

## Extra für Sie.

Unser Newsletter.

Mit ausgesuchten Themen rund um Immobilien.

Aktuell.

Informativ.

Unterstützend.

### TOP-Immobilien GmbH

Sandstraße 32  
13593 Berlin (Spandau)  
Telefon 030 / 288 30 999  
Fax 030 / 362 51 96

#### Büro Strausberg

Telefon 03341 / 308 52 25

#### Büro Potsdam

Telefon 03382 / 74 11 555

mail@Top-Immobilien.de  
www.Top-Immobilien.de

Geschäftsführer Michael Schmidt  
AG Berlin-Charlottenburg HRB-Nr. 93083B



## Inhaltsverzeichnis

1. Immer wieder diese Spekulationsfrist
2. Keine Erweiterung von Wohnungen und von Balkonen im Milieuschutzgebiet
- 3. Special-News des Monats:  
Schafft ihn endlich ab!**
4. Verpflichtender Klimaschutz
5. Europas Wohnungsbau schmiert ab
6. Ferienwohnungen im Wohngebiet
7. Novellierung der Berliner Baumschutzverordnung
8. Spekulationsteuer bei Erbe und Schenkung
9. Arglist beim Grundstücksverkauf
10. Mehr Arbeit für Amtsgerichte
11. Unsere Verkaufsangebote

### 1. Immer wieder diese Spekulationsfrist

Der Verkauf von Immobilien kann steuerfrei sein. Jedoch sind folgende Grundsätze zu beachten. Zum einen muss sich die Immobilie im Privatvermögen befinden und es darf kein gewerblicher Handel vorliegen. Davon kann die Finanzverwaltung in der Regel ausgehen, wenn innerhalb von fünf Jahren mehr als drei Immobilien verkauft werden. Zum anderen hängt die Steuerbefreiung von der Nutzung der Immobilie ab.



Bei eigengenutzten Immobilien beträgt die Spekulationsfrist drei Jahre, bei fremdgenutzten Immobilien zehn Jahre. Wird eine vermietete Immobilie innerhalb von zehn Jahren erworben und wieder veräußert, liegt ein steuerpflichtiges privates Veräußerungsgeschäft vor. Nur wenn die Immobilie zwischen Anschaffung oder Fertigstellung und Veräußerung oder im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Jahren ununterbrochen zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurde, ist der Verkauf nicht steuerpflichtig.

### 2. Keine Erweiterung von Wohnungen und von Balkonen im Milieuschutzgebiet

#### OVG Berlin-Brandenburg stellt sich Bestandsentwicklung in den Weg

Eine mit der Erweiterung von Bestandswohnungen sowie der Erweiterung von Balkonen in den vorhandenen Wohnungen einhergehende Vergrößerung der Wohnfläche (z. B. um ca. 13 m<sup>2</sup>) ist in Milieuschutzgebieten mietpreisrelevant und birgt die Gefahr einer Verdrängung der ansässigen Wohnbevölkerung, weil eine Vergrößerung der Wohnfläche neben mietzinsbezogenen Auswirkungen auch andere Folgen für die als schutzwürdig angesehenen Personengruppen haben kann, wie z. B. den Wegfall der Angemessenheit der Wohnungsgröße für Ein- bzw. Zweipersonenhaushalte. Die erforderliche erhaltungsrechtliche Genehmigung für solche Maßnahmen darf deshalb versagt werden.

## Wir verkaufen Immobilien.

Mit Herz und Verstand.  
Schnell und unkompliziert.  
Zum Top-Preis.

Wir kümmern uns um alles.  
Keine Arbeit für Sie.

Ausführliche Beratung bei Ihnen vor Ort.  
Mit realistischer Wertermittlung.

### Wir sind erfolgreich.

- ✓ exzellente Verkaufsquoten
- ✓ erstklassige Referenzen
- ✓ 98 % Weiterempfehlung
- ✓ zertifiziert nach DIN EN 15733

bisher mehr als 2.500 Objekte verkauft

**Welche Immobilie soll verkauft werden?**

Jetzt unverbindlich und kostenfrei anfragen.



**Beratungstermin vereinbaren?**

Ist unverbindlich und kostenfrei.

Gleich Berater anfordern.



## Einfamilienhaus in Werneuchen OT Seefeld, Objekt: 4613

### Herrlich ruhig, direkt an der Natur, viel Platz im und am Haus.

Gemütliches Haus mit geräumigem und vielseitig verwendbarem Keller.  
Zum Teil überschaubarer Renovierungsbedarf. Schön angelegtes Grundstück.



Angaben aus dem Energieausweis	
Energieträger	Heizöl EL
Baujahr der Anlagentechnik	1990
Ausweisart	verbrauchsorientiert
Verbrauchskennwert	112,9 kWh (m <sup>2</sup> *a)
Effizienzklasse <sup>2</sup>	D
Stromverbrauchskennwert <sup>3</sup>	entfällt

<sup>2</sup> Nur für Nicht-Wohngebäude.

<sup>3</sup> Nur für ab 01.05.2014 neu ausgestellte Ausweise.

Eckdaten	
Baujahr	1980
Grundstück	ca. 525 m <sup>2</sup>
zzgl. Pachtland	ca. 345 m <sup>2</sup>
Wohn- und Nutzfläche	ca. 125 m <sup>2</sup>
zzgl. Souterrain	ca. 75 m <sup>2</sup>
Zimmer (EG & DG)	3
Stockwerke	UG + EG + DG
Kaufpreis	€ 299.000,- <sup>1</sup>

<sup>1</sup> Etwaige Modernisierungen und eventuelle Mängel wurden in der Kaufpreisfindung berücksichtigt.

Sehr ruhige Nebenstraße. Ein See mit Liegewiese, mehreren Badestellen und einem Natur-Uferweg ist in ca. 10 Minuten zu Fuß oder etwa 2 Minuten mit dem Auto zu erreichen.

Das EG präsentiert ein großes Wohn-/Esszimmer, welches sehr einfach in zwei vollwertige Räume unterteilt werden kann sowie Küche, Flur und Bad.



Im oberen Stockwerk befinden sich 2 Zimmer und mehrere Abstellflächen. Das Souterrain erscheint trocken und ist praktischer Weise zusätzlich von außen zugänglich. Es werden auf dieser Etage neben einem weiteren Bad mit Dusche und WC, eine Diele, zwei recht attraktive Räume mit Tageslicht und außerdem ein Heizungsraum sowie ein Öl-Lagerraum geboten.

**Exposé anfordern.**

Unverbindlich und kostenlos.



### 3. Special-News des Monats:

Schafft ihn endlich ab!



In den Korridoren der politischen Entscheidungsträger herrscht Unruhe. Die Prognosen für Deutschland sind düster: Wirtschaftskraft und Wirtschaftswachstum zeigen einen negativen Trend. Deutschland wandelt sich vom Musterschüler Europas zum Sorgenkind. Auch in der Politik wird dies mittlerweile erkannt. Doch der Streit zweier

Bundesminister über den Königsweg zur Entlastung der deutschen Wirtschaft und die Blockade des Wachstumschancengesetzes seitens der Länderchefs verhindern die dringend nötige Unterstützung für unsere Betriebe.

Die wirtschaftlichen Kennzahlen geben Anlass zur Sorge. Viele kleine und mittelständische Unternehmen geben auf, der Unmut vieler Bürger äußert sich auf den Straßen und Verbraucherpreise steigen. Wie könnte die Wirtschaft also endlich entlastet werden? Ganz einfach: Ein Beitrag wäre das Soli-Aus für alle! Eine komplette Abschaffung des Solidaritätszuschlags würde die Menschen steuerlich entlasten und zur Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit beitragen.

### 4. Verpflichtender Klimaschutz

In drei Klageverfahren der Deutschen Umwelthilfe (DUH) sowie des Bundes für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) hatte das OVG Berlin-Brandenburg die Bundesregierung im November 2023 zu sofort wirksamen Klimaschutzprogrammen in den Sektoren Verkehr und Gebäude verurteilt. Gegen diese wegweisenden Urteile hat die Bundesregierung nun Revision eingelegt.

### 5. Europas Wohnungsbau schmiert ab

Laut ifo Institut wird die Zahl der Wohnungsfertigstellungen in Europa bis 2026 nur noch bei gut 1,5 Mio. Einheiten liegen (- 13 % gegenüber 2023). Für Deutschland sei ein Rückgang von 35 % zu erwarten. Dies zeigten Prognosen der Forschergruppe Euroconstruct, der das ifo Institut angehört. In den meisten Ländern habe sich das Wohnungsklima weiter abgekühlt. Die Fertigstellungszahlen bis 2026 lägen in Schweden bei - 47 %. Darauf folgten Deutschland (- 35 %), Frankreich (- 22 %) und Dänemark (- 19 %). Positive Signale kämen aus Irland (+ 16 %), Slowakei (+ 14 %) und Großbritannien (+ 12 %).

### 6. Ferienwohnungen im Wohngebiet

Die Nutzung einer Wohnung zur Vermietung als Ferienwohnung unterfällt nicht dem Begriff des Wohnens, da es an einer auf Dauer angelegten Häuslichkeit fehlt. § 1 Abs. 3 ZwVbG BE, der auch Räumlichkeiten zweckentfremdungsrechtlich erfasst, die zur dauernden Wohnnutzung tatsächlich und rechtlich geeignet sind, aber im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes zu anderen Zwecken bestimmt waren oder genutzt wurden, begegnet keinen verfassungsrechtlichen Bedenken. Ferienwohnungen in einem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind unzulässig. (OVG Berlin-Brandenburg, Kf.: 276, Wl.: 297)



### EFH in Fürstenwalde/Spree, Objekt: 4633

**Bungalow + 2 Neben-Bungalows, guter Zustand, massiv, solide, ausbaufähig. Sonnengrundstück. Ruhiglage. Naturnah.**



Absolut ruhig und sehr familienfreundlich. Bis zum Ortsrand benötigen Sie gerade mal 400 und bis zum Wald 500 Schritte. Beschauliche und sehr entspannte Lage.

Zum Verkauf kommt ein massiver, schön anzusehender Bungalow mit 2 direkt daneben liegenden separaten massiven Anbauten, deren Ausbau als Wohnung, Büro, Werkstatt oder Ähnliches durchaus überlegenswert ist.

Im Bungalow werden 2 Zimmer, ein pompöses Bad mit Fenster und eine geräumige Küche mit einfacher Ausstattung geboten. Die beiden separaten Gebäude liegen direkt neben dem Bungalow, wurden ebenfalls in massiver Bauweise errichtet.

Ein Energieausweis liegt derzeit leider nicht vor, ist aber in Bearbeitung.

Eckdaten	
Baujahr	um 1980
Grundstück	ca. 1.002 m <sup>2</sup>
Wohn- und Nutzflächen	
Bungalow	ca. 56 m <sup>2</sup>
Gebäude I	ca. 50 m <sup>2</sup>
Gebäude II	ca. 20 m <sup>2</sup>
Gesamt	ca. 126 m <sup>2</sup>
Zimmer	2 im Bungalow <sup>1</sup>
Stockwerke	nur Erdgeschoss
Kaufpreis	€ 180.000,-

<sup>1</sup> Raumaufteilung in Gebäude I und II flexibel.

**Exposé anfordern.**

Unverbindlich und kostenlos.



### 7. Novellierung der Berliner Baumschutzverordnung

Obwohl die Berliner Baumschutzverordnung viele Bauvorhaben behindert, erschwert oder zumindest verzögert, plant der Berliner Senat eine Verschärfung der Regelungen.

Nach der letzten größeren ÄnderungsVO 2007 wurden an der Baumschutzverordnung (BaumSchVO) nur kleinere, in erster Linie formale Änderungen vorgenommen. Der hohe Baudruck und klimatische Veränderungen wirkten sich jedoch massiv auf den Baumbestand des Landes aus, so dass zu dessen Schutz und Erhaltung dringender Änderungsbedarf bestehe, so der Senat in Beantwortung einer Kleinen Anfrage.

Im Rahmen der Arbeiten an der Novelle der Baumschutzverordnung sei vorgesehen, dass ausgewählte langsam-wüchsige Baumarten (z. B. Rotdorn, Eibe) bereits ab einem geringeren Stammumfang (60 cm statt erst ab 80 cm) unter Schutz gestellt werden können (AH-Drs. 19/18 099).

### 8. Spekulationsteuer bei Erbe und Schenkung

Für Erben gilt: Sofern das Haus durch den Voreigentümer vor mehr als zehn Jahren erworben wurde, ist die Spekulationsfrist auch für den Erben abgelaufen. Auch wer eine Immobilie im Rahmen einer Schenkung erhalten hat, übernimmt damit die Spekulationsfrist des vorherigen Eigentümers. Das bedeutet im Verkaufsfall: Für die Fälligkeit der Spekulationsteuer ist das Kaufdatum des Voreigentümers beziehungsweise auch die Art der Nutzung entscheidend. Allerdings sollten sich die Beschenkten hinsichtlich der Schenkungsteuer informieren und prüfen, ob der Wert der Immobilie den Freibetrag übersteigt.



## 9. Arglist beim Grundstücksverkauf

Wird ein Hausgrundstück mit überdachter Terrasse verkauft und tritt durch das Terrassendach wiederholt Regenwasser ein, ist dies regelmäßig nicht nur ein bloßes Symptom für einen Sachmangel; vielmehr begründet bereits die Undichtigkeit des Terrassendaches selbst den Sachmangel. Klärt der Verkäufer eines Hausgrundstücks den Käufer nicht über Wassereintritte durch ein Terrassendach auf, handelt er arglistig, auch wenn er deren Ursache(n) nicht oder nur teilweise kennt. (BGH, Kf.: 273, Wl.: 281)

## 10. Mehr Arbeit für Amtsgerichte

Der Zuständigkeitsstreitwert, der entscheidet, ob erstinstanzlich das Amtsgericht oder das Landgericht zuständig ist, soll für die Amtsgerichte von bisher 5.000 € auf 8.000 € angehoben werden. Dies sieht der Referentenentwurf eines Gesetzes zur Änderung des Zuständigkeitsstreitwerts der Amtsgerichte aus dem BMJ vor. Die letzte Anhebung der Streitwertgrenze liegt über 30 Jahre zurück. Durch diese geplante Anhebung wird sich die Anzahl der erstinstanzlich vor dem Amtsgericht zu verhandelnden zivilrechtlichen Verfahren wieder erhöhen. Der Entwurf sieht außerdem vor, dass Streitigkeiten aus dem Bereich des Nachbarrechts streitwertunabhängig von den Amtsgerichten zugewiesen werden sollen. Geplant sind auch weitere streitwertunabhängige Zuweisungen, um eine Spezialisierung der Gerichte zu erreichen.

### Wir sind zertifiziert nach DIN EN 15733.

Das ist die qualifizierteste und höchste Auszeichnung für gute und seriöse Maklerleistungen.

[Infos ansehen](#) 



## Grundstück in Strausberg, Objekt: 4619 Sonnengrundstück, ruhig, am Wasser, direkt an der Natur. Bauträgerfrei.



Eckdaten	
Grundstück	ca. 1.000 m <sup>2</sup>
bebaut	mit einer Laube, ca. 25 m <sup>2</sup>
bebaubar	nach § 34 BauGB <sup>1</sup>
bauträgerfrei	ja
Erschließung	liegt in der Straße
Kaufpreis	€ 299.000,-
Kaufpreis/m <sup>2</sup> / Grundstück	€ 299,-

Herrlich ruhig im Grünen direkt an einem kleineren Gewässer gelegen.

<sup>1</sup> Orientierung an der näheren Umgebung

Die Nachbarschaft besteht aus z. T. sehr stattlichen Villen aus verschiedenen Baujahren. Die Straßenbahnhaltestelle ist keine 400 m entfernt und bis zur S-Bahn sind es gerade einmal 850 Meter. Bis ins Zentrum von Strausberg fahren Sie mit dem Auto höchstens 6 bis 7 Minuten.

Zum Verkauf kommt ein sehr gut geschnittenes, leicht abfallendes Grundstück, welches bis direkt an den Teich heranreicht. Die einzige Bebauung besteht aus einer bestens brauchbaren Gartenlaube (überwiegend massiv), die einen herrlichen Blick auf das Gewässer und die gegenüberliegende Natur freigibt. Am Grundstücksrand befindet sich zudem eine kleine Holzlaube, die Rasenmäher und Co. ein Zuhause bieten könnte. Die Übergabe erfolgt im unberäumten Zustand.

[Exposé anfordern.](#)  
Unverbindlich und kostenlos.



## Ist Ihre Immobilie mehr wert als Sie denken?

### Unsere Immobilienbewertung.

Zuverlässig. Ehrlich. Schnell.  
Individuell und persönlich.  
Realistisch und aussagefähig.  
Nicht von der Stange.

#### **Online**

Auf unserer Homepage ein paar wenige Eingaben vornehmen und schon geht's los.

#### **Bewertung persönlich bei Ihnen vor Ort**

Ausführliche Beratung.  
Genau auf Ihre Immobilie abgestimmt.  
Detaillierte Analyse mit nachvollziehbarer Erläuterung.

**Welche Immobilie soll verkauft werden?**

Jetzt unverbindlich und kostenfrei anfragen.



**Beratungstermin vereinbaren?**

Ist unverbindlich und kostenfrei.  
Gleich Berater anfordern.



**Wir sind erfolgreich.**

- ✓ exzellente Verkaufsquoten
- ✓ erstklassige Referenzen
- ✓ 98 % Weiterempfehlung
- ✓ zertifiziert nach DIN EN 15733

**bisher mehr als 2.500 Objekte verkauft**

**Für Verkäufer kostenfrei und unverbindlich.**



## 11. Unsere Verkaufsangebote

<b>Einfamilienhaus</b>	<b>Objekt 4634</b>
	<p><b>EFH, guter Zustand. Mit Keller, Pool und Teich. Ruhig und Grün. Schöner Garten, viel Sonne.</b> Ein Energieausweis ist in Bearbeitung.</p> <p>Grundstück: ca. 989 m<sup>2</sup> Wohnfläche: ca. 86 m<sup>2</sup> Zimmer: 3,5 Kaufpreis: 299.000,- € VB</p>
<b>Werneuchen OT Stienitzau</b>	

[Klicken Sie hier.](#)

<b>Doppelhaushälfte</b>	<b>Objekt 4639</b>
	<p><b>Familienfreundlich, großer Garten. DHH mit Wintergarten.</b> Ein Energieausweis ist in Bearbeitung.</p> <p>Grundstück: ca. 1.206 m<sup>2</sup> Wohnfläche: ca. 80 m<sup>2</sup> zzgl. Wintergarten Zimmer: 4 Kaufpreis: 228.000,- €</p>
<b>Nauen</b>	

[Klicken Sie hier.](#)

<b>Grundstück (gesamt)</b>	<b>Objekt 4640</b>
	<p><b>Baugrundstück für EFH, DH oder MFH. Filetstück in Toplage, 200 Schritte bis zum See. Ruhig.</b></p> <p>Grundstück: ca. 800 m<sup>2</sup> bebaut mit: Abriss-Bungalow und Schuppen Baurecht: nach § 34 BauGB Kaufpreis: 399.000,- €</p>
<b>Strausberg</b>	

[Klicken Sie hier.](#)

<b>Grundstück (geteilt)</b>	<b>Objekt 4640a</b>
	<p><b>Baugrundstück für EFH, DH oder MFH. Filetstück in Toplage, 200 Schritte bis zum See. Ruhig.</b></p> <p>Grundstück: ca. 400 m<sup>2</sup> bebaut mit: Abriss-Bungalow und Schuppen Baurecht: nach § 34 BauGB Kaufpreis: 199.500,- €</p>
<b>Strausberg</b>	

[Klicken Sie hier.](#)

<b>Grundstück</b>	<b>Objekt 4628</b>
	<p><b>Bau- oder WE-Grundstück, fast am See, viele Marinas. Sonnig, eben. Mit bewohnbarer, sehr solider Laube.</b></p> <p>Grundstück: ca. 452 m<sup>2</sup> bebaubar: nach § 34 BauGB Laube: aus den 70ern Kaufpreis: 198.000,- € VB</p>
<b>Grünheide OT Fangschleuse</b>	

[Klicken Sie hier.](#)

<b>Legende für EnEV-Pflichtangaben</b>
<p><b>Art des Energieausweises</b> Verbrauchsausweis - V Bedarfsausweis - B</p> <p><b>Energiekennwert in kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b> zum Beispiel 257,65 kWh</p> <p><b>Energieträger der Heizung</b> Koks, Braunkohle, Steinkohle - KO Heizöl - Öl Erdgas, Flüssiggas - Gas Fernwärme - FW Brennholz, Holzpellets, Holzhack - HZ Elektrische Energie, Strommix - E</p> <p><b>Weitere Angaben</b> Baujahr - BJ Energieeffizienzklasse - A+ bis H</p>