



# Haus & Grund®

Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

der Vorstand

Haus & Grund in Stormarn e.V.

An alle Haus & Grund Mitglieder  
per E-Mail-Verteiler

## ÖFFNUNGSZEITEN

### Bad Oldesloe

Mo./Di./Mi. 9-13 Uhr

Do. 15-19 Uhr

Fr. 9-12 Uhr

Tel. 04531 67234

Fax 04531 801303

info@haus-und-grund-in-stormarn.de

www.haus-und-grund-in-stormarn.de

### Trittau

Mo. & Di. 9-12 Uhr

Do. 15-18 Uhr

Tel. 04154 842313

Fax 04154 842314

## Grußwort zum Jahreswechsel

*Liebe Mitglieder,*

wieder startet die Weihnachtszeit und das Jahr neigt sich dem Ende zu. Nachdem die Corona-Pandemie uns in den letzten zwei Jahren sehr beschäftigt und eingeschränkt hat war die Hoffnung für das Jahr 2022 groß. Wir wünschten uns mehr Planungssicherheit und einen Teil der verlorenen Freiheit zurück. Doch ab Februar war mit Kriegsbeginn in der Ukraine schnell klar, dass es kein ruhiges Jahr 2022 geben wird. Die Veränderungen für uns sind immens, neben den Energiekosten hat vor allem der Wandel an den Finanzmärkten zu Verwerfungen an den Immobilienmärkten geführt. Die Nachfrage nach Immobilien ist stark eingebrochen. Die Zinsen sind wieder auf einem Niveau, wie wir es über Jahre nicht mehr kannten. Trotz der großen Verunsicherung bin ich überzeugt, dass wir Immobilienbesitzer besser durch diese Krise kommen. Der Neubau von Wohnraum ist eingebrochen und das, obwohl er dringend benötigt wird. Die Nachfrage nach Mietobjekten in Stormarn ist weiterhin hoch. Zusammen mit der gestiegenen Inflation führt das zwangsläufig zu höheren Mieten. Zu welchen Ideen diese Entwicklung allerdings in der Politik führt ist schwer abzusehen. Die Aufteilung der CO<sub>2</sub>-Gebühren nach Gebäudestandart zwischen Mieter und Vermieter wird nicht die letzte Reglementierung der Politik sein.

Ihr Haus und Grund Verein wird sich auch im nächsten Jahr wieder für Ihre Interessen als Eigentümer einer Immobilie einsetzen. Wir versuchen Sie, in Absprache mit unserem Landes- und Zentralverband, laufend über neue Entwicklungen zu informieren und die Interessen der Eigentümer in die politischen Gremien zu tragen. Für unsere 3300 Mitglieder haben wir im laufenden Jahr neben dem Vereinsausflug auch Workshops zu den Themen Energieoptimierung, Vermietung und Vererben von Immobilien durchgeführt. Die hohen Teilnehmerzahlen bestätigen uns mit diesen Angeboten auf dem richtigen Weg zu sein. Wir planen deshalb im nächsten Jahr wieder verschiedene Veranstaltungen für Sie. Natürlich stehen auch unsere Mitarbeiter und Beiräte in den Geschäftsstellen für Ihre Fragen zur Verfügung. Für das Engagement des gesamten Teams unseres Haus und Grund Vereines möchte ich mich auf diesem Weg ganz herzlich bedanken. Ich wünsche Ihnen und Ihren Familien ein besinnliches Weihnachtsfest und einen guten Rutsch ins Jahr 2023. Bleiben Sie gesund und zuversichtlich.

**Mathias Schmidt** ■

1. Vorsitzender

# Jetzt ist sie da – unsere neue Internet-Seite

Liebe Mitglieder,  
In dieser Adventszeit haben wir nicht nur Weihnachtsgrüße für Sie bereit sondern auch ein Weihnachtsgeschenk: Unsere neue Internet-Seite ist fertig. Wir haben die alte komplett renoviert und sie wird im Dezember in neuer Erscheinungsweise wirksam geschaltet. Unsere Seite finden Sie unverändert unter:

[www.haus-und-grund-in-stormarn.de](http://www.haus-und-grund-in-stormarn.de)

Seit geraumer Zeit wissen wir, dass so eine Renovierung unserer bisherigen Internet Seite ansteht. Sie ist nicht nur in mancher Hinsicht veraltet, sondern ihre Wartung ist auch systemseitig nicht mehr zu gewährleisten. Eine neue individuelle Website unseres Ortsvereins wäre für uns nicht nur sehr aufwendig geworden, sondern hätte auch nicht durch einheitliche Erscheinung die Marke Haus & Grund gestärkt. Nun eröffnete sich in diesem Jahr die Möglichkeit, dass der Landesverband die neue Internet Seite des Zentralverbandes übernahm und diese danach

auch allen Ortsvereinen anbot. Jetzt ergab sich die ideale Kombinationsmöglichkeit von durchgängig einheitlicher Erscheinungsweise der Marke Haus & Grund im Internet mit maximalem Gestaltungsfreiraum für unsere individuellen lokalen

Inhalte darin. Mit entscheidender Unterstützung durch Frau Kühl vom Marketing des Landesverbandes ist uns das nun gelungen.

Die Stärkung der Marke ist so enorm wichtig um im Algorithmus der Suchmaschinen durch eine hohe Anzahl von

Aufrufen möglichst hoch auf der ersten Suchseite gelistet zu werden. Nur dann erregt man hohe Aufmerksamkeit und wird zuerst wahrgenommen. Warum ist das so wichtig? Weil das Auge des suchenden Lesers sich nun mal so verhält. Mehr und mehr werden Problemlösungen und Antworten im Internet gesucht und hier muss sich Haus & Grund gegen andere Anbieter behaupten und seinen Bekanntheitsgrad steigern. Gleichzeitig ist dies eine gute Werbung für Neu-



**Wärmedämmung**



**Schimmelpilzsanierung**



**Balkoninstandsetzung**



**Bauwerksabdichtung**



**Unsere Leistungen für trockene und gesunde Häuser**

Wir sind Ihr Spezialist für Bau- und Sanierungsvorhaben sowie der Werterhaltung von Gebäuden im Großraum Lübeck. Qualität, Zuverlässigkeit und Kundenzufriedenheit stehen bei uns an erster Stelle.

Ahifa Therm e.K. • Schwarzendamm 2 • 23843 Bad Oldesloe  
Telefon 04531 886163 • Fax 04531 886150 • [www.getifix.de/ahlf](http://www.getifix.de/ahlf)

Selbstständiger Partner der Getifix-Gruppe



**Mathias Pross**  
Sanitäre Installation · Bäder · Solaranlagen  
Heizungen · Erdwärme · Klima · Wellness



Hamburger Straße 6 · 22946 Trittau  
Tel.: 04154 / 23 92 · Fax: 04154 / 8 14 28  
[info@pross-trittau.de](mailto:info@pross-trittau.de)

**Schöne Bäder aus einer Hand  
Moderne Heizungssysteme**

[www.pross-trittau.de](http://www.pross-trittau.de)

**Bäume fällen  
pflegen, roden mit Abfuhr.  
Holz schreddern, Wurzeln fräsen.**

**Seilklettertechnik  
Tannenbaumverkauf  
ab dem 2. Advent**



**Tel.: 0 45 33/79 12 44  
0172 / 8 63 52 92**

**Thies Dölger - Binnenkamp 28 - 23858 Reinfeld**

mitgliedschaften. Ohne zeitgemäßes Auftreten in sozialen Medien hat man keine wirkliche Zukunft, schon gar nicht bei der jüngeren Generation.

Unsere individuellen lokalen Inhalte haben wir weitgehend beibehalten, jetzt in zeitgemäßer Erscheinungsweise. Keines der bekannten Kapitel geht verloren. Sie sind nur etwas nutzerfreundlicher sortiert. Durch integrierte Links finden Sie bei vielen Begriffen schnell Querverweise, so wie z.B. bei Wikipedia gewohnt. Aktuelle Nachrichten werden direkt von der Seite des Landesverbandes zugeschaltet und auch von dort gepflegt. Ein Service, den wir als Ortsverein in der Form nicht leisten könnten.



**Sparkasse  
Holstein**

**Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen?**



Ich erstelle kostenlos eine Marktwerteinschätzung Ihrer Immobilie  
Ich berate Sie rund um den Immobilienverkauf  
Ich verkaufe Ihre Immobilie  
**Ich freue mich auf Ihren Anruf**

**S-Immobilien-Gesellschaft Holstein mbH & Co. KG**  
Tochtergesellschaft der Sparkasse Holstein  
**Ulrik Neitzel • Tel. 04531 508-75777**  
Mobil 0171 7668540, [neitzel@sig-holstein.de](mailto:neitzel@sig-holstein.de)  
[sparkasse-holstein.de/makler](http://sparkasse-holstein.de/makler)

Diese einheitliche Haus & Grund Internet Seite wird in Zukunft ausgebaut um auch interaktiv kommunizieren zu können und sie mit anderen Programmen zum Vorteil der Nutzer zu verbinden.

Wenn Sie alle Weihnachtsgeschenke ausgepackt haben und wieder etwas Ruhe eingekehrt ist, dann schauen Sie doch mal per Internet bei uns vorbei. Wir wünschen Ihnen viel Spaß dabei. Bleiben Sie uns gewogen, wir freuen uns auf Sie.

**Dieter Tabbert für das Team** ■



**Abwasserhebeanlagen  
Einbruchmeldeanlagen • Alarmanlagen  
Videüberwachung**

**Installation • Reparatur • Kundendienst**

**BIRR**  
**Elektrotechnik**

0451-36191  
[www.elektro-birr.de](http://www.elektro-birr.de)

Detlef Rädich  
Birr Elektrotechnik  
Pumpen und Motoren  
GmbH  
Glashüttenweg 60  
23568 Lübeck

**ELEKTROTECHNIK • PUMPEN • ANTRIEBE • MOTOREN • SICHERHEITSTECHNIK**

## Ein Grund zum Strahlen – wer hat das nicht gerne?

Mein Name ist Vanessa Plötz und seit November 2022 unterstütze ich das Team von Haus und Grund in Stormarn e.V. in der Geschäftsstelle Bad Oldesloe.

Ich wurde 1988 in Bad Oldesloe geboren, bin in Nütschau aufgewachsen und wohne nunmehr seit 14 Jahren mit meinem Mann und meinen beiden Kindern in Schlamersdorf.

Vor 15 Jahren habe ich meine Ausbildung im medizinischen Bereich abgeschlossen. Seit der Ge-



burt unserer Kinder bin ich in unserem familiären Zimmereibetrieb für die Büroorganisation und für verwaltungstechnische Angelegenheiten verantwortlich.

Nun freue ich mich meine Fähigkeiten im Team bei Haus und Grund weiter ausbauen zu können und vor allem freue ich mich Sie, liebe Mitglieder persönlich kennenzulernen und Ihnen bei Ihren Angelegenheiten behilflich zu sein.

**Vanessa Plötz** ■

## Wie finden Neumitglieder zu uns → und warum?

Liebe Mitglieder, wussten Sie schon, wie die meisten neuen Mitglieder zu Haus & Grund finden? Sie werden staunen: Durch SIE, als zufriedene Mitglieder. Sie sind offenbar mit unserem Service und unseren fachkundigen Hilfeleistungen zufrieden und empfehlen H&G diese in Gesprächen mit Freunden, Verwandten, Nachbarn und anderen weiter, wenn Rat und Unterstützung rund um ihre Immobilie gesucht wird. Für diese Verbundenheit möchten wir uns herzlich bei ihnen bedanken. Welche Werbung könnte wirksamer sein, als der gute Rat einer Vertrauensperson? Keine vollmundige Werbeanzeige kann das leisten.

### Und warum kommen Neumitglieder zu uns?

Nicht weil wir ein toller Verein sind, in dem man gesellig zusammen kommt und soziale Wärme verströmt, sondern weil Immobilienbesitzer und die, die es werden wollen konkrete und dringende Anliegen zu diesbezüglichen Problemen haben, die sie nicht allein lösen können. Mehr und mehr

sind einfache Lösungen für Standardfälle im Internet zu finden. Kompliziertere Vorgänge erfordern jedoch den Rat von Fachleuten in vertrauensvoller Kommunikation. Folglich haben die Beratungsnachfragen über die letzten Jahre ein deutlich anspruchsvolleres Niveau erreicht. Die Mehrheit unsere Mitglieder befindet sich in der zweiten Lebenshälfte. Wir brauchen ständig ein Nachwachsen von jüngeren Mitgliedern, um uns allein durch ausreichende Größe Akzeptanz zu verschaffen und Gehör zu finden. Nur so sind unsere gemeinsamen Interessen nach außen wirksam zu vertreten. Deshalb bitten wir sie in unserem gemeinsamen Sinne weiterhin aktiv zu bleiben und Neumitglieder zu werben. Aufnahmeanträge erhalten sie in unseren Geschäftsstellen oder online auf [www.haus-und-grund-in-stormarn.de](http://www.haus-und-grund-in-stormarn.de). Verschiedene Gutscheine liegen für sie zur Auswahl als kleines Dankeschön bereit. Bleiben sie uns verbunden, wir zählen auf Sie.

*Dieter Tabbert für das Team* ■

## Grundsteuer – Fristverlängerung & mögliche Rechtsmittel

Die Frist für die Abgabe der Grundsteuererklärung wurde verlängert: Nunmehr ist die Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts bis zum 31. Januar 2023 abzugeben. Derzeit gehen aber auch bereits die ersten Bescheide bei denjenigen ein, die ihre Erklärung früher eingereicht haben. Im Zweifel sollte gegen den Grundsteuerwertbescheid Einspruch eingelegt werden, wenn er gegenüber dem Einheitswertbescheid deutlich erhöht beziehungsweise zu hoch oder anderweitig un schlüssig erscheint. Eine generelle Empfehlung, ab welcher Höhe „zu hoch“ ist, kann nicht abgegeben werden. Sollte in Reaktion auf den Einspruch eine sogenannte Verböserung (ungünstigerer Bescheid gegenüber dem ursprünglichen Grundsteuerwertbescheid) drohen, muss die Finanzverwaltung darüber informieren. Der Einspruch kann dann gegebenenfalls noch zurückgezogen werden. In einigen Fällen ergeht der Grundsteuerwertbescheid bereits gemeinsam mit dem Grundsteuermess-

bescheid. Wird der Messbescheid ebenfalls als falsch erachtet, weil zum Beispiel eine falsche Steuermesszahl angewendet oder eine Befreiung oder Vergünstigung im Messbescheid nicht beachtet wurde, die sich auf den Messbetrag auswirkt, muss auch ausdrücklich gegen den Messbescheid mit einmonatiger Frist Einspruch eingelegt werden.

### Einspruchsfrist beachten

Der Einspruch muss innerhalb eines Monats nach Eingang des Bescheides erfolgen; eine Begründung kann nachgereicht werden. Dies muss dann aber auch zeitnah beziehungsweise spätestens auf entsprechende Anforderung des Finanzamtes geschehen. Ansätze für eine Begründung können zum Beispiel „objektive“ Fehler im Bescheid wie etwa falsche Angaben zu Flächen, beim Bundesmodell eine unkorrekte Bodenrichtwertzone oder die falsche Grundstücksart sein. Auch zu hoch angesetzte Bodenrichtwerte (Bundesmodell)

lassen sich grundsätzlich bemängeln. Hier besteht aber die Problematik, dass Bodenrichtwerte nach derzeitiger Rechtslage als nicht widerlegbare gutachterliche Feststellung gelten. Dies wird ein wichtiger Teil der Argumentation gegen das Grundsteuer-Bundesmodell gerichtete Musterverfahren von Haus & Grund Deutschland und dem Bund der Steuerzahler sein. Um hier nicht zu viel vorwegzunehmen, sollte bei der Begründung nur generell auf die Unangemessenheit des vom Finanzamt angesetzten Bodenrichtwertes, gegebenenfalls unterlegt mit Fakten, aber ohne rechtliche Wertung, hingewiesen werden.

### Nettokaltmiete im Bundesmodell

Ähnlich verhält es sich beim Ansatz der pauschalen Nettokaltmiete im Bundesmodell. Auch hier sieht der Gesetzgeber keine Abweichungsmöglichkeit durch Nachweis tatsächlich geringerer ortsüblicher Mieten oder einer abweichenden Mietniveaustufe vor. Deshalb sollte auch in diesem Fall bei der Begründung mit Blick auf das anstehende Musterverfahren nur generell auf die Unangemessenheit des von Gesetzes wegen angesetzten Mietwertes, gegebenenfalls unterlegt mit Fakten, aber ohne rechtliche Wertung, hingewiesen werden. Ein Gutachten zum Nachweis eines tatsächlich geringeren Wertes – wie bei der Erbschaftsteuer möglich – ist beim Bundesmodell nicht zugelassen.

### Zurückweisung des Einspruchs

Wird der Einspruch als unbegründet zurückgewiesen, muss einen Monat nach Bekanntgabe der Einspruchsentscheidung Klage vor dem Fi-

nanzgericht erhoben werden. Ein Antrag auf Ruhen des Verfahrens im Rahmen der Einspruchsbearbeitung wird aktuell nicht erfolgreich sein. Hintergrund ist, dass dafür ein Aktenzeichen eines Revisions- oder Bundesverfassungsgerichtsverfahrens vorliegen muss. Auch ein Antrag auf Vorläufigkeit des Bescheides wird keinen Erfolg haben. Hierfür müssen die entsprechenden Gründe nach der Abgabenordnung vorliegen, zum Beispiel ein Verfahren vor dem Bundesverfassungsgericht, was aktuell nicht der Fall ist. Verfahrenstechnisch ist es wenig sinnvoll, einen Antrag auf Aussetzung der Vollziehung zu stellen, da mit den Bescheiden über den Grundsteuerwert noch keine Zahlung festgelegt wird. Nach einer abweisenden Einspruchsentscheidung durch das Finanzamt bliebe also nur der kostenpflichtige Klageweg, um den entsprechenden Bescheid weiterhin offen zu halten.





**Sanitärinstallation  
Heizung + Solar  
Wartung + Reparaturen**

**Jörn Renk GmbH**

---

[www.joern-renk.de](http://www.joern-renk.de)

**BAD & WÄRME zum Wohlfühlen**

**Am Kirchberg 14, 23860 Klein Wesenberg**

**Telefon: 04531-8 55 40**  
**Telefon: 04533-7 87 78 92    info@joern-renk.de**

## Malerei Schulenburg GmbH

MEISTERBETRIEB

Energieberater im Maler-  
und Lackiererhandwerk

- Maler- und Tapezierarbeiten
- Wärmedämmung
- Gerüstbau
- Gerüstverleih

- Altbausanierung
- Fassadenbeschichtung
- Bodenlegearbeiten

23858 Groß Wesenberg · Mühlenkamp 9 a  
Tel. 0 45 33 / 86 66 · Fax 6 15 16

SEIT ÜBER 100 JAHREN ULRICH  
FLEISCHFRESSER



Inh. Jan Fleischfresser  
Dachdeckermeister

Innungs-Fachbetrieb für Dacheindeckungen · Fassaden  
Isolierung · Bauklempnerei · Asbestentsorgung, Zimmerarbeiten

Segeberger Str. 30 – 23843 Bad Oldesloe

Tel. 04531/2882 – Fax 04531/4538 – [www.oldsloeer-dachdecker.de](http://www.oldsloeer-dachdecker.de)



**Fachanwaltskanzlei Behrens**  
Arbeitsrecht | Mietrecht | Gesellschaftsrecht

Rechtsanwalt Maani Behrens

Fachanwalt für Arbeitsrecht, Mietrecht  
und Wohnungseigentumsrecht

Ich berate Sie auch im Erbrecht und  
Immobilienrecht.

Grabauer Str. 6-8  
21493 Schwarzenbek  
[www.fachanwaltskanzlei-behrens.de](http://www.fachanwaltskanzlei-behrens.de)  
F 04151 – 867 500



## Vermieterseminar 2022

Auch dieses Jahr bot das Hotel Am Schloss in Ahrensburg passende Räumlichkeiten und guten Service für unser 16. Vermieterseminar am 5. November, organisiert von Cornelia Pareike. Die Mehrheit der über 30 Teilnehmer waren private Vermieter, ergänzt durch einige Professionelle aus Vermietung und Verwaltung. Die routinierten und erfahrenen Referenten führten in sehr lebendiger Weise durch das Programm, immer wieder bereit die vielen Fragen der Teilnehmer mit guten Beispielfällen aus der Praxis zu beantworten, wodurch das ganze Seminar sehr kurzweilig wurde. Die Fachanwälte Herr Kujath vom Landesverband, sowie „unsere“ Fachanwälte Herr Greiner und Frau Hein schlugen

den weiten Themenbogen von der Vermietung, über Verwaltung und Abrechnung bis zu Kündigung und Entmietung von Wohnimmobilien. In der Tat Stoff genug, geschärft durch aktuelle Gesetzgebungen und Rechtsprechungen. Die Teilnehmer verließen nach 8 Stunden gut informiert und mit Schulungsnachweisen in den Händen die Veranstaltung.

**Dieter Tabbert** ■

M I C H A E L  
**JONAS**  
SICHERHEITSTECHNIK

- Einbruchschutz
- Funk-Alarmanlagen
- Videoüberwachung
- Schlüssel, Schlösser

Friedrich-Ebert-Str. 3a · 23858 Reinfeld  
Tel. 04533 / 20 99 570  
Fax 04533 / 20 99 032  
Mobil 0172 / 78 54 333  
info@sicherheitstechnik-jonas.de

## Veranstaltungskalender

9. Mai 2023	Mitgliederversammlung
5. September 2023	Vereinsausflug
Herbst 2023	Vermieterseminar + Workshop

Über weitere Details zu den Terminen werden wir Sie über unsere **Rundschreiben**, per **Mail** oder auf unserer **Homepage** informieren. ■

Alle Sicherheit  
für uns im Norden.

**PROVINZIAL**  
Die Versicherung der Sparkassen

Wir übernehmen Verantwortung und helfen schnell  
und unbürokratisch - eben Nähe, die man spürt.



Ihr Bezirkskommissariat

**Philipp Koplin e. K.**  
**Florian Loewenau e. K.**

Hindenburgstraße 9, 23843 Bad Oldesloe  
Tel. 04531 17970, Fax 04531 179722  
bad.oldesloe@provinzial.de



## Weihnachtsgrüße & Öffnungszeiten



Ein besinnliches Weihnachtsfest und  
ein friedvolles neues Jahr wünscht  
Ihnen und Ihren Familien  
das Team von Haus & Grund in Stormarn.

Unsere Geschäftsstellen in Bad Oldesloe und Trittau bleiben in der Zeit vom 27. bis zum 30. Dezember geschlossen. Am 2. Januar 2023 sind wir zur gewohnten Zeit wieder für Sie da.

Die erste Rechtsberatung im neuen Jahr findet am Donnerstag den 5. Januar statt!