

DIE GARTENSTADT

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



In dieser Ausgabe lesen Sie:



In eigener Sache	S.2
Niederschlagswassermanagement in Frohnau	
Veranstaltung vom 24. Oktober 2024	S.4
Umgang mit Starkregen - Welche Rechte und Pflichten habe ich?	S.5
Immobilienpreise in Berlin geben im 1.Halbjahr 2024 weiter nach	S.6
Jährlich müssten 372.600 Wohnungen gebaut werden	S.7
Auszüge aus dem Manuskriptdienst	S.8
Bukolisches Tagebuch: Sumpf-Schwertlilie	S.16
DSGVO: Miterdaten müssen vorgelegt werden	S.17
Mietrechtsänderungen durch Bürokratienteilsetzungsgesetz	S.18
Kompetenzverlagerung auf den Verwalter ist rechtens	S.19
Mitgliederberatung	S.22



Liebe Mitglieder,
liebe Gartenstädter,

derzeit erhalten viele Berliner ihre Grundsteuerbescheide. Die Berechnungsgrundlage dafür ist u.a. die vor zwei Jahren erfolgte Festsetzung des Grundstückswertes. Sie erinnern sich: Das Finanzamt hatte bei Ihnen umfangreiche

Angaben zu Haus und Grundstück angefordert. Eine dieser Angaben bezog sich auf den Bodenrichtwert (BRW), der damals in Frohnau EUR 850 pro Quadratmeter betrug. Das war ein historisches Hoch und u.a. auf dieser Grundlage wurde der Wert Ihres Grundstückes berechnet. Derzeit sinken die Immobilienwerte. Wie unser Fördermitglied Dirk Wohltorf Ihnen in diesem Heft auf Seite 6 zeigt, beträgt der derzeitige BRW in Frohnau EUR 800. Tendenz eher sinkend. Schön für den Staat, schlecht für Immobilieneigentümer. Wir müssen also hoffen, dass die von unserem Bundesverband Haus und Grund Deutschland und dem Bund der Steuerzahler angestrebten Musterklagen erfolgreich sind. In der Zwischenzeit wenden Sie sich mit laufenden Fragen zum Steuerrecht gern an die AVIS Steuerberatung in Hermsdorf (Adresse auf der letzten Seite), die zum Beraterkreis des GBV gehört.

Eine weitere Unbill mit der Hauseigentümer zu kämpfen haben, ist der Klimawandel. Eine der Folgen sind häufiger auftretende Starkregenereignisse. Deshalb engagieren wir uns in der Arbeitsgemeinschaft Niederschlagswassermanagement. Im Oktober fand eine von uns mitorganisierte Informationsveranstaltung im Centre Bagatelle statt, die sehr gut besucht war. Das Interesse ist also groß. Einen Bericht unseres zweiten Vorsitzenden, Christoph Plachy, über die Veranstaltung und zu allgemeinen Fragen dieses Phänomens finden Sie auf Seite 4.

Abschließend weise ich Sie gerne noch auf den Frohnau Kalender 2025 hin. Katrin Pollock und Klaus Pegler haben wieder 12 interessante und gut anzuschauende Monatsseiten erstellt. Ein „must have „ für alle Frohnauer. Einzelheiten auf Seite 19.

Nun wünsche ich Ihnen eine besinnliche und schöne Weihnachtszeit sowie viel Spaß und Freude zum Jahreswechsel.

Beste Grüße
Ihr Kai-Peter Breiholdt



grundbesitzerverein_frohnau

online Mitglied werden!



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



WIR VERMITTELN FROHNAU.

DER PLATZHIRSCH
SEIT 1997 ZWISCHEN LUDOLFINGERPLATZ
UND ZELTINGER PLATZ

Ludolfingerplatz 1a, 13465 Berlin
+49 (0) 30 401 33 46

www.wohltorf.com
#wirvermittelnfrohnau
www.frohnau-immobilien.de



Wohltorf
Immobilien
Stark im Nordwesten

IHR MAKLER IN REINICKENDORF!

- ★★★★★ Google (4,8/5,0)
- ★★★★☆ ImmobilienScout24 (4,2/5,0)
- ★★★★★ Maklerempfehlung.de (5,0/5,0)
- ★★★★★ Facebook (5,0/5,0)
- ★★★★★ golocal (5,0/5,0)

163 Kundenbewertungen Stand 08/2024

Niederschlagswassermanagement in Frohnau Veranstaltung vom 24. Oktober 2024

von Christoph Plachy, Grundbesitzer-Verein Frohnau



Die Starkregenereignisse in den letzten Jahren haben gezeigt, dass es auch in Teilen Frohnaus einige Überflutungsgebiete gibt. Dabei waren nicht nur einzelne Straßenabschnitte unpassierbar, sondern auch die Anwohnerinnen und Anwohner, deren Häuser in unmittelbarer Nähe dieser Versickerungsteiche stehen, müssen regelmäßig gegen die zum Teil erheblichen Wassermassen ankämpfen.

Das System einer „Schwammstadt“, also die entstehungsnahe Versickerung des anfallenden Regenwassers, gilt seit einiger Zeit wieder als zukunftsweisend und wird bei der Realisierung von Neubauprojekten miteingeplant bzw. zwingend vorgeschrieben.

Dieses „Schwammstadtsystem“ wurde für Frohnau bereits 1908/1910 berechnet und auch ausgeführt. Es ist bis heute ein einzigartiges System mit 21 Einzugsbereichen und entstehungsnahe Versickerung. Zunehmende Versiegelung und Klimawandel erfordern die Weiterentwicklung und kontinuierliche Pflege dieses historischen Systems.

Die AG Niederschlagsmanagement, in der, neben dem Grundbesitzer-Verein der Gartenstadt Berlin-Frohnau e.V., der Bürgerverein Frohnau, die Berliner Regenwasseragentur, die Berliner Wasserbetriebe und das Bezirksamt zusammenarbeiten, hat in einem ersten Schritt die Gesamtsituation erfasst. Anschließend wurde und wird bei Vor-Ort-Terminen erörtert wie mit niedrigschwelligen Maßnahmen bei Starkregen die Situation entlastet werden kann bzw. an welcher Stelle größere Maßnahmen erforderlich sind

In der Veranstaltung am 24. Oktober ging es nun um die Situation auf den Grundstücken der Frohnauerinnen und Frohnauer. Was ist zu beachten bzw. wie kann ich mich als Grundstückseigentümer schützen. Dazu wurden an diesem Informationsabend nicht nur die baurechtlichen Aspekte von Frau Walter, Leiterin des Stadtentwicklungsamtes in Reinickendorf dargestellt, sondern auch der „Status Quo der Regenentwässerung von Grundstücken“ durch Frau Streich, Berliner Wasserbetriebe, bzw. „Regenwasser bewirtschaften -Was heißt das in der Praxis?“ von Frau Meyer, Berliner Regenwasseragentur, erläutert. Beim abschließenden Vortrag von Herrn Joswig, Berliner Wasserbetriebe, und Prof. Hans-Peter Lühr, Bürgerverein Frohnau, wurde nochmals der generelle Umgang mit Starkregen dargestellt.

Im Anschluss konnten die Teilnehmenden Ihre Fragen an die Experten stellen.

Eine kurze Zusammenfassung der Vorträge veröffentlichen wir in dieser und den kommenden Ausgaben unserer Mitgliederzeitschrift.



**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

- Installation
- Wartung
- Kabelfernsehen
- Störungsdienst

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

Flechtsenhaar
Elektrotechnik

Umgang mit Starkregen

Welche Rechte und welche Pflichten habe ich?

von Christoph Plachy, Grundbesitzer-Verein Frohnau

Die vermehrt auftretenden Starkregenereignisse der letzten Jahre bei gleichzeitiger steigender Neuversiegelung führt zu einer deutlich erhöhten oberflächigen Niederschlagsmenge. Die Zahl der Überschwemmungen steigt und die Kanalisation kann diese Menge nicht mehr aufnehmen.

Ziel muss es daher sein das anfallende Regenwasser über die belebte Bodenschicht vor Ort versickern zu lassen bzw. die Verdunstungsflächen zu erhöhen. Die versiegelten Flächen sollten auf ein Mindestmaß reduziert werden und die vorhandenen Pflanzflächen erhalten bzw. erweitert oder neue geschaffen werden. Sinnvoll ist es weiterhin anfallendes Regenwasser zu speichern und dies dann in Trockenphasen zu nutzen.

Der § 36a Berliner Wassergesetz schreibt Eigentümern vor, dass das anfallende Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück zu versickern ist und nicht anderweitig abgeleitet werden darf.

In den Bebauungsplänen für Frohnau ist die Sicherung öffentlicher Parkanlagen mit Regenrückhaltebecken in Form von Grünflächen vorgesehen. Für die privaten Flächen ist eine Versiegelung der Grundstückfläche von max. 30% erlaubt. Die Befestigung von Wegen und Zufahrten muss mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen erfolgen.

Weiterhin heißt es in § 8 (BauO Bln): „Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.“ Oder auch: „Dächer mit einer Dachneigung bis zu 10 Grad, deren Dachfläche insgesamt größer als 100 Quadratmeter ist, sind zu begrünen, es sei denn der Verwendung der Dachfläche steht das Erfordernis einer anderen zulässigen Verwendung entgegen.“

Die Erhaltungsverordnung für Frohnau betrachtet die begrünten Vorgärten und das Grünflächensystem als charakteristisches Merkmal der Gartenstadt und schreibt für die Vorgärten eine maximale Versiegelung von 25% vor, sowie eine Erhaltung der vorhandenen Geländetopographie.

Der Grundbesitzer-Verein der Gartenstadt Berlin-Frohnau und der Bürgerverein Frohnau haben an der Überarbeitung der Erhaltungsverordnung mitgearbeitet. Ziel dieser Mitarbeit war, den städtebaulichen Charakter Frohnau zu erhalten und gleichzeitig den neuen Anforderungen der Wohnraumversorgung, der energetischen Sanierung, der Mobilität und der erneuerbaren Energien Rechnung zu tragen und so den Bauenden die Umsetzung zu ermöglichen.

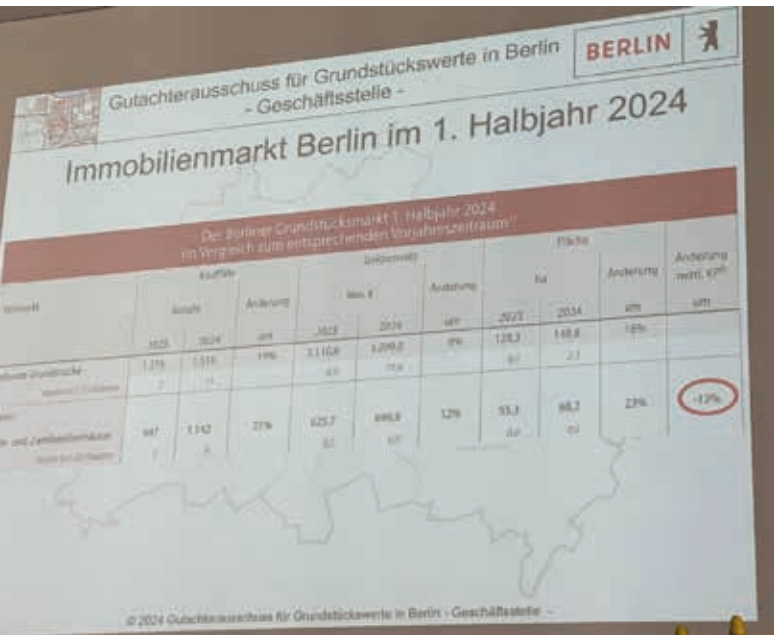
Der Flyer liegt für alle Interessierten in unserer Geschäftsstelle bereit bzw. steht auf unserer Homepage (www.gbv-frohnau.de) zum Download zur Verfügung.

Das Straßen- und Grünflächensystem in Frohnau steht unter Denkmalschutz und auch die Schmuckplätze und die Regenauffangbecken bilden ein zusammenhängendes Gartendenkmal. Die kleineren Teiche sind bis heute weitestgehend unverändert erhalten und prägen das charakteristische Ortsbild von Frohnau.



Immobilienpreise in Berlin geben im 1. Halbjahr 2024 weiter nach

von Dirk Wohltorf, IVD-Präsident



sicherlich weiterhin die Verunsicherung durch die verfassungswidrige Umsetzung der Zweckentfremdungsverbotsverordnung einiger Bezirksämter und die damit zusammenhängende Verhinderung von Neubauprojekten im Ein- und Zweifamilienhausbereich. Die Änderung des mittleren Kaufpreises gibt der Berliner Gutachterausschuss mit – 13 Prozent gegenüber dem Vergleichszeitraum 2023 an. Wenn man den Preisrückgang des ersten Halbjahres 2023 im Vergleich auf das erste Halbjahr 2022 (Allzeithoch der Kaufpreise in Berlin) auch noch berücksichtigt, sind die Kaufpreise für Baugrundstücke vom ersten Halbjahr 2022 zum ersten Halbjahr 2024 somit durchschnittlich um rund 20 Prozent zurückgegangen. Trotz der Steigerung der Anzahl der Kauffälle im ersten Halbjahr 2024 kommen die 348 Verkäufe 2024 bei weitem nicht an die rund 450 Grundstücksverkäufe im ersten Halbjahr 2022 ran.

Der Berliner Gutachterausschuss hat die Kauffälle, den Geldumsatz und die Entwicklung der Kaufpreise für das erste Halbjahr 2024 ausgewertet und mit dem ersten Halbjahr 2023 verglichen.

Die Anzahl der Immobilien-Transaktionen über alle Teilmärkte und Berliner Bezirke hat sich im ersten Halbjahr 2024, gegenüber dem Vergleichszeitraum 2023, von 8.114 auf 9.404 um 16 Prozent erhöht. Ein deutliches Signal, dass der Immobilienmarkt bei Bestandsimmobilien wieder stärker nachgefragt ist als 2023.

Bei der Betrachtung der unterschiedlichen Teilmärkte ergibt sich folgendes Bild.

Die Anzahl der Verkäufe unbebauter Grundstücke hat sich mit + 9 Prozent von 319 Verkäufen im Jahr 2023 auf 348 Verkäufe im ersten Halbjahr 2024 nicht ganz so dynamisch erhöht wie der Gesamtmarkt. Grund ist hier

Bei dem Teilmarkt der bebauten Grundstücke ist die Anzahl der Kauffälle von 2023 zu 2024 um 19 Prozent gestiegen. Während im ersten Halbjahr 2023 nur 1.276 bebaute Grundstück in Berlin den Eigentümer wechselten, so wurden im entsprechenden Vergleichszeitraum in diesem Jahr 1.516 Grundstückskaufverträge beurkundet. Der Großteil der Transaktionen fällt davon in den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser. Hier lag die Änderung sogar bei 21 Prozent gegenüber 2023. Fast 1.150 Ein- und Zweifamilienhäuser wurden im ersten Halbjahr 2024 notariell beurkundet. 2023 waren es nur 947 Häuser. Wie bei den Baugrundstücken bleibt der Druck auf die Kaufpreise bestehen. Der mittlere Kaufpreis gab im ersten Halbjahr 2024 gegenüber dem ersten Halbjahr 2023 um 13 Prozent nach. Insbesondere energetisch schlechte Häuser der Energieeffizienzklassen G und H stehen unter Druck. Wie bei den Baugrundstücken liegen die durchschnittlichen Kaufpreise für Ein- und Zwei-

Bodenrichtwert 2024	Spannen 15.10.2023 - 15.10.2024	Kauffälle	Mittelwert	
Frohnau	€ 800	€ 621 - € 1.000	8	€ 729
Hermsdorf	€ 690	€ 522 - € 741	3	€ 639
Heiligensee	€ 710	€ 442 - € 766	11	€ 584
Lübars/ Waidmannslust	€ 550	€ 346 - € 670	4	€ 533

familienhäuser im ersten Halbjahr 20 Prozent unter den durchschnittlichen Kaufpreisen des ersten Halbjahres 2022 (Allzeithoch auch bei den Ein- und Zweifamilienhäusern).

Der größte Preisdruck lastet weiterhin auf Mietwohnhäusern (ohne Gewerbe). Auch hier hat sich die Anzahl der Transaktionen gegenüber dem ersten Halbjahr 2023 um 21 Prozent deutlich erhöht. Der mittlere Kaufpreis hat gegenüber dem ersten Halbjahr 2023 allerdings noch mal um - 20 Prozent nachgegeben, nachdem 2023 die Kaufpreise gegenüber dem ersten Halbjahr 2022 bereits um - 13 Prozent nachgegeben haben. Das deutlich höhere Zinsniveau als im ersten Halbjahr 2022 (1% - 2% Zinsen) und die immer größerer Unausgeglichenheit im Deutschen Miet(er)recht sowie die Verschärfung des Gebäude Energie Gesetzes (GEG) sind hier die hauptsächlichen Faktoren.

Beim Teilmarkt der Eigentumswohnungen sind die Kauffälle im ersten Halbjahr 2024 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 16 Prozent gestiegen. Rund 6.500 Eigentumswohnungen wechselten, im ersten Halbjahr 2024, den Eigentümer. Das mittlere Kaufpreisniveau sank gegenüber 2023 um „nur“ 5 Prozent.



STYLISCH DURCH DEN WINTER!
WIR VERHELFFEN IHNEN ZU IHRER PERFEKTEN BRILLE!

sichtwechsel[®]
 www.sichtwechsel-berlin.de

Frohnau
 Zeltlinger Platz 9 · 13465 Berlin
 T 030.401 03 567

Prenzlauer Berg
 Sredzkistr. 23 · 10435 Berlin
 T 030.25 74 29 49

Jährlich müssten 372.600 Wohnungen gebaut werden

von Anna Katharina Fricke, Haus und Grund

Deutschlandweit müssten jährlich 372.600 neue Wohnungen gebaut werden, wie eine Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) zeigt. Besonders in den Großstädten ist der Bedarf groß. Nach IW-Prognosen soll sich die Lage künftig bessern.

Die Bedarfe an neuen Wohnungen und Häusern sind in vielen Städten und Gemeinden sehr hoch und werden nicht durch ein ausreichendes Angebot gedeckt. Bundesweit müssten jährlich rund 372.600 neue Wohnungen entstehen, um hier Abhilfe zu schaffen. Fertiggestellt wurden laut einer neuen IW-Studie in den vergangenen drei Jahren jedoch jährlich nur rund 294.400 Wohnungen. Insbesondere in den Großstädten ist der Mangel groß.

Marktanspannung in den Großstädten

Allein in den sieben größten deutschen Städten fehlen in diesem und im nächsten Jahr je 72.200 neue Wohnungen. In Berlin sind es 31.300 neue Wohnungen, in Hamburg 12.400, in München 8.900 und in Köln 7.500. Die Differenz zwischen dem Bedarf an Wohnraum und

den fertiggestellten Wohnungen ist in Köln bundesweit am größten, die Stadt konnte den Bedarf in den vergangenen drei Jahren gerade einmal zu 37 Prozent decken. Gefolgt von Leipzig (42 Prozent) und Stuttgart (43 Prozent). Dagegen hat München am meisten gebaut: Dort konnte 93 Prozent des Bedarfs gedeckt werden – trotzdem wurden auch dort immer noch nicht genug Wohnungen fertiggestellt.

Künftig weniger Nachfrage

Langfristig wird der Wohnungsbedarf aufgrund einer zukünftig geringeren Bevölkerungsdynamik allerdings sinken. Überall so viel zu bauen wie nur irgend möglich, ist daher auch nicht die richtige Lösung: Auf lange Sicht müssen sich die Städte mehr an den Bedarf anpassen. In einem zweiten Schritt haben sich die Studienautoren nämlich angeschaut, wie sich der Wohnungsbedarf in Zukunft entwickeln könnte. Das Ergebnis: Ab 2026 bedarf es jährlich nur noch rund 257.400 neuer Wohnungen. Das entspricht einem Rückgang von 31 Prozent. Damit könnte auch der Druck auf die Städte nachlassen.

Wintertrends



Themen

Home Spa

Öfen und Kamine

Beleuchtung

Wintergarten

Einrichtung und Deko

HOME SPA

So wird das Zuhause zur Wellness-Oase

Sanftes Licht, beruhigende Düfte und die wohlige Wärme einer Dampfdusche – all das in den eigenen vier Wänden. Was nach purem Luxus klingt, muss kein unerfüllter Traum bleiben. Mit ein wenig Planung, Kreativität und handwerklichem Geschick lässt sich das eigene Zuhause auch mit einfachen Mitteln in eine Oase des Wohlbefindens verwandeln.



Foto: Kirsten Davis/peopleimages.com/stock.adobe.com

Ein Home Spa sollte in erster Linie entspannend sein – das bedeutet, es muss aufgeräumt, sauber und einladend wirken. In einem überfüllten Raum ist es schwer, den Kopf freizubekommen. Mit einer minimalistischen Einrichtung hingegen schafft man Platz für Ruhe und Entspannung. Mit dezenten Regalen, Korbsystemen oder Schubladen für Ordnung zu sorgen, lohnt sich daher. Auch Farben haben eine enorme Auswirkung auf unsere Stimmung. Sanfte, natürliche Töne wie Beige, Cremefarben, Pastellblau oder Salbeigrün wirken beruhigend und harmonisch. Wer mit Farbakzenten arbeiten will, sollte darauf achten, dass die Farbtöne zusammenpassen und die entspannende Atmosphäre unterstützen. Hier spielt auch die Beleuchtung eine wich-

tige Rolle. In einem Home Spa sollte das Licht dimmbar sein. Hier ist es ratsam, alte Badezimmerleuchten gegen LED-Lampen mit warmweißen Tönen auszutauschen und auf eine indirekte Beleuchtung zu setzen, um ein sanftes einladendes Ambiente zu schaffen. Für eine noch gemütlichere Stimmung eignen sich auch Kerzen oder kleine Lichtinstallationen.

Home Spa mit wenig Aufwand

Auch wer das eigene Zuhause ohne größere Renovierungen aufwerten möchte, hat zahlreiche Möglichkeiten. So verwandeln Pflanzen jeden Raum in eine Wohlfühloase und verbessern nicht nur das Raumklima, sondern verleihen etwa dem Badezimmer eine frische, natürliche Ausstrahlung. Beson-

ders gut geeignet sind hier Feuchtigkeit liebende Pflanzen, beispielsweise Orchideen, Farne oder Bambus.

Eine weitere einfache, aber effektive Möglichkeit für die Umgestaltung des Badezimmers zu einem Spa-Bereich sind Badezusätze, die man sogar selbst herstellen kann. Überhaupt sind Düfte ein weiterer wichtiger Punkt für ein gelungenes Home Spa. Ätherische Öle oder Duftkerzen verwandeln das Badezimmer in einen duftenden Rückzugsort. Spezielle Diffusoren füllen die Luft mit ätherischen Ölen und sind eine einfache und wirkungsvolle Methode, eine angenehme Atmosphäre zu generieren.



Aromen von Lavendel, Sandelholz oder Zitronengras wirken besonders entspannend und bringen Körper und Geist in Balance. Massagematten, die mittlerweile in ganz verschiedenen Ausführungen zu haben sind, runden das Spa-Erlebnis ab.

Lohnende Investments

Wer bereit ist, etwas tiefer in die Tasche zu greifen, kann sein Badezimmer in eine wahre Wellness-Oase verwandeln. So bringen Natursteine oder Holzverkleidungen eine beruhigende und erdverbundene Atmosphäre ins heimische Bad. Besonders beliebt sind Natursteinfliesen oder Paneele aus Holz, die Feuchtigkeit gut vertragen. Sie lassen sich mit etwas Geschick sogar selbst verlegen und vermitteln das Gefühl, in einem exklusiven Spa-Resort zu residieren.

Zudem gibt es auch ganz konkrete Spa-Anwendungen für zu Hause: Ein relativ überschaubares Investment ab

niedrigen vierstelligen Beträgen sind beispielsweise Dampfduschen, die das Badezimmer in ein Dampfbad verwandeln. Moderne Dampfduschen bieten sogar Aromatherapie-Funktionen, bei denen der Nutzer ätherische Öle einatmen kann. Auch Whirlpool-Badewannen mit Massage- und farbigen Beleuchtungsfunktionen versprechen Entspannung pur in den eigenen vier Wänden. Gute Produkte sind ebenfalls ab niedrigen vierstelligen Beträgen zu haben. Der Vorteil von Whirlpool-Badewannen und Dampfduschen ist, dass hierfür nicht zwingend zusätzlicher Platz geschaffen werden muss, wenn ohnehin Dusch- und Wannenbad vorhanden sind.

Infrarot-Kabine für den Sauna-Effekt

Wer zusätzlichen Platz hat, kann über den Einbau einer Infrarotsauna nachdenken, die ebenfalls einen hohen Wellness-Effekt bietet. Infrarotsaunen gelten als eine gute Alternative zur klassischen Sauna, da sie weniger

Platz einnehmen und oft auch kostengünstiger in der Anschaffung sind. Die Wärme dringt tief in die Muskeln ein, fördert die Durchblutung und trägt zu einem Gefühl der absoluten Entspannung bei. Auch hier gibt es Modelle mit Farb- und Aromatherapiefunktionen, die das Wellness-Erlebnis noch intensiver machen.

*Astrid Zehbe
Referentin Presse und Kommunikation*

ÖFEN UND KAMINE

Mehr als eine Heizung



Foto: Yakobchuk Olena/stock.adobe.com

Ein knisterndes Kaminfeuer im eigenen Wohnzimmer – das steht für Behaglichkeit und Wohnkomfort. Kamine oder Öfen werden darum längst nicht mehr nur als wohlige Wärmequellen in kalten Wintermonaten wahrgenommen, sondern gelten zunehmend auch als zentrale Gestaltungselemente in modernen Wohnkonzepten.

Kamin ist aber nicht gleich Kamin, und Ofen ist nicht gleich Ofen. Es gibt eine Vielzahl von Modellen, die sich hinsichtlich Bauweise, Brennstoff und Funktionsweise unterscheiden. Die Wahl sollte sowohl an den ästhetischen Vorstellungen als auch an den funktionalen Anforderungen ausgerichtet werden:

Offene Kamine

Offene Kamine bieten das wohl klassische Bild eines Feuers und sind besonders atmosphärisch. Sie eignen sich allerdings eher als dekorative Wärmequelle, da ein Großteil der Energie durch den Schornstein entweicht. Zudem ist diese Variante aufgrund der ineffizienten Wärmenutzung und den erhöhten Feinstaubemissionen in modernen Häusern oder Wohnungen weniger zu empfehlen.

Kaminöfen

Kaminöfen bieten eine geschlossene Brennkammer mit Glasscheibe, durch die man das Feuer betrachten kann. Sie sind deutlich effizienter als offene Kamine und können – je nach Modell und Leistung – einen Raum oder sogar ein

ganzes Haus beheizen. Kaminöfen sind vielseitig einsetzbar, da sie in verschiedenen Größen, Formen und Designs erhältlich sind und oft mit unterschiedlichen Brennstoffen (Holz, Pellets) betrieben werden können.

Pelletöfen

Eine moderne Alternative zum klassischen Kaminofen sind Pelletöfen, die mit gepressten Holzpellets betrieben werden. Diese Öfen sind besonders energieeffizient, lassen sich leicht befüllen und bieten eine automatische Steuerung der Wärmeleistung. Viele Modelle lassen sich sogar per App steuern, was den Komfort deutlich erhöht. Zudem verursachen Pelletöfen weniger Emissionen und gelten als umweltfreundlichere Option.

Gaskamine

Gaskamine bieten eine praktische Alternative für alle, die nicht auf den Charme eines Kamins verzichten, aber den Aufwand der Lagerung und Handhabung von Brennholz vermeiden wollen. Der Gaskamin lässt sich per Knopfdruck ein- und ausschalten und bietet dank moderner Technologie eine täuschend echte Flammenoptik. Gaskamine sind zudem sehr sauber, was vor allem in Wohnungen von Vorteil ist.

Elektrokamine

Wer die Atmosphäre eines Kamins schätzt, aber keinen Schornstein oder keine Möglichkeit zur Lagerung oder Zufuhr des benötigten Brennstoffs hat, greift zum Elektrokamin. Diese Geräte

simulieren ein täuschend echtes Feuer und sorgen so für eine gemütliche Stimmung, ohne dass Flammen lodern.

Genehmigungen und Vorschriften

Bevor man sich für den Einbau eines Kamins oder Ofens entscheidet, sollte man unbedingt die bau- und immissionsschutzrechtlichen Vorschriften prüfen. In Deutschland ist der Einbau von Kaminen und Öfen genehmigungspflichtig, da die Abgase sicher über einen Schornstein abgeleitet werden müssen. Ein Schornsteinfeger sollte frühzeitig in die Planungen einbezogen werden. Dieser prüft, ob der Schornstein den gesetzlichen Anforderungen entspricht und die Einhaltung von Abstandsregelungen gewährleistet ist. Ohne die Abnahme durch den zuständigen Bezirksschornsteinfeger darf der Ofen nicht betrieben werden.

Standortwahl

Die Platzierung des Kamins oder Ofens ist entscheidend für die gleichmäßige Wärmeverteilung im Raum. Idealerweise sollte der Ofen so platziert werden, dass er nicht nur einen Raum, sondern bei offener Bauweise auch angrenzende Räume mitbeheizen kann. Es sollte zudem ausreichend Platz um den Ofen herum sein, um die Brandschutzvorschriften einzuhalten und sicherzustellen, dass Möbel oder Vorhänge nicht in die Nähe des heißen Ofens geraten.

*Astrid Zehbe
Referentin Presse und Kommunikation*



Foto: New Africa/stock.adobe.com

BELEUCHTUNG

Licht bestimmt das Wohlbefinden

Beim Hausbau oder der Renovierung wird der Beleuchtung oft zu spät Beachtung geschenkt. Dabei ist sie ein bedeutender Faktor für das Wohlbefinden. Umso wichtiger ist es, früh bei der Gestaltung oder Umgestaltung von Räumen oder ganzen Häusern an die Lichtplanung zu denken.

Die Realität sieht leider oft anders aus: „Die Beleuchtung kommt oft erst zum Schluss“, bemängelt Jürgen Waldorf, Geschäftsführer der ZVEI Brancheninitiative licht.de. Dies sei ein Fehler. Denn dann sei die Chance vertan, die elektrischen Leitungen unter Putz zu verlegen und für die entsprechenden Stromauslässe zu sorgen. Auf diese Fragen kommt es an: Wo und wofür?

Gute Lichtplanung ist essenziell

Doch was heißt eigentlich gute Lichtplanung? „Es geht darum, Licht als Gestaltungsmittel des Raumes zu verstehen, über die gewünschte Atmosphäre nachzudenken, um danach die geeignete Beleuchtungstechnik auszuwählen“, erläutert Torsten Müller, Architekt mit einem eigenen Büro für Lichtplanung in Weimar. Damit das klappt, geht es immer um die Fragen, wo wie viel Licht wofür und in welcher Art benötigt wird.

Dies gilt umso mehr, da Räume heute oft vielseitig genutzt werden. Wohn- und Esszimmer sind nicht nur Räume der Entspannung. Sie können auch zum Homeoffice mutieren. Eine Küche

ist nicht nur der Ort zum Kochen und Schnippeln, hier wird auch gemütlich zusammen gegessen und mit Freunden ein Glas Wein getrunken. Eine gute Planung berücksichtigt genau diese Umstände. „Jeder versteht den Unterschied, ob im Esszimmer eine helle Deckenleuchte strahlt oder eine Pendelleuchte direkt über dem Tisch für gemütliches Licht sorgt“, erklärt Müller.

Wechselspiel von Grund- und Akzentbeleuchtung

Das Beispiel macht auch deutlich, dass es um das Wechselspiel zwischen Grundbeleuchtung und Akzentbeleuchtung geht. „Zwei Lichtsysteme sind vorteilhaft“, betont Müller. Mit der Grundbeleuchtung wird für eine gleichmäßige schattenarme Beleuchtung und Orientierung im ganzen Raum gesorgt. Die Helligkeit kann durch Leuchten oder Spots an der Decke oder Wand erzeugt werden, die ihr Licht indirekt oder diffus im Raum verteilen. Anders die Akzentbeleuchtung: Sie setzt – wie der Name sagt – direkte Akzente und betont wichtige Bereiche wie etwa Arbeitsplatten, Schreibtische oder Lesecken. Auch ein bestimmtes Möbelstück oder Bild wird durch extra Spots somit in Szene gesetzt. Auch dies gilt es rechtzeitig zu bedenken, ansonsten kommt das schönste Gemälde nicht zur Geltung. Ein wichtiger Aspekt in puncto Beleuchtung ist auch die Sicherheit. Wer Treppen und Wege gut beleuchtet, riskiert weniger Stolperfallen.

Mit der Farbtemperatur lässt sich spielen

Darüber hinaus spielt die Farbtemperatur eine wichtige Rolle. Beschrieben wird sie in Kelvin. Soll das Licht warm und gemütlich sein, sind weniger als 3.000 Kelvin zu bevorzugen. Für Arbeitsbereiche in der Küche oder Büro empfiehlt sich eine kühlere Beleuchtung im Bereich von 4.000 Kelvin. „Im Bad kann eine einstellbare Farbtemperatur sinnvoll sein“, empfiehlt Müller. Von aktivierendem kühlem Licht am Morgen bis zum beruhigend-warmem Licht am Abend ist dann alles möglich. Leuchten dieser Art werden als „tunable white“ bezeichnet.

Reguliert wird die Beleuchtung heutzutage nicht mehr nur über Lichtschalter. Leuchten und Spots lassen sich über WLAN mit Apps und Smartphone steuern. Wand- und Deckenleuchten kann man so nicht nur an- und ausschalten, sondern auch dimmen und in der Farbtemperatur variieren.

*Karin Birk
Freie Journalistin*

WINTERGARTEN

Lichtdurchflutete Oase

Der eine träumt von einem ganzjährig nutzbaren lichtdurchfluteten Wohnraum mitten in der Natur, der andere wünscht sich einen behaglichen garten-nahen Sitzplatz für die Vor- und Nachsaison und ein Dritter benötigt ein Winterquartier für empfindliche Kübelgewächse. Mit einem Wintergarten lässt sich jeder dieser Träume verwirklichen.

Die Planung und die Konstruktion stehen allerdings in Abhängigkeit von der gewünschten Nutzung.

Der rechtliche Rahmen

Je nach Bundesland und Größe bedarf es für dieses Vorhaben eine Baugenehmigung. Es ist deshalb ratsam, sich bei den zuständigen Baubehörden zu erkundigen und einen Fachhandwerker zu Rate zu ziehen. Mit einer Bauvoranfrage lässt sich rechtssicher klären, ob und für welche Bauweise es Einschränkungen von den Behörden gibt oder ob gar eine Baugenehmigung erforderlich ist. Soll der Wintergarten ganzjährig als Wohnraum dienen, ist eine richtig dimensionierte Heizung unverzichtbar. Meist sind durch Grundstücksgrenzen, vorgegebene Abstandsflächen, Brandschutz, freizuhalten Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Flucht und Rettungswege die Realisierungsmöglichkeiten beschnitten.

Ausrichtung und Architektur

Unterm Strich hat man als Bauherr damit in der Regel nicht unbegrenzte Möglichkeiten. Dennoch sollte man bei der Gestaltung ein paar Orientierungslinien im Blick haben – zum Beispiel wenn es um die Ausrichtung des Wintergartens geht. Wer vorwiegend den Wintergarten als Frühstücksraum wünscht, dem bietet sich natürlich ein Ostanbau an. Wenn hier der Feierabend genossen werden soll, dann wäre eine Westlage zu bevorzugen. Ein wichtiges Auswahlkriterium ist häufig die Aussicht aus dem Wintergarten.

Beim Bau selbst fängt auch beim Wintergarten alles mit einem guten Fundament an. Die Architektur sollte zu der des Hauses passen. Als Material werden Stahl, Aluminium, Holz oder Kunststoff verwendet. Teilweise werden die Materialien auch kombiniert. Die Größe des Wintergartens muss in einem angemessenen Verhältnis zum Gebäude stehen und

hängt darüber hinaus von der geplanten Nutzung ab. Im Sommer sollte sich der Wintergarten nicht zu stark aufheizen. Neben speziellen Gläsern mit Sonnenschutz für Dach und Fenster können hier vor allem Markisen im Außen- und Innenbereich für genügend Schatten sorgen.

Anforderungen nach dem Gebäudeenergiegesetz

Besonders einfach hat es, wer einen Kaltwintergarten oder einen Wintergarten plant, der nicht dauerhaft beheizt wird. Denn in diesen Fällen werden keine besonderen Anforderungen an die Glasanbauten gestellt. Die Ausnahmeregelungen sind:

- Keine Beheizung oder Beheizung auf weniger als 12 Grad Celsius,
- Beheizung in einem Zeitraum von weniger als vier Monaten im Jahr,

>>>



Foto: contrastwerkstatt/stock.adobe.com

- Beheizung für eine begrenzte Nutzungsdauer pro Jahr. In diesem Fall muss der Energieverbrauch weniger als ein Viertel der Summe betragen, die bei einer durchgehenden Beheizung zu erwarten wäre.

Doch auch wer einen Wohnwintergarten – also einen ganzjährigen beheizten Anbau – errichtet, wird von den strengen Neubaustandards weitgehend verschont. Hier kommt es auf die Fläche und den Anschluss an das Heizsystem an. So sind die Vorgaben aus dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) bei Wintergärten durch Bauteile, die einen ausreichenden Wärmeschutz und eine ausreichende Luftdichtheit aufweisen, unter folgenden Voraussetzungen erfüllt:

- wenn die Fläche des Wintergartens weniger als 50 Quadratmeter beträgt,
- die Beheizung über das bestehende Heizsystem erfolgt und kein neuer Heizkessel eingebaut werden muss.

Erst bei sehr großen Wintergärten, deren Grundfläche mehr als 50 Quadratmeter beträgt, oder bei Einbau eines neuen Wärmeerzeugers greifen die Neubaustandards. Das bedeutet, dass in diesen Fällen der Primärenergiebedarf für den Anbau berechnet und nachgewiesen werden muss. Außerdem muss der Wärmeerzeuger die Anforderungen des GEG erfüllen.

Weitere Informationen sowie eine Fachbetriebs-Übersicht nach Bundesländern bietet der Bundesverband Wintergärten unter:



www.bundesverband-wintergarten.de

*Anna Katharina Fricke
Referentin Presse und Kommunikation*

EINRICHTUNG UND DEKO

Winterfreuden – so wird's gemütlich

Die kalte Jahreszeit mit den leuchtenden Farben und kräftigen Stürmen im Herbst sowie den würzigen Gerüchen und leise fallenden Schneeflocken des Winters berührt uns auf eine ganz eigene Art und Weise. Intuitiv fühlen wir uns dazu animiert, uns zurückzuziehen und es uns in den eigenen vier Wänden besonders kuschelig zu machen.

Im Sommer sind wir auf Sonne und das Leben unter freiem Himmel ausgerichtet. Im Herbst und Winter suchen unsere Sinne Wärme, entspannende Düfte und Behaglichkeit. Wenn wir die Tür hinter uns schließen, betreten wir den Ort, der uns Geborgenheit und Sicherheit vermittelt. Unser Zuhause ist unser Rückzugsort, der gerade in der dunklen Jahreszeit und in diesen unruhigen Zeiten eine besondere Bedeutung gewinnt. Ein beträchtlicher Teil unseres Lebens spielt sich während der Herbst- und Wintermonate in unseren eigenen vier Wänden ab. An dunklen, kalten Wintermittagen wärmen wir uns vorzugsweise von innen mit einem heißen Tee. Dicke Wollsocken, eine flauschige Wärmflasche oder eine kuschelige Decke schützen unseren Körper von außen vor der Kälte. Die Sinne stehen in dieser Jahreszeit eher auf Ruhe und Gemütlichkeit.

Unkomplizierte Ideen lassen sich schnell umsetzen

Egal, ob man einen lässig urbanen oder ungezwungenen Wohnstil favorisiert: Für dieses Gefühl der Wärme sorgen Relax-Möbel, kuschelige Teppiche und Accessoires, die eine entspannte Auszeit auf dem Sofa garantieren. Loungesessel, Schaukelstühle und tiefe Sofas, aber auch Kissen und Tablett in warmen Farben gehören dazu. Für Wärme sorgen eben nicht nur Heizung und Kamin, sondern auch die passende Einrichtung und sinnliche Deko. Das heißt freilich nicht, dass gleich das ganze Mobiliar ausgetauscht werden muss.

Hochflorige Teppiche sorgen für Gemütlichkeit

Entspannt wohnen bedeutet, flexibel und ungezwungen die Accessoires arrangieren zu können, die sich problemlos jedem neuen Bedürfnis anpassen. Eine unkomplizierte Idee und ein Garant für Gemütlichkeit ist beispielsweise ein



lässig auf dem Stuhl arrangiertes Schaffell, das selbst den coolsten Designerstuhl in einen Ort der Entspannung verwandelt. Esther Fingerle, Obermeisterin der Raumausstatter- und Sattlerinnung, setzt zu dieser Jahreszeit auf hochflorige Teppiche. „Ein Flachgewebet Teppichboden, der in den Sommermonaten eine eher kühle Atmosphäre ausstrahlt, bietet für die Wintermonate eine wunderbare Grundlage für einen runden oder eckigen hochflorigen Teppich, der einfach auf den Teppichboden gelegt wird. So erhält der Raum eine ganz neue Aussage. Besonders angesagt sind in dieser Wintersaison hochflorige Glanzgarnteppiche, die meist aus Kunstfaser bestehen“, erklärt die Expertin.

Zurücklehnen bei Kerzenschimmer

Zu dieser Jahreszeit gehören natürlich auch Windlichter oder gleich ein ganzes Lichtermeer aus Kerzen. Eine besondere Wirkung haben großformatige Windlichter, die man mit Tannenzapfen oder Herbstlaub dekorieren kann. Dabei sollte aus Sicherheitsgründen unbedingt ein kleines Wind-

licht in das größere Modell gestellt werden, sodass die Deko kein Feuer fangen kann. Das Nonplusultra: Duftkerzen. Sie verstärken das Wohlfühl und lassen alle Sinne zur Ruhe kommen. Von Saison zu Saison gibt es immer wieder neue Düfte. So riecht beispielsweise ein Kaminfeuerduft nach einer Mischung aus Holz und Rauch und lässt an prasselndes Kaminfeuer denken, oder aber die Kerzenhersteller imitieren den Duft eines frisch geschlagenen Tannenbaumes. Zur Adventszeit gehören natürlich auch stimmungsvolle Dekos, die nicht nur hinreißend aussehen, sondern auch unkompliziert gelingen.

Weihnachtskugeln punkten in der Adventszeit

Weihnachtsbaumkugeln oder -figuren beispielsweise müssen nicht zwingend ihre Daseinsberechtigung im Tannenbaum finden. Über dem Esstisch – an einem Ast mit Nylonfäden aufgehängt – setzen sie einen festlich gedeckten Tisch zusätzlich in Szene. Oder aber man funktioniert die Christbaumkugeln im Handumdrehen zu kleinen Tischvasen um. Werden die Anhänger vorsichtig entfernt und die Kugeln mit Wasser gefüllt, sind sie ein originelles Behältnis für Einzelblüten. Dazu passend: eine winterliche Tischdekoration mit weißem Geschirr. Die Farbe Weiß ist eine ideale Grundlage, um sehr unterschiedliche Stimmungen zu erzeugen. Kombiniert man beispielsweise das Geschirr mit Silber- und Goldaccessoires sowie einer Akzentfarbe wie beispielsweise Lila, wirkt der Tisch besonders elegant. Eher ländlich und rustikal und trotzdem winterlich stimmungsvoll besticht hingegen eine Kombination aus Moos, Tannenzapfen, kleinen knorrigen Zweigen und Glasteelichtern.

*Susanne Speckter
Freie Autorin*

Mit Wilhelm Lehmann durch das Jahr Ein literarisch-künstlerisch-botanischer Streifzug

Dezember: Sumpf-Schwertlilie (*Iris pseudacorus*)



"...und die Schoten der Schwertlilien, sonst der Hand unerreichbar, müssen ihren Griff dulden. Sie sahen, braun und krumm, wie das Johannisbrot aus, das zur Weihnacht in den Fruchtläden feilgeboten wird." Bukolisches Tagebuch, 25. Dezember 1927

Zur Zeit der kürzesten Tage hat sich das Leben weitgehend ins schützende Innere der Erde zurückgezogen. Von den im Juni prächtig gelb blühenden Sumpf-Schwertlilien sind nur noch die drei-geteilten Kapsel Früchte übrig. Von dem Pflanzenhormon Abscisinsäure in einen fast todesähnlichen Ruhezustand versetzt, warten sie auf den Frühling. Durch die langandauernde Kälte wird dieses Hormon über den Winter allmählich verbraucht, so dass die Keimung erst im Frühjahr stattfinden kann. So wird verhindert, dass bei einer milden Wetterepisode die Embryonen zur Unzeit zur Keimung verlockt werden. Bevor Abscisinsäure jede Lebenstätigkeit zum Erliegen bringt, werden noch braune Gerbstoffe, sogenannte Tannine gebildet, womit das Gewebe vor Befall durch Pilze und andere Mikroben geschützt wird – eine bei Pflanzen übliche

Vorsichtsmaßnahme, die bei dem von Lehmann zum Vergleich herangezogenen Johannisbrot besonders eindrücklich ist.

Lehmann schildert die Kapseln als „braun und krumm“ – dies hat einen biologischen Grund: beim Trocknen springen die Früchte an ihrer Rückennaht auf und biegen sich nach außen, so dass der Winterwind, der an den Fruchtläden zaust und schüttelt, die Samen in der Umgebung verstreut.

Die Kapseln, von Lehmann, botanisch nicht ganz korrekt, als „Schoten“ bezeichnet, sind dreigeteilt, weil die Blüte der Schwertlilie dreizählig ist. Diese artenreiche Gattung besiedelt mit mehr als 200 Arten die gesamte nördliche Hemisphäre und liebt feuchte, oft auch sumpfige Habitate. Die sehr eindrucksvollen Blüten täuschen mehr vor als sie halten: jedes der drei sogenannten Hängeblätter gibt vor, eine ganze, eigene Blume zu sein, obwohl nur ein Staubblatt und ein Ausläufer der Narbe für die Bestäubung zur Verfügung steht. Diese Pracht richtet sich vor allem an Insekten, die eine Schwäche für komplexe Formen und Farben haben – vor allem Hummeln. Iris war die griechische Göttin des Regenbogens.

Der lateinische Name *pseudacorus* rührt daher, dass die Sumpf-Schwertlilie in der Kräutermedizin als Ersatz der aus Indien stammenden und aromatisch duftenden Kalmuswurzel (manchmal als „Deutscher Ingwer“ bezeichnet) eingesetzt wurde. Dies war nicht unproblematisch; denn die Sumpf-Schwertlilie ist recht giftig. Freilich wurden gerade die getrockneten Fruchtkapseln als Ersatz für Kaffee gebrannt und gemahlen und geschätzt, als durch die Kontinentalblockade während der Napoleonischen Kriege der echte Kaffee nicht zu bekommen war: „In einem Zeitpunkte wie der gegenwärtige, wo man die Cichorienwurzel, die Runkelrübe u.s.w., als Stellvertreter des Kaffee in Gebrauch setzt, muß es interessant seyn, ein bereits vor zwei Jahren in England bekannt gemachte Nachricht von einer wildwachsenden Pflanze kennen zu lernen, deren Samenkörner den Kaffee ersetzen können“ wird 1812 der „Same der gelben Wasser-Schwertlilie“ im Bulletin des Neuesten und Wissenswürdigsten aus der Naturwissenschaft, so wie den Künsten, Manufakturen, technischen Gewerben, der Landwirtschaft und der bürgerlichen Haushaltung für gebildete Leser und Leserinnen aus allen Ständen von Sigismund Friedrich als „neues Kaffee-Surrogat“ propagiert. (Peter Nick/KIT)

DSGVO: Mieterdaten müssen vorgelegt werden

von Sibylle Barent, Haus und Grund

Üblicherweise sind im Rahmen von Steuererklärungen Belege nur auf Aufforderung des Finanzamtes einzureichen. Dabei kann es allerdings zum Beispiel beim Anfordern von Mietverträgen zum Konflikt mit dem Datenschutz wegen der im Mietvertrag enthaltenen personenbezogenen Daten kommen. Der Bundesfinanzhof (BFH) hat jetzt entschieden, dass der Datenschutz für sich genommen kein Grund ist, die Vorlage von Belegen zu verweigern.



Im vorliegenden Fall reichte die Steuerpflichtige nur eine Aufstellung der Brutto- und Nettomieteinnahmen mit geschwärzten Namen der Mieter sowie der Betriebskosten für verschiedene Wohnungen und Unterlagen über die Instandhaltungsaufwendungen beim Finanzamt ein. Dessen Anforderung der Mietverträge und Nebenkostenabrechnungen verweigerte sie mit Hinweis auf die Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) und die fehlende Einwilligung ihrer Mieter. Die Offenlegung dieser Unterlagen sei im Hinblick auf die Grundsätze der DSGVO ohne vorherige Einwilligung der Mieter nicht möglich, so ihre Argumentation. Zudem sei

das Finanzamt zur Unterlagenanforderung nicht berechtigt, da die Mietverträge zur Prüfung der tatsächlichen Einkünfte unerheblich seien.

DSGVO muss dennoch beachtet werden

Der BFH bestätigte hingegen die Auffassung des Finanzgerichts Nürnberg: Die Vermieterin durfte – und musste – die personenbezogenen Daten ihrer Mieter auch ohne deren Zustimmung gegenüber dem Finanzamt offenlegen. Allerdings gilt das nicht uneingeschränkt: Die Anforderung unter anderem von Mietverträgen durch das Finanzamt beim Vermieter als Steuerpflichtigen nach § 97 der Abgabenordnung muss die Vorgaben der DSGVO beachten. Eine Einwilligung der Mieter in die Weitergabe an das Finanzamt ist aber nicht erforderlich, weil die Verarbeitung nach Artikel 6 Absatz 1 Unterabsatz 1 c DSGVO gerechtfertigt ist. Die Übersendung der Mietverträge an das Finanzamt ist als Zweckänderung nach Artikel 6 Absatz 4 DSGVO regelmäßig zulässig.

Fazit von Sibylle Barent, Leiterin Steuer- und Finanzpolitik



Foto: Jens Odehmann

„Mit Inkrafttreten der Datenschutz-Grundverordnung 2018 wurde zugleich auch die Zulässigkeit der Verarbeitung personenbezogener Daten durch die Finanzverwaltung besonders gesetzlich geregelt. Der generelle Verweis eines Vermieters auf „den Datenschutz“ wird deshalb nicht funktionieren. Datenschutzrechtlich unbegrenzt ist das Recht der Finanzämter auf Belegüberprüfung allerdings nicht.“

STEPHAN MERKLE - SANITÄRTECHNIK

Installateurmeister

Benekendorffstraße 50

13469 Berlin

(Waidmannslust)

Tel. 401 34 33 / 401 78 55

Fax 401 20 11

BÄDER

GASANLAGEN

HEIZUNGEN

ERNEUERUNGEN

REPARATUREN



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

Mietrechtsänderungen durch Bürokratieentlastungsgesetz Kürzere Fristen, digitale Einsicht und gelockerte Formvorgaben

von Luisa Peitz, Haus und Grund

Im Rahmen des Koalitionsvertrages hat die Ampelregierung zugesagt, bürokratische Belastungen zu senken. Ein wesentlicher Aspekt ist das IV. Bürokratieentlastungsgesetz (BEG IV), dessen mietrechtliche Änderungen ab Januar 2025 in Kraft treten.

Die neuen Regelungen beinhalten über 60 spezifische Maßnahmen, die zum einen eine Reduktion des bürokratischen Aufwands und zum anderen eine Förderung des Wirtschaftswachstums zum Ziel haben. Dazu gehören eine Verkürzung der Aufbewahrungsfristen für steuerrelevante Belege, eine digitale Bereitstellungsmöglichkeit von Dokumenten sowie eine teilweise Absenkung der Schriftformerfordernisse auf die Textform.

Verkürzung der Aufbewahrungsfristen

Das BEG IV beinhaltet in § 14b Absatz 1 Umsatzsteuergesetz eine Verkürzung der Aufbewahrungsfrist für umsatzsteuerlich relevante Dokumente von zehn auf acht Jahre. Die Neuregelung betrifft gewerblich tätige Vermieter und Eigentümer, welche die umsatzsteuerliche Optierung wahrnehmen. Die neue Frist erlaubt die Löschung von Daten und Rechnungen nach Ablauf von acht Jahren, was zumindest eine (kleine) Erleichterung im Datenmanagement mit sich bringt und betroffene Eigentümer für einen kürzeren Zeitraum zur Lagerung und Verwaltung älterer Dokumente verpflichtet.

Digitalisierte Belegeinsicht

Durch die Neueinführung von Absatz 4 in § 556 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) erlaubt das Gesetz den Vermietern, die Belege zur Betriebskostenabrechnung in digitaler Form zur Verfügung zu stellen, anstatt die Originale in den Räumlichkeiten des Vermieters vorzulegen. Ein Anspruch der Mieter auf Einsicht in Originaldokumente ist im Gesetz nicht vorgesehen. Eine Verpflichtung zur Digitalisierung besteht allerdings nicht, sodass die Form der Bereitstellung durch den Vermieter zunächst einmal frei gewählt werden kann.

Gemäß der bisherigen Rechtsprechung musste der Mieter die Belege meist persönlich im Original beim Vermieter einsehen, was einen erheblichen Zeitaufwand für beide Parteien darstellte. Prognosen zufolge soll sich der jährliche Verwaltungsaufwand der Vermieter für die Bereitstellung der Belege auf insgesamt rund 1,49 Millionen Euro reduzieren.

Erleichterte Widerspruchsmöglichkeit des Mieters bei Kündigung

Eine Modifikation erfährt die Formvorschrift des dem Mieter zustehenden Widerspruchsrechts gegen eine Kündigung des Vermieters. Die Neuregelung des § 574b Absatz 1 BGB sieht vor, dass der Widerspruch nicht mehr zwingend in Schriftform, sondern in Textform erfolgen kann. Das bedeutet, dass Mieter ihre Widerspruchserklärung auf elektronischem Wege übermitteln können, beispielsweise per E-Mail, wodurch die Notwendigkeit einer postalischen Zusendung entfällt. Die Neuregelung führt zu einer Erleichterung für Mieter hinsichtlich der Dokumentation und des Beweises der rechtzeitigen Zustellung des Widerspruchs. Durch den Wegfall der Postzustellung verlängert sich die effektive Frist für Mieter. Ein Widerspruch kann nun tatsächlich um 23:59 Uhr per Knopfdruck am letzten Tag der Frist beweisbar eingelegt werden. Zu beachten ist, dass die bestehenden Vollmachtsregelungen unverändert bleiben, sodass gegebenenfalls überprüft werden muss, ob alle betroffenen Mieter in Textform widersprochen haben.

Umstellung von Schrift- auf Textform für langfristige Gewerbemietverträge

Eine wesentliche Neuregelung betrifft die Formvorschriften für langfristige gewerbliche Mietverträge. Dank der Änderung des § 578 Absatz 1 BGB wird die bisher erforderliche Schriftform durch die Textform ersetzt. Damit können Mietverträge mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr in elektronischer Form, zum Beispiel per E-Mail, wirksam geschlossen werden. Diese Änderung verringert die Anfälligkeit für Formfehler, die bislang häufig zur Unwirksamkeit der vereinbarten Laufzeit bei langfristigen Mietverträgen geführt haben. Im Rahmen der Vertragsfreiheit bleibt es jedoch möglich, im gewerblichen Mietvertrag zusätzlich die Schriftform zu vereinbaren.

Fernseh-Krohn

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

Minheimer Str. 31 Berlin-Frohnau



4041961

nach wie vor...

Frohnau Kalender 2025

Mit ausführlichen Texten zu jedem Kalenderfoto von Katrin Pollok und Klaus Pegler



Pünktlich zur Weihnachtszeit gibt es auch in diesem Jahr den beliebten Frohnau-Kalender. In altbewährter Art und Weise, mit Frohnau-Bildern und ausführlichen Texten dazu, nehmen uns die Stadtführerin Katrin Pollok und der Frohnauer Autor Klaus Pegler mit auf einen Spaziergang quer durch die

Gartenstadt. Interessant und kurzweilig geschrieben wird z.B. an die Weinfeste in Frohnau erinnert und an große Ereignisse auf dem Poloplatz. Besondere Häuser geben Einblicke in die Geschichte Frohnaus und überraschende Jubiläen werden beachtet. Sie erhalten den Frohnau-Kalender in unserer Buchhandlung Haberland am Zeltinger Platz. Kaufen oder bestellen Sie ihn rechtzeitig, denn die Auflage ist begrenzt. Sicher ein schönes Geschenk! Der Frohnau-Kalender hat viele Liebhaber und ist daher oft schnell ausverkauft.

Vielen Dank!

Für Ihr Vertrauen sagen wir von Herzen Danke. Ihnen und Ihrer Familie ein frohes Weihnachtsfest und einen gelungenen Start ins neue Jahr! Bis bald bei decker optic.

hauptstadt**optiker**[®]

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

Fenstertausch in der Eigentümergeinschaft Kompetenzverlagerung auf Verwalter ist rechtens

von Anna Katharina Fricke, Haus und Grund

Wohnungseigentümer können die Entscheidung über die Durchführung von Erneuerungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum auf den Verwalter übertragen, ohne dabei jedes Detail zu beschließen. Das entschied der Bundesgerichtshof (BGH) in seinem Urteil vom 5. Juli 2024 (V ZR 241/23).

Die beklagte Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) hatte zunächst einen Sachverständigen mit einem Gutachten beauftragt, in welchem dieser die Erneuerung der Außenfenster nach der jeweiligen Dringlichkeit auflisten und ein Leistungsverzeichnis für die entsprechenden Maßnahmen anfertigen sollte. Zudem wurde der Sachverständige beauftragt, Angebote von Firmen für diese Erneuerungsmaßnahmen einzuholen. Allerdings kam es zu diesem Zeitpunkt nicht zu einer Beauftragung einer Firma.

GdWE beschließt, die Verwaltung neu zu beauftragen. Daraufhin ermächtigte die Eigentümerversammlung durch Beschluss die Verwaltung mit dem erneuten Einholen von Angeboten und der Beauftragung einer Firma zur Erneuerung der Fenster.

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

Die Kläger, Mitglieder der GdWE, wehrten sich nun im Wege der Anfechtungsklage gegen den Beschluss, weil die übertragene Ermächtigung zu weit gehe und die Sanierungsmaßnahme insbesondere im Hinblick auf die Einzelkosten und technische Ausgestaltung der Fenster nicht hinreichend bestimmt sei. Auf das Gutachten des Sachverständigen sei in dem Beschluss nicht explizit Bezug genommen worden.

Weitreichende Übertragung der Kompetenzen auf die Verwaltung rechtens

Der BGH erkannte den Beschluss nun für wirksam an. Die Kompetenzverlagerung auf die Verwaltung war laut Gericht rechtmäßig. Zwar treffe die Pflicht der Umsetzung von Beschlüssen die GdWE. Jedoch erfülle diese ihre Aufgaben durch ihre Organe. Organ für die Ausführung ist der Verwalter.

Die fehlende Bezugnahme auf die Prioritätenliste und das Leistungsverzeichnis des Gutachters bei der Beschlussfassung befand das Gericht für unschädlich. Es entspreche ohnehin der ordnungsgemäßen Verwaltung, dass der Verwalter als Organ der GdWE solche Unterlagen in die Entscheidungsfindung einzubeziehen habe.



BREIHDOLDT
RECHTSANWÄLTE

- IHRE IMMOBILIE
- UNSERE KOMPETENZ
- IHR RECHT

www.breiholdt-legal.de



Seidler
PHYSIO THERAPIE
Gesundheit im Gleichgewicht

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

Manuelle Therapie

Krankengymnastik
Klassische, Triggerpunkt-,
Fußreflexionen-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





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 Gewerbstraße 21
16540 Hohen Neudorf
Gebührenref: 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

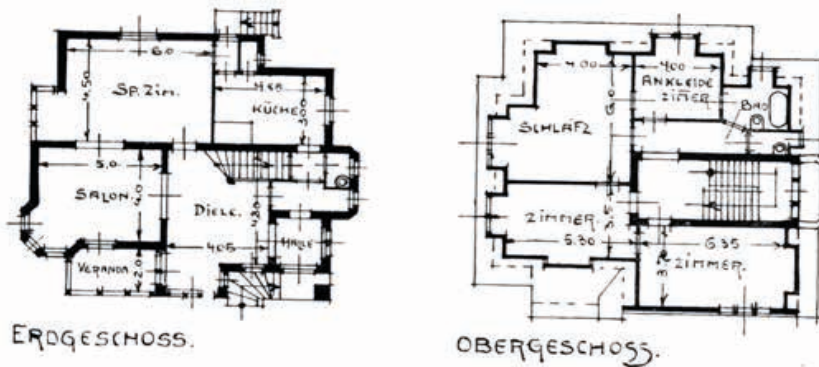
Frohnau: Damals und heute

Ansichten der Gartenstadt im Spiegel der Zeit



Projektiertes Landhaus

Baukosten 30000 Mark



Grundriß zu oben abgebildetem Landhaus

*Im Keller: Portierwohnung, Waschküche, Plättstube, Heizungs- und Wirtschaftskeller.
Im Boden: Fremdenzimmer, Mädchenstube und Boden.*

Aus der Werbebroschüre der Berliner Terrain Centrale findet sich auch dieser Gebäudetyp, der auf einer freien Parzelle in Frohnau nach den Wünschen der Käufer errichtet werden konnte.

Die Abbildung wurde der Broschüre "Frohnau (Mark)" entnommen.



Das Haus in der Hainbuchenstraße wurde von den Architekten Karl H. Wisotzky und J. D. Perpanoff 1928 geplant und ist in seiner Formensprache exemplarisch für das Bauen im Stil der Neuen Sachlichkeit. Mit seinem kubischen Treppenhause, das den niedrigen Wohnbereich überragt, der asymmetrisch angelegten Eingangstür und den sparsam verteilten Fenstern prägt der Turm das Erscheinungsbild dieses Gebäudes. Von den beiden Architekten ist darüberhinaus nichts Erwähnenswertes bekannt.

Text und Foto: Christoph Plachy

Rechtsberatung für Mitglieder:

**19. Dezember 2024,
09. und 23. Januar 2025**

jeweils um 18:30 Uhr in der Geschäftsstelle im Centre Bagatelle, Zeltinger Str. 6, 13465 Berlin

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: Hainbuchenstraße
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.

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 2024:

90,00€ (zzgl. 19,20 € (Inland) bzw. 44,40 € (Ausland) bei Postzustellung)

Postbank Berlin: DE23 1001 0010 0081 6881 06

Deutsche Bank: DE61 1007 0024 0815 0070 00

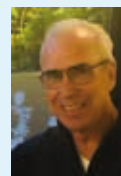


Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Grundbesitzer-Verein Frohnau

**Beratung rund um Ihre
Immobilie für 90,- €/Jahr!**



Rechtsberatung:
RA Kai-Peter Breiholdt
030.201 44 840
k.breiholdt@gbv-frohnau.de



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



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



Steuerberatung:
AVIS Steuerberatungsgesellschaft GmbH
030.880 97 80
kanzlei@avis-team.de

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

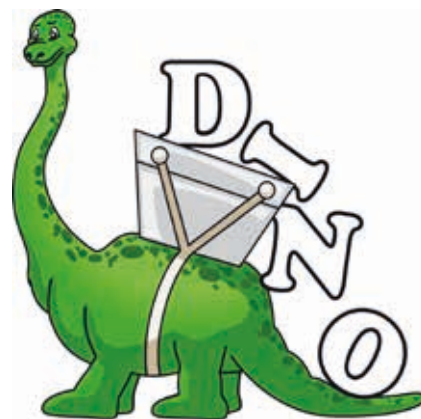
Heinz Bein Malereibetrieb GmbH & Co. KG, Maler- und Tapezierarbeiten, Betonsanierung, Vollwärmeschutz, Fassaden-Anstriche, und -Putze, Gerüstbau, Beschriftungen, Hohefeldstraße 41, 13467 Berlin-Hermsdorf
Tel. 030.407 79 80, Fax 030.407 79 880, E-Mail: info@bein-kg.de

Raumausstattermeister 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