

Unter dem HAMMER

Ein Ballhaus wie aus dem Märchen

Einmal wie eine Prinzessin oder ein Prinz leben – das historische Ballhaus in Pankow könnte es möglich machen. Das 1654 Quadratmeter große Grundstück, auf dem es steht, wird am 22. März um 13 Uhr von der Deutschen Grundstücksauktionen AG im abba Berlin Hotel versteigert. Das Ballhaus wurde 1880 erbaut und 1892 um den Saal ergänzt. Von 1993 bis 1995 wurde das denkmalgeschützte Gebäude für fünf Millionen Euro originalgetreu restauriert. Der zehn Meter hohe Saal besitzt einen Fußboden aus Eichenparkett und ist mit aufwendigen Deckenbemalungen und Stuck verziert. Bis zu 460 Gäste finden darin Platz. Ein Wintergarten und ein Barbereich liegen direkt daneben. Das Haus beeindruckt auch von außen: Die Fachwerkfassade, Bogenfenster und Türme erinnern an andere Zeiten. **sv**



Foto: Deutsche Grundstücksauktionen AG

| | |
|---------------------|-------------------|
| OBJEKT | SAALFLÄCHE |
| Ballhaus | 500 qm |
| MINDESTPREIS | LAGER |
| 950 000 Euro | Berlin-Pankow |
| GRUNDFLÄCHE | BAUJAHR |
| 1654 qm | 1880/1892 |

NACHRICHTEN

Grunderwerbsteuer steigt im Norden auf Spitzenwert

Schleswig-Holstein wird im kommenden Jahr Spitzenreiter bei der Grunderwerbsteuer in Deutschland und verteuert damit erneut den Kauf von Grundstücken. Der Satz soll zum 1. Januar 2014 von fünf auf 6,5 Prozent steigen, beschloss das Kabinett in Kiel. Bisher steht das Saarland mit 5,5 Prozent ganz oben. In Schleswig-Holstein war die Grunderwerbsteuer erst 2012 von 3,5 auf fünf Prozent gestiegen, um die Einnahmen des Landes zu erhöhen. Die Steuer sei die einzige relevante Möglichkeit des Landes, die eigene Einnahmesituation zu beeinflussen, erklärte Finanzministerin Monika Heinold (Grüne). **dpa**

Böses Erwachen auf den Balearen

Neue EU-Verordnung zum Vererben: Wer dauerhaft im Ausland lebt, sollte sein Testament überprüfen

VON RUTH BOHNENKAMP

Während hierzulande in diesen Tagen Mützen und Schals angesagt sind, springt Christoph Albeck mit leichtem Sakko bekleidet in seinen Porsche Cayenne. Er ist unterwegs zu Kunden, einem älteren deutschen Ehepaar, das eine Finca auf Mallorca kaufen möchte. Der Makler hat mehrere Objekte im Auge, die er ihnen zeigen will. Der aus Süddeutschland stammende Albeck hat sich nach seinem VWL-Studium auf Mallorca niedergelassen, ist mit einer mallorquinischen Frau verheiratet und hat zwei Söhne. Albeck lebt von Deutschen, die Häuser und Wohnungen auf der Insel kaufen – um hier Urlaub zu machen oder ihren Lebensabend im sonnigen Süden zu verbringen.

Doch nicht nur für Albeck, auch für alle anderen rund 300 000 Deutschen, die bis auf wenige Wochen im Jahr auf den Balearen und dem spanischen Festland leben, tickt die Uhr. Ab 2015 tritt eine neue EU-Verordnung für Erbfälle in Kraft – und die hat ihre Tücken. Um künftigen Erben böse Überraschungen zu ersparen, besteht schon heute Handlungsbedarf. „Jedes Testament gehört auf den Prüfstand“, rät Christoph Oehler, Mitglied des Vorstands der Notarkammer Berlin. „Sonst kann bei den Residenten eines Tages mallorquinisches Erbrecht zur Anwendung kommen. Egal, ob der Erblasser das wollte oder nicht.“

Die neue EU-Verordnung gilt für alle Erbfälle, die nach dem 17.8.2015 eintreten. An wen der Nachlass des Verstorbenen geht, richtet sich dann grundsätzlich nicht mehr nach der Staatsangehörigkeit des Erblassers, sondern nach dem Land oder der Region, wo er seinen letzten gewöhnlichen Aufenthalt hatte. Für die vielen deutschen Ruheständler in Spanien bedeutet dies beispielsweise, dass ihre künftigen Erben sich mit spanischem Erbrecht, mallorquinischem Recht oder sogar den Erbvorschriften einzelner Regionen herumpflanzen müssen. Mit der Folge, dass sie im schlimmsten Fall leer ausgehen. „In einigen Regionen weicht das Recht sehr deutlich vom nationalen spanischen Recht ab“, warnt Rechtsanwalt Günter Mentz, der Kanzleistanorte in Würzburg und in Manacor im Osten Mallorcas leitet.

Bisher gilt: Stirbt ein deutscher Staatsangehöriger, der seinen Nachlass nicht geregelt hat, greift nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) die gesetzliche Erbfolge. War der Erblasser zum Beispiel verheiratet und hatte zwei Kinder, erhält die Ehefrau nach deutschem Recht im Regelfall die Hälfte des Vermögens, die Kinder je ein Viertel. Dies gilt, nach jetzigem Recht, auch für die Villa an der Costa Brava oder die Ferienwohnung in Madrid.



Wer erbt die Finca? Die neue Verordnung gilt für Erbfälle nach dem 17.8.2015. An wen der Nachlass geht, richtet sich dann nicht mehr nach der Staatsangehörigkeit des Erblassers, sondern nach dem Recht des Landes, in dem er zuletzt lebte. Foto: Hypostar/epf/fotolia/Gunnar Nienhaus

In Zukunft soll sich das ändern: Hat der Erblasser keine Regelung getroffen und hatte er seinen gewöhnlichen Aufenthalt zuletzt im EU-Ausland, also etwa in Spanien, gilt spanisches Recht – und zwar nicht nur für die Immobilien dort, sondern auch für das Einfamilienhaus in Berlin oder das Aktiendepot bei einer deutschen Bank, kurz: für das gesamte Vermögen. Danach hat die Ehefrau nur eine sehr schwache Position. Statt hälftige Miteigentümerin des Nachlasses zu werden, erhält sie nur ein Nießbrauch- beziehungsweise Nutzungsrecht an den Immobilien. Eigentümer werden allein die Kinder.

Zwar gelten auch nach bisherigem Recht bereits Sonderregeln, wenn die Immobilien statt in Spanien oder Italien in Großbritannien oder den USA liegen. Allerdings werden nur die dortigen Immobilien nach dem ausländischen Recht vererbt – nicht das Vermögen in Deutschland. „Erbfälle mit Immobilien im Ausland führen bei einigen Ländern zu Nachlassspaltungen, die immer kompliziert sind“, erklärt Axel Warda, Notar in Gangelm am Niederrhein. Er beurkundet oft Testamente und Erbverträge, bei denen es um Objekte im grenznahen Holland und Belgien geht.

Um Zwist in der Familie zu vermeiden und dafür zu sorgen, dass der überlebende Ehepartner ab August 2015 beim Erben nicht mehr oder weniger leer ausgeht, sollten bestehende Testamente jetzt überprüft und angepasst werden. Meist wünschen Ehegatten, dass zunächst der überlebende Partner den gesamten Nachlass erhält und erst nach dessen Tod die Kinder an der Reihe sind. Sie verfassen ein sogenanntes Berliner Testament.

Um klarzustellen, dass ab August 2015 der gesamte Nachlass – inklusive des spanischen, belgischen oder italienischen Ferienhauses – nach deutschem Recht auf den Ehepartner übergeht, hilft folgende Klausel im Testament. „Für meinen gesamten Nachlass soll deutsches Erbrecht gelten“, erklärt Jan Bittler, Geschäftsführer der Deutschen Vereinigung für Erbrecht und Vermögensvorsorge (DVEV). Ohne Testament und ohne ausdrückliche Erklärung gilt für den gesamten Nachlass im

In Spanien haben sogar einzelne Regionen ihr eigenes Erbrecht

In- und Ausland ab 17.8.2015 das Erbrecht des Staates, in dem der Erblasser vor seinem Tod seinen gewöhnlichen Aufenthalt hatte. Die Staatsangehörigkeit spielt keine Rolle mehr. Doch nicht nur deutsche Auslands-Ruheständler müssen aktiv werden, meint Francesco Senatore, der als Rechtsanwalt für deutsch-italienische Erbfälle zwischen Hamburg und Mailand tätig ist. Auch Italiener, die sich wegen der schlechten Wirtschaftslage zu Hause zunehmend in Berlin niederlassen, sollten ihr Testament überprüfen. Denn auch sie können wählen, welches Erbrecht gelten soll. „Nach deutschem Recht lässt sich ein neuer Lebens- oder Ehepartner gegenüber Pflichtteilsberechtigten in Italien zum Beispiel besser absichern“, erklärt Senatore.

Wird es einem Italiener dann allerdings zu kalt an der Spree und geht er zurück in seine Heimat, verliert eine solche Wahl-Klausel ihre Wirksamkeit. Dasselbe würde für Christoph Albeck auf Mallorca gelten: Ginge er dauerhaft zurück nach Deutschland, käme allein deutsches Recht zur Anwendung. Das allerdings ist vorerst kaum zu erwarten. Erst vorgestern schickte er „sonnige Grüße von der schönsten Insel der Welt“.

Zahl der Baugenehmigungen ist 2012 gestiegen

Der Boom auf dem Wohnungsmarkt setzt sich fort. 2012 wurden in Deutschland erneut mehr Baugenehmigungen erteilt als im Vorjahr, wie das Statistische Bundesamt in Wiesbaden mitteilte. Insgesamt durften rund 239 500 Wohnungen gebaut oder umgebaut werden und damit 4,8 Prozent oder 11 100 Wohnungen mehr als ein Jahr zuvor. Allerdings konnte der starke Zuwachs aus dem Jahr 2011 (plus 21,7 Prozent) nicht wiederholt werden. Besonders stark war das Plus mit 13,3 Prozent bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit gut 96 000 neuen Wohnungen. Dagegen sank die Zahl der genehmigten Wohneinheiten in Einfamilienhäusern um 5,8 Prozent auf rund 88 500.

Nach Einschätzung der Baubranche werden damit noch immer zu wenig neue Wohnungen gebaut, während der Immobilieneigentümergebiet Haus & Grund einen voll funktionsfähigen Wohnungsmarkt sieht.

Im Krisenjahr 2009 hatte der Wohnungsbau mit 159 000 Wohnungen einen Tiefstand erreicht. Der Nachholbedarf ist also groß.

Der Zentralverband Deutsches Baugewerbe (ZDB) erklärte, die Zahl der Wohnungsgenehmigungen zeige „einmal mehr, dass immer noch zu wenig neue Wohnungen auf den Markt kommen“.

Baugenehmigungen seien nicht mit Fertigstellungen gleichzusetzen. Steuerliche Anreize für Bauherren seien nötig, um die Bautätigkeit anzuschließen, erklärte ZDB-Hauptgeschäftsführer Felix Pakleppa. Die Bundesregierung müsse die steuerliche Absetzbarkeit des Mietwohnungsbaus verbessern.

Der Eigentümerverband Haus & Grund hingegen betonte, die Statistik zeige, der Wohnungsmarkt „funktioniert ganz offensichtlich“. Es würden deutlich mehr als die nach aktuellen Berechnungen nötigen rund 200 000 neuen Wohnungen pro Jahr in Angriff genommen. „Die hektischen Diskussionen der vergangenen Wochen über Wohnungsnot und Mietexplosionen sind nichts anderes als Panikmache im Vorwahlkampf“, erklärte Verbandspräsident Rolf Kornemann. Fatal sei es auch, potenzielle Bauherren zu verunsichern. Der Wohnungsneubau dürfe nicht durch „puren Aktionismus“ künstlich angeheizt und durch Steuergeld nicht „der Leerstand von morgen finanziert“ werden. **dpa/AF/TP**

Zuwachs aus dem Jahr 2011 wurde allerdings nicht wieder erreicht

Energieausweis wird wichtiger

Annoncen sollten Verbrauchsangaben enthalten

Vermietung und Verkauf von Wohnungen könnten komplizierter werden. Immobilienbesitzer müssen die Energiekennwerte aus den Energieausweisen nämlich voraussichtlich noch in diesem Jahr bereits in Wohnungsanzeigen angeben. Bisher musste der Ausweis potentiellen Mietern oder Käufern erst bei der Besichtigung von Objekten vorgelegt werden.

Die Neuerung ist der von der Bundesregierung am 6. Februar verabschiedeten Energieeinsparverordnung (EnEV) eingeschrieben. Sie liegt dem Bundesrat am 22. März zur Zustimmung vor. Laut dem Papier ist die Energieangabe nicht – wie bisher – auf die Gebäudenutzfläche zu beziehen, sondern auf die Wohnfläche. Die Werte in den bisherigen Ausweisen müssen damit neu berechnet werden – dafür ist der Vermieter oder Verkäufer verantwortlich. Das ifS-Städtebauinstitut kritisiert die Umrechnung als zu kompliziert und unnötig. „Sie führt zu mehr Verwirrungen, als dass sie nützt“, sagte ifS-Direktor Peter Runkel dem Tagesspiegel.

Hinzu kommt, dass bei den Verbrauchsausweisen, die also nach dem tatsächlichen Energieverbrauch erstellt werden, der Wasserverbrauch fehlt. Der muss in die Rechnung ebenfalls eingestellt werden. Neben dem Verbrauchsausweis gibt es den Bedarfsausweis, der den Bedarf des Gebäudes erfasst. Um welches der beiden Papiere es sich handelt, ist ebenfalls in der Anzeige anzugeben.

Von den Angaben auf dem Energieausweis kann allerdings nicht auf die tatsächlich entstehenden Energiekosten geschlossen werden, so Runkel. „Der Wert dient für einen groben Anhalt“, sagt der ifS-Direktor. „Sie können anhand der Zahl erkennen, ob die Immobilie energetisch gut oder schlecht saniert ist.“ Jeder Mieter oder Käufer hat schon seit der EnEV 2007 einen Anspruch auf eine Kopie des Papiers. Durchgesetzt haben sich

Energie- und Verbrauchsausweise aber bisher nicht. 2011 hatten laut einer Studie des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 69 Prozent der Suchenden zwar schon einmal von dem Ausweis gehört, allerdings haben nur 16 Prozent das Papier schon bei einer Besichtigung zu Gesicht bekommen. Die Käufer und Mieter mussten meistens erst aktiv danach fragen. Das haben laut Studie aber nur 13 Prozent getan.

Die EnEV-Version von Anfang Februar soll den Energieausweis aufwerten. Danach werden dann nicht nur die Angaben in Annoncen verpflichtend, sondern auch die Übergabe des Pases an den Käufer oder Mieter. Die bestehende Pflicht zum Aushang wurde erweitert. Verstöße gegen eine dieser Regelungen können künftig mit einem Bußgeld geahndet werden. Zu Kontrollzwecken werden unabhängige Stichproben geplant. Der Tatbestand der Ordnungswidrigkeit soll aber erst nach einer Übergangszeit von einem Jahr in Kraft treten können.

ifS-Direktor Runkel hält die EnEV-Neuerungen für richtig. Mietern und Käufern werde so die Wohnungssuche erleichtert. Aber die Umrechnung von Gebäudenutzfläche auf Wohnfläche würde Runkel am liebsten streichen: „Der Energiekennwert wie er jetzt steht, ist als Infowert völlig ausreichend“, sagt er. Es gehe doch nur um eine Orientierung. Auch, wenn die Verordnung noch durch den Bundesrat muss – Vermieter und Verkäufer sollten sich schon jetzt darauf einstellen, rät der Direktor. Sie sollten bei der Hausverwaltung anfragen, ob es einen solchen Ausweis schon gibt – was nicht immer der Fall sei – und ansonsten einen neuen beantragen: „Sonst wird man nur überrascht.“

Die novellierte EnEV hätte schon im Januar in Kraft treten sollen. Dazu hatte die EU-Richtlinie der Gesamtenergieeffizienz von 2010 die Mitgliedsstaaten verpflichtet. **VALERIE SCHÖNIAN**



Verstöße werden künftig mit einem Bußgeld geahndet