



ImmoAktuell.

Immobilien, Wohnen und Leben.



Editorial

Wir sind Martin Zajac, Daniel Wissen und Torsten Radloff. Wir leiten das RE/MAX-Immobilienbüro in Berlin als selbstständige Unternehmer.

Gemeinsam mit meinem erfahrenen Immobilienmakler Team, sind wir bestrebt unseren Kunden den bestmöglichen Service zu bieten.

Falls Sie eine Immobilie kaufen oder verkaufen möchten, mieten oder vermieten möchten, sind Sie bei uns in den besten Händen.

Sprechen Sie mit uns über Ihre Wünsche und Vorstellungen und genießen Sie Ihre Freizeit. Um den Rest kümmern wir uns für Sie.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

RE/MAX Living Services GmbH & Co. KG
Börnestr. 22
Ecke Langhansstraße
13086 Berlin

<https://living-berlin.remax.de/de/>
T 030 33 85 32 62
E livingimmobilien-berlin@remax.de
@remax.de

Droht eine Enteignung von Immobilieneigentümern?

EU verschärft Gebäudesanierungspflicht.



In Deutschland gibt es zahlreiche schöne Altbauten, viele davon mit einer schlechten Energieeffizienzklasse und schwierig zu sanieren. Auch vor ihnen wird eine Verschärfung der europäischen Klimagesetzgebung nicht Halt machen.

Online und in manchen Printmedien kocht die Gerüchteküche: Ein Maßnahmenpaket der EU mit der Bezeichnung „Fit for 55“ erregt Aufsehen, reißerische Schlagzeilen und vehemente Dementi wechseln sich ab, sogenannte Faktenchecker (selbst selten genug neutral) haben Hochkonjunktur. Viele Immobilienbesitzer sind verunsichert. Was hat es damit auf sich?

Bereits 2021, als die Bürger mit einem anderen Thema vollauf beschäftigt waren, verabschiedete die EU das „Europäische Klimagesetz“. Dessen vorrangiges Ziel ist es, Europa bis 2050 in allen Bereichen „klimaneutral“ zu machen. Das klingt sehr weit entfernt?

Mitnichten, denn als primäres Zwischenziel wurde vereinbart, dass die CO₂-Emissionen der EU-Mitgliedsstaaten bereits bis 2030 um 55 Prozent gegenüber denen von 1990 sinken sollen. Hier knüpft das Energiesparmaßnahmenpaket „Fit for 55“ an, zuletzt novelliert im Februar 2023. Gemäß den darin enthaltenen Vorschlägen sollen

Wohngebäude bis 2030 die Energieeffizienzklasse E und bis 2033 die Effizienzklasse D erreichen. Noch handelt es sich dabei nur um Vorschläge – die aber durchaus bald Gesetzesrang erlangen könnten.

Während Neubauten sowieso schon strengsten Energiesparvorgaben unterliegen, zeichnet sich für deutsche Bestandsimmobilien ein schmerzhaftes Problem ab: Annähernd 40 Prozent von ihnen sind „alt“ und haben nach derzeitiger Einstufung den Energieverbrauchs-kennwert F oder schlechter.

Kai Warnecke, Präsident des Eigentümerverbands Haus & Grund, warnt: „Für viele Gebäude der Energieklassen F und G wird eine Sanierung keine Option sein, der Ersatzneubau mindestens 1.200 Milliarden Euro kosten. Für viele private Eigentümer beendet die EU damit den Traum von den eigenen vier Wänden.“ Warnecke äußerte zudem starke Zweifel, dass sich die energetischen Mindestanforderungen bei zahlreichen Gebäuden überhaupt technisch umsetzen lassen und dass ausreichend handwerkliche Ressourcen zur Verfügung stehen. Die Ziele seien in den kurzen Zeiträumen kaum zu erreichen. Allein in Deutschland werden von den anstehenden Verschärfungen voraussichtlich etwa drei Millionen Bestandsimmobilien betroffen sein.

Darauf beziehen sich auch die Schlagzeilen, die von Nutzungsverbot oder gar Enteignung sprechen. Artikel 31 des EU-Vorschlags besagt dazu jedoch: „Die Mitgliedstaaten legen fest, welche Sanktionen bei einem Verstoß

gegen die innerstaatlichen Vorschriften zur Umsetzung dieser Richtlinie zu verhängen sind. [...] Die Sanktionen müssen wirksam, verhältnismäßig und abschreckend sein.“

Die EU selbst nennt somit gar keine konkreten Sanktionen, sondern überlässt die Ausgestaltung den Mitgliedsländern. Und es wird fleißig abgewiegelt – auf eine Anfrage der dpa antwortete die EU-Kommission etwa: „Unter keinen Umständen erwarten wir, dass jemand aus dem Haus geworfen wird, um Effizienzvorgaben umzusetzen.“ Frans Timmermans, EU-Klimaschutzkommissar und Vizepräsident der Kommission, betont auf Nachfrage der Zeitschrift „Capital“ ebenfalls ausdrücklich, der Vorschlag würde „niemanden enteignen, der sein Haus nicht saniert“. Schöne Worte, die beruhigen sollen. Nur: Weder Timmermans noch die EU-Kommission entscheiden das letztlich.

Wie werden also die Sanktionen in den einzelnen Mitgliedsstaaten der EU aussehen? Garantiert unterschiedlich, möglicherweise sogar sehr unterschiedlich. Die Vorgaben, dass sie „wirksam“, „verhältnismäßig“, aber insbesondere auch „abschreckend“ sein sollen, lassen erheblichen Interpretationsspielraum.

Das Bundesverfassungsgericht schreibt in seiner Pressemitteilung Nr. 31/2021, die sich auf ein Urteil vom 24. März 2021 bezüglich einer Verfassungsbeschwerde zum Klimaschutzgesetz bezieht, Folgendes: „Künftig können selbst gravierende Freiheitseinbußen zum Schutz des Klimas verhältnismäßig und verfassungsrechtlich gerechtfertigt sein.“

Zwar hängt dieser rechtskräftige Beschluss nicht unmittelbar mit den oben erwähnten Sanktionen zusammen – er

könnte aber durchaus als Begründung für so manche besonders „wirksame“ und „abschreckende“ Maßnahme dienen, sollte das politisch gewünscht sein. Es mag jeder selbst beurteilen, ob dieses Szenario bei unserer derzeitigen Regierung Realität werden könnte oder ob sie das Gebot der Verhältnismäßigkeit respektieren wird.

Unabhängig davon zeichnet sich aber auch im bestmöglichen Fall ab 2030 ein Problem bei nicht sanierbaren Immobilien ab, nämlich der Wertverlust aufgrund der Gesetzeslage. Das wäre dann zwar rechtlich gesehen keine Enteignung, faktisch käme dies einer solchen aber dennoch sehr nahe.

Quellen: bundesregierung.de, consilium.europa.eu, bundesverfassungsgericht.de, haufe.de, hausundgrund.de, capital.de, handelsblatt.de, dpa-fact-checking.com, anwalt-suchservice.de, stuttgarter-immobilienwelt.de, spiegel.de

Osterlamm nach Omas Rezept.

Das traditionelle Ostergebäck einfach selbst backen.



Ein süßes gebackenes Lämmchen ist die Krönung jeder bunt gedeckten Osterfrühstückstafel!

Und so geht's: Den Backofen auf 180 Grad Ober- und Unterhitze (Umluft

160 Grad) vorheizen. Eine Osterlammform (15 cm hoch, Füllvolumen 900 ml) mit Butter einfetten und mit etwas Mehl bestäuben.

Für den Teig die weiche Butter mit dem Zucker schaumig rühren. Das Salz und den Zitronenabrieb hinzugeben und verrühren. Die Eier unterrühren. Das Mehl mit dem Backpulver mischen, sieben und zum Teig geben. Den Zitronensaft untermischen.

Den Teig in die Backform füllen, die Form dabei bis zu 2/3 ausfüllen. Das Osterlamm für 40 Minuten im vorgeheizten Backofen backen lassen. Dann vorsichtig aus der Form holen,



Zutaten

- 150 g weiche Butter
- 130 g Zucker
- 1 Prise Salz
- 1 TL Zitronenabrieb
- 3 Eier (Größe M)
- 180 g Weizenmehl (Type 405)
- 2 TL Backpulver
- 2 – 3 EL Zitronensaft
- etwas Butter und Mehl für die Form

Für den Osterlamm-Rührteig:



90 Minuten auskühlen lassen und üppig mit Puderzucker bestäuben.

Wir wünschen frohe Ostern!

Knackig, aromatisch und gesund.

Der Gemüsegarten im April.

Der April mag wettertechnisch wankelmütig sein, ist aber bestens geeignet, die neue Saison im Nutzgarten vorzubereiten. Nun können die meisten Wurzelgemüse wie Pastinaken, Karotten und Rote Bete ins Beet gesät werden.

Denken Sie daran, vor der Aussaat ins Freiland den Boden großzügig aufzulockern und etwas Kompost

und gegebenenfalls Dünger einzuarbeiten.

Sie haben nun die Wahl: Soll es Frühlingsgemüse sein, das schnell wächst, früh geerntet werden kann und relativ unempfindlich gegenüber Nachtfrösten ist? Mit der Aussaat von Radieschen, Eisbergsalat, Kopfsalat, Spinat oder Kohlrabi können Sie dann nichts falsch machen.

Auch Sommergemüse wie Paprika, Zucchini, Tomaten, Auberginen oder Gurken sind eine gute Wahl, allerdings sind sie meist frostempfindlicher und können erst später geerntet werden. Bis zu den Eisheiligen im Mai macht es Sinn, die sensibleren Pflanzen vor Frost zu schützen, etwa mit Rindenmulch oder einem Gartenvlies. Alternativ können Sie aber z. B. auch Paprika und Tomaten zunächst im

Haus anziehen und erst später ins Beet pflanzen.

Ab April können jedoch auch Wintergemüse wie etwa viele Kohlsorten, Rüben, Schwarzwurzeln, Pastinaken, Karotten oder Rote Bete ins Beet gesät werden. Die gelbe Blüte der robusten

Schwarzwurzel stellt übrigens einen ansprechenden Blickfang im Garten dar, als Gemüse wird die winterharte Wurzelknolle immer beliebter. Sollten Sie Schwarzwurzeln einplanen, dann starten Sie mit diesen. Sie haben die längste Entwicklungszeit, sind aber sehr gesund, da kalorienarm, vitamin-,

mineral- und ballaststoffreich.

Mit etwas Geduld und Hingabe steht bald die erste Ernte an. Freuen Sie sich über Ihren Erfolg im eigenen Gemüsegarten und genießen Sie Ihre frischen, selbst produzierten Lebensmittel!

Zwangsversteigerung – Chance oder Risiko?

Damit das Schnäppchen nicht zur Kostenfalle wird.



6.200 Häuser kamen in Deutschland im ersten Halbjahr 2022 unter den Hammer – Tendenz steigend. Vor dem Hintergrund einer schwächelnden Konjunktur, steigenden Inflation und sinkenden Kaufkraft wächst die Anzahl der Privatsolvenzen und zugleich derer, die hoffen, bei einer Zwangsversteigerung ein Schnäppchen machen zu können. Doch die Rechnung geht nicht immer auf. Welche Risiken gibt es und was gilt es rechtlich zu beachten?

Die Katze im Sack: Das größte Risiko beim Kauf einer Immobilie in einer Zwangsversteigerung sind oftmals fehlende Informationen: So enthält die Versteigerungsakte, die Sie beim zuständigen Amtsgericht einsehen können, zwar neben anderen wichtigen Unterlagen wie Grundbuchauszug und Baulastenverzeichnis auch ein Verkehrswertgutachten. Dieses ist jedoch nur begrenzt aussagefähig, wenn der insolvente Eigentümer eine Besichtigung der Innenräume verweigert. Nicht selten kommt es vor, dass selbst der Gutachter die Immobilie nur von außen ansehen kann. So ist der neue Eigentümer vor Überraschungen wie Feuchtigkeitsschäden oder anderen Baumängeln nicht gefeit und kann nicht einschätzen, welche Sanierungskosten auf ihn zukommen.

Fehlende Unterlagen: Zuweilen fehlen auch Unterlagen wie Baupläne oder gar (weiterhin gültige) Mietverträge, weil der bisherige Eigentümer sie verloren hat oder nicht herausgibt. Dazu ist er ebenso wenig verpflichtet wie zur Angabe von Schäden oder Altlasten im Gebäude oder auf dem Grundstück. Für den neuen Besitzer kann das vermeintliche Schnäppchen also zur Kostenfalle werden, zumal er kein Recht auf Rückgabe oder Widerruf hat. Auch eine Mängelhaftung ist ausgeschlossen.

Etwaige Zwangsräumung: Arbeitslosigkeit, Krankheit, Scheidung – viele Menschen, die durch eine Zwangsversteigerung ihr Zuhause verlieren (meist weil sie den Bankkredit nicht mehr bedienen können), haben schwere Zeiten durchlebt. Es kommt vor, dass sie sich weigern, auszuziehen. In diesem Falle entstehen bei einer Zwangsräumung zusätzliche Kosten. Ist das erworbene Objekt vermietet, räumt das Gesetz nach Paragraph 57a ZVG dem Käufer für kurze Zeit bei Eigenbedarf ein Sonderkündigungsrecht ein. Lassen Sie sich hierzu von einem Fachanwalt beraten!

Die Finanzierung klären: Bei Zwangsversteigerungen gibt es einige Besonderheiten. Der Gläubiger, meist die Bank, fordert vom erfolgreichen Bieter eine Sicherheitsleistung von zehn Prozent des Kaufpreises, die sofort fällig ist. Das Amtsgericht verlangt ein Prozent des KP plus Zinsen für die Zeit zwischen Zuschlag und Bezahlung der gesamten Immobilie. Notar- oder Maklergebühren fallen nicht an. Wie beim regulären Kauf entstehen jedoch Kosten für den Eintrag ins Grundbuch und die Grunderwerbsteuer.

Im Eifer des Gefechts: Bewahren Sie beim Bieterwettbewerb einen kühlen

Kopf und halten Sie an Ihrer zuvor festgelegten Obergrenze fest. Ansonsten laufen Sie Gefahr, mehr zu bezahlen, als die Immobilie wert ist. Doch selbst wenn es keine weiteren Interessenten gibt, können Sie nicht darauf bauen, die Immobilie für einen Spottpreis zu erwerben. Denn das Gericht muss Höchstgebote unter 50 Prozent ablehnen. Liegt das höchste Gebot bei weniger als 70 Prozent des Verkehrswerts, kann der Gläubiger einen zweiten Verhandlungstermin beantragen. Beim zweiten Versteigerungstermin gelten diese Hürden nicht mehr, doch darauf spekuliert eventuell auch die Konkurrenz ...

Hohe Nachfrage: Laut Axel Mohr vom Zwangsversteigerungs-Dienstleister Argetra sind zwangsweise versteigerte Immobilien günstiger als solche auf dem freien Markt. „Dies ist jedoch von Region zu Region sehr unterschiedlich“, relativiert der Experte. Vor allem in Metropolen wie Berlin, Frankfurt am Main, München oder Stuttgart ist die Nachfrage groß. In München beteiligen sich laut Rechtspflegerin Mirja Kapfer doppelt so viele Interessenten an Zwangsversteigerungen wie noch vor fünf Jahren. Den Beobachtern zufolge finden wirklich attraktive Immobilien oft auch bei Zwangsversteigerungen einen Käufer, der bereit ist, einen marktüblichen Preis zu zahlen.

Quellen: capital.de, homeday.de, sueddeutsche.de, focus.de, ratgeber-immowelt.de, kgk-kanzlei.de



**RE/MAX GERMANY
CONVENTION 2023**

21. April 2023 | Berlin