BS

SERVICE-SEITEN

Immobilien

Ratgeber für Unternehmer

Herausgeber MediaWorld GmbH | www.service-seiten.info | Ausgabe Braunschweig 2012

Neue Perspektiven am Hauptgüterbahnhof

Ein Projekt der aurelis Real Estate Management

Hier entsteht eine Zustellbasis für die Deutsche Post AG

Facility Management
Haftungsrisiken

Kapitalisierung von Immobilien
Immobilienrechtliche Due Diligence

mediaworld
Agentur für Marketing & Verlag

SERVICE-SEITEN

INFORMATIV – SACHLICH – UNABHÄNGIG

Impressum

Service-Seiten Immobilien Braunschweig 2012
Ratgeber für Unternehmer

Herausgeber (V. i. S. d. P.)
MediaWorld GmbH
Timo Grän, Martin Voß
(auch Verlagsgeschäftsführung)

Verlag
MediaWorld GmbH
Agentur für Marketing & Verlag
Bankplatz 8
38100 Braunschweig

Telefon 0531 482010-20
Telefax 0531 482010-21

info@mediaworldgmbh.de
www.mediaworldgmbh.de

Grafische Gestaltung
MediaWorld GmbH
Monique Dobrzelak, Sabine Sellier

Auflage
22 000 Stück

Verteilung
Beilage in der Ausgabe April 2012 der IHK wirtschaft
Lesezirkel BS/WOB/WF/SZ

Druck und Auflagennachweis
LImbach Druck- und Verlag GmbH
www.limbach-medien.de

Verlagsrechte
Nachdruck nur mit Genehmigung des Verlags. Einsender von Manuskripten, Briefen u.ä. erklären sich mit einer redaktionellen Bearbeitung einverstanden. Alle Angaben ohne Gewähr.

Anzeigen
Timo Grän, Jens Arnemann

Anzeigentarif
Mediadaten Ausgabe 2012

Titelbild
aurelis Real Estate GmbH & Co. KG
Gestaltung Franziska Pott

Bildquellennachweis
Seite 11 (Bernd Schroers/SCHROERS WERBEAGENTUR)
Seite 16 (Andreas Rudolph)
Seite 40/41 (Verena Meier)
alle anderen: panthermedia (www.panthermedia.de)

Nächste Ausgabe
Frühjahr/Sommer 2013

Veröffentlichungen
Timo Grän, GF MediaWorld GmbH
Telefon 0531 482010-10
graen@mediaworldgmbh.de

Internet
www.service-seiten.info

Inhalt

3 Vorwort Herausgeber
4 Grußwort Beirat
5 Übersicht Fachlicher Beirat
6 Grußwort
7 Was bringt die Energieeinsparverordnung 2012 für Eigentümer?
8 Eine Immobilie ist wie ein Unternehmen!
11 Verwaltung
12 Nur Abrechnen war gestern
14 Betreiberverantwortung im Facility Management
16 aurelis schafft neue Perspektiven am Hauptgüterbahnhof
18 Umnutzung von Bestandsimmobilien durch Abriss und Neubau
19 Energiewende im Steuerrecht
21 „Lückenschließung“ in der Pflegelandschaft
22 Der Generalplaner – die „bessere“ Lösung für den Auftraggeber?
24 Beratungsqualität – Was gehört zu einer individuellen Baufinanzierung?
26 Die Immobilie als Vermögensaufbau
28 Die Kapitalisierung von Immobilien
30 Reform der Grundsteuer
32 Grundvermögen im Erbschaftsteuerrecht
34 Alles neu macht der Mai
37 Niedersachsen im neuen Gewand
38 Immobilienerwerb aus der Zwangsvollstreckung
40 Steinkultur – individuelle Gestaltung des Wohn- und Lebensumfelds
42 Autorenübersicht

Timo Grän

Martin Voß, LL.M.
Rechtsanwalt

„Wenn wir wünschen, dass alles so bleibt, muss sich einiges ändern!“
(Fürst von Salina in „Der Leopard“ von Giuseppe Tomaso di Lampedusa)

Vorwort Herausgeber

Sehr geehrte Unternehmerinnen und Unternehmer,

Braunschweig entwickelte sich ab Mitte des 19. Jahrhunderts zur Stadt des Maschinenbaus. Rund um die alte Stadt innerhalb der Wallanlagen siedelten sich Unternehmen an, was die Stadt explodieren ließ. Neben den Industrieanlagen entstanden Wohngebiete, so dass eine Expansion der Unternehmen nicht mehr möglich war.

Beginnend nach dem Zweiten Weltkrieg mussten viele Unternehmen verlagert bzw. ihre Produktion aufgeben werden. Diese Brachen schafften erst einmal Probleme. Durch kontinuierlichen Wandel erfand sich Braunschweig aber stets neu. In den 1960er-Jahren wurde z. B. der alte Bahnhof stillgelegt und ein Neubau in der Nachbarschaft des Güterbahnhofs südwestlich der Innenstadt errichtet. Der Altbau wurde von der Nord/LB erworben und um ein Hochhaus ergänzt. In den 1980er-Jahren wurde aus dem ehemaligen Büssinggelände der Büssinghof, ein Bürokomplex. Entlang der alten Eisenbahnlinie zum alten Bahnhof entstand die Theodor-Heuss-Straße mit ihren Neubauten. Eine vergleichbare Umnutzung zum Büssinghof erfolgte in den ehemaligen Pantherwerken. Am Nordbahnhof siedelten sich die Stadtwerke an. In den 1990er-Jahren wurde das Gelände der BMG an der Frankfurter Straße zum ARTmax umgebaut, eine zentrale Büroanlage mit mehr als 30 000 m². Das ehemalige Schmalbach-Gelände wurde geräumt und mit Stadthäusern bebaut. Gleiches passiert heute mit dem ehemaligen Buchler-Gelände und mit dem Straßenbahndepot.

Dieser Wandel muss und wird weitergehen. Es geht nicht nur darum, an den Stadträndern Neubaugebiete auszuweisen, die Stadt muss auch im Inneren immer wieder neu belebt werden. Dies geht nur im Zusammenspiel der öffentlichen Hand mit der Privatwirtschaft, insbesondere der Wirtschaftsförderung. Eine der großen Aufgaben der vergangenen 20 Jahre war die Umnutzung der vielen Kasernen in Braunschweig. Eine Arbeit, die auch heute noch nicht abgeschlossen ist.

Aktuell beschäftigen die Bürger der Stadt Braunschweig zwei Großbaustellen, die beide in direkter Nachbarschaft zum Bahnhof liegen. Zum einen das ehemalige Postgelände und zum anderen der ehemalige Güterbahnhof, auf der aurelis mit der Stadt eine Neukonzeptionierung plant. Hier wird selbst eine eigene Autobahnabfahrt gebaut werden.

Frei nach Giuseppe Tomaso di Lampedusa: Wenn wir wünschen, dass alles so bleibt, muss sich permanent etwas ändern. Schauen wir daher auf die Änderungen von morgen!

Wir hoffen, dass Sie für die richtigen Entscheidungen in den Ihnen vorliegenden nunmehr zum sechsten Mal und in neuem Design erscheinenden Service-Seiten Immobilien den ein oder anderen richtigen Anstoß finden. Wir wünschen Ihnen bis zur nächsten Ausgabe alles Gute!

Timo Grän

Martin Voß, LL.M.

Jan Laubach
Diplom-Ingenieur
Beiratssprecher Service-Seiten Immobilien

Grußwort Beirat

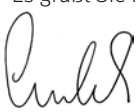
Liebe Leserinnen und Leser,

das Jahr 2011 hat die Bau- und Immobilienwirtschaft mit Rekordzahlen beendet: Gemäß aktuellen Angaben des Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie sind 2011 die Umsätze im Bauhauptgewerbe um nominal 9,5 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Dieses ist das höchste Umsatzwachstum im Bauhauptgewerbe seit 1994. Auch der Immobilienverband IVD meldet Rekordzahlen: Danach ist auch das Transaktionsvolumen von gewerblichen und privaten Immobilien in Deutschland im Jahr 2011 gegenüber dem Vorjahr um rund 13,1 % auf unglaubliche 165,84 Mrd. Euro gestiegen. Der Immobilienmarkt ist für Käufer wie leergefegt – Betongold!

Auch für 2012 sind die Prognosen zur Wirtschaftsentwicklung positiv. Es tut sich also auch künftig einiges in der Bau- und Immobilienwirtschaft. Gleichzeitig müssen sich Projektentwickler, Nutzer und Eigentümer auf viele Änderungen im Immobilienbereich einstellen. Grundsteuernovellierung, Mietrechtsreform oder auch Energieeinsparverordnung (EnEV) 2012 sind nur ein paar Schlagworte, stellvertretend für die vielen Erneuerungen im Bau- und Immobilienbereich, die in diesem Jahr zu erwarten sind.

Hier sind Experten gefordert, die sicher durch die Veränderungen der Gesetzes- und Normenlage führen und Sie stets über die aktuellen Entwicklungen im Bau-und Immobilienbereich informieren. Experten aus der Region, die über kurze Wege informieren können. Experten, wie in diesem Heft – nunmehr zum sechsten Mal!

Es grüßt Sie herzlich



Jan Laubach

Vita

1986 – 1994	Studium des Bauingenieurwesens an der Technischen Universität Braunschweig, Abschluss als Dipl.-Ing.
1986	Wissenschaftlicher Mitarbeiter am Leichtweiß-Institut der TU Braunschweig
1988	Wissenschaftlicher Mitarbeiter am Institut für Bauwirtschaft und Baubetrieb der TU Braunschweig
seit 1990	bei der iwb Ingenieurgesellschaft mbH
1992 – 1994	Gutachter für das Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr
seit 1996	Bereichsleiter Hochbau NORD/WEST
1998	Prokurist der iwb
1999	Geschäftsführer der iwb
seit 2000	Mitglied des DVP – Deutscher Verband der Projektmanager in der Bau- und Immobilienwirtschaft e. V.
seit 2002	Geschäftsführender Gesellschafter der iwb
seit 2007	Mitglied des Fördervereins Bundesstiftung Baukultur e. V. und der gif – Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.
seit 2010	Mitglied im DGNB – Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen e. V.

Fachlicher Beirat

Service-Seiten Immobilien

Hermann Altmeppen

1969 – 1973	Studium des Vermessungswesens an der Fachhochschule Oldenburg, Abschluss als Dipl.-Ing.
1975 – 1983	Leiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Cloppenburg
1983 – 1992	Leiter der Bewertungsstelle der Stadt Braunschweig
1992	Gründung des Ingenieurbüros Altmeppen
1993	Bestellung zum öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Mieten und Pachten
2004	Umwandlung des Ingenieurbüros Altmeppen in Sachverständigenpartnerschaft Altmeppen & Partner
2001 – 2009	Lehrbeauftragter der Technischen Universität Braunschweig im Studiengang Infrastrukturplanung und -management
seit 2006	Leiter des Arbeitskreises 3 „Marktwertermittlung“ der gif – Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.
2009	Aufgabe der Partnerschaft und Gründung der Altmeppen GmbH

Joachim Blätz

1977 – 1980	Lehre zum Bankkaufmann
1984 – 1985	Studium an der Bankakademie, Abschluss Dipl.-Bankfachwirt
1988 – 1992	Leiter der Zweigstelle Ulm-Söflingen der Dresdner Bank AG
1993 – 1996	Leiter der Filiale Neu-Ulm der Dresdner Bank AG
1996	Private Banking und Asset-Management, Dresdner Bank AG, Stuttgart
1996 – 1997	Referent im Konzernstab Kredite, Zentrale der Dresdner Bank AG in Frankfurt
1997 – 2001	Leitung Firmenkundenbetreuung und Leiter der Filiale Braunschweig der Dresdner Bank AG, Direktor und Prokurist
2001	Post-Graduate-Studium für Führungskräfte der Kreditwirtschaft an der Ruhr-Universität Bochum
2001 – 2002	Leiter Programm-/Projekt-Management, Deutsche Hypo Deutsche Hypothekenbank Frankfurt-Hamburg AG
2002 – 2004	Mitglied der Geschäftsleitung Region Nord, Leiter Vermögens- und Finanzierungsberatung Niedersachsen, Dresdner Bank AG Hannover und Repräsentant der Niederlassung, Direktor und Prokurist
2005 – 2009	Eurohypo AG, Niederlassung Hamburg – Leitung Kreditbearbeitung/Neugeschäftsanalyse und stellvertretender Leiter der Niederlassung Geschäftsbereich gewerbliche Immobilienfinanzierung
seit 2009	Mitglied im Verbandsrat des GdW – Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Berlin
2009	zunächst Vorstandsmitglied, dann Vorstandsvorsitzender der Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ eG

Andy Blumenthal

1996 – 2000	Ausbildung und berufsbegleitendes Studium zum Sparkassenbetriebswirt; Berater Privatkundengeschäft der Sparkasse des Landkreises Goslar in Salzgitter-Bad
2002 – 2003	Traineeprogramm bei der NORD/LB und berufsbegleitendes Studium zum Dipl.-Bankbetriebswirt (BA) an der Frankfurt School of Finance & Management
2003 – 2007	Berater Geschäfts- und Gewerbekundenzentrum der NORD/LB Braunschweig
2007 – 2008	Leitung Gruppe Vermögensmanagement der Landessparkasse in Braunschweig
seit 2003	Dozent der Frankfurt School of Finance & Management mit Fachgebiet Immobilienfinanzierung
seit 2004	Mitglied der Prüfungskommission und des Aufgabenerstellungsausschusses der IHK Hannover für Bankfachwirte
seit 2009	Leitung Immobilienzentrum der Landessparkasse in Braunschweig
seit 2009	Bankbevollmächtigter

René Weidig

1995 – 2000	Studium an der Juristenfakultät Leipzig; zwei Jahre Vorstand für Marketing der European Law Student Association Leipzig
2000	1. Staatsexamen
2000	Wissenschaftlicher Mitarbeiter am Lehrstuhl für Bürgerliches Recht, Zivilprozessrecht und Urheberrecht in Leipzig
2000 – 2001	Lehrbeauftragter an der Universität Leipzig
2000 – 2002	Referendariat am OLG Braunschweig
2002	Tätigkeit innerhalb der Rechtsabteilung eines Energiekonzerns
2002	2. Staatsexamen
2002	Rechtsanwalt bei Dr. Appelhagen und Partner
seit 2003	Präsident der Braunschweiger Juristischen Gesellschaft e. V.
seit 2007	Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
seit 2008	Mitglied des Vorstands der Wirtschaftsjunioren Braunschweig
seit 2010	Sprecher (Vorsitzender) der Wirtschaftsjunioren Braunschweig

Francis Kleitz
Vorsitzender des Vorstands von BS|ENERGY

Grußwort

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

die Reaktorkatastrophe von Fukushima hat eine Wende in der Energiepolitik eingeläutet, die Deutschland verändern wird. „Zukunft ist die Zeit, in der du bereust, dass du das, was du heute tun kannst, nicht getan hast“, heißt ein Sprichwort. In Deutschland soll das nicht so sein. Die Bundesregierung hat 2011 den Atomausstieg bis zum Jahr 2022 beschlossen. Die Frage der Gegenwart für eine sichere Energieversorgung in der Zukunft ist: Wie kann die Stromversorgung in Deutschland ohne Kernenergie sicher und ohne Abhängigkeit von ausländischen Energielieferanten gewährleistet werden? Eines ist sicher: Umfangreiche Investitionen in neue Technologien sind notwendig, um das Potenzial erneuerbarer Energien für eine sichere Energieversorgung in der Zukunft zu erschließen. Bis dahin sind flexible Kraftwerke, die schnell ans Netz gehen können, wenn kein Wind weht oder die Sonne nicht scheint, die richtige Brückentechnologie.

Auf der Seite des Verbrauchers wird Energieeffizienz zunehmend wichtiger. Am besten ist es, wenn Energie gar nicht erst verbraucht wird. Kunden, die ihren Energieverbrauch senken wollen, bieten viele Versorgungsunternehmen entsprechende Dienstleistungen an und helfen zielgerichtet, mögliche Einsparpotenziale aufzuzeigen. Dadurch sollen Verbraucher für das Thema Nachhaltigkeit und den bewussten Umgang mit der Ressource Energie sensibilisiert werden.

Ein wichtiges Hilfsmittel für den effizienten Umgang mit Energie stellt beispielsweise das sogenannte Smart Metering dar. Mit „intelligenten“ Stromzählern werden alle relevanten Energiedaten erfasst und ausgewertet. Auf der Grundlage dieser Daten werden detaillierte Übersichten über die im Laufe eines Arbeitstages entstandenen Energieverbräuche sowie Leistungsspitzen und -tiefs erstellt. In diesem Bereich bieten einige Energieversorgungsunternehmen bereits dazugehörige Dienstleistungen an. Die Verbrauchserfassung mithilfe von Smart Metering ist vor allem für Unternehmen, die über viele Filialen bzw. Immobilien verfügen, nahezu unabdingbar, weil hier großes Sparpotenzial liegt. Durch Smart Metering lassen sich in Echtzeit schnell Schwachstellen erkennen und Gebäude miteinander vergleichen. Ziel ist es stets, das Verbrauchsverhalten der Kunden zu optimieren, um Energie und Kosten zu sparen.

Die notwendige Flexibilität und Kreativität im Umgang mit Energie ist für Unternehmer bedeutsamer denn je. In Zeiten der unaufhaltsamen Globalisierung und eines rasanten technologischen Fortschritts kann im Wettbewerb mit der Konkurrenz nur bestehen, wer seine Kosten im Griff hat.

Diese Ausgabe der Service-Seiten Immobilien enthält eine Vielzahl von relevanten und aktuellen Informationen zum Themenkomplex Immobilien und hoffentlich damit auch für Sie wertvolle Impulse – natürlich auch zum vernünftigen Umgang mit unseren Ressourcen.

Ich wünsche eine anregende und informative Lektüre sowie viel Energie für die richtigen – sicher nicht immer ganz einfachen – Entscheidungen.

Ihr
Francis Kleitz, Vorsitzender des Vorstands von BS|ENERGY

Was bringt die **Energieeinsparverordnung** 2012 für Eigentümer?

Dipl.-Ing. Uwe Karges | Koordinator Energieeffizienz und Klimaschutz | BS|ENERGY Braunschweiger Versorgungs-AG & Co. KG

Immobilienbesitzer und diejenigen, die es werden möchten, müssen unter anderem die geltende Energieeinsparverordnung berücksichtigen. Dies wird die künftige Energieeinsparverordnung 2012 (EnEV 2012) sein. Bis jetzt liegt sie lediglich als unveröffentlichter Referentenentwurf vor. Wirksam wird sie voraussichtlich Anfang des kommenden Jahres – mit umfangreichen Auswirkungen für Eigentümer von Immobilien. Wie diese aussehen, erläutert Uwe Karges, Koordinator Energieeffizienz und Klimaschutz bei BS|ENERGY.

Warum gibt es schon wieder eine neue EnEV?
Karges: Deutschland ändert die derzeit gültige EnEV, um die europäische Richtlinie für energieeffiziente Gebäude von 2010 umzusetzen. Diese macht große Schritte in Richtung Energieeinsparung bei Gebäuden. Die Umweltstandards für Neubauten und Bestandsgebäude werden weiter erhöht. Außerdem werden in einem weiteren Schritt die energetischen Anforderungen erhöht, um den Energie-, Heizungs- und Warmwasserbedarf zu senken.

Welche Standards für Neubauten werden genau angehoben?
Karges: Die EnEV 2012 sieht eine Senkung des Primärenergiebedarfs für Neubauten vor. Durch höhere Anforderungen an die energetische Qualität der Bauteile eines Hauses soll beispielsweise der verminderte Bedarf an Heizungs- und Warmwasserenergie erreicht werden. Darüber hinaus ist ein verstärkter Einsatz erneuerbarer Energien vorgesehen. Durch geplante Förderungsmöglichkeiten und Energieeinspareffekte wird der Wirtschaftlichkeit geforderter Investitionen auch weiterhin Beachtung geschenkt. Zielsetzung bleibt der Standard des Niedrigstenergiegebäudes ab 2020 und der Standard des Plusenergiehauses ab 2050.

Welche Änderungen am Energieausweis sind geplant?
Karges: Der Energieausweis für Wohngebäude, wie ihn beispielsweise auch BS|ENERGY anbietet, gibt Mietern, Käufern und Eigentümern Auskunft über die energetische Qualität eines Gebäudes. Er liefert Informationen über energetische Schwachstellen und Einsparpotenziale. Diese helfen bei der gezielten Modernisierungsplanung.

Der Energieausweis gewinnt mit der Gesetzesnovellierung weiter an Bedeutung: Zukünftig sollen bei Verkäufen von Gebäuden die konkreten Energiekennzahlen in Verkaufsanzeigen genannt werden. Außerdem soll der Energieausweis Maßnahmenpakete enthalten, die geplante energetische Verbesserungen der Immobilie mit Zeitschiene aufweisen. Hierbei sollen sowohl Vorschläge für eine umfassende Sanierung, als auch für einzelne Bauteile gemacht werden.

Werden die Bedingungen für Heizungs- und Klimaanlagen verschärft?
Karges: Die Heizungs- und Klimatechnik muss zukünftig von Fachpersonal kontrolliert werden. Insbesondere bei Heizkesseln von über 20 kW Nennwärmeleistung sollen regelmäßige Inspektionen den Wirkungsgrad feststellen und die Dimensionierung der Kessel überprüfen. Auch Klimaanlagen mit einer Nennleistung über 12 kW sowie die entsprechenden Lüftungsanlagen sollen regelmäßig, insbesondere auf ihre Dimensionierung, überprüft werden.

Viele Hinweise rund um das Thema Energieeffizienz erhalten Interessierte auch in unseren Energiesprechstunden im BS|ENERGY-Kundenzentrum am Bohlweg. Die jeweiligen Termine werden über www.bs-energy.de im Veranstaltungskalender veröffentlicht.

Eine **Immobilie** ist wie ein **Unternehmen!**

Die Komplexität von Immobilieninvestments

Dipl.-Ing. Stephan Lechelt | Geschäftsführer | Altmeppen · Gesellschaft für Immobilienbewertung und -beratung mbH

Das Führen eines Unternehmens braucht Fachkenntnisse, Wagemut und natürlich auch ein bisschen Glück! Denn jedes unternehmerische Handeln ist mit Chancen und Risiken verbunden. Aber grundsätzlich steht die Absicht im Vordergrund, Gewinn zu erwirtschaften. Um langfristig und nachhaltig bestehen zu können, muss sich ein Unternehmen mit seinen Produkten oder Dienstleistungen stetig am Markt behaupten und sich regelmäßig wechselnden Rahmenbedingungen anpassen. Die Nachfrage und auch die Anforderungen der Kunden verändern sich, die Konkurrenzsituation wird durch Wettbewerber verschärft und die rechtlichen sowie steuerlichen Vorschriften werden laufend erweitert, um nur einige Aspekte zu nennen. In einem solchen Umfeld bewegt sich jedes Unternehmen, von der Ein-Mann-Unternehmergesellschaft bis zum Weltkonzern. Bei der Immobilie ist es nicht viel anders!

Eine Immobilie ist mehr als nur ein paar Steine auf einem Grundstück oder ein Mietvertrag. Sie ist einem Unternehmen relativ ähnlich, vor allem weil sie ebenfalls mit unternehmerischen Chancen und Risiken behaftet ist. Doch wer kennt sich eigentlich umfassend und tiefgründig mit Immobilien aus, wenn beschlossen wird, eine Vermögensdisposition in erheblichem Umfang in eine Immobilie zu tätigen? Und wurden beim Erwerb der letzten Immobilie wirklich alle Aspekte hinreichend und sorgfältig geprüft, die mit dem Grundstück und dem Gebäude verbunden sind? Und weiß der Nichtimmobilienfachmann eigentlich, was alles bei der Investition in eine Immobilie überprüft werden sollte? Vielfach natürlich nicht, da es sich um erfolgreiche Unternehmer bzw. schlicht Privatpersonen handelt und nicht um Immobilienspezialisten. Fakt ist doch, dass immer noch viel zu viele blind ins Immobilienabenteuer stolpern und sich irgendwann wundern, welches Eigenleben die Immobilie entwickelt.

Die maßgeblich auf Immobilien einwirkenden Aspekte stammen aus den Bereichen Technik, Recht und Ökonomie. Daher sollte bei jeder Investition eine genaue, umfassende und sorgfältige Prüfung der zu erwerbenden Immobilie vorgenommen werden. Der Prüfungsprozess wird auch als Due Dilligence (DD) bezeichnet und analysiert die Stärken und Schwächen des Objekts. Für professionelle Immobilieninvestoren ist es ein übliches Verfahren, um die mit der Immobilie verbundenen Chancen und Risiken in Bezug auf die eigenen Ziele vor dem eigentlichen Erwerb offenzulegen. Mit dieser Kenntnis lässt sich ein risikoadjustierter Kaufpreis ableiten. Auch jeder andere Immobilieninvestor sollte auf diese Prüfung nicht verzichten, um das investierte Kapital in Zukunft möglichst zu mehren und zu schützen.

Die Technik

Der technische Teil einer solchen sorgfältigen Prüfung erschließt sich den meisten Immobilienkäufern noch am ehesten, da eine Inaugenscheinnahme der Immobilie unverzichtbarer Bestandteil einer Immobilieninvestition ist. Das blinde Kaufen einer nicht bekannten Immobilie ist eine große Ausnahme und zudem grob fahrlässig. Die fachgerechte Beurteilung des aktuellen Zustands der baulichen und technischen Anlagen sowie des Grund und Bodens ist ein Muss bei jeder Investition. Dabei werden vorhandene Mängel und Schäden aufgedeckt. In einem schlimmen Fall lösen ein paar kleine Holzspäne auf dem Dachboden einen kompletten Neubau des Daches aus, weil der Schwamm im Firstbalken bei der Besichtigung durch den Käufer nicht entdeckt wurde. Die eventuell vorhandene Kontamination von Grundstück und Gebäuden zieht hoffentlich nur erhöhte Entsorgungskosten für zum Beispiel asbesthaltige Fassadenteile nach sich. Das mit Altlasten und ökologischen Lasten zusammenhängende Risiko sollte daher nicht leichtfertig beiseite geschoben werden, da die finanziellen Auswirkungen enorm sein können.

Doch es sollte bei der technischen Prüfung nicht zu kurz gesprungen werden. Von ebenso großem Interesse wie die aktuellen Kosten zur Beseitigung von Schäden sind die Folgekosten für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen für die nächsten Jahre, die sich aus dem vorgefundenen Zustand ergeben. Wie

bei jedem anderen Unternehmen ändern sich auch die Ansprüche und die Anforderungen der Immobiliennutzer. Eine Immobilie muss sich der veränderten Nachfrage anpassen, sonst kann sie im Wettbewerb mit der Konkurrenz nicht nachhaltig bestehen. Und es ist kein Geheimnis, dass zum Beispiel Bürogebäude einem stetigen Wandel unterliegen und die Zyklen zur Anpassung an die Markterfordernisse 15 Jahre und weniger betragen. Doch wann ist der Zeitpunkt der nächsten Instandsetzung bzw. Modernisierung? Die regelmäßige Renovierung von Wohnungen mit Investitionen in u. a. neue Bäder, Fenster, Heizungen und Küchen sind im Lebenszyklus einer Immobilie normal und sollten schon beim Kauf berücksichtigt werden. Auch die energetischen Rahmenbedingungen haben eine zunehmende Relevanz. Die technische Prüfung muss daher die vorhandene Substanz gerade auch unter diesem Aspekt eingehend untersuchen. Denn ausufernde Nebenkosten durch veraltete Energieversorgungssysteme etc. beschränken in erheblichem Maße die Ertragskraft der Immobilie, auf die es schlussendlich für die allermeisten Investoren im Sinne eines unternehmerischen Handelns mit Gewinnerzielungsabsicht ankommt. Für eine wirtschaftliche Gesamtbetrachtung der Immobilieninvestition sind die ermittelten Kosten der technischen Bestandsprüfung unabdingbar.

Das Recht und die Steuern

Das rechtliche und steuerliche Regelwerk rund um die Immobilie ist so umfänglich, dass ein Nichtfachkundiger es nicht durchschauen kann. Daher ist es auch nicht verwunderlich, dass gerade an dieser Stelle oftmals eine sorgfältige Prüfung unterbleibt. Da werden keine Mietverträge im Detail gelesen, die Abfragen nach Eintragungen im Baulastenverzeichnis und Altlastenkataster werden nicht durchgeführt und die Bewilligungsurkunden für Eintragungen in Abteilung II – Lasten und Beschränkungen – im Grundbuch werden nicht eingesehen. Die Klärung der planungsrechtlichen Situation wird allzu oft unterlassen. Und gibt es vielleicht auch noch Verträge mit Nachbarn etc., die das Grundstück begünstigen, aber nicht im Grundbuch eingetragen sind? Gehen diese Verträge automatisch auf den Erwerber über? Was ist mit der Umsatzsteuerproblematik? Hier kann natürlich nur eine überschaubare Zahl von Aspekten aus dem rechtlichen und steuerlichen Spektrum genannt werden.

Genau in diesem sehr trockenen Bereich schlummern unter Umständen Fakten mit einem erheblichen Risikopotenzial, welches aber erst viel später zutage tritt. Da ist die notwendige Erweiterung der Immobilie nicht möglich, weil die entsprechende Grundstücksfläche nicht überbaut werden darf, da sie schon durch Baulasten oder zum Beispiel ein Leitungsrecht blockiert ist. Was bedeutet es eigentlich für eine Immobilie, wenn sie einen kleinen Sanierungsvermerk im Grundbuch hat und in einem Sanierungsgebiet liegt? Die exemplarischen Auswirkungen gehen von Steuervorteilen über Beschränkungen und Genehmigungspflichten bei der Vermietung und dem Verkauf bis hin zu Ausgleichsbeträgen, die unter Umständen erst viele Jahre nach dem Erwerb gezahlt werden müssen und schon so manchen Immobilienbesitzer böse überrascht haben. Solche Umstände sollten im Vorfeld bekannt sein, um die eigene Immobilienstrategie optimal darauf auszurichten.

Viel zu oft verzichten Investoren auf eine umfassende Prüfung der bestehenden Mietverträge und verlassen sich auf Mietlisten, die übergeben werden. Doch fördert die Lektüre der Mietverträge manchmal Erstaunliches zutage. Da gibt es zum Beispiel bei gewerblichen Verträgen keine Mietanpassungsklausel und das bei einer mehrjährigen Restlaufzeit. Wie verträgt sich ein solcher Aspekt mit dem vermeintlichen Inflationsschutz von Immobilien? Im schlimmsten Fall hat der Mieter auch noch eine Option auf Verlängerung des Vertrages zu den bestehenden Konditionen. Dann kann der Investor nur noch hoffen, dass die Europäische Zentralbank die Preissteigerung im Griff behält. Regelmäßig ist auch zu beobachten, dass bei der Untervermietung von eigengenutzten Immobilien die Miete aus Vereinfachungsgründen inkl. aller Nebenkosten ausgewiesen wird, ohne die tatsächlichen Nebenkosten auszuweisen und abzurechnen. Spätestens bei der Finanzierung durch eine Bank wird aus der scheinbar marktüblichen Miete in der Mietliste eine

Ei-
ne Im-
mobilie ist
wie ein Unterneh-
men! Die Komplexität von
Immobilieninvestments: Eine Im-
mobilie ist wie ein Unternehmen! Die
Komplexität von Immobilieninvestments: Eine
Immobilie ist wie ein Unternehmen! Die Komplexität
von Immobilieninvestments: Eine Immobilie
ist wie ein Unternehmen! Die Komplexität
von Immobilieninvestments: Eine Immobilie
ist wie ein Unternehmen! Die Komplexität
von Immobilieninvestments: Eine Immobilie
ist wie ein Unternehmen! Die Komplexität
von Immobilieninvestments: Eine Immobilie
ist wie ein Unternehmen! Die Komplexität
von Immobilieninvestments: Eine Immobilie
ist wie ein Unternehmen Die Komplexität von
Immobilieninvestments: Eine Immobilie

Eine
Immobilie ist wie
ein Unternehmen! Die
Komplexität von Immobili-
eninvest-
ments: Eine
Immobilie
ist wie ein
Unterneh-
men! Die
Komplexität von Immobilieninvest-
ments: Eine Immobilie ist wie ein Un-
ternehmen!
Die Komple-
xität von
Immobilien-
investments: Eine Immobilie ist wie ein
Unternehmen! Die Komplexität von
Immobilieninvestments: Eine Immobi-
lie ist wie
ein Unter-
nehmen!
Die Kom-
plexität von
Immobilien- in-
vestments: Eine Immobilie ist
wie ein Unternehmen! Die
Komplexität von Im-

nur noch sehr kleine Nettokaltmiete, was natürlich den Wert schmälert. Daher sollten vor dem Erwerb alle mit der Immobilie verbundenen Verträge vorliegen und eingehend geprüft werden. Denn mit dem Erwerb einer Immobilie gehen alle Rechte und Pflichten auf den neuen Eigentümer über.

Die Ökonomie

Die Absicht, Gewinne zu erzielen, einen Immobilie und Unternehmen. Alle Handlungen und Unterlassungen resultieren schließlich in Einnahmen und Kosten, deren Verhältnis am Ende des Tages mindestens ausgeglichen sein sollte. Die Chance eines positiven Überschusses sollte natürlich größer sein als das Risiko, dieses Ziel zu verfehlen. Sonst macht die Immobilie bald keinen Spaß mehr! Die sorgfältige Prüfung der Technik und des Rechts/der Steuern mündet im ökonomischen Ansatz für die Preisfindung des zu erwerbenden Objekts. Doch die beiden bisher benannten Teilbereiche liefern ausschließlich Kosten und die Randbedingungen für die wirtschaftlichen Entwicklungen. Die Aufgabe der ökonomischen Prüfung besteht im Wesentlichen darin, diese Ergebnisse mit dem existierenden Immobilienmarkt zu verknüpfen. Was bringen die tollsten Investitionen in energiesparende Maßnahmen, wenn eine Amortisation aufgrund der Nachfrage- und Mietsituation mehr als fraglich ist? Was bedeutet es eigentlich für die Finanzierung, wenn stagnierende Einnahmen weiter steigenden Kosten gegenüberstehen? Und welcher nichtkundige Investor weiß eigentlich, dass ein gewerblicher Mieterwechsel aufgrund von Mietausfällen, Umbau- und Vermarktungskosten schnell mal eine Jahresmiete bei einem Fünfjahresvertrag ausmacht? Aber natürlich gibt es auch Chancen, wenn es sich um eine gute Immobilie in einem guten Markt handelt. Dies alles lässt sich gut im Vollständigen Finanzplan (VoFi) darstellen, der schon sehr lange ein etabliertes Werkzeug der unternehmerischen Investitionsrechnung ist. Der VoFi beinhaltet nicht nur eine Vorausschau der Einnahmen- und Kostenentwicklung, sondern auch eine Einbindung der Fremdkapitalstruktur. Somit können schon frühzeitig Phasen identifiziert werden, in denen der durch Sondereffekte wie zum Beispiel Mieterwechsel und Instandsetzungen reduzierte Cashflow der Immobilie nicht ausreicht, um die Finanzierungskosten zu decken. Der Umgang mit solchen Situationen kann bereits in abzuschließenden Kreditverträgen geregelt werden.

Mit nahezu jeder Immobilieninvestition ist auch eine Renditeerwartung verbunden. Die Praxis zeigt aber, dass allzu oft die Erwartungen nicht erfüllt werden, weil für den Besitzer vermeintliche Überraschungen aus dem Innenleben der Immobilie auftauchten. Der Immobilienprofi ist dagegen nicht überrascht, sondern wird mal wieder bestätigt. Vielfach werden Renditeziele nicht erreicht, aber die Immobilie trägt sich und ist am Leben. Doch woher kommt das Geld für zukünftig notwendige Investitionen, um den Wert des eingesetzten Kapitals zu erhalten? Im besten Fall wird neues Kapital von außen zugeschossen und verringert lediglich die Rendite, im schlimmsten Fall steht die Immobilie leer und landet in der Zwangsversteigerung.

Wen fragt man eigentlich bei Risiken und Nebenwirkungen einer Immobilie?

Eine Immobilie ist auch eine Kapitalanlage, in der ein erheblicher Vermögensanteil gebunden ist, doch im Gegensatz zu Aktien, Anleihen und Sparbüchern macht eine Immobilie Arbeit, die von potenziellen Investoren nicht unterschätzt werden sollte. Die Pflege der Mieter und der Immobilie ist mit erheblichem Aufwand und erheblichen Kosten verbunden, die sich natürlich in der erzielten Rendite widerspiegeln sollen. Dabei hat jede Immobilie ihr eigenes Chancen- und Risiko-Profil, was zum Teil auch durch die Erwartungshaltung des Eigentümers geprägt wird.

Der Apotheker wird zu den Risiken und Nebenwirkungen von Immobilien höchstens aus eigenen Erfahrungen berichten können. Aufgrund der Vielzahl der von einer Immobilie tangierten Fachdisziplinen kann der Immobilienbesitzer in spe zu den einzelnen sachkundigen Fachleuten aus Wirtschaft, Technik und Recht gehen. Für erfahrene Ingenieure und Architekten, Rechtsanwälte und Steuerberater sowie Immobilienökonomen stellen Fragestellungen dieser Art einen Teil des täglichen Geschäfts dar. Der öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von unbebauten und bebauten Grundstücken kann ein möglicher Ansprechpartner sein, da er alle bisher genannten Aspekte bei der Ermittlung des Marktwertes berücksichtigen muss. Er ist daher in allen Teilbereichen mindestens hinreichend fachkundig und verfügt darüber hinaus über belastbare Kontakte zu den entsprechenden Fachleuten, um vertiefende Prüfungen durchführen zu lassen.

DIE IMMOBILIENINVESTITION KANN GUT GEHEN! SIE MUSS ES ABER NICHT ZWINGEND ...

Die Immobilieninvestition kann gut gehen! Sie muss es aber nicht zwingend, nur weil es sich um eine vermeintlich sichere Anlage handelt! Daher holen Sie sich bei Ihrer nächsten unternehmerischen Immobilieninvestition Hilfe bei den entsprechenden Fachleuten!

Verwaltung

Höhere Rendite durch professionellen Verwalter

Immobilien kommen auf die unterschiedlichste Art und Weise in das Eigentum von Privatpersonen, Erbengemeinschaften, professionellen Anlegern und Stiftungen.

So unterschiedlich die Eigentümer, so unterschiedlich ist auch ihre individuelle Definition von Rendite. Der eine sieht den Kaufpreis im Verhältnis zum jährlichen Ertrag und möchte die Immobilie langfristig halten. Der nächste sieht die Rendite im Verhältnis von Einkaufs- zu Verkaufspreis (Wertentwicklungsrendite), die allerdings wesentlich vom nachhaltig erzielbaren Ertrag abhängt.

Andere Eigentümer sehen nicht den monetären Ertrag als Rendite, sondern die Möglichkeit, als Vermieter soziale Kontakte zu pflegen – eine Aufgabe zu haben – und daraus für sich „einen Gewinn" zu erzielen. Für sie ist es wichtig zu wissen, dass sie weiterhin „mit am Ball bleiben können", auch wenn sie die wesentliche Arbeit einem Verwalter übertragen.

Alle vereint, dass sie eine höhere Rendite erzielen können, wenn sie einen professionellen Verwalter mit der Betreuung ihrer Liegenschaften betrauen. Bei guter Bewirtschaftung können Immobilien einen besseren Ertrag erzielen, als mit Aktien oder Tagesgeld derzeit möglich ist. Ein Verwalter kümmert sich auch um den Heizungsausfall an Weihnachten und ermöglicht dem Eigentümer einer Immobilie so ein Plus an persönlicher Zeit und Lebensqualität.

Gute Verwalter bringen fachlich beste Voraussetzungen mit. Sie haben eine Ausbildung zum Immobilienkaufmann oder ein einschlägiges Studium, mindestens aber eine lange Erfahrung. Sie schauen mit einem neutralen Blick (= weniger emotional) durch die Brille des Eigentümers. Schließlich geht es um die Bewirtschaftung einer Kapitalanlage – auch, wenn sie mal nicht gezielt erworben, sondern durch Erbschaft in das Vermögen gelangte.

Doch wie sind der Werterhalt und die nachhaltige Wertsteigerung möglich? Schon beim Ankauf ist es wichtig, dass sich der Käufer professionell von seinem Verwalter begleiten lässt. Dazu zählen die kaufmännischen und technischen Bereiche ebenso wie die steuerlichen und rechtlichen Aspekte. Auch eine gute Finanzierung verschafft dem Eigentümer die gewünschte Sicherheit und kann die Rendite zusätzlich steigern. Ein Verwalter, der langjährig am Markt aktiv ist, verfügt innerhalb seines Netzwerkes über Partner, die mit ihm viele Vorteile für den Eigentümer ermöglichen können.

Eine professionelle Verwaltung erhöht die Mieterzufriedenheit und ermöglicht hohe Mieten für den Eigentümer. Alle Dienstleistungen rund um die Immobilie sowie die „zwischenmenschliche Pflege" der Mieter bietet ein guter Verwalter aus einer Hand. Dieses Rundum-Paket sichert dem Immobilieneigentümer eine langfristige Rendite und Wertsteigerung. Das zahlt sich auch bei einem zukünftigen Verkauf aus oder erfreut die nächste Eigentümergeneration.

Eine professionelle Verwaltung ist für jeden Hauseigentümer erschwinglich. Schon für ca. 5 % bis 8 % der Jahresnettokaltmiete bekommt man ein Team von Spezialisten in jedem Bereich. Dieser Betrag relativiert sich durch vom Verwalter erzielte höhere Mieten, niedrigere Betriebskosten, weniger Mietausfall sowie organisierte Maßnahmen zu Werterhalt und zur Wertsteigerung der Immobilie. Selbstverständlich steht es dem Eigentümer frei, ob er den Full-Service wünscht oder nur einen Teil der Aufgaben dem Verwalter überträgt. Auf jeden Fall gilt: Wer sich für einen Verwalter entscheidet, hat mehr vom Leben!

Martin Streppel
Geschäftsführer
Munte Immobilien GmbH & Co. KG

MUNTE IMMOBILIEN
LebensRäume!
Ihre bessere Adresse!
SEIT 1960
Casparistraße 1
38100 Braunschweig
0531-12064-0
munte-immobilien.de
VERKAUF
VERWALTUNG
VERMIETUNG
PROJEKTENTWICKLUNG

Nur **Abrechnen** war gestern

Messdienstleister bauen Portfolio für die Immobilienwirtschaft zukunftssicher aus

Christian Rohland
Leitung Niederlassung Braunschweig
Techem Energy Services GmbH

Die Zeiten, in denen Messdienstleister sich auf das Abrechnen von Neben- und Heizkosten beschränkten, sind vorbei. Denn langfristig werden nur jene Unternehmen Erfolg haben, die sich stark an den Bedürfnissen der Kunden – hier der Immobilienbranche – ausrichten. Somit bieten sie schon heute eine Vielzahl von Mehrwertdiensten rund um das Thema Energiemanagement. Schließlich sind diese Lösungen oftmals wichtige Werkzeuge, um Herausforderungen wie steigende Energiepreise und einen stetig wachsenden Verwaltungsaufwand zu bewältigen.

Im besten Fall versetzen sie die Akteure in der Immobilienwirtschaft in die Lage, Wert und Attraktivität der Immobilien im Wettbewerb zu sichern oder gar zu steigern. Dafür gibt es vielfältige Möglichkeiten, die von Monitoring über Online-Lösungen bis hin zu Contracting reichen.

Jetzt funkt's: komfortables Ablesen und Abrechnen sowie bedarfsgerechtes Heizen

Immobilienverwalter erwarten von Messdienstleistern vor allem eines: die einfache und komfortable Erfassung und Abrechnung von Verbräuchen – ohne großen eigenen Aufwand. Dafür steht die Ablesung per Funk. Sie erleichtert die Verbrauchserfassung erheblich. Zeitaufwendige Terminkoordination, zusätzliche Ablesetermine oder eine Zwischenablesung vor Ort bei einem Mieterwechsel werden hinfällig. Gleichzeitig reduzieren sich die Rückfragen von Mietern. Bei dieser Technologie erfassen und speichern sogenannte Funkheizkostenverteiler den Verbrauch. Ein integrierter Sender übermittelt die verschlüsselten Werte zur weiteren Verarbeitung. Zusätzlich hilft die automatisierte Übertragung bei der Reduzierung von Übertragungs- und Eingabefehlern. Und ein weiterer Vorteil liegt auf der Hand: Neben der sicheren und einfachen Übermittlung von abrechnungsrelevanten Daten über ein passwortgeschütztes Online-Portal erhalten Immobilienverwalter auch einen genauen Einblick in den Energieverbrauch ihrer Liegenschaften. Das schafft Transparenz.

Moderne Funkheizkostenverteiler können aber noch mehr – nämlich dann, wenn sie die Basis für sogenannte gering-investive Maßnahmen zum Energiesparen bilden. Hier ist beispielsweise eine Lösung denkbar, die die Verbrauchsmessung mit einer intelligenten Steuerung der Heizung nach Bedarf verbindet. So wird – ohne Komfortverlust für die Mieter – nur die Wärme erzeugt, die tatsächlich gebraucht wird. Im Ergebnis spart ein solches Verfahren Energie ein und schont durch einen verringerten CO_2-Ausstoß die Umwelt. Letztlich können Mieter damit Kosten sparen und die Eigentümer erhöhen die Attraktivität ihrer Immobilie.

FUNKABLESUNG IST DAS EINSTIEGSMODELL ZUKÜNFTIGER MEHRWERTDIENSTE, DIE ENERGIEEINSPARUNGEN ERMÖGLICHEN

Die eingesetzte Funktechnik erlaubt außerdem ein regelmäßiges Gerätemonitoring. Dadurch werden Unregelmäßigkeiten und Störungen bereits in der laufenden Abrechnungsperiode und nicht erst beim Ablesetermin erkannt. Konsequenz: Fehlerquellen werden zeitnah ermittelt und behoben – die Anzahl der Verbrauchsschätzungen sinkt auf ein Minimum. Dieses stellt einen erheblichen Vorteil gegenüber herkömmlichen Methoden her.

Transparenz als Entscheidungsgrundlage

Wer über energetisch sinnvolle Sanierungsmaßnahmen in Immobilien entscheiden will, benötigt genaue Informationen über den Energieverbrauch für Heizung und Warmwasser. Diese Transparenz leisten entsprechende Monitoringlösungen, mit denen sich Verbrauchs- und Vergleichswerte online komfortabel einsehen, analysieren und grafisch aufbereiten lassen. Für Immobilienverwalter sind das mitunter wichtige Indikatoren für möglichen Handlungsbedarf in Bezug auf Sanierungsarbeiten. Darüber hinaus dienen diese Informationen auch dazu, Mietern die eigenen Verbrauchswerte transparent und nachvollziehbar darlegen zu können. Das gibt dem Mieter ein gutes Gefühl und dient dem Miteinander.

Schneller und fehlerfrei zur Abrechnung mit Online-Lösungen

Traditionelle Abrechnungsprozesse sind zumeist mit hohem Aufwand verbunden. Energiedienstleister bieten der Wohnungswirtschaft mit dem elektronischen Datentausch eine gute Alternative, um Abrechnungen schneller zu erstellen. Denn Immobilienverwalter müssen nur die erforderlichen Daten zur Erstellung der Abrechnung direkt aus ihrer Verwaltungssoftware übernehmen und an den Energiedienstleister übermitteln – ohne Papierformulare und handschriftliches Übertragen. Dort werden die Daten auf Plausibilität geprüft und mit den Ablesewerten zusammengeführt. Dann wird die Heizkostenabrechnung erstellt und die Ergebnisse wieder an die Hausverwaltungssoftware der Verwalter übermittelt. Mit Online-Portalen geht es sogar noch einfacher. Relevante Daten können zeitsparend eingegeben und mit höchster Sicherheit übertragen werden. Der Status der Abrechnungen ist jederzeit über das Portal einsehbar.

Energie und Aufwand sparen mit Contracting

Bei der Planung und Umsetzung effizienzsteigernder Maßnahmen stoßen Eigentümer schnell an Grenzen. Oftmals sind umfassendes technisches Know-how und detaillierte Kenntnisse rechtlicher Rahmenbedingungen gefragt. Die Ziele, Energiekosten zu senken, den Verbrauch zu optimieren und die Umwelt zu schonen, lassen sich mithilfe leistungsstarker Energiemanagementunternehmen erreichen, die entsprechende Contracting-Lösungen anbieten. Ein solcher Contractor übernimmt die Planung, Finanzierung, Errichtung und den Betrieb von Energieanlagen. Dies entlastet den Kunden aus der Immobilienwirtschaft von allen Aufgaben und Risiken der Energiebeschaffung, -umwandlung und -bereitstellung. Ergebnis: Er profitiert von effizienter Technik ohne eigene Investition. Darüber hinaus erhöht ein professioneller Anlagenbetrieb auch die Versorgungssicherheit. Und nicht zuletzt wird durch einen niedrigeren Energieverbrauch die Umwelt geschont. Dies gilt auch, wenn der Contractor die Betriebsweise und Energieeffizienz bestehender Anlagen aus dem laufenden Betrieb optimiert. Ein Pluspunkt für den Kunden ist eine garantierte Kostenentlastung bei optimiertem Anlagenbetrieb. Die nötigen Investitionen für die eingesetzten gering-investiven Maßnahmen refinanzieren sich dann durch die Einsparungen bei den Energiekosten über die Vertragslaufzeit.

Die Immobilienwirtschaft verlangt nach Lösungen und Services, die aus einer Hand kommen. Daher wächst das Portfolio in naheliegenden Marktsegementen. Ein Beispiel für diesen Trend ist das Angebot von Rauchwarnmeldern oder die Überwachung der Trinkwassergüte im Rahmen der Trinkwasserverordnung. Dies alles hat das Ziel, Vermieter und Verwalter vom organisatorischen Mehraufwand weitestgehend zu entlasten.

Fazit – vom Messdienstleister zum Energiemanager mit Mehrwertdiensten

Bestehende Anforderungen und Bedürfnisse bedienen, Trends erkennen und Innovationen vorantreiben – dieser Dreiklang ist die Grundvoraussetzung für das Vertrauen der Immobilienwirtschaft in Energiedienstleister, auch langfristig die richtige Wahl getroffen zu haben. Kontinuierlich hohe Investitionen der Energiedienstleister in Technik und IT-Systeme zahlen sich daher aus. Denn nur so sind kostengünstige Messdienstleistungen in hoher Qualität und innovative Produkte die Folge. Letztlich stehen Energiedienstleister der Immobilienbrache als innovative Partner zur Seite, um auch bei kommenden Herausforderungen passende Lösungen bereitzustellen.

TIPP

Fernablesung als Basis für Mehrwertdienste

Die Fernablesung durch Funk ermöglicht ein sicheres und einfaches Ablesen der Verbrauchsdaten ohne Betreten der Wohnung. Dieser Ansatz eröffnet mit entsprechender Technik und IT-Systemen des Energiedienstleisters vielfältige Möglichkeiten zum Energiesparen und zur Hausautomation.

Betreiberverantwortung im **Facility Management**

Eigentümer und Betreiber von Gebäuden sind zunehmenden Haftungsrisiken ausgesetzt

Reinhard Preis
Mitglied der Geschäftsleitung
Norddeutsche Facility Management GmbH

Eigentum (und Handeln) verpflichtet! Dieser rechtliche Grundsatz gilt auch für Gebäude und die darin befindlichen technischen Einrichtungen und für deren Betrieb. Der Gesetzgeber fordert die sorgfältige Wahrnehmung von Verantwortung durch Unternehmen und deren handelnden Personen. Dieser Pflicht nachzukommen, hat sich in den vergangenen Jahren durch die fortschreitende Harmonisierung der europäischen Gesetzgebung mit der entsprechenden Umsetzung in nationales Recht zunehmend erschwert. Darüber hinaus wurde im Rahmen von Deregulierungsmaßnahmen immer mehr Verantwortung von Überwachungsorganisationen – wie z. B. TÜV – auf die Unternehmen übertragen und damit das juristische Risiko durch die immer weiter wachsende Eigenverantwortung der Unternehmensvertreter erheblich erhöht.

Pflichten kennen und Risiken frühzeitig identifizieren

Der Betrieb von Gebäuden und Anlagen unterliegt Hunderten von Gesetzen, Verordnungen, Richtlinien, Unfallverhütungsvorschriften und sonstigen Bestimmungen. Das mangelnde Wissen über die rechtlichen Pflichten erschwert den Verantwortlichen im Facility Management ein rechtskonformes Verhalten und führt oft zu Rechtsverletzungen in den Unternehmen. Die stark gestiegenen Anforderungen der Gesetzgeber bei der Wahrnehmung der Betreiberverantwortung durch die Eigentümer und Betreiber erfordern in vielen Unternehmen ein schnelles Umdenken. Häufig ist das Bewusstsein nicht vorhanden, dass bei Unfällen mit Personenschäden eine persönliche, strafrechtliche Haftung von Vorständen, Fachbereichsleitern oder anderen Verantwortlichen drohen kann. Aus diesen Gründen ist es für die Betreiber von Gebäuden und Anlagen wichtig, ihre Pflichten zu kennen und Risiken möglichst frühzeitig zu identifizieren. Dazu ist der Aufbau einer rechtssicheren Betriebsorganisation zwingend erforderlich.

Arten der Pflichtenübertragung (Quelle: GEFMA-Richtlinie 190)

Pflichtenübertragung

Die Pflichtenübertragung durch Delegation ist ein wesentliches Instrument, der gesetzlichen Verantwortung nachzukommen. Eine wirksame Pflichtenübertragung an eigene Führungskräfte und Beschäftigte sowie an Fremddienstleister setzt diverse Grundregeln voraus. Dazu muss eine klare, eindeutige Definition der zu übertragenden Aufgaben erfolgen und eine sorgfältige Selektion von geeigneten Führungskräften/Beschäftigten/Dienstleistern durchführt werden. Ganz wesentlich ist auch die Ausstattung des Verpflichteten mit den erforderlichen Mitteln und Befugnissen sowie deren entsprechende An-/Ein-/Unterweisung.

Besonders zu beachten ist, dass eine vollständige Übertragung der Betreiberverantwortung grundsätzlich nicht möglich ist und somit ein Teil der Verantwortung immer beim Eigentümer/Betreiber verbleibt.

Die praktische Umsetzung

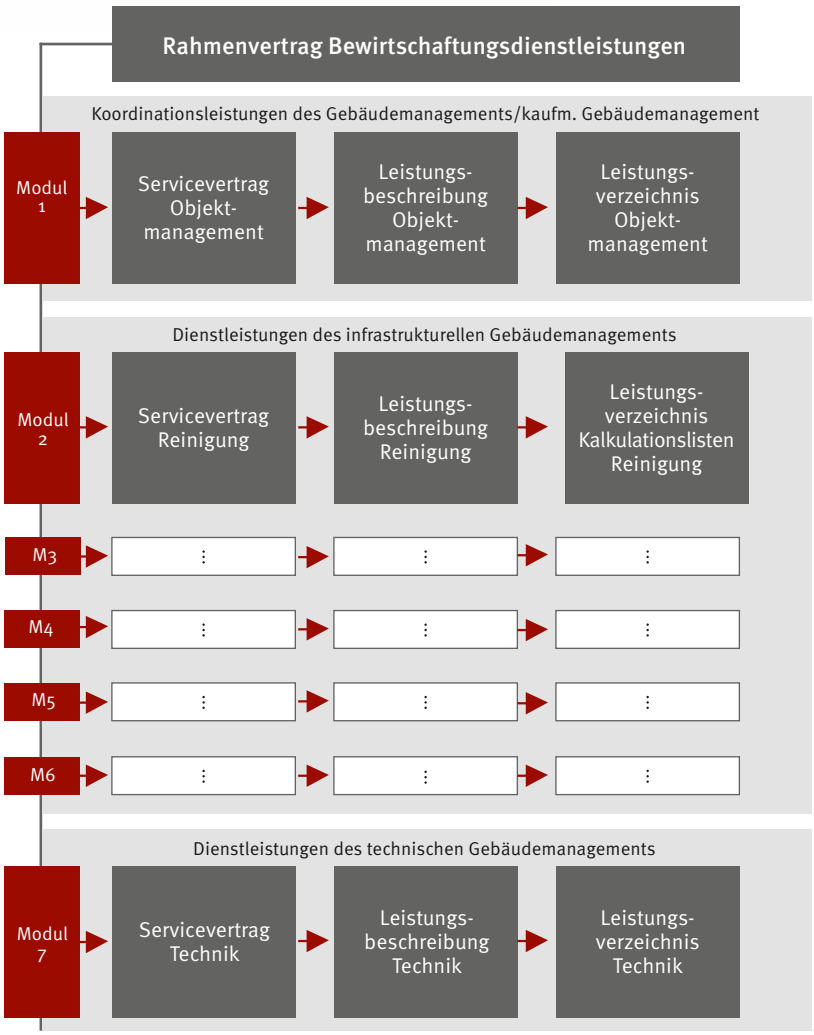
Der Weg zur rechtssicheren Betriebsorganisation bedingt eine Analyse der bestehenden Aufbau- und Ablauforganisation, der vorhandenen Dienstleistungsverträge sowie die Überprüfung der gängigen Praxis beim An-/Ein-/Unterweisen der Verpflichteten. Hierzu empfiehlt es sich, bewährte Checklisten zu verwenden, die auch von FM-Beratungsunternehmen erfolgreich angewendet werden. Im nächsten Schritt sind ggf. interne organisatorische Korrekturen (z. B. Stellenbeschreibungen aktualisieren, Kompetenzen neu vergeben) vorzunehmen und die

FAZIT

Die Wahrnehmung der Betreiberverantwortung ist ein hochkomplexes Thema und durch die sich überlagernden Dimensionen von Technik, Organisation und Recht schwer zu beherrschen. Gerade deswegen ist eine professionelle Vorgehensweise der Immobilieneigentümer bei der Weiterentwicklung hin zu einer rechtssicheren Betriebsorganisation unbedingt erforderlich. Nur so kann die Wahrnehmung der Betreiberverantwortung nachhaltig sichergestellt und das Betreiberrisiko auf ein Minimum reduziert werden. Der deutsche Verband für Facility Management GEFMA hat sich diesem Thema ausführlich gewidmet und mit der Richtlinie 190 wertvolle Hinweise für Betreiber entwickelt.

fremdvergebenen technischen und infrastrukturellen FM-Dienstleistungen neu auszuschreiben. Damit kann die Delegation der Betreiberverantwortung auf die externen Dienstleister durch die Nutzung aktueller Vertragswerke nach neuesten Erkenntnissen erfolgen.

Im laufenden Objektmanagementbetrieb sollte eine regelmäßige Überprüfung der Einhaltung der Rahmenbedingungen durch FM-Audits erfolgen.



Beispiel Standardrahmenvertrag

Intelligentes Facility Management steigert den Wert Ihrer Immobilie:

FACILITY MANAGEMENT-BERATUNG

- Benchmarking
- FM-/Gebäudesubstanz-Analyse
- Ausschreibung von Serviceleistungen
- FM-Qualitäts-Audit
- Organisations- und Prozessberatung

OBJEKTMANAGEMENT

- Bewirtschaftungssteuerung und Monitoring
- Kaufmännisches Gebäude-management
- Energiemanagement

BAUMANAGEMENT

- Planungs- und baubegleitendes FM
- Projektsteuerung/ Bauherrenvertretung

NORD/FM
NORDDEUTSCHE FACILITY-MANAGEMENT GMBH

Telefon: (0511) 361-99 79
Email: info@nordfm.de
Internet: www.nordfm.de

aurelis schafft **neue Perspektiven** am Hauptgüterbahnhof

Harald Hempen
Leiter Region Nord
aurelis real estate GmbH & Co. KG

Stadtentwicklung auf ehemaligen Bahnflächen ist eine besondere Herausforderung: Marktgerechte, politisch mehrheitsfähige Nutzungskonzepte sind zu erarbeiten, ebenso z. B. die Erschließung, Sanierung und die Bauplanung. Die Liste der zu bewältigenden Aufgaben ließe sich mühelos fortsetzen. Diese Herausforderungen treffen auch für den ehemaligen Hauptgüterbahnhof in Braunschweig zu. Seit 2003 hat aurelis die Aufgabe, eine Fläche von 60 000 m² zu entwickeln. Es wurde ein Nutzungsensemble gebildet, das politische, stadtentwicklungsorientierte Ziele mit wirtschaftlich tragfähigen und langfristigen Strukturen verbindet.

Wo früher auf Bahnschienen Güterwaggons umgeschlagen wurden und sich rund um den Hauptgüterbahnhof Logistik- und Transportdienstleistungen ansiedelten, liegt heute eine der letzten bislang noch nicht vollständig genutzten innenstadtnahen Großflächen der Stadt Braunschweig. Das von der aurelis in Zusammenarbeit mit Politik, Verwaltung und Marktpartnern zu entwickelnde Areal umfasst mehrere Grundstücke mit unterschiedlichem Entwicklungsstand. Während die rund 300 000 m² am ehemaligen Ausbesserungswerk seit Längerem bebaut und entwickelt werden, gewann in letzter Zeit besonders die Entwicklung des Areals am Hauptgüterbahnhof an Dynamik. Im Dezember 2011 wurde mit der Deutschen Post AG ein Mietvertrag über zehn Jahre für eine zu errichtende Zustellbasis abgeschlossen. Er tritt im August 2012 in Kraft. Bis dahin wird aurelis ein Gebäude für die geplante Paketzustellbasis errichten. Sie wird die erste vollmechanisierte Deutschlands sein. Das Gebäude umfasst eine Geschossfläche von 5 150 m² auf einer Grundstückfläche von etwa 13 000 m². Zusätzlich werden im westlichen Bereich des Grundstücks 50 Pkw-Stellplätze geschaffen. Das Investitionsvolumen liegt bei ca. 5 Mio. Euro.

Neubau ergänzt Bestandssanierung

Im Januar 2012 wurde der Bauantrag gestellt, in Kürze sollen die Baumaßnahmen starten. Ca. 40 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter werden später dort tätig sein und voraussichtlich 43 Paketzustellbezirke versorgen. Der neue Standort befindet sich in rückwärtiger Lage zur Straße „Am Hauptgüterbahnhof“. Einen Postzustellstützpunkt und eine Postfachanlage realisiert aurelis zurzeit bereits in einer Halle, die ebenfalls auf dem Grundstück liegt.

Zudem wird damit auch die Struktur der bestehenden Gewerbeansiedlung gestärkt. Die hier ansässigen Unternehmen und Organisationen profitieren von den Bau- und Infrastrukturmaßnahmen.

Fortentwicklung der schon aufgewerteten Flächen

Diese Nutzung setzt die dynamische Entwicklung der Gesamtfläche fort: Die BSVAG (Braunschweiger Verkehrs-AG) hat bereits 2005 eine benachbarte Teilfläche von rund 74 000 m² von der aurelis erworben und dort den zentralen Stadtbahnbetriebshof mit Sozial- und Verwaltungsgebäuden errichtet. Daraus und aus dem Ausbau der Straße „Am Hauptgüterbahnhof“ ergibt sich am Standort eine gute Anbindung an den ÖPNV.

Der Eisenbahnanschluss und die gute restliche Infrastruktur waren auch die Voraussetzung dafür, dass 2011 die Firma Alstom am ehemaligen Bahnausbesserungswerk in eine eigens für ihre Anforderungen umgebaute Halle einziehen konnte. aurelis investierte 8 Mio. Euro in den Umbau der 13 000 m² großen Halle. Zusätzlich

wurden 2 500 m² Büro- und Nebenfläche geschaffen, die im vorderen Teil des neuen Ausbesserungswerks angesiedelt sind. Schienenfahrzeuge aller Art werden hier ausgebessert und repariert.

Damit wurde auf dem insgesamt 300 000 m² großen Gelände die zweite Nutzung umgesetzt. Denn in der ehemaligen Halle 2 des Werks wurde schon 2007 ein zentrales Hochregallager für den Westermann-Verlag errichtet. Die noch verbleibenden 150 000 m² werden derzeit in enger Abstimmung mit Politik und Verwaltung verplant.

aurelis steht zu städtebaulicher Verantwortung

Eine Vielzahl erfolgreicher Immobilienprojekte in ganz Deutschland zeigt, dass aurelis Quartiers- und Flächenentwicklung auf allen Ebenen und in jeder Hinsicht hochwertig umsetzen kann. Basis dafür ist das konsequente Einhalten von vier Erfolgskriterien.

Erstens: Transparenz. Die Anforderungen hier sind erheblich gestiegen und gelten für den gesamten Planungsprozess zwischen Kommune und Grundstückseigentümer bzw. Flächenentwickler. Nur transparentes, zuverlässiges Agieren aller Beteiligten führt zu Vertrauen und Akzeptanz. Das bedeutet zum Beispiel, dass die jeweiligen Einschätzungen über Chancen und Risiken, insbesondere die eigenen Restriktionen offengelegt werden.

Zweitens: Projektziele und Projektstruktur. Der Zuwachs an Akteuren und Stakeholdern in den vergangenen Jahren erfordert mehr denn je ein versiertes Projektmanagement. Deshalb sind Projektziele, die dem Projektstatus entsprechend fortgeschrieben werden, sowie eine gute Struktur in Aufbau und Ablauf unabdingbar. Planung und Umsetzung haben auf allen Ebenen und in höchstem Maße professionell abzulaufen. Ein differenziertes Qualitätsmanagement garantiert diese Anforderung.

Drittens: städtebauliche Verantwortung. Jeder Flächenentwickler muss sich seiner identitätsstiftenden Rolle für ein Stadtbild bewusst sein und sich dieser Verantwortung stellen. Das ist im Übrigen kein Selbstzweck, sondern ein Zeichen guter Produktpolitik. Schließlich sollen die Menschen in den künftigen Quartieren gern leben und arbeiten. Die Ausdrucksformen dafür sind vielfältig: ausgewogene Nutzungsmischung, stadträumliche Integration in die Nachbarschaft, technische Voraussetzungen für nachhaltige Energieversorgung, hochwertige Grünflächen, soziale Infrastruktur, Anbindung an den ÖPNV etc.

Viertens: Kommunikation. Eine der zentralen Herausforderungen erfolgreicher Projektentwicklung ist die bestmögliche Kommunikation mit allen Anspruchsgruppen. Die intensive und partnerschaftliche Kommunikation mit Politik und Verwaltung steht an erster Stelle. Die verstärkt wahrzunehmenden Tendenzen der Verlagerung politischer Entscheidungswege – weg von den Parlamenten und Parteien hin zu projektbezogen agierenden Interessengruppen und Allianzen, die sich permanent neu formieren – begleitet aurelis aktiv.

In Braunschweig auf gutem Weg

Deutsche Post AG, Alstom, Westermann-Verlag und BSVAG: Die Veräußerungen und Vermietungen der aurelis an diese Unternehmen zeigen, dass marktgängige Nutzungskonzepte und politische bzw. verwaltungstechnische Prozesse in Braunschweig zügig umgesetzt werden. Die aktuellen Gespräche über die Entwicklung auf der verbleibenden Fläche von etwa 130 000 m² stimmen zuversichtlich, dass Erschließung und Nutzung des gesamten Areals bald komplett abgeschlossen sind.

ÜBER AURELIS

Das Immobilienunternehmen aurelis verfügt deutschlandweit über ein umfassendes Grundstücksportfolio. Die meisten der Areale liegen in Metropolen oder Metropolregionen. So ermöglicht es aurelis Kommunen und Investoren, die oftmals letzten städtebaulichen Freiräume für urbane Entwicklungsprojekte zu nutzen.

In enger Abstimmung mit den Marktpartnern erarbeitet das Unternehmen für diese Areale Nutzungskonzepte. Ziel ist es dabei, Anforderungen der Stadtplanung zu berücksichtigen, Marktentwicklungen zu antizipieren und mit den Projekten nachhaltige Werte zu schaffen. aurelis veräußert die Grundstücke in der Regel nach der Schaffung des Planungsrechts oder der Baureife.

Darüber hinaus vermietet aurelis für gewerbliche Nutzungen. Die Auswahl an Bestandsobjekten reicht von Freiflächen über Hallen bis zu Gebäuden. Das Nutzungsspektrum umfasst beispielsweise Lager- und Parkplatzflächen, Gastronomie, Logistik oder Handel. Auf eigenen Flächen saniert die aurelis Bestandsgebäude oder baut im Auftrag ihrer Mieter.

Umnutzung von Bestandsimmobilien durch **Abriss** und **Neubau**

Dipl.-Ing. Hermann Baars
Dipl.-Ing. Andreas Kyrath
Dipl.-Ing. Frank Puller | Geschäftsführer
Dr.-Ing. Peter Martens und Dipl.-Ing. Frank Puller Ingenieurgesellschaft mbH

In der Immobilienausgabe 2011 der Service-Seiten wurde ausführlich über die Umnutzung von Bestandsimmobilien und die besonderen Kriterien, die zu beachten sind, berichtet. Dies sind die Genehmigungsfähigkeit, Statik, Schadstoffe, Brandschutz, Wärmeschutz, Schallschutz u. a. m. Wenn nun die dort beschriebenen detaillierten Untersuchungen und Vorplanungen zu dem Ergebnis führen, dass eine sinnvolle, funktional gute Umnutzung einer Bestandsimmobilie nicht möglich ist, muss über den Abriss der Bestandsimmobilie ernsthaft nachgedacht werden.

Ehe Kompromisse in der Funktionalität in Kauf genommen werden, sollten die Vorteile des Grundstücks – wie Lage, Anbindung, Zentralität, gute Erreichbarkeit und anderes – genutzt und ein Gebäude nach dem aktuellen Stand der Technik errichtet werden. Dies kann eine Lösung nach Maß sein, zugeschneidert auf aktuelle Nutzungskonzepte oder als Investition in die Zukunft eine Lösung mit einer großen Flexibilität. Was bedeutet dies im Einzelnen?

Bei der Lösung nach Maß können für eine derzeit vorgegebene Nutzung statisch optimierte Konstruktionen herangezogen werden, die kostenminimiert das spezielle Nutzungsbedürfnis optimal abdecken. Dies betrifft Ausbaulasten, Trassen für Installationen, z. B. für Lüftung und Klimatisierung sowie Anforderungen an Schall- und Wärmeschutz. Die statischen Tragsysteme werden so ausgewählt, dass die gewünschten Nutzungen mit einem minimierten Materialeinsatz sichergestellt werden. Jedes Gebäudeelement wird zum Tragen herangezogen, sodass sich daraus erhebliche Kosteneinsparungen ergeben können.

Bei der flexiblen Lösung wird ein Gebäude errichtet, das zum derzeitigen Zeitpunkt sicherlich teurer als der minimierte Maßanzug ist, dafür aber in der Zukunft Umnutzungen in größeren Maß ermöglicht. Dazu gehören freispannende Deckensysteme, welche nur auf wenigen Stützen aufgelagert werden. Diese Deckensysteme heißen in der Fachsprache „Flachdecken“. Sie bieten zusätzlich den Vorteil, dass ohne störende Unterzüge die Installationen beliebig und frei unter den tragenden Decken angeordnet werden können. Sie bleiben sichtbar oder werden später durch abgehängte Decken verkleidet. Außer dem Treppenhaus- und ggfs. Aufzugskern gibt es in der Regel keine die spätere Nutzung beeinflussenden tragenden massiven Innenwände. Diese Kerne dienen auch der Gebäudeaussteifung, je nach Projekt ggfs. ergänzt durch den

TIPP

Wenn sich Bestandsimmobilien nicht funktional sinnvoll nutzen, ertüchtigen und umbauen lassen, machen der Abriss und der Neubau Sinn. Der Neubau kann entweder als kostenminimierte Lösung nach Maß für den derzeitigen Nutzungsanspruch oder als vorausschauende Investition mit Flexibilität für spätere Zeit errichtet werden. Die Neubaukosten stellen nur einen geringen Anteil an den gesamten Lebenszykluskosten für Bau, Betrieb und Wartung dar.

einen oder anderen massiven Außenwandabschnitt. Trennwände werden nachträglich als leichte Trennwände errichtet, welche flexibel über die Nutzungszeit umgesetzt werden können. Zu den Vorteilen der Neuplanung gehören auch Maßnahmen des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung, wie z. B. Bauteilaktivierungen, Erdwärmepumpen oder Wärmetauscher zur Gewinnung von Kälte oder Wärme, z. B. aus für die Gründung ohnehin benötigten Pfahlgründungen. So wird im Sommer kühles Wasser durch in den massiven Decken und ggfs. Wänden verlegten Rohrsysteme geleitet, um die Baukörper zu kühlen und damit eine angenehme Raumtemperatur ohne eine energieaufwendige Klimaanlage zu erreichen.

Im Winter wird der Prozess umgekehrt: Dem Grundwasser wird Wärmeenergie entzogen, um das Wasser in dem Rohrsystem zu erwärmen, um die Heizungsanlage, wenn nicht ganz zu ersetzen, doch zumindest erheblich zu unterstützen.

Eine solche flexible Gebäudekonstruktion folgt den Anforderungen der Nachhaltigkeit. Die Gebäudekosten werden über den Lebensdauerzyklus des Gebäudes betrachtet und nicht nur zum Zeitpunkt des Neubaus. Erfahrungswerte zeigen, dass die Errichtungskosten eines Gebäudes nur einen Bruchteil der Lebenszykluskosten durch Wartung, Pflege und Betrieb darstellen.

ALS BAUHERR SOLLTEN SIE SICH EIN PLANERTEAM ZUSAMMENSTELLEN ...

Die Aspekte eines flexiblen Neubaus stellen nicht nur Vorteile gegenüber dem Neubau nach Maß dar, sondern insbesondere auch gegenüber einem meistens unter gewissen Zwängen stehenden Umbaus einer Altimmobilie.

Dieser Artikel kann nur Gedankenanstöße liefern, genauere Aussagen gerade zu diesem hochkomplexen Thema können Fachingenieure einzelfallbezogen machen.

Als Bauherr sollten Sie sich ein Planerteam zusammenstellen, welches Ihnen in der Variantenplanung für beide Möglichkeiten optimierte Konzeptionen entwickelt. Bei der Auswahl des Teams sollten Sie auf aussagekräftige Referenzprojekte achten.

Energiewende im Steuerrecht

Erneuerbare Energien und deren Einordnung im deutschen Steuerrecht

Das deutsche Steuerrecht begleitet in den letzten Jahren durch mehrere Schreiben des Bundesfinanzministeriums und Urteile der Finanzgerichte sowie des Bundesfinanzhofs die Maßnahmen zur Energiewende. Die Einordnung der Investitionen bzw. das Betreiben von Anlagen zur Erzeugung von der „erneuerbaren“ Energie in das deutsche Steuerrecht ist ein nicht unerheblicher Faktor bei der Entscheidung der Investoren. Die Verbindung einer sinnvollen Zukunftsinvestition mit einer positiven steuerlichen Wirkung ist im Einzelfall vorab zu prüfen.

Wir möchten nachfolgend aus der Vielzahl von Möglichkeiten auf dem Gebiet der erneuerbaren bzw. alternativen Energien, die Bereiche Photovoltaikanlagen, Solarthermie und Blockheizkraftwerke und deren Einordnung im deutschen Steuerrecht darstellen.

Photovoltaikanlagen: Strom, Sonne, Steuer

Bei der Investition in eine Photovoltaikanlage ist zu unterscheiden, ob der Strom gegen eine Einspeisevergütung über einen langen Zeitraum in das Stromnetz eingespeist oder vom Betreiber der Photovoltaikanlage selbst verwendet wird.

Die Einspeisung in das Stromnetz hat zur Folge, dass Privatpersonen durch die Investition in eine Photovoltaikanlage steuerrechtlich zum Gewerbetreibenden

Ingo Berg
Steuerberater
gross + partner Steuerberater

werden. Die Stromerzeugung und Lieferung in das Stromnetz ist eine gewerbliche Tätigkeit und führt zu Einkünften aus Gewerbebetrieb gem. § 15 Einkommensteuergesetz (EStG). In den häufigsten Fällen wird über die Abschreibungsdauer von 20 Jahren der Anschaffungskosten der Gewinn unter dem gewerbesteuerlichen Freibetrag von 24 500 Euro liegen. Eine evtl. Gewerbesteuerbelastung wird in der Einkommensteuer gem. § 35 EStG bei der Einkommensteuerfestsetzung berücksichtigt. Weitere Betriebsausgaben ergeben sich aus der Finanzierung der Investition und deren laufendem Betrieb. Der Gewinn wird in der Regel durch eine Einnahme-Überschuss-Rechnung gem. § 4 Abs. 3 EStG ermittelt. Dies ermöglicht es unter Umständen, über den Jahreswechsel einen Progressionsvorteil in Anspruch zu nehmen. Wenn die Photovoltaikanlage Ende des Kalenderjahres installiert wird, so ist die abziehbare Vorsteuer bereits im Investitionsjahr als Betriebsausgabe zu berücksichtigen. Die Erstattung des Vorsteuerguthabens erfolgt sodann erst im Folgejahr nach dem 10.01. und ist dort als Betriebseinnahme zu besteuern. Für die Investition kann unter Umständen auch im Vorjahr der Investition ein Investitionsabzugsbetrag bis zu 40 % und im Folgejahr eine Sonderabschreibung von bis zu 20 % der Anschaffungskosten steuermindernd berücksichtigt werden.

Abschließend geklärt ist, dass sowohl auf dem Dach aufgesetzte Anlagen sowie dachintegrierte Anlagen bewegliche Wirtschaftsgüter sind. Anfallende Dachsanierungen für die Installation einer Photovoltaikanlage sind entweder als Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten des Gebäudes oder als Erhaltungsaufwendungen zu berücksichtigen. Für die selbst genutzten Häuser können die Arbeitsleistung der Dachsanierung im Rahmen des § 35a EStG mit max. 6 000 Euro (20 % Abzug von der Einkommensteuer) geltend gemacht werden.

Im Umsatzsteuerrecht wird mit der Investition die Privatperson zum Unternehmer. Die Optionsmöglichkeit, bei Umsätzen (Einnahmen aus der Stromerzeugung) jährlich unter 17 500 Euro die Kleinunternehmerregelung gem. § 19 UStG in Anspruch zu nehmen, ist in der Regel finanziell nicht attraktiv. Die Wahl der Regelbesteuerung hat die positive Folge, dass aus den Investitionskosten für die Photovoltaikanlage die Umsatzsteuer vom Finanzamt erstattet wird. Die Umsatzsteuer aus den Stromlieferungen ist an das Finanzamt abzuführen.

Die Investition einer Photovoltaikanlage durch einen Unternehmer ist hinsichtlich der Zuordnung in den bestehenden Betrieb bzw. die Begründung eines weiteren Betriebes zu prüfen. Der Bundesfinanzhof hat in seinen Urteilen vom 15.9.2010 (Az. X R 21/08 und Az. X R 22/08) entschieden, unter welchen Voraussetzungen das Betreiben eines Unternehmens und einer Photovoltaikanlage einen einheitlichen Gewerbebetrieb bildet. Die Stromerzeugung und entgeltliche Einspeisung in das Stromnetz kann unter Umständen zu einem gesonderten geführten Betrieb führen. In den Fällen, wo der Unternehmer den erzeugten Strom für seinen eigenen Betrieb verwendet, liegt ein einheitlicher Betrieb vor. Die Möglichkeiten zur Inanspruchnahme eines Investitionsabzugsbetrages im Jahr vor der Investition und Sonderabschreibungen besteht im Rahmen der gesetzlichen Regelungen des § 7g EStG.

Die umsatzsteuerlichen Sachverhalte sind im Rahmen des bereits bestehenden Unternehmens zu berücksichtigen.

Solarthermische Anlagen: Wärme, Sonne, Steuer

Solarthermische Anlagen zur Erzeugung von Warmwasser werden in Privathaushalten steuerlich nicht gefördert. Für vermietete Häuser hingegen sind die Investitionen in solarthermische Anlagen entsprechend einem Urteil des Bundesfinanzhofes vom 14.7.2004 (Az. IX R 52/02) als Erhaltungsaufwendungen sofort zu berücksichtigen.

Die Investition im Rahmen bestehender Unternehmen ist auf die Nutzungsdauer (zehn Jahre) linear über die Abschreibung zu verteilen. Unter den Voraussetzungen des § 7g EStG können ggfs. die Bildung eines Investitionsabzugsbetrags bzw. einer Sonderabschreibung in Anspruch genommen werden.

Blockheizkraftwerke: Wärme, Strom, Steuer

Blockheizkraftwerke sind bewegliche Wirtschaftsgüter mit einer Nutzungsdauer von zehn Jahren. Der Betrieb eines Blockheizkraftwerkes führt zu Wärme- und Stromerzeugung, die entweder selbst genutzt, der Strom eingespeist oder die Wärme und der Strom an den Mieter geliefert werden. Die entgeltliche Einspeisung von Strom führt zu Einkünften aus Gewerbebetrieb und der Umsatzsteuerpflicht entsprechend den Ausführungen zu den Photovoltaikanlagen. Die Wärme- und Stromlieferungen sind Nebenleistungen zur Wohnungsvermietung (Abschn. 4.12.1 Abs. 5 Satz 3 UStAE) und somit umsatzsteuerfrei. Zu der umsatzsteuerlichen Behandlung von Blockheizkraftwerken ist das BMF-Schreiben vom 14.3.2011 zu beachten.

Die ohne Frage sinnvolle Investition in erneuerbare bzw. alternative Energien kann unter günstigen Voraussetzungen durch einige attraktive steuerliche Nebeneffekte flankiert werden.

INFO

Im noch nicht endgültig verabschiedeten Gesetzentwurf zur steuerlichen Förderung von energetischen Sanierungsmaßnahmen an vermieteten oder selbst genutzten Wohngebäuden (Baujahr älter als 1995) ist vorgesehen, die Investitionsaufwendungen unter bestimmten Voraussetzungen über einen Zeitraum von zehn Jahren steuermindernd zu berücksichtigen. Es ist ratsam, mit dem Beginn der Sanierung noch bis zur Verabschiedung des Gesetzes zu warten.

„Lückenschließung“ in der Pflegelandschaft

Neue Chancen für kleine Heime

Altenpflegeheime mit 100 und mehr Bewohnern dominieren heute die Pflegelandschaft in Deutschland, denn vieles spricht für Größe, besonders die Ökonomie. Doch es gibt auch deutlich kleinere Häuser, in denen teilweise nur 30 bis 40 Senioren wohnen. Diese „Kleinen“ können sich am Markt erstaunlich gut behaupten, denn sie haben einige Besonderheiten, die – richtig genutzt – erhebliche Wettbewerbsvorteile mit sich bringen.

Die Vorteile von Größe sind den großen Betreibergesellschaften seit Langem bekannt. So können in Wohnheimen mit 100 und mehr Bewohnern die Arbeitsabläufe sehr effizient gestaltet werden. Einrichtungen wie Küchen oder Wäschereien und zusätzliche Angebote wie Frisör, Fußpfleger oder Physiotherapie sind erst bei einem größeren Kundenkreis rentabel.

Auch müssen die Strukturen der großen Betreibergesellschaften mit Geschäftsführung, Vorständen, Aufsichtsräten und der dazugehörigen Verwaltung in der Kostenkalkulation der Pflegeheime berücksichtigt werden.

AUS DIESEN GRÜNDEN WURDEN SEIT VIELEN JAHREN IMMER GRÖSSERE PFLEGEHEIME REALISIERT

Damit blieb von einem „Heim“ nicht mehr viel übrig. Daher versuchen auch die Gesetzgeber der verschiedenen Länder seit vielen Jahren dieser Tendenz Grenzen zu setzen. Zum Beispiel wurde in Nordrhein-Westfalen durch das „Wohn- und Teilhabergesetz“ die maximale Größe eines Pflegeheimes auf 80 Bewohner reduziert.

Die vorgenannte Entwicklung hat auch dazu geführt, dass eine immer höhere Konzentration an Pflegeheimen in den Ballungsgebieten, den größeren Städten und Ortschaften entstanden ist.

Kleinere Ortschaften können solche großen Pflegeheime nicht aus eigener Kraft füllen. Das hat dazu geführt, dass die älteren Menschen, sofern sie von den Angehörigen nicht mehr gepflegt werden können, bei Pflegebedürftigkeit aus ihren Heimatorten in die größeren Städte und Ortschaften umsiedeln müssen. In der Folge müssen die Angehörigen, seien es die Lebenspartner, die eigenen Kinder – häufig bereits auch schon im Rentenalter – oder die Enkel und Urenkel, für Besuche große Entfernungen auf sich nehmen. Das Aufrechterhalten der notwendigen sozialen Kontakte wird so deutlich erschwert.

Gerade dies birgt jedoch die große Chance für die Betreiber kleinerer Heime. Die einfacheren Gesellschaftsstrukturen der Betreiber als Personengesellschaften, in denen der Heimleiter sein eigener Geschäftsführer ist und ein oder einige wenige Pflegeheime leitet, sind deutlich kostengünstiger als bei großen Organisationen. Durch übersichtliche, sehr persönliche Belegschaftsstrukturen entsteht eine Vertrautheit, die auch freundschaftlich werden kann und die bei den Bewohnern spürbar ankommt.

Das Errichten eines Betriebs mit 30 bis 45 Pflegeplätzen wird von den großen Wohlfahrtsverbänden aus ökonomischen Gründen gar nicht in Betracht gezogen. Gerade das bietet diesen kleinen Betreibern einen zusätzlichen Schutz.

Diese Standorte bieten weitere Vorteile auch in rein finanzieller Hinsicht. Die Grundstückspreise für diese Heime sind im Vergleich zu den größeren Ballungsgebieten unschlagbar niedrig. Häufig unterstützen die kommunalen Strukturen kleine Heime, da eine wichtige soziale Funktion erfüllen und somit politisch über alle Parteigrenzen hinweg gewünscht sind.

Gerade auch diese Nähe zum Gemeindeleben öffnet weitere Möglichkeiten, wirtschaftlich starke, unterstützende Wirkungen ausüben zu können, z. B. die Eingliederung zusätzlicher Einrichtungen, wie ambulante Pflegedienste, Tagespflege oder Kindergärten.

Viele dieser Heime sind trotz ihrer geringen Größe in der Lage, vor Ort zu kochen, insbesondere wenn die Küche andere Einrichtungen wie Grundschulen oder Kindergärten mitbeliefert.

Bei genauer Betrachtung der Pflegelandschaft sind noch reichlich geeignete „Flecken“ für diese kleinen Heime vorhanden. Die Alterspyramide, die in Wirklichkeit eine Zwiebel ist, wird auch weiterhin eine gute Basis für solch eine Nachverdichtung bieten.

Dipl.-Ing. Antti Ahola
Architekt BDA
AHOLA ARCHITEKTEN

Der **Generalplaner** – die **„bessere“ Lösung** für den Auftraggeber?

Dipl.-Ing. Jan Laubach
Geschäftsführer
iwb Ingenieurgesellschaft mbH

Klassisch werden Planungsleistungen für Neubau- und Sanierungsvorhaben in sogenannten Einzelvergaben vergeben: Der Auftraggeber bzw. Bauherr beauftragt mit separaten Verträgen die wesentlichen Planungsleistungen des Architekten, des Haustechnikplaners sowie des Statikers. Darüber hinaus schließt er separate Vertragswerke mit verschiedenen Sonderfachleuten ab. Bereits für vermeintlich einfache Bauvorhaben kommen somit im Vorfeld eine Vielzahl von Verträgen für Planer und Sonderfachleute zusammen. Diese muss der Auftraggeber vorbereiten, koordinieren und prüfen. Um diesen Aufwand und die Verantwortung zu vermeiden, werden immer öfter „Generalplaner“ beauftragt. Welche Vor- bzw. auch Nachteile können sich aus der Beauftragung eines Generalplaners ergeben?

Die vertragliche Situation

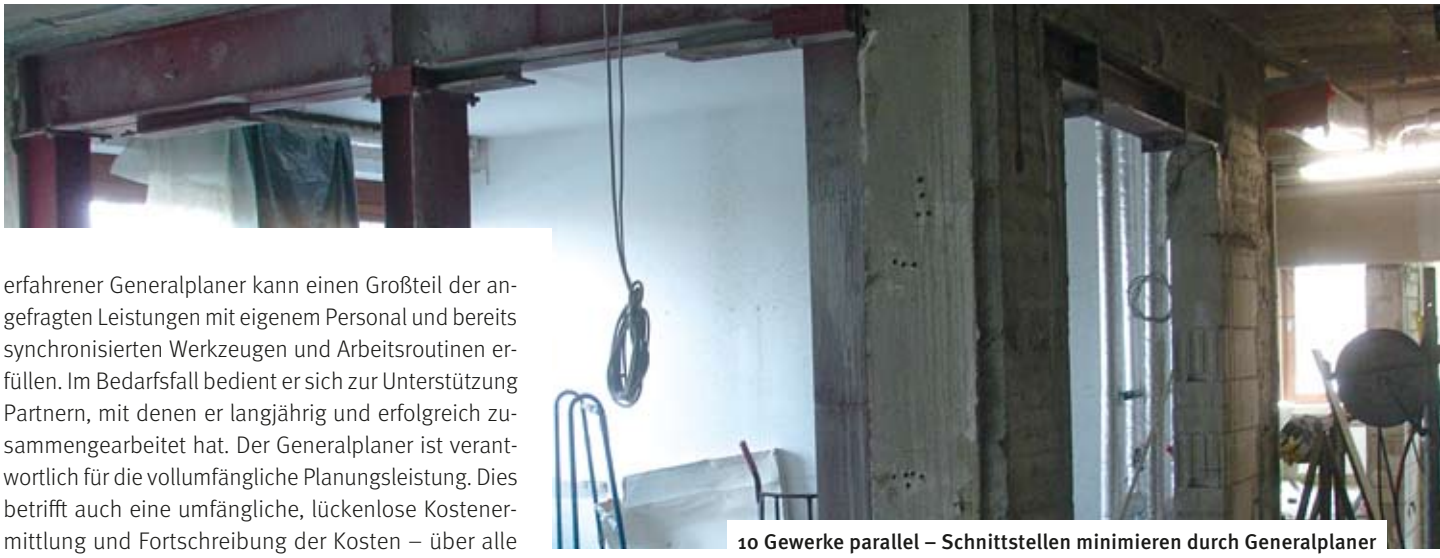
Bei der Einbindung des Generalplaners geht der Bauherr ein Vertragswerk ein. Sofern der Generalplaner sich für bestimmte Teilaufgaben anderer Subunternehmer bedient, hat der Bauherr keine Vertragsbeziehung mit den Subunternehmern. Er kann auch – wenn überhaupt – nur eingeschränkt bei der Auswahl oder dem Tausch von Subunternehmern des Generalplaners mitwirken. Je mehr der Generalplaner an Subunternehmer vergibt, umso größer ist die Ungewissheit über die jeweiligen Planungspartner. Der Bauherr sollte hier zwingend vor Vertragsabschluss mit dem Generalplaner die wesentlichen Subunternehmer im Vertrag mit aufnehmen lassen und sich ein Mitspracherecht beim ggf. notwendigen Austausch der Subunternehmer des Generalplaners einräumen lassen. Bei größeren Projekten sollte der Generalplaner dem Auftraggeber eine Verfügbarkeitserklärung der angefragten Subunternehmer vorlegen, damit diese zum Projektstart auch tatsächlich die zugeteilten Leistungen erbringen können. Da der Bauherr nur ein Vertragswerk eingeht, muss eine hohe Vertrauensbasis zum Generalplaner bestehen, da dieser alleiniger Vertragspartner des Auftraggebers ist.

Koordination in der Planungs- und Ausführungsphase

Ein klarer Vorteil des Einsatzes eines Generalplaners ist der deutlich geringere Koordinationsaufwand seitens des Auftraggebers. Bereits im vorvertraglichen Stadium ist der Aufwand der Angebotseinholung, der Bietergespräche und der Vertragsverhandlung deutlich geringer. Der Auftraggeber muss einen und nicht eine Vielzahl von Einzelverträgen für sein Bauvorhaben schließen! Auch während der Planungsphase hat er einen Ansprechpartner – den Generalplaner. Der Auftraggeber muss nicht den Planungsprozess zwischen den Planungsbeteiligten aufwendig koordinieren; dies ist alleinige Aufgabe des Generalplaners. Insbesondere Planungsverzögerungen durch zwischen den Planungsbeteiligten nicht rechtzeitig weitergeleiteten Plangrundlagen gehen ausschließlich zu Lasten des Generalplaners. Im Umkehrschluss hat jedoch der Auftraggeber in der Planungsphase geringere Mitwirkungsmöglichkeiten, da er meist bei internen Planungsbesprechungen des Generalplaners nicht anwesend ist. In der Ausführungsphase sind eine Vielzahl von Gewerken zu koordinieren. Auch hier werden oftmals Bauverzögerungen durch verspätete Planlieferungen oder nicht abgestimmte Anweisungen auf der Baustelle zwischen den Planungsbeteiligten zu Lasten des Auftraggebers hin- und hergeschoben. Auch diese Schnittstelle entfällt bei der Einbindung eines Generalplaners. Der Auftraggeber wird in seiner Koordinationspflicht massiv entlastet.

Qualitätsverbesserung und Kostensicherheit

Bei der Einzelvergabe von Planungsleistungen – oft nur über den Preis entschieden – werden verschiedene, oftmals bisher noch nicht gemeinsam erfahrene Planungspartner, für ein Projekt zusammengeführt. Schnittstellen in der Planung müssen häufig miteinander neu gefunden und erneut definiert werden. Die verschiedenen Software-Programme sind für den Datenaustausch – insbesondere bei der Planerstellung – zu synchronisieren. Arbeitsroutinen sind zwischen den neuen Planungspartnern abzustimmen. Diese Prozesse sind zeitaufwendig und fehleranfällig. Ein



10 Gewerke parallel – Schnittstellen minimieren durch Generalplaner

erfahrener Generalplaner kann einen Großteil der angefragten Leistungen mit eigenem Personal und bereits synchronisierten Werkzeugen und Arbeitsroutinen erfüllen. Im Bedarfsfall bedient er sich zur Unterstützung Partnern, mit denen er langjährig und erfolgreich zusammengearbeitet hat. Der Generalplaner ist verantwortlich für die vollumfängliche Planungsleistung. Dies betrifft auch eine umfängliche, lückenlose Kostenermittlung und Fortschreibung der Kosten – über alle Gewerke hinweg.

Haftung

Wo gehobelt wird, fallen Späne. Tritt ein Schaden auf, wird dies i. d. R. auch über die Planungshaftpflichtversicherungen der Planungsbeteiligten reguliert. Das Problem: In vielen Fällen sind Schäden nicht eindeutig den einzelnen Beteiligten zuzuordnen. In der Folge streiten sich die Versicherungen der Planungsbeteiligten, ohne dass dem Auftraggeber eine Lösung zugeführt wird. Im Fall einer Generalplanung hat der Auftraggeber den Generalplaner als alleinigen Haftungspartner.

Fazit

- Ein guter Generalplaner reduziert den Koordinationsaufwand auf Auftraggeberseite erheblich.
- Der Auftraggeber hat jedoch weniger Einflussmöglichkeiten auf den Planungsprozess und die Auswahl der Planungsbeteiligten.
- Auch im Haftungsfall hat der Auftraggeber einen Ansprechpartner und reduziert Abgrenzungsprobleme.
- Die Einbindung eines geübten Generalplaners bringt Zeit- und Qualitätsvorteile für den Auftraggeber durch interdisziplinär eingespielte Planungsteams.
- Zum Erreichen dieser Ziele sollte der Generalplaner einen Großteil der Leistungen mit eigenen und ihm vertrauten Mitarbeitern erbringen.
- Insbesondere bei technisch unerfahrenen oder im Management schlank aufgestellten Auftraggebern ist die Einbindung eines Generalplaners vorteilhaft.

iwb sponsert die consense
INTERNATIONALE FACHMESSE UND KONGRESS FÜR NACHHALTIGES BAUEN, INVESTIEREN UND BETREIBEN
19.–20. Juni 2012
MESSE STUTTGART

» Seit 25 Jahren Ihr kompetenter Partner in dieser Region für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft! «

Leistungsprofile
Generalplanung
Einzelplanung
› Architektur
› Gebäudetechnik
› Tragwerksplanung

iwb INGENIEURE

Ihr Ansprechpartner
Geschäftsführer Jan Laubach

iwb Ingenieurgesellschaft mbH
Wendentorwall 16
38100 Braunschweig

T +49 (0)5 31 2 43 61-40
E iwb@iwb-ingenieure.de
W www.iwb-ingenieure.de

Berlin . Braunschweig . Düsseldorf . Hamburg . Magdeburg . Pinneberg

Beratungsqualität – Was gehört zu einer individuellen Baufinanzierung?

Andy Blumenthal | Bankbevollmächtigter, Leitung Immobilienfinanzierung | Braunschweigische Landessparkasse

Bei der Wahl der richtigen Finanzierungsstruktur kommt es wie bei der Wahl des Baupartners darauf an, sich zunächst einmal darüber klar zu werden, welche Ansprüche man verwirklichen möchte.

Eine Baufinanzierung besteht nicht nur aus der monatlichen Rate, also Zins und Tilgung. Wie bei einem Hausbau generell spielen verschiedene Aspekte eine Rolle und müssen bedacht und berücksichtigt werden.

Eine maßgeschneiderte Baufinanzierung sollte die persönlichen Lebensumstände und auch die Lebensplanung mit den damit einhergehenden Lebensphasen im Blick behalten.

Eine gute Beratung macht sich besonders bezahlt, wenn im Laufe des Lebens unterschiedliche Dinge in den Fokus rücken und damit besonderes Gewicht erhalten. Daher sollte eine Baufinanzierung auch nach Unterschrift noch flexibel angepasst werden können. Ein gutes Beispiel dafür ist beispielsweise die Reduzierung des Tilgungssatzes während der Zinsbindungsfrist, wenn sich Nachwuchs ankündigt oder aus anderen Gründen Geld gespart werden soll.

Natürlich spielen viele weitere Faktoren wie z. B. die geplante Verwendung der Immobilie, die Höhe des Eigenkapitals, die Verfügbarkeit von öffentlichen Mitteln, die geplante Eigenleistung und auch die mögliche Höhe der monatlichen Belastung eine Rolle, um die individuell richtige Finanzierungsstruktur zu finden.

Bei der Wahl des Bankpartners sollte man sich also zunächst einmal darüber klar werden, ob man ein Standardprodukt von der Stange oder aber eine individuell ausgearbeitete, persönliche Lösung benötigt.

Das Standardprodukt kann man dabei wie angeboten kaufen, Sonderwünsche kosten extra oder sind ggf. nicht zu realisieren. Bei einer individuellen Beratung hingegen geht man von vorneherein auf Kundenwünsche ein. Dieser Service kostet natürlich ebenfalls seinen Preis, dafür bekommt man aber auch etwas geboten. Neben der Flexibilität, die insbesondere bei einer Veränderung der persönlichen Lebensumstände gefragt ist und für die man offene Ohren erwarten kann, liegt der Wert auch in dem zumeist mit angebotenen „Rundum-sorglos-Service". Die Bank organisiert alle benötigten Service- und Finanzdienstleistungen rund um die Immobilie und nimmt dem Kunden damit viele Wege und Zeitaufwand ab. Zu diesem Service gehört z. B. die Beantragung von öffentlichen Mitteln, die Erstellung eines Versicherungspaketes (Wohngebäude-, Hausratversicherung etc.) sowie Unterstützung bei Abwicklungsfragen und vieles mehr.

Folgende Punkte sollten Sie von Ihrer Bank erwarten

- Feststellung des Finanzierungsbedarfs
- Ermittlung Ihrer finanziellen Möglichkeiten
- Berücksichtigung Ihrer Lebensplanung
- Erstellung einer persönlichen Baufinanzierung
- Komplettpaket an Service- und Finanzdienstleistungen
- Beantragung öffentlicher Fördermittel

Bei der Wahl der Darlehensart sollte man sich die Frage stellen, zu welchem Zweck man die zu finanzierende Immobilie nutzen möchte. Das Annuitätendarlehen ist die häufigste Wahl für den Eigenheimbesitzer. Es bietet dem Darlehensnehmer konstante Rückzahlungsbeträge (Raten) und damit Sicherheit für die persönliche und individuelle Liquiditätsplanung. Die Höhe der zu zahlenden Rate bleibt über die vereinbarte Zinsbindungsfrist gleich. Die Annuität (Rate) setzt sich aus einem Zins- und einem Tilgungsanteil zusammen. Da mit jeder Zahlung ein Teil der Restschuld getilgt wird, verringert sich in der gleichbleibenden Rate der Zinsanteil zugunsten des Tilgungsanteils. Am Ende der Zinsbindungsfrist hat man somit schon einen Teil getilgt und zahlt Zinsen nur auf die sukzessiv reduzierte Restschuld.

Das Festdarlehen oder endfällige Darlehen ist dadurch gekennzeichnet, dass die Darlehensschuld erst am Laufzeitende durch ein sogenanntes Tilgungssurrogat (Tilgungsersatzmittel) getilgt wird. Während der Laufzeit zahlt der Kreditnehmer also nur die Zinsen auf die Dar-

lehenssumme. In der Regel wird also ein Tilgungssurrogat – wie z. B. eine Lebensversicherung oder ein Bausparvertrag – abgeschlossen und dient schlussendlich zur Tilgung des Darlehens.

Dieses Modell ist insbesondere für Kapitalanleger interessant, welche die Immobilie nicht selber nutzen, sondern vermieten wollen. Der Kapitalanleger kann von steuerlich absetzbaren Schuldzinsen profitieren, was natürlich im Vorfeld der Investition mit einem Steuerberater erörtert werden sollte. Der mögliche Nachteil dieser Darlehensart liegt im höheren Zinsänderungsrisiko, da bei Zinsbindungsende noch keine Tilgung des Darlehens erfolgt ist und somit der möglicherweise höhere Anschlusszinssatz dann auf die Darlehenssumme zu zahlen ist.

Bei der Wahl der Zinsbindungsfrist liegt bei dem aktuellen Zinsniveau natürlich die Entscheidung für eine lange Zinsbindung nahe. Je länger man sich die aktuelle Kondition sichert, desto höher wird allerdings der Zinssatz ausfallen. Dennoch ist im Vergleich mit den Konditionen der vergangenen Jahre eine Festschreibung über 15 Jahre immer noch eine sehr attraktive Entscheidung.

Welche Laufzeit die richtige ist, hängt von den individuellen Umständen ab. Da während der Zinsbindungsfrist in den ersten Jahren eine vorzeitige Ablösung – abgesehen von fest vereinbarten Sondertilgungen – nicht möglich ist, sollte man genau überlegen, zu welchem Zeitpunkt welche Mittel zur Reduzierung bzw. Rückführung der Darlehensvaluta zur Verfügung stehen. Wenn man also Mittelzuflüsse aus beispielsweise fälligen Lebensversicherungen zu exakt vorherzusagenden Terminen erwartet und diese als Sondertilgung einbringen möchte, sollte man das bei der Wahl der Zinsbindungsfrist berücksichtigen und damit den Zinssatz durch eine kürzere Laufzeit reduzieren oder aber zumindest als fixe Sondertilgung in den Vertrag mit einarbeiten lassen. Damit beugt man negativen Überraschungen rechtzeitig vor.

KfW-Förderung

Der Staat fördert den Erwerb von Wohneigentum, wobei eine große Auswahl an Fördergeldern zur Verfügung gestellt wird. Hier ist guter Rat wichtig, um den Dschungel der vielen verschiedenen Mittel zu durchdringen. Staatliche Förderung gibt es für den Bau oder Erwerb

TIPP

Seit dem 01.01.2012 werden in den Bundesprogrammen Energieeffizient Bauen und Energieeffizient Sanieren für die Planung und Baubegleitung der KfW-Effizienzhäuser 40 und 55 die Experten aus einer bundeseinheitlichen Expertenliste empfohlen.

Eine verbindliche Einbindung dieser Experten für die KfW-Effizienzhäuser 40 und 55 wird voraussichtlich im Laufe des Jahres 2012 geregelt. Aktuell können noch andere Experten zu Rate gezogen werden.

www.energie-effizienz-experten.de

einer selbst genutzten Immobilie, die energetische Sanierung von Wohnungen und Häusern und den altersgerechten Umbau Ihrer Wohnung. Dabei spielen die Höhe des Einkommens und die Lebenssituation keine Rolle.

Die KfW legt dabei einen besonderen Schwerpunkt auf das Thema Energieeinsparung. Für den beschleunigten Umbau der Energieversorgung wurden die Mittel für das CO_2-Gebäudesanierungsprogramm in 2012 von der Bundesregierung auf 1,5 Mrd. Euro aufgestockt. Bis 2014 ist jährlich dieselbe Summe vorgesehen.

Beispielhaft werden im Programm Energieeffizient Sanieren (152) energetische Einzelmaßnahmen für die Sanierung von Mietwohnungen, Eigentumswohnungen oder Wohngebäuden gefördert. Maßnahmen wie z. B.

- Dämmung,
- Heizungserneuerung,
- Fensteraustausch und
- Lüftungseinbau

können über das Programm finanziert werden. Zukünftig wird auch die Optimierung der Wärmeverteilung bei bestehenden Heizungsanlagen als förderfähige Maßnahme anerkannt. Schon heute kann bei dem derzeitigen Marktniveau das KfW-Programm Energieeffizient Sanieren ab einem Zinssatz von 1 % p. a. effektiv angeboten werden. Das bietet dem Hauseigentümer eine Planungssicherheit für die kommenden Jahre.

Wer seine Sanierungsmaßnahme mit dem Programm Energieeffizient Sanieren der KfW finanziert, kann zusätzlich für die energetische Fachplanung und Baubegleitung durch einen externen Sachverständigen einen Zuschuss für die Baubegleitung beantragen. Der Zuschuss beträgt 50 % der Kosten für die Baubegleitung, maximal 4 000 Euro.

Übersteigen die Aufwendungen für die Baubegleitung die maximal förderfähigen Kosten von 8 000 Euro, können die übersteigenden Aufwendungen im Rahmen des Programms Energieeffizient Sanieren mitfinanziert werden.

Allgemeine Instandsetzungen und Modernisierungen können ab dem 01.01.2012 nicht mehr über die KfW finanziert werden. Förderungen für Energieeffizienzmaßnahmen in Wohngebäuden werden ab dem 01.01.2012 ausschließlich im Programm Energieeffizient Sanieren gefördert.

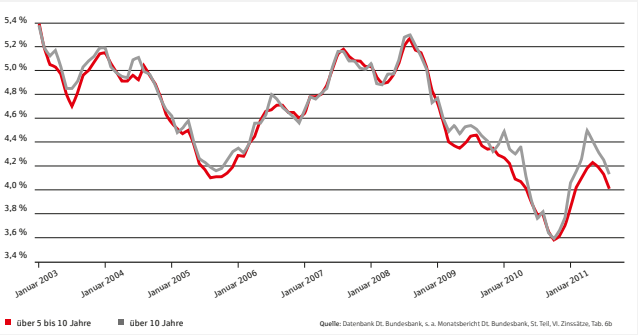
Die Immobilie als **Vermögensaufbau**

Werner Schilli | Vorstandsmitglied | Braunschweigische Landessparkasse

Immobilien haben beim Vermögensaufbau und für die Altersvorsorge schon immer eine herausragende Rolle gespielt. Der Trend, in diese stabile und verlässliche Anlageform zu investieren, hat sich unter anderem durch die Unruhen am Finanzmarkt noch verstärkt. 44 % aller Verbraucher antworten auf die Frage nach der „am besten geeigneten" Anlageform für den Vermögensaufbau: das Eigenheim! Auch Immobilien, die mit der Absicht der Vermietung angeschafft werden, liegen mit einem gegenwärtigen Wert von 23 % in der Gunst der Bürgerinnen und Bürger weit oben. Weiterhin gilt, dass die Menschen in Deutschland historisch günstigste Bedingungen für den Erwerb der eigenen vier Wände vorfinden.

Somit sollte jeder, der sich mit der Überlegung beschäftigt, Wohneigentum zu erwerben oder in Immobilien zu investieren, jetzt mit seinem Finanzierungspartner die Rahmenbedingungen erörtern, um damit flexibel den Markt nach der passenden Immobilie zu durchsuchen.

Deutschland - Wohnungsbaukredite an private Haushalte
Zinsbindung nach Laufzeiten (Effektiv-Zinssatz)



Ihr Spezialist für gewerbliches

Immobilienmanagement

in Braunschweig

ARTmax Verwaltung GmbH

Intelligente Büroflächen in
repräsentativen Lagen

ARTmax Verwaltung GmbH | Frankfurter Str. 4 | Braunschweig | Tel. 0531-8 20 70 | www.artmax.de

Die Kapitalisierung von Immobilien

Der erste Schritt: Die immobilienrechtliche Due Diligence

Dr. iur. Thies Vogel
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Arbeitsrecht
SQR Rechtsanwälte LLP

In Zeiten unsicherer Finanzlagen rückt seit Jahren der Immobilienmarkt zunehmend in den Fokus. Auch Investoren und Investorengruppen, die bislang auf anderen Märkten unterwegs waren, entdecken die Vorzüge des Immobiliengeschäftes. Es muss sich indes rechnen. Neben dem Zusammenwachsen von Immobilien- und Finanzmarkt steht die nachhaltige Kapitalisierung von Immobilien im Mittelpunkt. Diese beginnt im Regelfall mit einer bedarfsgerechten technischen und rechtlichen Due Diligence. Nur auf dieser Basis lassen sich strategische und wirtschaftliche Entscheidungen treffen, die im Folgenden zu einer wertsteigernden Investition führen.

Nachdem ein Investor eine Immobilie gefunden hat, die für die Umsetzung seines Projektes geeignet erscheint, wird im Regelfall zur Risikobewertung des geplanten Investments eine Due Diligence durchgeführt, also eine detaillierte und systematische Analyse eines Sachverhaltes in technischer und rechtlicher Hinsicht. Abhängig von der Erwerbsart müssen die Prüfungen in unterschiedlichen Bereichen erfolgen. Bei der Planung eines „Asset Deals" sollten insbesondere der Rechts- und Vertragsstatus der Immobilie und des Eigentümers (auch der Voreigentümer), der technische Zustand der Immobilie sowie etwaige umweltbezogene Fragen geprüft werden. Bei der Planung eines „Share Deals" sollten die vorgenannten Prüfungspunkte noch durch weitere rechtliche Aspekte (z. B. hinsichtlich des Vermögens der Gesellschaft, der Mietverträge und der zahlreichen sonstigen Verträge, arbeitsrechtliche Fragen, Gerichtsverfahren) ergänzt werden. Daneben spielen oftmals auch steuerliche und finanzielle Aspekte eine Rolle.

Angesichts der Fülle möglicher Rechtsprobleme beschränkt sich der Beitrag auf praktische Anleitungen und kurze Problemdarstellungen in rechtlicher Hinsicht.

Der Investor legt zunächst fest, auf welche Prüfungsschwerpunkte bei der Due Diligence geachtet werden und wie der Zeitplan aussehen soll. Für jedes Projekt sollten daher zuvor Prüfungsinhalt und Prüfungsumfang vereinbart werden. Die rechtliche Dokumentation einer Immobilie enthält wesentliche Informationen, die für die Beurteilung

Deutsche Invest Immobilien
Transparent. Effizient. Dynamisch.

Als ein integriertes Immobilienunternehmen mit dem Ziel der wertsteigernden Investition in den deutschen Immobilienmarkt bietet die d.i.i.-Gruppe seit mehreren Jahren erfolgreich Investments an.

Unser Kerngeschäft – der Aufbau und die Kapitalisierung von Immobilien-Portfolios – steht unter der Maßgabe der Verantwortung für alle beteiligten Investorengruppen.

Die d.i.i.-Gruppe versteht sich dementsprechend als starker Asset-Manager für Investoren, Käufer und Mieter.
Dieses Selbstverständnis zeigt sich in der Praxis vor allem im aktiven Management der Kosten des operativen Geschäfts – einschließlich der Nebenkosten.

d.i.i.
DEUTSCHE INVEST IMMOBILIEN

d.i.i. / Deutsche Invest Immobilien GmbH
Geschäftsführender Gesellschafter
Frank Wojtalewicz (CEO)
Biebricher Allee 2, 65187 Wiesbaden

T +49.611.950168-0
F +49.611.950168-99
www.dii.de
Partner der SQR RECHTSANWÄLTE LLP

der grundsätzlichen Nutzung eines Investitionsprojektes wichtig sind. Insbesondere die Frage einer (zukünftigen) erlaubten Nutzung einer Immobilie sollte im Rahmen einer Due Diligence geklärt werden. Die Due Diligence soll eine klare Entscheidungsgrundlage für das Investment und ein Instrument für die Kaufpreisfindung sein. Etwaige bestehende Risiken sollten im Rahmen einer Prüfung klar herausgearbeitet werden, dies gilt insbesondere bei der Prüfung bestehender Mietverträge und einer etwaigen Mieterstruktur. Zu guter Letzt bestimmen die Ergebnisse auch die späteren vertraglichen Regelungen zur Konkretisierung des Kaufgegenstandes oder des Inhaltes der Gesellschaft (Share Deal) sowie zur Haftung, wie z. B. bei Garantien, Haftungsausschlüssen oder Haftungsbegrenzungen. Daneben spielen viele rechtliche Aspekte eine Rolle, wie die Prüfung folgender Punkte:

- Gewerbemietraum- und/oder Wohnungsmietraumverträge sowie Pachtverträge einschließlich Nachträgen, Form, Laufzeit, Kündbarkeit usw.;
- sämtliche weitere Verträge mit Versorgungsunternehmen, Versicherungen, Facility-Management-Dienstleistern;
- Grundbücher, Nutzungsrechte, Dienstbarkeiten, insbesondere Vorkaufsrechten, Teilungserklärungen, Erbbaurechte usw.;
- etwaige private und öffentlich-rechtliche Rechtsstreitigkeiten der vergangenen Jahre;
- öffentlich-rechtliche Nutzungsaspekte einschließlich planungsrechtlicher Aspekte, Genehmigungen, Brandschutzauflagen, Erschließungsverträge;
- Umwelt-/Altlasten;
- Nachbarschaftsvereinbarungen;
- Werk-, Bau-, GU-, Architekten- und Ingenieurverträge;
- Finanzierungsverträge sowie
- Risikos eines (Teil-)Betriebsübergangs und des Übergangs von Arbeitsverhältnissen.

Während der Due Diligence sollte regelmäßig eine Information gegenüber dem Investor erfolgen. Nur hierdurch wird im Regelfall sichergestellt, dass mögliche „Deal Breaker" rechtzeitig aufgedeckt werden und unnötige (zeit- und kostenintensive) Prüfungen unterbleiben. Zudem kann bei der Feststellung etwaiger Hindernisse der Prüfungsschwerpunkt ergänzt und/oder verlagert werden. Zugleich sollten konstruktive rechtliche Lösungsmöglichkeiten oder zukünftige Handlungsoptionen dargestellt werden.

Sämtliche Informationen werden zum Abschluss in einem Due-Diligence-Report zusammengefasst. Maßgebend ist für den Investor neben der detaillierten Darstellung vor allem die Excutive Summary, die alle elementaren Informationen enthalten sollte.

Nur durch die immobilienrechtliche Due Diligence können im Vorfeld einer Investition Risiken aufgedeckt und beseitigt werden. Daher ist schon bei der Planung eines Erwerbs von Rechten an Immobilien die Due Diligence in zeitlicher Hinsicht zu berücksichtigen. Nur auf dieser ersten fundierten Basis lassen sich im Regelfall die Weichen für eine zukünftige nachhaltige Kapitalisierung von Immobilien richtig stellen. Dabei bieten die rechtlichen Optionen und eine gute Vertragsgestaltung in der Praxis oftmals eine große Chance, erheblichen Mehrwert zu erzielen.

Reform der Grundsteuer

Hoffnung auf eine sachgerechte Lösung

Joachim Blätz
Vorstandsvorsitzender
Baugenossenschaft
›Wiederaufbau‹ eG

Die Grundsteuer ist eine der ältesten bekannten Steuerarten überhaupt und als bundeseinheitliche Steuer im Grundsteuergesetz geregelt. Bei der Grundsteuer handelt es sich um eine sog. Realsteuer, d. h. eine Steuer auf das Eigentum an Grundstücken und deren Bebauung (Substanzsteuer). Mit einem geschätzten Steueraufkommen von ca. 10,6 Mrd. Euro im Jahr 2012 (Vorjahr 10,4 Mrd. Euro) ist diese Steuereinnahme für die Finanzplanung eine verlässliche Größe. Zum Vergleich: Die Grunderwerbsteuer wird 2012 bei mehr als 9,5 Mrd. Euro liegen.

Seit ca. 2005 wurden insbesondere von Eigentümern von selbst genutztem Grundeigentum Beschwerden beim Bundesverfassungsgericht über den Berechnungsmodus vorgebracht. In einem Urteil des Bundesfinanzhofes (BFH) in 2010 kritisierte er die Berechnungsverfahren als veraltet und mahnte eine Neuregelung an.

Was ist denn der Streitpunkt?

Als Besteuerungsgrundlage werden in Deutschland sog. Einheitswerte herangezogen. Diese werden nach dem Bewertungsgesetz für inländischen Grundbesitz festgestellt, und zwar für Grundstücke, Betriebsgrundstücke sowie land- und forstwirtschaftliches Vermögen. Bei der Ermittlung des Einheitswertes des Grundvermögens ist zum einen zwischen bebauten und unbebauten Grundstücken zu unterscheiden, zum anderen wird dann bei bebauten Grundstücken nach Grundstücksnutzung unterschieden.

Von wenigen Ausnahmen abgesehen, sind Mietwohnungs-, Geschäfts-, sonstige genutzte Grundstücke, Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser im sog. Ertragswertverfahren zu bewerten. Hierbei wird ein Vervielfältiger mit der erzielbaren Jahresrohmiete multipliziert. Hierin liegt schon das erste Problem: Sind die angenommenen Jahresrohmieten für eigengenutzte, ungenutzte oder unentgeltlich überlassene Grundstücke angemessen? Für unbebaute und sonstige bebaute Grundstücke, z. B. Luxusbauten, für die keine Jahresrohmiete ermittelt werden kann, wird im sog. Sachwertverfahren die Besteuerungsgrundlage ermittelt.

Nun ist der Verwaltungsaufwand für die Einheitsbewertung enorm hoch und dient zwischenzeitlich nur noch zur Ermittlung der Grundsteuer und Gewerbeertragssteuer.

Wie erfolgt die Besteuerung?

Neben dem Einheitswert wird noch die Grundsteuermesszahl angegeben. Diese richtet sich nach der jeweiligen Grundstücksart und ist ein bestimmter Promillesatz auf den Einheitswert. Multipliziert man nun den Einheitswert mit der Grundsteuermesszahl und mit dem von der Gemeinde festgesetzten Hebesatz, gelangt man zur fälligen Grundsteuer.

Angesichts des bereits beschriebenen sehr komplexen und aufwendigen Steuerermittlungsverfahrens sucht auch der Bundesfinanzhof nach einer neuen Berechnungsmethode. Bisher scheiterten alle Versuche an einer notwendigen Einigung aller Bundesländer.

Wie ist nun der aktuelle Stand und was kommt auf die Bürgerinnen und Bürger im Rahmen einer neuen Reform zu?

Die Finanzministerkonferenz hat zu Beginn des Jahres 2011 beschlossen, die möglichen Auswirkungen von drei Reformvorschlägen anhand einer bundesweiten Stichprobenerhebung durch das Statistische Bundesamt näher untersuchen zu lassen.

Mit den Ergebnissen ist voraussichtlich im Herbst 2012 zu rechnen.

Insgesamt wurden von den Bundesländern sieben Reformmodelle vorgelegt, von denen die Äquivalenzziffernmodelle – als wertneutrale Verfahren – die besten Aussichten auf eine Umsetzung haben könnten.

Der Reformvorschlag für eine vereinfachte Grundsteuer nach dem Äquivalenzprinzip (Grundstückflächen und Gebäudeflächen in m² als Bemessungsgrundlage,

multipliziert mit nutzungsartabhängigen Äquivalenzzahlen) deckt bereits viele der Forderungen der Interessenverbände der Immobilienwirtschaft ab, sollte aber an einigen Stellen noch verfeinert werden.

In so einem Modell könnte die Ermittlung der Grundsteuer wie folgt ablaufen:

Beispiel

- 2 Cent/m² für die Grundstücksfläche, wenn bebaut zzgl.
- 20 Cent/m² für zu Wohnzwecken genutzte Gebäudeflächen*
- 40 Cent/m² für nicht zu Wohnzwecken genutzte Gebäudeflächen*

* Die Gebäudefläche ergibt sich aus der Gebäudegrundfläche, multipliziert mit der Anzahl der Obergeschosse.

Ein solches Verfahren wäre einfach, transparent und nachprüfbar. Gleichwohl sei auch hier bemerkt, dass – wie der Hebesatz der Gemeinden – die Äquivalenzziffer wieder die entscheidende Stellschraube sein würde, um das Steueraufkommen zu beeinflussen.

Fazit

Die künftige Verwendung eines transparenten und einfachen Bewertungsverfahrens ist dringend geboten. Alle neu diskutierten Verfahren werden zu einer Linealisierung der Grundsteuerbelastung führen, d. h., große Ausschläge zwischen Gebäudearten oder Lage des Grundstückes wird es nicht mehr geben. Durch die meist willkürliche Festlegung von Bemessungszahlen, Äquivalenzziffern o. Ä. liegt die Vermutung nahe, dass auch das neue Bewertungsverfahren grundsätzlich schwer nachvollziehbar sein wird und der Politik unverändert genügend Spielräume bei der Ermittlung der Steuerbelastung zur Verfügung stehen. Die Politik sollte bei der Höhe der Grundsteuer aber nicht vergessen, dass diese durch die Umlagefähigkeit auf die Mieter zu einer weiteren Belastung der breiten Bevölkerung führen würde.

Ziele einer Reform sollten daher sein

- Die Grundsteuer soll aufkommensneutral erfolgen,
- transparent und nachprüfbar sein,
- strukturelle Probleme (Lage, Leerstand etc.) berücksichtigen und
- umlagefähig bleiben.

Grundvermögen im **Erbschaftsteuerrecht**

Steuerliche Bewertungsmethoden in Anlehnung an die für die Verkehrswertermittlung üblichen Verfahren

Dipl. oec. Marco Reimann
Geschäftsführer
acarius
Steuerberatungsgesellschaft mbH

Die Reform des Erbschaftsteuer- und Bewertungsrechts aus dem Jahre 2009 hat bedeutende Änderungen mit sich gebracht, die vielen bisher noch nicht bekannt sind. Besonders betroffen sind Erwerber von Grundvermögen, da bei der Bewertung von Grundvermögen die Steuerwerte über den tatsächlichen Verkehrswerten liegen können.

Im Steuerrecht stellt das Grundvermögen neben dem land- und forstwirtschaftlichen und dem Betriebsvermögen eine eigene Vermögensart dar, die bei Vermögensübertragungen nach den Grundsätzen des Bewertungsrechts wertmäßig festzustellen ist. Zum Grundvermögen gehören:

- der Grund und Boden,
- die Gebäude,
- die sonstigen Bestandteile und das Zubehör,
- das Erbbaurecht,
- das Wohnungseigentum, Teileigentum, die verschiedenen Erbbaurechte nach dem Wohnungseigentumsgesetz, soweit es sich nicht um land- und forstwirtschaftliches Vermögen oder um Betriebsgrundstücke handelt.

Bewertung unbebauter Grundstücke

Der Steuerwert unbebauter Grundstücke ermittelt sich nach der Grundstücksfläche und den jeweils aktuellen Bodenrichtwerten. Der Bodenrichtwert ist ein Quadratmeterpreis, der auf Basis von Kaufpreissammlungen der Gemeinden gebildet wird und einen für jedes Gemeindegebiet durchschnittlichen Lagewert für Beitragspflicht und beitragsfreies Bauland darstellt. Bodenrichtwerte werden maßgeblich von der sogenannten Geschossflächenzahl, der Nutzungsart und Grundstückstiefe geprägt. Sind keine Bodenrichtwerte verfügbar, muss der Bodenwert aus den Werten vergleichbarer Flächen abgeleitet werden. Abweichungen und Besonderheiten – wie z. B. Lage, Lärm usw. – finden keine Berücksichtigung. Die Folge ist, dass die neuen Steuerwerte teilweise über dem tatsächlichen Verkehrswert liegen können.

Bewertung bebauter Grundstücke

Je nach Art der Bebauung gelten für die Berechnung der Steuerwerte für bebaute Grundstücke das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren.

Die Anwendung dieser Bewertungsverfahren erfordert eine hohe Kompetenz im Bereich der Immobilienbewertung. Der Gesetzgeber hat jedoch durch fehlende Definitionen – u. a. bei der Anwendung des Ertragswertverfahrens (z. B., wann bei der Schätzung der üblichen Miete ein Vergleichsobjekt ähnlicher Art, Lage und Ausstattung vorliegt) – „Spielräume“ geschaffen, die zu unterschiedlichen Bewertungsergebnissen führen können.

Die einzelnen Bewertungsverfahren im Überblick

- Vergleichswertverfahren

  Das Vergleichswertverfahren kommt für Grundstücke in Betracht, die mit weitgehend gleichartigen Gebäuden

bebaut sind und bei denen sich der Grundstücksmarkt an Vergleichswerten orientiert. Das Bewertungsrecht sieht das Vergleichswertverfahren für die Bewertung von Wohnungseigentum, Teileigentum sowie für Ein- und Zweifamilienhäuser vor. Beim Vergleichswertverfahren wird der Marktwert eines Grundstücks aus tatsächlich realisierten Kaufpreisen von anderen Grundstücken abgeleitet.

- **Ertragswertverfahren**
  Das Ertragswertverfahren findet Anwendung bei bebauten Grundstücken, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Wertschätzung am Grundstücksmarkt im Vordergrund steht, sog. typische Renditeobjekte. Das Ertragswertverfahren kommt daher zur Anwendung bei Mietwohngrundstücken, Geschäftsgrundstücken und gemischt genutzten Grundstücken, für die sich auf dem örtlichen Grundstücksmarkt eine übliche Miete ermitteln lässt.

- **Sachwertverfahren**
  Das Sachwertverfahren kommt für bebaute Grundstücke in Betracht, bei denen es für die Werteinschätzung am Grundstücksmarkt nicht in erster Linie auf den Ertrag ankommt, sondern die Herstellungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbestimmend sind. Im Sachwertverfahren sind daher Wohnungseigentum, Teileigentum sowie Ein- und Zweifamilienhäuser, soweit ein Vergleichswert nicht vorliegt, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke, für die sich auf dem örtlichen Grundstücksmarkt keine übliche Miete ermitteln lässt, sowie sonstige Grundstücke zu bewerten. Beim Sachwertverfahren wird der Wert von bebauten Grundstücken auf der Grundlage des Substanzwertes – Summe aus Herstellungskosten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen sowie nicht baulichen Anlagen und Bodenwert – ermittelt.

Fazit

Die einzelnen Bewertungsmethoden zur Ermittlung des Steuerwerts sind komplex und entsprechen im Wesentlichen den Methoden für die bei der Verkehrswertermittlung üblichen Verfahren.

*Zur Feststellung des für die Besteuerung beim Grundvermögen **„tatsächlichen Wertes“** ist der Basar eröffnet …*

Bei der Bewertung von Grundvermögen können die Steuerwerte über dem tatsächlichen Verkehrswert liegen. Den Betroffenen ist anzuraten, von der Möglichkeit des Nachweises eines niedrigeren Verkehrswertes mittels eines Sachverständigengutachtens Gebrauch zu machen, um den von der Finanzverwaltung festgestellten Steuerwerten entgegentreten zu können.

Zur Feststellung des für die Besteuerung beim Grundvermögen „tatsächlichen Wertes“ ist der Basar eröffnet, da objektive Maßstäbe nicht mehr zugrunde gelegt werden.

Grundstücksart	Maßgeblicher Steuerwert
Grundsätzlicher Wert für alle Grundstücksarten	Gemeiner Wert (Verkehrswert)
Unbebaute Grundstücke	Bodenrichtwert
Bebaute Grundstücke	
• als Ein- und Zweifamilienhäuser	
◦ wenn Vergleichswert ermittelbar	Vergleichswert
◦ wenn Vergleichswert nicht ermittelbar	Sachwert
• als Mietwohngrundstück	Ertragswert
• als Wohnungs- und Teileigentum	
◦ wenn Vergleichswert vorhanden	Vergleichswert
◦ wenn Vergleichswert nicht ermittelbar	Sachwert
• als Geschäftsgrundstück	
◦ wenn übliche Miete ermittelbar	Ertragswert
◦ wenn übliche Miete nicht ermittelbar	Sachwert
Gemischt genutzte Grundstücke	
• wenn übliche Miete ermittelbar	Ertragswert
• wenn übliche Miete nicht ermittelbar	Sachwert
Sonstige bebaute Grundstücke	Sachwert
Grundstücke im Zustand der Bebauung	Bodenrichtwert zzgl. bisher angefallener Bau(herstell)kosten

Alles neu macht der Mai

Was bringt das geplante Mietrechtsänderungsgesetz (MietRÄndG)?

René Weidig | Rechtsanwalt, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Andreas Jahr | Rechtsanwalt, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Appelhagen Partnerschaft Rechtsanwälte Steuerberater

Im Mai des Jahres 2010 legte die Bundesvereinigung der Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft (BSI) ein Positionspapier mit Vorschlägen zur Novellierung des Mietrechts vor. Nur kurze Zeit später, im Mai des Jahres 2011, folgte ein erster Referentenentwurf des Bundesjustizministeriums. Zwischenzeitlich liegt ein zweiter Referentenentwurf vor, welcher zurzeit in den zuständigen Ausschüssen diskutiert wird.

Dieser aktuelle Entwurf vom 25.10.2011 ist weitgehend „ausgegoren". Es ist damit zu rechnen, dass er in dieser Form, weitgehend unverändert, verabschiedet wird.

1. Hintergründe der Reform

In Deutschland regelt das Mietrecht einen bedeutenden Markt, da der Großteil der Bevölkerung eine Mietwohnung als Lebensmittelpunkt gewählt hat. Von ca. 40 Mio. Wohnungen sind 24 Mio. Mietwohnungen. Von diesen 24 Mio. Mietwohnungen wiederum befinden sich ca. 14,5 Mio. bzw. 61 % im Eigentum privater Vermieter.

Es handelt sich somit um einen kleinteiligen Mietmarkt mit überwiegend privaten Vermietern, die die Mietobjekte normalerweise als Vermögensbildung oder zur Altersvorsorge nutzen.

a) Politisches Ziel: Energieeinsparung

„Peak Oil" scheint überschritten, d. h., die globalen Energiereserven werden knapper, gleichzeitig steigt der Energiebedarf immer weiter an.

Die Bundesregierung sieht es daher als eine zentrale Aufgabe für die Zukunft an, den gesamtdeutschen Energieverbrauch zu senken. Ziel ist neben der Energieeinsparung auch der Klimaschutz: CO_2-Emissionen sollen vermindert werden.

Bei der Umsetzung dieser Pläne spielt der Wohngebäudebereich eine entscheidende Rolle. So entfallen ca. 40 % des deutschen Endenergieverbrauchs und damit ca. 20 % der CO_2-Emissionen auf Gebäude. Das Einsparpotenzial ist hier groß.

b) Der Beitrag des Mietrechts

Einem ausgewogenen Mietrecht kommt die Aufgabe zu, die Interessen der Mieter, die Interessen der Vermieter und gesamtgesellschaftliche Interessen in Einklang zu bringen.

Typischerweise tragen die Vermieter im Rahmen einer energetischen Modernisierung die Kosten der Baumaßnahmen. Unmittelbare Profiteure sind jedoch die Mieter, die sich über verminderte Energiekosten freuen können. Die Vermieterseite hat daher naturgemäß ein Interesse daran, die Investitionskosten im Rahmen von Mieterhöhungen an die Mieter weiterzureichen. Auf der Mieterseite stoßen diese Mieterhöhungen jedoch nur auf geringe Gegenliebe.

Um das gesamtgesellschaftliche Ziel, welches die Energie- und Klimapolitik vorgibt zu erreichen, muss der vorstehend beschriebene Interessenkonflikt fair austariert werden und müssen die Interessen aller Beteiligten Berücksichtigung finden. Das zurzeit gültige Mietrecht wird diesen Anforderungen nicht mehr gerecht. Es besteht daher Anpassungsbedarf.

Daneben bemüht sich die bevorstehende Reform um eine ausgeglichenere Risikoverteilung zwischen Mietern und Vermietern in Bezug auf das sich verstärkende Problem des „Mietnomadentums". Gerade die privaten Vermieter hatten bisher häufig nicht die finanziellen und möglicherweise auch prozessualen Möglichkeiten, um bei dieser besonderen Form des Betruges angemessen reagieren zu können.

2. Die Änderungen im Einzelnen

a) Energetische Modernisierung

Die Regelungen zur Modernisierung von vermietetem Wohnraum finden sich bisher in den §§ 554, 559 ff. BGB. Diese Regelungen sind jedoch nicht mehr ausreichend.

Dieses Recht der Duldungs- und Erhaltungsmaßnahmen wird daher neu geregelt und stärker mit dem Recht auf Modernisierungsmieterhöhungen abgestimmt. Der Begriff der „energetischen Modernisierung“ wird im neuen Gesetz definiert und die energetische Modernisierung wird durch verschiedene Regelungen gegenüber anderen Modernisierungen oder Erhaltungsmaßnahmen privilegiert.

Gleichzeitig beabsichtigt der Gesetzesgeber, das Minderungsrecht der Mieter bei einer energetischen Modernisierung für einen Zeitraum von drei Monaten zu beschränken, der Mieter soll also bei dieser besonderen Form der Modernisierung nicht mehr mindern dürfen.

Im Ergebnis soll die Gesetzeslage also vereinfacht werden und wirtschaftliche Hürden bei energetischen Sanierungen sollen für den Vermieter verkleinert werden.

b) (Wärme-)Contracting

Bisher war gesetzlich nicht geregelt, wie die Kosten bei einer Umstellung auf eine gewerbliche Wärmelieferung (Contracting) auf die Mieter umgelegt werden können. Die Rechtsprechung hat hierfür zwar Grundsätze entwickelt, diese setzten jedoch immer eine mietvertragliche Regelung voraus, ein gesetzlicher Anspruch bestand nicht.

Dies stellte insbesondere Vermieter mit Altmietverträgen vor Probleme. Ein Anschluss des Mietshauses an das Fernwärmesystem, welches in unserer Region verbreitet ist, blieb so unattraktiv.

Der Gesetzgeber sieht das Wärmecontracting jedoch als wichtiges Instrument zur Verbesserung der Energieeffizienz von Gebäuden an. Das Reformgesetz wird daher eine Regelung einführen, die es den Vermietern ermöglicht, bei allen laufenden Mietverhältnissen die Kosten der Wärmebelieferung auf die Mieter im Rahmen der Betriebskostenabrechnung umzulegen. Dabei werden jedoch bestimmte Voraussetzungen zu beachten sein.

c) Vereinfachte Durchsetzung von Räumungsansprüchen

Zunächst wird durch die Reform ein neuer Kündigungstatbestand eingeführt: Bisher sind die Kündigungsmöglichkeiten des Vermieters bei Nichtzahlung der Kaution umstritten. Höchstrichterlich ist die Frage der sofortigen Kündigungsberechtigung bisher nur für Gewerberaummietverhältnisse entschieden. Die daneben immer mögliche ordentliche Kündigung setzt aber ein Verschulden des Mieters voraus.

Der Mieter hat das Recht, die Kaution in drei aufeinander folgenden Monatsraten zu entrichten. Die neue Regelung stellt die Fälligkeit der Kautionsraten bei Wohnraummietverhältnissen klar und ermöglicht dem Vermieter eine außerordentliche Kündigung, sofern der Mieter die Raten nicht vollständig zahlt. Wie bei den bisherigen Kündigungsmöglichkeiten wegen Zahlungsverzuges wird dem Mieter jedoch eine Heilungsmöglichkeit eingeräumt.

Insbesondere diese außerordentlichen Kündigungen wegen Zahlungsverzuges haben private Vermieter bisher oftmals stark belastet. Der übliche Geschehensablauf einer außerordentlichen Kündigung wegen Zahlungsverzuges war bisher folgendermaßen:

Zunächst musste als Kündigungsvoraussetzung ein Zahlungsrückstand von zwei Monatsmieten bestehen. Zur Durchsetzung der Kündigung war sodann die Erhebung einer Räumungsklage notwendig, welche sich typischerweise zwischen sechs und zwölf Monaten

ZUNÄCHST MUSSTE ALS KÜNDIGUNGSVORAUSSETZUNG EIN ZAHLUNGSRÜCKSTAND VON ZWEI MONATSMIETEN BESTEHEN.

hinzog. Sofern es der Mieter darauf anlegte, hatte er mannigfaltige Möglichkeiten, um die Erlangung des Räumungstitels zu verzögern. Während der gesamten Zeit zahlte der Mieter jedoch keine Miete und keine Betriebskostenvorauszahlungen. Gerade für private Vermieter konnte dies eine finanzielle Belastung darstellen, welche in zahlreichen Fällen nicht zu bewältigen war.

Die Reform sieht nun die Möglichkeit einer „Hinterlegungsanordung“ durch das Gericht vor. So soll der Vermieter, der wegen Zahlungsrückständen gekündigt hat, im laufenden Verfahren eine Anordnung des Gerichts erwirken können, die den Mieter dazu verpflichtet, die laufenden Mieten oder – nach der Kündigung – die Nutzungsentschädigung bei Gericht zu hinterlegen. Kommt der Mieter dieser Anordnung nicht nach, so ist die Räumung mittels einer einstweiligen Verfügung, also im Eilverfahren, möglich.

Ein solches Eilverfahren soll auch dann möglich sein, wenn bereits ein Räumungstitel für ein Mietobjekt erwirkt wurde und sich erst danach herausstellt, dass es weitere Bewohner gibt, die durch den bestehenden Räumungstitel nicht erfasst waren. Bisher musste sodann ein neues „normales“ Gerichtsverfahren durchgeführt werden.

Daneben soll ein alternatives Räumungsverfahren, die sogenannte „Berliner Räumung“ einen gesetzlichen Hintergrund erhalten.

d) Schließen einer Gesetzeslücke

Schließlich verfolgt die Reform das Ziel, eine Gesetzeslücke bezüglich des § 577a BGB zu schließen. Dieser bietet einen zeitlich begrenzten Kündigungsschutz für Mieter, deren Mietwohnung nach Beginn des Mietverhältnisses in Wohnungseigentum umgewandelt und weiterveräußert wird. Die Vorschrift soll vor Eigenbedarfskündigungen der neuen Eigentümer schützen.

In den letzten Jahren hat sich jedoch ein Umgehungstatbestand entwickelt, der als „Münchner Modell“ regelmäßig die Gerichte beschäftigt. Dabei wird das Mietobjekt vor Umwandlung in Wohnungseigentum durch eine GbR erworben und es werden weitere Gesellschafter aufgenommen, welche den späteren Sondereigentümern entsprechen. Erst wenn alle späteren Sondereigentümer in die GbR eingetreten sind, kommt es zur Umwandlung des Mietobjektes in Wohnungseigentum. Die Gesellschafter können sodann jeweils wegen Eigenbedarfs kündigen, da nach der Umwandlung keine weitere Veräußerung des jeweiligen Sondereigentums stattgefunden hat. Diese ist jedoch Tatbestandsvoraussetzung der bisherigen Regelung.

Die Neuregelung schließt diese Gesetzeslücke und formuliert zugleich einige (neue) Ausnahmen.

3. Kritik

Keine Gesetzesreform bleibt ohne Kritik. So hat bereits der BSI eine kritische Stellungnahme zur konkreten Umsetzung der geplanten Änderung abgegeben; ebenso der Deutsche Anwaltverein durch den Ausschuss Miet- und Wohnrecht. Auch andere Interessenverbände und die einzelnen politischen Fraktionen im Bundestag haben jeweils eigene und im Detail abweichende Vorstellungen von der Umsetzung der Mietrechtsreform.

Die geäußerten Kritiken lassen sich wie folgt zusammenfassen:

a) Energetische Modernisierung

Durch die besondere Privilegierung der „energetischen Modernisierung“ eröffnen die neuen Regelungen Streitpotenzial, wenn die energetische Modernisierung mit anderen Modernisierungs- und Erhaltungsmaßnahmen zusammentrifft. Dies wird in der Praxis häufig der Fall sein und es ist nicht geregelt, inwiefern die Privilegierung dann greifen soll. Dies gilt insbesondere für den geplanten dreimonatigen Minderungsausschluss. Dieser birgt zudem die Gefahr, dass verschiedene energetische Modernisierungsmaßnahmen nicht gemeinsam, sondern nacheinander abgearbeitet werden, um den Minderungsauschluss mehrfach nutzen zu können.

b) (Wärme-)Contracting

Die Regelungen zum Wärmecontracting werden von einigen Kritikern als vollkommen unnötig erachtet, da die bisherigen von der Rechtsprechung entwickelten Grundsätze ausreichend seien.

c) Vereinfachte Durchsetzung von Räumungsansprüchen

Hier wird insbesondere Kritik an der geplanten Hinterlegungsanordnung geäußert. Die bisher vorgesehene Regelung stellt es quasi in das Ermessen des jeweiligen Gerichtes, ob dieses eine Hinterlegungsanordnung trifft. Hier wünschen sich die Kritiker eine eindeutigere Regelung, welche dem jeweiligen Gericht weniger Ermessensspielraum lässt.

4. Fazit

Aus wirtschaftlicher Sicht sind die neuen Regelungen zur „energetischen Modernisierung“ begrüßenswert. Diese werden, trotz einzelner Probleme, welche die Umsetzung mit sich bringt, dazu führen, dass die wirtschaftlichen Hürden für Vermieter bei geplanten Verbesserungen am Mietobjekt kleiner werden. Die Reform schafft den benötigten Risikoausgleich zwischen Vermieter und Mieter und versucht dabei, den wechselseitigen Interessen gerecht zu werden. Dass einzelne Interessenverbände oder Fraktionen sich eine Verschiebung des Risikos zur einen oder anderen Seite wünschen, liegt wohl in der Natur der Sache.

Aus Vermietersicht sind daneben die neuen Regelungen rund um das Thema Kündigung und Räumung von Wohnraum positiv zu bewerten. Die bisherige Rechtslage hat den Vermieter bei betrügerisch agierenden Mietern nicht ausreichend geschützt. Wie sich die neuen Regelungen in der Praxis bewähren werden, bleibt abzuwarten, es handelt sich auf jeden Fall um einen Schritt in die richtige Richtung.

Sollten sich einige der im Rahmen der Kritik geäußerten Befürchtungen bewahrheiten, so bleibt zum Schluss die Gewissheit, dass dies nicht die letzte Mietrechtsreform bleiben wird. Auch zukünftig werden die rechtlichen Rahmenbedingungen für die in Deutschland im besonderen Maße ausgeprägte Mietwirtschaft immer wieder an jeweils aktuelle Bedürfnisse anzupassen sein.

KURZFAZIT

Die geplante Mietrechtsreform wird einige bestehende Schwächen und „Ungerechtigkeiten“ der bisherigen Gesetzeslage ausgleichen. Gerade Vermieter profitieren von den neuen Regelungen zur energetischen Modernisierung und vereinfachten Räumung von Mietnomaden.

Ob die geplanten neuen Gesetze alle praxistauglich sind, wird sich erst in der Anwendung durch die Gerichte zeigen. Möglicherweise zeigt sich Nachbesserungsbedarf.

Niedersachsen im **neuen Gewand**

Einführung eines neuen Kataster-Informationssystems

Im Zuge der Verwaltungsanpassung der Vermessungs- und Katasterverwaltungen der Länder ist in Niedersachsen 2011 ein neues Datenmodell eingeführt worden – das Amtliche Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS). Erstmals werden damit die bislang separat voneinander geführten Datenbestände der Liegenschaftskarte, des Liegenschaftsbuches und – soweit vorhanden – die amtlichen Koordinaten der Grenzpunkte in einer gemeinsamen Datenbank vorgehalten. Gleichzeitig ersetzt die international verbreitete UTM-Abbildung das langjährig verwendete und den meisten Anwendern inzwischen geläufige Gauß-Krüger-Koordinatensystem.

Altes und neues Kartenbild (Abb. 1 + 2)

Auffällig für den Betrachter ist das neue Kartenbild. Es ist keine reine Strichzeichnung mehr, sondern besteht aus Objekten. Den Objekten sind Objektarten (z. B. Grenze, Gebäude, Straße), Funktionen (z. B. Flurstücksgrenze, Wohnen, Kreisstraße) und bestimmte Ordnungskriterien (z. B. Hausnummern, Straßenschlüssel) zugeordnet. Alle Objekte sind über bestimmte Kriterien miteinander verknüpft.

Allerdings präsentieren sich einige Details wie beispielsweise Flur- und Gemarkungsgrenzen, die Abgrenzung von Wohnhäusern gegenüber Nutzgebäuden oder Überdachungen weniger eindeutig, als es in der bisherigen Liegenschaftskarte der Fall gewesen ist.

Neu ist insbesondere, dass es durch die Überlagerung der Karte mit dem ehemals separat geführten Datenbestand des Liegenschaftsbuches nun möglich ist, die Informationen über Eigentümer, Grundbuchkennzeichen, Flächengrößen, Hinweise auf Baulasten und weitere Kennzeichen per Mausklick direkt aus der Karte abzurufen und weiterzuverarbeiten. Dies betrifft vor allem die Bereitstellung der Daten für Aufgabenträger wie z. B. Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure.

Ein wenig Umsicht bei der Verwendung der Amtlichen Karte ist geboten, …

… denn: Ein bekanntes Problem – die Abweichung zwischen der Karte als Präsentationsgrafik einerseits und der amtlichen Punktkoordinate als anzuhaltende Rechengröße für die Flächenberechnung oder die Anzeige von Grenzpunkten in der Örtlichkeit andererseits – ist bei der Umstellung nicht behoben worden (Abb. 3).

Die Präsentationsgrafik ist dennoch weiterhin Grundlage für die Bauleitplanung im Maßstab 1:1000. Architekten, Planer und Bauunternehmen, die bereits in der Planungsphase Klarheit im cm-Bereich über Grenzverläufe und in der Örtlichkeit benötigen, sollten sich deshalb lieber nicht auf die Präsentationsgrafik verlassen und anstelle dessen eine fachkundige Vermessungsstelle zur Rate ziehen.

Einen Wermutstropfen gibt es allerdings, …

… denn: Die unerwartet hohen Rechenleistungen, die bei der Umstellung auf das neue Informationssystem benötigt werden, führen derzeit noch wiederholt zu Laufzeitverzögerungen. Betroffen hiervon sind vor allem flurstücksbildende Maßnahmen wie Zerlegungsvermessungen. Ein Umstand, der für Investoren, die auf die Eintragung neu gebildeter Flurstücke zur Abschreibung beim Grundbuchamt angewiesen sind, mitunter nur schwer zu ertragen ist. Es zeichnet sich aber bereits ein Silberstreif am Horizont ab, dass das neue System mittel- und langfristig eine Verschlankung der Arbeitsprozesse nach sich ziehen wird.

Vermessung und Projektplanung
Dipl.-Ing. Andreas Schmidt
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Abb. 1 altes Kartenbild

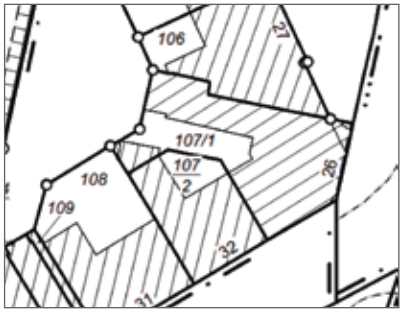


Abb. 2 ALKIS-Darstellung

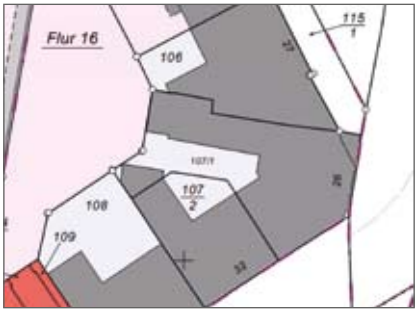
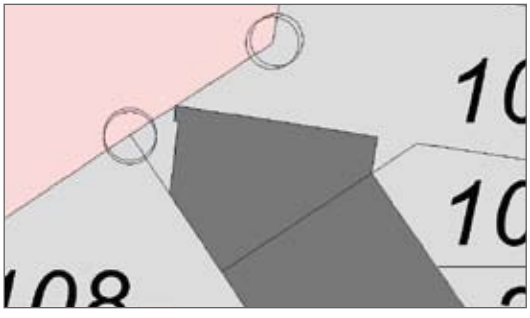


Abb. 3 Vergleich: Karte/eingeblendete amtliche Koordinate



Immobilienerwerb aus der **Zwangsvollstreckung**

Zwangsversteigerung/freihändige Verwertung des Insolvenzverwalters

Manuel Sack | Rechtsanwalt, Fachanwalt für Insolvenzrecht, Insolvenzverwalter
Dipl.-iur., Dipl.-Immobilienökonom (ADI) Maik Wedemeyer | zertifizierter Zwangsverwalter
Brinkmann & Partner Rechtsanwälte | Steuerberater | Wirtschaftsprüfer

Alternativ zum Immobilienankauf vom Eigentümer kann auch die Zuschlagserteilung in der Zwangsversteigerung sowie die freihändige Verwertung durch einen Insolvenzverwalter eine interessante Möglichkeit für den Grundbesitzerwerb darstellen.

Vom Eigentümer selbst verschuldet, aber auch anderweitig bedingt kann eine Immobilie zur Veräußerung in die Zwangsvollstreckung geraten. Hierfür kommt die Zwangsversteigerung als „Einzelzwangsvollstreckungsmaßnahme" in Betracht, etwa weil ein Grundpfandrechtsgläubiger, der die Herstellungs- oder Anschaffungskosten der Immobilie finanziert hat und dessen Kreditdienst nicht hinreichend bedient worden ist, diese beantragt. Sollte aufgrund der Zahlungsunfähigkeit und/oder Überschuldung des Immobilieneigentümers ein Insolvenzverfahren als „Gesamtvollstreckungsmaßnahme" eröffnet worden sein, geht die Verfügungsbefugnis hinsichtlich eines vorhandenen Grundbesitzes und damit auch die Möglichkeit zu dessen freihändiger Verwertung auf den Insolvenzverwalter über. Die Zwangsversteigerung als auch der Kauf einer Immobilie vom Insolvenzverwalter kann für den Ersteher bzw. Käufer durchaus attraktiv sein.

Im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens wird von einem Immobiliensachverständigen ein Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes für das zu versteigernde Objekt erstellt. Dieses Verkehrswertgutachten kann bei dem für die Versteigerung zuständigen Amtsgericht zumindest eingesehen werden und wird zum Teil auch in Kopie übersandt. Es liefert wesentliche Informationen und Unterlagen, die für die Erwerbsprüfung und Kaufpreis- bzw. Gebotsbildung hilfreich sind. Im ersten Versteigerungstermin darf die Zuschlagserteilung zu einem Gebot unter 7/10 des Verkehrswertes nur erfolgen, sofern ein berechtigter Gläubiger des Verfahrens seine Zustimmung nicht verweigert und das Gebot mindestens 5/10 des Verkehrswerts erreicht. Sind die Grenzen einmal gefallen, muss lediglich ein Mindestgebot erreicht werden, das regelmäßig durch die Höhe der Verfahrenskosten und evtl. bestehenbleibende Rechte bestimmt wird. Auch wenn es sich bei den eben genannten Gebotsgrenzen nur um formelle Verfahrensvorschriften handelt, führen sie neben dem allgemeinen Makel einer Vollstreckungsmaßnahme oft dazu, dass Bieter nicht gewillt sind, Gebote in Höhe des ermittelten Verkehrswertes abzugeben und der Zuschlag folglich nicht selten weit darunter erteilt wird. Es kann somit also, wenn auch erfahrungsgemäß nicht häufig, nach dem ersten Zwangsversteigerungstermin, sofern der betreibende Gläubiger als „Herr des Verfahrens" den Versteigerungsantrag – wie jederzeit bis zur Entscheidung über den Zuschlag möglich – nicht wieder zurücknimmt und damit das Verfahren aufhebt, auch das erhoffte „Schnäppchen" durch Erwerb nur zu einem geringen Bruchteil des Verkehrswertes gemacht werden.

Bei einem Erwerb einer Immobilie aus einem Zwangsversteigerungsverfahren heraus liegen in der Regel zudem die Erwerbsnebenkosten nicht unerheblich unter denen eines Kaufs vom Eigentümer. Es fallen ebenfalls die Grunderwerbsteuer und die Kosten des Grundbuchamtes für die Eigentumsumschreibung an. Zusätzlich sind zwar Gebühren für den Zuschlag an das Vollstreckungsgericht zu entrichten. Jedoch ist die Zuschlagsgebühr regelmäßig schon günstiger als die bei einem Kauf vom Eigentümer zu zahlenden Notargebühren für die Kaufvertragsbeurkundung, die regelmäßig der Käufer zu tragen hat. Zudem ist keine Courtage für den bei einem Verkauf nicht selten hinzugezogenen Makler zu entrichten.

Die Informationsdichte hinsichtlich des Zwangsversteigerungsobjekts ist allerdings oft dürftig. Eine Erwerbsprüfung lediglich gestützt auf das Verkehrswertgutachten birgt grundsätzlich schon erhebliche Risiken. Zudem wird dem Sachverständigen im Rahmen seiner Erstellung des Gutachtens nicht selten der Zutritt zur Immobilie vom Eigentümer verwehrt, sodass er die Immobilie lediglich von außen in Augenschein nehmen kann. Für die Erwerbsprüfung und Gebotsabgabe ist es insbesondere unter den eben genannten Bedingungen angeraten, das Objekt selbst und – soweit die eigenen Kenntnisse nicht ausreichen – mit einem Architekten, Bausachverständigen oder sonstigen Berater zu besichtigen. Problematisch ist in diesem Zusammenhang, dass ein Anspruch auf eine

Besichtigung für Interessenten nicht besteht und diese nicht selten vom Eigentümer verweigert wird.

Regelmäßig sind einem Verkehrswertgutachten als Anlagen der Grundbuchauszug sowie die Flurkarte für die Immobilie beigefügt, die für eine seriöse Erwerbsprüfung unerlässliche Grundlage sind. Jedoch findet sich nicht selten der Vermerk des Gutachters, dass er keine Einsicht in das Baulastenverzeichnis genommen hat, womit etwaig vorhandene und nicht im Grundbuch vermerkte Belastungen des Objekts bei der Bewertung nicht berücksichtigt wurden. Sofern der Ersteher nicht durch eigene Recherchen diese möglichen Nachteile ausgeschlossen hat, kann es zu bösen Überraschungen kommen. Es ist daher ratsam, wie im Vorfeld eines Kaufvertragsabschlusses auch im Hinblick auf den Zwangsversteigerungstermin sämtliche Bereiche der Immobilie einer möglichst umfassenden Prüfung unterzogen zu haben (technische, wirtschaftliche und rechtliche Due Diligence). Neben den Auskünften aus dem Baulastenverzeichnis ist u. a. angezeigt, selbst Einsicht in die Bauakte zu nehmen, sich über das bestehende Bauplanungs- und Bauordnungsrecht zu informieren sowie auch gesicherte Kenntnis über die Nutzungsmöglichkeiten der Immobilie (Zulässigkeit der aktuellen Nutzung, bestehende Mietverhältnisse, etwaige Nachnutzung) zu erlangen. Sofern die nötigen Informationen und Unterlagen nicht zu erhalten sind, muss das dadurch begründete Risiko abgeschätzt und bei der Gebotsabgabe eingepreist werden.

Schließlich sind bei einem Erwerb aus einer Zwangsversteigerung verfahrensimmanente Umstände zu berücksichtigen, die sich für den Ersteher nachteilig auswirken können. Hierfür sei insbesondere auf den Gewährleistungsausschluss hingewiesen. Dem Ersteher stehen die im Vertragsrecht vorhandenen Haftungsansprüche wie Mängelbeseitigung, Minderung, Schadensersatz oder Rücktritt grundsätzlich nicht zu. Zudem ist, ohne die Gewissheit, des Zuschlags zu erhalten, bei der nicht unüblichen Beantragung des betreibenden Grundpfandrechtsgläubigers eine Sicherheitsleistung in Höhe von 10 % des festgesetzten Verkehrswertes zu erbringen, allein schon nur, um Gebote abgegeben zu können. An das wirksame Erbringen der Sicherheitsleistung sind nicht zu unterschätzende Voraussetzungen geknüpft. Für den nicht gesichert absehbaren, sehr wohl gewünschten, aber dann doch überraschend erhaltenen Zuschlag muss der Ersteher darauf vorbereitet sein, unmittelbar mit dem Zuschlagsbeschluss zum Eigentümer geworden zu sein. Dies bedeutet nicht nur, bis zum Verteilungstermin sein Gebot abzüglich der Sicherheitsleistung zahlen zu müssen. Sofern der Ersteher nicht über hinreichende Barmittel verfügt, sollte er möglichst schon vor der Versteigerung eine entsprechende Finanzierung sicher gestellt haben. Den Ersteher als neuem Eigentümer trifft zudem ab sofort insbesondere die Verkehrssicherungspflicht für das Objekt und er muss etwa auch für den hinreichenden Versicherungsschutz der Immobilie (Gebäude, Haftpflicht, etc.) Sorge tragen, was sicherlich kurzfristig zu realisieren ist, aber vorsorglich ebenfalls bereits vorbereitet sein sollte.

WIE DER EIGENTÜMER HAT DER INSOLVENZVERWALTER DIE PFLICHTEN EINES „NORMALEN“ VERKÄUFERS ZU ERFÜLLEN

Der Immobilienerwerb aus der Zwangsvollstreckung heraus in Form der freihändigen Verwertung durch den Insolvenzverwalter weist gegenüber dem Zwangsversteigerungserwerb weniger Besonderheiten oder Problematiken auf. Hierbei handelt es sich grundsätzlich um einen üblichen Immobilienverkauf nach den allgemeinen zivilrechtlichen Bestimmungen. Wie der Eigentümer hat der Insolvenzverwalter die Pflichten eines „normalen“ Verkäufers zu erfüllen. Der Insolvenzverwalter als Verkäufer sollte einem Kaufinteressenten die nötigen Informationen und Unterlagen erteilen bzw. übergeben können oder dem Kaufinteressenten zumindest entsprechende Vollmachten erteilen, damit dieser sie sich nötigenfalls selbst verschaffen kann. Mit der auf den Insolvenzverwalter übergegangenen Verfügungsbefugnis geht regelmäßig der Besitz der Immobilie einher, sodass er dem Kaufinteressenten die Besichtigung der Immobilie umfänglich ermöglichen kann.

Die Kaufvertragsgestaltung und insbesondere der Kaufpreis sind mit dem Insolvenzverwalter grundsätzlich frei verhandelbar. Er muss natürlich ein wirtschaftlich angemessenes und tragbares Ergebnis erzielen und die Interessen der Insolvenzgläubiger wahren. Mangels langjähriger Kenntnisse der Immobilie wird der Insolvenzverwalter die Kaufvertragsgestaltung regelmäßig so wählen, dass seine Haftung und insbesondere seine Gewährleistungsverpflichtung wie in der Zwangsversteigerung weitestgehend ausgeschlossen wird. Dem steht allerdings gegenüber, dass der Käufer die Immobilie regelmäßig eingehend und umfänglich prüfen kann. Wie bei einer Zwangsversteigerung ist auch hier die Erzielung eines für den Käufer günstigen Kaufpreises insbesondere in den Fällen denkbar, sofern etwa hohe laufende Bewirtschaftungskosten oder ein erheblicher Instandsetzungsbedarf einer ungenutzten Immobilie die Insolvenzmasse belasten könnten oder aus sonstigen Gründen eine schnelle Verwertung der Immobilie geboten ist.

RESUMEE

Sofern, nötigenfalls durch fachkundige Berater jeweils abgesichert, bei einem Erwerb einer Immobilie aus einem Zwangsversteigerungsverfahren heraus hinreichende Informationen zu dem Objekt vorliegen bzw. erkannte Risiken bei der Gebotsabgabe eingepreist wurden oder im Rahmen einer freihändigen Verwertung durch einen Insolvenzverwalter mit ihm eine interessengerechte Kaufvertragsgestaltung und dessen Abschluss erfolgt ist, können beide Erwerbsvarianten für den neuen Eigentümer nicht nur zu einem zufriedenstellenden, sondern auch wirtschaftlich vorteilhaften Ergebnis führen.

Steinkultur – **individuelle Gestaltung** des Wohn- und Lebensumfelds

Es liegt in der Natur des Menschen, sein Umfeld nach eigenen Vorstellungen zu gestalten. Indem er Gärten, Plätze und Wege anlegt, bringt er sein Lebensgefühl zum Ausdruck und schafft sich eine eigene Quelle des Wohlbefindens. Neben Pflanzen spielt dabei vor allem Stein eine wichtige Rolle. Er bildet mit seinen konkreten, klaren Formen einen attraktiven Kontrast zum organischen Wesen der Natur. So strukturiert er den Raum und macht ihn nutzbar.

Diese Strukturierung kann dabei auch für Unternehmen, Wohnungsbaugesellschaften und Kommunen im Rahmen von Neu- oder Umbau von Gewerbe- und Wohnimmobilien durchaus eine nicht zu unterschätzende Bedeutung erhalten. So kann sich die Frage stellen, welcher Stein zur Identität des eigenen Umfeldes am besten passt oder ob durch die Auswahl von bestimmten Steinen bei der Außengestaltung eine Harmonie erzeugt wird, die sich positiv auf die Lebensqualität und das Arbeitsklima auswirken können. Die Alternativen sind vielfältig, die Auswahl sollte – da regelmäßig auf einen längeren Zeitraum angelegt – wohl bedacht sein.

Jürgen-Friedrich Papke
Geschäftsführer
SK Steinkultur GmbH & Co. KG

Der Mustergarten der Steinkultur ist der zentrale Ort für die Entscheidungsfindung.

Steinkultur

Gefertigt werden die Steine der SK Steinkultur GmbH & Co. KG in Bettmar im Landkreis Peine, direkt an der Bundesstraße 1 gelegen, wo die unternehmenseigenen Silos schon von Weitem ins Auge stechen. Die turmhohen Speicher halten Sand, Kies und Zement vorrätig, neben Flüssigfarbe und Wasser die wichtigsten Rohstoffe für die Steinkultur. „Unsere Produktionskapazität liegt bei 2000 m² Pflasterfläche täglich“, sagt Papke, „das reicht in etwa aus, um 20 Einfamilienhäuser mit Steinen zu versorgen.“ Vom kleinen dekorativen Akzent bis zu großen Flächen, harmonisch-schlicht und mit gewagten Kontrasten, als Kreis angeordnet oder wellenförmig – den Gestaltungsmöglichkeiten sind keine Grenzen gesetzt. Die Geschmäcker bei Steinen sind durchaus verschieden. Rund dreihundert verschiedene Produkte hat das Unternehmen in seinem Angebot. Über das eigene Produktionsprogramm hinaus hat sich die Steinkultur weiterentwickelt und bietet hochwertige Terrassenplatten und Natursteine an, hervorzuheben ist der persische Travertin mit einzigartigen Farbvariationen.

Die Leistungsfähigkeit der Steinkultur beschränkt sich nicht nur auf das individell Besondere, sondern bietet auch für den Straßenausbau besondere technische Ansprüche, wie den „erhöhten Anforderungen“ der Stadt Braunschweig im Bereich von Frost-Tausalz. Das Baugebiet Lammer Busch bietet die Gelegenheit, sich die Steinvielfalt einmal vor Ort anzusehen. Zufahrtsstraßen, Wege, Bürgersteige – nahezu jedes Stein-Ensemble vor und auf den Grundstücken stammt von den 20 Mitarbeitern, die neben Pflastersteinen auch Stahlbeton-Fertiggaragen herstellen.

STEINKULTUR

Öko-Pflaster als umweltbewusste Ergänzung

Wasser ist eines der Grundelemente unseres natürlichen Lebensraumes. Wasserdurchlässige Flächenbefestigungen verschließen dem Regenwasser nicht seinen natürlichen Weg. Dieses wird durch breite Fugen bzw. Kammern oder auch durch die wasserdurchlässige Konstruktion des Pflastersteins selbst erreicht. Durch eine Gestaltung von Außenanlagen mit Öko-Pflastersteinen und der Nutzung von Regenwasser übernehmen Sie ein gutes Stück Verantwortung für die Umwelt. Gleichzeitig reduzieren Sie Jahr für Jahr aber auch durch die Optimierung von Abwassergebühren Ihre Kosten.

VIELE WOLLEN ETWAS GANZ BESONDERES FÜR IHRE PERSÖNLICHE UMGEBUNG

Und nicht zuletzt ausgefallene, nach individuellen Wünschen gestaltete Möbel und Zubehöre aus Beton, für die Christian Baumann vom Schwesterunternehmen Beton Manufactur steht.

Fazit

Für welche (Stein-)Lösung man sich auch entscheidet, man sollte sich bei der Entscheidung Zeit lassen. Es empfiehlt sich, Vergleichsobjekte anzuschauen und den Stein längere Zeit auf sich wirken zu lassen. Eine intensive Beratung ist natürlich die Grundlage für die richtige Entscheidung.

Rustina Öko in Braunschweig-Volkmarode

Autorenübersicht

Service-Seiten Immobilien

acarius Steuerberatungsgesellschaft mbH
Bohnhof 4, 38259 Salzgitter
Telefon 05341 8111-50
Telefax 05341 8111-56
info@acarius.de
www.acarius.de
Autor: Marco Reimann (S. 32–33)

Ahola Architekten
Steinweg 4, 38100 Braunschweig
Telefon 0531 24424-0
Telefax 0531 24424-99
info@ahola.de
www.ahola.de
Autor: Antti Ahola (S. 21)

Altmeppen · Gesellschaft für Immobilienbewertung und -beratung mbH
Frankfurter Straße 2, 38122 Braunschweig
Telefon 0531 80116-60
Telefax 0531 80116-66
altmeppen@altmeppen.de
www.altmeppen.de
Autor: Stephan Lechelt (S. 8–10)

Appelhagen Partnerschaft Rechtsanwälte Steuerberater
Theodor-Heuss-Straße 5a, 38122 Braunschweig
Telefon 0531 2820-0
Telefax 0531 2820-525
infobs@appelhagen.de
www.appelhagen.de
Autoren: René Weidig, Andreas Jahr (S. 34–36)

aurelis Real Estate GmbH & Co. KG
Anckelmannsplatz 1, 20537 Hamburg

Telefon 040 235138-10
Telefax 040 235138-66

harald.hempen@aurelis-real-estate.de
www@aurelis-real-estate.de

Autor: Harald Hempen (S. 16–17)

Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ eG
Güldenstraße 25, 38100 Braunschweig

Telefon 0531 5903-0
Telefax 0531 5903-195

info@wiederaufbau.de
www.wiederaufbau.de

Autor: Joachim Blätz (S. 30–31)

Braunschweigische Landessparkasse
Friedrich-Wilhelm-Platz, 38100 Braunschweig

Telefon 0531 487-0
Telefax 0531 487-3572

kundenservice@blsk.de
www.blsk.de

Autoren: Andy Blumenthal, Werner Schilli
(S. 24–26)

Brinkmann & Partner
Rechtsanwälte | Steuerberater | Wirtschaftsprüfer
Altstadtmarkt 8/9, 38100 Braunschweig

Telefon 0531 129486-0
Telefax 0531 129486-22

braunschweig@brinkmann-partner.de
www.brinkmann-partner.de

Autoren: Manuel Sack, Maik Wedemeyer
(S. 38–39)

BS|ENERGY
Braunschweiger Versorgungs-AG & Co. KG
Taubenstraße 7, 38106 Braunschweig

Telefon 0531 383-0
Telefax 0531 383-2644

energieberatung@bs-energy.de
www.bs-energy.de

Autor: Uwe Karges (S. 7)

Dr.-Ing. Peter Martens und Dipl.-Ing. Frank Puller Ingenieurgesellschaft m.b.H.
Pockelsstraße 7, 38106 Braunschweig

Telefon 0531 23832-0
Telefax 0531 23832-49

info@martens-puller.de
www.martens-puller.de

Autoren: Hermann Baars, Andreas Kyrath,
Frank Puller (S. 18–19)

gross + partner Steuerberater
Museumstraße 5, 38100 Braunschweig

Telefon 0531 242090
Telefax 0531 12 4083

info@gross-partner.info
www.gross-partner.info

Autor: Ingo Berg (S. 19–20)

iwb Ingenieurgesellschaft mbH
Wendentorwall 16, 38100 Braunschweig

Telefon 0531 24361-40
Telefax 0531 24361-99

iwb@iwb-ingenieure.de
www.iwb-ingenieure.de

Autor: Jan Laubach (S. 22–23)

Munte Immobilien GmbH & Co. KG
Casparistraße 1, 38100 Braunschweig

Telefon 0531 12064-18
Telefax 0531 12064-64

streppel@munte-immobilien.de
www.munte-immobilien.de

Autor: Martin Streppel (S. 11)

NORD/FM
Norddeutsche Facility-Management GmbH
Breite Straße 10, 30159 Hannover

Telefon 0511 361-9979
Telefax 0511 361-8722

info@nordfm.de
www.nordfm.de

Autor: Reinhard Preis (S. 14–15)

SK Steinkultur GmbH & Co.KG
Breite Straße 38, 38159 Bettmar

Telefon 05302 8030-0
Telefax 05302 8030-22

info@steinkultur.de
www.steinkultur.de

Autor: Jürgen-Friedrich Papke (S. 40–41)

SQR Rechtsanwälte LLP
Gaußstraße 2, 38106 Braunschweig

Telefon 0531 390680-23
Telefax 0531 390680-33

vogel@sqr-law.de
www.sqr-law.de

Autor: Dr. Thies Vogel (S. 28–29)

Techem Energy Services GmbH
Niederlassung Braunschweig
Rohland GmbH
Theodor-Heuss-Straße 5, 38122 Braunschweig

Telefon 0531 88908-0
Telefax 0531 88908-47

christian.rohland@techem.de
www.techem.de

Autor: Christian Rohland (S. 12–13)

Vermessung und Projektplanung
Dipl.-Ing. Andreas Schmidt
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Wendenstraße 26, 38100 Braunschweig

Telefon 0531 24495-0
Telefax 0531 24495-19

info@der-vermesser.de
www.der-vermesser.de

Autor: Andreas Schmidt (S. 37)

Sinnvoller Einbruchschutz?
Sprechen Sie vorher mit uns.

design_www.2as.net

Braunschweiger
Wach + Schließ
Gesellschaft seit 1903

www.bwus.de

Werk- und Objektschutz
Empfangs- und Pförtnerdienst
Revierdienst
Alarmaufschaltung mit Intervention
Geld- und Werttransporte
Veranstaltungsdienst
Sicherheitsberatung
Mechanische Sicherheitstechnik

Donaustr. 19 · 38120 Braunschweig · **Fon 0531.2850-0** · Fax -222 · info@bwus.de · www.bwus.de