

DER **WOBIS**® IMMOBILIENSPIEGEL

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



Liebe Leserinnen und Leser,
die Eröffnung des Flughafens Berlin-Brandenburg rückt immer näher und zahlreiche betroffene Bewohner unserer Region, insbesondere die Anwohner der flughafennahen Umgebung, befürchten Mehrbelastungen durch Fluglärm und Schadstoffemissionen.

Vor allem Grundstücksbesitzer sind wegen der erhöhten Lärmbelastung mit einer Wertminderung ihrer Immobilien konfrontiert. Aufgrund der Aktualität und Brisanz dieses Themas haben wir in dieser Ausgabe einen ortskundigen und ausgewiesenen Experten dazu Stellung nehmen lassen.

Ebenfalls eng mit dem Marktwert einer Immobilie ist das Thema „Energieeffizienz von Gebäuden“ verbunden, welche neben der Art der Heizung wesentlich von der Gebäudehülle und deren Qualität bestimmt wird. Insbesondere Bestandsimmobilien und deren Gebäudehülle sind Gegenstand von thermografischen Untersuchungen, wenn es darum geht, Wärmelecks aufzuspüren.

Neben diesen aktuellen Themen haben wir auch für diese Ausgabe wieder Fachleute und Spezialisten gewonnen, um Ihnen ausgewählte Beiträge und Sachgebiete rund um die Immobilie in fachlich hoher Qualität bieten zu können. Darüber hinaus stehen wir Ihnen gern bei allen Fragen zur Immobilienbewertung und -finanzierung oder zum Verkauf von Immobilien zur Seite!

Eine interessante und aufschlussreiche Lektüre des WOBIS Immobilienspiegels wünscht Ihnen

Ihr Dr. Mirko Kjulbassanoff

Residenz Kleeblatt Infotage am 2. und 3. Juni 2012

Besichtigung und Informationen zum altersgerechten Wohnen in der „Residenz Kleeblatt“ am Hultschiner Damm 26 in Mahlsdorf

Nachdem der Winter 2011/2012 nun endlich der Vergangenheit angehört, gehen die Bauarbeiten an der „Residenz Kleeblatt“ wieder zügig voran, wovon sich Interessierte am 2. und 3. Juni in der Zeit von 10.00 Uhr bis 16.00 Uhr persönlich vor Ort überzeugen können.

Im Rahmen einer Führung können Sie sich so einen ersten Eindruck von den einzelnen Wohnungen und den Räumlichkeiten der Seniorenwohngemeinschaft verschaffen.

Mehr Informationen und die Möglichkeit der Anmeldung zu den Infotagen in der „Residenz Kleeblatt“ können Sie

telefonisch unter 030-5677568 oder www.residenz-kleeblatt.de erhalten.



Immobilienbewertung

Fluglärm, Abgase und Grundbesitz

Die Verlärmung von Wohngebieten durch den Luftverkehr in Verbindung mit dem unvermeidlichen Ausstoß von Rußpartikeln aus der Kerosinverbrennung ist für die unter den breiten Flugkorridoren liegenden Immobilien ein wertmindernder und marktbeeinflussender Umstand.

Allgemein ist Lärm immer ein unangenehmer Störfaktor normaler Lebensansprüche. Überschreitet Lärm eine bestimmte Lautstärke, gemessen in dB(A), und tritt diese permanent ein, werden nachweislich das Gehör, die physische und psychische Belastbarkeit des Menschen geschädigt.

Zudem treten durch den Flugbetrieb moderner Düsenjets in Abhängigkeit zu ihrer Flughöhe und -häufigkeit Giftstoffberieselungen der darunterliegenden Objekte auf.

Die Auswirkungen von Fluglärm und Giftmüll mindern sowohl die Lebensqualität der Anwohner als auch den Wert ihrer Wohnimmobilien erheblich.

Weiter auf Seite 2

Angebot des Monats

Neubau in Biesdorf

Einfamilienhaus mit kompletten Außenanlagen!

Die Wohnfläche beträgt ca. 120 m², das Grundstück ca. 400 m². Es handelt sich um ein Wohnhaus mit gehobener Ausstattung, inklusive Fußbodenheizung, 3-fach Verglasung, einem Kfz-Stellplatz, kompletter Zaun- und Toranlage u.v.m..

Fertigstellung I. Quartal 2013

Mehr dazu auf Seite 3.

Themen

- **Fluglärm, Abgase und Grundbesitz**
Ein Sachverständiger zur Immobilienbewertung klärt auf!, S. 1
- **Mieteigentum an Immobilien**
Risiko oder Chance?, S. 2
- **Thermografische Messungen**
Wärmelecks auf der Spur, S. 3
- **Bausparen und Baufinanzierung**
Interview mit der Signal-Iduna Bausparkasse, S. 3
- **Die Haftung des Grundstückbesitzers**
Teil 2, S. 4
- **Immobilienuche**
aktuell, S. 4

Fluglärm, Abgase und Grundbesitz

Weiter von Seite 1:

Es liegen fachwissenschaftliche Untersuchungen des Umweltbundesamtes, von Hochschulen und privaten Institutionen in Deutschland und in den USA vor, die die Wertverluste von Immobilien in Abhängigkeit vom Grad ihrer Verlärmung ermittelt haben.

Dr. Dransfeld vom Institut für Bodenmanagement Dortmund weist Wertminderungen in Höhe von durchschnittlich 1,65% je Dezibel Fluglärm über 50 dB(A) nach.

Dieser negative Werteeinfluss steigt weiter, so dass bei 66 dB(A) schon minus 2,24% zu berücksichtigen sind (Ergebnisse bezogen auf den Flughafen Dortmund).

Für den BBI liegen erst mit der Inbetriebnahme 2012 exakte Lärmwerte vor. Hier entsteht der drittgrößte Standort in Deutschland mit ca. vier Überflügen pro Minute tagsüber und ca. 113 geplanten Flügen zwischen 22 Uhr und 6 Uhr.

Die Flughafenbetreiber empfehlen den betroffenen Grundstückseigentümern den Einbau von Schallschutz- und Entlüftungsanlagen und „honorieren“ den Nutzungsverlust im Außenwohnbereich mit einmalig 4.000,- €.

Das gleicht jedoch keinesfalls den Wertverlust von Boden und Gebäude aus. Die Grundstückseigentümer allein entscheiden, ob sie diese „Ausgleichsangebote“ hinnehmen oder ihre Immobilie verkaufen und sich andernorts neu ansiedeln.

Klar ist: Der Wert ihrer Objekte wird nicht über den Verkaufspreis erzielbar sein! Auf einen nach gesetzlicher Vorgabe ermittelten Sachwert von zum Beispiel 200.000,- € reagiert der Immobilienmarkt in der Überflugzone Blankenfelde - Mahlow derzeit schon mit einer Kaufpreisminderung von 15 – 30%.

Sollten die bisher verschonten östlichen Bereiche von Berlin auch in Höhen von 300 m überfliegen werden, findet diese „kalte Enteignung“ dort auch statt.



Bogislav Scheunemann
Sachverständiger für
Immobilienbewertung

Recht

Miteigentum an Immobilien – Risiko oder Chance?

Viele Menschen sind gerade in Zeiten von Währungskrisen an einer sicheren Geldanlage interessiert. Da stehen Immobilien hoch im Kurs.

Gerade Ehepaare denken dabei oft an den gemeinsamen Erwerb von Eigentumswohnung oder Grundstück zum Bau des Familienheims. Hierbei sind jedoch bereits beim Erwerb die Folgen einer eventuellen Auseinandersetzung im Falle einer Scheidung oder Trennung zu berücksichtigen.

Getreu dem Spruch: „Teileigentum ist Keineigentum“ sollte man sorgfältig entscheiden. Teil- oder besser Miteigentum an einem Grundstück ist immer Bruchteileigentum, das heißt jedem Eigentümer gehört ein ideeller Teil, ohne dass er Anspruch auf einen bestimmten Grundstücksteil hätte.

Soll das Eigentum aufgeteilt werden, müssen sich die Eigentümer entweder über den Verkauf einigen oder aber ein sog. Teilungsversteigerungsverfahren durchführen. Dies führt dazu, dass das Grundstück vom Amtsgericht öffentlich versteigert wird

Ersteigern kann jeder, auch die vormaligen Miteigentümer. Damit ist aber noch nicht geregelt, was mit dem Erlös passiert. Einigen sich die Parteien nicht, wird der Erlös beim Amtsgericht hinterlegt und man muss einen Rechtsstreit darum führen, wem der Erlös zusteht.

Dies kann langwierig und kostenintensiv werden.

Oft kommt es vor, dass das Familienheim von den Eheleuten errichtet wird und das Grundstück nur einem der beiden gehört, meist kombiniert mit dem Umstand, dass beide gemeinsam ein Darlehen hierfür aufgenommen haben. Diese Konstellation führt bei Trennungen zu schier unlösbaren Problemen. Denn der Ehepartner, welchem das Grundstück gehört, besitzt auch das Haus, weil beide eine untrennbare Einheit sind.

Die aus dem Recht der DDR bekannte Trennung von Grundstück- und Gebäudeeigentum gibt es nicht mehr. Der andere Ehepartner wird also für einen Kredit verpflichtet, obwohl er nicht Eigentümer des Grundstücks wird. Er muss also im Zweifel zahlen, ohne etwas davon zu haben. Er hat auch keinen Anspruch, bei Trennung aus dem Darlehensvertrag entlassen zu werden. Selbst wenn die andere Partei damit einverstanden ist, die Bank ist es in der Regel nicht.

Ehepaare sollten daher darauf achten, bei gemeinsamer Verpflichtung aus dem Darlehensvertrag auch gemeinsam Eigentümer der Immobilie zu werden, jedenfalls sollte sich der mithaftende Ehepartner eine Grundschuld eintragen lassen.

Beim Erwerb von Eigentumswohnungen sollte man vor dem Erwerb genau die Eigentümerstruktur prüfen. Besondere Vorsicht ist geboten, wenn die Mehrheit der Eigentumswohnungen in einer Hand liegt, insbesondere bei großen Immobilienfonds.



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

In diesem Falle herrscht oft Stillstand und man kann Renovierungsbemühungen nicht durchsetzen.

Die Veräußerung einer Immobilie an den Ehegatten ist von der Grunderwerbsteuer befreit. Gleiches gilt für die Veräußerung nach einer Scheidung im Rahmen der Vermögensauseinandersetzung. Ist die Vermögensauseinandersetzung aber abgeschlossen, dann fällt auch hier die Grunderwerbsteuer an.

Auch beim Immobilienkauf gilt: „Drum prüfe, wer sich ewig bindet...“

Armin Schürer, Rechtsanwalt

Bauen

Wärmelecks auf der Spur

Thermografische Messungen werden bei Immobilien zu Bestandsuntersuchungen, Ausführungskontrollen und Schadensanalysen eingesetzt.

Die Thermografie kann somit grundsätzlich in allen Bereichen ihren Einsatz finden, bei denen Temperaturen oder Temperaturunterschiede an Oberflächen ein Beurteilungskriterium darstellen.

Mit Hilfe der Thermografie ist man in der Lage, Wärmeverluste infolge von Wärmebrückeneffekten zu erkennen, zu beurteilen und damit gezielt Sanierungsmaßnahmen festzulegen sowie durchgeführte Sanierungsmaßnahmen zu beurteilen.

In den letzten Jahren werden verstärkt thermografische Messungen bei der Fertigstellung von neuen Gebäuden zur Qualitätskontrolle vorgenommen.

Die verwendeten Infrarotkameras arbeiten in zwei unterschiedlichen Wellenlängenbereichen, welche durch den Detektortyp und die Kameraoptik festgelegt werden. Bei Thermografiemessungen kommt die langwellige Infrarotkamera zum Einsatz.

Das größte Einsatzgebiet der Bauthermografie stellt die Untersuchung der Gebäudehülle bzgl. ihres winterlichen Wärmeschutzes dar.

In der Regel erfolgt eine Thermografie der Gebäudehülle deshalb zu einem Zeitpunkt, an dem ein ausreichender Wärmestrom von innen nach außen fließt, also in der kalten Jahreszeit. Die Temperaturdifferenz zwischen innen und außen sollte dabei mindestens 10°C betragen, um detektierbare Temperaturunterschiede zu erhalten. Die Thermografiemessung kann dabei grundsätzlich von außen und von innen erfolgen.

Die Anwendungsmöglichkeiten der Gebäudethermografie sind sehr vielseitig. Zu den Einsatzmöglichkeiten zählen dabei das Erkennen von Wärmeverlusten, Bauplanungs- und Ausführungsmängeln, Dichtungs- und Dämmungsfehlern und thermischen Schwachstellen (undichte Tür- und Fensterdichtungen).

Ebenso ist das Lokalisieren von unsichtbaren Heizungs-, Kalt- und Warmwasserleitungen in Fußboden- und Wandbereichen möglich. Darüber hinaus können neben der Kontrollmessung feuchter Oberflächen Spezialauswertungen zur Schimmelprognostik durchgeführt werden.

Jörg Sommer, Bauingenieur

Finanzierung

Eine Top-Adresse!



Die SIGNAL IDUNA Bauspar AG gehört als Spezialist in Sachen Bausparen und Baufinanzierungen seit Jahren zu den Marktführern in diesem Bereich.

Der Wobis Immobilienspiegel führte aus diesem Grund ein Interview mit Hermann Drewes, Leiter Marken- und Produktmanagement.

WOBIS IS: Die SIB ist seit Jahren bei Vergleichstests (u. a. Focus Money, Finanztest) Testsieger bzw. unter den Erstplazierten. Wodurch wird das kontinuierlich erreicht?

SIB: Wir haben unsere Produkte immer eng am Bedarf der Kunden ausgerichtet. Mit der Einführung des Bauspar- und Finanzierungstarifes FREIRAUM im Jahr 2006 wurden mehrere wichtige Ziele erreicht: hohe Flexibilität, absolute Transparenz, und günstige Konditionen im Wettbewerbsvergleich.

Hinzu kommt noch der entscheidende Vorteil der sog. Mehrzuteilung. Damit können wir unseren Kunden ein erhöhtes Bauspardarlehen mit modifiziertem oder unverändertem Tilgungsbeitrag anbieten.

Die Kunden können dadurch ein höheres Darlehen als bei anderen Bausparkassen zu zinsgünstigeren Konditionen erhalten.

OBJEKT DES MONATS



PROVISIONSFREI

Neubau in Biesdorf

- Grundstück: ca. 400 m²
- Wohnfläche: ca. 120 m²
- Fußbodenheizung
- komplett erschlossen mit Außenanlagen
- Zaun- und Toranlage
- Stellplatz

269.000,- €

WOBIS[®]
Der Immobilienspezialist

Fertigstellung I. Quartal 2013

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

Einfach spitze, mehrfach ausgezeichnet.

Profitieren auch Sie von den Vorteilen der „Besten Bausparkasse“ mit ihrem „Spitzen-Bauspartarif“.

Ein Angebot der SIGNAL IDUNA Bauspar AG.



SIGNAL IDUNA
Versicherungen und Finanzen

Gut zu wissen, dass es SIGNAL IDUNA gibt.

Da nur wenige Bausparkassen diese Möglichkeit für ihre Kunden bieten, nimmt die SIB hier eine Vorreiterrolle ein.

WOBIS IS: Welche Maßnahmen werden unternommen, um weiterhin diese Position zu halten?

SIB: Wir entwickeln ständig neue Ideen, um die Finanzierung der eigenen vier Wände und den Weg dorthin einfach und preiswert zu gestalten.

Dabei hilft uns auch die Zugehörigkeit zur SIGNAL IDUNA Gruppe, weil wir in Verbindung mit den Versicherungsgesellschaften und der Donner & Reuschel Privatbank ein breites Fundament unterschiedlicher Finanzierungsbausteine aus einer Hand anbieten.

WOBIS IS: Welche weiteren Ziele stellt sich Ihre Bausparkasse?

SIB: Wir wollen die von Finanztest und anderen Instituten bestätigte Qualität unserer Dienstleistungen und Produkte bekannter machen.

Viele Baufinanzierungs-Interessenten kennen uns noch nicht. Das ist schade, zumal die Unterschiede in der Baufinanzierung enorm sein können.

Wir „feilen“ aber auch ständig an der Vereinfachung dessen, was wir unseren Kunden an die Hand geben.

Vom Angebot über die Darstellung unserer Konditionen bis hin zum Kreditvertrag wollen wir so klar und einfach wie möglich auftreten.

WOBIS IS: Welche Perspektiven sehen Sie aufgrund der aktuellen Finanzmarktsituation für das Modell „Bausparen“ als Finanzierungs- bzw. Vermögenssicherungskonzept?

SIB: Die Aussichten könnten eigentlich nicht besser sein. Die eigenen vier Wände werden in Fachkreisen nicht umsonst als „Betongold“ bezeichnet.

Vor dem Hintergrund der Finanzkrise sehen wir den Erwerb der selbstgenutzten Immobilie mehr denn je als wichtigen Teil der Altersvorsorge.

Da wir im Verbund der SIGNAL IDUNA Gruppe tätig sind, raten wir aus Erfahrung immer zu einem gesunden Mix bei Vermögensbildung und Altersvorsorge. Dazu gehören die klassische Lebens- oder Rentenversicherung genauso wie der Besitz von Wertpapieren und einer Immobilie.

Schließlich bieten die eigenen vier Wände sofort erkennbare Vorteile.

Versicherung

Teil 2:

„Die Haftung des Grundstücksbesitzers“

In unserem letzten Beitrag berichteten wir über die Wohngebäudeversicherung und die enorme Bedeutung zur korrekten Angabe der Wohnfläche (Obliegenheitspflicht).

Heute berichten wir über die Risiken des Grundstücksbesitzers im Zusammenhang mit möglichen Haftpflichtansprüchen, welche sich allein aus dem Besitz des Grundstücks ergeben können.

Die alljährlich mit dem Winter im Zusammenhang stehende Räum- und Streupflicht sei hier erwähnt.

Seit 2011 muss nun jeder Grundstücksbesitzer zusätzlich dafür Sorge tragen, dass die Gehwege auch von Eis freigehalten werden.

Es ist aber nicht jedem Grundstücksbesitzer möglich, diesen Verpflichtungen zu jeder Zeit nachzukommen und auch die Beauftragung eines Räum- und Streudienstes entbindet den Grundstücksbesitzer nicht von möglichen Haftpflichtansprüchen Dritter.

Aus diesem Grund sollten im Rahmen einer Privathaftpflichtversicherung alle fahrlässigen Verstöße gegen diese Räum- und Streupflicht mit einer ausreichend hohen Versicherungssumme abgesichert sein.

Die Versicherungssumme in der Privathaftpflichtversicherung sollte mindestens 5 Mio. Euro betragen und für Personen-, Sach- und Vermögensschäden eintreten.

Die Folgen eines witterungsbedingten Sturzes eines Passanten und die sich daraus ergebenden Regressforderungen der Sozialversicherungsträger sollten Grundstücksbesitzer nicht unterschätzen.

Aber auch Forderungen auf Schmerzensgeld oder Verdienstaufschlag werden an den Grundstücksbesitzer herangezogen.

Ein umfassender Versicherungsschutz ist hier unerlässlich. Beauftragen Sie uns mit der für Sie kostenfreien Überprüfung Ihrer bestehenden Versicherungsverträge!

Stief Röllig, Versicherungsmakler

Immobilien-Suche

WOBIS sucht aktuell für vorgemerkte Kunden folgende Immobilien:

Rentnerhepaar sucht eine 2-Raum-Wohnung zur Miete mit altersgerechter Ausstattung, 70 – 80 m², Balkon oder Terrasse, Warmmiete bis 780,-€

Lehrerhepaar sucht Baugrundstück oder ein Einfamilienhaus in Karlshorst.

Junge Familie sucht ein Einfamilienhaus in Karlshorst, auch sanierungsbedürftig!!

Frührentner sucht einen Bungalow in Hönow, Friedrichshagen, Neuenhagen, Neubau bevorzugt.

Einzelhändler sucht Gewerberäume in Friedrichshagen ab 200 m²

Gewerbegrundstück mit und ohne Aufbauten, 10.000 – 16.000 m², Marzahn, Hellersdorf, Mahlsdorf oder Biesdorf

Ansprechpartnerin: Regina Deter
Tel. (030) 567 75 68

E-Mail: kontakt@wobis.de

Der Immobilienspezialist

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

e-mail: kontakt@wobis.de

WOBIS®

Projektentwicklungs- und
Beratungsgesellschaft mbH

Impressum

Herausgeber: WOBIS Projektentwicklungs- und Beratungsgesellschaft mbH
Treskowallee 92 · 10318 Berlin-Karlshorst

Alle Angaben ohne Gewähr.

Layout: [*] keksbox

Fotonachweise: GRAPHIS, Signal Iduna, JSB
Baucontrolling, dmp Rechtsanwälte, Wobis