Die Planung ist dann so detailliert, dass bereits zu diesem Zeitpunkt die Position einer Bilderleuchte oder eines Strahlers zur perfekten Ausleuchtung beispielsweise eines Gemäldes zu bedenken ist. Das Gleiche gilt für den Einsatz von Bodensteck-



Foto: Marcel Bächler/stock.adobe.com

dosen: Stehen ein Sofa oder Bett frei im Raum, ermöglicht eine bündig in den Fußboden gesetzte Steckdose den Einsatz einer Leuchte direkt am Bett oder Sofa. Wer auf Deckenleuchten oder Spots verzichten möchte, plant sogenannte schaltbare Steckdosen. Dort eingesteckte Leuchten lassen sich beim Betreten des Raumes über einen Lichtschalter an- und ausschalten. Alternativ ermöglichen smarte Steckdo-



sen oder intelligente Leuchtmittel die Steuerung über eine App oder virtuelle Sprachassistenten.

Jedes Detail bedenken

Ein vermeintlich kleines und dennoch wichtiges Detail ist die Aufschlagrichtung der Türen. Wird sie nicht frühzeitig festgelegt oder zu einem späteren Zeitpunkt verändert, kann es passieren, dass der Lichtschalter versteckt und schwer zugänglich hinter einer geöffneten Tür an der Wand sitzt. Führt eine Treppe aus Beton in die oberen Geschosse, wird sie bereits in der Rohbauphase gegossen. Wer moderne, luftige Varianten aus Glas, Holz oder Metall favorisiert, sollte – insbesondere bei einem Familienhaushalt – eine geschlossene Treppe mit Setzstufen planen. So kann kein Kinderkopf zwischen die Stufen gelangen. Soll es unbedingt eine offene Treppe ohne Setzstufe sein, muss der Abstand zwischen den Stufen weniger als 12 Zentimeter betragen.

Trocknungszeiten im Zeitplan einrechnen

Schon während der Planungsphase wird meist festgelegt, welches Heizsystem das Haus erhalten soll. Ein Wärmepumpensystem beispielsweise lässt sich optimal mit einer Fußbodenheizung kombinieren, da sie aufgrund des hohen Heizwasservolumens mit niedrigen Vorlauftemperaturen arbei-

tet. „Es ist dann Vorschrift und essenziell wichtig, dass vor weiteren Bodenbelagsarbeiten der Estrich in mehreren Schritten kontrolliert erhitzt wird und ein sogenanntes Aufheizprotokoll dies dokumentiert“, erklärt Elinor Schües.

„Die Trocknungs- und Aufheizphase des Estrichs kann einige Wochen dauern und muss dementsprechend im Zeitplan bedacht werden“, ergänzt die Architektin. Grundsätzlich empfiehlt sie, einen Neubau bis ins letzte Detail zu planen, bevor die Verträge unterschrieben sind und das Haus gebaut wird: „Das Haus entspricht dann nicht nur den genauen Vorstellungen der Bauherren, sondern auch die Kosten bleiben im geplanten Rahmen.“ Ein praktischer Tipp: Skizzen mit exakten Maßen und Fotos helfen noch nach vielen Jahren dem Gedächtnis auf die Sprünge, wo genau welche Leitungen und Rohre verlaufen und dementsprechend Löcher in die Wand gebohrt werden dürfen.

*Susanne Speckter
Freie Journalistin*

WEG und Mietrecht: Synchronisation noch nicht gelungen

von RA Kai-Peter Breiholdt, Grundbesitzer-Verein

Die Reform des WEG (WEMoG) sollte den Gleichlauf zwischen Wohnungseigentums- und Mietrecht des BGB verbessern. Bei vermieteten Eigentumswohnungen existieren im Dreiecksverhältnis zwischen Mieter, vermietenden Eigentümer und Eigentümergemeinschaft weiterhin Unklarheiten. Es bräuchte deshalb eine Reform der Reform.

Ein wiederkehrendes Problem ist die Umlage der Betriebskosten in vermieteten Eigentumswohnungen. Bei Mietern werden diese meistens nach Quadratmetern abgerechnet. Das sehen fast alle Mustermietverträge so vor. Innerhalb der WEG erfolgt die Verteilung dagegen zumeist nach Miteigentumsanteilen. Nunmehr wurde in § 556 a Abs. 3 BGB geregelt, dass in vermieteten Eigentumswohnungen die Abrechnungsart der WEG gelten soll, sofern keine andere Vereinbarung besteht. Diese existiert aber in fast allen Mietverträgen. Die Neuregelung löst also nicht das Problem.

Streit gibt es aktuell auch um kleine Solarmodule am Balkon. Das AG Stuttgart (37 C 2283/20) urteilte, dass ein Wohnungsmieter einen Anspruch gegen seinen Vermieter auf Genehmigung einer Installation hat. Pech, wenn der Vermieter ein Wohnungseigentümer ist: Dieser kann von seinen Miteigentümern keine Zustimmung zur Montage verlangen, so das AG Konstanz (4 C 425/22): WEG und Mietrecht laufen hier nicht synchron. Nun plant die Bundesregierung für diesen Einzelfall eine Gesetzesänderung. Besser wäre, wenn Vorhaben, die dem Klimaschutz dienen, insgesamt als privilegierte Maßnahmen in § 20 WEG geregelt werden, anstatt sich von Reförmchen zu Reförmchen zu hangeln.

Eine andere Neuregelung wurde halbherzig angegangen. Demnach muss der Mieter Modernisierungsmaßnahmen - etwa zur besseren Energieeinsparung - gegenüber der Eigentümergemeinschaft dulden (§ 15 WEG). Auf den ersten Blick scheint dies eine sinnvolle Synchronisation zu sein. Allerdings kann der Mieter weiterhin einen Härtefall (§ 555d Abs. 2 BGB) geltend machen – anders als ein Wohnungseigentümer. Das kann ein Vorhaben unmöglich oder wirtschaftlich sinnlos machen.

Nicht geregelt wurde die Störung des Hausfriedens durch Mieter. Anspruchsberechtigt gegenüber dem Störer ist der vermietende Eigentümer. Was aber, wenn der nichts tut oder nichts tun kann, etwa weil der Mietvertrag eine andere Regelung als die WEG-Hausordnung enthält (Mietvertrag: Grillen erlaubt, Hausordnung: Grillen verboten). Zwar hat der BGH entschieden, dass ein Wohnungseigentümer seinem Mieter nicht mehr Rechte einräumen kann als ihm selbst zustehen (BGH, Urteil vom 25.10.2019, V ZR 271/18). Die Umsetzung kann aber kompliziert werden, so weil es bei diesen Dreiecksproblematiken keinen einheitlichen Gerichtsstand gibt. Der vermietende Eigentümer muss beim zuständigen Amtsgericht, die Gemeinschaft aber – streitwertabhängig – beim Landgericht klagen.

Miet- sowie WEG-Recht und BGB sollten deshalb weiter synchronisiert werden, damit für möglichst viele Eventualitäten Regeln bestehen. Die Richter an den überlasteten Gerichten dürften sich über weniger Streitfälle freuen.

Gemeinsam erben, gemeinsam handeln

von Anna Katharina Fricke, Haus und Grund

Erben mehrere Personen eine Immobilie, bilden sie eine Erbengemeinschaft. Gemeinsam sind sie als Miterben für die Verwaltung verantwortlich und müssen einen Konsens finden, wie mit der Immobilie verfahren werden soll. Dabei gibt es unterschiedliche Optionen – gemeinsame Vermietung, Eigenutzung, Verkauf oder Teilungsversteigerung.

Wenn mehrere Hinterbliebene ein Haus, eine Wohnung oder ein Grundstück erben, bilden sie gemäß § 2032 Absatz 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) eine Erbengemeinschaft. Dies kann entweder durch die gesetzliche Erbfolge geschehen, wenn kein Alleinerbe vorhanden ist, oder durch eine testamentarische Verfügung beziehungsweise einen Erbvertrag, in dem

der Erblasser mehrere Erben bestimmt hat. Diese müssen sich untereinander einigen, wie mit der Immobilie verfahren werden soll – nicht immer eine leichte Sache, wenn die Interessen auseinandergehen.

Erbquoten und Stimmrecht

Jeder Miterbe hat eine Erbquote, die festlegt, welchen Anteil am gesamten Erbe er erhält. Kinder erben bei der gesetzlichen Erbfolge stets zu gleichen Teilen. Verstirbt ein Elternteil, steht allen Geschwistern ein – in der Regel gleich hoher – Anteil am Nachlass zu. Aus den Erbquoten ergibt sich auch die Entscheidungsfindung: Das bedeutet, dass jeder Miterbe eine Stimme in Höhe seines Erbteils abgeben kann. Muss ein Entschluss gefällt werden, entscheidet die Mehrheit der Stimmen. Entscheidungen über Nachlassgegenstände mit elementarer Bedeutung wie zum Beispiel der Verkauf von Immobilien erfordern allerdings die Einstimmigkeit unter den Miterben. Bei allen für die Nachlassverwaltung notwendigen Entscheidungen genügt eine einfache Mehrheit von über 50 Prozent.

Gemeinsame Vermietung

Eine Erbengemeinschaft muss keineswegs schnellstmöglich aufgelöst werden, sondern kann auf unbestimmte Zeit bestehen bleiben. Einigen sich die Miterben zum Beispiel darauf, das Objekt zu vermieten – was zum Beispiel häufig bei einem Mehrfamilienhaus der Fall ist – werden die Mieteinnahmen unter den Miterben aufgeteilt. Um Streitigkeiten vorzubeugen, sollte die Aufteilung einvernehmlich – in der Regel nach der Erbquote – geregelt und idealerweise ein Hausverwalter engagiert werden. Natürlich können sich die Erben auch auf die gemeinsame Verwaltung einigen oder einen Miterben dafür berufen, der diese Aufgabe etwa gegen eine Aufwandsentschädigung übernimmt.

Eigennutzung

Grundsätzlich kann einer der Miterben die geerbte Immobilie komplett übernehmen. In diesem Fall muss er die Miterben auszahlen. Hierfür sollte ein Immobilienwertgutachten von einem anerkannten Gutachter erstellt werden, das vor Gericht Bestand hat. In diesem Fall würde die Erbengemeinschaft aufgelöst. Für den Fall, dass ein Miterbe noch in der geerbten Immobilie wohnt – häufig der Ehepartner – haben die Miterben Anspruch auf eine angemessene

Nutzungsentschädigung oder auf Abschluss eines Mietvertrages. Ausnahme: Der Erblasser hat dem verbliebenen Partner testamentarisch ein im Grundbuch eingetragenes Wohnrecht eingeräumt. Ein Verkauf ist dann in der Regel unwahrscheinlich, da das Wohnrecht auch bei einem Verkauf an Dritte bestehen bleibt.

Verkauf

Kommen weder Vermietung noch Eigennutzung für die Miterben in Betracht, kann ein Verkauf sinnvoll sein. Die Vorteile liegen auf der Hand: Je nach testamentarischer Verfügung oder Erbfolge teilen die Miterben den Verkaufserlös unter sich auf und können das Geld sofort für eigene Vorhaben nutzen – und der Erbvorgang ist schnell abgeschlossen.

Allerdings ist für den Verkauf die Zustimmung aller Miterben vonnöten. Des Weiteren kann ein Miterbe seinen Erbteil an einen anderen Miterben verkaufen. Außerdem eröffnen die §§ 2371 ff. dem Miterben auch die Möglichkeit, seinen kompletten Anteil an einen Dritten zu verkaufen. Der Verkaufsvertrag bedarf der notariellen Beurkundung. In diesem Zusammenhang sieht das Gesetz vor, die verbleibenden Miterben vor dem Eindringen von Fremden in die Erbengemeinschaft zu schützen. Deshalb postuliert das Gesetz in § 2034 BGB ein Vorkaufsrecht zugunsten der übrigen Miterben. Diese haben zwei Monate Zeit, ihr Vorkaufsrecht auszuüben.

Teilungsversteigerung

Kann sich eine Erbengemeinschaft nicht auf eine der genannten Optionen einigen, ist die letzte – und oft eher nachteilige – Option die Teilungsversteigerung: Nach § 2042 Absatz 1 BGB kann jeder Miterbe beim Amtsgericht die Erbauseinandersetzung verlangen. Die anderen Mitglieder der Erbengemeinschaft können die Teilungsversteigerung nicht verhindern. Bei der Versteigerung kann jedes Mitglied der Erbengemeinschaft mitbieten und die Immobilie erwerben. Der Erlös wird unter den Erben aufgeteilt. Nachteil: Die Immobilie wird bei einer Versteigerung in der Regel unter Wert verkauft. Zudem schmälern die Kosten für das Wertgutachten vor der Teilungsversteigerung und für das Verfahren den Erlös zusätzlich.

Heizen ohne eigene Heizungsanlage

von Anna Katharina Fricke, Haus ud Grund

Wärmenetze werden neben Wärmepumpen eine große Rolle im Heizungs mix der Zukunft spielen. Künftig sollen sie ausgebaut und immer grüner werden. Eigentümer sollten prüfen, ob der Anschluss an ein Wärmenetz in ihrer Straße in den nächsten Jahren möglich ist.

Unter Nah- oder Fernwärme versteht man die Versorgung von Gebäuden mit Raumwärme und häufig auch Warmwasser, das durch überwiegend erdverlegte Rohre direkt in die angeschlossenen Wohngebäude geleitet wird. Wärmenetze versorgen mehrere Gebäude bis hin zu ganzen Stadtteilen effizient mit Energie für Heizung und Warmwasser. Wer an ein Wärmenetz angeschlossen wird, benötigt keine eigene Heizungsanlage und keinen Raum zur Brennstofflagerung mehr.

Woher kommt die Wärme?

Als Erzeugungsanlagen sind häufig Heizkraftwerke im Einsatz, die nach dem Prinzip der Kraft-Wärme-Kopplung funktionieren. Als Trägermedium der Wärme dient Wasser, das meist mit einer Temperatur zwischen 80 und 130 Grad Celsius an die Abnehmer geliefert wird. Über

Definition Nah- oder Fernwärme

Die Unterscheidung von Nah- und Fernwärmenetz ist technisch unbedeutend – beide funktionieren nach dem gleichen Prinzip. Unter den Begriff Nahwärme fallen kleinere dezentrale Wärmenetze, die meist nur bis zu 1 Kilometer lang sind. Fernwärme bezeichnet hingegen kilometerlange Netze, die meist große Transportleitungen beinhalten.

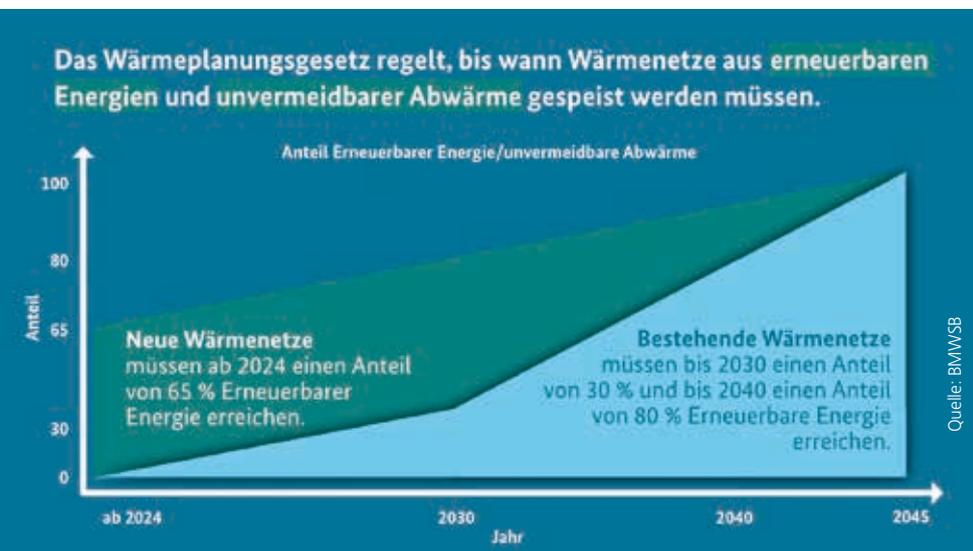
gedämmte Rohre erfolgt der Transport zum Wärmetauscher, der sogenannten Hausübergabestation, zum einzelnen Haushalt. Die Technik ist äußerst wartungsarm und im Haus platzsparend.

Die dafür benötigte Primärenergie stammt aktuell noch zu rund drei Viertel aus fossilen Energieträgern wie Kohle, Erdgas, Öl und sogar Müll. Zu rund einem Viertel kommen erneuerbare Energien wie Bioerdgas oder Geothermie hinzu. Das soll sich allerdings künftig ändern: Die Bundesregierung hat sich neben dem Ausbau der Wärmenetze zum Ziel gesetzt, diese grüner zu machen. Das Wärmeplanungsgesetz sieht vor, dass bestehende Wärmenetze bis 2040 einen Anteil von 80 Prozent erneuerbarer Energie erreichen müssen.

Für wen lohnt sich der Anschluss?

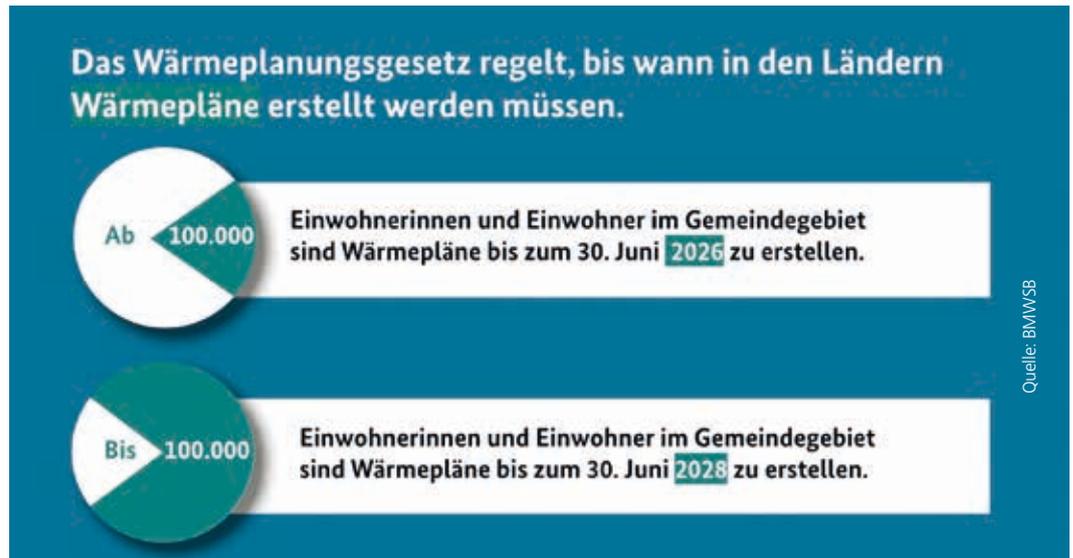
Vor allem in dicht besiedelten Gebieten mit Mehrfamilienhäusern werden Wärmenetze künftig verstärkt zum Einsatz kommen. Hier können viele große Gebäude angeschlossen werden, was das System wirtschaftlicher macht. Daher ist der Anschluss an ein Wärmenetz vor allem in Städten und Ballungszentren oft die beste Lösung, wenn Öl- und Gasheizungen ausgetauscht werden. Dies gilt umso mehr für Eigentümer von Altbauten, in denen der Einsatz von Wärmepumpen nicht ohne weitere energetische Sanierungen sinnvoll ist. Für die Wärmenetze spricht auch, dass dicht bebaute Quartiere oft nicht genug Platz für Wärmepumpen zwischen den Häusern bieten.

Aber auch im ländlichen Raum kann sich die leitungsgebundene Wärmeversorgung lohnen. Hier



WÄRMEPLANUNGS-GESETZ

Mit dem Wärmeplanungsgesetz, das der Bundestag noch beschließen muss, will der Bund die Länder verpflichten, eine verbindliche flächendeckende Wärmeplanung zu erarbeiten. Für die Bürger soll das vor allem wichtige Orientierung bieten: Wenn jemand in einem Gebiet lebt, das in naher Zukunft an ein Wärmenetz angeschlossen wird, muss er keine teure Wärmepumpe installieren. Menschen in Regionen, die nicht an ein Wärmenetz angeschlossen werden, können sich darauf einstellen und müssen Alternativen erwägen. Das Wärmeplanungsgesetz soll gemeinsam mit dem novellierten Gebäudeenergiegesetz (GEG) am 1. Januar 2024 in Kraft treten.



handelt es sich oft um Nahwärmenetze, bei denen Bioenergie zum Einsatz kommt. Für einen effizienten Wärmenetzbetrieb sind ländliche Regionen aber nicht immer optimal: In dünn besiedelten Gebieten sind lange Leitungen für wenige Kunden erforderlich. Die hohen Kosten für die Leitungsinfrastruktur würden sich auf die wenigen Kunden aufteilen und damit den Anschluss an das Wärmenetz unattraktiv machen.

Grundpreis ist ein Fixpreis pro Jahr und beinhaltet die anteiligen Kosten an Kraftwerk und Netzen. Allerdings ist der Wechsel zu einem Wärmenetz in der Regel deutlich kostengünstiger als die Anschaffung einer Wärmepumpe. Auch fallen die Preisschwankungen meist weniger stark aus, als es bei Öl oder Gas der Fall ist.

Wie viel kostet Wärme aus Wärmenetzen?

Die Fernwärmepreise fallen je nach Versorger sehr unterschiedlich aus. Betreibt ein Anbieter mehrere Fernwärmenetze, so hat häufig sogar jedes Netzgebiet einen anderen Preis. Das kann sogar innerhalb derselben Stadt zu unterschiedlichen Gebühren führen. Kritiker haben in der Vergangenheit den fehlenden Wettbewerb bemängelt: Jedes Fernwärmenetz ist ein lokales Monopol, der Wechsel zu einem anderen Versorger ist nicht möglich. Interessenten sollten sich daher vorab über die Kosten informieren, die sich meist aus einem Grundpreis und einem Arbeitspreis zusammensetzen. Über den Arbeitspreis wird der tatsächliche Wärmeverbrauch abgerechnet. Der

Immer die richtige Tönung.
ZEISS AdaptiveSun Brillengläser.

AKTIONSWOCHEN
JETZT BIS ZU 100 € SPARENEN!*

*Gültig bis 31.08.2023.
Barzahlung nicht möglich.
Nicht mit anderen Aktionen kombinierbar.

ZEISS Vision Experte

hauptstadt**optiker**[®]

Ludolfingerplatz 9
Telefon: 030 - 401 28 30
info@optic-decker.de
www.decker-optic.de

decker·**optic**
BRILLEN · CONTACTLINSEN
BERLIN-FROHNAU

Online-Info-Abend: Das neue Gebäudeenergiegesetz – Erste Schritte hin zur Wärmewende

Mittwoch, 18. Oktober von 17:30 bis 19:00 Uhr

Kostenloser online Info-Abend für Haus & Grund-Mitglieder

Haus & Grund Berlin lädt zusammen mit dem BAUinfo Zentrum Berlin zu einem kostenlosen online Info-Abend ein, um die für Eigentümer relevanten Änderungen und Aspekte des novellierten Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vorzustellen, die ab dem 1. Januar 2024 in Kraft treten werden.

Nach einer kurzen Begrüßung und Einführung von RA Kai-Peter Breiholdt, dem 2. Stellvertretenden Vorsitzenden von Haus & Grund Berlin wird Thomas Herzog, Projektleiter des BAUinfo Berlin und Teamleiter Bauinformationsprojekte der Berliner Energieagentur, Ihnen in einem ca. 30-minütigen Kurzvortrag eine erste Übersicht über folgende Themen ermöglichen:

- 65 % Erneuerbare Energien wie kann ich sie erfüllen und wann muss ich die Heizung austauschen?
- Kommunale Wärmeplanung, ab wann sie gilt und was dann zu tun ist.
- Welche Fördermittelkulisse ist vorgesehen?
- Was ändert sich für Vermieter?

Anmeldung und weitere Einzelheiten zu der Veranstaltung finden Sie unter:
<https://haus-und-grund-berlin.de/aktuell/termine/>



Vitanas

Jetzt informieren:
☎ (030) 406 39 - 101

LIEBEVOLLE UND QUALIFIZIERTE PFLEGE

- Langzeitversorgung in allen Pflegegraden
- Urlaubs- und Verhinderungspflege
- Wohngruppen für Menschen mit Demenz
- Geräumige und komfortable Zimmer
- Eigene Möbel können gerne mitgebracht werden
- Gestalten Sie unseren schönen Garten mit
- Ein Friseur kommt auf Wunsch ins Haus
- Abwechslungsreiches Freizeitprogramm

WIR FREUEN UNS AUF SIE!

Vitanas Senioren Centrum Frohnau

Welfenallee 37-43 | 13465 Berlin

☎ (030) 406 39-101 | www.vitanas.de/frohnau

Energieräuber ...

kennen Sie genug.

Wir liefern Energie.
Versprochen.



BHM^{Beyer}Energiehandel GmbH

Gewerbestraße 21
16540 Hohen Neuendorf
Gebührenfrei: 0800 / 2100 400

Ihr MALEREIBETRIEB in FROHNAU

Drbohlav

- Ausführung sämtlicher Maler- u. Tapezierarbeiten
- Fassadenrenovierungen
- Vollwärmeschutz



Hofjägerallee 19 • 13465 Berlin

Tel.: 4 01 71 45 • Fax : 40 63 20 59

Frohnau: Damals und heute

Ansichten der Gartenstadt im Spiegel der Zeit

Text: Christoph Plachy ; Foto: unbekannt



Die vier Landhäuser "An der Buche", von Heinrich Straumer und Hans Herrmann entworfen, wurden 1910 in der ersten Bauphase der Gartenstadt Frohnau gebaut. Die privaten Villengärten entstanden nach Plänen Lud-

wig Lessers. Heinrich Straumer, der auch den Berliner Funkturm gebaut hat, findet seine eigene Antwort auf das "Landhaus". Die Gestaltung ist eher zurückhaltend und einfach, denn die Landhauskolonie kommt ohne

© Christoph Plachy



große Schmuckelemente aus. Allein durch Dachneigung und die abwechslungsreiche Baukörpergliederung, durch die Art der Dachdeckung und die Wahl der unterschiedlichen Fensterformate erreicht er die

besondere Gestaltung dieser Siedlung. Die Anordnung der Wege und Gebäude unter Einbeziehung der vorhandenen Topographie zeichnet auch heute noch das besondere Bild dieser Landhauskolonie aus.



Auch dieses Gebäude in Frohnau wurde nach Plänen von Paul Poser gebaut.

Bild: Ulrike Eichhorn, Text: Christoph Plachy

Rechtsberatung: RA Kai-Peter Breiholdt,
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

19. Oktober 2023,
09. und 23. November 2023, jeweils um 18:30 Uhr

in der Geschäftsstelle im
Centre Bagatelle, Zeltinger Str. 6, 13465 Berlin

Telefonische Erstberatung: RA Kai-Peter Breiholdt
Tel. 030.201 44 840

Immobilienberatung: Dirk Wohltorf
Tel. 030.401 33 46, immobilien@wohltorf.com

Bauberatung: Dierk Mumm
Tel. 030.40 10 91 88, dierk-mumm@t-online.de

Steuerberatung:
AVIS Steuerberatungsgesellschaft mbH
Berliner Str. 70, 13467 Berlin
Tel. 030.880 97 80, kanzlei@avis-team.de



Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Grundbesitzer-Verein Frohnau

Grundbesitzer-Verein der
Gartenstadt Berlin-Frohnau e.V.

Geschäftsstelle: Zeltinger Straße 6, 13465 Berlin, Tel. 030.280 82 10
office@gbv-frohnau.de, www.gbv-frohnau.de
Bürozeiten: Montag und Donnerstag von 10:00 bis -13:00 Uhr

1. Vorsitzender: Kai-Peter Breiholdt (k.breiholdt@gbv-frohnau.de)
2. Vorsitzender: Christoph Plachy (c.plachy@gbv-frohnau.de)
Beisitzer: Kerstin Mueschenich (k.mueschenich@gbv-frohnau.de)
Thomas Lindemann (t.lindemann@gbv-frohnau.de)
Kassenprüfer: Prof. Dr. Heyer, Frau Beyl

Jahresbeitrag 2023:

45,00 Euro (zzgl. 16,50 Euro bei Postzustellung).

Postbank Berlin: DE23 1001 0010 0081 6881 06

Deutsche Bank: DE61 1007 0024 0815 0070 00

Redaktionsschluss: 21. Oktober 2023

Die Gartenstadt ist in folgenden Geschäften erhältlich:

Deutsche Bank, Welfenallee,

sichtwechsel, Zeltinger Platz 9

Wohltorf-Immobilien, Ludolfingerplatz 1a,

Augenoptiker Decker, Ludolfingerplatz 9,

Impressum „Die Gartenstadt“

Mitteilungsblatt des Grundbesitzer-Vereins der Gartenstadt Berlin-Frohnau e.V.

Herausgeber: Grundbesitzer-Verein der Gartenstadt Berlin-Frohnau e.V.,

Zeltinger Straße 6, 13465 Berlin Tel. 030/280 82 10, Fax 97 00 56 50, E-Mail: office@gbv-frohnau.de

Verantwortlich: Kai-Peter Breiholdt

Layout: Christoph Plachy, Titelbild: Abb.: Zernsdorfer Weg am Grenzstreifen

Mit Namen gekennzeichnete Artikel geben nicht unbedingt die Meinung der Redaktion wieder. Die Redaktion behält sich vor, auch unverlangte Beiträge, Leserbriefe

bzw. Fotos zu veröffentlichen bzw. zu kürzen. Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit

Genehmigung der Redaktion und nur unter Angabe des Quellenverzeichnisses.

Haus & Grund ist mit rund 900.000 Mitgliedern der mit Abstand größte Vertreter der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland. Den Zentralverband mit Sitz in Berlin tragen 22 Landesverbände und über 900 Ortsvereine. Die privaten Immobilieneigentümer verfügen über 80,6 Prozent aller Wohnungen in Deutschland. Sie bieten 66 Prozent der Mietwohnungen und knapp 30 Prozent aller Sozialwohnungen an.

Dienstleistungen und Geschäfte

Augenoptik

sichtwechsel® Inh. Till-Eric Dietzler, Augenoptikermeister, Zeltinger Platz 9, 13465 Berlin
Tel. 030.401 03 567, frohnau@sichtwechsel-berlin.de, www.sichtwechsel-berlin.de

decker-optic® Inh. Andreas Heinrich, Ludolfingerplatz 9, 13465 Berlin
Tel. 030.401 28 30, info@decker-optic.de, www.decker-optic.de

Dachdecker-Betriebe und Baustoffhandel

Dachdeckerei Heinemann GmbH, Schloßstr. 32, 13467 Berlin-Hermsdorf
Büro: Landsberger Straße 141, 12623 Berlin, Tel. 030.404 31 40,
Fax 030.405 78 852, Mobil 0174.186 94 76

Dachdeckerei Mann GmbH, Holzstraße 15, 13359 Berlin
Tel. 030.499 88 9-0, Fax 030.499 88 9-30

Gerhard Borchert Baustoff-Fachhandel GmbH
Seidelstraße 31, 13509 Berlin, Tel. 030.435 604 -0

Fernsehen-Rundfunk

Fernseh-Krohn, Inh. Jens Prillwitz, Fernseh-, Rundfunk- und Elektro-Geräte
Kabelanschlüsse, Sat-Anlagen, Reparatur-Eildienst, Eigene Werkstatt
Minheimer Straße 31, 13465 Berlin-Frohnau, Tel. 030. 404 19 61

Strom, Gas, Heizöl, Diesel

BHM-Energiehandel GmbH, Gewerbestraße 21, 16540 Hohen Neuendorf
Tel. 0800.500 5011 (gebührenfrei)

Sanitäre Anlagen

Stephan Merkle, Sanitärtechnik, Benekendorffstraße 50
13469 Berlin-Waidmannslust, Tel. 030.401 34 33

Malerarbeiten

Drbohlav Malereibetrieb, sämtliche Maler- und Tapezierarbeiten, Bodenbeläge, Fas-
sadenrenovierung, Vollwärmeschutz, Hofjägerallee 19, 13465 Berlin, Tel. 030.401 71 45

Heinz Bein Malereibetrieb GmbH & Co. KG, Maler- und Tapezierarbeiten,
Betonsanierung, Vollwärmeschutz, Fassaden-Anstriche, und -Putze, Gerüstbau,
Beschriftungen, Hohefeldstraße 41, 13467 Berlin-Hermsdorf
Tel. 030.407 79 80, Fax 030.407 79 880, E-Mail: info@bein-kg.de

Raumausstattemeister Dekorateure

Raumausstattung Malmström, Polstermöbelaufbereitung, Auslegware, Dekorations-
anfertigung, Sonnenschutz, Gardinenwaschservice,
Karmeliterweg 4, 13465 Berlin, Tel. 030.401 021 22



Borchert
DACH + FASSADE
Baustoff - Fachhandel

Der **Baufachmarkt** für **Handwerker** und **Bauherren**

... seit 70 Jahren

Wir sind als Groß- und Einzelhändler Ihr Fachmarkt für:

- Tondachziegel
- Holzbau
- Betondachsteine
- **VELUX** Fenster
- Metaldächer
- Dämmstoffe
- Dachbahnen
- Werkzeuge
- Dachrinnen
- Arbeitskleidung
- Bauelemente
- Gala-Baustoffe

Filiale Berlin-Tegel:
13507 Berlin
Seidelstraße 31
Tel. 030 / 435 604 - 0

Filiale Velten:
16727 Velten
Berliner Straße 5
Tel. 03304 / 39 56 - 0

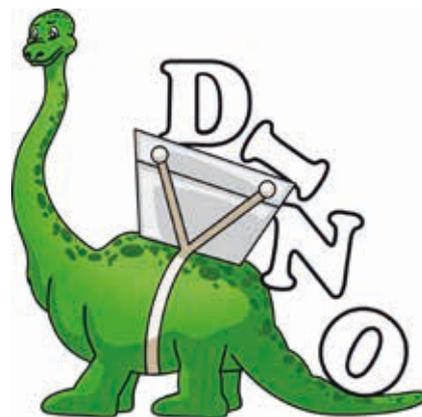
6x in Berlin + Brandenburg

www.borchert-berlin.de

info@borchert-berlin.de

DINO

Containerdienst



Container von 1 cbm bis 40 cbm

Containerdienst

- 1cbm bis 40 cbm Container
- Selbstlader
- Sonderabfallentsorgung
- Schüttgütertransport

Papiertonnen

für Privat und Gewerbe
120, 240 und 1.100 Liter Tonnen



Gewerbeabfalltonnen
240 und 1.100 Liter Tonnen

Recyclinghof Wittenau Abfallannahme

Berlin Nord Wittenau

Mirastr. 35, 13509 Berlin, nahe Holzhauser Str.

Montag bis Freitag von 07:00 bis 17:00 Uhr, Samstag von 09:30 bis 13:30 Uhr

Tel 030 / 4309403

Fax 030 / 4616166

✉ info@dino-container.de



Mirastr. 35

13509 Berlin

www.dino-container.de

* Alle Preise beinhalten die gesetzliche Mehrwertsteuer von 19 %