

SERVICE-SEITEN
Immobilien

Ratgeber für Unternehmer

Herausgeber MediaWorld GmbH | www.service-seiten.info | Ausgabe Braunschweig 2014



Kontorhaus

Klassische Formensprache

Bestandsimmobilien

Verstecktes Potenzial

Impressum

Service-Seiten Immobilien
Ausgabe Braunschweig 2014
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
Monique Dobrzalak, Joey Mertinke

Auflage
22 000 Stück

Verteilung
Beilage „IHK wirtschaft“ (Ausgabe April 2014)
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/Projektsteuerung
Timo Grän, Dunja Papstmann / Jens Arnemann

Anzeigentarif
Mediadaten Ausgabe 2014

Titelbild
Kaspar Kraemer Architekten BDA, Köln

Nächste Ausgabe
April 2015

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

Internet
www.service-seiten.info



Editorial

- 3 Vorwort Herausgeber
- 4 Grußwort Beirat
- 5 Übersicht Fachlicher Beirat
- 6 Grußwort
- 42 Autorenübersicht

Veröffentlichungen

- 7 Der Boom dürfte weitergehen
- 9 Baufinanzierung ist Maßarbeit
- 10 Das Braunschweiger Förderprogramm
- 11 Die Rolle der amtlichen Vermessung bei der Grundstücksteilung
- 12 Kontorhaus Braunschweig
- 14 Drei auf einen Streich
- 17 Die HOAI 2013: Mehr Geld aber auch mehr Pflichten für den Planer!
- 18 EnEV 2014: Ideale Zusammensetzung und Verantwortung
- 20 Steuerliche Bewertung von Immobilien
- 22 Wie viele Immobilien darf ich verkaufen?
- 24 Immobilien brauchen interdisziplinäre Beratung
- 25 Technik und Recht – Besonderheiten der baurechtlichen Beratung
- 26 Gewerbebauten
- 27 Die vorausschauende projektbegleitende Rechtsberatung
- 28 Von den Worten zu den Zahlen
- 30 Verstecktes Potenzial von Bestandsimmobilien
- 32 Trend zum Outsourcing im Facility Management ungebrochen
- 34 Facility Management für Wohnimmobilien
- 36 Das Mietverhältnis in der Insolvenz
- 38 Lärmschutz ist elementares Bedürfnis
- 40 Anmerkungen zu „Sonnenstrom“ und „Energiewende“



Timo Grän

Martin Voß, LL.M.
Rechtsanwalt

Vorwort Herausgeber

Sehr geehrte Unternehmerinnen und Unternehmer,

in Braunschweig tut sich was. Das spürt man und das sieht man auch. In dieser Ausgabe werden deshalb einige Projekte vorgestellt, die exemplarisch für die Veränderungen in unserer Heimatstadt stehen, so z. B. der Neubau der Wilhelm-Bracke-Gesamtschule, die Planungen rund um das Nördliche Ringgebiet oder auch das charismatische Kontorhaus, welches Sie auch auf der Titelseite sehen.

Und dafür, dass Braunschweig zukünftig noch schöner und lebenswerter wird, denn je zuvor, spricht einiges. Da die niedrigen Zinsen nach wie vor gute Bedingungen für den Erwerb aber auch die Sanierung von Immobilieneigentum bieten, erfährt man in dieser Ausgabe, was man bei der Finanzierung beachten sollte. Aktuell bietet die Stadt Braunschweig zudem vielfältige Förderprogramme, insbesondere für den Bereich der regenerativen Energien an. Da dabei auch – fast – immer steuerliche Gesichtspunkte zu beachten sind, kann ein Gespräch mit dem Steuerberater Ihres Vertrauens sicher helfen.

Oftmals wird das Potenzial an einer Immobilie gar nicht ausreichend gewürdigt – auch hierfür gibt es in unserer Region Spezialisten. Und wenn es dann ausgeschöpft werden soll, ist sicher auch eine gute projektbegleitende Rechtsberatung nach vorheriger eingehender Bewertung durch einen Spezialisten vor Ort ratsam. Dies gilt nicht nur für diejenigen unter Ihnen, die mit

dem Kauf und Verkauf von Immobilien regelmäßig zu tun haben.

Über all das erfahren Sie mehr in diesem Ratgeber – überwiegend in Fachbeiträgen von regionalen Experten. Und wie gehabt prüft der personell im Vergleich zur Vorausgabe unverändert gebliebene Fachbeirat den Inhalt der Artikel, dessen Mitglieder steuern zudem auch eigene Beiträge zu.

In unserer neuen Rubrik „Standpunkt“ wird nunmehr unregelmäßig jeweilig ein medial viel beachtetes Thema – wie z. B. aktuell die „Energiewende“ – kontrovers beleuchtet und kommentiert.

Wir hoffen, dass die Ihnen vorliegende achte Jahress Ausgabe der Service-Seiten Immobilien erneut die eine oder andere nützliche Anregung für Sie enthält und wünschen Ihnen eine angenehme und informative Lektüre!

Herzlichst,

Timo Grän

Martin Voß, LL.M.



Jan Laubach
Diplom-Ingenieur
Beiratssprecher Service-Seiten Immobilien

Grußwort Beirat

Liebe Leserinnen und Leser,

allzu oft muss man leider den Medien entnehmen, wie schwer offenbar das Bauen in Deutschland ist. Kein Tag vergeht, an dem nicht neuerliche Terminverzögerungen oder aber Kostenüberschreitungen veröffentlicht werden. Die Gründe hierfür werden dann meist vielschichtig beschrieben und oftmals – gerade beim Bauen im Bestand – mit der Komplexität des Projektes begründet.

Ist dies wirklich so? Muss man dies glauben? Viele meiner Fachkollegen und auch ich glauben dies nicht! Die Ursachen sind simpel und in fast jedem dieser Projekte gleich: Die Planungs- und Baupartner werden nach dem Gesichtspunkt „billig“ und nicht zwingend nach dem Grundsatz der tatsächlichen „Wirtschaftlichkeit“ gewählt. Hierzu gehören auch die Kriterien Zuverlässigkeit und Leistungsfähigkeit. Die Projektbudgets werden aus den verschiedensten Motiven heraus zu niedrig angesetzt. Der eine will das Projekt grundsätzlich erst einmal zum Laufen

bringen, der andere will den Auftrag haben. Termine werden aus verschiedensten Motivlagen festgelegt – meist jedoch nie orientiert an der technischen Bauerfordernis. Und: Es wird munter auch noch in der Bauphase geändert! Bis die letzte Fliese klebt und bis selbst der beste Projektmanager den Überblick über alle Änderungen und die damit verbundenen Mehr- und Minderkosten verloren hat.

Bauen ist nicht schwierig! Auftraggeber und Auftragnehmer müssen nur wieder hin zu Ehrlichkeit, Disziplin in den Prozessen und dem Grundsatz der Werthaltigkeit von Leistungen kommen! Dann haben aber leider auch die Medien weniger zu tun ...

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.
seit 2014	Dozent Studiengang MBA Unternehmensführung Bau an der Hochschule Biberach, Biberach University of Applied Sciences

Fachlicher Beirat



Hermann Altmeyen

- 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 Altmeyen
 1993 Bestellung zum öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Mieten und Pachten
 2004 Umwandlung des Ingenieurbüros Altmeyen in die Sachverständigenpartnerschaft Altmeyen & Partner
 2001 – 2009 Lehrbeauftragter der Technischen Universität Braunschweig im Studiengang Infrastrukturplanung und -management
 2006 – 2012 Leiter des Arbeitskreises 3 „Marktwertermittlung“ der gif – Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.
 2009 Aufgabe der Partnerschaft und Gründung der Altmeyen 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 Hypothekbank 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
 seit 2013 Bankabteilungsleiter



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 Appellagen Rechtsanwälte Steuerberater PartGmbH
 seit 2003 Präsident der Braunschweiger Juristischen Gesellschaft e.V.
 seit 2007 Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
 2008 – 2011 Mitglied des Vorstands der Wirtschaftsjunioren Braunschweig
 seit 2011 Senator (Ehrenmitglied) der Wirtschaftsjunioren



Heiner Pott
Verbandsdirektor
Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V.

Grußwort

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

mit ihrem Demografiekongress im Februar hat die Niedersächsische Landesregierung ein weithin sichtbares Zeichen gesetzt: Wer erfolgreich Zukunft gestalten möchte, muss sich mit den Herausforderungen der Bevölkerungsentwicklung auseinandersetzen! Der vdw Niedersachsen und Bremen e.V. und seine 168 Mitgliedsunternehmen analysieren den demografischen Veränderungsprozess zwischen Nordsee und Harz seit den 1990er-Jahren sehr genau. Die dabei erzielten Erkenntnisse helfen, bei den in unserer Branche stets langfristig angelegten Investitionen Fehlallokationen zu verhindern.

Doch die Analyse der Wohnungsmärkte hatte noch einen weiteren entscheidenden Effekt: Der vdw und seine Mitglieder konnten gegenüber Politik und Verwaltung auf Landes- und Kommunalebene aufzeigen, dass sich Kreise, Städte und Gemeinden sehr differenziert entwickeln. Einen homogenen Wohnungsmarkt, den man mit herkömmlicher Gießkannenpolitik beglücken kann, gibt es nicht mehr.

In den vergangenen Jahren haben sich im Flächenland Niedersachsen demografische Trends verstetigt. Dabei sind diese Trends regional unterschiedlich, mitunter sogar gegenläufig. Ob die Einwohnerverluste etwa in den alten Hafenindustriestandorten, in weiten Teilen Südniedersachsens sowie entlang der früheren innerdeutschen Grenze jemals wieder aufgeholt werden können, scheint derzeit zumindest fraglich. Zugleich erleben größere Städte und Ballungszentren wie Wolfsburg, Braunschweig, Hannover, Oldenburg, Lüneburg

und Osnabrück ein deutliches Bevölkerungswachstum. Die Bewohnerschaft von Städten verändert sich aber nicht nur quantitativ, sondern auch in ihrer Altersstruktur und ihren Lebensgewohnheiten.

Die Antwort der Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften in unserem Verband auf dieses einheitliche Bild war und ist eine Qualitätsoffensive bei den rund 400 000 Bestandswohnungen. Mit Hochdruck werden Häuser und Wohnungen barrierearm hergerichtet, damit die Kunden dort auch im hohen Alter gut und sicher wohnen können. Es gibt mittlerweile ein vielfältiges Angebot an großen, aber auch kleinen und kompakten Wohnungen; es gibt Angebote für Familien, karriereorientierte Singles, Berufsanfänger und Studenten; es gibt Wohnformen für rüstige Senioren, aber auch für Demenzpatienten. Was nicht im Altbau hergestellt werden kann, wird punktuell mit Neubauten „nachgebessert“. Wichtig für die Qualitätssteigerung sind aber nicht nur Grundrissgestaltung, Balkonanbau und Badezimmerausstattung. Vielmehr spielen auch Faktoren wie Energieeffizienz, wohnbegleitende Dienstleistungen und verstärkt Elektromobilität eine Rolle. Dabei gilt der Grundsatz: Soziales Wohnen ist gute Qualität zu vertretbaren Preisen!

Herzlichst, Ihr

Heiner Pott
Verbandsdirektor

Der Boom dürfte weitergehen

Andy Blumenthal | Bankabteilungsdirektor (Leiter Immobilienzentrum Braunschweig) Braunschweigische Landessparkasse



Für Selbstnutzer von Wohneigentum und Kapitalanleger sind angesichts der Krisen und Sorgen Sicherheit und Wertbeständigkeit heute wichtiger denn je. Insgesamt ziehen dadurch die über viele Jahre stagnierenden Immobilienpreise regional unterschiedlich an.

Die Immobilienpreise in den Metropolen und großen Ballungsräumen sind zwar nach oben gegangen, doch die jüngste Entwicklung zeigt, dass sich dieser Trend bereits wieder abschwächt. Solange die Rahmenbedingungen für den Immobilienerwerb so günstig bleiben, dürfte der Nachfrageboom weitergehen. Allerdings wird das Angebot an Häusern und Wohnungen inzwischen spürbar enger.

2013 war vor allem das Jahr des Wohneigentums. Weil es dank der extrem niedrigen Zinsen und der staatlichen Wohn-Riester-Förderung heute leichter denn je ist, sich den Traum von den eigenen vier Wänden zu erfüllen, sind aus vielen Mietern Eigentümer geworden. Zugleich waren und sind Wohnimmobilien auch als sichere, renditestarke und wertbeständige Kapitalanlage stark gefragt. Private Anleger nutzen immer stärker den Immobilienerwerb, um auch mit kleinen Beträgen z. B. in vermietete Wohnungen oder Häuser zu investieren. Das lässt die Immobilienmärkte boomen.

Auch für Immobilienbesitzer gibt es gute Nachrichten. Denn mit Beginn des Jahres ist die staatliche Wohn-Riester-Förderung erheblich flexibler und damit noch attraktiver geworden. Sie bringt nun auch Vorteile für alle, die längst in den eigenen vier Wänden leben und daher bislang nicht davon profitieren konnten. So können die Zulagen vom Staat jetzt auch für die altersgerechte Modernisierung des selbst genutzten Wohneigentums eingesetzt werden. Zum Beispiel kann die „Generation 50plus“ mit einem Wohn-Riester-Bausparvertrag für die demnächst notwendigen Umbaumaßnahmen ihrer selbst genutzten Immobilie vorsorgen und dazu die Zulagen erhalten. Und wer bereits über ein Riester-Guthaben verfügt, darf dies nun jederzeit zur Finanzierung der Investition nutzen. Auch ist es jetzt möglich, ein Riester-Guthaben in die Finanzierung der selbstgenutzten Immobilie einzu-

Die Zinsen verharren auf einem historischen Tief

Durchschnittlicher Effektivzins* bei 10-jähriger Zinsbindung



Quellen: Deutsche Bundesbank, FMH *O Effektivzins, bis 06/02 zehnjährige Festzinsverträge, danach über 10 J.



binden, auch wenn diese schon vor 2008 gebaut oder gekauft worden ist.

Die Finanzierung

Da der Immobilienboom vor allem vom „billigen Geld“ beflügelt wird, ist zu erwarten, dass er sich fortsetzt, solange die Phase extrem niedriger Zinsen anhält. Auch wenn die Kapitalkosten auf absehbare Zeit noch „im Keller“ bleiben werden, sollte man bei einer Finanzierung unbedingt immer daran denken, dass die Zinsen über kurz oder lang ganz sicher auch wieder nach oben gehen werden. Auch in Zeiten historisch niedriger Zinsen ist genau darauf zu achten, dass bei der Finanzierung immer noch genug Luft zum Leben bleibt. Nur dann lassen sich die eigenen vier Wände wirklich genießen.

Solides Fundament jeder Immobilienfinanzierung ist und bleibt das Eigenkapital – mindestens 20 % sollten es schon sein. Zudem sollte man sich die jetzt niedrigen Zinsen für eine möglichst lange Zeit festschreiben lassen und das, was man bei den Kapitalkosten spart, für eine deutlich höhere Tilgung des Darlehens nutzen, also wenigstens 2 %, besser aber noch 3 %. Unter dem Strich ist der monatliche Aufwand dann immer noch erheblich geringer als in normalen Zinsphasen, die Immobilie aber deutlich schneller abbezahlt. Wer dagegen das Darlehen jetzt mit nur 1 % tilgt, kann Probleme bekommen, wenn die Zinsbindung ausläuft und die Anschlussfinanzierung wegen inzwischen höherer Kapitalkosten teurer wird.

Natürlich steht immer die individuelle Situation und die Frage Eigenheim oder Renditeobjekt im Mittelpunkt. Welche Strategie die richtige ist, sollte man im persönlichen Beratungsgespräch erörtern.

Vor 20 Jahren mussten für ein Hypothekendarlehen jeden Monat fast dreimal so viel Zinsen gezahlt werden wie heute. Gegenüber 2002 hat sich der monatliche Zinsaufwand halbiert.

Gegenwärtig ist aber auch zu beobachten, dass Immobilien vielfach überhaupt nicht finanziert, sondern aus liquiden Eigenmitteln erworben werden. Etwa 20 % der von der LBS Immobilien GmbH NordWest im Verbund

mit den Sparkassen vermarkteten Häuser und Wohnungen werden gegenwärtig von den Erwerbern auf diese Weise „bar“ bezahlt.

In einem solchen Marktumfeld haben es Privatleute schwer, sich zu orientieren und die richtigen Entscheidungen zu treffen. Daher ist es von entscheidender Wichtigkeit, sich genau zu informieren. Für die Finanzierung spricht man mit seiner Bank, wer aber ist der richtige Partner für die Fragen rund um den Immobilienkauf oder -verkauf?

Für Käufer und Verkäufer gilt:

Immobilientransaktionen dürfen kein Glücksspiel sein, da es sich immer um wichtige Entscheidungen handelt. Daher ist eine kompetente und seriöse Beratung und Begleitung klar zu empfehlen.

Um sich einen professionellen Partner aus der großen Auswahl herausuchen zu können, sollte man auf einige Dinge achten, die den Unterschied ausmachen.

Der Kauf und der Verkauf einer Immobilie ist ein komplexes Geschäft und vor allem Vertrauenssache. Das gilt erst recht in Boomzeiten wie gegenwärtig. Daher sollte bei der Immobilienvermittlung seriös nicht auf „den schnellen Euro“ gesetzt, sondern auf eine gute und langfristige Geschäftsbeziehung zum Kunden geachtet werden. Die Begleitung jedes Kaufinteressenten auf dem Weg vom Haustraum zum Traumhaus – vom ersten Gespräch bis zum Notartermin – ist ein Beispiel für eine gute Dienstleistung.

Auch in Boomzeiten verkaufen sich Immobilien keinesfalls von selbst. Der Verkauf erfordert gerade heute mehr denn je eine seriöse Beratung. Der Profi kennt den Markt, schaut sich jede Immobilie sehr genau an, ermittelt einen marktgerechten Preis und der solvente Kaufinteressent dafür ist idealerweise bereits vorgemerkt. Das erspart dem Verkäufer einen lästigen „Besichtigungstourismus“ und gibt ihm die Gewähr, dass er es tatsächlich mit einem „echten“ und finanzierungsgeprüften Interessenten zu tun hat. So geht der Verkauf seiner Immobilie binnen kurzer Zeit zu einem wirklich marktgerechten Preis sicher und seriös über die Bühne.

Baufinanzierung ist Maßarbeit

Was darf der Kunde von einem guten Finanzierungspartner erwarten?

Werner Schilli | Mitglied des Vorstands Braunschweigische Landessparkasse

Wer baut, muss planen – was brauche ich, wie sehen meine Wünsche aus, wo liegt meine Obergrenze bei der Finanzierung, welche Partner sind die richtigen? Vom Architekten über den Bauunternehmer bis zu den Gewerken und den Gestaltern der Außenanlage will alles sorgfältig aufeinander abgestimmt sein – auch bei den Finanzen. Bei der Wahl der richtigen Finanzierungsstruktur kommt es – wie beispielsweise auch bei der Wahl des Maklers – darauf an, sich zunächst einmal darüber klar zu werden, welche Ansprüche man verwirklichen möchte.

Eine maßgeschneiderte Baufinanzierung sollte die persönlichen Lebensumstände beachten und dabei auch die Lebensplanung mit den damit einhergehenden

Lebensphasen berücksichtigen. Neben der Flexibilität, die insbesondere bei einer Veränderung der persönlichen Lebensumstände gefragt ist und für die man aufseiten seines Finanzberaters offene Ohren erwarten kann, muss ein ganz besonderes Augenmerk auch in dem zumeist mit angebotenen „Rundum-sorglos-Service“ liegen.

Um flexibel zu bleiben und die unterschiedlichen Ansprüche bedient zu bekommen, ist so ein allumfassender ganzheitlicher Ansatz unabdingbar. Hier ist der Wert einer guten Beratung besonders deutlich zu erkennen. Alles bis ins kleinste Detail abzuzirkeln, gilt nicht nur für die Bauzeichnung. Man sollte immer im Hinterkopf behalten: Baufinanzierung ist Maßarbeit – genauso wie der gesamte Erwerb der Immobilie!



Wenn's um Sanierung geht ...

ThermoCard®
12·13·14·15·16·17·18·19·20·21·22·23·24·25·26

Kein Vermögen verheizen,
jetzt nachmessen!

Sparkassen-Finanzgruppe

Denken Sie nicht nur von der Tapete bis zur Wand – Modernisieren lohnt sich!

Jetzt ThermoCard® abholen und beraten lassen.



**Braunschweigische
Landessparkasse**

Ein Unternehmen der NORD/LB

Holen Sie sich jetzt bei uns die ThermoCard® und prüfen Sie, wie gut Ihre Wände die Wärme drinnen und den Winter draußen halten. Nutzen Sie Einsparpotentiale und steigern Sie mit gezielten Modernisierungsmaßnahmen den Wohnkomfort und den Wert Ihres Eigenheims. Mehr Informationen erhalten Sie in unseren Niederlassungen und unter www.blisk.de/sanieren. **Wenn's um Geld geht – Landessparkasse.** Idee und Rechte: www.thermocard.de, Dr. Jens Watenphul

Das Braunschweiger Förderprogramm

für regenerative Energien

Heinz-Georg Leuer | Stadtbaurat Stadt Braunschweig



Die Löwenstadt



In Braunschweig wird der Ausbau von regenerativen Energien durch ein eigenes Förderprogramm unterstützt. Hierdurch leistet die Stadt einen weiteren Beitrag zur Erreichung der im stadt eigenen Klimaschutzkonzept formulierten Klimaschutzziele. Über das Förderprogramm werden Bereiche abgedeckt, die bisher nicht anderweitig gefördert wurden, oder deren Umsetzung trotz bestehender Förderung nicht immer wirtschaftlich zu realisieren ist. Auf diese Weise können weitere Potenziale zur Erzeugung von regenerativen Energien erschlossen und die Energiewende in Braunschweig schneller vorangetrieben werden.

Der Fördertopf umfasst ein Volumen von insgesamt 370 000 Euro, mit denen bis 2016 Projekte von engagierten Braunschweigerinnen und Braunschweigern über drei Förderrichtlinien bezuschusst werden:

Richtlinie 1: Solarthermische Anlagen

- auf Mehrfamilienhäusern (mindestens drei Wohneinheiten, Kollektorfläche über 100 m² zur kombinierten Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung)
 - auf Nichtwohngebäuden (über 500 m² Nutzfläche, zur kombinierten Warmwasserbereitung, Heizungsunterstützung und solaren Kälteerzeugung)
 - auf Ein- und Zweifamilienhäusern (Kollektorfläche kleiner als 20 m² zur reinen Warmwasserbereitung)
- Förderzuschuss von 100 Euro pro m² Kollektorfläche (max. 20 % der Gesamtinvestition)

Richtlinie 2: Beratungsleistungen und Machbarkeitsstudien

- Beratungsleistungen zum Einsatz von regenerativen Energien und nachwachsenden Rohstoffen
- Machbarkeitsstudien zur Umsetzbarkeit von Vorhaben zur Errichtung von Anlagen zur regenerativen Energieerzeugung und Verwendung nachwachsender Rohstoffe

FÖRDERZUSCHUSS VON 50 % DER BERATUNGSKOSTEN (MAX. 200 EURO)

Richtlinie 3: Photovoltaikanlagen

- auf Ein- oder Mehrfamilienhäusern mit nach Osten/Westen ausgerichteten Dachflächen
- Förderzuschuss von 350 Euro pro kWpeak

WEITERE INFORMATIONEN

Bei Fragen zum Braunschweiger Förderprogramm für regenerative Energien wenden Sie sich bitte an den Klimaschutzmanager der Stadt Braunschweig,

Herrn Matthias Hots
Telefon 0531-4706328
E-Mail matthias.hots@braunschweig.de

Beantragung

Antragsformulare und -richtlinien sowie weitere Informationen zu den Themen Klimaschutz und regenerative Energien in Braunschweig finden Sie unter:
www.braunschweig.de/klimaschutz

Füllen Sie das Antragsformular aus und senden Sie es zusammen mit einem Angebot des ausführenden Fachbetriebes an folgende Adresse:

Stadt Braunschweig
Fachbereich Stadtplanung
und Umweltschutz
Abteilung Verwaltung
Bohlweg 30
38100 Braunschweig

Die Rolle der amtlichen Vermessung bei der Grundstücksteilung

Dipl.-Ing. Andreas Schmidt | Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur | Büro der Vermesser Schmidt und Sjuts GbR, Braunschweig

Zur Realisierung von Bauprojekten ist immer auch ein Baugrundstück erforderlich. Dabei geht es nicht allein um „das Stück Erdoberfläche“, auf der ein Bauvorhaben errichtet werden soll, sondern vor allem um den Nachweis in amtlichen Registern (öffentlich-rechtlicher Katasternachweis und privatrechtlicher Nachweis im Grundbuch). Ohne diese Nachweise fehlen wichtige Elemente zur Absicherung notwendiger Finanzierungen durch Kreditinstitute. Soweit ein komplettes Grundstück den Eigentümer wechselt, ist eine Beleihung nach Unterzeichnung eines notariell beurkundeten Kaufvertrages, Zahlung des Kaufpreises und Vorlage einer Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes unmittelbar möglich. Wenn jedoch nur Teile von Grundstücken erworben werden sollen, ist zunächst eine amtliche Vermessung dieser Teilstücke erforderlich.

Welche Möglichkeiten gibt es?

Es gibt generell nur zwei Möglichkeiten, neue Flurstücke zu bilden.

Das Standardverfahren, bei dem eine örtliche Messung stattfindet, bestehende Grenzen und Grenzpunkte aufgesucht werden und insb. der amtliche Nachweis rechtskräftig verbessert wird, ist die **Zerlegung**. Auf Wunsch werden hierbei auch die neuen Grenzpunkte dauerhaft abgemarkt und sind somit örtlich erkennbar.

Anders verhält es sich, wenn neue Flurstücke durch **Sonderung** entstehen. Hier wird auf eine örtliche Messung verzichtet. Es werden also weder bestehende Grenzpunkte überprüft oder etwaige Grenzüberbauungen festgestellt noch lässt sich der neue Grenzverlauf nach Beendigung des Verfahrens örtlich erkennen. Das macht die Sonderung zu einem sehr schlanken, schnellen und kostengünstigen Verfahren.

Welches der beiden Verfahren zur Anwendung kommt, kann jedoch nicht in jedem Fall frei entschieden werden, sondern hängt in erster Linie von der Qualität des amtlichen Nachweises ab. Liegt dieser nicht in einer qualitativ bestimmten Form vor oder sind Bedingungen (z. B. Sollflächen, Sollabstände, Parallelitäten) zu örtlich vor-

handenen Objekten einzuhalten, so ist eine Sonderung per Vorschrift grundsätzlich nicht möglich. Erst wenn der amtliche Nachweis die rechtlich vorgegebenen Voraussetzungen erfüllt und dem neuen Grenzverlauf keine örtlichen Bedingungen zugrunde liegen, kann der Auftraggeber über die Ausführungsform selbst entscheiden.

Wenn eine Wahlmöglichkeit besteht: Welches Verfahren ist zu empfehlen?

Dazu sei noch einmal ausdrücklich betont: So unterschiedlich die Begriffe auch klingen, so führen sie am Ende doch zum gleichen Ergebnis – einem abschreibungsfähigen Flurstück im Grundbuch.

Kriterien für eine Sonderung sind vor allem die schnelle und unkomplizierte Abwicklung des Verfahrens, in dessen Verlauf zudem keine Verwaltungsakte gesetzt werden und dementsprechend keine Rechtsbehelfsfristen bis zum Eintreten der Bestandskraft zu berücksichtigen sind. Wenn der Auftraggeber außerdem keine Schwierigkeiten mit den bestehenden Grenzen und Grenzpunkten hat und die Sichtbarkeit der neuen Grenzen für seine weiteren Maßnahmen nicht ausschlaggebend ist, genießt er zusätzlich den Vorteil der budgetschonenden Gebührenabrechnung.

Wenn jedoch Bedingungen oder Sollmaße zu vorhandenen Grenzen oder topografischen Objekten eingehalten werden sollen, Zweifel entlang des Verlaufes der alten Grenzen bestehen oder der Grenzverlauf in der Örtlichkeit erkennbar sein soll, dann ist die Zerlegung das richtige Verfahren. Nur so ist der Auftraggeber und/oder Erwerber in der Lage, das neu erworbene Grundstück in der Örtlichkeit tatsächlich zu erkennen und erhält darüber hinaus auch Informationen über die Lage und die Art der vorhandenen Grenzeinrichtungen (siehe hierzu auch Artikel „Grenzenlos glücklich“ in der Ausgabe 2013, S. 34).



Geplantes Baugrundstück



Zerlegung – Grundstück örtlich sichtbar



Sonderung – keine Grenzmarken!



Thomas W. Buchler
Geschäftsführer
Fagus GmbH
Braunschweig

In den letzten Monaten hat sich an der Frankfurter Straße einiges getan. Das KONTORHAUS BRAUNSCHWEIG hat sich nunmehr mit seiner klaren klassischen Formensprache zu einem stadt-bildprägenden Gebäude am Eingang zur südwestlichen Innenstadt entwickelt. Bereits 70 % der Flächen sind vermietet bzw. vorgemerkt worden, sodass die Planungen für den 2. und letzten Bauabschnitt bald beginnen werden.

Die Lage

Das KONTORHAUS BRAUNSCHWEIG liegt an der Frankfurter Straße (Nr. 284–287) gegenüber dem ARTmax in unmittelbarer Nähe zur Volkswagen Halle. Das Grundstück wurde bis 1991 industriell genutzt, anschließend sorgfältig saniert und 2008 von den Behörden zu jedweder Nutzung freigegeben.

Das gesamte von der Oker im Norden, der Cammannstraße im Westen und der Frankfurter Straße im Süden und Osten umgebene Areal wurde in Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro Kaspar Kraemer Architekten, Köln, zu einem städtebaulich anspruchsvollen Wohn- und Bürostandort entwickelt. Im Jahre 2010 wurde mit der Wohnbebauung begonnen.

Das Umfeld

An der südwestlichen Peripherie der Braunschweiger Innenstadt liegt das KONTORHAUS BRAUNSCHWEIG eingebettet zwischen hochwertigem Wohnen und weiteren anspruchsvollen Bürobauten mit Nutzern aus den verschiedensten Branchen und Nationalitäten und ist durch das öffentliche Nahverkehrsnetz hervorragend erreichbar. Die Nähe zu den Autobahnen (ca. 1,2 km) und zum Hauptbahnhof (ca. 2,5 km) sichert eine gute Erreichbarkeit. Zudem ist die Braunschweiger Innenstadt fußläufig innerhalb von 5–10 Minuten erreichbar.

Das anliegende westliche Ringgebiet entwickelt sich in eine sich positiv verändernde Wohnlage. Auch die gastronomische Infrastruktur bietet sowohl in unmittelbarer Nähe als auch auf der gegenüberliegenden Straßenseite im ARTmax für jeden Geschmack das Richtige.

Das Gebäude

Mit dem Bau des KONTORHAUSES BRAUNSCHWEIG wurde 2012 begonnen. Es bietet auf einer Länge von über 150 m mehr als 9 000 m² hochwertige Büroflächen, die sich auf vier Voll- und ein Staffelgeschoss verteilen. Das Bürogebäude bildet zugleich einen Schallschutzriegel für die dahinterliegenden Stadtvillen. Von diesen ist das Gebäude durch eine Gartenanlage mit Wasserlauf getrennt.

Alle Geschosse sind für eine moderne und effiziente Büronutzung vorgesehen und können flexibel gestaltet und aufgeteilt werden. Der Baukörper ist in vier Bauteile, die über in die jeweiligen Gebäudefugen integrierte repräsentative Treppenhäuser erschlossen werden, gegliedert. Der barrierefreie Zugang erfolgt entweder vom Innenbereich der Anlage aus oder durch die Tiefgarage über einen Fahrstuhl im Treppenhaus. Letztere wird über eine Zu- und Abfahrt von der Frankfurter Straße aus erschlossen und bietet Platz für 134 Fahrzeuge.

Das Gebäude verfügt über eine vertikal strukturierte Natursteinfassade mit einer prägnanten Gebäude-rundung an der Ecke Frankfurter Straße/Cammannstraße. Die Fassadenstruktur orientiert sich in den Obergeschossen am Büroraster der Mieteinheiten von 1,35 m und im Erdgeschoss von 4,05 m. Die Aufteilung der Mieteinheiten kann nach Mieterwunsch erfolgen, wobei die kleinste Mietfläche rund 400 m² beträgt.

Kontorhaus Braunschweig

Die Fensterelemente sind nach außen in Aluminium und nach innen in farbig behandeltem Holz ausgelegt und haben eine wesentlich bessere Dämmungscharakteristik als reine Aluminiumfenster. Jede zweite Fensterachse lässt sich zur natürlichen Belüftung öffnen.

Die Fassade ist nach Süden und Westen mit einem elektrisch verfahrenbaren Sonnenschutz ausgestattet. Das Haus wird über Luftwärmepumpen energetisch optimiert beheizt und gekühlt. Hierbei wird die benötigte Energie der Außenluft leistungsgeregelt entzogen und den jeweiligen Innenräumen zugeführt. Aufgrund der Reversibilität der Anlagen kann die Energie im Sommer auch zu Kühlzwecken genutzt werden. In den Übergangszeiten wird die während der Kühlung entstehende Wärmeenergie über einen sogenannten Kalorientransfer in die zu beheizenden Räume gelenkt und somit der Primärenergiebedarf reduziert.

Die um die Treppenhäuser angeordneten Sanitärbereiche sind mit hochwertigen Objekten von Alape aus Goslar und Dornbracht aus Iserlohn und französischen Mosaikfliesen ausgestattet. Die Fußböden in den Treppenhäusern und Sanitärbereichen sind in Naturstein gehalten, die Büros erhalten Doppelfußboden mit Teppichboden. Ebenso sind Teeküchen und Serverräume vorhanden.

Der 2. Bauabschnitt

Die ersten Mieter sind im Januar 2014 eingezogen. 70 % der Flächen sind bereits vermietet bzw. vorgemerkt worden. Für die Restflächen liegen zahlreiche Anfragen vor, sodass die Planungen für den 2. Bauabschnitt bald beginnen werden. Als Erweiterungsflä-

che steht im Osten ein Grundstück von 4 700 m² an der Ecke Frankfurter Straße/Wilhelmitorwall direkt am Europaplatz zur Verfügung. Hier können noch einmal rund 10 000 m² BGF Bürofläche und 140 Stellplätze entstehen.

Die Bauherrin

Das Grundstück gehört der 1858 gegründeten Fagus GmbH, die sich noch heute zu 70 % in den Händen der Gründerfamilie befindet. Neben der Entwicklung der Liegenschaft an der Frankfurter Straße hält die Fagus GmbH Beteiligungen an kleinen und mittleren Unternehmen der chemisch-pharmazeutischen Industrie.

WEITERE INFORMATIONEN/VERMARKTUNG

Weitere Informationen über das KONTORHAUS BRAUNSCHWEIG erhalten Sie über www.kontorhaus-bs.de oder über die ARTmax Verwaltung GmbH. Die Herren Stephan Körber und Hans Ebrecht beraten Sie gerne.



Drei auf einen Streich

Die Nibelungen-Wohnbau-GmbH verändert wieder einmal das Stadtbild Braunschweigs

Maren Sommer | Geschäftsführerin
Rüdiger Warnke | Vorsitzender der Geschäftsführung
Nibelungen-Wohnbau-GmbH, Braunschweig



Der Wohnungsnot nach dem Ende des Ersten Weltkrieges verdankt die Nibelungen-Wohnbau-GmbH ihre Gründung. Bereits bei ihrem ersten Großprojekt, dem Wohnungsbau im Siegfriedviertel, hat das Unternehmen neue architektonische Ideen mustergültig verwirklicht – wegweisender Wohnungsbau für ein Wohnen mit Lebensqualität, fortschrittlichem Komfort und bezahlbaren Mieten.

Mit diesem Credo hat sie seit 1926 prägenden Einfluss auf die Entwicklung der Stadt, sei es in der Zwischenkriegszeit, beim Wiederaufbau in den 1950er-Jahren, dem Wohnungsbau in neu geschaffenen Braunschweiger Stadtteilen wie dem Heidberg, dem Bebelhof oder der Weststadt. In den 80er- und 90er-Jahren des vergangenen Jahrhunderts verschob sich der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit allerdings vom Neubau zu Sanierung und Modernisierung.

Das änderte sich innerhalb weniger Monate. 2012 erhielt die Nibelungen-Wohnbau-GmbH vom Rat der Stadt den Auftrag, die aus den 1970er-Jahren stammende Wilhelm-Bracke-Gesamtschule komplett neu zu bauen, weil eine dringend gebotene Grundsanierung noch teurer geworden wäre.

Das war zugleich der indirekte Auftakt für ein weiteres Großprojekt, denn die rund 300 000 m² große Fläche, die nach dem Abriss des Schulaltbaus frei wird, eröffnet der städtischen Tochter erneut die Chance, mit einer beispielgebenden Städtebauplanung Wohnungen nach dem unternehmens-eigenen Leitbild mit besonderen Qualitäten zu bauen.

Braunschweig ist im Aufwind und wächst. Um die Herausforderungen einer steigenden Nachfrage nach Wohnungen zu meistern, haben die Stadtplaner im Rathaus das bis dahin nahezu unbeachtete Nördliche Ringgebiet in den Blick genommen, an dessen Entwicklung sich auch das kommunale Wohnungsunternehmen beteiligen wird.

Damit ist die Nibelungen-Wohnbau-GmbH in drei sich fast parallel entwickelnden Großprojekten engagiert, deren Dimensionen beachtlich sind. Allein der Schulneubau, der größte der Stadtgeschichte, kostet die städtische Tochter knapp 40 Mio. Euro. Weitere 35 Mio. Euro veranschlagt sie für die Bebauung des frei werdenden Grundstücks am Alsterplatz. Und für den neuen Stadtteil im Norden wird

sie ebenfalls einen mittleren zweistelligen Millionenbetrag investieren.

SCHULNEUBAU MIT ZEITGEMÄSSEN ARCHITEKTONISCHEN, FUNKTIONALEN UND ÖKOLOGISCHEN STANDARDS

Der Neubau der Wilhelm-Bracke-Gesamtschule ist das erste große Infrastrukturprojekt, das die Nibelungen-Wohnbau-GmbH in eigener Verantwortung für die Stadt baut. Dem Aufstellen des Bauschildes am 09.04.2013 war ein Architektenwettbewerb vorausgegangen, aus dem der Entwurf des Büros Springmeier Architekten als Sieger hervorging und in dem Wünsche der Schule, der Eltern und des

Der Neubau der Wilhelm-Bracke-Gesamtschule ist das größte Schulneubauprojekt in der Stadtgeschichte.



Schulausschusses der Stadt Braunschweig eingearbeitet wurden.

Mit dem Neubau setzt die Nibelungen-Wohnbau-GmbH zeitgemäße architektonische, funktionale und ökologische Standards um. Dies ist das erste städtische Gebäude, das nach dem Passivhausstandard gebaut wird und eine Photovoltaikanlage mit einer Fläche von 2 000 m² erhält.

Dabei ist der Bauzeitenplan von 20 Monaten für ein Projekt dieser Größe überaus eng. Bereits ein halbes Jahr nach Baubeginn wurde Richtfest gefeiert. Zum Jahresbeginn 2015 wird die Schule aller Voraussicht nach aus dem alten Gebäude in das neue umziehen, damit der Unterricht in den neuen Klassenzimmern beginnen kann.

Bis dahin ist viel zu tun: In dem teilunterkellerten, dreigeschossigen Schulneubau entsteht auf einer Bruttogeschossfläche von fast 16 000 m² Platz für rund 1 400 Schülerinnen und Schüler sowie für rund 120 Lehrkräfte. Als Besonderheit wird für jede Jahrgangsstufe ein „Marktplatz“ eingerichtet, wie dies im pädagogischen Konzept der Schule gefordert worden war. Die Mensaküche ist als „Frischküche“ ausgelegt, die täglich bis zu 800 Essen vorbereiten kann. Die Mensa hat rund 250 Plätze.

Ferner wird eine Zweigstelle der Stadtbibliothek in die neue Schule einziehen. Auch sind Veranstaltungsräume vorhanden mit bis zu 580 Sitzplätzen. Neben drei Schulhöfen werden zwei Plätze für Freizeitsport gebaut, einer davon erhält eine Kletterwand. Außerdem ist auf dem fast 29 000 m² großen Grundstück Platz für einen Schulgarten. Niederschlagswasser wird über ein neues Regenrückhaltebecken nach Norden abgeleitet, das bestehende bleibt als Feuchtbio-top erhalten.

Das Projekt ist im Zeit- und Kostenrahmen; rund 60 % der Bausumme sind bereits verbaut. In Kürze ist die Fassade fertig und die Außenarbeiten können aufgenommen werden. Innen haben die Handwerker bereits mit der Ausführung der technischen Gewerke begonnen.

Da rückt schon das nächste Großprojekt am Planungshorizont ein ganzes Stück näher: An der Stelle des maroden Schulaltbaus beabsichtigt die Nibelungen-Wohnbau-GmbH, am Alsterplatz ein lebendiges Stadtquartier zu errichten, in dem jüngere und ältere Menschen zusammenleben, Menschen mit Behinderung und Menschen unterschiedlicher Nationalitäten, Familien und Paare, aber auch Allein-erziehende und Singles.

Das Ziel der Nibelungen-Wohnbau-GmbH ist ehrgeizig: ein neues Quartier nach einem zukunftsweisenden städtebaulichen und landschaftsplanerischen Gesamtkonzept. Rund 200 Wohneinheiten sollen in qualitätsvoller Architektur auf dem frei werdenden Grundstück entstehen; ein Wohnungsmix aus mehrgeschossigem barrierefreiem Mietwohnungsbau, sowohl gefördert als auch frei finanziert. Ein kleiner Teil des Wohngebietes ist für den Verkauf bestimmt – als Eigentumswohnung in Mehrfamilienhaus oder Stadthaus.

„WIR SIND ÜBERZEUGT, DAS WIRD EIN VORZEIGEPROJEKT, DENN SO ETWAS HABEN WIR NOCH NICHT.“

So hatte die Nibelungen-Wohnbau-GmbH die Aufgabe in einem nicht offenen städtebaulichen Realisierungswettbewerb für Stadtplaner und Architekten formuliert. Das Thema war offenbar interessant, denn die Resonanz war gut: 20 anonymisierte Arbeiten gingen ein und wurden von einer Jury gründlich geprüft. Das Preisgericht setzte das Büro *dv deffner voitländer architekten* aus Dachau auf Platz eins. Wir sind überzeugt, das wird ein Vorzeigeprojekt, denn so etwas haben wir in Braunschweig noch nicht.

Das städtebauliche Konzept des Siegers greift viele innovative Aspekte auf. Es zeichnet sich durch eine Durchmischung unterschiedlicher Haustypen aus – prägnante große Solitärgebäuden und kleine Hauszeilen, Treffpunkte und Raum für gemeinschaftliches Leben, damit sich eine gute Nachbarschaft entwickeln kann.



Das Modell des Siegerentwurfs für die Bebauung am Alsterplatz verspricht eine prägnante, urbane Architektur.

Dabei ist die Anbindung des neuen Quartiers an den Westpark besonders gelungen.

Darüber hinaus schafft die Siegerarbeit die Voraussetzungen dafür, dass sich am Alsterplatz urbanes Leben entwickelt. So ist an seiner Nordseite eine Zeile mit kleinen Geschäften vorgesehen, die Gewerbe von der Praxis für Physiotherapie bis zum Café ermöglicht. In der warmen Jahreszeit kann sich die Gastronomie sogar über einen beträchtlichen Teil des Platzes ausdehnen, auf dem sich die Preisträger einen Bodenbrunnen mit Fontänen als Blickfang vorstellen können.

Eine Durchmischung der Haustypen mit unterschiedlichsten Wohnungsgrößen soll die Integration und die Nachbarschaftlichkeit der Menschen fördern. Die halböffentlichen Grünräume machen das Quartier durchlässig, sodass alle künftigen Bewohner einschließlich der heutigen Mieter entlang des Esteweges daran teilhaben werden. Außerdem wird neben der Sporthalle Rheinring nahe der Grundschule eine Kindertagesstätte gebaut.

Auch die Schüler werden zur Belebung beitragen. Gleichwohl werden sie geschickt durch das neue Quartier geführt, sodass sich die Anwohner von ihnen nicht gestört fühlen. Das Wohngebiet wird über eine verkehrsberuhigte Straße vom Rheinring erschlossen. Die Stellplätze sind überwiegend oberirdisch unter einem Dach aus Bäumen angeordnet. Dies macht die Verwirklichung der Planung kostengünstiger. Überdies vergrößert sich dadurch der Abstand von Schul- und Sportanlage zur Wohnbebauung, was sich positiv auf den Schallschutz auswirkt.



Der erste Bauabschnitt für das Nördliche Ringgebiet umfasst 500 Wohnungen.

BÜROS, GASTRONOMIE, GEWERBE, GRÜNFLÄCHEN UND WOHNEN – DAS SIND DIE INGREDIENZEN DER URBANITÄT.

Mit dem dritten Großprojekt stellt sich die Nibelungen-Wohnbau-GmbH einer noch größeren Aufgabe: Die Neustrukturierung des Nördlichen Ringgebietes ergibt eine Fläche von rund 45 Hektar, die in Bauabschnitten zwischen drei und sechs Hektar nacheinander entwickelt werden soll. Damit entsteht ein Baugebiet fast von der Größe eines Stadtteils. Das hat es in Braunschweig seit Jahrzehnten nicht mehr gegeben.

Innerstädtische Flächen dieser Größe, die bereits gut erschlossen sind, über eine technische und soziale Infrastruktur verfügen, sind in jeder Stadt mittlerweile rar. Der Reiz und das Potenzial dieses Neubaugebietes liegt darin, dass hier ressourcenschonend Arbeiten, Wohnen und Freizeit städtebaulich miteinander in Einklang gebracht werden können – Funktionen, die früher in neu geschaffenen Stadtteilen voneinander getrennt wurden.

Das richtige Quantum an Büros, Gastronomie, Gewerbe und Grünflächen – das sind die Ingredienzien der Urbanität, denn sie bringen Vielfalt und Lebendigkeit in das neue Wohnquartier und machen es höchst attraktiv. Die Nähe zum Universitätsviertel und der Innenstadt kommt noch einmal „on top“. Darüber hinaus kann das neue Baugebiet in einen größeren

Zusammenhang eingebunden werden, sodass seine Qualitäten auf benachbarte Quartiere ausstrahlen und auch dort eine städtebauliche Aufwertung auslösen werden.

Der erste Bauabschnitt zwischen Mittelweg und Büldenweg soll 500 Wohnungen entlang der Spargelstraße umfassen. Die Grundlage dafür schaffte ein internationaler städtebaulicher Wettbewerb, den die Stadt gemeinsam mit den Braunschweiger Wohnungsbaugesellschaften Wiederaufbau, Braunschweiger Baugenossenschaft und

Nibelungen-Wohnbau-GmbH initiiert hatte. Alle drei Wohnungsbaugesellschaften haben großes Interesse daran, dass hier im Rahmen einer Partnerschaft bezahlbarer Wohnraum entstehen kann. Aus dem Wettbewerb sind zwei Entwürfe als Sieger hervorgegangen, von denen sich der von Professor Walter Ackers und Sandra Mores letztlich durchsetzte.

Dieser Entwurf sieht zu 80 % sowohl frei finanzierte als auch geförderte Wohnungen in verschiedenen Größen in drei- bis viergeschossigen Gebäudekomplexen mit gemeinschaftlichen Hof- und Gartenflächen vor, die sich für Menschen in unterschiedlichsten Lebenssituationen eignen. 20 % sind als Stadthäuser vorgesehen.

Diese Ideen befinden sich derzeit noch auf Papier. Eine Partitur für Zukunftsmusik sind sie dennoch nicht, denn die Planung wird mit Tempo vorangetrieben: 2015 soll mit dem Bauen begonnen werden.

Die Nibelungen-Wohnbau-GmbH

Die Nibelungen-Wohnbau-GmbH ist einer der wichtigen Akteure auf dem Braunschweiger Wohnungs- und Immobilienmarkt. Das städtische Unternehmen bewirtschaftet 8 000 Immobilien für jede Wohnform, mehr als 63 Gewerbeobjekte und über 900 Garagen und Einstellplätze. So lässt sich damit für nahezu jeden Wohn- und Lebensanspruch eine ideale Lösung finden. Die städtische Gesellschaft verfügt über ein Anlagevermögen von rund

150 Mio. Euro bei einem Jahresumsatz von rund 41 Mio. Euro.

Kennzeichen der Nibelungen-Wohnbau-GmbH ist ein soziales Leitbild, das sie sich über fast neun Jahrzehnte bewahrt hat. Wie andere Eigentümer großer Immobilienbestände unterliegt sie dem Wettbewerb. Ihre Geschäftspolitik hat es jedoch nicht auf eine kurzfristige Rendite abgesehen, sondern auf eine nachhaltige Verbesserung der Lebensqualität. Sie sieht das Fundament für die wirtschaftlich notwendige Erhaltung und Verbesserung ihrer Wohnungen in einer stabilen sozialen Struktur, die deshalb mit erheblichem Einsatz gefördert wird.

Besonderes Augenmerk richtet sie auf die Stadtentwicklungsarbeit, die Mieter einbezieht, die sich für Verbesserungen in ihrem unmittelbaren Wohnumfeld interessieren. Dadurch entsteht ein intensiver Dialog mit den Menschen, der Aufschluss über deren Wünsche, Sorgen und Ideen zu ihrem Wohnumfeld gibt. Dies hat manchmal durchaus die Qualität einer Bürgerbeteiligung an Gestaltungs- und Planungsprozessen herausgebildet und sich als identitätsstiftend erwiesen. Auf diese Weise lässt sich das Angebot zielgerichtet verbessern.

Außerdem stellt sich die Wohnbaugesellschaft den Herausforderungen des Wandels zu einer alternden Gesellschaft, indem Wohnungen gezielt und bedarfsgerecht auf das gesamte Lebenskonzept angepasst werden – vom Single über die Familie bis zum älteren Menschen. Ferner gehören dazu die Unterstützung von Familien mit Einrichtungen für Kinder, Hilfsangebote für Senioren, Raum für Freizeitaktivitäten und eine funktionierende lokale Versorgung samt Kleingewerbe, Cafés und Kneipen.

Braunschweig wächst

Einem Gutachten des Hamburger Forschungsinstituts GEWOS zufolge zählt die Stadt bis 2020 rund 260 000 Einwohner. Das wären rund 10 000 mehr als heute und bedeutet einen Zuwachs der Haushalte von 2,4 % oder einen Bedarf an 3 100 neuen Wohnungen – in erster Linie im Geschosswohnungsbau.

Die HOAI 2013: Mehr Geld aber auch mehr Pflichten für den Planer!

Unterm Strich darf der Bauherr künftig insbesondere mehr Kosten- und Terminalsicherheit vom Architekten erwarten

Im Juli des letzten Jahres ist die neue HOAI (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure) in Kraft getreten. Die HOAI ist gesetzliches Preisrecht und regelt die Vergütungen für Architekten und Ingenieure. Die planende Zunft darf sich nach dieser, nunmehr 7. Novellierung, über mehr Geld freuen.

Im Mittel sind die Honorare um 17% gestiegen – aber dafür ist auch deutlich mehr zu leisten.

Ein wesentlicher Schwerpunkt der nunmehr durch den Planer zusätzlich zu tätigen Grundleistungen entfällt auf die Kosten- und Terminverfolgung. Insbesondere bei der Gebäudeplanung durch den Architekten als auch bei den Fachplanungen hat der Gesetzgeber mit der jetzigen Novellierung dem Planer vermehrte Verantwortung und Leistungspflichten in den Bereichen Kosten und Termine übertragen. So hat der Planer bereits in der frühen Stufe der Vorplanung dem Auftraggeber einen Terminplan mit den wesentlichen Vorgängen des Planungs- und Bauablaufs zu erstellen und im weiteren Projektverlauf kontinuierlich fortzuschreiben. Gleichfalls ist der Planer verpflichtet, einen

detaillierten Zeitplan für die anstehenden Vergaben aufzustellen und fortzuschreiben.

Erhöhte Anforderungen ergeben sich mit der neuen HOAI für den Planer auch in Hinblick auf Umfang und Qualität der Kostenermittlung und -kontrolle. So ist der Planer nunmehr zum Beispiel verpflichtet, die von ihm angefertigten Leistungsverzeichnisse eigenständig zu verpreisen. Ziel dieser Leistung ist es, nochmals selber die ursprünglich aufgestellte Kostenberechnung zu plausibilisieren, bevor die Angebote der Ausführungsfirmen eingehen – und so manches Mal für böse Überraschungen gesorgt haben!

Künftig mehr Pflichten der Kosten- und Terminverfolgung für den Planer!

Unterm Strich – Fluch oder Segen? Die neue HOAI stellt wesentliche Weichen in Hinblick auf die Leistungspflicht der Architekten und Planer zur Termin- und Kostensicherheit. Teilweise werden nunmehr mit der 7. Novellierung aber auch Leistungen geregelt, die für einen verantwortungsvollen Planer auch in der Vergangenheit bereits zur „Grundausstattung“ gehörten. Der Erhöhung der Honorare steht bei korrekter Umsetzung der HOAI ein für den Auftraggeber deutlicher Mehrwert gegenüber! Insofern stellt sie für beide Seiten – den Auftraggeber und den Planer – eine ausgewogene und zielgerichtete Novellierung dar!



Dipl.-Ing. Jan Laubach
Geschäftsführer
iwB Ingenieurgesellschaft mbH
Braunschweig

EnEV 2014: Ideale Zusammensetzung und Verantwortung

Dipl.-Ing. (FH) Michael Michler | Prokurist iwv Ingenieurgesellschaft mbH, Braunschweig



Die Bundesregierung hat am 16.10.2013 die Novellierung der Energieeinsparverordnung beschlossen. Die Verkündung der Änderungen erfolgte im Bundesgesetzblatt vom 21.11.2013. Die Neuerungen der EnEV treten überwiegend am 01.05.2014 in Kraft. Zweck dieser neuen Verordnung (§ 1 EnEV) „... ist die Einsparung von Energie in Gebäuden. In diesem Rahmen und unter Beachtung des gesetzlichen Grundsatzes der wirtschaftlichen Vertretbarkeit“ ... sollen „... die energiepolitischen Ziele der Bundesregierung, insbesondere ein nahezu klimaneutraler Gebäudebestand bis zum Jahr 2050, erreicht werden ...“.

Dieses energetische Ziel soll auch mit einer Gebäude-modernisierungsoffensive, finanziellen Anreizen durch die Förderpolitik und einem Sanierungsfahrplan weiter verfolgt werden. Eine grundlegende Vereinfachung und Zusammenführung der Instrumente, die die Energieeinsparung und die Nutzung erneuerbarer Energien in Gebäuden regeln, wird angestrebt, damit die energetische und ökonomische Optimierung von Gebäuden erleichtert wird.

Wer trägt die Verantwortung zur Einhaltung der EnEV?

Die Verantwortung für die Umsetzung der EnEV-Anforderungen – z. B. bei der Planung und Errichtung eines neuen Wohn- oder Nichtwohngebäudes – tragen, wie bereits in der EnEV 2009, der Bauherr und die „beauftragten Fachleute“ (EnEV 2009 § 26 Abs. 2). Wird das Gebäude vorsätzlich oder leichtfertig nicht gemäß der EnEV 2014 nach § 3 Abs. 1 errichtet, droht ein Bußgeldrisiko auf der Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes 2013 § 27 Abs. 1 Nr. 1 von bis zu 50 000 Euro. Wer trägt nun dieses Risiko und wer kontrolliert die Einhaltung der EnEV 2014?

Die Bundesregierung nimmt weiterhin auch mit der neuen EnEV die Länder in die Kontrollpflicht der Einhaltung. Sie verpflichtet die Bundesländer zu Stichprobenkontrollen der Energieausweise, der Einhaltung der EnEV-Neubauanforderungen und der Berichte über die

Inspektion von Klimaanlagen. Somit steht der Bauherr in der Verantwortung, die Einhaltung der Regelungen selbst zu kontrollieren oder an seine „beauftragten Fachleute“ nachweisbar zu delegieren.

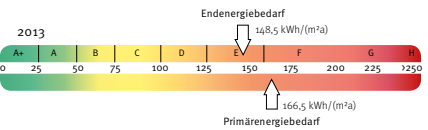
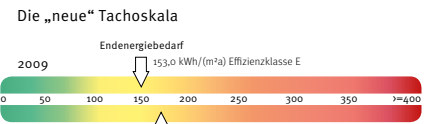
Wer koordiniert die interdisziplinären Planungen zur Umsetzung der EnEV?

Die Praxiserfahrungen zeigen, dass je nach Vergabestrategie und der eigenen Kompetenz des Bauherrn die reinen Berechnungen für die EnEV in der Regel noch klar einem einzigen Planungsverantwortlichen der „beauftragten Fachleute“ zugeteilt ist. Dies ist oft abhängig von der Größe und der Art des Bauvorhabens und wird sowohl als Teil der Planungsleistung des Architekten, des Statikers oder eines separat beauftragten Energieberaters oder Bauphysikers sowie auch dem Planer der Anlagentechnik verantwortet. Jedoch steht bei einer nicht eindeutigen Schnittstellenzuordnung der EnEV-Verantwortlichkeit schnell die Frage im Raum, wer denn eigentlich „den Hut“ bei den Entscheidungen zur Einhaltung und selbstverständlich auch zur Erreichung der wirtschaftlichsten Lösung für die energetische Betrachtung des Bauvorhabens inne hat.

Die wirtschaftlich(st)e Lösung der Bauaufgabe kann nur in sehr gut koordinierter Zusammenarbeit und enger Abstimmung aller Planungsbeteiligten direkt in den vorderen Leistungsphasen erfolgen. In diesen ersten Planungsphasen steht und fällt die Entscheidung der wirtschaftlich(st)en und der energetischen Planungsalternativen. Jedes „EnEV-Zahnrad“ hat Einfluss auf das „EnEV-Getriebe“. Die Änderungen von Wärmeübertragungseigenschaften von Außenbauteilen hat Einfluss auf die Heiz- und/oder Kühllast. Dimensionen von z. B. Heizungsrohren, Heizflächen oder Lüftungskanälen verändern sich. Diese Veränderungen führen wiederum zu kleineren oder größeren Installationsschächten oder Deckendurchbrüchen und/oder Platzvorhaltungen in Innenräumen, z. B. Technikzentralen. Jeder Quadratmeter eingesparter umbauter oder zusätzlicher „Raum“ hat Einfluss auf die Wirtschaftlichkeit (Bau- und Betriebskostenbudget) auch und gerade im Hinblick auf die Platzverhältnisse und

Verstoß gegen die EnEV 2014			Bußgeldrisiko			
Vergehen	Betroffene	Tatbestand	Regelung	Grundlage	Bußgeld	
Neubau errichten	Neues Wohngebäude nicht gemäß den EnEV-Anforderungen errichtet	Bauherr und beauftragte Fachleute	Neues Wohnhaus vorsätzlich oder leichtfertig nicht gemäß EnEV 2014 § 3 Abs. 1 errichtet	EnEV 2014 § 27 Abs. 1. Nr. 1	EnEG 2013 § 8 Abs. 1. Nr. 1	bis 50 000 Euro
	Neues Nichtwohngebäude nicht gemäß den EnEV-Anforderungen errichtet	Bauherr und beauftragte Fachleute	Neues Nichtwohngebäude vorsätzlich oder leichtfertig nicht gemäß EnEV 2014 § 4 Abs. 1 errichtet	EnEV 2014 § 27 Abs. 1. Nr. 2	EnEG 2013 § 8 Abs. 1. Nr. 1	bis 50 000 Euro
	Keinen Energieausweis nach Fertigstellung des Neubaus erhalten	Bauherr als Eigentümer oder Eigentümer	Vorsätzlich oder leichtfertig nicht sichergestellt, dass einem ein Energieausweis als Original oder Kopie gemäß § 16 Abs. 1 S. 1 übergeben wird	EnEV 2014 § 27 Abs. 2. Nr. 3	EnEG 2013 § 8 Abs. 1. Nr. 2	bis 15 000 Euro

Quellen: www.enev-online.com/enev_praxishilfen/enev_2014_bussgeld_strafgeld_ordnungswidrigkeiten_uebersicht.htm; ROWA-Soft – Seminar – EnEV 2014



Die „neue“ Registriernummer

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß §§ 11 ff. der Energieausweisverordnung (EnEV) vom ...

← Welche EnEV ist Grundlage der Beratung? →

Registriernummer zur eindeutigen Identifizierung des Erstellers

Registriernummer 1: ...

Gebäude	Gebäudeinfo (optional)
Gebäudeinfo:	
Adresse:	
Gebäudeart:	
Baujahr / Umbaujahr 1:	
Baujahr / Umbaujahr 2:	
Baujahr / Umbaujahr 3:	
Baujahr / Umbaujahr 4:	
Baujahr / Umbaujahr 5:	

Zugänglichkeiten für eine spätere optimierte Instandsetzung und Instandhaltung.

EnEV in „einer Hand“!

Idealerweise werden diese Lösungen im interdisziplinären Planungsteam z. B. durch einen Generalplaner erarbeitet und verantwortet. Mit den Kompetenzen im „eigenen Haus“ können hier schnell und unkompliziert die unterschiedlichsten Varianten erarbeitet, geprüft, verworfen und/oder bis zur erfolgreichen, energetisch und wirtschaftlich optimierten Ausführung abgestimmt und ausgeführt werden. Somit liegt die Verantwortung für diese EnEV-Lösung „in einer Hand“ und es ist sichergestellt, dass die in der Planung des Gebäudes getroffenen Annahmen tatsächlich in der Ausführung 1:1 umgesetzt werden.

Der Energieausweis

Das Ergebnis der wirtschaftlich optimierten EnEV ist der Energieausweis, das „Aushängeschild“ der errichteten oder sanierten Immobilie. Dieser Energieausweis

ist somit nicht nur ein „energetisches Verkaufsargument“, sondern darüber hinaus der tatsächliche „Gebäudebrief“ für die Bewohner und Nutzer. Zeit, Energie und somit Kosten werden nicht nur in der Planung und Umsetzung gespart, sondern auch im gesamten Lebenszyklus des Gebäudes.

Energetisches Monitoring, das „Feintuning“ des Gebäudes!

Wie beim „Feintuning“ eines Formel-1-Boliden auf jeder neuen Rennstrecke werden mit einem energetischen Monitoring (Überwachung) „die energetischen Gewinnchancen“ des Gebäudes wesentlich erhöht. Deshalb sollte sich nach der Errichtung des Gebäudes ein fachlich begleitetes energetisches Monitoring anschließen. Dabei werden die definierten Ziele – wie z. B. die Medien- und Energieverbräuche, Anpassungen auf die tatsächlichen Betriebszeiten der unterschiedlichen Gebäudenutzungs-teile etc. – mit dem tatsächlichen Ist-Verbräuchen kontinuierlich verglichen und geprüft und bei Abweichungen zeitnah die Fehler analysiert und abgestellt.

FAZIT

So wird aus einer bundeseinheitlichen zwangsweisen Verordnung zur Optimierung und Erreichung von Klimaschutzziele eine „runde Sache“, bei der alle profitieren: der Bauherr, die an der Planung fachlich Beteiligten, die Ausführenden, die Nutzer und die nächsten Generationen.



Leistungsprofile

Einzel-/Generalplanung

Architektur / Gebäudetechnik / Regenerative Energien
Tragwerkplanung / Bauleitung / Bauüberwachung



E iwbl@iwbl-ingenieure.de
w www.iwbl-ingenieure.de

» Zukunftsorientierte Energiekonzepte?!
Sicher und bezahlbar! Sprechen Sie uns an! «

Steuerliche Bewertung von Immobilien

Dipl.-Ing. Hermann Altmeppen | Geschäftsführer Altmeppen · Gesellschaft für Immobilienbewertung und -beratung mbH, Braunschweig



Nach den Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts ist für die steuerliche Bewertung von Grundvermögen der gemeine Wert maßgebend. Der historische Begriff „(All)gemeiner Wert“ ist mit den in der Wertermittlung üblichen Begriffen „Verkehrswert“ / „Marktwert“ gleichzusetzen. Daher ist bei allen steuerlichen Fragen (Erbfall, Einbringung/Entnahme aus Betriebsvermögen) vom Finanzamt eine Wertermittlung vorzunehmen. Die Regeln für die Wertermittlung sind in der Rechtsverordnung des ErbStG in Verbindung mit dem Bewertungsgesetz (BewG) zusammengefasst und beinhalten die drei Bewertungsverfahren Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren, die auch in der allgemeinen Wertermittlung angewandt werden.

Die Finanzämter sind imstande, die steuerliche Bewertung durchzuführen. Der Gesetzgeber hat allerdings strenge Regeln für diese Bewertungen festgelegt, die dazu führen können, dass sie einen Wert oberhalb des Marktwertes ausweisen. Um dem Steuerpflichtigen Rechtsschutz zu gewähren, gibt es in § 198 BewG eine Escape-Klausel. Der Steuerpflichtige hat damit die Möglichkeit, nachzuweisen, dass der tatsächliche Wert niedriger ist. Dieser Nachweis kann durch ein Gutachten des Gutachterausschusses (GAA) oder eines qualifizierten Sachverständigen erfolgen. Das Gutachten wird vom Finanzamt geprüft und plausibilisiert. Bei erfolgreichem Nachweis wird der niedrigere Wert angehalten.

Die Kosten des Gutachtens hat der Steuerpflichtige zu tragen. Die sehr umfangreiche Prüfung des Gutachtens durch das Finanzamt mithilfe einer mehrseitigen Checkliste soll sicherstellen, dass die Behörde nur qualifizierte Gutachten akzeptieren muss. Das Finanzamt ist nicht verpflichtet, ein abgewiesenes Gutachten durch ein Gegengutachten zu belegen. Der Steuerpflichtige muss den qualifizierten Nachweis erbringen, sollte aber sorgfältig prüfen, ob ein Gutachten sinnvoll ist.

Bei den meisten Erbschaftsfällen ist aufgrund der Freibeträge keine Steuerzahlung zu erwarten. Selbst bei großen Erbschaften ist es sinnvoll, den Kosten des

Gutachtens die wahrscheinlich einzusparenden Steuern gegenüberzustellen. Als ich gebeten wurde, in einem solchen Fall den Wert eines Grundstücks zu ermitteln und sich bei der Vorprüfung herausstellte, dass die steuerliche Bewertung des Finanzamtes zwar zu hoch war, aber der Aufwand des Gutachtens oberhalb der Steuerersparnis lag, habe ich dem Kunden empfohlen, auf das Gutachten zu verzichten.

Zur einheitlichen Bewertung sind die Finanzämter in ein relativ enges Korsett gezwungen.

Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren kann bei Wohnungs- bzw. Teileigentum sowie bei Ein-/Zweifamilienhäusern genutzt werden. Dabei wird auf tatsächliche Kaufpreise anderer hinreichend vergleichbarer Grundstücke abgestellt, die überwiegend aus Erhebungen der GAAs abgeleitet werden. Insbesondere bei Wohnungseigentum dürfte das Vergleichswertverfahren zu einem qualifizierten Ergebnis führen. Die Anzahl der Vergleichspreise für Teileigentum ist oftmals sehr gering, sodass das Verfahren hier wie auch bei individuellen Ein-/Zweifamilienhäusern nur eingeschränkt einsetzbar ist. Liegen bei dem Bewertungsobjekt Besonderheiten wie Belastungen in Abt. II des Grundbuches vor, können diese i.d.R. im Vergleichswertverfahren nicht ermittelt werden. Hier bietet sich eine sachverständige Überprüfung des steuerlichen Wertes an.

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren entspricht im Grundsatz dem Verfahren der ImmoWertV. Es wird für Mehrfamilienhäuser, Geschäfts- und gemischt genutzte Grundstücke angewandt, soweit die Miete wertbildendes Kriterium ist.

Zur Standardisierung führt das BewG eine Mindestwertregelung ein, d. h., auch bei geringem oder keinem Ertrag ist zumindest der Bodenwert anzusetzen. Dies kann zu einem überhöhten Wert führen, da das Grundstück evtl. erst nach Abriss der Gebäude genutzt werden kann. Der Marktwert solcher Grundstücke wäre Bodenwert. / . Abriss. Des Weiteren geht das BewG von einer Mindestrestnutzungsdauer von 30 % der Gesamtnut-

zungsdauer (GND) aus, was auch zu überhöhten Werten führen kann. Neben diesen beiden Mindestregelungen gibt es weitere Probleme, z. B. bei der Ermittlung der Miete, die oft von den Finanzbehörden nur als Mittelwert aus dem Mietspiegel abgeleitet werden kann, oder beim Liegenschaftszinssatz, dessen Grundlage die Veröffentlichung des GAA sein muss. Die Miete und der Zinssatz sind die wesentlichen Stellschrauben des Ertragswertverfahrens. Eine sorgfältige Überprüfung ist daher sinnvoll.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren wird für alle Grundstücke angewandt, die nicht im Vergleichs- oder Ertragswertverfahren bewertet werden können.

Das Sachwertverfahren leidet unter dem Problem „von Kosten zu Werten“. Zum Wertermittlungsverfahren wird es erst, wenn die Kosten mit tatsächlichen Kaufpreisen verglichen werden und daraus ein Marktanpassungsfaktor abgeleitet wird. Die steuerliche Bewertung nennt den Marktanpassungsfaktor „Wertzahl“, die GAAs „Sachwertfaktor“. Die Finanzverwaltung setzt Wertzahl und Sachwertfaktor inhaltlich gleich. Der Sachwertfaktor der GAAs wird aus einer sehr komplexen Modellberechnung abgeleitet, in die äußerst differenzierte Normalherstellungskosten und unterschiedliche GNDs einfließen. Auch die Bewertung der Steuerverwaltung erfolgt nach einer Modellberechnung. Die Modelle sind aber leider nicht identisch. Die Steuerverwaltung geht bei Einfamilienhäusern grundsätzlich von einer GND von 80 Jahren aus, die Sachwertrichtlinie differenziert je nach Qualität der Objekte zwischen 60 und 80 Jahren. Schon in diesem Punkt weicht das Modell der steuerlichen Bewertung von der Sachwertrichtlinie ab. Gleiches gilt auch für die Regel- bzw. Normalherstellungskosten. Eine Gleichsetzung der Marktfaktoren ist wegen der Unterschiede in den Modellen grundsätzlich nicht sachgerecht.

Die von den GAAs abgeleiteten Marktfaktoren sind nur bedingt nutzbar. Mein Büro hat aktuell bei der Bewertung eines Objektes in Cremlingen festgestellt, dass nach den Vergleichspreisen der Sachwert ohne Anpassung marktgerecht ist, der vom GAA veröffentlichte Sachwertfaktor betrug aber 0,73. Hierzu gibt es zwei Erklärungen: 1. Der Sachwertfaktor wurde aus Kaufpreisen vergangener Jahre abgeleitet. Ob dieser heute noch marktkonform sind, ist zu überprüfen. 2. Der Sachwertfaktor des GAA bezieht sich auf das gesamte Gebiet des Landkreises Wolfenbüttel. Ob eine Übertragung auf den Speckgürtel um Braunschweig sachgerecht ist, bedarf der Prüfung. Wenn der Sachwertfaktor von 0,73

im Mittel richtig ist, im Speckgürtel Braunschweigs aber um rund 1/3 nach oben abweicht, muss unterstellt werden, dass es Randgebiete des Landkreises Wolfenbüttel gibt, wo er auch um 1/3 nach unten abweichen kann. Die Übertragung des Sachwertfaktors in die steuerliche Bewertung sorgt nur bedingt für eine Verbesserung des Gutachtens.

Die GAAs ermitteln Sachwertfaktoren für Einfamilien- und Reihenhäuser. Für alle anderen Objekte gibt es keine am Markt abgeleiteten Sachwertfaktoren, sodass die Sachwertberechnung ohne komplexe vergleichende Untersuchungen nie zu einem angemessenen Wert führen kann.

Grundsteuer

Die Grundsteuer wird nach der Einheitsbewertung von 1964 erhoben. Die daraus abgeleitete Wertzahl wird mit dem kommunalen Hebesatz multipliziert. Die Wertmaßstäbe aus dem Jahre 1964, in den ehemaligen Gebieten aus der DDR selbst aus den 1930er-Jahren, geben die Realität in keiner Weise wieder. So ist es ein Unding, dass die Grundsteuer für ein nicht renoviertes Objekt aus dem Baujahr 1970 gleich hoch ist wie für das vollsanierte Haus gleichen Baujahres.

Seit Jahren wird über eine Reform der Grundsteuer diskutiert, um die von den Gerichten geforderte zeitnahe marktgerechte Besteuerung durchzusetzen. Es wäre Vorhersage, das künftige Modell heute beschreiben zu wollen. Bei der Änderung des Grundsteuerrechts werden zwei Bedingungen, die sich diametral gegenüberstehen, eine wesentliche Rolle spielen: Zum einen geht es um Steuergerechtigkeit, jede Immobilie soll entsprechend ihrem Marktwert besteuert werden. Zum anderen geht es um Rationalität, die Ermittlung der Steuerbasis muss pragmatisch erfolgen. Was sich im Gesetzgebungsverfahren durchsetzt, ist noch unbestimmt, aber die auf Drängen der Bundesländer entstandenen komplexen Richtlinien zur Sach- und Ertragswertermittlung lassen darauf schließen, dass ein vergleichbares, wenn auch vereinfachtes mathematisches Modell eingeführt wird. Dieses Modell, das ebenfalls auf die drei Wertermittlungsverfahren abstellen muss, wird die gleichen Probleme wie die oben beschriebenen Modelle des BewG haben. Es ist auch hier zu hoffen, dass es zu einer Escape-Regelung kommt. Bei den erheblichen Kosten eines Gutachtens stellt sich die Frage, wann der Aufwand einer Überprüfung für einen Einfamilienhauseigentümer sinnvoll ist. Der Aufwand dürfte für Mietobjekte besonders uninteressant sein, da die Grundsteuern auf die Mieter umgelegt werden.

FAZIT

Auch wenn Sie grundsätzlich davon ausgehen dürfen, dass die Bewertung des Finanzamtes sachgerecht ist, sollten Sie mit Ihrem Steuerberater eine kritische Prüfung vornehmen. Bleiben Zweifel, sollte ein qualifizierter Sachverständiger hinzugezogen werden. Dieser sollte in Ihrem Sinne eine Vorprüfung vornehmen, bevor Sie mit hohen Gutachterkosten belastet werden.

Wie viele **Immobilien** darf ich verkaufen?

Dipl.-Kfm. Jörg Bode | Steuerberater | Groß Mohr Bode Partnerschaft Steuerberatungsgesellschaft, Braunschweig



Die Zuordnung von Grundstücksverkäufen auf der einen Seite zur privaten Vermögensverwaltung und dem gewerblichen Grundstückshandel auf der anderen Seite führt im Bereich der Ertragsteuern zu unterschiedlichen Auswirkungen.

Bei der privaten Vermögensverwaltung ist der Veräußerungserlös einer im Privatvermögen gehaltenen Immobilie nach § 23 EStG, soweit der Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung mehr als zehn Jahre beträgt, nicht der Einkommensteuer zu unterwerfen.

Innerhalb der Zehn-Jahres-Frist ist die Veräußerung einer im Privatvermögen gehaltenen Immobilie steuerpflichtig. Eine Immobilie, die zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird, ist grundsätzlich von der Besteuerung ausgenommen.

Die Klassifizierung zum gewerblichen Grundstückshandel ist weitaus komplexer. Gewerbliche Einkünfte liegen vor, wenn eine selbstständige, nachhaltige mit Gewinnerzielungsabsicht betriebene Tätigkeit gegeben ist, die sich als Beteiligung am allgemeinen wirtschaftlichen Verkehr darstellt. Die Zuordnung der Einkünfte zum gewerblichen Grundstückshandel führt dazu, dass die Veräußerung der Immobilien einkommensteuer- und gewerbesteuerpflichtig ist.

Die Veräußerung von mehr als drei Objekten, bei denen zwischen Anschaffung oder Errichtung weniger als fünf Jahre liegen, ist als gewerblicher Grundstückshandel zu werten.

Allgemein bekannt ist, dass die Drei-Objekt-Grenze als wesentliches Merkmal für das Vorliegen eines gewerblichen Grundstückshandels gilt. Dabei kommt es auf die Größe, den Wert und die Nutzungsart des Objektes nicht an. Unbedeutend ist auch, ob das Objekt bebaut oder unbebaut ist.

So zählt auch die Veräußerung eines Garagenabstellplatzes, der allein verkauft wird, als Zählobjekt. Jedes zivilrechtliche Wohnungseigentum, das selbstständig nutzbar und veräußerbar ist, gilt als Objektverbrauch. Bei einem Mehrfamilienhaus, bei dem das Objekt durch eine Teilungserklärung in Wohnungseigentum aufgeteilt ist, gilt jede Wohnung als einzelnes Objekt.

Keine Objekte im Sinne der Drei-Objekt-Grenze sind zu eigenen Wohnzwecken genutzte Grundstücke. Aber durch eine ungewöhnlich kurze Nutzungsdauer kann das Objekt zu einem Zählobjekt werden. Ebenso sind Grundstücke, die im Rahmen von Schenkungen an Angehörige übertragen werden oder teilentgeltliche Veräußerungen, bei denen der Veräußerungspreis die Selbstkosten nicht deckt, keine Objekte im Sinne der Drei-Objekt-Grenze. Grundstücke, die im Wege der Realteilung einer vermögensverwaltenden Personengesellschaft oder Bruchteilsgemeinschaft den einzelnen Gesellschaftern zu Alleineigentum übertragen werden, zählen ebenfalls nicht dazu.

Soweit aufgrund von objektiven Umständen eindeutig von einer unbedingten Veräußerungsabsicht ausgegangen werden kann, führt die Veräußerung von weniger als vier Objekten zum gewerblichen Grundstückshandel.



Das kann z. B. bei einem Verkauf eines Grundstücks vor der Bebauung vorliegen oder bei der Beauftragung eines Maklers während der Bauzeit. Eine kurzfristige Finanzierung kann ebenfalls ein Anhaltspunkt für den gewerblichen Grundstückshandel sein.

Neben der Drei-Objekt-Grenze muss ein enger zeitlicher Zusammenhang zwischen Errichtung, Erwerb und Modernisierung vorliegen sowie eine Veräußerungsabsicht bestehen.

Die Abgrenzung in diesem Bereich ist zwar grundsätzlich auf die o. g. Fünf-Jahres-Frist abgestellt, aber es gibt zahlreiche Ausnahmen, die die Rechtsprechung darüber hinaus entwickelt hat und somit auch Veräußerungen außerhalb der Fünf-Jahres-Grenze erfassen. Um eine Veräußerungsabsicht zu widerlegen, muss der Steuerpflichtige Anhaltspunkte dazu vortragen und belegen.

Persönliche oder finanzielle Gründe für die Veräußerung einer Immobilie sind unerheblich. Auch eine zwangsweise Veräußerung z. B. durch die Ankündigung von Zwangsmaßnahmen durch einen Grundpfandgläubiger kann einen gewerblichen Grundstückshandel bei Vorliegen der weiteren Voraussetzungen auslösen.

Eine kurze Überschreitung des Fünf-Jahres-Zeitraums führt nicht zu einem Ausschluss des gewerblichen Grundstückshandels. Vor allem ist zu berücksichtigen, dass es sich bei den vorliegenden Regelungen um Entwicklungen aus der Rechtsprechung handelt und die Grenzen im Einzelfall durch eine andere Auslegung

des Sachverhalts zu einem abweichenden Ergebnis führen kann.

Bei den Beteiligungen an Personengesellschaften oder Grundstücksgemeinschaften ist eine genaue Prüfung der Tatbestände unerlässlich. Soweit die Voraussetzungen auf Ebene der Gesellschaft erfüllt sind, erzielt die Gesellschaft selbst gewerbliche Einkünfte.

Liegen die Voraussetzungen bei der Gesellschaft vor, sind bei der Prüfung auf Ebene des Gesellschafters die Grundstücksveräußerungen der Gesellschaft als Zählobjekte mitzuzählen. Dies ist allerdings nur der Fall, soweit die Beteiligung an der Gesellschaft mehr als 10 % oder der Verkehrswert der Beteiligung mehr als 250 000 Euro beträgt.

Ein Anteil an einem Objekt der Grundstücksgesellschaft stellt ein Zählobjekt im Rahmen der Drei-Objekt-Grenze dar. Bei mehreren Objekten im Vermögen der Grundstücksgesellschaft liegen auch mehrere Zählobjekte vor.

Veräußert der Steuerpflichtige einen Anteil an der Grundstücksgemeinschaft, ist diese Veräußerung einer anteiligen Grundstücksveräußerung gleichzusetzen. Hierbei kommt es nicht darauf an, ob die Gesellschaft selbst gewerblich tätig ist oder nicht. Für die Anzahl der Zählobjekte kommt es auf die Anzahl der im Vermögen der Gesellschaft befindlichen Grundstücke an. Ist ein Steuerpflichtiger an mehreren Grundstücksgemeinschaften beteiligt und veräußert er mehr als drei seiner Anteile, kann das den gewerblichen Grundstückshandel auslösen, sofern auch die enge zeitliche Verknüpfung gegeben ist.

Die Personengesellschaft und Grundstücksgemeinschaften entfalten im Gegensatz zur Kapitalgesellschaft keine Abschirmwirkung für den Gesellschafter.

GRUNDSÄTZE

Zur Einschätzung, ob ein gewerblicher Grundstückshandel vorliegt, ist nach den vorstehenden Grundsätzen zu prüfen:

- **Wie viele Objekte wurden bisher verkauft?**
- **Liegt der Zeitraum zwischen Anschaffung, Erwerb und Veräußerung außerhalb der Fünf-Jahres-Frist?**
- **Liegen andere Anhaltspunkte für die Verlängerung des Zeitraums vor?**
- **Ist eine Beteiligung an einer Grundstücksgemeinschaft oder grundbesitzenden Personengesellschaft gegeben?**

Eine genaue Klassifizierung kann nur unter Berücksichtigung aller dem Sachverhalt zugrunde liegenden Tatsachen erfolgen. Durch die Verlängerung der Haltedauer kann in vielen Fällen die Einstufung als gewerblicher Grundstückshandel vermieden werden. Man ist daher gut beraten, wenn im Vorfeld eine Überprüfung der Verhältnisse vorgenommen wird.



Immobilien brauchen interdisziplinäre Beratung

Unterschiedliche Kompetenzen im Team steigern die Qualität der Beratung

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

Immobilien sind komplexe Sachgüter mit einer langen Nutzungsdauer und einer hohen Kapitalbindung. Sie sind je nach Nutzungsphase von unterschiedlichen rechtlichen Rahmenbedingungen sowie technischen und wirtschaftlichen Aspekten tangiert. Die sich daraus ergebenden Problemstellungen sind immer von den Zielen und Anforderungen des jeweiligen Nutzers der Immobilie abhängig. Hierbei greifen wirtschaftliche, rechtliche und technische Problemstellungen ineinander. Die sachgerechte Beantwortung dieser Fragen und die zielgerichtete Beratung sind daher auch nur durch Spezialisten der verschiedenen Disziplinen möglich. Denn: Den Immobiliengeneralisten mit einem erschöpfenden Fachwissen zu allen Aspekten gibt es nicht! Für den Investor bzw. Immobilieneigentümer ergibt sich der größtmögliche Nutzen, wenn die einzelnen Spezialisten gemeinsam mit ihm agieren.

Die Komplexität von Immobilien

Das Investment „Immobilie“ bedarf in allen Phasen ihres Lebenszyklus, egal ob zur Eigen- oder Fremdnutzung, zur privaten oder gewerblichen Nutzung, einer professionellen Betrachtung und Betreuung in wirtschaftlicher, rechtlicher und technischer Hinsicht. Die stellt der Investor ggf. mit eigenem Know-how an oder er bedient sich – dies dürfte die Regel sein – externer Fachleute. So stehen z. B. bei einer Bestandsimmobilie die Fragen nach deren aktuellem Wert und den potenziellen Entwicklungsmöglichkeiten im Raum. An dieser Stelle bedarf es also insbesondere einer Bewertung unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Daneben muss die technische Realisierbarkeit einer geplanten Erweiterung

oder eines Ersatzneubaus geklärt werden. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen haben selbstverständlich erheblichen Einfluss auf die Fragen, was technisch mit dem gegebenen Kostenrahmen realisiert werden kann.

Was technisch und finanziell machbar ist, muss aber auch rechtlich zulässig sein. In diesem Zusammenhang stellen sich nicht nur Fragen zum öffentlichen Baurecht und zum Nachbarrecht, sondern auch zur vertraglichen Abwicklung von Baumaßnahmen und Vorvermietungen.

Das Beraterteam

Wirtschaftliche, technische und rechtliche Fragestellungen lassen sich nicht isoliert beantworten, sondern greifen ineinander. Meistens bedingen und beeinflussen sie sich gegenseitig. Dies gilt nicht nur bei der Erstinvestition, sondern auch z. B. bei der Frage der Umnutzung von Gebäuden, deren Erweiterung und dem Unterhalt sowie selbstverständlich bei der Veräußerung. Die bloße Beauftragung eines Planers mit der Umsetzung eines Bauvorhabens, möglichst mit der Vorgabe, auch noch wirtschaftliche Aspekte zu berücksichtigen und die Verträge mit den Baubeteiligten vorzubereiten, wird der Komplexität der Aufgabe nicht gerecht und führt häufig zu einer – verständlichen – Überforderung des Planers. Es empfiehlt sich vielmehr der Einsatz eines interdisziplinären Teams aus technischen, wirtschaftlichen und juristischen Beratern, welches bereits im Vorfeld von Investitionen in Immobilien gemeinsam und in enger Abstimmung mit dem Kunden die vorhandenen Rahmenbedingungen klärt.

Darüber hinaus können durch die enge Zusammenarbeit der interdisziplinären Spezialisten

viele Wechselwirkungen von unterschiedlichen Einflüssen auf die Immobilie analysiert und bewertet werden. Welche Auswirkungen haben z. B. die auf einem Grundstück eingetragenen Baulasten für die zukünftige Entwicklung der Immobilie? Die juristische Komponente umfasst in diesem Beispiel u. a. die Prüfung der Baulasten und der unter Berücksichtigung des Planungsrechtes möglichen Erweiterungsoptionen. Der technische Berater wird die unterschiedlichen Umsetzungsvarianten in baulicher Hinsicht darstellen. Gemeinsam mit dem Immobilienökonom kann eine gemeinsame Bewertung erfolgen. Durch die kooperative Zusammenarbeit der verschiedenen Fachleute ist eine schnelle und optimierte Lösungsfindung möglich.

Wesentlich ist nicht nur eine gute Zusammenarbeit zwischen dem Auftraggeber und den einzelnen Beratern, sondern auch die Abstimmung zwischen den einzelnen Spezialisten. Hierzu gehört nicht nur die Kommunikation zwischen den Beratern, sondern auch das Interesse und Verständnis für das jeweils andere Fachgebiet.

Das Fazit

Die maßgeblich auf eine Immobilie einwirkenden Aspekte stammen aus den Fachdisziplinen Technik, Recht und Ökonomie. Für deren sachgerechte Beurteilung bedarf es ausgewiesener Spezialisten, um die mit der Immobilie verbundenen Chancen und Risiken zu identifizieren und zu bewerten. Da es eine enge Verknüpfung zwischen den Bereichen gibt und eine isolierte Betrachtung die Interdependenzen der Einflüsse und Wirkungen nicht berücksichtigt, ist es sinnvoll, die einzelnen Fachleute gemeinsam agieren zu lassen. Denn eines ist sicher: Einer kann nicht alles und gemeinsam ist man stark!

Technik und Recht – Besonderheiten der **baurechtlichen Beratung**

Die Bedeutung der Zusammenarbeit zwischen Sachverständigen und Anwalt

Bernhard Motzkus | Rechtsanwalt, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht | SQR Rechtsanwälte LLP, Braunschweig

Wesentlich häufiger als in vielen anderen Rechtsgebieten stehen in der baurechtlichen Beratung für den Juristen fachfremde Fragen, nämlich die Klärung technischer Sachverhalte, im Raum. Dies erfordert in der Regel die Zusammenarbeit mit Fachleuten anderer Fachgebieten.

Diese technischen Fragen sind vielfältiger Natur. Im klassischen Bauprozess betreffen sie in der Regel Mängel, um die die Parteien streiten. Hierbei gilt es für den Kläger nicht nur, den Mangel zu beschreiben. Wesentlich ist auch, die Höhe der Mangelbeseitigungskosten und der Folgeschäden richtig einzuschätzen, um die Klagforderung möglichst genau beziffern zu können. Zudem ist die Frage der möglichen Verantwortlichen zu klären, um hier den oder die richtigen Beklagten in Anspruch nehmen zu können.

Da nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes für die Geltendmachung von Mängelrechten die Beschreibung des Mangels nach seinen äußeren Symptomen ausreichend ist, ist alleine hierfür die Hinzuziehung eines Sachverständigen häufig nicht erforderlich. Allerdings ist die Höhe von Mangelbeseitigungskosten, für deren Ermittlung die erforderlichen Mangelbeseitigungsarbeiten zusammengestellt werden müssen, aus technischer Sicht zu klären. Die Frage, welche Baubeteiligten für einen Mangel haften, ist zwar grundsätzlich eine Rechtsfrage. Diese kann allerdings nur nach Ermittlung des technischen Sachverhaltes beantwortet werden.

Zwar besteht die Möglichkeit, derartige Fragen in einem förmlichen gerichtlichen Verfahren, dem selbstständigen Beweisverfahren, in das

auch die potenziellen Verantwortlichen einbezogen werden, zu klären. Allerdings beantwortet der vom Gericht bestellte Gutachter nur die an ihn gestellten Fragen. Aufgrund seiner Unparteilichkeit trifft er weder allgemeine Feststellungen, noch berät er eine der Parteien. Aus diesem Grund ist in der Regel die Hinzuziehung eines eigenen technischen Beraters ohnehin erforderlich.

Je nach Mangel kann schon die Hinzuziehung verschiedener technischer Sachverständiger erforderlich sein (z. B. neben dem Sachverständigen für Schäden an Gebäuden auch ein Statiker). In rechtlicher Hinsicht ist die fachanwaltliche Beratung notwendig, um festzustellen, welche Ansprüche dem Eigentümer zustehen und wie diese erfolgreich durchgesetzt werden können. Schließlich stellen sich auch weitere Fragen, insbesondere, ob die Durchsetzung von Ansprüchen in Anbetracht langwieriger gerichtlicher Bauprozesse und des damit verbundenen Kapital- und Personaleinsatzes beim Bauherrn wirtschaftlich sinnvoll ist. Auch die Auswirkungen von Mängeln auf den Wert des Grundstückes sind ggfs. für die Entscheidung über die Vorgehensweise von Bedeutung.

Entsprechende – ggfs. weit komplexere – Probleme ergeben sich bei Verzögerungen und Störungen des Bauablaufes. Hier sind häufig umfangreiche baubetriebliche Gutachten erforderlich.

Bei der Durchsetzung von Ansprüchen ist daher die Hinzuziehung von Beratern aus verschiedenen Bereichen – insbesondere wenn es sich um technisch und rechtlich komplexe Sachverhalte handelt – unerlässlich.

Die Durchsetzung von Schadensersatzansprüchen erfordert eine enge Zusammenarbeit der technischen, juristischen und sonstigen Fachleute und zwar lange bevor ein gerichtliches Verfahren eingeleitet wird. Aufgrund des mit einem Prozess verbundenen Risikos im Allgemeinen und der üblichen Länge eines Bauprozesses im Besonderen ist die Vermeidung eines Gerichtsverfahrens ohnehin häufig zweckmäßig.

Für den Bauherren stellt die frühzeitige Beauftragung eines Beraterteams daher in jedem Fall einen Vorteil dar. Dabei muss die Kommunikation zwischen den einzelnen Fachleuten auch direkt erfolgen, um die wesentlichen Fragen kurzfristig und zielgerichtet beantworten zu können. Voraussetzung für eine erfolgreiche interdisziplinäre Zusammenarbeit ist, dass die jeweiligen Berater nicht nur über Fachkenntnisse ihres eigenen Aufgabenbereiches verfügen, sondern aufgrund Ihrer Ausbildung und/oder Erfahrung ein Problembewusstsein für die Besonderheiten der jeweils anderen Fachgebiete haben.





Die Geschäftsführer: Diplom-Ingenieure Frank Puller, Andreas Kyrath und Hermann Baars.

Gewerbebauten

Kosten- und termingerecht planen und bauen

Dipl.-Ing. Frank Puller

Geschäftsführer

Dr.-Ing. Peter Martens und Dipl.-Ing. Frank Puller
Ingenieurgesellschaft mbH, Braunschweig

Gewerbebauten können bei Beachtung einiger Grundsätze kosten- und termingerecht geplant und gebaut werden. Sie müssen nicht so enden, wie die bekannten Großprojekte im Bermudadreieck von Kompetenzwirrwarr, Kosten- und Terminüberschreitung!

Was können die Projektbeteiligten in der Planungsphase tun?

Das Wichtigste ist vor allem, offen miteinander zu reden und offen die Anforderungen und die Randbedingungen zu diskutieren. Jeder Planungsprozess ist ein Iterationsprozess, in dem durch eine folgende Planungsstufe die Ergebnisse der vorangegangenen Planungsstufe durchaus infrage gestellt bzw. modifiziert werden können. Aber bitte nicht bis ins Unendliche, dann findet die Planung kein Ende. Irgendwann muss einmal ein Redaktionsschluss sein und alle Beteiligten müssen zu diesem Konzept stehen.

Im ersten Schritt sollte sich der Bauherr erfahrene Planer aussuchen, die anhand von Referenzprojekten vergleichbarer Größenordnung nachweisen können, dass sie befähigt sind, die anstehende Aufgabe zu lösen. Die Planerauswahl sollte sich an einem Leistungswettbewerb zwischen den Planern orientieren und nicht an einem Preiswettbewerb. „Wer billig plant, baut teuer“, lautet eine Erfahrungsweisheit. Wichtige Voraussetzung ist auch eine Abklärung des Planungsrechts. Welche öffentlich-rechtlichen Anforderungen sind zu beachten? Hier sind die entsprechenden Fachbehörden frühzeitig mit einzubinden, sodass spätere unliebsame Überraschungen durch vermeintlich nachträglich auftretende Forderungen z.B. aus dem Immissionsschutz schon während frühzeitiger Planungsphasen vermieden werden. In den frühen Planungen können das vom Bauherrn zur Verfügung gestellte Kostenbudget und die zeitlichen Wünsche des Bauherrn von den Planern auf ihre Realisierbarkeit hin überprüft werden.

Es hat keinen Sinn, davon auszugehen, dass man salopp gesagt „den Phaeton zum Preis eines Polos bekommt“.

Das ist unmöglich, aber häufig vorkommender Wunschgedanke beim Bauen. Abhängig von der Weltkonjunktur können sich z.B. Stahl- und Zementpreise ändern. Wenn sie steigen, kann es bei der Realisierung des Projektes Probleme geben, weil die Planung schon zu weit fortgeschritten ist und Einschnitte, um einen vorgegebenen Kostenrahmen einzuhalten, dann sehr schmerzhaft sind.

Ähnliches gilt sinngemäß für die Terminalsituation. In den vergangenen Jahren wie auch im laufenden Jahr haben wir uns an milde Winter gewöhnt, die ein fast durchgängiges Bauen ermöglichten und die keine witterungsbedingten Pausen erforderten. Aber wir alle kennen auch andere Winter und wissen um die Situation von Bauprojekten, die witterungsbedingt erhebliche zeitliche Verzögerungen erlitten haben. Dies ist z.B. bei produzierenden Unternehmen, die Lieferverpflichtungen eingehen, von ganz entscheidender Bedeutung.

In den frühen Phasen eines Bauprojekts gibt es die größten Möglichkeiten, Einsparungen zu realisieren. Es ist wichtig, dass jede Planungsphase einvernehmlich zwischen den beteiligten Planern und dem Bauherrn abgeschlossen wird. Für die Planer bedeutet dies, dass sie den Bauherrn frühzeitig durch eine Vielzahl von möglichen Varianten auf konzeptbedingte Einsparungs- und Beschleunigungsmöglichkeiten hinweisen. In der Verfeinerung der Planungstiefe ist es Aufgabe und Pflicht der beteiligten Planer, durch jeweils differenziertere Berechnungen die Kosten- und Terminalsicherheit des Bauwerks dem Bauherrn gegenüber zu dokumentieren.

Wenn im Rahmen der allerersten Vorüberlegungen, ob man überhaupt ein Bauwerk realisiert oder nicht, noch Kosten von Vergleichsprojekten, Kubikmeterpreise oder Erfahrungen abgeschätzt werden können, geht dies mit fortschreitender Planungstiefe über in bauteilbezogene Kostermittlungen. Hierbei ist jeder Fachplaner aufgerufen, für sein Gewerk seinen Kostenanteil zu liefern und zu dokumentieren.

FAZIT

So stehen z. B. dem Tragwerksplaner heute frühzeitig EDV-gestützte, verfeinerte Methoden zur Verfügung, um bauteilbezogene Kosten und Terminabläufe mit geringen Abweichungen zu ermitteln.

Die vorausschauende projektbegleitende Rechtsberatung

Ilka Hahne | Rechtsanwältin, Fachanwältin für Verwaltungsrecht
 Appelhagen Rechtsanwälte Steuerberater PartGmbH, Braunschweig

Um beim Kauf von Gewerbeimmobilien spätere unliebsame Überraschungen auszuschließen, sollte vorab grundsätzlich eine Due Diligence durchgeführt werden. Im Vordergrund stehen regelmäßig wirtschaftliche Fragen. Neben der Prüfung von Grundbuch- und Katasterunterlagen, eventuellen Vorerwerbsverträgen sowie sonstigen vertraglichen Vereinbarungen mit Dritten kommt der Prüfung der öffentlich-rechtlichen Vorgaben und Rahmenbedingungen eine – oft unterschätzte – besondere Bedeutung zu.

1. Zulässige Nutzungen

Eine der wichtigsten Fragen beim Erwerb einer Gewerbeimmobilie ist das Baurecht. Bei Bestandsimmobilien erscheint das zunächst unproblematisch. Nicht selten kommt es jedoch vor, dass die bestehende Nutzung gar nicht genehmigt ist. Grund dafür können bauliche Veränderungen oder Nutzungsänderungen in der Vergangenheit sein, ohne dass hierfür eine Genehmigung eingeholt wurde. Möglicherweise will der Investor die bisherige Nutzung aber auch ändern. Dann ist ein vertiefter Blick auf den Bebauungsplan (wenn vorhanden) oder auf die Umgebungsbebauung zwingend.

Nutzungsbeschränkungen können sich zunächst aus einem bestehenden Bebauungsplan ergeben. Hier ist vorab zu klären, ob ein Bebauungsplan vorhanden und welche Nutzung für das Grundstück festgesetzt ist. Anderenfalls sind Informationen über den Gebietscharakter gemäß Flächennutzungsplan und der näheren Umgebung einzuholen.

Zwingend sollte die Baugenehmigung bezüglich der Frage, ob der Bestand und seine Nutzung genehmigt sind, geprüft werden. Weit verbreitet ist der Irrtum, dass eine langjährige tatsächliche Nutzung die Baugenehmigung ersetzt. Beabsichtigte Nutzungsänderungen sind grundsätzlich genehmigungspflichtig. So kann auch eine bloße Umnutzung zur Genehmigungspflicht führen, wenn sie eine gewisse baurechtliche Relevanz ausweist, d. h., wenn der Nutzungszweck so verändert wird, dass die bisherige Variationsbreite verändert wird (z. B. Umnutzung eines Kinos oder einer Diskothek zur Spielhalle, Verwertung von Bauschutt anstelle von Lagern von und Handeln mit Schrott).

Vorsicht ist geboten bei Nutzungsänderungen, bei denen das Gebäude die Abstandsvorschriften nicht einhält und insoweit lediglich Bestandsschutz genießt. Nutzungsänderungen, die über diesen Bestandsschutz hinausgehen, führen in der Regel zu einer von Grund auf neuen baurechtlichen Prüfung mit der Folge, dass die Abstandsvorschriften grundsätzlich neu zu berücksichtigen sind.

2. Öffentlich-rechtliche Verpflichtungen

Nicht selten gibt es Zahlungsverpflichtungen aufgrund öffentlich-rechtlicher Vorgaben oder infolge einer „gefährlichen“ Nutzung des Grundstücks. Verpflichtungen können sich vor

[Fortsetzung S. 28](#)



allem aus städtebaulichen Verträgen oder sonstigen Vereinbarungen zwischen dem bisherigen Eigentümer und der Kommune ergeben. Neben Baubeschränkungen oder Bauverpflichtungen können hier auch finanzielle Forderungen auf den Erwerber zukommen. Die Verpflichtungen gehen jedoch nicht automatisch auf den neuen Eigentümer über, sondern nur, wenn dieser sie vertraglich übernimmt. In der Regel wird sich der bisherige Eigentümer zur Übertragung der Vereinbarungen auf seinen Rechtsnachfolger verpflichtet haben und das auch umsetzen.

Geklärt werden sollte auch, ob sämtliche Erschließungskosten bereits beglichen sind oder zukünftig mit Beiträgen für Erschließung oder Straßenausbau zu rechnen ist. Liegt das Grundstück in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet, können ebenfalls Ausgleichsbeiträge drohen. Hier ist darüber hinaus die Genehmigungsbedürftigkeit des Grundstückserwerbs sowie des Abschlusses von Nutzungsverträgen auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr zu beachten.

Besondere Aufmerksamkeit verlangt die Beurteilung der Umwelt- und Altlastensituation, soweit Anhaltspunkte für eine Belastung oder eine mögliche umweltrelevante Nutzung vorhanden sind. Grundsätzlich sollte eine Auskunft aus dem Altlastenkataster ein-

geholt werden. Grundstückseigentümer können grundsätzlich unabhängig von Verursachung, Verschulden und Kenntnis zur Gefahrenbeseitigung herangezogen werden.

3. Worauf sollte man sonst noch achten?

In jedem Fall sollte das Baulastenverzeichnis eingesehen werden, denn auch hieraus können sich Beschränkungen bzw. Verpflichtungen ergeben, die aus dem Grundbuch nicht ersichtlich sind. Des Weiteren empfiehlt sich eine Erkundigung, ob die Gemeinde Satzungen mit Einfluss auf bauliche Anlagen erlassen hat. Dazu gehören Gestaltungssatzungen und z. B. Satzungen zum Baumschutz, zu Stellplätzen, zur Landschaft und zum Naturschutz.

Darüber hinaus sind Informationen über eventuell laufende Genehmigungsverfahren, früher abgelehnte Bauanträge und aktuelle außergerichtliche oder gerichtliche Rechtsstreitigkeiten von Bedeutung.

Bei größeren Vorhaben empfiehlt sich in jedem Fall die rechtliche Vorprüfung durch eine darauf spezialisierte Anwaltskanzlei. Die Kosten dieser Beratung werden für gewöhnlich durch die Einsparungen bei den Folgekosten mehr als ausgeglichen und dienen dem Schutz der eigentlichen Investition.

Von den **Worten** zu den **Zahlen**

**Steffen Helbing LL.M. MBA | Rechtsanwalt, Fachanwalt für Steuerrecht
Appelhagen Rechtsanwälte Steuerberater PartGmbH, Braunschweig**

Jede erfolgreiche Investition bedarf der Planung. Dies gilt unabhängig davon, ob die Investition eine neue Maschine, der Kauf eines Unternehmens oder ein Immobilienprojekt ist. Welche Rolle spielt die Due Diligence für die Finanzplanung?

In einer idealen Welt ist Finanzplanung einfach: Wenn alle zukünftigen Einzahlungen und Auszahlungen für das Projekt bekannt sind, ist der Wert des Projektes gerade der Wert, den diese Ein- und Auszahlungen heute haben.

Für den Fall vollständiger Sicherheit über die zukünftige Projektentwicklung kann der Wert durch Abzinsung mit dem Zinssatz für sichere Anlagen ermittelt werden. In einem einfachen Beispiel wird z. B. eine – hypothetische – Investition in eine Immobilie von 2 000 Euro in 2014 getätigt, die eine weitere Auszahlung von 500 Euro in 2015 erfordert. Rückflüsse (Mieten) erfolgen in 2016 und 2017 von jeweils 500 Euro bevor in 2018 durch den Verkauf eine Rückzahlung von 3 000 Euro erfolgt.

Bei einem Zinssatz von 6 % p. a. beträgt der heutige Barwert des Projektes 729 Euro:

	2014	2015	2016	2017	2018	
Einzahlung	0	0	500	500	3 000	
Auszahlung	-2 000	-500	0	0	0	
Cashflow	-2 000	-500	500	500	3 000	
Barwert @6 %	729	-2 000	-470	442	415	2 342

In der Realität ist die zukünftige Entwicklung unsicher, was bei der Finanzplanung berücksichtigt werden muss. Die einfachste Möglichkeit, das Risiko aufgrund der Unsicherheit der zukünftigen Projektentwicklung zu berücksichtigen, ist die Abzinsung mit einem höheren Zinssatz. So kann z. B. der „risikoadäquate Zinssatz“ als Summe aus dem Zinssatz für sichere Anlagen und

einem Risikozuschlag bestimmt werden. Der höhere Zinssatz führt zwingend zu einem niedrigeren Wert des Projektes.

Bei dem soeben dargestellten Beispiel verringert sich der Barwert des Projektes bei einem Zinssatz von 12 % p. a. auf nur noch 87 Euro:

	2014	2015	2016	2017	2018
Einzahlung	0	0	500	500	3 000
Auszahlung	-2 000	-500	0	0	0
Cashflow	-2 000	-500	500	500	3 000
Barwert @12 %	87	-440	387	341	1799

Hohe Risikozuschläge bei dem Zinssatz können daher den Projektwert deutlich senken. Der Risikozuschlag kann dabei umso geringer ausfallen, desto genauer die zukünftigen Risiken bekannt sind. Die entscheidende Rolle der Due Diligence ist hier, möglichst sämtliche Kosten, die sich für das Projekt aus den Ergebnissen der Due Diligence ergeben, zu identifizieren und wirtschaftlich zu bewerten.

Neben der Abbildung des allgemeinen Planungsrisikos durch die Wahl eines risikoadäquaten Zinssatzes ist die Planung konkreter Prozessrisiken durch die Berücksichtigung ein ausreichender Risikopuffer. Zusätzlich zu der Risikoidentifikation und der wirtschaftlichen Risikobewertung ist hier das Ziel, möglichst genau die zu erwartenden Zeitpunkte der Ein- und Auszahlungen des Projektes zu bestimmen.

Entscheidend für die erfolgreiche Integration der Due Diligence in die Finanzplanung ist, dass es gelingt, die Erkenntnisse der technischen, rechtlichen und kaufmännischen Due Diligence in eine zutreffende Abschätzung zukünftiger Zahlungsflüsse zu übersetzen. Dies

gilt nicht nur für die rechtliche Due Diligence, sondern für alle Bereiche der Projektprüfung wie etwa die technische und steuerliche Due Diligence.

Wichtig ist, bei einer Due Diligence neben den erkannten und bewertbaren Risiken auch eine Einschätzung möglicher unbekannter Risiken zu entwickeln.

Fehlen beispielsweise Dokumente zu einem bestimmten Bereich der Due Diligence, sollte abgeschätzt werden, welche Risiken sich aus diesem Bereich ergeben können. Parallel sollte auch dargestellt werden, welche Risiken versicherbar sind, sodass ein unbestimmtes Risiko zu einer bestimmbar Größe (der Versicherungsprämie) wird.

Eine zielführende Due Diligence setzt daher voraus, dass der Due-Diligence-Report klare Aussagen zu den wirtschaftlichen Auswirkungen der gefundenen Ergebnisse in einer Form enthält, die eine unmittelbare Umsetzung in der Finanzplanung ermöglichen. Dies sollte bei der Beraterauswahl und der Auftragserteilung berücksichtigt werden.

	Bekannte Risiken	Unbekannte Risiken	Gestaltungsrisiken	davon versicherbar
Grundbuch	50 000	0	250 500	0
Öffentliches Baurecht	0	551 000	495 000	551 000
Mängel und Gewährleistung	371 000	0	0	0
Mietverträge (Rechtsrisiken)	250 000	0	1 250 000	0
Umweltrecht (Altlasten)	0	0	0	0
Ertragsteuern	0	0	0	0
Verkehrssteuern	350 000	0	0	0

Verstecktes Potenzial von Bestandsimmobilien

Oftmals werden vielfältige Aufwertungsmöglichkeiten nicht beachtet

Dipl.-Betriebsw. (FH) Tim Petereit | ERA-Gutachter für Immobilienbewertung | Petereit Immobilien, Braunschweig

Ein seriöser Immobilienmakler von heute muss mehr bieten als das bloße Einstellen von Immobiliendaten in gängige Portale. Er zeichnet sich u.a. durch eine umfassende Marktkenntnis, ein transparentes Leistungsspektrum sowie ein Höchstmaß an Qualifikation aus. Und ein guter Makler spezialisiert sich auf bestimmte Immobilien- bzw. deren Nutzungsarten – z.B. die Gewerbevermietung, den Verkauf und die Vermietung von Wohnimmobilien, die Vermittlung von Kapitalanlagen oder Projektierungen.

Aufgrund der sich wandelnden Käufernachfrage nimmt der Bereich Erweiterung/Umnutzung von Immobilien einen immer größer werdenden Teil der Maklertätigkeit ein. Darum nehmen einige Makler nunmehr auch den Bereich Projektierung in ihre Tätigkeit mit auf. Ein solcher Makler mit dem Schwerpunkt Projektierungen

begutachtet ausgiebig vorhandene Grundstücke und Gebäude, er ermittelt einen angemessenen marktgerechten Preis und prüft stets eventuelle Aufwertungsmöglichkeiten einer Immobilie. Er hat Visionen, erkennt verstecktes Potenzial und weckt Begehrlichkeiten.

Beispiele

Nachfolgend zwei Beispiele aus dem Alltag eines „Projektierungsmaklers“, die exemplarisch veranschaulichen, welche Potenziale in Bestandsimmobilien „schlummern“ können.

Beispiel 1

Ein Siedlungsreihenhaus aus den Nachkriegsjahren mit erheblichem Renovierungstau soll verkauft werden.

Es verfügt über 75 m² Wohnfläche über 2,5 Etagen und ist vollunterkellert.

Im unsanierten Zustand weckt ein solches Haus keine größeren Begierden unter den Suchenden. Bietet der Immobilienmakler dieses Haus aber als Projektion z.B. mit Anbau, neu gestalteten Grundrissen und energetischer Sanierung an, wird diese Immobilie zweifellos für eine breitere Käuferschicht interessant.

Beispiel 2

Eine ehemalige Gewerbeimmobilie auf einem ca. 2 000 m² Grundstück liegt seit längerem brach. Die Immobilie sieht auf den ersten Blick nicht sehr vielversprechend aus, die Erben möchten verkaufen. Ein Immobilienmakler wird eingeschaltet.

Werden auf diesem Grundstück zwei Neubauten mit je acht Eigentumswohnungen und Parkdeck projektiert, wäre eine große Nachfrage in Zeiten des Immobilienbooms recht sicher.

Immobilien mit Abschreibungsmöglichkeiten

Auf der einen Seite ist es zwar eine gängige Faustformel, dass eine Immobilie nicht allein aus steuerlichen Gesichtspunkten gekauft werden sollte und darf. Andererseits kann es ein besonderes Plus sein, wenn sich eine – von ihrem Potenzial nicht ausgeschöpfte – Immobilie in einem Sanierungsgebiet (z. B. im Westlichen Ringgebiet in Braunschweig) befindet oder gar denkmalgeschützt ist. Die Investition in diese Art Immobilien gehört zu den attraktivsten Steuersparmöglichkeiten in Deutschland.

Die diesbezüglichen aktuellen Steuergesetzregelungen sehen u. a. vor, dass

- Kapitalanleger 8 Jahre lang 9 % und 4 Jahre lang 7 % der anzuerkennenden Wiederherstellungskosten gem. § 7i EStG (Denkmalabschreibung für Immobilien) oder nach § 7h EStG (Sanierungsabschreibung für Immobilien) steuerlich geltend machen können, wobei zusätzlich 50 Jahre 2,0 % auf die Altsubstanz





Bunker

z. B. Sanierungsabschreibung bei dem Bunker Madamenweg. 88% vom Kaufpreis sind steuerlich anrechenbar.



Veltenhof

Idee Petereit

gem. § 7 Abs. 4 EStG (lineare Afa) angerechnet werden;

- Eigennutzer 10 Jahre lang 9 % der anzuerkennenden Wiederherstellungskosten (Sanierungsaufwand) gem. § 10f EStG (Steuerbegünstigung für zu eigenen Wohnzwecken genutzte Baudenkmale und Gebäude in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen) ansetzen können.

Daher ist es sehr sinnvoll, bei Immobilien auch immer steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten mit zu bedenken.

Fazit

Durch möglichst umfassende Kenntnisse des Immobilienmarktes, des Baurechts, des Bauwesens sowie des Finanz- und Steuersektors kann ein Immobilienmakler mit dem Schwerpunkt Projektierungen diese Bereiche bestens verknüpfen und den Eigentümern mehrere Möglichkeiten aufzeigen, das vorhandene Potenzial der Immobilie komplett auszuschöpfen. Das kann bis zu einer Planung eines neuen Wohnquartieres mit einer größeren Anzahl Eigentumswohnungen führen. Die vielfältigen Ansätze erklärt Ihnen der Makler Ihres Vertrauens sicher gern.

Alte Kaffeerösterei: Aus alt mach neu!

**PETEREIT
IMMOBILIEN**



25 exklusive Eigentumswohnungen in Braunschweig, Baubeginn April 2014

www.petereit-immobilien.de

Trend zum Outsourcing im Facility Management ungebrochen

FM-Audits sichern die vereinbarte Qualität



Reinhard Preis
Mitglied der Geschäftsleitung
Norddeutsche Facility
Management GmbH
Hannover

Unternehmen konzentrieren sich immer stärker auf das Kerngeschäft, vergeben die operativen Dienstleistungen im Facility Management (FM) zunehmend an Fremddienstleister und erzielen mit diesen Maßnahmen zum Teil erhebliche Kosteneinsparungen. Gleichzeitig kann ein Teil der Betreiberverantwortung auf die beauftragten Dienstleister übertragen und das eigene Fachpersonal reduziert werden. Aber Vorsicht: Diesen positiven Aspekten stehen auch einige negative Entwicklungen gegenüber, die es unbedingt zu kompensieren gilt.

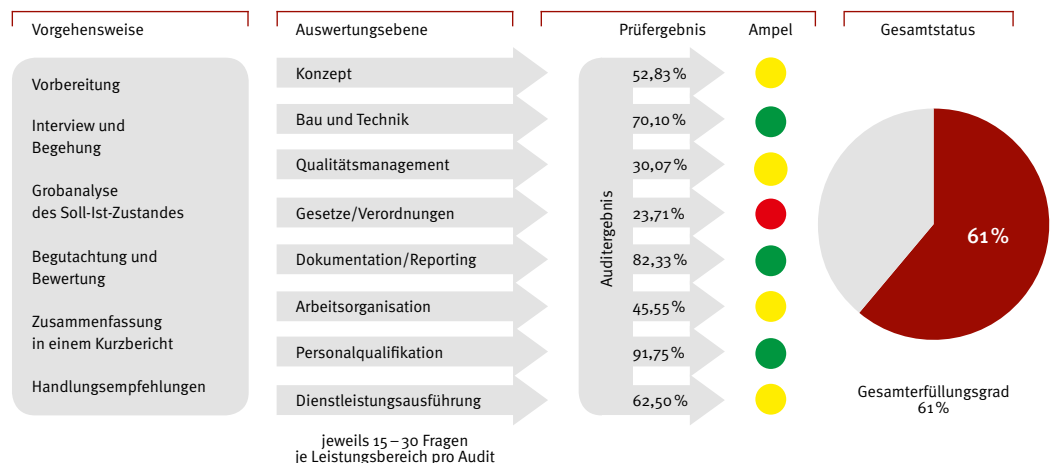
Fremdvergaben und die damit verbundenen Risiken

Mit der Reduzierung des Eigenleistungsanteils in der Technik (z. B. Wartung) sowie im infrastrukturellen Bereich wie z. B. in der Reinigung wird auch die Einflussnahme durch den Auftraggeber auf die vertraglich vereinbarten Qualitätsniveaus reduziert. In der Folge

ist verstärkt eine schleichende Qualitätsreduzierung zu beobachten, die sich insbesondere im technischen Bereich nicht selten mit nachhaltigen Mehrkosten für den Auftraggeber auswirkt. Sehr viel kritischer können aber die Folgen durch eine fehlende oder unsachgemäß ausgeführte Wartung z. B. an einer elektrischen Drehtür sein, wenn dadurch Personenschäden verursacht werden. Solche negativen Folgen unsachgemäßer Arbeit treten auf, obwohl grundsätzlich alle FM-Dienstleister nach DIN EN ISO 9001 zertifiziert sind. Besonders zu beachten ist auch, dass die vollständige Delegation von Betreiber Risiken des Auftraggebers an FM-Dienstleister nicht möglich ist und ein Teil dieser Verantwortung beim Eigentümer/Betreiber verbleibt.

Um diese Qualitätsprobleme deutlich zu reduzieren, hat der FM-Markt reagiert und entsprechende Produkte entwickelt, mit denen die schleichenden Negativ-

Das Audit ist in diverse Hauptkriterien gegliedert und kann je nach Kundenwunsch im Umfang flexibel gestaltet werden.



Für alle Audits im Facility-Management anwendbar (Technik, Reinigung, Sicherheit/Empfang, Catering)



entwicklungen kompensiert werden können. Mit der Durchführung systematischer Audits besteht die Möglichkeit, die Dienstleistungsqualität auf einem relativ hohen Qualitätsniveau zu halten und die Restrisiken der Betreiberverantwortung zu beherrschen.

Qualitätscontrolling vor Ort

Durch die Qualitätsaudits werden die mit den Dienstleistungsunternehmen vertraglich fixierten Gebäudemanagementleistungen im Objekt nach einem speziellen kundenbezogenen Bewertungsraster beurteilt. Dazu erfolgt eine detaillierte Befragung der Dienstleister anhand eines konkreten Fragenkatalogs. Es werden die Instandhaltungsunterlagen gesichtet und stichprobenhaft z. B. die Einhaltung der Wartungszyklen an den technischen Anlagen oder die Qualität der Reinigungsdienstleistungen geprüft und bewertet. Als Ergebnis erhält der Auftraggeber eine detaillierte Auswertung, die den Leistungserfüllungsgrad darstellt und mit einer zusätzlichen Ampelfunktion zur besseren Visualisierung unterlegt wird.

Das in diverse Hauptkriterien gegliederte Audit

Damit kann gemeinsam mit dem Dienstleister gezielt an konkreten Maßnahmen zur Verbesserung der Qualitätssituation gearbeitet werden (siehe Grafik S. 32 unten).

Fazit

Mit der Durchführung der Audits im Facility Management kann die Dienstleistungsqualität auf einem hohen Niveau stabilisiert und die Wahrnehmung der Betreiberverantwortung nachhaltig sichergestellt werden. Das damit für die Eigentümer der Immobilie auf ein Minimum reduzierte Betreiberisiko wirkt sich neben der höheren Verfügbarkeit und dem längeren Werterhalt der Immobilien besonders positiv aus.

„Dienstleistungsqualität auf einem relativ hohen Qualitätsniveau halten“



Profis für
Ihre Immobilie

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 Gebäudemanagement
- Energiemanagement

Baumanagement

- Planungs- und baubegleitendes FM
- Projektsteuerung / Bauherrenvertretung

NORD / FM

HANNOVER • BRAUNSCHWEIG • MAGDEBURG • FRANKFURT

Telefon: (0511) 361-99 79

Email: info@nordfm.de

Internet: www.nordfm.de

Facility Management für Wohnimmobilien

Geboten werden Service für Mieter und sichere, transparente Verwaltung für Eigentümer

Dipl.-Wirtschaftsjur. (FH) Lars Hanke | Geschäftsführer ›Niedersächsische‹ Immobilienservice, Braunschweig



Die Verwaltung von Wohnimmobilien ist heute vielschichtiger und deutlich komplexer als noch vor einigen Jahren. Das Facility Management hielt Einzug in die Wohnungswirtschaft, da einerseits die Ansprüche der Mieter an eine zeitgemäße Hausverwaltung gestiegen sind, andererseits technische Anforderungen moderner Anlagen sowie die Dokumentation zur Rechtssicherheit für Mieter und Hauseigentümer vor dem Hintergrund der zunehmenden Haftungsrisiken immer höhere Anforderungen an eine moderne Hausverwaltung stellen. Denn der Wandel des Vermieters zum Dienstleister ist ein Faktum.

Die ›Niedersächsische‹ Immobilienservice in der Unternehmensgruppe der ›Wiederaufbau‹ hat sich auf die Herausforderungen des modernen Facility Managements für Wohnimmobilien spezialisiert, betreut aber auch Gewerbeimmobilien im Auftragsportfolio. Aufbauend auf die langjährigen Erfahrungen im Verbund mit einem der größten genossenschaftlichen Wohnungsunternehmens in Niedersachsen hat sie sich am Markt einen Namen gemacht und wächst stetig. Kurze Wege und der direkte Draht zu den Kunden, zusammen mit einem hohen Qualitätsanspruch, haben das Unternehmen zu einem zuverlässigen regionalen Immobiliendienstleister werden lassen. Die derzeit 91 Mitarbeiter betreuen ca. 16 000 Wohnungen unterschiedlicher Eigentümer, darüber hinaus verschiedenste Handels- und Gewerbeimmobilien.

Vor noch nicht allzu langer Zeit war die Wohnungsverwaltung noch ein überschaubarer Aufgabenbereich. Auf der einen Seite waren Vermietung und Abrechnung gefragt, auf der anderen Seite kümmerte sich der Hausmeister um Kleinreparaturen und achtete darauf, dass die umschichtigen Treppenreinigungen und das Schneeräumen ordnungsgemäß von den Mietern erledigt wurden.

In einer Zeit des demografischen Wandels, in der wir mit immer mehr älteren Mietern sowie berufstätigen

Single- und Kleinhaushalten konfrontiert sind, werden vielschichtige Anforderungen an das Facility Management von Wohnimmobilien gestellt. Über das klassische kaufmännische, technische und infrastrukturelle Facility Management hinaus werden immer häufiger auch soziale Dienstleistungen nachgefragt.

Einen immer größeren Raum nehmen jedoch auch die Übernahme von Dienstleistungen wie Treppenhausreinigung, Gartenpflege, Wege- und Winterdienst sowie die allgemeine Verkehrssicherheit in und im Umfeld der Immobilie ein. Nicht nur das frühzeitige Erkennen von Gefahrenquellen – wie beispielsweise lose Wegeplatten und Dachziegel sowie Baumschäden – durch regelmäßige Kontrollen ist wichtig. Auch die elektronische Dokumentation dieser Vorgänge vor Ort – z. B. wann erkannt, wann beseitigt – muss das Facility Management leisten, um Haftungsrisiken von Eigentümern und Betreibern der Immobilie abzuwenden. Die exakte elektronische Erfassung dient aber auch als Nachweis für erbrachte Leistungen sowie darüber hinaus der innerbetrieblichen Organisation.

Diese genaue Dokumentationskette sichert sowohl bei Rückfragen zur Betriebskostenabrechnung oder eventuellen Rechtsstreitigkeiten und Nachbarschaftskonflikten den Nachweis der verantwortungsvollen Erfüllung der Pflichten des Vermieters bzw. Hauseigentümers.

Auf die Branche im Bereich der professionellen Bewirtschaftung von Wohnimmobilien kommen weitere neue Herausforderungen zu. Lag der Schwerpunkt bislang vorrangig auf der technischen Betreuung der anvertrauten Wohnimmobilien, so werden – aus Gründen des schon erwähnten demografischen Wandels – immer neue Dienstleistungen nachgefragt werden, auf die das Facility Management flexibel reagieren muss, um die Kundenorientierung und die Mieterzufriedenheit zu gewährleisten.

denste Medien sowie die ständige Erreichbarkeit von 24 Stunden am Tag, 7 Tage die Woche zählt mittlerweile zu den alltäglichen Ansprüchen der Mieter.

Nicht nur auf das stetige Wachsen der Nachfrage nach Serviceleistungen über das reine Wohnen hinaus ist die »Niedersächsische« vorbereitet. Auch die Anlagensteuerung und -überwachung der immer komplexeren Versorgungsinfrastruktur der Wohngebäude wird immer mehr Raum einnehmen. Hier muss das Facility Management gut auf immer schneller werdende Entwicklungsschübe vorbereitet sein. Insbesondere im Bereich des Energie- und Umweltmanagements wird der Wandel der Zeit sehr deutlich. Solarunterstützte Heizungstechnik, die Zunahme technischer Möglichkeiten zur differenzierten Verbrauchserfassung und modernste Heizanlagensteuerung erfordern auch hier spezialisiertes Know-how.

Die »Niedersächsische« erfüllt die aktuellen Anforderungen an ein modernes Facility Management auch speziell für Mietwohnungsimmobilien, ist aber ebenso auf kommende Entwicklungen vorbereitet.

Die Erweiterung des Produktangebots umfasst schon jetzt immer häufiger Einkaufs-, Wäsche-, Menü- und Schlüsselservice oder die Wohnberatung, beispielsweise, um langfristiges Wohnen in der eigenen Wohnung möglich zu machen. Hier kann sich die »Niedersächsische« auch auf die Erfahrungen des anerkannten Services der »Wiederaufbau« stützen, die in ihrem großen Wohnungsbestand mit einem engagierten sozialen Dienst frühzeitig neue Nachfragetendenzen erkennt. Aber auch das Thema der modernen Kommunikation über verschie-

Ihr kompetenter Partner für professionelles Facility Management!

- Gebäude- und Fensterreinigung
- Wohn-/ Vermietungsservice
- Hausmeisterservice
- Gartenpflege, Wege- und Winterdienst



**ALLES
AUS EINER
HAND!**



»Niedersächsische«
IMMOBILIENSERVICE

Marienberger Straße 1
38122 Braunschweig
Tel.: 0531 - 580 80 60
www.niedersächsische.de

Das Mietverhältnis in der Insolvenz

Rechtliche Aspekte der Insolvenz einer Partei eines Mietvertrages über unbewegliche Gegenstände und Räume

Manuel Sack | Rechtsanwalt, Fachanwalt für Insolvenzrecht, Insolvenzverwalter

Dipl.-iur., Dipl.-Immobilienökonom (ADI) Maik Wedemeyer | zertifizierter Zwangsverwalter

Brinkmann & Partner Rechtsanwälte | Steuerberater | Insolvenzverwalter, Braunschweig



Nicht erst die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens, sondern bereits ein anhängiges Insolvenzantragsverfahren über das Vermögen eines Mieters oder Vermieters wirkt regelmäßig für den Vertragspartner des Insolvenzschuldners diverse Fragestellungen auf. Die sich ergebenden Problemkreise sind vielfältig. Im Rahmen dieses Beitrags können nur einige Grundzüge und verschiedene Aspekte aufgezeigt werden, die exemplarisch die Brisanz der Situation veranschaulichen sollen.

„Wohl oder übel“ besteht gemäß §§ 108 ff. Insolvenzordnung (nachfolgend InsO) ein Mietverhältnis etwa über unbebaute Grundstücke, Miet- und Gewerbeimmobilien oder auch nur Teile davon mit Wirkung für die Insolvenzmasse zumindest zunächst einmal fort. Die Beendigung eines unbefristeten oder die vorzeitige Beendigung eines befristeten Mietverhältnisses setzt daher die Kündigung einer Vertragspartei voraus. Ansprüche aus der Zeit vor der Insolvenzeröffnung kann der Vertragspartner des Insolvenzschuldners grundsätzlich nur als Insolvenzgläubiger geltend machen. Somit steht es beispielsweise einem Vermieter wegen rückständiger Mieten oder auch einem Mieter wegen einer Nebenkostenerstattung mit der Fälligkeit vor der Insolvenzantragsstellung lediglich zu, diese Forderung zur Insolvenztabelle anzumelden. Die Befriedigung der Ansprüche erfolgt dann gemäß einer etwaigen Insolvenzquote, sofern das Insolvenzverfahren für eine solche über eine hinreichende Masse verfügt und eine Ausschüttung auf Insolvenzforderungen somit überhaupt vorgenommen werden kann. Die Insolvenz des Mieters und des Vermieters weisen andererseits erheblich abweichende Rechtsfolgen für den jeweiligen Vertragspartner auf, die differenziert zu betrachten sind.

Im Rahmen der Insolvenz des Mieters stellen die Mietzinsforderungen des Vermieters aus der Zeit vor der Insolvenzeröffnung, wie oben bereits dargelegt, lediglich Insolvenzforderungen dar. Ein Zahlungsanspruch gegenüber der Insolvenzmasse besteht daher diesbezüglich grundsätzlich nicht, sofern nicht etwa im Insolvenzantragsverfahren dem Schuldner ein allgemeines Verfügungsverbot gemäß § 21 Abs. 2 Nr. 2, 1. Variante InsO auferlegt wurde und der in diesem Zuge bestellte sogenannte „starke“ vorläufige Insolvenzver-

walter das Mietverhältnis auch in Anspruch genommen hat. Die im Antragsverfahren vom Insolvenzgericht angeordneten Sicherungsmaßnahmen und die rechtliche Ausgestaltung des vorläufigen Insolvenzverwalters können somit für den Vermieter von erheblicher Bedeutung sein und sind daher hinreichend zu prüfen. Ab der Insolvenzeröffnung steht der Zahlungsanspruch für den Mietzins dem Vermieter gegenüber der Insolvenzmasse grundsätzlich gemäß dem Mietvertrag zu. Der Insolvenzverwalter kann jedoch gemäß § 109 InsO das Mietverhältnis ohne Rücksicht auf eine etwaig festgeschriebene Vertragsdauer oder einen Ausschluss des Rechts zur ordentlichen Kündigung mit einer Kündigungsfrist von längstens 3 Monaten zum Monatsende kündigen. Sofern es sich bei dem Mietgegenstand um die Wohnung des Insolvenzschuldners handelt, tritt an die Stelle der Kündigung das Recht des Insolvenzverwalters zu erklären, dass Ansprüche, die nach Ablauf der Kündigungsfrist fällig werden, nicht im Insolvenzverfahren geltend gemacht werden können. Wegen weiterer Mietzahlungen nach der Kündigungsfrist und der sonstigen mietvertraglichen Ansprüche kann sich der Vermieter dann nur noch an den Insolvenzschuldner persönlich halten und nicht mehr die Insolvenzmasse in Anspruch nehmen. In beiden Fällen kann der Vermieter Schadensersatzansprüche wegen der vorzeitigen Beendigung des Vertragsverhältnisses oder wegen der Erklärung des Insolvenzverwalters hinsichtlich der Wohnung des Schuldners wiederum nur als Insolvenzforderung zur Insolvenztabelle anmelden. Die Kündigungsmöglichkeiten des Vermieters in der Mieterinsolvenz sind gemäß § 112 InsO erheblich eingeschränkt. So kann er etwa nach der Antragstellung auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens nicht kündigen wegen des Verzuges mit der Entrichtung der

...ohnhaft in
...und der (die Miet
...der Vermieter
...an folgenden Mietvertrag:
§ 1 Mieträume
...n Hause
...Straße, Haus-Nr., Etage)
...n folgende Räume vermietet:
...Zimmer,
...Kü...

Miete, der in der Zeit vor dem Eröffnungsantrag eingetreten ist. Auch die aufgrund des anhängigen Insolvenzverfahrens offenkundige Verschlechterung der Vermögensverhältnisse des Insolvenzschuldners als Mieter stellt keinen Kündigungsgrund dar. Die Rechtsposition des Vermieters ist auch dadurch beschränkt, dass er sein Vermieterpfandrecht wegen nicht geleisteter Mietzahlungen für eine frühere Zeit als die letzten 12 Monate vor der Eröffnung des Insolvenzverfahrens nicht mehr geltend machen kann. Des Weiteren geht der Räumungsanspruch des Vermieters nicht über den Aussonderungsanspruch aus der Insolvenzmasse hinaus. Auch die Verpflichtung zur Renovierung oder zum Rückbau besteht nur insoweit, dass die Ansprüche nach der Insolvenzeröffnung begründet wurden, also etwa die Abnutzung oder ein Umbau im eröffneten Verfahren stattgefunden hat. Auch die vertraglich zwar vereinbarten und vom Insolvenzverwalter nicht zu erfüllenden Ansprüche auf Räumung, Renovierung und Rückbau sowie auch etwaige Schadenersatzansprüche wegen der vorzeitigen Kündigung des Insolvenzverwalters können vom Vermieter lediglich als Insolvenzgläubiger zur Insolvenztabelle angemeldet werden. Unbenommen bleibt dem Vermieter ansonsten sein gesetzliches oder vertragliches Kündigungsrecht wegen der Nichterfüllung der Mieterpflichten nach der Insolvenzeröffnung.

Im Zuge der Insolvenz des Vermieters tritt die Insolvenzmasse grundsätzlich in seine Stellung ein. Die Forderungszuständigkeit für den Mietzins liegt bei dieser. Die Mietzahlungen sind jedenfalls nach der Insolvenzeröffnung an den Insolvenzverwalter zu leisten. Auch schon im Insolvenzantragsverfahren kann der Insolvenzverwalter zum Einzug von Forderungen ermächtigt worden sein, womit der Mieter bei weiteren Zahlungen an den Insolvenzschuldner Gefahr läuft, nicht mit schuldbefreiender Wirkung geleistet zu haben und ggf. nochmals an den Insolvenzverwalter zahlen zu müssen. Die „Vermieterrolle“ der Insolvenzmasse begründet für den Insolvenzverwalter allerdings nicht nur Rechte, sondern auch Pflichten. Im Rahmen der Verwaltung

des Mietgegenstandes hat er etwa für die Gewährleistung der Verkehrssicherungspflicht oder die vertraglich geschuldete Instandsetzung und auch die Erstellung der Nebenkostenabrechnung Sorge zu tragen. Problematisch ist oft der Rückzahlungsanspruch hinsichtlich einer vom Mieter geleisteten Mietsicherheit. Sollte diese nicht aussonderungsfähig in der Insolvenzmasse vorhanden sein, etwa dadurch, dass der Vermieter diese nicht getrennt von seinem sonstigen Vermögen angelegt hat, was nur bei Wohnraummietverhältnissen gesetzlich vorgeschrieben ist, steht dem Mieter nach der Beendigung des Mietverhältnisses ein Rückzahlungsanspruch nicht zu. Dieser Anspruch kann dann wiederum nur als Insolvenzforderung zur Tabelle angemeldet werden. Hinsichtlich der Beendigung des Mietverhältnisses vonseiten des Insolvenzverwalters und auch des Mieters sind die vertraglich vereinbarten und gesetzlichen Kündigungsgründe und Fristen einschlägig.

DIE VERMIETERINSOLVENZ HAT NICHT NUR AUSWIRKUNGEN IN BEZUG AUF DEN MIETER.

Sie schränkt etwa auch Gläubiger des Insolvenzschuldners ein, denen zur Sicherheit oder sogar zur Befriedigung Mietzahlungsansprüche abgetreten wurden. Eine solche Verfügung wird spätestens mit dem Ablauf des Monats unwirksam, der auf den Monat, in dem das Insolvenzverfahren eröffnet wurde, folgt.

Auch die Veräußerung des Mietgegenstandes durch den Insolvenzverwalter als Eigentümer und Vermieter kann Auswirkungen für den Mieter haben. Zwar bricht auch hier grundsätzlich Kauf nicht Miete. Jedoch wie bei einem Erwerb durch Zuschlagserteilung im Zwangsversteigerungsverfahren gemäß § 57a Zwangsversteigerungsgesetz steht dem Käufer bei der freihändigen Veräußerung durch den Insolvenzverwalter ein einmaliges Sonderkündigungsrecht gemäß § 111 InsO zu. Demnach kann der Erwerber unter Einhaltung der gesetzlichen Frist das vorhandene Mietverhältnis

kündigen, obwohl etwa vertraglich eine wesentlich längere Festlaufzeit vereinbart ist. Das Kündigungsrecht ist jedoch dahingehend beschränkt, dass es nur für den ersten zulässigen Termin ausgeübt werden kann. Zudem bleibt der besondere Schutz für Wohnraummietverhältnisse bestehen. Für einen gewerblichen Mieter kann die Ausübung dieses Sonderkündigungsrechts allerdings existenzbedrohend sein. Insbesondere in einem solchen Fall wäre darüber nachzudenken, mit dem Insolvenzverwalter ein neues Mietverhältnis zu begründen, um einer etwaigen Kündigung des Käufers gemäß § 111 InsO vorzubeugen.

Wie eben an nur einigen Punkten aufgezeigt, hat die Insolvenz des Mieters oder des Vermieters nicht unerhebliche Auswirkungen auf den anderen Vertragspartner des Mietverhältnisses über unbewegliche Gegenstände und Räume. Schon allein die Beantwortung der Fragestellungen, an wen schuldbefreiend zu zahlen ist oder welche Zahlungsansprüche einem Insolvenzverwalter gegenüber geltend gemacht werden können, dürfte zumindest den insolvenzrechtlichen Laien regelmäßig überfordern. Die mit der Insolvenz verbundenen Risiken lassen sich, wenn auch nicht vollständig vermeiden, regelmäßig jedoch zumindest minimieren, sofern rechtzeitig, wenn nicht sogar schon bei dem Abschluss des Mietverhältnisses, die Verschlechterung der Vermögensverhältnisse des Vertragspartners in Betracht gezogen wird. Die Vermögenssituation des Vertragspartners sollte jedenfalls laufend beobachtet und im Zweifel auch überprüft werden. Spätestens bei Offenkundigkeit des Eintritts der Krise mit der Anhängigkeit eines Insolvenzantragsverfahrens dürfte es zwingend erforderlich sein, der weiteren Verschlechterung des Mietverhältnisses nötigenfalls durch Hinzuziehung von im Insolvenzrecht fachkundigen Beratern entgegenzusteuern, um dem Kompetenzvorsprung des Insolvenzverwalters entgegenzutreten zu können und das Mietverhältnis zur Zufriedenheit und im wirtschaftlichen Interesse beider Vertragsparteien fortzuführen bzw. abzuwickeln.



Lärmschutz ist elementares Bedürfnis

Die Lösung: Massiv bauen mit Kalksandstein



Olaf Nickel
Verkaufsleiter
Kalksandsteinwerk
Wendenburg Radmacher
GmbH & Co. KG
Wendenburg

Lärm. Die Nervensäge überhaupt. Er stört, macht wütend, kann das gute Verhältnis zum Nachbarn erheblich ins Wanken bringen und macht schlimmstenfalls krank. Psychisch und physisch. Bis zur Schwerhörigkeit – alles ist möglich. Was ist zu tun, wenn fremder Lärm das eigene Wohlbefinden und die Gesundheit richtig stört?

Die Bauakustik hat die Antwort: Egal ob das Lärmproblem von der viel befahrenen Bundesstraße, dem partybegeisterten Nachbarn, dem schnarchenden Vater oder den spielenden Kinder herrührt, eine gut schalldämmende Wand ist für den Familienfrieden Gold wert. Und hier gilt die bauphysikalische Tatsache, je schwerer die Wand, desto besser ist die Schalldämmung. Denn in den meisten Fällen reicht es schon aus, dem Schall mit einer massiven Wand den Weg zu versperren. Anerkannt hohen Schallschutz bietet hier insbesondere der Wandbaustoff Kalksandstein. Verantwortlich dafür sind seine hohen Rohdichten und das damit verbundene hohe Gewicht. Sie sorgen für wohlthuende Ruhe und stressfreie Erholung.

Zusammen mit dem Stein wird Schallschutz gratis auf die Baustelle geliefert, wo er gleich mit eingebaut wird.

Bereits in der Planungsphase müssen mit der Wahl des Wandbaustoffes entscheidende Lärmschutzweichen gestellt werden. Ein schalltechnisches Nachrüsten eines erstellten Gebäudes ist in der Nutzungsphase fast unmöglich.

Grund genug für den Bauherrn, sich frühzeitig und intensiv über die Schallschutzqualitäten der infrage kommenden Baustoffe zu informieren. Hier sollte er unbedingt von seinem Mitspracherecht Gebrauch machen, denn wie in fast allen anderen Lebensbereichen gibt es auch für den Schallschutz Baustoffe in einer Eignungspalette von sehr gut bis mangelhaft.

Überall dort, wo es auf guten Schallschutz ankommt, sollten schwere, massive Baustoffe verwendet werden. Das ist allgemein bekannt. Es gilt: je schwerer der

Wandbaustoff, desto besser der Schallschutz. Wenn „leichte“ Mauersteine wie Ziegel oder Porenbeton aus Wärmeschutzgründen verwendet werden, verschlechtert sich der Schallschutz teilweise erheblich. Im mehrgeschossigen Wohnungsbau wird diese Tatsache in aller Regel bei der Auswahl berücksichtigt und traditionell schwer und massiv gebaut – in den meisten Fällen mit dem Wandbaustoff Kalksandstein.

Und was sich im Mehrfamilienhausbau bewährt hat und höchste Komfortansprüche sicherstellt, gilt auch für den Bau von Einfamilienhäusern, Doppel- und Reihenhäusern. Warum sollen Bewohner eines Einfamilienhauses schlechter wohnen als die eines Mehrfamilienhauses? Der schalltechnische Komfort innerhalb der eigenen vier Wände wird immer wieder vernachlässigt. Nicht nur der Schall von außen, sondern auch der Lärmpegel von Raum zu Raum trifft oftmals den Nerv der Bewohner.

Allerdings reicht eine schalldämmende Wand für optimalen Lärmschutz selten allein. Denn der Schall breitet sich nach allen Seiten aus. Er sucht sich seinen Weg auch über angrenzende Seitenteile, wie Geschossdecken oder „flankierende“ Wände.

Um diesem Problem ebenfalls Herr zu werden, sind an der Fachhochschule Stuttgart (Lehrgebiet Bauakustik) umfangreiche Untersuchungen durchgeführt worden.

Wie Vergleichsrechnungen an einem üblichen Einfamilienhaus ergaben, wird der Schallschutz bei übereinander liegenden Räumen wesentlich durch die flankierenden Wände, die Seitenwände beeinflusst. Werden statt Kalksandstein in der tragenden Hinterwand des zweischaligen Mauerwerks leichte wärmedämmende Steine wie Ziegel oder Porenbeton verwendet, führt dies sogar zu einer Verringerung der Schalldämmung um weit mehr als 3 dB, was bei leisen Geräuschen vom menschlichen Ohr als Verdopplung der Lautstärke wahrgenommen wird, also eine deutliche Komfortbeeinträchtigung. Ein Verzicht auf schweres Kalksandsteinmauerwerk für die Innenwände verschärft diese Situation zusätzlich.



LÖSUNGSVORSCHLAG

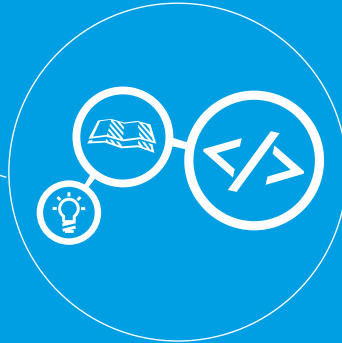
Die bessere und sichere Lösung: sämtliche Wände aus Kalksandstein bauen. Innen- und Außenwände. Das gibt den besten „hausinternen“ sowie auch den optimalen Lärmschutz von außen.



Internetpoesie.

Eine Internetseite, fein ausbalanciert in Optik und Inhalt, absolut eindeutig in Navigation und Information, charakteristisch im Stil und Stoff. Wir gestalten Ihren guten Eindruck im Netz.

www.3fx-media.de



Design • Entwicklung • Online-Marketing

3FX media
Internetagentur

**15.000 AUTOS
ALLE MARKEN**

**ALLE MARKEN.
EIN PARTNER.**

ZWEI BRÜDER – ALLE MARKEN

Wir sind für Sie da!



**WERKSTATT
FÜR ALLE MARKEN.**

Erhältlich im **App Store**

AUTOHAUS GEBRÜDER
bormann

Anmerkungen zu „Sonnenstrom“ und „Energiewende“



Dipl.-Kfm. Frank A. Becker
Geschäftsführer
Becker Systembau GmbH
Braunschweig

Die Struktur der Energieversorgung „brennt den Bürgern auf den Nägeln“ und deren am meisten geschätzte regenerative Energie, nämlich die Photovoltaik, läuft Gefahr, abgewürgt zu werden (Zubau in 2013: 40 % der vorangegangenen Jahre).

Einige Aspekte

Die dezentrale Energie „Photovoltaik“ ist Voraussetzung für private Elektromobilität, da bei Wohnhäusern regenerative Energie nicht aus Windkraft oder Biomasse generiert werden kann.

Die Photovoltaik ermöglicht bei Nutzung vorhandener Dachflächen die dezentrale, kleinteilige Produktion von Strom und dessen Eigenverbrauch, sie führt also weg von klassischen Großkraftwerken mit problematischen Stromtrassen.

Die Vergütung bei der Einspeisung des PV-Stromes ist bei etwa 0,12 Euro pro kWh angekommen, die Gestehungskosten des PV-Stromes liegen bei etwa 0,10 Euro pro kWh (beides je nach Anlagengröße). Damit hat der PV-Strom fast das Kostenniveau von Strom aus Kohle, Öl und Gas erreicht.

Mittlerweile sind die Kosten z. B. des Photovoltaikstromes so niedrig, dass die EEG-Umlage nicht mehr nennenswert gesteigert wird und die hohen Vergütungssätze von vor etwa 14 Jahren in den nächsten Jahren auslaufen werden.

Die Insolvenzen von Herstellern und Installationsbetrieben der in 40 Jahren mühsam aufgebauten PV-Branche hat etwa 70 000 Arbeitslose, den Untergang hunderter Millionen Euro Subventionen an den Produktionsstandorten und das „Abwandern“ milliardenteurer Patente und Rechte nach Asien, nämlich an die Übernehmerfirmen der insolventen deutschen Hersteller, zur Folge gehabt.

So fehlen auch deswegen Gelder für die Intensivierung von Forschung und Entwicklung der PV-Produkte, ge-

rade der Speichersysteme, um Photovoltaik auch im Kontext der Elektromobilität wirkungsvoller werden zu lassen.

Photovoltaikstrom wird meist nur nach seinen Kosten beurteilt und fast nie gesamtwirtschaftlich betrachtet!

Dieser Fehler wurde auch beim Atomstrom gemacht: „Atomstrom kostet nur 0,04 Euro pro 1 kWh“. Dass das die reinen Produktionskosten eines abgeschriebenen AKWs sind und durch den Steuerzahler an die Atomindustrie von 1950 bis 2010 etwa 300 Mrd. Euro Subventionen (nämlich 82 Mrd. Euro staatliche Finanzhilfen, 112 Mrd. Euro Steuervergünstigungen, 100 Mrd. Euro staatliche Förderungen) gezahlt worden sind, dass mehrere Milliarden Euro Räumungskosten bei der „Asse“ anfallen, dass es jährlich viele Millionen Euro Bewirtschaftungskosten über etwa 40 Jahre erfordert, bis ein stillgelegtes AKW abgerissen werden kann (z. B. Hamm-Uentrop: 7 Mio. Euro pro Jahr), dass es Kosten der Zwischen- und Endlagerung, Kosten für das Haftungsrisiko bei Unfällen, Kosten für Castortransporte und Polizeieinsätze in Gorleben etc. gibt, bleibt oftmals unerwähnt.

Diese Denkfehler darf man bei der Beurteilung des Photovoltaikstromes nicht wiederholen.

Die gesamtwirtschaftlichen Vorteile der Photovoltaiktechnik sind u. a.:

- Stärkung der Vermögenssituation der Betreiber von etwa 1,4 Mio. PV-Anlagen,
- PV-Einkünfte für Hunderttausende als sicherer Beitrag zur Altersfinanzierung,
- ca. 100 000 Arbeitsplätze in der Zukunftstechnologie „Solarenergie“,
- PV als „dezentrale Energieversorgung“ bedingt weniger Investitionen in Hochspannungstrassen von Offshore-Windparks zu den Verbrauchern,
- Kappung von mittäglichen Lastspitzen und Spitzenkosten an der Leipziger Strombörse, daher Kostenreduktionen auch bei klassisch produziertem Strom (aufgrund des „Merit-Order-Effektes“ des PV-Stromes wird der Börsenstrompreis jährlich um etwa 4 Mrd. Euro entlastet),

- Einsparung von Energieimporten von Kohle, Gas und Öl durch heimischen PV-Strom in Höhe von 2 Mrd. Euro pro anno,
- Nutzung des günstigen PV-Stromes für den Betrieb von Wärmepumpen und damit Bedienung des größten Energiebedarfes, nämlich der Wärme-/Heizenergie.

Ferner:

- Bei PV-Dachanlagen gibt es keinen Landschaftsverzehr wie bei Windkraftanlagen oder bei Maisfeldern für Biomasse.
- Photovoltaik-Strom ist laut Umfragen die deutsche Lieblingsenergie und sie kennt keine Emissionen von CO₂ oder von Geräuschen.
- PV ist mit Abstand die Technik mit der schnellsten jährlichen Preissenkungsrate; die Kosten haben sich in den letzten drei Jahren halbiert.
- Ohne Photovoltaikanlagen wird ein integriertes Konzept von Elektromobilität und regenerativem Strom im privaten Bereich nicht gelingen.
- Selbstnutzer von PV-Strom entlasten das Energie-wendekonto, da sie auf die EEG-Vergütung bei Einspeisung verzichten und gerade die gewerblichen Selbstnutzer aufgrund einer geringeren zu transportierenden PV-Strommenge dazu beitragen, dass der Netzausbau weniger umfangreich ausfallen kann.

DIE PHOTOVOLTAIKTECHNIK IST ALSO EIN WICHTIGER TEIL DES „REGENERATIVE-ENERGIEN-MIX“.

Es ist wichtig, die Photovoltaik nicht durch eine starre Deckelung des jährlichen Zubaus von PV-Anlagen und durch eine zu hohe Kostenbelastung des Strom-Eigenverbrauches abzuwürgen.

Einige Anmerkungen zu der ins Stocken geratenen Energiewende

Warum wird in der öffentlichen Wahrnehmung davon ausgegangen, dass die Energiewende nichts kosten darf? Jede Umstrukturierung in Unternehmen und Organisationen ist mit Kosten verbunden, die dann sinnvoll sind, wenn am Ende ein positives Ergebnis entsteht. Dass die Energiewende dieses positive Ergebnis ökonomisch und ökologisch haben wird, ist wohl unstrittig.

Die monatliche Belastung eines durchschnittlichen Haushaltes für sämtliche regenerative Energien liegt bei etwa 16 Euro und wäre geringer, wenn nicht mittlerweile fast alle großen Unternehmen von der Umlage

freigestellt wären und nicht Kosten in die Umlage eingerechnet würden, die nichts mit ihr zu tun haben.

Die viel gescholtene EEG-Umlage ist nur ein Bestandteil von acht, aus denen sich der Strompreis zusammensetzt. Warum verändert man nicht die anderen sieben Bestandteile?

Warum werden energieintensive Firmen komplett von der EEG-Umlage befreit? Sie könnten doch zumindest einen zumutbaren Anteil mittragen (z. B. Großkonzerne).

Warum werden die Kosten/Subventionen der Energiewende kritisiert und die staatlichen Hilfen für die Bereiche Gas, Kohle, Öl und Atom in der Zeit von 1950 bis 2010 in Höhe von etwa 600 Mrd. Euro klaglos hingenommen?

Warum bleiben die „verdeckten“ volkswirtschaftlichen Kosten der klassischen Energieträger bei deren Beurteilung unerwähnt (das sind 40 Mrd. Euro allein in 2012 für Finanzhilfen, Steuervergünstigungen und externe Kosten)? Wären diese Kosten nach der EEG-Methode auf die Stromverbraucher umgelegt worden, hätte das im Jahr 2012 eine Kostensteigerung der kWh um 10,20 Cent bedeutet.

Da die „heimische“ regenerative Energie weniger Importe klassischer Energieträger nötig werden lässt, reduziert sich auch unsere politische Abhängigkeit gegenüber den Lieferländern.

In dem Zusammenhang soll auch erwähnt werden, dass die Spätfolgen der CO₂- und Cäsium-Emissionen der konventionellen Energien gigantische Kosten im Gesundheitswesen und über die Folgen der Klimaveränderung volkswirtschaftliche Schäden und Kosten in unglaublicher Höhe verursachen.

Der weitere Zubau von Kohlekraftwerken, gerade vor dem Hintergrund eines reformbedürftigen europaweiten CO₂-Emissionshandels, ist ökologisch und ökonomisch unklug. Der europaweite Handel mit billigen CO₂-Emissionszertifikaten („Verschmutzungsrechte“) führt dazu, dass die durch die regenerative Energie in Deutschland eingesparten Millionen Tonnen CO₂ in anderen Ländern in die Atmosphäre abgegeben werden dürfen.



FAZIT

Verfügbarkeitsschwankungen regenerativen Stromes sollten folglich nicht mit Kohlekraftwerken, sondern durch Gaskraftwerke ausgeglichen werden.

Klare, verlässliche Rahmenbedingungen, die endlich auch über einen längeren Zeitraum unverändert gelten, sind die Voraussetzungen für Investitionen in regenerative Energien und die erfolgreiche Vollendung der Energiewende.

Ein Verlangsamen der Energiewende macht volkswirtschaftlich, ökologisch und politisch keinen Sinn und wäre ein fatales Signal an andere Länder, die das Funktionieren unserer Energiewende als Voraussetzung für die eigene Energiewende ansehen.

Autorenübersicht

Service-Seiten Immobilien



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

Autoren: Hermann Altmeppen (S. 20 – 21),
Stephan Lechelt (S. 24)



AppelHagen Rechtsanwälte
Steuerberater PartGmbH
Theodor-Heuss-Straße 5a, 38122 Braunschweig

Telefon 0531 2820-0
Telefax 0531 2820-525

infobs@appelHagen.de
www.appelHagen.de

Autoren: Ilka Hahne (S. 27 – 28),
Steffen Helbing (S. 28 – 29)



Becker Systembau GmbH
Steinweg 31, 38100 Braunschweig

Telefon 0531 2569960
Telefax 0531 2569966

becker@bs-systembau.de
www.bs-systembau.de

Autor: Frank A. Becker (S. 40 – 41)



Braunschweigische Landessparkasse
Friedrich-Wilhelm-Platz, 38100 Braunschweig

Telefon 0531 487-0
Telefax 0531 487-3572

kundenservice@blsk.de
www.blsk.de

Autoren: Andy Blumenthal (S. 7 – 8),
Werner Schilli (S. 9)

bulthaup GAGGENAU SIEMENS SUB-ZERO WOLF

SieMatic

JOPPE
EXKLUSIVE KÜCHEN

die villa
Manufakturküchen by Joppe

Miele BLANCO BRITA GUTMANN OF

// SieMatic S3

Hochwertige Aluminium-Griffe in sieben verschiedenen Farbtönen, die Sie nach Lust und Laune kombinieren und auch ganz leicht austauschen können. Einfach die Farben für Türen, Griffschalen und Griffprofile wählen und ganz nach Geschmack zusammenstellen. Auch die Unter- und Oberschrankregale sowie die Hochschrank-Vitrinen sind in den S3 Akzentfarben matt und glänzend lackiert erhältlich.

Doch das Schönste: Die neue Farbenfreude kostet nicht mehr, sondern weniger, als Sie denken.

Moderne
Küchen-
architektur
auf über
1.800 m²!



Büro der Vermesser Schmidt und Sjuts GbR
Wendenstraße 26, 38100 Braunschweig
Telefon 0531 24495-0
Telefax 0531 24495-19
info@der-vermesser.de
www.der-vermesser.de
Autor: Andreas Schmidt (S. 11)



Rechtsanwälte | Steuerberater | Insolvenzverwalter

Brinkmann & Partner
Rechtsanwälte | Steuerberater |
Insolvenzverwalter
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. 36 – 37)



Fagus GmbH
Harxbütteler Straße 3, 38100 Braunschweig
Telefon 05307 9310
Telefax 05307 93131
office@fagus-gmbh.com
www.fagus-gmbh.com
Autor: Thomas W. Buchler (S. 12 – 13)



Groß Mohr Bode
Partnerschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Groß Mohr Bode Partnerschaft
Steuerberatungsgesellschaft
Am Fallersleber Tore 6, 38100 Braunschweig
Telefon 0531 1220-0
Telefax 0531 1220-90
info@gross-mohr-bode.de
www.gross-mohr-bode.de
Autor: Jörg Bode (S. 22 – 23)



iwB Ingenieurgesellschaft mbH
Wendentorwall 16, 38100 Braunschweig
Telefon 0531 24361-0
Telefax 0531 24361-99
iwB@iwB-ingenieure.de
www.iwB-ingenieure.de
Autoren: Jan Laubach (S. 17),
Michael Michler (S. 18 – 19)



Kalksandsteinwerk Wendeburg Radmacher
GmbH & Co. KG
Straße zum Kalksandsteinwerk,
38176 Wendeburg
Telefon 05303 9191-0
Telefax 05303 9191-10
info@ks-radmacher.de
www.ks-radmacher.de
Autor: Olaf Nickel (S. 38)



Dr.-Ing. Peter Martens & 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
Autor: Frank Puller (S. 26)



Nibelungen-Wohnbau-GmbH
FreyasträÙe 10, 38106 Braunschweig
Telefon 0531 30003-0
Telefax 0531 30003-362
info@nibelungen24.de
www.nibelungen24.de
Autoren: Maren Sommer,
Rüdiger Warnke (S. 14 – 16)



Niedersächsische Immobilienservice
Marienberger Straße 1, 38122 Braunschweig
Telefon 0531 5808060
Telefax 0531 58080619
info@niedersaechsische.de
www.niedersaechsische.de
Autor: Lars Hanke (S. 34 – 35)



NORDDEUTSCHE
FACILITY-MANAGEMENT GMBH

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. 32 – 33)



Petereit Immobilien
Telefon 0531 4811700
Telefax 0531 48117022
info@pi-bs.de
www.petereit-immobilien.com
Autor: Tim Petereit (S. 30 – 31)



Stadt Braunschweig
Abteilung Umweltschutz
Richard-Wagner-StraÙe 1-2, 38106 Braunschweig
Telefon 0531 470-6328
Telefax 0531 470-6399
umweltschutz@braunschweig.de
www.braunschweig.de
Autor: Heinz-Georg Leuer (S. 10)



SQR Rechtsanwälte LLP
Wolfenbütteler Straße 45, 38124 Braunschweig
Telefon 0531 31073-10
Telefax 0531 31073-3110
info@sqr-law.de
www.sqr-law.de
Autor: Bernhard Motzkus (S. 25)



Bei Kauf oder Verkauf: Gehen Sie zu Deutschlands größtem Makler.*

Sie sind auf der Suche nach Ihrer Wunschimmobilie oder wollen Ihre Immobilie verkaufen?

Sprechen Sie uns an und profitieren Sie von unserer außerordentlichen Kenntnis des regionalen Immobilienmarktes und unserer Vernetzung im Braunschweiger Land. Nutzen Sie unser Know-how und den größten Maklerverbund Deutschlands.

Unser Serviceangebot auf einen Blick:

- individuelle Betreuung und Abwicklung aus einer Hand
- Besichtigung und Bewertung Ihrer Immobilie
- Erstellung professioneller Verkaufsunterlagen
- Nutzung des umfangreichen Netzwerks der Landessparkasse mit einer umfassenden Datenbank finanzierungsgeprüfter Käufer und Verkäufer
- Präsentation Ihrer Immobilie in unseren Niederlassungen, im Internet und auf www.blsk.de
- Koordination und Durchführung von Besichtigungen
- Prüfung von Kaufverträgen
- Begleitung von der Vertragsaufsetzung bis zum Notartermin

*Immobilienmanager, Ausgabe 09/2013: Sparkassen-Finanzgruppe ist Deutschlands größter Makler.



Sprechen Sie uns an: Telefon 0531 487-3854

 Braunschweigische
Landessparkasse