

DER **WOBIS**® IMMOBILIENSPIEGEL

Die Zeitung rund um Immobilien, Finanzierung, Bauen und Gutachten in Berlin und Brandenburg



Liebe Leserinnen und Leser,

seit nun mehr als 15 Jahren liegt der Schwerpunkt unserer Tätigkeit in der Beratung von privaten Bauherren, Erwerbern und Investoren von Immobilienprojekten zu Fragen der Projektdurchführung, der Finanzierung und der Baubetreuung.

Als von Kreditinstituten, Baufirmen und sonstigen Interessengruppen unabhängiges Immobilienberatungsunternehmen orientieren wir uns insbesondere an den individuellen Zielen unserer Kunden und deren Realisierbarkeit an den Märkten.

Aufgrund zahlreicher Anfragen aus unserem bisherigen Kundenkreis, von langjährigen Immobilienbesitzern und zukünftigen Bauherren bzw. Immobilienkäufern haben wir uns entschlossen, zukünftig zu aktuellen Fragen und Problemen einen ausgewählten Leserkreis im Umfeld unseres Firmensitzes über den WOBIS - Immobilienspiegel regelmäßig zu informieren.

Um eine fachlich hohe Qualität der Beiträge zu sichern, haben wir ausgewählte Fachleute und Spezialisten aus der Region gewinnen können.

Scheuen Sie sich nicht, uns zu allen Fragen rund um Bewertung, Finanzierung oder Verkauf von Immobilien anzusprechen! Ich verspreche Ihnen, wir werden Sie fair und unabhängig beraten!

Mit freundlichen Grüßen Ihr

Dr. Mirko Kjulbassanoff

Residenz Kleeblatt

Sicher und altersgerecht wohnen in Mahlsdorf am Hultschiner Damm 26 in barrierefreien und betreuten Wohnungen mit Serviceleistungen

Individuelles Wohnen im Alter verspricht die neue Residenz Kleeblatt am Hultschiner Damm 26. Es entstehen 5 schöne, barrierefreie Wohnungen mit Alarmanlage, Fahrstuhl, bodengleichen Duschen und Gegensprechanlage. Auf Wunsch können Service- und Betreuungsleistungen vom gleichnamigen Verein, der im Objekt eine Senioren-WG betreiben wird, abgefordert werden. Mehr zur neuen Residenz auf Seite 4.



Finanzierung

Reversible Sondertilgungen

Immer mehr Kreditnehmer planen in Ihre Überlegungen zu einer intelligenten und wirtschaftlichen Immobilienfinanzierung optionale Sondertilgungen ein, um einerseits die Laufzeit und andererseits die Kosten des Kredites zu minimieren. Allerdings steht dem Kreditnehmer eine einmal gemachte Sondertilgung nicht mehr als Liquiditätsreserve für Unvorhergesehenes zur Verfügung, so dass er ggf. dann einen teuren Privatkredit aufnehmen muss.

Für dieses Dilemma gibt es jetzt eine Lösung: reversible Sondertilgungen.

Immobilienbesitzer können bei dieser besonderen Form der Sondertilgung noch auf die Reserven zurückgreifen, indem sie sich bereits geleistete Sondertilgungen wieder auszahlen lassen. Sie bleiben somit flexibel, falls plötzlich Reparaturen oder andere zusätzliche Anschaffungen anfallen.

Darüber hinaus muss der Kreditnehmer nicht die vereinbarten Sondertilgungsmöglichkeiten ungenutzt verstreichen lassen, um sich ein finanzielles Polster für Unvorhergesehenes, meist noch zu einem niedrigeren Zinssatz, an anderer Stelle ansparen zu können. Sondertilgungen werden so zu einer „Sparbüchse“ für Immobilienbesitzer.

Andreas Klinger, Kreditspezialist

Angebot des Monats

Neubau mit Wärmepumpe und kompletten Außenanlagen! Wohn-Nutzfläche ca. 122 m² und ca. 374 m² Grundstück in Mahlsdorf-Süd. Rohbau bereits fertiggestellt! Kaufen heute und Bezahlung erst bei Übergabe! Mehr dazu auf Seite 3.



Foto: Aktueller Baustand des Objektes

Themen

- **Reversible Sondertilgungen**
Liquidität bei Sondertilgung, S. 1
- **Nachbarschaftsstreit**
Konflikte vermeiden, S. 2
- **Müssen Häuser atmen können?**
Der Bauingenieur klärt auf! S. 2
- **Neubau in Mahlsdorf-Süd**
Heute kaufen, bei Übergabe zahlen! S.3
- **Wohngebäude versichern**
Fehler bei Wohnflächen vermeiden, S. 3
- **Selbstbestimmtes Wohnen im Alter**
Interview mit der Preisträgerin des Wettbewerbes „Wohnen für (Mehr)Generationen“, S. 4

Recht**Nadeln in der Dachrinne, Baumwurzeln im Weg und eine illegale Solaranlage**

Das Zusammenleben „am Gartenzaun“ ist oft nicht frei von Konflikten. Lärm, überhängende Äste usw. sind oft die Grundlage für längere Auseinandersetzungen, welche im Ergebnis nur Kosten verursachen.

Gleichwohl werden die Gerichte immer wieder mit diesen Themen beschäftigt. Aktuell steht der Frühjahrsputz an. Da kann es schon mal vorkommen, dass man sich wie jedes Jahr darüber ärgert, dass man nur wegen des Baumes auf des lieben nachbarn Grundstücks seine Dachrinne reinigen muss. Die dafür entstehenden Kosten kann man nicht vom Nachbarn zurückverlangen, da die Einwirkung jahreszeitlich bedingt ist und nur eine beschränkte Einwirkung darstellt, wenn ein Beseitigungsanspruch hinsichtlich des Baumes auf Grund der Baumschutzverordnung ausgeschlossen ist

(LG Berlin, 53 S 187/09).

Führt, wie so oft, ein Weg an der Grundstücksgrenze entlang, so hat der Grundstückseigentümer gegen den Nachbarn einen Beseitigungsanspruch von herüberwachsenden Wurzeln von Grenzbäumen, welche den Weg zerstören, z.B. durch Beulen in der Asphaltierung oder dem Steinbelag. Hinsichtlich der dabei entstehenden Kosten ist das Mitverschulden des Grundstückseigentümers zu berücksichtigen. Lässt er etwa die Schädigung längere Zeit andauern und fordert den Nachbarn nicht sofort zur Beseitigung auf, so kann er durchaus verpflichtet sein, die Hälfte der Reparaturkosten selbst zu bezahlen

(Kammergericht Berlin 7 U 180/07).

Wie nach den meisten Bauordnungen ist auch in Berlin die Installation einer Dachsolaranlage genehmigungsfrei. Speist der Hauseigentümer den Strom in das Stromnetz ein, so wird er gewerblich tätig. Das bislang zu Wohnzwecken genutzte Haus bekommt eine Nutzungsänderung, welche ihrerseits genehmigungsfähig ist. Der Betrieb einer Dachsolaranlage ohne die genehmigte Nutzungsänderung kann untersagt und die Beseitigung angeordnet

werden (OVG Münster 7 B 985/10). Es ist deshalb dringend dazu zu raten, sich zumindest eine Negativbescheinigung von der örtlich zuständigen Bauaufsichtsbehörde zu holen, sonst droht der Verlust der schönen Vergütung.

Armin Schürer, Rechtsanwalt

Bauen**Atmende Häuser oder luftdichte Hülle?**

Schon des Öfteren habe ich von angehenden Bauherren in den Vorgesprächen zur Bauplanung oder auch von selbsternannten „Experten“ den Sachverhalt vom „atmenden“ Haus gehört. Was ist an dieser Sache eigentlich dran und was spricht für eine luftdichte Gebäudehülle?

Rein biologisch können Gebäude natürlich nicht „atmen“; sie können lediglich Undichtigkeiten in verschiedenen Bauteilen aufweisen. Mit einer luftdichten Gebäudehülle können somit nachstehende Erscheinungen und Ursachen für spätere Baumängel vermieden werden:

1. Tauwasser in der Konstruktion

Gelangt warme, feuchte Luft aus dem Innenraum in den kälteren Bereich der Baukonstruktion, kann der darin enthaltene Wasserdampf kondensieren. Die sich niederschlagende Feuchte ist so ein Nährboden für Schimmel und sonstige Pilze. Die Baukonstruktion nimmt sodann Schaden.

2. Minimierung von Energieverlusten

Die Wärmedämmung der Gebäude hat

in den letzten Jahren bereits ein hohes Niveau erreicht. Dagegen ist die Luftdichtheit der Gebäude aber bisher zu wenig oder kaum beachtet worden, obwohl der Lüftungswärmeverlust gegenwärtig einen Anteil von etwa 50 Prozent am Gesamtwärmeverlust ausmacht.

3. Vermeidung des Eindringens von Luftschadstoffen in die Raumluft

In Abhängigkeit von der Windrichtung kann sich die Strömungsrichtung der Luft durch die Leckstellen des Gebäudes umkehren, d. h. falls die Außenluft in das Gebäude hineinströmt, können gesundheitsschädliche Fasern des Dämmmaterials und angesiedelte Schimmelsporen in den Innenraum gelangen.

4. Kalte Fußböden im Erdgeschoss

Kalte Außenluft, die durch die Gebäudehülle gelangt, fällt nach unten und bildet eine kalte Luftzone in Fußbodennähe. Kalte Füße sind die Folge.

5. Funktion der Lüftungsanlage

Mit einer Anlage zur Lüftung mit oder ohne Wärmerückgewinnung kann man den hygienisch notwendigen Lüftungsbedarf decken, ohne die Luft über die undefinierten Leckstellen der Gebäudehülle zu verlieren. Luft strömt bekanntlich nur da, wo ein Druckgefälle vorhanden ist. Aus diesem Grunde baut eine Lüftungsanlage geringe Druckdifferenzen zwischen innen und außen auf. Leckagen stören dabei. Beim Einbau von Lüftungsanlagen gelten aus diesem Grunde erhöhte Anforderungen an die Luftdichtheit.

6. Sicherstellung des Schalldämmmaßes von Bauteilen

DERRA, MEYER & PARTNER

RECHTSANWÄLTE

Ulm · Dresden · Berlin · Chemnitz · Bamberg · Stuttgart · Leipzig · Düsseldorf · Bologna · Mailand · Warschau



**Ihr Ansprechpartner
im Bau- und Immobilienrecht**

Armin Schürer
Rechtsanwalt

Schumannstraße 2 · D-10117 Berlin · Telefon: +49 30 3087840 · Fax: +49 30 30878416
dmp@derra-b.de · www.derra.eu

Die Schallübertragung beruht auf ganz speziellen physikalischen Gesetzen. Bereits schmale Schlitzte in einer Wand lassen die Wand schalldurchlässig erscheinen.

7. Gewährleistung der Dämmwirkung von Außenbauteilen

Wärmedämmung beruht auf dem Einschluss von Luft in Hohlräumen des Dämmmaterials. Wird das Dämmmaterial von Luft durchströmt, so wird ihm dadurch die Wärme entzogen und das Dämmmaterial verliert seine Wirkung.

8. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Lt. EnEV ist es aus Energiespargründen vorgeschrieben, luftdicht zu bauen bzw. definierte Grenzwerte einzuhalten. Mit der Blower-Door-Messung steht ein standardisiertes Messmittel zur Verfügung, um die Luftdichtheit eines Gebäudes quantitativ zu erfassen. Ermittelt wird, wie oft das Luftvolumen des Gebäudes bei einer bestimmten Druckdifferenz zur Außenluft pro Stunde ausgetauscht wird. Während die Druckdifferenz aufgebaut ist, können Leckstellen in der Gebäudehülle leicht gefunden werden.

J.-D. Sommer, Bauingenieur

Versicherung

Teil 1 „Die Wohngebäudeversicherung“

Eine Wohngebäudeversicherung schützt den Gebäudeeigentümer i.d.R. vor den finanziellen Schäden eines Feuer-, Leitungswasser- und Sturm- bzw. Hagelschadens.

Der Versicherungsschutz erstreckt sich - sofern vereinbart - aber auch auf Schäden durch Überschwemmung, Rückstau, Erdbeben, Erdsenkung, Erdbeben, Erdbeben, Erdrutsch, Schneeeindruck und Grundwasser.

Erweitern lässt sich dieser Versicherungsschutz noch um Schäden durch Vandalismus, grob fahrlässiges Verhalten, weitere unbenannte Gefahren, Beschädigungen an der Haustechnik und Beschädigungen an der Gebäude- und Inventarverglasung.

Grundstücks- bzw. Gebäudebestandteile wie z.B. Zäune, Carports, Garagen, Nebengebäude, Geräteschuppen, Anbauten, Überdachungen, Solar- und Photovoltaikanlagen können ebenfalls (größtenteils kostenfrei) mitversichert werden.

Für vermietete Wohngebäude ist die Mitversicherung schadenbedingter Mietausfälle unabdingbar.

Von enormer Bedeutung ist die korrekte Angabe der Wohnfläche (d.h. die Grundfläche aller zu Wohnzwecken genutzter Räume), weil gerade nach einem Schadenfall die versehentliche Falschangabe eine Obliegenheitsverletzung darstellt und sich der Versicherer sofort auf Leistungsfreiheit berufen wird.

Lassen Sie es nicht soweit kommen und beauftragen Sie uns stattdessen mit der für Sie kostenfreien Überprüfung Ihrer bestehenden Versicherungsverträge, bevor es zu spät dafür ist!

Stief Röllig, Versicherungsmakler

ARöllig ASSEKURANZMAKLER
KONTOR RÖLLIG GMBH



Wir vertreten ausschließlich Ihre Interessen und nicht die Interessen der Versicherungsgesellschaften!

Stief Röllig,
Geschäftsführer

Assekuranzmakler-Kontor
Röllig GmbH - Der Spezialist
für Ihren Versicherungsschutz

Hultschiner Damm 190
12623 Berlin

Telefon: (030) 56 54 97-0

Telefax: (030) 56 54 97-17

Mail: makler@amk-roellig.de

Web: www.amk-roellig.de



Objekt des Monats

Neubau in Mahlsdorf-Süd ,

Preis: 239.000,00 EUR

Grundstück: ca. 374 m²,

Wohn- Nutzfläche: ca. 122 m²,

komplett erschlossen mit

Außenanlagen und

moderner Heizung:

Luft-Wasser Wärmepumpe

WOBIS®
Der Immobilienspezialist

Jetzt kaufen und erst bei Fertigstellung im Sommer 2011 bezahlen!

Kontakt: Frau Deter, Tel. (0 30) 5 67 75 68, E-Mail: kontakt@wobis.de



Selbstbestimmtes Wohnen im Alter

Ina Schlicke ist Gewinnerin des Wettbewerbs „(Mehr)Generationen-Gemeinschaft stärken, Quartier beleben“ vom Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend. WOBIS Immobilienspiegel sprach mit Frau Schlicke über ihr Projekt.

Untersuchungen des statistischen Bundesamtes haben ergeben, dass derzeit nur 1% der Wohnungen in Deutschland altersgerecht ausgebaut sind - im Hinblick auf den demographischen Wandel viel zu wenige! Dieser Problematik stellte sich Ina Schlicke und dem Verein „Kleeblatt - Selbstbestimmt im Alter e.V.“ und entwickelte ein innovatives Wohnkonzept, das vom BMFSFJ staatlich gefördert wird.

Frau Schlickes persönliches Interesse am Wohlbefinden älterer Menschen hat einen Hintergrund: seit vielen Jahren pflegt sie ihre Schwiegermutter im eigenen Haus und weiß daher so gut wie kein anderer, was älteren Menschen besonders wichtig ist: eine persönliche, private und vor allem selbstbestimmte Wohnsituation, die eine Alternative zu den oftmals eintönigen Angeboten eines Altersheims darstellt.

Zur Umsetzung hat sich der Verein zudem noch einen starken Partner gesichert: die WOBIS GmbH, seit 15 Jahren erfolgreich in der Immobilienbranche tätig.

WOBIS IS: Wie lässt sich Ihr Projekt beschreiben?

I.S.: Zunächst bauen wir ein barrierefreies Haus, in der eine Etage für die



Abb.: Entwurf der Residenz Kleeblatt

Bildung einer Wohngemeinschaft für fünf ältere Menschen reserviert wird. Auf 198 m² befinden sich für jeden Bewohner ein eigenes Zimmer, ein eigenes Bad mit ebenerdiger Dusche sowie ein Gemeinschaftsraum, eine Gemeinschaftsküche und ein Pflegebad mit Wanne. Somit hat jeder seinen eigenen Wohnbereich, in den er sich zurückziehen kann, gemeinschaftliche Aktivitäten sind aufgrund des Gemeinschaftsraums jedoch auch kein Problem.

Zudem wurde vom Verein Kleeblatt ein Service- und Betreuungsangebot entwickelt, welches sich nach den individuellen Wünschen der WG-Bewohner richtet. Vom obligatorischen Spiele-Abend in der WG bis hin zu großen Geburtstagsfeiern mit Familie und Freunden ist alles möglich. Dabei gilt natürlich: alles kann, nichts muss!

Ein weiterer Aspekt ist unsere Kooperation mit einem erfahrenen Pflegedienst-Unternehmen. Die Übernahme eines bereits genutzten Pflegedienstes ist aber selbstverständlich auch möglich!

WOBIS IS: Was ist das Besondere im Vergleich zu anderen alternativen Wohnformen für ältere Menschen?

I.S.: Wir möchten den Menschen nicht nur ihren eigenen Wohnraum zur Verfügung stellen, sondern darüber hinaus dabei helfen, weiterhin rege gesellschaftliche Kontakte zu pflegen und so aktiv wie möglich zu bleiben. Dabei geht es uns vor allem darum, den Menschen besondere Momente zu ermöglichen. Zum Beispiel, indem sie eine tolle Geburtstagsfeier erleben oder gemeinsam mit den Mitbewohnern einen entspannten Tag in der City genießen. Wir sind für alle Wünsche offen und kümmern uns gerne um die gesamte Planung und Organisation der Aktionen.

WOBIS IS: Wann wird das Projekt voraussichtlich starten?

I.S.: Der Bau wird nach Planung im Frühjahr 2012 fertig sein. Interessierte können sich aber bereits jetzt genauer über das Projekt informieren und auch für einen Platz in der WG bewerben.

Die WOBIS-Mitarbeiterin Frau Deter leitet hierzu gerne alle Fragen an mich weiter.

WOBIS IS: Vielen Dank für das Interview und gutes Gelingen!

Immobilien-Suche

WOBIS sucht aktuell für vorgemerkte Kunden folgende Immobilien:

Bundeswehroffizier sucht in Mahlsdorf - Süd Grundstück ab 700 m² zur Bebauung mit einem EFH und / oder MFH.

Frührenter sucht kleines Einfamilienhaus (auch Bungalow) ab 80 m² Wfl. in Fredersdorf / Petereshagen zu fairem Preis.

Lehrerehepaar sucht Einfamilienhaus oder Baugrundstück in Karlshorst.

Vertriebsleiter sucht Baugrundstück ab 650 m² in Hohen-Neuendorf, Birkenwerder oder Glienicke.

Handwerksmeister sucht kleines Objekt ab 60 m² Wfl. (auch sanierungsbedürftig) in LOS oder MOL.

Junge Beamtenfamilie sucht ZFH in Friedrichshagen, Köpenick oder Johannisthal (auch reparaturbedürftig).

Ansprechpartnerin: Regina Deter

Tel.: (030) 567 75 68

E-Mail: kontakt@wobis.de

Die Immobilienspezialisten

Unabhängig und kompetent in allen Fragen rund um das Bauvorhaben und die Immobilie!

- Immobilienbewertung mit zertifiziertem Gutachter
- unabhängige Immobilien- und Baufinanzierung
- Immobilienverkauf

Treskowallee 92
10318 Berlin-Karlshorst

Tel. (030) 5 67 75 68

Fax (030) 5 67 97 43

Internet: www.wobis.de



Projektentwicklungs- und Beratungsgesellschaft mbH

Impressum

Herausgeber: WOBIS Projektentwicklungs- und Beratungsgesellschaft mbH

Treskowallee 92 · 10318 Berlin-Karlshorst

Alle Angaben ohne Gewähr.

Konzept und Layout: GRAPHIS. Werbung GmbH

Fotonachweise: clipdealer, GRAPHIS. JSB Sommer, dmp Rechtsanwälte, S. Röllig