

DIE GARTENSTADT

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



In dieser Ausgabe lesen Sie:



In eigener Sache	S.2
Wohin mit dem Regenwasser? Status Quo - Quo Vadis?	
Niederschlagswassermanagement in Frohnau	S.4
Was das neue Heizungsgesetz von Verwaltern abverlangt	S.5
Landesverbandstag HuG Berlin 2024 - Programm	S.7
Auszüge aus dem Manuskriptdienst	S.8
Neue Gesetzgebung: Was ändert sich 2024?	S.14
Grundsteuer-Musterverfahren: Erste Musterklagen eingereicht	S.16
Verwaltung - Z wie zertifiziert	S.18
Wohnungsbrand - Was ist nach dem Löschen zu tun?	S.19
Frohnau: Damals und heute	S.21
Mitgliederberatung	S.22



Liebe Mitglieder,
liebe Gartenstädter,

ich hoffe, Sie haben alle einen guten und friedlichen Jahreswechsel erlebt und sind positiv in das neue Jahr gestartet.

2024 kommen große Herausforderungen auf die Menschen in Deutschland zu. Dazu zählen nicht zuletzt die Aufgaben, die das seit dem 01. Januar geltende Heizungsgesetz den Immobilieneigentümern stellt. Hier haben wir Sie bereits in der Vergangenheit über die „Gartenstadt“ und durch Veranstaltungen auf dem Laufenden gehalten. Das werden wir in diesem Jahr fortsetzen und unsere Berater stehen Ihnen darüber hinaus jederzeit für eine individuelle Erstberatung zur Verfügung. Insoweit auch der Hinweis auf die Auftaktveranstaltung 2024 unseres Landesverbandes, Haus und Grund Berlin, am 25. Januar im Hyatt Hotel am Potsdamer Platz. Dort können Sie in angenehmer Atmosphäre wichtigen Anregungen und Informationen zu Immobilienthemen 2024 lauschen und mitnehmen. Die Veranstaltung ist kostenfrei. Einzelheiten auf Seite 7 in diesem Heft. Vielleicht sehen wir uns dort ja!

Auch die neue Grundsteuer wird uns 2024 weiter beschäftigen. Wie Sie wissen, begleitet und sponsert

unser Bundesverband, Haus und Grund Deutschland, verschiedene Musterverfahren. Hier geht es weiter: Nach Berlin und Rheinland-Pfalz sind jetzt auch in Nordrhein-Westfalen zwei von Haus & Grund Deutschland und dem Bund der Steuerzahler (BdSt) unterstützte Klagen bei den Finanzgerichten eingereicht worden. Damit setzen beide Verbände ihr Engagement fort und helfen weiteren Eigentümern, die sich gegen die Bewertung ihrer Grundstücke im Rahmen der Grundsteuerreform wehren und vor das Bundesverfassungsgericht ziehen wollen. Einen ausführlichen Bericht zum derzeitigen Stand der Verfahren finden Sie auf Seite 16.

Abschließend noch der Hinweis auf eine Veranstaltung zu der Starkregenproblematik und dem Niederschlagswassermanagement in Frohnau am 24. Januar im Centre Bagatelle. Unser Verein engagiert sich mit anderen Akteuren, u.a. den Berliner Wasserbetrieben, in einer Arbeitsgruppe zu diesem Thema. Erste Ergebnisse sollen in der Zusammenkunft vorgestellt werden. Einzelheiten finden Sie auf Seite 4.

Jetzt erst einmal viel Spaß beim Lesen.

Ihr Kai-Peter Breriholdt

Unsere Fördermitglieder:



Heinz Bein Malereibetrieb KG
Maler- und Tapezierarbeiten, Fassadenanstriche- und Putze, Betonsanierung, Vollwärmeschutz, 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

Wohin mit dem Regenwasser? Status Quo - Quo Vadis? Niederschlagswassermanagement in Frohnau

Wie bereits in der letzten Ausgabe unserer Mitgliederzeitschrift angekündigt, findet diese Veranstaltung am

Mittwoch, 24.1.2024, 19:00 Uhr

im Centre Bagatelle, Zeltinger Straße 6, 13465 Berlin statt.

Die extremen Starkregenereignisse der letzten Jahre haben verdeutlicht, dass der Schutz vor Überflutungen auch für die Gartenstadt Frohnau ein wichtiges Thema ist: Ganze Straßenabschnitte waren für Fahrzeuge nicht mehr passierbar, Keller und Wohnbereiche vieler Häuser wurden regelmäßig von Überflutungen betroffen.

Das historische System der mehr als 20 Versickerungsteiche („Blaue Augen“) ist weiterhin vorbildlich und bleibt auch für die Zukunft alternativlos. Unter dem Stichwort „Schwammstadt“ werden in Neubaugebieten ähnliche Lösungen umgesetzt. Das Frohnauer System bedarf aber dringend einer Überarbeitung, um sowohl Überflutungen zu vermeiden als auch die ökologische Qualität der Teiche zu verbessern.

Daher wurde auf Veranlassung des Bezirksamtes Reinickendorf eine Arbeitsgruppe „Niederschlagswasser Gartenstadt Frohnau“ unter Beteiligung der Berliner Wasserbetriebe (BWB), der Berliner Regenwasseragentur (RWA), der Fachabteilungen „Straßen- und Grünflächen“ und „Umwelt- und Naturschutz“ des Bezirksamtes und des Bürgervereins in der Garten-

stadt Frohnau e.V. sowie des Grundbesitzer-Vereins der Gartenstadt Berlin-Frohnau ins Leben gerufen.

In einem ersten Arbeitsschritt wurde die Situation in allen Einzugsgebieten der Versickerungsteiche auf Basis der in Frohnau über Jahre gesammelten Informationen sowie der Daten des Bezirkes Reinickendorf und der Berliner Wasserbetriebe analysiert und Handlungserfordernisse ermittelt.

In einer gemeinsamen Veranstaltung am 24. Januar 2024 im Centre Bagatelle werden die Ergebnisse der Situationsanalyse und die weitere Vorgehensweise vorgestellt. Impulse kommen u.a. von Julia Schrodthiel, Bezirksstadträtin im Bezirksamt Reinickendorf, den Berliner Wasserbetrieben, Fachabteilungen des Bezirksamtes Reinickendorf und Prof. Dr.-Ing. Hans-Peter Lühr (Sprecher AG Wasser des Bürgervereins). Moderiert wird die Veranstaltung von Dr. Carsten Benke. Eine anschließende Diskussionsrunde bietet Möglichkeit für Fragen und Anregungen.

Alle interessierten Bürgerinnen und Bürger sind herzlich zu der Veranstaltung eingeladen.

Wir bitten bis zum 20. Januar 2024 um Anmeldung unter: veranstaltung@buergerverein-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.

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

Was das neue Heizungsgesetz von Verwaltern abverlangt

von RA Kai-Peter Breiholdt, Grundbesitzer-Verein

Das Gebäudeenergiegesetz ist mit neuen Aufgaben verbunden, die Verwalter beachten müssen. Was es zu beachten gilt und wo rechtliche Knackpunkte lauern.

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) legt Wohnungseigentümergeinschaften einige Pflichten auf, um die sich der Verwalter als Organ der Gemeinschaft ab Anfang 2024 kümmern muss. Einige sind einfach und schnell zu erfüllen, andere erfordern mehr Aufwand. Außerdem gibt es GEG-Regeln zu Kostenverteilung und Mehrheiten bei Abstimmungen, die nicht mit dem Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG) korrespondieren. Hier müssen Gerichte für Klarheit sorgen.

Während die Kommunen in den kommenden Monaten und Jahren damit befasst sein werden, Wärmepläne zu erstellen, müssen auch Wohnungseigentümer mit Etagenheizungen Hausaufgaben machen und ihrem Verwalter bis zum 31. Dezember 2024 Daten zu ihrer Anlage liefern (§71n Abs. 2 GEG). Dazu zählt der Zustand ihrer Etagenheizung, der Leitungen und Heizkörper sowie Informationen zu ihrer Reparaturanfälligkeit. Ferner müssen sie darüber informieren, ob sie zurückliegend in ihrem Sondereigentum Veränderungen an der Anlage vorgenommen oder beauftragt haben. Damit sind zum Beispiel Anpassungen der Leitungen oder der Tausch von Heizkörpern gemeint. Ferner müssen sie über mögliche Anlagen informieren, die der Effizienzsteigerung dienen und die sie in ihren Wohnungen eingebaut haben.

Der Verwalter sollte seinen Eigentümern für diese Datenabfrage eine Frist von zwei oder drei Monaten setzen. Hierfür sowie für die Antworten der Eigentümer ist die Textform, also beispielsweise eine E-Mail, ausreichend.

Verwalter sind gut beraten, die Eigentümer frühzeitig über das GEG und die anstehenden Aufgaben in Kenntnis zu setzen, am besten Anfang kommenden Jahres. Außerdem sollte das Thema auf die Tagesordnung der nächsten Eigentümerversammlung gesetzt werden. So hat die Gemeinschaft ausreichend Zeit, gegen eventuelle Miteigentümer vorzugehen, welche die Frist nicht einhalten können

oder sich einer Zusammenarbeit entziehen. Gibt es in einer Eigentümergeinschaft Personen, die auch nach gutem Zureden und Ermahnen unkooperativ sind, muss die Gemeinschaft die Auskunft zu den Heizdaten einklagen beziehungsweise gerichtlich einen Zutritt zur Wohnung durchsetzen, um sich auf diesem Weg die erforderlichen Informationen zu beschaffen. Sind alle Daten vorhanden, hat der Verwalter drei Monate Zeit, diese der Eigentümergeinschaft zur Verfügung zu stellen.

Weniger Aufwand für Datenbeschaffung der Schornsteinfeger

Weniger Aufwand sollten Verwalter haben, weitere Daten zu den Etagenheizungen vom zuständigen Bezirksschornsteinfeger zu erfragen. Dieser muss dem Verwalter bis spätestens 31. Dezember 2024 Informationen zu Art, Alter, Funktionstüchtigkeit und Nennwärmeleistung der eingebauten Etagen-



**BRILLENKOMPLETTPREIS
FÜR ERWACHSENE!**
*FERN-, PC- ODER LESEBRILLEN AB 99€**

IMMER INKLUSIVE:

- KUNSTSTOFFGLÄSER
- HARTBESCHICHTUNG
- SUPERENTSPIEGELUNG

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

heizungen liefern (§71n, Abs.1 GEG). Diese finden sich in der Regel im Kheurbuch. Der Dienstleister hat dafür nach der Aufforderung sechs Monate Zeit. Der Verwalter wiederum hat nach Erhalt der Daten binnen drei Monaten die Ergebnisse der Eigentümergemeinschaft mitzuteilen.

Verfügt das Gebäude über eine Zentralheizung, informiert der zuständige Schornsteinfeger den Verwalter schon immer über das Ergebnis seiner Inspektionen und Messungen. Das GEG sieht hier keine Änderungen vor.

Außerdem sollen Eigentümer laut GEG ihren Verwalter künftig über einen Ausfall ihrer Etagenheizung oder deren Austausch etc. „unverzüglich unterrichten“. Um diesem Punkt die gebührende Bedeutung beizumessen und als Verwalter juristisch abgesichert zu sein, ist es angeraten, eine entsprechende Informationspflicht formell beschließen zu lassen.

Wurde dem Verwalter ein geplanter Heizungsaustausch gemeldet, muss er unverzüglich eine Eigentümerversammlung einberufen. Denn die Eigentümer müssen darüber befinden, wie sie die im GEG vereinbarten Ziele erreichen wollen ihre Heizungsanlage künftig zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien zu betreiben. Ist noch keine kommunale Wärmeplanung vorhanden, aus der zum Beispiel hervorgeht, dass das Gebäude an Fernwärme angeschlossen werden kann, müssen sich die Eigentümer auf Alternativen verständigen. Das kann zum Beispiel eine mit Wärmepumpe betriebene zentrale Heizungsanlage sein. Möglich ist auch der Neueinbau von Gasetagenheizungen, wenn sichergestellt ist, dass diese zukünftig mit einem steigenden Anteil an erneuerbaren Energien betrieben werden können. Für den Umstieg bleiben der Gemeinschaft fünf Jahre ab dem ersten Ausfall einer Gasetagenheizung. Zu diesem Zweck muss zusammen mit Experten wie zum Beispiel Energieberatern ein Umsetzungskonzept (Sanierungsfahrplan) erarbeitet und beschlossen werden. Entscheiden sich die Wohnungseigentümer für den Einbau einer Zentralheizung, so verlängert sich die Ausführungsfrist um weitere acht Jahre. In dieser Zeit ist der Verwalter verpflichtet, die Eigentümer mindestens einmal im Jahr über die Fortschritte zu informieren.

Kommt es in der Gemeinschaft binnen fünf Jahren zu keiner einvernehmlichen Entscheidung zur künftigen

Heizungsanlage, ist der Umstieg auf eine zentrale Anlage zwingend, die zu 65 Prozent aus erneuerbaren Energien betrieben wird.

Herausforderungen Kostenverteilung und Abstimmungsanforderungen

Grundsätzlich müssen sich nicht alle Eigentümer auf eine einheitliche, zentrale Heizungsanlage einigen. Soll in der Gemeinschaft mindestens eine Etagenheizung beibehalten werden, ist hierfür allerdings eine Zwei-Drittel-Mehrheit der abgegebenen Stimmen und die Hälfte der Miteigentumsanteile (MEA) erforderlich (§ 71n Abs. 6 GEG). Dieses Quorum bedeutet eine Abweichung vom WEMoG. Hier kann es möglicherweise zu juristischen Auseinandersetzungen kommen.

Noch größeres Konfliktpotenzial verbirgt sich hinter der Kostenverteilung für die nötigen Heizungsumbauten: Im GEG ist geregelt, dass Wohnungseigentümer die Kosten der Umstellung auf eine zentrale Anlage gemäß ihren MEA tragen müssen. Das Wohnungseigentumsgesetz sieht jedoch vor, dass eine Kostenvereinbarung mit einer einfachen Mehrheit geändert werden kann. Im Zusammenhang mit dem GEG ist unklar, ob Eigentümer diese Regel im Falle der Heizungsumstellung anwenden und die Kostenvereinbarung anpassen dürfen. Dies müssen künftig die Gerichte klären.

Über die Kostenverteilung der Arbeiten, die in den einzelnen Wohnungen durchzuführen sind, können die Eigentümer durch Beschluss entscheiden.

Existiert in der Wohnungseigentümergeinschaft bereits eine zentrale Heizungsanlage, müssen Eigentümer, die ihre Wohnung neu daran anschließen wollen, der Gemeinschaft einen angemessenen Ausgleich bezahlen.

 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

Landesverbandstag von Haus und Grund Berlin am 25. Januar 2024 im Grand Hyatt ab 12:00 Uhr



- › **Grußwort**
Vertreter Senatsverwaltung (angefragt)

- › **Fachausstellung**
mit unseren Partnern

RECHTLICH 13:25 - 15:00 Uhr



- › **Die rechtssichere Vermietung**
Dr. Carsten Brückner, Rechtsanwalt



- › **Die rechtssichere Übertragung von Immobilien**
Johanna Neumann, Notarin

- › **Das Rahmenenteignungsgesetz – was steckt dahinter?**
Referent Senatsverwaltung (angefragt)

FINANZIELL 15:30 - 16:45 Uhr



- › **Grundsteuer und Musterklagen – der aktuelle Stand**
Sibylle Barent, Haus & Grund Deutschland



- › **So können Vermieter und Eigenheimbesitzer mit energetischen Sanierungsmaßnahmen Steuern sparen**
Patrick Straßer, Steuerberater



- › **Gibt es 2024 noch Förderung für Sanierung und Neubau?**
Ralph Piterek, Landesverband für Energieeffizienz

TATSÄCHLICH 16:50 - 17:30 Uhr



- › **Der Versicherungsschutz rund um die Immobilie für Vermieter und Eigentümer**
Martin Waldow, Geschäftsstellenleiter



Frank Richter, Fachberater für Sach- und Gewerbeversicherungen,
Versicherungsfachmann (BWV)



Matthias Schatz, Fachberater für Sach- und Gewerbeversicherungen,
Versicherungsfachmann (BWV)
ERGO und Vertriebs AG



- › **Vorstellung des ersten Techem-Multisensorgeräts für die Wohnungswirtschaft**
Matthias Werner, Techem

Bad & Küche

Themen

Kleine Bäder modernisieren

Badmöbel

Küchentrends

KLEINE BÄDER MODERNISIEREN

Bewegungsfreiheit auf wenigen Quadratmetern

Kleine Badezimmer sind weit verbreitet. Doch auch ein Mini-Bad lässt sich mit durchdachter Planung in eine vollwertige Wellness-Oase verwandeln.

Der Wunsch nach einem großzügigen Bad steht bei vielen Haus- und Wohnungsbesitzern ganz oben auf der Liste, doch die Realität in bundesdeutschen Haushalten sieht anders aus. „Das durchschnittliche deutsche Bad ist 9,2 Quadratmeter groß. Wir wissen aber, dass es viele Bäder mit kleineren Grundrissen gibt. Der reale Durchschnittswert dürfte bei circa 6 Quadratmetern liegen. Jedes vierte Badezimmer in Deutschland wartet auf eine Modernisierung“, erklärt Jens J. Wischmann, Geschäftsführer der Vereinigung Deutsche Sanitärwirtschaft e. V. Idealerweise kann man bei einer Sanierung eines kleinen Bades einen Nebenraum dem Badezimmer zuschlagen. Allerdings ist dies nicht nur kostenintensiv, sondern oft auch nicht realisierbar. So müssen viele Eigentümer auf wenigen Quadratmetern mit verwinkelten Grundrissen, Absperrventilen, Wasseruhren und Abflussrohren zurechtkommen. Das heißt aber noch lange nicht, dass ein kleines Bad keinen Komfort bieten kann.

Bodenebene Duschen in Fliesenfarbe
Verzichtet man auf eine Badewanne zugunsten einer großzügigen bodenebenen Dusche und entscheidet sich für



Foto: Hansgrohe

eine Duschtrennung aus Klarglas, erhält der Raum großzügiges Flair. Lässt sich die Duschtür dann auch noch nach innen öffnen, spart dies zusätzlich Platz. Für absolute Mini-Bäder sind Duschtrennungen, die man nach dem Duschen komplett an die Wand klappen kann, eine perfekte Lösung. Sie vergrößern die Bewegungsfreiheit im Handumdrehen.

Ein weiterer Gestaltungstrick: die Duschtasse im Farbton der Bodenfliesen wählen. So bildet sie auch optisch eine Einheit mit dem Boden. Allerdings sollte man bedenken, dass Kalkflecken umso eher sichtbar sind, je dunkler der Farbton der Duschtasse ausfällt.

Wer trotz Platzmangel in einer Badewanne entspannen möchte, kann auf asymmetrisch geformte Modelle zurückgreifen. Der großzügig dimensionierte

Rückenbereich ermöglicht eine angenehme Liegeposition, und dank der Verjüngung zum Fußende benötigt die Wanne weniger Platz.

Ausreichend Stauraum sorgt für Ordnung

Es versteht sich, dass Waschtische und Armaturen mit großer Ausladung nicht infrage kommen. Damit man nicht auf zu kleine Gäste-WC-Lösungen zurückgreifen muss, bieten einige Hersteller für Waschbecken und Toiletten sogenannte Kompaktversionen mit tiefenreduzierten, aber immer noch vollwertig nutzbaren Modellen an. Zudem spart die Montage von Wandarmaturen Platz. Sind die Wände dafür nicht geeignet, stellen Waschbecken mit seitlich montierten Armaturen eine gute Alternative dar.

Foto: Kermi



Je geringer die Ausladung des Waschbeckens, desto unkomfortabler ist seine Nutzung unter dem Spiegelschrank. Für diese Fälle eignen sich sogenannte Unterputz-Spiegelschränke. Sie werden bündig in die Wand eingelassen, sodass man auf den ersten Blick nicht erkennt, dass sich hinter dem Spiegel ein Stauraum verbirgt. Ist die Wandstärke nicht ausreichend tief, eignet sich ein Halbeinbau-Spiegelschrank, der nur zur Hälfte in die Wand eingelassen wird. Für eine sichere Montage sollte die Nische mindestens 7 Zentimeter tief sein.

Je kleiner das Bad, desto wichtiger ist Stauraum. Hier sind Waschtisch-Unterschranke mit Schubladen statt mit Schwingtüren empfehlenswert. Sogar Steckdosen für Föhn, Rasierer und elektrische Zahnbürste finden in den Schüben Platz, sodass die Geräte jederzeit griffbereit und dennoch verstaut sind.

Wer eine Installationswand zur Montage von Waschtisch oder WC plant, kann zudem vorgefertigte Module für WC-Bürste und Toilettenpapier, aber auch schmale Regale bündig in die Installationswand einbauen lassen. Dies gibt dem Raum sofort mehr Großzügigkeit. Manchmal sorgen auch simple Tricks für große Effekte: Schlägt die Badezimmertür in das Bad hinein auf, steht sie auf jeden Fall immer im Weg. Wird der Anschlag so verändert, dass sich die Tür nach außen öffnet, ist

deutlich mehr Bewegungsfreiheit garantiert.

Großformatige Fliesen für Wand und Boden

Im Duschbereich sowie hinter dem Waschbecken sind Fliesen natürlich die erste Wahl. Hier sind großformatige Fliesen nicht nur optisch, sondern auch aus praktischen Gründen zu bevorzugen. Je größer die Fliesen, desto weniger Fugen werden benötigt, und die Wand wirkt ruhiger. Zudem ist eine solche Fläche leichter zu pflegen als eine mit vielen Fugen. Lässt man die Bodenfliesen im gleichen Format an den Wänden hochlaufen, erzeugt dies ebenfalls ein größeres Raumgefühl. Bei einer umfassenden Modernisierung

des Bades sind viele Gewerke im Spiel. „Für eine Komplettanierung in mittlerer bis gehobener Ausstattung sollte man mit bis zu 4.000 Euro pro Quadratmeter rechnen. Dabei sind kleinere Bäder aber nicht der Größendifferenz entsprechend günstiger zu realisieren als große Bäder, da die Basis für die Ausstattung bei jedem Badezimmer gleich ist“, erklärt Jens J. Wischmann.

*Susanne Speckter
Freie Journalistin*

BADMÖBEL

Funktionale und ästhetische Wellness-Oase

Das Badezimmer ist der Raum, in dem unser Tag üblicherweise beginnt und endet. Er ist damit mehr als ein Ort, der einzig und alleine der Körperpflege dient. Für viele soll das Bad auch Ruhe und Entspannung bieten und eine Wohlfühloase sein, in der man einfach mal die Seele baumeln lassen kann. Gleichzeitig soll es praktisch und einfach zu pflegen sein. Großen Einfluss hat die Möblierung, die Funktionalität und Ästhetik in Einklang bringt und dafür sorgt, dass man sich rundum wohl fühlt.

Ein gut gestaltetes Badezimmer erfordert eine sorgfältige Planung – denn es geht nicht nur darum, dass die Möbel zu den räumlichen Gegebenheiten passen, sondern dass sie auch den Anforderungen eines Feuchtraums gerecht werden. Denn mögen die Badezimmermöbel zwar optisch kaum Unterschiede zur Möblierung anderer Wohnräume aufweisen, unterscheiden sie sich doch deutlich in Beschaffenheit und Verarbeitung – vor allem, was das Material angeht. Aufgrund der feuchten Umgebung im Badezimmer ist es wichtig, feuchtigkeitsbeständige Möbel auszuwählen, um Wasserschäden und Schimmelbildung vorzubeugen.

Möbel aus versiegeltem Holz

Aus Massivholz werden Badmöbel darum heutzutage kaum noch hergestellt, was einerseits am hohen Preis liegt, aber auch daran, dass sich Holz in feuchter Umgebung schnell ausdehnt und über kurz oder lang Schaden nimmt. Besser geeignet sind Holzwerkstoffe wie Spanplatten, MDF oder Sperrholz, die entsprechend oberflächenversiegelt sind. Auch Glas, Keramik und Kunststoffe bieten sich für Feuchträume an, da sie wasserunempfindlich sind. Grundsätzlich empfiehlt es sich, in hochwertige, langlebige und strapazierfähige Badmöbel zu investieren.

Handtücher, Pflegeprodukte, Föhn oder Rasierer – im Bad müssen viele Utensilien untergebracht werden, sodass die Möbel genügend Stauraum bieten sollten. Wichtig ist, vor dem Einrichten zu überlegen, wie viel Stauraum man benötigt. Auch sollte der Raum sorgfältig ausgemessen werden, damit die ausgewählten Möbel in den verfügbaren Platz pas-

sen. Ein überfülltes Badezimmer kann unansehnlich wirken. Ziel ist es, mit den richtigen Möbeln ein Bad so einzurichten, dass es nicht zugestellt wirkt und dennoch genügend Ablagefläche und Stauraum bietet.

Stauraum schaffen

Herzstück vieler Bäder ist das Waschbecken mit passendem Waschtischunterschrank, in dem sich oft erstaunlich viel unterbringen lässt. Ergänzt werden kann dieser durch diverse Badezimmerschränke, die in verschiedenen Formen und Größen erhältlich sind und etwa ideale Stauflächen für Handtücher bieten. Diese Schränke können an der Wand montiert oder als freistehende Einheiten genutzt werden.

Ein weiteres praktisches Element im Bad ist ein Spiegelschrank – eine clevere Kombination aus Spiegel und Aufbewahrung. Er bietet nicht nur Platz für Kosmetik und Rasierutensilien, sondern auch Stauraum für weitere Kleinigkeiten sowie Medikamente. Regale und Ablagen sind ideale Lösungen, um zusätzlichen Stauraum zu schaffen und gleichzeitig dekorative Akzente im Badezimmer zu setzen. Sie sind in verschiedenen Ausführungen erhältlich, von Holzablagen bis hin zu schwebenden Glasregalen.

Astrid Zehbe

Referentin Presse und Kommunikation



KÜCHENTRENDS

Hauptsache aufgeräumt

Moderne Küchen sind multifunktional und ästhetisch. Gerade deshalb verschwindet vieles hinter schönen Fronten.

Wo der Platz es erlaubt, bleibt eine offene Wohnküche das Herz eines jeden Zuhauses. Das Zentrum bildet dabei die Kochinsel in schlichtem eleganten Design. Dahinter liegt die wandhohe Küchenzeile, in der Küchengeräte und -utensilien hinter klaren Fronten verschwinden.

In der Küche wird nicht nur gekocht und gefeiert. Hier werden zum Beispiel auch Schulaufgaben gemacht oder am Computer gearbeitet. Immer öfter findet sich deshalb ein integrierter Homeoffice-Platz im Küchenbereich. „Eine moderne Küche ist heute multifunktional, langlebig und schön in der Optik“, resümiert Volker Irle, Geschäftsführer der AMK – Arbeitsgemeinschaft Die Moderne Küche e. V.

Fließende Übergänge zum Ess- und Wohnbereich

Solche Wohnküchen strahlen auf das gesamte Wohnumfeld aus. Ihre Materialien und Farben finden sich oft im Ess- und Wohnbereich wieder. Und weil der Küchenbereich so gut einsehbar ist, sind die Fronten weiterhin schlicht und oft grifflos.

Beim Design spielt der skandinavische Stil mit hellen Farben, natürlichen Materialien und schlichtem Erscheinungsbild auch 2024 eine Rolle. Das gilt auch für den sogenannten Japandi-Style – eine Kombination aus skandinavischen und japanischen Stilelementen. Nach wie vor beliebt bleiben weiterhin Landhausküchen mit ihren klassischen Rahmenfronten und praktischen Griffen. Im urbanen Milieu finden sich kompakte Küchen, bei denen dank Kombinationsgeräten auf keine Funktion verzichtet werden muss. „So lassen sich etwa Dampfgeräre, Mikrowelle, Backofen und Heißluftfritteusen in Geräten vereinen“, erklärt Irle.

Mehr Natürlichkeit durch Holzoberflächen

Mit Blick auf die Materialien sind derzeit viele Holzoberflächen oder -reproduktionen zu sehen. Sie spiegeln den Wunsch nach Geborgenheit und Natürlichkeit wider. Stark im Trend liegen dabei Fronten mit vertikalen Lamellen, auch Rillenoptik genannt. Dabei werden helle Holzfurnier- oder Holzdekorfronten gerne mit dunklen Farben kombiniert.

Insgesamt reicht die Farbpalette 2024 von dunklen Grautönen wie Anthrazit über Betongrau bis zu warmen Cremefarben oder Beigetönen. Gefragt bleiben auch Pastellfarben in Grün oder Rosé, die Ruhe und Freundlichkeit ausstrahlen.

Foto: aicandy/stock.adobe.com



Gleichzeitig gibt es bei neuen Küchen durchaus kräftige Farbakzente in Rot oder Blau. Für kleine Küchen werden gerne auch helle Farbtöne gewählt, um sie optisch größer erscheinen zu lassen.

Arbeitsplatten aus Keramik, Naturstein oder Stahl

Im Trend liegen weiterhin matte Oberflächen mit Antifingerprint-Eigenschaften, dünne Arbeitsplatten aus Keramik, Naturstein oder Stahl sowie vielfältige Regalsysteme, die genügend Stauraum bieten. Küchenschränke reichen dabei häufig bis unter die Decke, sollen sie doch alles hinter ih-

ren Türen verschwinden lassen und für einen aufgeräumten Eindruck sorgen. Je nach Schranktyp können Oberschrankfronten – wahlweise auch elektrisch – gefaltet, geschwenkt, geklappt, geschoben oder geliftet werden. Die oberen Fächer sind durch Schwenk- und Liftsysteme gut erreichbar.

Vorräte wiederum lassen sich gut in Hochschränken verstauen. Andere Schränke können als Ganzes herausgefahren werden. Manchmal befindet sich auch ein ganzer Vorrats- oder Hauswirtschaftsraum hinter einer versteckten Tür.

Nachhaltigkeit wird wichtiger

Immer wichtiger wird das Thema Nachhaltigkeit. Das gilt sowohl für möglichst effiziente Küchengeräte als auch für den Herstellungsprozess der Küche und ihrer Komponenten selbst. So achten immer mehr Küchenmöbelhersteller auf nachhaltige Produktionsprozesse oder integrieren recycelte Materialien in ihre Produktpalette.

Bei Geräten wie Geschirrspülmaschinen oder Kühlschränken liefern Energielabel Hinweise auf Energieeffizienz und weitere Leistungsdaten oder Geräuschemissionen. Darüber hinaus werden Küchengeräte und Armaturen immer smarter. „Heute erkennen beispielsweise Dunstabzugshauben, welche Speisen zubereitet werden und stellen ihre Leistung darauf ein“, weiß Irl. Auch können Armaturen installiert werden, die nicht nur gefiltertes oder sprudelndes Wasser, sondern auch stark erhitztes Wasser bereitstellen.

Nicht zu vergessen die Beleuchtung. Gerade weil in der Küche nicht nur gearbeitet wird, ist eine abgestimmte Lichtplanung ratsam. Die Arbeitsbereiche sollten dabei gut einsehbar sein. Und für das gemütliche Beisammensein lassen sich die LED-Leuchten mit einem Schalter, einer entsprechenden App oder per Sprachbefehl farblich anpassen oder dämmen.

*Karin Birk
Freie Journalistin*



Neue Gesetzgebung: Was ändert sich 2024?

von Anna Katharina Fricke, Haus und Grund

In diesem Jahr gelten viele neue Regelungen und Gesetze. Die wichtigsten Neuerungen für Eigentümer und Vermieter im Überblick:

Gebäudeenergiegesetz (GEG): Heizen mit 65 Prozent erneuerbarer Energie

Am 1. Januar 2024 trat 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. Bis dahin 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. Außerdem müssen sich Eigentümer vor Einbau einer neuen Heizung, die mit festen, flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen betrieben wird, von einer fachkundigen Stelle – wie etwa dem Handwerksunternehmen oder Bezirksschornsteinfeger – beraten lassen.

Wärmeplanungsgesetz (WPG)

Mit dem Gesetz für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze (Wärmeplanungsgesetz, WPG) werden Länder und Kommunen verpflichtet, auf ihrem Gebiet eine flächendeckende Wärmeplanung durchzuführen. Das Gesetz ergänzt das novellierte GEG, welches die Gebäudeeigentümer verpflichtet, bei Einbau oder Austausch ihrer Heizung nach Vorliegen einer Wärmeplanung mindestens 65 Prozent erneuerbare Energien zu nutzen. Das WPG trat gemeinsam mit dem GEG am 1. Januar 2024 in Kraft.

Heizungsscheck und hydraulischer Abgleich wird ab 1. Oktober 2024 neu geregelt

Die Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung über mittelfristig wirksame Maßnahmen (EnSimiMaV) schreibt für alle Gasheizungen einen

Heizungsscheck und zusätzlich in Gebäuden mit mindestens sechs Wohnungen sowie Gaszentralheizung einen hydraulischen Abgleich vor. Die Verordnung, die wegen der Gaslieferengpässe infolge des Ukraine-Krieges am 1. Oktober 2022 in Kraft getreten war, gilt noch bis zum 30. September 2024. Ab 1. Oktober 2024 wird sie von den neuen Regelungen des GEG abgelöst. Ab dann müssen in Mehrfamilienhäusern mit mindestens sechs Wohnungen unabhängig vom Brennstoff alle mit Wasser als Wärmeträger betriebenen älteren Heizungen überprüft und neue Heizungsanlagen generell hydraulisch abgeglichen werden.

Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)

Die bestehende Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) wird vor dem Hintergrund des GEG weiterentwickelt. Eigentümer erhalten künftig Zuschüsse und Förderkredite. Als Basisförderung für eine neue Heizung werden einheitlich 30 Prozent in Aussicht gestellt, zusätzlich sind Boni möglich. Insgesamt können maximal 70 Prozent Förderung zusammenkommen. Zum Zeitpunkt des Redaktionsschlusses war jedoch infolge der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts zum Klima- und Transformationsfonds noch nicht entschieden, ob beziehungsweise wann die dafür veranschlagten Haushaltsmittel für 2024 zur Verfügung stehen.

Kehr- und Überprüfungsordnung (KÜO): Neue Gebühren für neue Pflichten

Mit Inkrafttreten der Novelle des GEG werden auch die Aufgaben des bevollmächtigten Bezirksschornsteinfegermeisters erweitert und als Gebührentatbestände in die Kehr- und Überprüfungsordnung (KÜO) aufgenommen. So müssen die Bevollmächtigten zukünftig die Anforderungen an die Nutzung von Biomasse und Wasserstoff, die Einhaltung der 65-Prozent-Erneuerbare-Energien-Anforderung sowie die Einhaltung der Anforderung an den Einbau von Wärmepumpen- oder Solarthermie-Hybridheizungen überprüfen. Dafür werden Arbeitswerte von 8 bis 10



aufgerufen, was zu Kosten von 9,60 bis 12 Euro führt, wenn die Überprüfung im Rahmen einer Feuerstättenschau stattfindet.

Änderungen des Mietrechts durch das GEG

Eine weitere Möglichkeit der Mieterhöhung nach Modernisierungen wurde ins Gesetz aufgenommen. Neben den bislang regelmäßig angewendeten Modernisierungsmieterhöhungs-Verfahren, nach denen Vermieter 8 Prozent der aufgewendeten Modernisierungskosten auf die Jahresmiete umlegen können, haben Vermieter nun die Wahl, von welcher der Varianten sie Gebrauch machen möchten. Hat der Vermieter eine Heizungsanlage gemäß den gesetzlichen Vorgaben eingebaut und dafür öffentliche Zuschüsse beantragt, darf er zukünftig die jährliche Miete um 10 Prozent der nach der Förderung und Abzug von weiteren 15 Prozent der aufgewendeten Kosten erhöhen. Dabei darf die monatliche Miete aber niemals mehr als um 50 Cent pro Quadratmeter steigen. Macht der Mieter finanzielle Härte geltend, kann der Vermieter die Miete nicht erhöhen.

Vermieter mit Index- und Staffelmietverträgen können keine Modernisierungsmieterhöhung geltend machen, selbst wenn sie gesetzlich zum Heizungsaustausch verpflichtet sind.

Kabelfernsehen – Gebühren sind nicht mehr als Betriebskosten umlegbar

Bis zum 30. Juni 2024 können Vermieter die Kosten für Kabelfernsehen als Betriebskosten auf ihre Mieter umlegen. Voraussetzung ist, dass die Infrastruktur für das Kabelfernsehen bis zum 1. Dezember 2021 errichtet wurde und mietvertraglich vereinbart ist, dass der Mieter die Betriebskosten übernimmt. Ab dem 1. Juli 2024 sind nur noch die Kosten für den Betriebsstrom der Anlagen und bei Gemeinschaftsantennenanlagen die Wartungskosten umlagefähig. Vermieter müssen also handeln, wenn sie am Ende nicht auf den Kosten für das TV-Signal sitzen bleiben wollen.

Zertifizierte Verwalter für Wohnungseigentümergemeinschaften

Seit dem 1. Dezember 2023 kann jeder Wohnungseigentümer die Bestellung eines zertifizierten Verwalters verlangen, es sei denn die Gemeinschaft umfasst weniger als neun Sondereigentumseinheiten, ein

Eigentümer wurde zum Verwalter bestellt und weniger als ein Drittel der Wohnungseigentümer verlangt die Bestellung eines zertifizierten Verwalters.

Qualifizierte Mietspiegel: Zum Jahreswechsel läuft die Frist ab

Kommunen mit mehr als 50.000 Einwohnerinnen und Einwohnern müssen nach dem Mietspiegelrecht, welches im Sommer 2022 in Kraft getreten ist, einen aktuellen Mietspiegel vorweisen. Seit dem 1. Januar 2023 gilt dies für Kommunen, die sich für einen einfachen Mietspiegel entschieden haben. Kommunen, die einen qualifizierten Mietspiegel aufstellen, müssen diesen ab dem 1. Januar 2024 veröffentlicht haben.

Bundesemissionshandelsgesetz (BEHG): CO₂-Preis steigt 2024 auf 40 Euro

Zur Entlastung der Verbraucher bei den Energiekosten hat die Bundesregierung im Jahr 2022 beschlossen, die im Bundesemissionshandelsgesetz (BEHG) festgelegte jährliche Erhöhung des CO₂-Preises auf fossile Brennstoffe für 2023 auszusetzen. Damit lag der CO₂-Preis 2023 unverändert gegenüber dem Vorjahr bei 30 Euro. Ab 2024 wird der CO₂-Preis von 30 auf 40 Euro pro Tonne CO₂ erhöht. Heizen und Tanken mit fossilen Brenn- und Kraftstoffen – wie Erdgas, Heizöl, Benzin oder Diesel – werden durch den CO₂-Preis bis 2027 jedes Jahr teurer. Vermieter müssen für das vergangene Abrechnungsjahr 2023 einen Teil der CO₂-Kosten der Mieter übernehmen.



Wachstumschancengesetz

Das Wachstumschancengesetz beabsichtigt eine Reihe Entlastungen für die deutsche Wirtschaft. Für neue Wohngebäude sieht es eine befristete Einführung einer degressiven Abschrei-

Fernseh-Krohn

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

Minheimer Str. 31 Berlin-Frohnau



4041961 nach wie vor...

- Installation
- Wartung
- Kabelfernsehen
- Störungsdienst

Flechsenhaar
Elektrotechnik

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

bung in Höhe von 6 Prozent vor, die rückwirkend ab dem 1. Oktober 2023 gelten soll. Noch lässt die Verabschiedung allerdings auf sich warten: Nach Beschluss des Bundesrates am 24. November 2023 beraten Bund und Länder weiter über das Gesetz im Vermittlungsausschuss.

Erste Bundesimmissionsschutzverordnung (1. BlmschV): Bestehende Festbrennstoffkessel und Einzelraumöfen müssen bis Ende 2024 Staub- und CO-Ausstoß reduzieren (§§ 25 und 26 der 1. BlmschV)

Mit Brennstoffen wie Holz, Kohle und anderen Feststoffen betriebene Öfen müssen bestimmte Kohlenmonoxid- und Feinstaub-Grenzwerte einhalten. Die letzte Übergangsfrist läuft Ende 2024 aus. Wird ein Ofen den gängigen Pflichten und Anforderungen nicht gerecht, müssen Eigentümer ihn aufrüsten oder andernfalls abschalten.

Grundsteuer-Musterverfahren: Erste Musterklagen eingereicht

von Sibylle Barent, Haus und Grund

Haus & Grund Deutschland sowie der Bund der Steuerzahler (BdSt) unterstützen mehrere Eigentümer, die sich vor Gericht gegen die Bewertung ihrer Grundstücke im Rahmen der Grundsteuerreform wehren. Sämtliche aktuell betreuten Verfahren betreffen das Grundsteuer-Bundesmodell, das in allen Bundesländern außer Bayern, Baden-Württemberg, Hamburg, Hessen und Niedersachsen zur Anwendung kommt.

In Berlin und Rheinland-Pfalz wurden jetzt die ersten von den beiden Verbänden begleiteten Klagen bei den Finanzgerichten eingereicht. Die Klagen richten sich gegen die Bescheide über die Feststellung des Grundsteuerwertes zum 1. Januar 2022 nach dem Bundesmodell. Die neue Bewertung war notwendig geworden, weil das Bundesverfassungsgericht die bisher geltende Bewertung für die Grundsteuer als verfassungswidrig erklärt und den Gesetzgeber aufgefordert hat, ein neues Bewertungsverfahren zu schaffen. Ab Januar 2025 sollen die Kommunen die neue Grundsteuer aufgrund der Bescheide über den Grundsteuerwert und die darauf festgesetzten Grundsteuermessbeträge erheben.

Haus & Grund hält die neue Bewertung im Bundesmodell aus zahlreichen Gründen für verfassungswidrig und unterstützt eine erneute Prüfung der Bewertungsregeln durch das Bundesverfassungsgericht. Im Rahmen der Klagen wird das Rechtsgutachten von Professor Dr. Gregor Kirchhof zur Begründung eingebracht. Der Verfassungsrechtler

war zu dem Ergebnis gekommen, dass das Grundsteuer-Bewertungsmodell des Bundes verfassungswidrig ist. Vor allem die pauschal anzusetzenden Mieten bei der Bewertung der Grundstücke und die Bodenrichtwerte beeinflussen die Werte der nach dem Bundesmodell bewerteten Grundstücke in vielen Fällen deutlich.

Das sind die Fälle:

Berlin

Im Berliner Klageverfahren geht es um eine vermietete Eigentumswohnung in unmittelbarer Nähe einer Bahntrasse. Die Wohnung wurde mit einer Nettokaltmiete von 5,07 Euro pro Quadratmeter vermietet (zum Stichtag der Bewertung am 1. Januar 2022). Der Grundsteuerbescheid setzt eine monatliche Nettokaltmiete von 9,32 Euro pro Quadratmeter als pauschalisierte Miete nach dem neuen Bewertungssystem an. Dieser Wert liegt damit fast 84 Prozent höher als die erzielte Miete. Der Wert ist

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

auch tatsächlich nicht realisierbar: Nach geltendem Mietrecht kann ein Vermieter die Zustimmung zu einer Mieterhöhung nur bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen. Und dies gilt nur, wenn die Miete zum Zeitpunkt der beabsichtigten Erhöhung seit 15 Monaten unverändert war. Der Berliner Mietpiegel enthält in seiner Fassung von 2021 als Mittelwert der ortsüblichen Miete lediglich einen Wert von 6,47 Euro pro Quadratmeter. Über diesen Wert kann der betroffene Eigentümer nicht hinausgehen. Sollte er dies dennoch versuchen, hat der Mieter die Möglichkeit, sich gerichtlich dagegen zur Wehr zu setzen.

Rheinland-Pfalz

In Rheinland-Pfalz handelt es sich um ein Einfamilienhaus, das zum Stichtag der Bewertung am 1. Januar 2022 für 650 Euro kalt vermietet wurde. Der Grundsteuerbescheid setzt aber einen Betrag von 895,52 Euro als pauschalierte Miete nach dem neuen Bewertungssystem an. Dieser Wert ist nicht nur knapp ein Drittel höher als die erzielte Miete, sondern auch tatsächlich nicht realisierbar. Die Eigentümerin hatte im Jahr 2020 die zum damaligen Zeitpunkt vertraglich vereinbarte Miete von 650 Euro erhöhen wollen. Im Rahmen der Auseinandersetzung mit der Mietpartei wurde es erforderlich, ein Miethöhegutachten in Auftrag zu geben, um das Mieterhöhungsbegehren zu begründen. Der öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige hat dann in seinem Gutachten vom 20. März 2020 eine ortsübliche Nettokaltmiete von 770 Euro ermittelt. Im Rahmen eines zivilrechtlichen Rechtsstreits über die Zulässigkeit der vorgenommenen Mieterhöhung holte das angerufene Amtsgericht Bingen am Rhein ein weiteres Miethöhegutachten durch Beauftragung eines öffentlich bestellten und vereidigten Gutachters ein. Auch das Miethöhegutachten vom 22. September 2022 kam für den Wertermittlungsstichtag – 19. Februar 2020 – auf eine ortsübliche Nettovergleichsmiete von 760 Euro. Die im angefochtenen Bescheid angesetzte Nettokaltmiete weicht somit deutlich von den beiden gutachterlich ermittelten Werten ab.

Bodenrichtwert – ein Streitpunkt in beiden Mustertfällen

Beim Bundesmodell richtet sich die Grundsteuer insgesamt nach den Bodenrichtwerten. Das Steuerrecht nutzt diese Werte für unterschiedliche Abgaben. Dennoch ist die Steuerbemes-

sung nach diesen durchschnittlichen Lagewerten zuweilen ungenau. Dies gilt vor allem dann, wenn Gutachterausschüsse für ein Gebiet fehlen oder personell unzureichend ausgestattet sind, wenn die Kaufpreissammlungen nicht ausreichen, wenn ein Bodenrichtwert nicht vorhanden ist und daher Werte vergleichbarer Flächen heranzuziehen sind oder wenn lagebedingte Wertminderungen entstehen. Insgesamt weisen die Bodenrichtwerte somit laut Verfassungsrecht-Gutachten „systematische Bewertungslücken“ auf. Teilweise werden Flächen als bebaubar ausgewiesen, obwohl diese Grundstücke nicht erschlossen sind oder keine Baugenehmigung für sie erteilt werden kann.

Bodenrichtwerte quer durch Deutschland sind wenig vergleichbar. So hat zum Beispiel die hervorragende Berliner Wohnlage Wannsee zum 1. Januar 2022 einen Bodenrichtwert von 2.000 Euro. In der deutlich schlechteren Lage Berlin-Neukölln liegt der Wert bei 4.000 Euro – doppelt so hoch. In Rheinland-Pfalz gibt es ähnliche Beispiele: So liegt in Mainz-Weisenau der Bodenrichtwert für ältere Etagenwohnungen in Hochhäusern in der Laubenheimer Straße bei 920 Euro, dagegen gilt in der deutlich besseren Lage Im Hasenstock – mit einer Bebauung von neuen Doppelhaushälften – ein Wert von 660 Euro. Ein weiteres Beispiel aus dem Bundesland findet sich in Koblenz: So hat die reizvolle Wohnlage in Moselweiß am Moselufer teils einen Bodenrichtwert von 400 Euro – in der weniger attraktiven Lage Koblenz-Goldgrube, einer Gegend mit Reihenhäusern, beträgt der Bodenrichtwert 700 Euro.



**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



BREIHALDT
RECHTSANWÄLTE

- IHRE IMMOBILIE
- UNSERE KOMPETENZ
- IHR RECHT

www.breiholdt-legal.de

Fazit von Sibylle Barent, Leiterin Steuer- und Finanzpolitik



„Das Bewertungsgesetz, in dem auch die Grundsteuerbewertung nach Bundesmodell geregelt ist, gesteht Eigentümern für andere Steuerarten wie

zum Beispiel der Erbschaftsteuer zu, einen niedrigeren tatsächlichen Wert nachzuweisen. Das Grundsteuermodell des Bundes aber verwehrt diesen Gegenbeweis in verfassungswidriger Weise. Gegen die oftmals nicht nachvollziehbaren Grundsteuer-Bodenrichtwerte kann der Eigentümer keinen Widerspruch erheben oder auch nur die Herleitung der Bodenrichtwerte rechtlich überprüfen lassen. Ähnlich verhält es sich mit den angesetzten Mietwerten. Eigentümer können sich auf die Musterklagen berufen und Einspruch gegen ihren Feststellungsbescheid über den Grundsteuerwert beim Finanzamt einlegen sowie das Ruhen des Verfahrens aus Zweckmäßigkeitsgründen beantragen. Kommt das Finanzamt dem Antrag nach, bleibt das Einspruchsverfahren bis zu einem Urteil in der Musterklage offen, auch wenn das von der Zahlung der Steuer nicht entbindet. Das Einspruchsverfahren ist im Gegensatz zu einer Klage kostenfrei.“

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

Verwaltung - Z wie zertifiziert

von Julia Wagner, Haus und Grund

Seit dem 1. Dezember 2023 kann jeder Wohnungseigentümer die Bestellung eines zertifizierten Verwalters verlangen, es sei denn, die Gemeinschaft umfasst weniger als neun Sondereigentumseinheiten, ein Eigentümer wurde zum Verwalter bestellt und weniger als ein Drittel der Wohnungseigentümer verlangt die Bestellung eines zertifizierten Verwalters.

Als zertifizierter Verwalter gilt, wer eine Prüfung vor einer Industrie- und Handelskammer (IHK) abgelegt hat, in welcher Kenntnisse über die notwendigen rechtlichen, kaufmännischen und technischen Regelungen nachgewiesen wurden.

Von der Prüfung befreit sind Volljuristen, Personen mit einer abgeschlossenen Berufsausbildung zur Immobilienkauffrau oder zum Immobilienkaufmann, zur Kauffrau oder zum Kaufmann

in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, einem anerkannten Abschluss als Geprüfte Immobilienfachwirtin beziehungsweise Geprüfter Immobilienfachwirt oder einem Hochschulabschluss mit immobilienwirtschaftlichem Schwerpunkt. Auch sie dürfen sich als zertifizierte Verwalter bezeichnen. Wer einen zertifizierten Verwalter sucht, kann leider nicht auf eine Liste zurückgreifen. Vielmehr müssen die Verwalter nachweisen, ob sie zertifiziert sind oder nicht.

Beschließt eine Gemeinschaft, einen nicht zertifizierten Verwalter zu bestellen, widerspricht das ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn nicht die oben genannte Ausnahme greift. Dieser Beschluss ist allerdings nicht per se nichtig, sondern lediglich anfechtbar. Sind sich alle Eigentümer einig, kann also auch ein nicht zertifizierter Verwalter bestellt werden.

Damit tritt eine Norm im Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in Kraft, welche bereits bei der WEG-Reform 2020 geändert wurde: Die Bestellung eines zertifizierten Verwalters entspricht nach § 19 Absatz 2 Nummer 6 WEG ordnungsmäßiger Verwaltung. Der Großteil des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes (WEMoG) ist zum 1. Dezember 2020 in Kraft getreten und galt ab sofort. Die Regelungen über den zertifizierten Verwalter sollten mit zwei Jahren Verzögerung erst zum 1. Dezember 2022 in Kraft treten, um die Zertifizierungsstellen bei den IHK aufzubauen und den Verwaltern Zeit zur Zertifizierung zu geben. Kurz vor Ablauf dieser Frist wurde das Datum allerdings nochmals um ein Jahr verschoben. Grund dafür sollen Personalmangel und ein Hackerangriff bei den IHK gewesen sein.

Nun aber gilt es für alle neu zu bestellenden Verwalter. Jene Verwalter, die schon am 1. Dezember 2020 im Dienst einer Gemeinschaft standen, haben noch ein halbes Jahr Schonfrist. Bis zum 1. Juni 2024 gelten sie in dieser Gemeinschaft als zertifiziert; erst danach müssen sie die Zertifizierung nachweisen.



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.

ZEISS Vision Experte

decker·optic
BRILLEN · CONTACTLINSEN
BERLIN · FROHNAU

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



Wohnungsbrand - Was ist nach dem Löschen zu tun?

Ein überhitztes Stromkabel, eine umgefallene Kerze oder ein Blitzeinschlag – es gibt verschiedene Ursachen für den gefürchteten Brand im Haus. Was aber müssen Sie tun, nachdem ein Feuer in Ihrem Zuhause gelöscht wurde?

Kommt es zu einem Brand, ist hierzulande die Feuerwehr in der Regel schnell vor Ort und löscht das Feuer umgehend. Im besten Fall sind nur einzelne Räume betroffen.

Wie verhält man sich nach einem Brandfall?

Nachdem ein Feuer in der Wohnung oder im Haus sachgemäß gelöscht wurde und der erste Schock überstanden ist, gibt es einige Dinge zu beachten, bevor Betroffene wieder die eigenen vier Wände betreten und in einen normalen Zustand zurückführen können.

Denn durch das Löschwasser und die verbrannten und verkohlten Gegenstände können Schadstoffe freigesetzt werden, die gesundheitsschädlich sind.

Deshalb:

- Den Brandort erst wieder betreten, wenn dieser von Feuerwehr und Polizei freigegeben wird.
- Am besten beim Betreten eine FFP2-Maske, Schutzkleidung und Handschuhe tragen, um sich vor Schadstoffen zu schützen.
- Verzichten Sie darauf, Ihre Kinder mit an den Brandort zu nehmen, da der Anblick für diese auch ein traumatisches Erlebnis ist.
- Wer zur Miete wohnt, hat den Hauseigentümer unverzüglich zu informieren.
- Ebenso ist die Versicherung (Hausrat, Wohngebäudeversicherung) zu informieren.
- Machen Sie eine Bestandsaufnahme der Schäden, fotografieren Sie alles als Beleg für die Versicherung.

- Nehmen Sie außer Wertsachen und wichtigen Dokumenten zunächst nichts aus der Wohnung mit.
- Sichern Sie Ihre Wohnung beim Verlassen vor unbefugtem Zutritt.

Welche Reinigungsarbeiten sind nach einem Brand notwendig?

Nach größeren Bränden sollten Betroffene die Reinigungs- und Sanierungsarbeiten in der Wohnung oder im Haus unbedingt von Spezialisten der Brandschadensanierung durchführen lassen. Oft sind auch spezielle Geräte notwendig, um den äußerst hartnäckigen Ruß von den Oberflächen herunterzubekommen.

Wer zahlt nach einem Brand in Wohnung oder Haus?

Die Hausratversicherung des Bewohners übernimmt Schäden an allen beweglichen Gegenständen und Gütern wie Kleidung, Möbel, Teppichen sowie Haushalts- und Elektrogeräten. Auch Bargeld und Schmuck sind bis zu einer bestimm-

ten Summe versichert. Die Hausratversicherung ersetzt nicht nur die beschädigte Einrichtung, sondern auch die Kosten für die Aufräumarbeiten und, je nach Schwere des Brands, auch die anfallenden Hotelkosten für die Geschädigten, so lange diese nicht in die Wohnung beziehungsweise das Haus zurückkehren können.

Hauseigentümer verfügen über eine Wohngebäudeversicherung, die im Brandfall für Schäden am Gebäude aufkommt, also für die Reparatur von Mauerwerk, Dach oder fest verbauten Teilen wie Fenster, Türen und Fliesen. Auch Sanitär- und Heizungsanlagen sowie Rohre gehören dazu. Schäden an der Photovoltaik-Anlage oder an Nebengebäuden wie Garage und Gartenhaus sind nur dann versichert, wenn diese im Vertrag entsprechend aufgenommen wurden. Die Gebäudeversicherung kommt auch für nötige Reinigungsarbeiten auf, zum Beispiel die Beseitigung von Löschwasserschäden, die Entfernung von Ruß an Wänden, Decken und Fußböden sowie die Reinigung von Fenstern und Türen.



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



Nicht nur der tiefergelegte Bahnhof wurde nach Plänen von Gustav Hart und Alfred Lesser in den Jahren 1908 bis 1910 errichtet, sondern auch das nördliche Geschäftshaus mit einem schmalen

Baukörper, parallel zur S-Bahn-Strecke, und dem größeren Hauptbau. Auch hier fällt auf, dass die Baufluchten nicht der ovalen Platzstruktur des Ludolfingerplatzes (ehemals Bahnhofplatz) folgen.

© Christoph Plachy



Vieles spricht daher dafür, dass die ursprüngliche Planung des Siegerentwurfs von Joseph Brix und Felix Genzmer auch hier die orientierende Grundlage für die Realisierung des Geschäftskomplexes

war. Das Gebäude ist heute nicht mehr in seiner ursprünglichen Form vorhanden, sondern wurde in den 50er Jahren wiederaufgebaut. An den ursprünglichen Entwurf erinnert nicht mehr viel.



Bei diesem Gebäude von Kurt Reimer aus dem Jahr 1929 sind der Turm und die Brücke erst wesentlich später hinzugefügt worden. Das Haus steht unter Denkmalschutz, obwohl die Denkmalschützer diese Zubauten eher als unpassend für diesen Bau im Landhausstil aus der Vorkriegszeit empfanden. Von Kurt Reimer sind darüber hinaus keine weiteren Gebäude in ähnlicher Qualität bekannt.

Text und Foto: Christoph Plachy

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

8. und 22. Februar 2024, 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 Müschenich (k.mueschenich@gbv-frohnau.de)
Thomas Lindemann (t.lindemann@gbv-frohnau.de)
Kassenprüfer: Prof. Dr. Heyer, Frau Beyl

Jahresbeitrag ab 2024:

90,00 Euro (zzgl. 19,20 Euro bei Postzustellung).

Postbank Berlin: DE23 1001 0010 0081 6881 06

Deutsche Bank: DE61 1007 0024 0815 0070 00

Redaktionsschluss: 25. Januar 2024

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.: Karmeliterweg

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

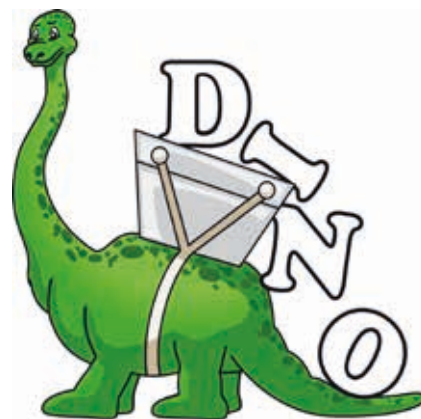
Heinz Bein Malereibetrieb GmbH & Co. KG, Maler- und Tapezierarbeiten, Betonsanierung, Vollwärmeschutz, Fassaden-Anstriche, und -Putze, Gerüstbau, Beschriftungen, Hohefeldstraße 41, 13467 Berlin-Hermsdorf
Tel. 030.407 79 80, Fax 030.407 79 880, E-Mail: info@bein-kg.de

Raumausstattemeister Dekorateure

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

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 030/430 94 03

Fax 030/461 61 66

info@dino-container.de



Mirastr. 35

13509 Berlin

www.dino-container.de