

DIE GARTENSTADT

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



In dieser Ausgabe lesen Sie:



In eigener Sache	S.2
IVD-Präsident Wohltorf zum Wohnungsbaugipfel	S.4
Immer weniger Baugenehmigungen:	
"Den Worten müssen jetzt Taten folgen"	S.5
GEG: Das müssen Eigentümer beim Heizen ab 2024 jetzt beachten	S.6
Umbau der Eigentumswohnung:	
Was ist erlaubt, was zustimmungspflichtig?	S.9
Auszüge aus dem Manuskriptdienst	S.10
EU-Gebäuderichtlinie: Jetzt geht es an das Eingemachte	S.16
Grundsteuer-Musterklage: Haus & Grund erhöht den Druck	S.16
Frohnau: Damals und heute	S.21
Mitgliederberatung	S.22



Liebe Mitglieder,
liebe Gartenstädter,

das GEG (Heizungsgesetz) ist mit vielen Änderungen und Übergangsfristen verabschiedet worden und der politische Teil der Arbeit von Haus und Grund damit zu einem vorläufigen Ende gekommen. Jetzt sind wir wieder als Beratungs- und Serviceverein gefragt. Den Auftakt machen wir am 15.11. 2023 um 18:00 im Centre Bagatelle mit einer Informationsveranstaltung zum GEG. Es ist uns gelungen, die renommierte Frohnauer Architektin Ulrike Wolf-Adelt und Herrn Ingenieur Tilo Pfennig vom Büro CLKT zu gewinnen. Beide haben bereits Erfahrungen mit der energetischen Ertüchtigung Frohnauer Häuser und geben diese gerne weiter. Zu Beginn werde ich einen kurzen Überblick über die wichtigsten rechtlichen Regelungen des GEG geben. Es lohnt sich also, den Weg in die Zeltinger Straße 6 zu unternehmen. Übrigens auch für Nichtmitglieder, denn diese Veranstaltung wendet sich an alle Interessierten. Einzelheiten auf Seite 5.

Im Anschluss findet dann unsere schon angekündigte Mitgliederversammlung statt, an die ich hier noch einmal gerne erinnere. Auch hier freuen wir uns über rege Teilnahme.

Im letzten Heft hatten wir darüber informiert, dass unser Bundesverband und der Gesamtverband der Wohnungswirtschaft (GdW) nicht am Wohngipfel im Kanzleramt teilgenommen haben. Dafür gab es Gründe. Andere Verbände sind gekommen, darunter auch der IVD. Präsident des IVD ist bekanntlich unser Frohnauer Mitbürger und Makler Dirk Wohltorf. Deshalb können Sie sich in diesem Heft aus erster Hand informieren, wie der Austausch mit Olaf Scholz und Klara Geywitz verlaufen ist.

Ich freue mich, Sie am 15. November zu sehen.
Viel Spaß beim Lesen.

Beste Grüße
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



W
Wohltorf

Immobilien

Stark im Nordwesten

IHR MAKLER IN REINICKENDORF!

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

163 Kundenbewertungen Stand 11/2023

IVD-Präsident Wohltorf zum Wohnungsbaugipfel: "Das Ringen um das Machbare hat sich gelohnt"



„Mit den Ende September 2023 vorgestellten Maßnahmen bleibt die Bundesregierung zwar hinter den Erwartungen der Immobilienwirtschaft zurück, es kommt aber Bewegung herein“, wie Dirk Wohltorf, Präsident des Immobilienverband Deutschland IVD, am Rande des Spitzentreffens des Bündnisses bezahlbarer Wohnraum auf Einladung des Bundeskanzlers Olaf Scholz im Kanzleramt feststellt.

„Ich möchte anerkennen, dass die Politik den Ernst der Lage erkannt hat und um machbare Lösungen ringt. Das Maßnahmenpaket könnte ein Anfang für ein Sofortmanagement der Wohnungsbau-Krise sein, damit sich diese nicht weiter zu einem konjunkturellen und gesellschaftlichen Flächenbrand ausweitert. Deswegen muss jetzt Tempo aufgenommen werden. Jede Wohnung, die neu gebaut wird, ist nicht nur ein Beitrag für mehr Wohnraum, sondern für die Gesamtkonjunktur.

SEIT 1931

IMMER FÜR SIE DA

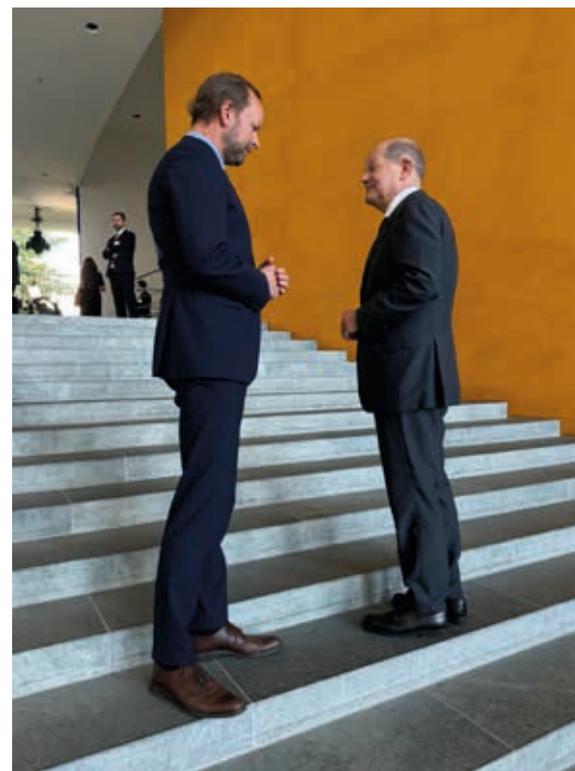


ELCH-APOTHEKE

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

Die angekündigte Anhebung der Einkommensgrenzen beim Wohneigentums-Förderprogramm für Familien ist hilfreich. Um eine Trendwende bei den Baugenehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern zu bewirken, reicht diese Anhebung aber bei weitem noch nicht aus. Stattdessen muss das große Potenzial der Grunderwerbsteuer als wohnungsbau- und klimapolitisches Instrument genutzt werden. Bei der Grunderwerbsteuer muss nun endlich das Kompetenz-Pingpong zwischen Bund und Ländern aufhören. Den Länderfinanzministern muss klar sein, dass bei einem weiteren Einbruch der Neubau- und Transaktionszahlen das Grunderwerbsteueraufkommen weit stärker sinken wird als durch eine Reduzierung der Grunderwerbsteuersätze oder der Gewährung von Freibeträgen. Mit einer Klimakomponente bei der Grunderwerbsteuer, die reduziert wird, wenn niedrigschwellige energetische Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden, hätte man sogar einen energiepolitischen Hebel.

Für seine Ankündigung, verpflichtende Sanierungen durch die geplante Europäische Gebäudeenergie-Richtlinie auszuschließen, hat der Bundeskanzler die volle Rückendeckung der Immobilienwirtschaft. Sonst käme nach Beschluss des Gebäudeenergiegesetzes der eigentliche Kostenhammer für Immobilieneigentümer durch die europäische Hintertür.“



Der Grundbesitzer-Verein der Gartenstadt Berlin-Frohnau lädt zur Sonderveranstaltung zum neuen GEG ein: Mittwoch, 15. November um 18:00 Uhr im Centre Bagatelle, Zeltinger Str. 6, 13465 Berlin

Nach einer kurzen Einführung durch Herrn RA Kai-Peter Breiholdt, unserem 1. Vorsitzenden, wird Herr Tilo Pfennig vom Büro CLKT Ingenieure für Ihre Fragen zu diesem Thema zur Verfügung stehen.

Wir werden diese Fragerunde gegen 18:45 Uhr beenden und im Anschluß unsere ordentliche Mitgliederversammlung abhalten. An diesem Teil der Veranstaltung können leider nur unsere Vereinsmitglieder teilnehmen. Sie haben aber die Möglichkeit noch vor Ort Mitglied im Grundbesitzer-Verein der Gartenstadt Berlin-Frohnau zu werden und so direkt auch den 2. Teil unserer Veranstaltung zu besuchen.

Wir freuen uns auf Ihr Kommen!

Immer weniger Baugenehmigungen: "Den Worten müssen jetzt Taten folgen!"

von Dirk Wohltorf

„Der Mitte Oktober 2023 gemeldete weitere Einbruch bei den Baugenehmigungen führt allen Beteiligten vor Augen: Den Worten des Wohnungsbaugipfels vom 25.09.2023 müssen jetzt dringend die Taten folgen“, mahnt Dirk Wohltorf, Präsident des Immobilienverband Deutschland IVD.

„Bund, Länder und Kommunen sollten aufhören, sich gegenseitig die Schuld für die Krise zuzuschreiben. Jeder muss Verantwortung für die Reanimierung des Wohnungsbaus übernehmen. Das heißt, der Bund muss für auskömmliche Förderung sorgen, die Länder müssen sich bei der Grunderwerbsteuer bewegen und die Kommunen ihre Behörden

mit Kompetenz und Personal ausstatten, um den Baugenehmigungen nicht weiter im Weg zu stehen“, so Wohltorf.

Nach Angaben des Statistischen Bundesamts wurden im August 2023 19.300 neue Wohnungen genehmigt, 31,6 Prozent weniger als im Vorjahresmonat. Dabei sind die Baugenehmigungen für alle Gebäudearten rückläufig, besonders bei den Ein- und Zweifamilienhäusern.



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



BEIN
MALEREI
www.bein-malerei.de

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



GEG: Das müssen Eigentümer ab 2024 beim Heizen beachten

von Corinna Kodim, Haus und Grund

Am 1. Januar 2024 tritt die Novelle des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) in Kraft. Das sogenannte Heizungsgesetz soll den Umstieg auf klimafreundliche Heizungen einleiten. Neu installierte Heizungen müssen zukünftig ihre Wärme zu mindestens 65 Prozent aus erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme bereitstellen. Doch zunächst gilt die Pflicht nur für Neubaugebiete.

Für Bestandsgebäude und Neubauten in Baulücken wird die 65-Prozent-Vorgabe erst dann wirksam, wenn die Stadt oder Gemeinde ihre kommunale Wärmeplanung vorgelegt hat. Hier die wesentlichen Regelungen:

Kein Betriebsverbot für funktionierende Heizungen
Das neue Gesetz beinhaltet keine neue Pflicht zum Austausch funktionierender Heizungen – mit Ausnahme des bestehenden Betriebsverbots für 30 Jahre alte Standardheizkessel. Spätestens bis Ende 2044 müssen jedoch alle mit fossilen Brennstoffen betriebenen Heizungen stillgelegt werden, wenn sie nicht mit Biomasse oder Wasserstoff weiterbetrieben werden können.

Einbau fossiler Heizungen weiterhin möglich

Bis zum Vorliegen kommunaler Wärmepläne dürfen in bestehenden Gebäuden alle bisher erlaubten Heizungen weiterhin eingebaut werden. Allerdings müssen diese ab 2029 anteilig mit 15 Prozent, ab 2035 mit 30 Prozent und ab 2040 mit 60 Prozent Biomasse oder Wasserstoff betrieben werden. Das gilt auch für Ölheizungen über das Jahr 2026 hinaus. Das bisherige Einbauverbot für Ölheizungen wurde aufgehoben, da Ölheizungen mit E-Fuels als Alternative zum Heizöl betrieben werden können.

Beratung vor Heizungseinbau wird Pflicht

Allerdings müssen sich Eigentümer vor Einbau einer neuen Heizung, die mit festen, flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen betrieben wird, von einer fachkundigen Person – wie etwa dem Handwerksunternehmen oder Bezirksschornsteinfeger – beraten lassen. Insbesondere sollen Hauseigentümer über steigende Betriebskosten infolge der CO₂-Bepreisung fossiler Brennstoffe und der zu erwartenden Preisentwicklung bei Biomasse und Wasserstoff aufgeklärt und zu alternativen Lösungen beraten werden. Zudem soll auf die möglichen Auswirkungen der Wärmeplanung hingewiesen werden.

Nutzung von 65 Prozent erneuerbarer Energien wird mit Wärmeplanung verbindlich

Nach Vorliegen eines kommunalen Wärmeplans müssen Eigentümer die Anforderungen zur Nutzung von 65 Prozent erneuerbarer Energien beim Einbau einer neuen Heizung erfüllen. In Großstädten mit mehr als 100.000 Einwohnern wird die Pflicht nach dem 30. Juni 2026 verbindlich, in Gemeinden mit bis zu 100.000 Einwohnern gilt sie erst nach dem 30. Juni 2028. Liegt ein Wärmeplan früher vor, wird der Einbau von Heizungen mit 65 Prozent erneuerbaren Energien nicht automatisch verpflichtend. Erst wenn die Kommune eine gesonderte Entscheidung zur Ausweisung von Wasserstoff- oder Wärmenetzgebieten fällt, wird die Pflicht einen Monat nach Bekanntgabe dieser Entscheidung verbindlich.



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



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.

- Installation
- Wartung
- Kabelfernsehen
- Störungsdienst

Flechtsenhaar
Elektrotechnik

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

Verschiedene Erfüllungsoptionen sind möglich

Um ein Gebäude mit dem vorgeschriebenen Anteil von 65 Prozent erneuerbaren Energien zu beheizen, kommen verschiedene pauschale Erfüllungsoptionen infrage:

- Anschluss an ein Wärmenetz
- Einbau einer Wärmepumpe mit Wärmequelle Luft, Erdreich oder Wasser
- Einbau einer Biomasseheizung auf Basis fester oder flüssiger Biomasse
- Einbau einer Gasheizung unter Nutzung von grünen Gasen oder Wasserstoff
- Einbau einer Hybridheizung (Kombination aus fossilen und erneuerbaren Energien)
- Einbau einer Stromdirektheizung in gut gedämmten Häusern sowie in Ein- und Zweifamilienhäusern, wenn der Eigentümer selbst darin wohnt

Übergangsfristen bei Anschluss an ein Wärme- oder Wasserstoffnetz

Auch wenn die kommunale Wärmeplanung vorliegt und ein Wärme- oder Wasserstoffnetz für das entsprechende Gebiet vorsieht, ist per se noch kein Anschluss des Gebäudes vor Ort an das Netz möglich. Das neue GEG sieht bis zum endgültigen Anschluss Übergangsfristen vor, in denen Eigentümer eine Heizungsanlage ohne Einhaltung der 65-Prozent-Vorgabe einbauen und betreiben dürfen.

S[®]

VEREINBAREN SIE JETZT IHREN TERMIN!

R RODENSTOCK

DAS DIGITALE AUGEN-SCREENING.

Gönnen Sie Ihren Augen die Rundum-Vorsorge. Schnell. Bequem. Kompetent.

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

Allgemeine Übergangsfristen

Bei einem Heizungsaustausch kann höchstens für fünf Jahre übergangsweise eine andere Heizung eingebaut werden, die nicht auf 65 Prozent erneuerbaren Energien basiert.

WOHNKLIMA-PANEL: FRAGE DES MONATS



Bis 2045 müssen alle Wohnimmobilien in Deutschland mit klimaneutralen Heizungen ausgestattet sein. Welche Maßnahmen ergreifen Sie, um dieses Ziel zu erreichen?

- | | |
|--|---|
| a) Einbau einer elektrischen Wärmepumpe | c) Einbau eines anderen Heizsystems, das erneuerbare Energien nutzt |
| b) Einbau einer Gasheizung, die erneuerbare Gase nutzt | d) Einbau einer Hybridheizung |
| | e) Anschluss an ein Wärmenetz |
| | f) Ich warte auf eine kommunale Wärmeplanung |
| | g) Betrifft mich nicht |
| | h) Ich weiß es nicht |
| | i) Keine Angabe |

Beantworten Sie die Frage unter hausund.co/frage11 oder scannen Sie den QR-Code.



erbaren Energien basiert. Bei Gasetagenheizungen oder Einzelöfen muss der Eigentümer oder die Wohneigentümergeinschaft (WEG) innerhalb von fünf Jahren nach Ausfall des ersten Gerätes entscheiden, ob weiterhin dezentral oder zukünftig zentral geheizt werden soll. Für die Umstellung auf eine Zentralheizung hat der Eigentümer beziehungsweise die WEG weitere acht Jahre Zeit. Anderenfalls muss jedes neu eingebaute Gerät die 65-Prozent-Vorgabe erfüllen. Hierfür kämen dann der Betrieb einer Gastherme mit Biomethan beziehungsweise Wasserstoff oder die Umstellung auf Luft-Luft-Wärmepumpen (sogenannte Klima-Splitgeräte) infrage.

Ausnahmen

Eine Befreiung von diesen Pflichten ist auf Antrag durch die zuständige Behörde möglich, wenn die Anforderungen

- durch andere als im GEG vorgesehene Maßnahmen im gleichen Umfang erreicht werden oder
- im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führen.

Ebenso dürfen alle vor dem 19. April 2023 (Datum des Kabinettsbeschlusses) bestellten Heizungen noch bis zum Ablauf des 1. Oktober 2024 nach altem Recht eingebaut und betrieben werden.

Ordnungswidrigkeit und Bußgeld

Der bevollmächtigte Bezirksschornsteinfeger ist verpflichtet, nunmehr auch die Einhaltung der neuen gesetzlichen Anforderungen zu prüfen. Ein Verstoß gegen die neuen Pflichten gilt als Ordnungswidrigkeit, die mit einem Bußgeld von bis zu 5.000 Euro bestraft werden kann.

STEPHAN MERKLE - SANITÄRTECHNIK	
Installateurmeister	
Benekendorffstraße 50	BÄDER
13469 Berlin	GASANLAGEN
(Waidmannslust)	HEIZUNGEN
Tel. 401 34 33 / 401 78 55	ERNEUERUNGEN
Fax 401 20 11	REPARATUREN

KOMMENTAR

**VON CORINNA KODIM,
GESCHÄFTSFÜHRERIN ENERGIE,
UMWELT, TECHNIK**



Foto: Jens Oellemann

„Das umstrittene Heizungsgesetz (GEG) zur Nutzung von 65 Prozent erneuerbaren Energien bei neuen Heizungen tritt nach langem Hin und Her in Kraft.

Das Gesetz beinhaltet in seiner jetzigen Fassung kein Betriebsverbot mehr und auch keine Pflicht zum Austausch von funktionierenden Heizungen oder Pumpen. Dies hatte der ursprünglich im Frühjahr vorgelegte Gesetzentwurf vorgesehen. Auch die vom Bundeskabinett beschlossene Version enthielt für Eigentümer mehr Probleme als Lösungen. Viele der von Haus & Grund geforderten Maßnahmen wurden umgesetzt. So werden ab 2024 die Erstellung von kommunalen Wärmeplänen für Länder und Kommunen gesetzlich vorgeschrieben (Wärmeplanungsgesetz) und der Einbau klimafreundlicher Heizungen mit Zuschüssen über das Programm „Bundesförderung für effiziente Gebäude – Einzelmaßnahmen (BEG EM)“ stärker gefördert. Bis zum Vorliegen der kommunalen Wärmepläne dürfen alle bisher erlaubten Heizungen weiterhin eingebaut werden, wenn sie zukünftig durch den anteiligen Bezug von Biomasse oder Wasserstoff betrieben werden. Eigentümer, die sich für eine Wärmepumpe oder eine andere klimafreundliche Heizung entscheiden, dürfen jetzt nicht durch potenzielle Anschlusszwänge an ein Wärmenetz verunsichert werden. Bei der kommunalen Wärmeplanung kommt es darauf an, dass sich möglichst zügig die Akteure vor Ort zusammenfinden und gemeinsam über die beste Lösung entscheiden. Insbesondere muss die Wärmeplanung neben den Wärmenetzen auch die Infrastrukturen der Strom- und Gasversorger mit einbeziehen, um die Versorgung der Gebäude mit grünen Gasen, Wasserstoff, erneuerbarem Strom oder klimafreundlicher Wärme bis 2045 zu ermöglichen.“

Umbau der Eigentumswohnung: Was ist erlaubt, was zustimmungspflichtig?

von Anna Katharina Fricke, Haus und Grund

Nach dem Motto „My home is my castle“ planen viele Wohnungseigentümer munter die Umgestaltung ihrer eigenen vier Wände. Doch Vorsicht: Bei Aus- und Umbauten in der Eigentumswohnung kann oftmals die Zustimmung der Miteigentümer nötig sein.

Grundsätzlich kann man im Umgang mit seiner Wohnung natürlich schalten und walten wie man will, schließlich ist man Eigentümer. Zu unterscheiden ist aber das Sondereigentum vom Gemeinschaftseigentum. Gern legen neue Wohnungseigentümer einfach mal los, ohne zuvor im Rahmen einer Eigentümerversammlung einen Beschluss herbeizuführen. Das kann aber durchaus teuer werden, nämlich wenn später die eigenmächtig unternommenen baulichen Maßnahmen kostenintensiv zurückgebaut werden müssen.

Was ist Sondereigentum, was Gemeinschaftseigentum?

Ob ein Gebäudeteil im Gemeinschafts- oder im Sondereigentum steht, ist von entscheidender Bedeutung. Ein Blick in die Teilungserklärung sollte Aufschluss geben: Hier muss genau abgegrenzt sein, was zum Sondereigentum und was zum Gemeinschaftseigentum zählt. In der Regel gehören zum Sondereigentum beispielsweise der obere Fußbodenbelag, Einbaumöbel, Innentüren, Sanitärinstallationen und Heizkörper. Konstruktive Bestandteile der Immobilie wie zum Beispiel Fenster, statisch relevante Wände oder die Wohnungseingangstür und Balkontüren stehen hingegen im gemeinschaftlichen Eigentum. Auch Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, sind nicht Gegenstand des Sondereigentums, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume oder auf Grundstücksteilen befinden (§ 5 Absatz 2 WEG).

Darf ich ohne Weiteres im Sondereigentum umbauen?

Gebäudeteile, welche dem Sondereigentum zuzuordnen sind, obliegen also der Gestaltungshoheit des jeweiligen Eigentümers. Im Gegenzug hat er auch sämtliche Kosten zu tragen. Sondereigentum kann in den Grenzen des § 14 WEG genutzt und umgebaut werden. Durch die Maßnahmen darf aber keine über das normale Maß hinausgehende Beeinträchtigung der anderen Wohnungseigentümer erfolgen. Anderenfalls kommt es eventuell zu Unterlassungs- und Rückbauverpflichtungen.

So fragt sich mancher Eigentümer, ob er in seiner Wohnung eine Wand wegbrechen kann, um ein Zimmer zu vergrößern. Innerhalb der eigenen Wohnung ist das zumindest dann kein Problem, wenn es sich nicht um eine tragende Wand handelt. Solche Wände zählen in der Regel zum Sondereigentum. Und wie steht es mit der Wohnungstür? Während es gestattet sein könnte, diese von innen nach eigenen Vorlieben farblich zu gestalten, gilt dies keinesfalls von außen: Denn Wohnungstüren gehören stets zum Gemeinschaftseigentum. Über die äußere Gestaltung der Eingangstüren entscheiden daher alle Eigentümer gemeinschaftlich.

Was gilt bei Gemeinschaftseigentum?

Grundsätzlich gilt: Sobald das Gemeinschaftseigentum betroffen ist, müssen die anderen Eigentümer den Maßnahmen zustimmen. Die Kosten der Unterhaltung und Instandsetzung dieser Gebäudeteile obliegen der Eigentümergemeinschaft und damit in der Regel auch die sogenannte Kostentragslast. Grundsätzlich besteht bei eigenmächtigen Umbauarbeiten am Gemeinschaftseigentum ein Rückbauanspruch der Gemeinschaft. Einzelne Wohnungseigentümer können Ansprüche gegen den störenden Eigentümer nur dann geltend machen, wenn sie zusätzlich in ihrem Sondereigentum gestört sind. Diese Ansprüche können dann im gerichtlichen Verfahren und sogar im Rahmen einer einstweiligen Verfügung durchgesetzt werden.

Sicherheit & Haustechnik

Themen

Einbruchschutz

Smarte Türschlösser

Sicher im Smarthome

EINBRUCHSCHUTZ

Gelegenheit macht Diebe

Nachdem die Einbrüche in der Corona-Zeit etwas zurückgegangen waren, steigen die Zahlen nun wieder an. Grund genug, für ein sicheres Zuhause zu sorgen.

Gelegenheit macht Diebe – dieses Sprichwort gilt auch für Häuser und Wohnungen. Wo Bewohner daheim sind, wo sie regelmäßig Fenster und Türen kontrollieren und auf ihre Nachbarschaft achten, wird weniger eingebrochen. Kein Wunder also, dass während der Corona-Krise und großzügigen Homeoffice-Regelungen die Zahl der Einbrüche deutlich abgenommen hat. Jetzt nach der Pandemie geht es allerdings wieder in die andere Richtung.

So verzeichnet die bundesweite Polizeiliche Kriminalstatistik für 2022 einen starken Anstieg bei den Wohnungseinbrüchen und Einbruchversuchen auf insgesamt 65.908 Fälle. Ein Jahr zuvor waren es nur 54.235. „Gleichwohl liegt die Fallzahl 2022 deutlich unter dem Niveau von vor der Pandemie mit 87.145 Fällen im Jahr 2019“, berichtet Joachim Schneider, Geschäftsführer der Polizeilichen Kriminalprävention der Länder und des Bundes.

Fast die Hälfte der Einbrüche laufen ins Leere

Interessant dabei: Fast die Hälfte der Einbruchversuche scheitert. Die Polizei führt dies auf verstärkte Sicher-



Foto: Emanuel Corso/stock.adobe.com

heitsvorkehrungen der Haus- und Wohnungseigentümer zurück. „Die Mehrheit der Wohnungseinbrüche wird von Gelegenheitsdieben begangen“, weiß Schneider. „Wer zu lange braucht, um in ein Haus reinkommen, zieht weiter“, fügt er hinzu. Oft gehe es den Tätern nur darum, Wertgegenstände wie Geld, Schmuck und Handys zu entwenden. „Die mechanische Sicherung von Fenster und Türen steht deshalb immer an erster Stelle“, betont der Experte.

Wer beim Bau oder Umbau auf Nummer sicher gehen will, kann sich bei den Polizeilichen Beratungsstellen kostenlos informieren. „Gegebenenfalls

kommen die Polizisten auch nach Hause“, erklärt Schneider. Adressen der Beratungsstellen vor Ort gibt es unter www.k-einbruch.de/beratungsstellen-suche. Über die Internetseite lassen sich auch Hersteller von Sicherheitstechnik und Fachbetriebe für den Einbau finden.

Bei neuen Fenstern und Türen auf Widerstandsklassen achten

Die Fachbetriebe rüsten Fenster und Türen entsprechend nach oder wechseln sie aus. „So können etwa bei Fenstern die alten Rollenzapfen gegen Pilzkopfzapfen ausgetauscht werden“, rät Sicherheitsexperte Helmut Rieche.

>>>



Weitere Informationen zum Einbruchschutz finden Sie unter:
www.k-einbruch.de/beratungsstellensuche
www.nicht-bei-mir.de

Und wer etwa neue Fenster und Türen im Rahmen einer energetischen Gebäudesanierung einbaut, sollte auf die Sicherheitsklasse DIN EN 1627 mit der Widerstandsklasse RC 2 achten.

Auch Nebeneingänge wie Keller und Garagen sollten gut geschützt sein, empfiehlt der Sicherheitsfachmann. „Sie sind oft am wenigsten gut gesichert und teilweise auch nicht gut einsehbar.“ Gerade deshalb sollte man sie mit Querriegeln, guten Schlössern und Bewegungsmeldern sichern.

Wer wertvolle Gegenstände im Haus oder ein besonders hohes Sicherheitsbedürfnis hat, dem legen die Experten den Einbau einer Alarmanlage und eines Videoüberwachungssystems nahe.

Fenster in Abwesenheit nie offen lassen

Doch die sichersten Fenster und Türen helfen nichts, wenn sich die Bewohner nicht entsprechend verhalten. „Selbst wer sein Haus nur zum Einkaufen verlässt, sollte die Fenster nicht gekippt lassen und die Balkontür richtig schließen“, mahnt Schneider. Auch sollte die Haustüre nicht nur zugezogen, sondern richtig abgeschlossen und Schlüssel niemals draußen versteckt werden.

Auch wer keine besonderen Wertgegenstände in seinen vier Wänden aufbewahrt, sollte es potenziellen Einbrechern nicht zu leicht machen. „Selbst wenn nicht viel wegkommt, geht oft das Sicherheitsgefühl verloren“, warnt Schneider.

*Karin Birk
Freie Journalistin*

FÖRDERPROGRAMME

Geförderte Investitionen in Einzelmaßnahmen zum Schutz gegen Wohnungseinbruch in Bestandsbauten stehen derzeit nur als Kreditvariante im Förderprogramm der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) „Altersgerecht Umbauen – Kredit (159)“ zur Verfügung. Über das Programm werden etwa Investitionen in einbruchhemmende Haus- und Wohnungstüren gefördert. Unterstützt werden auch das Nachrüsten von Fenstern und Balkontüren sowie der Einbau von Systemen zu Einbruch- und Unfallmeldungen und andere Sicherheitstechnik. Für das Förderprogramm „Einbruchschutz – Investitionszuschuss – 455-E“ stehen dauerhaft keine Mittel mehr zur Verfügung.

Alternativ können über die Bundesförderung effiziente Gebäude (BEG) Einzelmaßnahmen an der Gebäudehülle wie der Einbau einbruchhemmender Fenster und Türen gefördert werden. Hier stehen entweder der KfW-Kredit 261 zur Verfügung, oder es kann ein Zuschuss über das BAFA (Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle) beantragt werden. Ganz wichtig: Die Anträge müssen immer vor Beginn der Bau- oder Umbaumaßnahme beantragt werden.

Weitere Informationen:

www.kfw.de
www.bafa.de

SMARTE TÜRSCHLÖSSER

Sicher und komfortabel wohnen

Intelligente Türschlösser ermöglichen den Zutritt zu Häusern und Wohnungen ohne Schlüssel – einfach per App, Smartphone, Fingerabdruck oder Sprachassistent. Auch abwesende Bewohner können das elektronische Schloss jederzeit aus der Ferne bedienen.

Ein klassisches Türschloss lässt sich mit wenigen Handgriffen in ein smartes verwandeln. Meist wird an der Türinnenseite ein Antrieb auf ein bestehendes Schloss montiert. Steuern lässt sich dieses zum Beispiel mit dem Handy oder der Smartwatch über Bluetooth. Die Tür öffnet sich dann selbsttätig, ohne lästige Suche nach dem Schlüssel. Je nach Varianten und Preisklassen bieten smarte Türschlösser mehr oder weniger Funktionen. Fest steht aber: Elektronische Schlösser können wesentlich mehr als lediglich auf- und zuschließen.

Vielfältige Funktionen möglich

Das große Plus der smarten Geräte ist der Komfortgewinn: Einige Schlösser öffnen von selbst, wenn sich die Bewohner mit ihrem Smartphone nähern. Das Kind kann keinen Schlüssel mehr verlieren, weil es per Fingerabdruck aufschließt. Und auch andere zugangsberechtigte Personen finden Einlass: Für den Pflegedienst, die Putzhilfe oder Feriengäste lassen sich bei manchen Anbietern in der App Zutrittsrechte für ein bestimmtes Zeitfenster einrichten. Ist das smarte Türschloss mit einer Außentastatur ausgestattet, kann der Eintritt auch per PIN gewährt werden.



Foto: rh2010/stock.adobe.com

Von überall alles im Blick

Eine sinnvolle Erweiterung zum elektronischen Türschloss ist eine smarte Video-Türklingel, die eine direkte Kontaktaufnahme mit dem Besuch vor der Tür ermöglicht und bei ungewöhnlichen Aktivitäten eine Warnmeldung an das Smartphone schickt. So können auch spontan Handwerker oder Postboten von unterwegs aus eingelassen werden, ohne dass man selber zu Hause ist. Anhand der Videofunktion können die Bewohner auf dem Smartphone sehen, wer klingelt und mit der vor der Tür stehenden Person sprechen. So hat man selbst in der Hand, wem man wann öffnet und kann anschließend wieder verriegeln.

Bluetooth-Funk oder WLAN?

Die Steuerung aus der Ferne ist allerdings nur mit einem WLAN-fähigen Türschloss möglich. Viele Modelle bieten neben dem Bluetooth-Funk zusätzlich die Möglichkeit zur Vernetzung über das heimische WLAN-Netzwerk an. Dann kann der elektronische Schließzylinder auch mit anderen Komponenten des Smarthomes interagieren.

Einige Nutzer bevorzugen es allerdings aus Sicherheitsgründen, das elektronische Schloss nicht mit dem Internet zu verbinden. Dann kann die Tür nur lokal per Funk mit dem Smartphone kommunizieren. Schließlich ist kein Schließsystem – egal ob elektronisch oder mechanisch – zu 100 Prozent vor Manipulation geschützt. Ob sich ein Einbrecher aber die Mühe macht, ausgerechnet die komplizierte Verschlüsselung eines smarten Türschlosses zu knacken, statt einen einfacheren Weg durch den Hintereingang oder das Aufbrechen von Fenstern ins Haus zu suchen, ist fraglich. Generell schrecken smarte Türschlösser Einbrecher eher ab als herkömmliche Modelle.

*Anna Katharina Fricke
Referentin Presse und Kommunikation*

Foto: Andrey Popov/stock.adobe.com



SICHERHEIT

Gut geschützt im Smarthome

Automatische Fenster und Rollläden, Mähroboter oder sich der Tageszeit anpassende Beleuchtungskonzepte: Smarthome-Technologien erhalten Einzug in immer mehr Haushalte. Doch sie bieten nicht nur Komfort, sondern bergen auch Risiken.

Technische Defekte, Bedienungsfehler oder Manipulationsversuche durch Dritte können die Sicherheit der Bewohner und ihre Privatsphäre gefährden. So ist es zum Beispiel denkbar, dass Hacker sich Zugriff zu Smarthome-Netzwerken verschaffen. Bei einem smarten Beleuchtungssystem mag das weniger problematisch sein. Ganz anders sieht es jedoch aus, wenn elektronische Schließsysteme oder Heizungen fremdgesteuert werden. Grund genug, sich gegen Angriffe von außen zu wappnen.

Verschiedene Netzwerke nutzen

Zunächst ist es wichtig, für ein sicheres Heimnetzwerk zu sorgen, in dem die Smarthome-Geräte aktiv sind. Der erste Schritt ist zu überprüfen, ob der Router eine integrierte Firewall hat. Ist dies der Fall, sollte sie unbedingt aktiviert und regelmäßig auf den neuesten Sicherheitsstand gebracht werden. Ansonsten ist die Anschaffung eines neueren Routers, der diese Funktion hat, ratsam. Zudem ist es wichtig, das heimische WLAN-Netzwerk mit einem starken Passwort von mindestens 20 Zeichen zu sichern, um potenzielle Schwachstellen zu minimieren.

Das Bundesamt für Sicherheit in der Informationstechnik empfiehlt zudem, Smarthome-Geräte auf einem Gastnetzwerk zu isolieren, um auf diese Weise den Zugriff auf das Hauptnetzwerk zu begrenzen. Die Möglichkeit,

solch ein separates WLAN einzurichten, bieten viele Heimrouter. Smarte Geräte sind dann in einem anderen Netzwerk integriert als zum Beispiel der persönliche Computer, ein Laptop oder ein Handy. So werden Smarthome-Anwendungen nicht zum Einfallstor dieser persönlichen Geräte, auf denen ja oft besonders sensible Daten gespeichert sind.

Updates bei Geräten

Wer sein Zuhause mit Smarthome-Technologien ausrüstet, sollte außerdem schon beim Kauf darauf achten, dass regelmäßige Software-Updates für die voraussichtliche Nutzungsdauer des Geräts zur Verfügung gestellt werden – und diese dann auch ausführen. Geschieht dies nicht automatisch, prüft man am Gerät oder der dazugehörigen App am besten regelmäßig selbst, ob Updates zur Verfügung stehen und

ruft diese ab. Manchmal besteht auch die Möglichkeit, in den Geräteeinstellungen automatische Updates zu aktivieren, um die Sicherheitsfunktionen stets auf dem aktuellen Stand zu halten. Jedes smarte Gerät sollte zudem ebenfalls über ein einzigartiges starkes Passwort verfügen. Erfordert der Gebrauch die Erstellung von Nutzerkonten, ist eine Zwei-Faktor-Authentifizierung für alle verfügbaren Konten und Dienste ratsam. Dadurch wird eine zusätzliche Sicherheitsebene hinzugefügt, da ein potenzieller Angreifer nicht nur das Passwort, sondern auch einen zweiten Faktor für den Zugriff benötigt.

Datenschutz und -sicherheit

Wichtig ist es zudem, sich mit den Datenschutzrichtlinien der Hersteller vertraut zu machen, denn Smarthome-Geräte sammeln Daten – auch sensible Daten –, um Funktionen zu optimieren. Sich vor dem Kauf zu erkundigen, welche Informationen geteilt, ob diese Daten verschlüsselt werden und man weiterhin die Kontrolle darüber hat, ist in Sachen Datenschutz und Privatsphäre sehr empfehlenswert. Denn im schlimmsten Fall könnten Dritte die Daten abfangen, auslesen und missbräuchlich nutzen. Darum sollten Daten möglichst auch immer lokal auf dem Gerät statt in einer Cloud gespeichert werden.

Vor diesem Hintergrund ist es auch ratsam, sich bewusst zu machen, welche Daten mit der Nutzung eines Geräts überhaupt generiert werden – beispielsweise beim Einsatz von Kamera oder Mikrofon – und abzuwägen,

ob der Komfort, den eine bestimmte Funktion mit sich bringt, tatsächlich die Sicherheitsrisiken wert ist.

Überwachung der Geräteaktivität

Trotz aller Sicherheitsvorkehrungen sollte man auch auf den gesunden Menschenverstand setzen. Führen Smarthome-Geräte untypische oder fehlerhafte Aktivitäten aus, gilt es genau hinzuschauen, denn dies könnte auf eine Manipulation hinweisen. In solch einem Fall sollte das Gerät sofort vom Netzwerk getrennt und beim Hersteller nachgefragt werden.

Grundsätzlich ist es ratsam, nur solche Smarthome-Geräte mit dem Internet zu verbinden, bei denen es unbedingt erforderlich ist. Oft reicht es aus, wenn man auf eine Anwendung nur innerhalb des Heimnetzes zugreifen kann. Bei der Beleuchtung lassen sich beispielsweise Zeitpläne festlegen, für die

eine Steuerung völlig ohne Internetanbindung möglich ist. Am Router lässt sich häufig über die Einstellung UPnP (Universal Plug and Play) deaktivieren, dass die Geräte unkontrolliert ins Internet kommunizieren. Ein Selbstverständnis dürfte zudem sein, dass Fremde keinen physischen Zugriff auf smarte Geräte erhalten; auch USB- oder LAN-Ports sollten nicht frei zugänglich sein.

*Astrid Zehbe
Referentin Presse und Kommunikation*



EU-Gebäuderichtlinie: Jetzt geht es an das Eingemachte Immobilienverband Deutschland fordert Maß und Mitte

von Dirk Wohltorf

Die EU-Gebäuderichtlinie befindet sich derzeit in dem sogenannten Trilog. Unter der Moderation der EU-Kommission versuchen das EU-Parlament und der EU-Rat, sich auf einen abschließenden Text der Gebäuderichtlinie zu einigen. Mitte Oktober wurde auf höherer Ebene das erste Mal über die im Richtlinienentwurf enthaltenen Mindestanforderungen an Bestandsgebäude beraten, welche in einem Sanierungszwang, der am schlechtesten beschaffenen Bestandsgebäuden münden wird. Konkret heißt das: Bis zum Jahr 2030 sollen alle Wohnhäuser mindestens die Energieeffizienzklasse "E" und bis 2033 mindestens die Energieeffizienzklasse "D" erreichen, wobei die Klassen noch definiert werden müssen. Dazu Dirk Wohltorf, Präsident des IVD Bundesverband | Die Immobilienunternehmer:

„Wir wollen, dass der Gebäudebestand mittel- bis langfristig klimaneutral ist. Die Gründe hierfür liegen auf der Hand. Das gelingt aber nur, wenn alle Menschen und die gesamte Wirtschaft, insbesondere das Bau- und Handwerksgewerbe, mitgenommen werden. Beim Heizungsgesetz (GEG) hat der Gesetzgeber gerade gezeigt, wie man es nicht machen sollte. Das darf mit der EU-Gebäu-

derichtlinie nicht noch einmal passieren, zumal die Auswirkungen für Gebäudeeigentümer noch viel gravierender sind. Denn das Heizungsgesetz verpflichtet nur dann zum Sanieren beziehungsweise zum Umstieg auf erneuerbare Energien, wenn die alte Heizung nicht mehr repariert werden kann. Kommt die EU-Gebäuderichtlinie in der vorliegenden Fassung, müssen hingegen die energetisch schlechtesten Gebäude saniert werden, selbst wenn sie noch „funktionieren“. Nach unserer Einschätzung wären insbesondere Einfamilienhäuser von der Sanierungspflicht betroffen, die auch deshalb so schlecht sind, weil die Eigentümer häufig nicht über die finanziellen Mittel verfügen, sie zu sanieren. Ihr Vermögen ist oftmals in der Immobilie gebunden. Ich appelliere an die deutschen Vertreter im EU-Rat, sich am Verhandlungstisch gegen einen Sanierungszwang einzusetzen. Ein möglicher Ausweg könnte darin liegen, die Sanierungspflicht innerhalb einer angemessenen Frist von einem Neueigentümer erfüllen zu lassen. Das wäre ein Kompromiss mit Maß und Mitte. Anderenfalls holt sich die Politik die nächste blutige Nase und verspielt das Vertrauen der Bürger endgültig.“

Grundsteuer-Musterklage: Haus & Grund Deutschland erhöht den Druck

von Sibylle Barent, Haus und Grund

Haus & Grund Deutschland betreibt derzeit gemeinsam mit dem Bund der Steuerzahler mehrere Musterverfahren gegen die neue Grundsteuerbewertung nach dem Bundesmodell, welches in allen Bundesländern außer Bayern, Baden-Württemberg, Hamburg, Hessen und Niedersachsen Anwendung findet. Ziel ist es, dem Bundesverfassungsgericht schnellstmöglich die Argumente des Steuerrechts-Professors Dr. Gregor Kirchhof für eine Verfassungswidrigkeit dieses Grundsteuer-Bewertungssystems zur Beurteilung vorzulegen.

Dazu muss aber in den von Haus & Grund Deutschland ausgewählten Musterverfahren erst Klage vor dem Finanzgericht erhoben werden. Das wiederum kann erst geschehen, wenn die Finanzämter in den Musterverfällen die gegen die Bescheide erhobenen Einsprüche abgelehnt haben. Die Finanzämter lassen aber derzeit viele Einsprüche auch wegen Überlastung liegen. Sie blockieren damit zugleich unsere Musterverfahren.

Eine in mehreren Länderfinanzministerien zunächst signalisierte Bereitschaft zu schnellen Einspruchs-Entscheidungen erwies sich in eini-

gen Fällen als leeres Versprechen. Hintergrund dafür ist wohl, dass kein Bundesland als erstes mit einer Musterklage in der Öffentlichkeit erscheinen will. Haus & Grund Deutschland aber will die Verfassungsmäßigkeit der neuen Grundsteuer nach dem Bundesmodell für die Mitglieder und alle Betroffenen schnell klären.

Untätigkeitsklage soll Prozess beschleunigen

Deshalb wird jetzt der Druck durch eine Untätigkeitsklage erhöht. Ziel ist es, das betroffene Finanzamt in dem Musterfall zu einer Entscheidung über den Einspruch zu verpflichten. Es geht dabei zunächst um ausgewählte Musterfälle beider Verbände aus Berlin, Bremen, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz und Sachsen.

Fazit von Sibylle Barent, Leiterin Steuer- und Finanzpolitik



Foto: Jens Odeermann

„Haus & Grund Deutschland empfiehlt weiterhin bei deutlichen Wertsteigerungen den Einspruch gegen den Grundsteuerwertbescheid in allen Ländern mit Bundesmodell. Der Einspruch sollte verbunden werden mit einem Antrag auf Verfahrensruhe. Dazu stehen für das Bundesmodell allen Mitgliedern die von Haus & Grund Deutschland zusammengestellten umfangreichen Informationen und Musterbausteine zur Verfügung. Auch lohnt es sich genau hinzusehen, wie die Gemeinden jetzt mit ihren Grundsteuer-Hebesätzen auf die neue Lage reagieren. Denn der Grundsteuer-Hebesatz der Gemeinde ist der wesentliche letzte Baustein, der über die tatsächliche Höhe der Steuer ab 2025 entscheidet.“

Immer die richtige Tönung.

ZEISS AdaptiveSun Brillengläser.

AKTIONSWOCHEN
JETZT BIS ZU
100 € SPAREN!*

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



decker·optic
BRILLEN · CONTACTLINSEN
BERLIN-FROHNAU

hauptstadtoptiker®

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



Musterfälle stellvertretend für alle mit hohen Wertbescheiden

Bei diesen exemplarisch von beiden Verbänden ausgewählten Fällen sind die Zweifel an der Verfassungsmäßigkeit des Bundesmodells wegen extrem hoher Miet- und Bodenwerte besonders augenfällig. Sie stehen stellvertretend für viele Fälle aus allen Bundesländern mit Bundesmodell, in denen sich ähnlich hohe Wertbescheide häufen. Überall dort, wo ein Musterfall wegen der Untätigkeit eines Finanzamtes nicht vorankommt, wird die Untätigkeitsklage geprüft beziehungsweise erhoben. In anderen Fällen wird das Musterverfahren über Einspruch und Klage vorangetrieben.

Fernseh-Krohn

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

Minheimer Str. 31 Berlin-Frohnau



4041961 nach wie vor...

Der Landesverband Haus & Grund Berlin sucht zum nächstmöglichen Zeitpunkt eine Verbandsassistentz (m/w/d) in Teilzeit

Ihr Profil

- Abgeschlossene Ausbildung als Kaufmann (m/w/d) für Büromanagement oder eine vergleichbare Qualifikation
- Kenntnisse der Verbandsstrukturen und der Gremienarbeit
- Sehr sicherer Umgang mit den gängigen MS-Office-Produkten
- Organisationstalent und ausgeprägte analytische Fähigkeiten
- Hervorragende kommunikative Fähigkeiten, Pünktlichkeit und Zuverlässigkeit

Ihre Aufgaben

- Eigenständige und aktive Unterstützung bzw. Assistenz der Verbandsführung bei deren Aufgaben, insbesondere in den Themenfeldern Strategie, Projekte und Gremienorganisation
- Organisatorische Vor- und Nachbereitung von Verbandssitzungen
- Unterstützung bei der Verwaltung des Verbandshauses
- Vorbereitende Buchführung, Überprüfung der Rechnungen auf Richtigkeit
- Allgemeine Korrespondenz und Kommunikation mit Mitgliedern, Partnern und Interessenten, Terminplanung
- Allgemeine Büroorganisation (Materialbestellung, Ordnerverwaltung usw.)

Ihre Bewerbung mit Ihrer Gehaltsvorstellung senden Sie uns bitte per E-Mail an die Adresse info@haus-und-grund-berlin.de

Ansprechpartnerin: Julia Marczuk
Haus & Grund Berlin
Potsdamer Straße 143
10783 Berlin
Telefon 030 2163436
Handy 0151 21881459



Immobilienunterlagen: Beschaffung bei den Behörden

von Astrid Zehbe, Haus und Grund

Wer sein Haus verkaufen, umbauen oder beleihen will, benötigt die einschlägigen Unterlagen für seine Immobilie – etwa Flurkarte, Baugenehmigung oder Grundbuchauszug. Diese sollten sich also grundsätzlich im Besitz jedes Eigentümers befinden.

Oftmals stellt sich heraus, dass benötigte Unterlagen fehlen – vor allem, wenn Gebäude schon viele Jahrzehnte alt sind. Im schlimmsten Fall kann das bedeuten, dass beispielsweise Genehmigungen für erfolgte Anbauten fehlen oder Besitzverhältnisse nicht vollständig geklärt sind. Viele Dokumente lassen sich aber wiederbeschaffen.

Grundbuchauszug

Die Eigentumsverhältnisse eines Grundstücks sind im Grundbuch festgehalten, ebenso wie etwaige Grundschulden oder Wohnrechte. Mit dem Grundbuchauszug können Eigentümer also nachweisen, dass ihnen die betreffende Immobilie tatsächlich gehört und klären, ob das Grundstück belastet ist. Der Grundbuchauszug ist im Grundbuchamt erhältlich.

Katasteramt

Den amtlichen Nachweis über die Existenz des Grundstücks führt das Katasteramt – nämlich mit der Flurkarte. Mit ihr lässt sich das Areal nicht nur lokalisieren, sondern man erfährt auch, wie groß das Grundstück ist und auf welche Weise es bebaut ist.

Bauamt

Zu den Bauplänen gehören neben der Baugenehmigungsurkunde auch eine Baubeschreibung sowie bei neueren Gebäuden eine Bauabnahmebescheinigung, die bestätigt, dass der Bau gemäß der Baugenehmigung abgeschlossen wurde. Diese Unterlagen erhalten Eigentümer beim zuständigen Bauordnungsamt oder aus dem dazugehörigen Archiv, wo auch Grundrisse und Bauzeichnungen aufbewahrt werden. Dieses Amt führt auch das Baulastenverzeichnis, in dem die öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen eines Grundstückseigentümers aufgeführt sind, beispielsweise Belastungen wie Wegerechte. Hier aufgeführte Belastungen werden in den meisten Bundesländern – bis auf Bayern und Brandenburg – nicht zusätzlich im Grundbuch eingetragen. In das Baulastenverzeichnis

kann ein potenzieller Käufer mit einer Vollmacht auch selbst Einsicht nehmen.

Gemeinde

Manchmal genießen Gemeinden Vorkaufsrechte. Die sogenannte Vorkaufsrechtsverzichtserklärung bestätigt, dass die Gemeinde darauf verzichtet. Das Dokument ist bei der Gemeinde erhältlich und wird erst nach Vertragsunterzeichnung, aber vor Zahlung des Kaufpreises vom Notar eingeholt.

Anliegerbescheinigung

Die Anliegerbescheinigung gibt Auskunft darüber, ob bereits alle Kosten für die Erschließung des Grundstücks bezahlt wurden. Dazu zählen zum Beispiel der Anschluss an Wasser- und Stromleitungen sowie Straßen. Das Dokument kann form- und fristlos bei der zuständigen Gemeinde beantragt werden. Haftbar für die Kosten ist derjenige, der zum Zeitpunkt der Abrechnung Eigentümer der Immobilie ist – auch dann, wenn die Erschließungsarbeiten lange zurückliegen.

Denkmalschutz

Steht die Immobilie unter Denkmalschutz, müssen Umbauten oder gar (Teil-)Abrisse von der zuständigen Denkmalschutzbehörde genehmigt werden. Auch Unterlagen über bereits durchgeführte Maßnahmen dieser Art führt die Denkmalschutzbehörde.



BREIHDOLDT
RECHTSANWÄLTE

- IHRE IMMOBILIE
- UNSERE KOMPETENZ
- IHR RECHT

www.breiholdt-legal.de



Vortrag mit Derk Ehlert: "Wildtiere in der Stadt"

Dienstag, 21. November 2023 um 19:00 Uhr

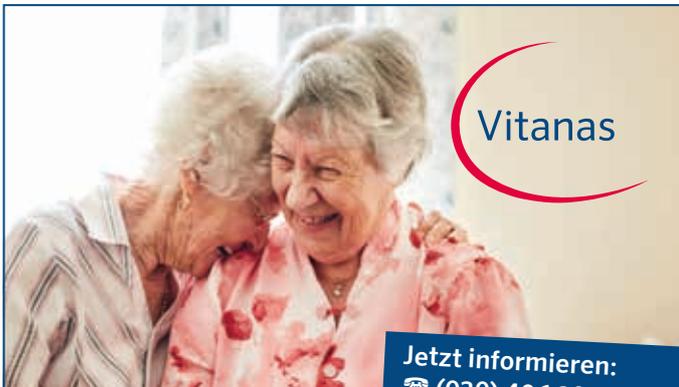
im Veranstaltungssaal des "Haus Friedenshöhe",
Sigismundkorso 68-70, 13465 Berlin

Wildtiere sind inzwischen immer mehr nicht nur im Wald, sondern auch in städtischen Gebieten zu beobachten. Der Bürgerverein in der Gartenstadt Frohnau freut sich deshalb darüber, dass er den Wildtierreferenten der Stadt Berlin, Derk Ehlert, zu einem Vortrag in Frohnau gewinnen konnte. Er wird zu den Tieren berichten, mit denen man es auch in der Gartenstadt in besonderer Weise zu tun hat und die nicht selten ein Problem für Gartenbesitzer darstellen: Wildschweine, Füchse, Marder, Waschbären und viele mehr. Und er wird darüber informieren, wie die Anwohnerinnen und Anwohner mit diesen Tieren im Siedlungsraum umgehen sollten.

Im Anschluß steht Herr Ehlert für Fragen zur Verfügung

Die Teilnahme ist kostenlos.

Wir bitten um Anmeldung unter walther@buergerverein-frohnau.de, da die Anzahl der Plätze im Saal begrenzt ist.



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.



Heizöl Diesel Strom Gas

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 historische Aufnahme der heutigen Wiltinger Straße, vom Zeltinger Platz aus gesehen, muss in der zweiten Hälfte des Jahres 1937 oder später entstanden

sein. Sie wurde bereits vor 1922 angelegt und trug den Namen *Kronprinzenallee*, nach dem damaligen Kronprinzen *Wilhelm von Preußen* (1882 -1951).

© Christoph Plachy



Die Umbenennung erfolgte in der ersten Hälfte des Jahres 1937, gemeinsam mit dem Cecilienplatz, dem heutigen *Zeltinger Platz*. Wiltingen ist eine kleine Ge-

meinde an der Saar, befindet sich 20 km südlich von Trier in Rheinland-Pfalz und ist Weinkennern durch ihre besondere Lage bekannt.



Das Landhaus Voigt steht in Werder und ist ebenfalls ein Entwurf von Paul Poser.

Bild: Ulrike Eichhorn

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

23. November 2023,
07. und 21. Dezember 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



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. November 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.: Wiltinger Straße
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, Fassadenrenovierung, 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, Dekorationsanfertigung, Sonnenschutz, Gardinenwaschservice,
Karmeliterweg 4, 13465 Berlin, Tel. 030.401 021 22



Borchert
DACH + FASSADE
Baustoff - Fachhandel

... seit
70 Jahren

Der Baufachmarkt für Handwerker und Bauherren

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

Wir sind als Groß- und Einzelhändler Ihr Fachmarkt für:

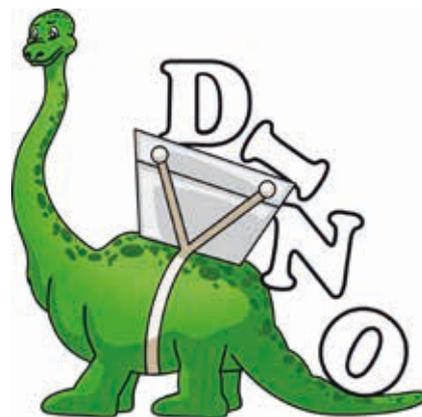
- Tondachziegel
- Holzbau
- Betondachsteine
- **VELUX** Fenster
- Metaldächer
- Dämmstoffe
- Dachbahnen
- Werkzeuge
- Dachrinnen
- Arbeitskleidung
- Bauelemente
- Gala-Baustoffe

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



Mirastr. 35
13509 Berlin

✉ info@dino-container.de

www.dino-container.de

* Alle Preise beinhalten die gesetzliche Mehrwertsteuer von 19 %