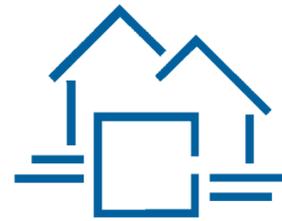




Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern e.V.

Landesverband der
Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer
Mecklenburg-Vorpommern



Liebe Leserinnen und Leser,

wie schnell sind wieder die Tage des Jahres 2004 vergangen. Kaum vorstellbar, dass es nun fast 15 Jahre „Neuzeit“ von Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern seit der Gründung des Zusammenschlusses der organisierten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer des Landes nach der Wiederver-

einigung Deutschlands sind. In diesem Zeitrahmen haben die örtlichen Haus & Grundvereine unterschiedliches erreicht, sowohl bei der Steigerung der Mitgliederanzahl als auch in der Palette von Serviceleistungen für unsere Mitglieder. All denjenigen, die auch im Jahr 2004 ehrenamtlich unter

hohem persönlichem Einsatz für die Mitglieder unseres Landesverbandes zur Verfügung standen, sei Dank gesagt für die Leistungen, welche oft überdurchschnittlich hoch waren und eigentlich nicht selbstverständlich sein sollten. Doch gewürdigt wird es meist kaum, dass wenige Menschen fast ihre gesamte Freizeit für das Wohl der anderen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer zur Verfügung stellen – leider. Doch das sollte die Vorstände der Ortsvereine von Haus & Grund nicht entmutigen, weiter aufrecht für das private Eigentum sowie die gute Sache der Freiheit und Demokratie in unserem Land zu streiten.

In diesem Sinne wünscht der Vorstand des Landesverbandes, sein Präsident Lutz Heinecke und Vizepräsident Günter Westendorf allen Mitgliedern und Freunden ein besinnliches, gesundes Weihnachtsfest, einen guten Rutsch in das Jahr 2005 sowie viel Freude, Erfolg und Zuversicht für die weitere Zukunft.

Ihr Erwin Mantik
Ehrenpräsident H & G M-V



Halbzeitbilanz der Landesregierung Mecklenburg-Vorpommern

Zwei Jahre sind seit der Landtagswahl Mecklenburg-Vorpommern vom 22. September 2002 vergangen. Die Landesregierung hat zur Halbzeit – bezogen auf die Wahlperiode 2002 bis 2006 – Rechenschaft abgelegt: Wo steht M-V? Was wurde bisher erreicht und welche Herausforderungen gibt es weiterhin?

Die von SPD-PDS geführte Landesregierung war mit dem Ziel angetreten, Mecklenburg-Vorpommern weiter voranzubringen, das Land attraktiver zu machen für alle, die hier leben, arbeiten, investieren oder Urlaub machen wollen.

Folgende Kernaufgaben stellte sich die Landesregierung nach ihrer Wiederwahl:

1. die Rahmenbedingungen für die Wirtschaft weiter zu verbessern und damit zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen beizutragen,
2. zukunftsfähige Strukturen in unserem Land zu entwickeln und
3. die Kinder- und Familienfreundlichkeit im Land weiter auszubauen.

Darüber hinaus galt es, in den letzten zwei Jahren grundlegende Reformen (z. B. Verwaltungsmodernisierung) auf den Weg zu bringen, um das Land zu zukunftsfähig zu machen. Zur jetzigen Halbzeit dokumentiert die Bilanz der Arbeit in den Fachministerien eine große Anzahl von Aktivitäten (nachzulesen unter <http://www.mv-regierung.de>).

Da uns als bodenständige Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer vorrangig wohnungspolitische Informationen interessierten, haben wir für unsere Leser insbesondere in der Veröffentlichung des Ministeriums für Arbeit, Bau und Landesentwicklung von M-V nachgesehen.

Dort dominieren folgende Schwerpunkte:
Förderung des Wohnungs- und Städtebaus

- Fortführung der Städtebauförderung auf hohem Niveau mit insgesamt rund 98,23 Mio. € im Rahmen aller Städtebauförderungsprogramme für 2004 mit klarem Signal für die Stärkung der Innenstädte mit

den Schwerpunkten Vitalisierung der Ortskerne, Verbesserung des Wohnumfeldes, Erhöhung der touristischen Anziehungskraft sowie nachhaltige Stadtentwicklung

- Evaluierung des Förderprogramms „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – Soziale Stadt“

• Etablierung des Quartiermanagements sowie verstärkte Vernetzung der Akteure vor Ort und Aufbau lokaler Strukturen für eine umfassende Beteiligung der Bürger

- Förderung in Landeswohnungsbauprogrammen in den Jahren 2002 und 2003 in Höhe von rund 138 Mio. €, davon rd. 41 Mio. € für die Teilprogramme Rückbau dauerhaft leer stehender Wohnungen und innerstädtische Wohneigentumsbildung im Rahmen des Programms „Stadtumbau Ost“ (Förderung des Abrisses von rund 11 600 Wohnungen)

• Förderung des Wohnungsbaus im Rahmen des „Landesprogramms Wohnraumförderung“ in Höhe von 27,1 Mio. € in 2004 mit dem Schwerpunkt Bestandsförderung, darunter rund 16 Mio. € für das Teilprogramm Rückbau im Stadtumbauprogramm

- Fortsetzung des Landesprogramms altenbetreutes Wohnen

Neuaufstellung des Raumentwicklungsprogramms

- Überarbeitung des Entwurfes zum Raumentwicklungsprogramm nach Auswertung der Ergebnisse des ersten Beteiligungsverfahrens sowie Einleitung der zweiten Anhörung und Beschluss des Raumentwicklungsprogramms

- Ausweisung/Entwicklung von Gewerbegrößstandorten

- Ausweisung von Gewerbegrößstandorten als Vorranggebiete für großflächige Industrie- und Gewerbeansiedlung und Finanzierung der planerischen Baureifmachung neuer Standorte

Verbesserung der Stadt-Umland-Beziehungen

- Planung zur Novelle des Landesplanungsgesetzes

- Beförderung der „Initiative

zur Baukultur“
Öffentliche Diskussion der Baukultur, Architektur, Siedlungsentwicklung

- Durchführung gezielter Foren zur Baukultur im Land

- Neue Impulse für den Stadtumbau Ost durch Fortschreibung der Integrierten Stadtentwicklungskonzepte

• Anpassung der Konzepte der Stadtumbau-Städte an die aktuellen Entwicklungen; besonderes Augenmerk gilt der Stärkung der Innenstädte und einer Konsolidierung der langfristig bestandsfähigen Plattenbaugebiete

Entwicklung der Initiative „Zukunftsfähige Standorte“

- Förderung von Projekten, deren Realisierung eine „besonders positive Zukunftsentwicklung für die jeweilige Stadt oder Region einleitet“

Fazit

Vergleicht man die Arbeitsweise der Landesregierung Mecklenburg-Vorpommerns mit ihrer Vorgängerregierung, bleiben aus der Sicht von Haus- und Grundeigentümern auch in der zweiten Wahlperiode deutliche Veränderungen sichtbar. Die z. T. gut gemeinten Standortinitiativen der Landesregierung zur Schaffung von Arbeitsplätzen zeigten bisher wenig Wirksamkeit, da nach wie vor zu viele, vor allem gut qualifizierte Menschen Mecklenburg-Vorpommern aus Arbeitsplatzmangel verlassen und dagegen noch zu wenig Investoren in das Land kommen. Dennoch könnte das Handeln zukunftsreich sein, denn günstige Angebote an Gewerbeflächen mit einer guten Anbindung an ein funktionierendes, modernes Verkehrsnetz und regional ausreichend preiswerter Wohnraum könnten für Investoren in spe attraktiv sein. Allerdings müssen wir besorgt zusehen, wie ein historisch gewachsenes Bahnnetz systematisch demontiert wird und viele Städte des Landes förmlich „abgehängt“ werden.

Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern vermisst zunehmend die aktive Einbindung privater Eigentümer in die Landespolitik. Besonders in der Wohnungspolitik der Landesregierung sind Sachthemen und

Herzlichen Dank an die Heider Druck GmbH in Bergisch Gladbach

Liebe Mitglieder, liebe Leser, auf mehrheitlichen Beschluss des Zentralverbandesvorstandes Haus & Grund Deutschland werden unsere vier Landesseiten für Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern drucktechnisch künftig in Berlin gestaltet. Als Grund wurden durch den Schatzmeister des ZV kostensparende Faktoren benannt. Da wir in die Bundesgesamtausgabe diese vier Seiten (Seite 3 bis 6) für Mecklenburg-Vorpommern einbringen, bleiben wir an den Vorstandsbeschluss gebunden.

Persönlich geht uns diese Trennung von der Heider Druck GmbH relativ nahe, denn wir waren als Redaktion für Mecklenburg-Vorpommern mit den Mitarbeitern der Heider Druckerei über alle Jahre mehr als zufrieden, erhielten von dort



stets eine perfekte Qualität des Layouts sowie der Druck-Erzeugnisse. Selbst wenn es vorkam, dass die von den Vereinen zugesandten Bilder nicht der gewünschten Form entsprachen, zauberten die Drucker noch beachtliche Darstellungen auf die Seiten.

Zu Herrn Weber hatten wir als Landesredaktion und Landesgeschäftsstelle M-V jedoch einen ganz besonders guten „heißen

Draht“ – war er doch stets ein perfekter Ansprechpartner und hervorragender Fachmann mit oftmals besten Beraterfunktionen. Er trug maßgeblich mit dazu bei, dass Sie über Jahre einen Landesteil dieser Zeitung erhalten konnten, der nicht selbstverständlich ist. Dafür unseren ganz besonderen Dank und hohe Anerkennung der Leistungen.

Im Namen des Landesverbandes Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern möchten wir allen Mitarbeitern der Heider Druck GmbH unsere Anerkennung für das Geleistete und die angenehme, menschliche Zusammenarbeit aussprechen und ihnen sowie ihren Angehörigen weiterhin alles Gute wünschen.



Stark bleiben für Haus & Grund

Die Redaktion der Zeitung Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern wünscht allen Lesern sowie Freunden unserer Organisation in der Bundesrepublik Deutschland und im Ausland alles Gute zum Weihnachtsfest 2004 und ein gesundes, friedliches Jahr 2005.

Wir sollten davon ausgehen, dass die Säulen des Verbandes Haus & Grund in Deutschland nach wie vor die Mitglieder der fast 1 000 Vereine in den Städten und Gemeinden Deutschlands sind. Darunter sind 20 Vereine von uns in Mecklenburg-Vorpommern – einem Landesver-

band, der unter einem Dach im Zentralverband Haus & Grund Deutschland bundeseinheitlich mit dem Präsidenten Rüdiger Dorn aus Detmold für die Sache des privaten Immobilieneigentums als Eigentümerschutzgemeinschaft zusammenwirkt.

Neue Konzepte wurden im Zentralverband entwickelt, um unsere Interessen noch stärker gegenüber den Kommunen, Landesregierungen und der Bundesregierung einzubringen. Da ist Geschlossenheit wichtig, denn nur gebündelt sind wir eine Kraft. Der einzelne, nicht im Verband organisierte Verein,

der vorgibt „doch auch ein Grundeigentümergebiet“ zu sein, erreicht nicht nur vor Ort meist sehr wenig, denn er grenzt in hohem Maß seine Mitglieder aus dem Bundesgeschehen aus. Denn bereits im Vorfeld der Gestaltung kommunaler Satzungen, der Landesgesetzgebung oder bei Anhörungen zu Gesetzentwürfen der Bundesregierung werden fast ausschließlich die Verbände einbezogen. Allein deshalb sollten möglichst viele Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer bundesweit mit einem Wort sprechen und fest zusammenstehen. Dabei bilden die vielen Ortsvereine von Haus & Grund das Fundament, die Landesverbände sind tragende Säulen und der Zentralverband bildet das schützende Dach der Eigentümerschutzgemeinschaft.

Außerdem sollte nicht vergessen werden, möglichst viele junge Mitglieder zu gewinnen und in die Vorstandsarbeit der Vereine einzubeziehen. Denn die Zukunft für Haus & Grund kann nur erfolgreich sein, wenn beim Ausscheiden der „Alten“ keine wirklichen „personellen Lücken“ entstehen.

Wir wünschen uns auch im kommenden Jahr 2005 eine gute Zusammenarbeit mit unseren Mitgliedern und Lesern und danken auf diesem Weg für die persönlichen Zuarbeiten, die vielen Anrufe, Leserbriefe und Mails an die Redaktion sowie für Ihr Vertrauen!



Generalsekretär Dr. Stücke (H & G D) und Ehrenpräsident Mantik (H & G M-V): Stark bleiben und fest zusammenstehen als Ziele für Haus & Grund.

Probleme der großen Wohnungsgesellschaften dominant, während es in den Jahren 1990 bis 1998 noch üblich war, dass zweimal jährlich Arbeitssprache von Verbänden der Wohnungswirtschaft des Lan-

des und des Mieterbundes sowie Immobilienvertretern im damaligen Bauministerium Mecklenburg-Vorpommern durchgeführt wurden. Dort war Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern stets und direkt in das ak-

tuelle Politikgeschehen eingebunden. Davon kann heute kaum noch die Rede sein. Und auf regionaler Ebene bzw. in den Kommunen sieht es für private Hauseigentümer meist ähnlich aus. Erwin Mantik

AKTUELLE URTEILE ZUM MIET- UND STEUERRECHT

Renovierungsarbeiten sind von der Steuer absetzbar

Voraussetzung ist Nachweis der Substanzerhaltung einer Wohnung

Wie Haus & Grund M-V mitteilt, hat das Bundesfinanzministerium in einem aktuellen Urteil entschieden, welche Tätigkeiten des Malerhandwerks im Rahmen der Steuerermäßigung künftig bei „Aufwendungen für haushaltsnahe Dienstleistungen“ steuerlich absetzbar sind.

Steuerpflichtige handwerkliche Tätigkeiten in einer zu eigenen Wohnzwecken genutzten Wohnung können immer dann geltend gemacht werden, wenn es sich um so genannte Schönheitsreparaturen, aber auch kleine Ausbesserungsarbeiten handelt. Begünstigt sind demnach alle Arbeiten, welche die „Substanz der Wohnung“

erhalten helfen bzw. ansonsten im Rahmen eines Mietvertragsverhältnisses vom jeweiligen Mieter durchzuführen sind.

Beispiele

- Streichen und Tapezieren von Innenwänden
 - Streichen/Lackieren von Türen, Fenstern, Wandschränken, Heizkörpern und -rohren
 - Beseitigung kleinerer Schäden innerhalb des Wohnraumes
- Dazu gehört z. B. **nicht** eine Erneuerung des Bodenbelages, der Austausch von Fenstern und Türen, allgemeine Verputzarbeiten an Innen- und Außenwänden sowie Arbeiten an der Hausfassade sowie i. d. R. weitere Reparaturen außerhalb des Wohnraumes.

Mieterhöhungsforderung nach Modernisierung

Eine Erhöhungsforderung des Vermieters nach einer Haus-Modernisierung ist nicht an Kappungsgrenzen gebunden und kann ggf. auch über den im Verhältnis zu den durch die Maßnahmen eingesparten Heizkosten des Mieters liegen.

Der Bundesgerichtshof in Karlsruhe hat in seinem Urteil (Az.: VIII ZR 149/03) entschieden, das Gebot der Wirtschaftlichkeit lege keine Obergrenze fest. Eine solche „Kappungsgrenze“ habe der Gesetzgeber bewusst nicht eingeführt, um

damit gleichzeitig Maßnahmen zum Energiesparen und andere Modernisierungsformen zu befördern. Im verhandelten Fall hatten Mieter erfolglos gegen eine Mieterhöhung in einer öffentlich geförderten Wohnung mit Mietpreisbindung geklagt. Der Vermieter hatte das Haus mit einer Wärmedämmfassade ausgerüstet.

Wichtig für Privatvermieter: Dieses Urteil gilt ebenfalls nach Modernisierungsmaßnahmen bei nicht preisgebundenen Wohnungen.

Erhaltungsaufwand: Nachträglicher Einbau einer Solaranlage

Aufwendungen für den Einbau einer Solaranlage zur Brauchwassererwärmung in eine bereits vorhandene Gaswärmeverversorgung eines Wohnhauses stellen sofort abziehbaren Erhaltungsaufwand dar, so die Auffassung des Bundesfinanzhofs.

Im zu Grunde liegenden Sachverhalt wurde fünf Jahre nach Erwerb des Grundstücks eine Solaranlage zur Brauchwassererwärmung zusätzlich zur bereits vorhandenen, voll funktionsfähigen Gaswärmeverversorgung installiert. Im Rahmen der Einkommensteuererklärung machten die Steuerpflichtigen die Aufwendungen als Werbungskosten voll umfänglich geltend. Finanzamt und Finanzgericht wollten die Aufwendungen dagegen als Herstellungskosten mit der jährlichen AfA zum Abzug zulassen.

Der Bundesfinanzhof entschied nun aktuell, es handele

sich bei den Aufwendungen um Erhaltungsaufwand. Herstellungskosten seien zu verneinen, da keine wesentliche Verbesserung des Wohngebäudes vorläge, die den Gebrauchswert deutlich erhöhen würde. Herstellungskosten fallen grundsätzlich an, wenn mindestens drei der vier Kernbereiche der Ausstattung einer Wohnung deutlich erweitert oder ergänzt werden. Diese vier Kernbereiche sind Elektro-, Heizungs-, Sanitätsinstallationen und Fenster. Der Einbau einer Solaranlage führt jedoch nicht zu einer wesentlichen Verbesserung des Gebäudes, da der Kernbereich Heizungsinstallation nur unwesentlich verbessert wurde.

Es würde durch den Einbau lediglich eine zusätzliche Energiequelle erschlossen, so die Argumentation des Bundesfinanzhofs (BFH-Urteil vom 14. Juli 2004, Az.: IX R 52/02).

Erbschaftsteuer: Nachweis des gemeinen Werts durch späteren Verkauf

Für die Erbschaft- und Schenkungsteuer wird ein Grundstück nicht mit seinem tatsächlichen Wert, sondern mit dem in der Regel darunter liegenden „Grundbesitzwert“ angesetzt.

Ist der tatsächliche Wert des Grundstücks ausnahmsweise niedriger als der „Grundbesitzwert“, so kann auch dieser angesetzt werden. Der Nachweis kann zum Beispiel durch ein Gutachten des örtlich zuständigen Gutachterausschusses oder eines Sachverständigen für die Bewertung von Grundstücken geführt werden. Der Wert ergibt sich auch eindeutig, wenn das Grundstück kurz vor oder nach dem Erbe bzw. der Schenkung zwischen fremden Dritten gekauft oder verkauft worden ist. Die Finanzverwaltung will einen Verkauf aber nur als Nachweis anerkennen, wenn er innerhalb eines Jahres vor oder nach dem Erbe beziehungsweise der Schenkung erfolgt ist (R 177

Absatz 2 Erbschaftsteuer-Richtlinien).

Der Bundesfinanzhof hat jetzt entschieden, dass auch eine größere Zeitspanne möglich ist, wenn die durch den zeitlichen Abstand nachlassende Indizwirkung des Kaufpreises durch eine gutachterliche Äußerung ergänzt wird und die erzielbaren Jahresmieten gleich geblieben sind.

Im Urteilsfall wurde ein geerbtes Grundstück drei Jahre nach dem Erbfall verkauft. Der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte bestätigte, dass sich der Bodenwert nicht geändert hatte. Auch die mit der Immobilie erzielbare Jahresmiete war gleich geblieben. Die Erben mussten deswegen nur den „Kaufpreis“ von 80 000 DM und nicht den vom Finanzamt ermittelten Grundbesitzwert in Höhe von 153 000 DM versteuern (BFH-Urteil vom 2. Juli 2004; Az.: 11 R 55/01).

Spekulationsgeschäfte: Erwerb des Erbteils vom Miterben

Erwirbt ein Mitglied einer Erbengemeinschaft von einem anderen Erben dessen Erbteil, so entstehen ihm Anschaffungskosten. Gehören zum Nachlass Grundbesitz oder Wertpapiere, beginnt durch den Hinzuerwerb für den Erben eine neue Spekulationsfrist, so die Auffassung des Bundesfinanzhofs.

Diese Entscheidung wird wie folgt begründet: Der Hinzuerwerb wird steuerlich wie ein anteiliger Zukauf der zum Erbe gehörenden Wirtschaftsgüter behandelt. Daraus folgt, dass der hinzuerwerbende Erbe den Ablauf der Spekulationsfrist abwarten muss (zehn Jahre bei Grundstücken/ein Jahr bei Wertpapieren), um gänzlich steuerfrei verkaufen zu können.

Beispiel

Nach dem Tod des Vaters werden Sohn und Tochter je zur Hälfte Erben. Das Erbe besteht aus einer zum Privatvermögen gehörenden Immo-

bilie, die dem Vater schon länger als zehn Jahre gehört hat. Verkauften die Kinder die Immobilie gemeinsam an einen fremden Dritten, würde die Besitzzeit des Vaters anzurechnet werden. Es läge kein steuerpflichtiges Spekulationsgeschäft vor.

Kauft der Sohn dagegen seiner Schwester ihren hälftigen Erbanteil ab und veräußert anschließend die Immobilie, gilt Folgendes: Für die Schwester löst der Verkauf des Erbteils keinen steuerpflichtigen Spekulationsgewinn aus. Der Bruder tritt in Höhe seiner eigenen Erbquote (50 Prozent) in die Fußstapfen seines Vaters. Insoweit löst der Weiterverkauf keinen steuerpflichtigen Spekulationsgewinn aus. Für den hinzugekauften Teil beginnt aber eine neue Zehn-Jahres-Spekulationsfrist. Verkauft er die Immobilie vorher, liegt für diesen Teil der Immobilie ein steuerpflichtiges Spekulationsgeschäft vor (BFH-Urteil vom 20. April 2004, Az.: IX R 5/02).

Eigenheimförderung: Neubauförderung bei umfassendem Anbau?

Die Eigenheimzulage für Neubauten ist auch für einen Anbau zu gewähren, wenn sich das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes und die bisherigen Wohnverhältnisse grundlegend ändern. Das hat das Finanzgericht Rheinland-Pfalz entschieden. Bei einem Anbau handele es sich um einen Neubau, wenn der Anbau das bisherige Gebäude tatsächlich erweitert und die Altsubstanz nicht nur umbaut.

Im Urteilsfall hatte der Hausbesitzer ein 1922 erbautes Einfamilienhaus grundlegend umgebaut und die Wohnfläche erheblich erweitert. Eine neue eigenständig nutzbare und abgrenzbare Wohnung entstand dabei nicht. Die Richter des Finanzgerichts gewährten den-

noch die Eigenheimzulage für einen Neubau, weil der Anbau das bisherige Gebäude nachhaltig verändert habe. Zudem habe der Bauaufwand für den Anbau den Wert des Altbaus um ein Vielfaches überwogen. Die Finanzverwaltung hat Revision beim Bundesfinanzhof (Az.: 111 R 23/03) eingelegt.

Hinweis

Das Urteil erging zur Rechtslage bis einschließlich 2003. **Seit dem 1. Januar 2004 gibt es für Alt- und Neubauten eine einheitliche Förderung**, sodass sich diese Abgrenzungsfrage künftig nicht mehr stellt (Finanzgericht Rheinland-Pfalz, Urteil vom 8. Dezember 2003, Az.: 5 K 2451/01).

Gewerblicher Grundstückshandel: Objektzugehörigkeit beachten

Nach Ansicht des Bundesfinanzhofs gehören bei einem gewerblichen Grundstückshandel nicht nur diejenigen bebauten und unbebauten Grundstücke zum Betriebsvermögen des Steuerpflichtigen, deren Veräußerung zur Annahme des gewerblichen Grundstückshandels geführt haben, sondern auch Objekte, die von vornherein eindeutig zur Veräußerung bestimmt waren. Bei Letzteren kommt es insoweit nicht auf einen zeitlichen Zusammenhang an.

In dem zu Grunde liegenden Urteilsfall hatte der Steuerpflichtige 15 Eigentumswohnungen auf einem Grundstück errichtet, von denen er acht in den ersten zwei Jahren veräußerte. Dieser Verkauf führte unstrittig zu einem gewerblichen Grundstückshandel.

Die verbleibenden sieben Wohnungen wurden vermietet. Nach neun beziehungsweise zehn Jahren verkaufte der Steuerpflichtige weitere drei Wohnungen. Im Rahmen der Einkommensteuerveranlagung vertrat das Finanzamt nunmehr die Auffassung, die drei zuletzt veräußerten Eigentumswohnungen seien von Beginn an Umlaufvermögen des gewerblichen Grundstückshandels gewesen und die durch die Veräußerung erzielten Gewinne als Einkünfte aus Gewerbebetrieb steuerbar. Die drei zuletzt veräußerten Wohnungen hätten von Anbeginn nur der Finanzierung des gesamten Objektes gedient. Hiergegen klagte der

Steuerpflichtige.

Der Bundesfinanzhof hat die Sache zwar an das Finanzgericht zurückverwiesen. Nach seiner Auffassung erfolgte die Zurechnung der drei zuletzt veräußerten Wohnungen zum notwendigen Betriebsvermögen zu Unrecht. Es hätte eine Prüfung erfolgen müssen, ob die Veräußerung schon zum Zeitpunkt der Errichtung beabsichtigt war. Deutlich hat der Bundesfinanzhof jedoch Folgendes gemacht: Hätte von vornherein festgestanden, dass die Wohnungen zur Veräußerung „bestimmt“ seien, so hätte auch der Ablauf eines Fünf-Jahres-Zeitraums seit Erwerb nicht vor der Zuordnung der Objekte zum gewerblichen Grundstückshandel geschützt.

Hinweis

Die ständige Rechtsprechung geht davon aus, dass ein gewerblicher Grundstückshandel in der Regel dann angenommen werden kann, wenn der Steuerpflichtige eine bestimmte Anzahl an Wohnungen oder Häusern privat kauft oder baut, um diese innerhalb eines engen zeitlichen Zusammenhangs wieder zu veräußern. Ein enger zeitlicher Zusammenhang liegt vor, wenn zwischen dem Zeitpunkt der Anschaffung und der Errichtung beziehungsweise des Verkaufs nicht mehr als fünf Jahre verstrichen sind und in diesem Zeitraum mindestens vier Objekte veräußert wurden. Der Fünf-Jahres-Zeitraum stellt

jedoch keine starre Grenze dar. Auch der Verkauf von Objekten innerhalb eines Zehn-Jahres-Zeitraums kann durchaus zur Steuerpflicht führen. Dies ist beispielsweise dann der Fall,

wenn eine geringfügige zeitliche Überschreitung vorliegt oder aber eine größere Anzahl von Objekten veräußert wird (BFH-Urteil vom 5. Mai 2004, Az.: XI R 7/02).

Neues Objekt: Vorfälligkeitsentschädigung als Finanzierungskosten

Eine im Zusammenhang mit einer Grundstücksveräußerung gezahlte Vorfälligkeitsentschädigung gehört (mit dem entsprechenden Anteil) zu den Finanzierungskosten eines neuen Mietobjektes, wenn und soweit der nach der Darlehenstilgung verbleibende Restkaufpreis zur Finanzierung dieses Objekts tatsächlich verwendet wurde, so das Urteil des Bundesfinanzhofs vom 14. Januar 2004.

In dem zu Grunde liegenden Sachverhalt verkauften die Steuerpflichtigen ein bis dato vermietetes Reihenhaus lastenfrei zum 7. April 1988. Kurz zuvor erwarben sie zum 17. März, also drei Wochen vor Verkauf des alten Objektes, ein Einfamilienhaus, auch dieses zum Zwecke der Vermietung. Für die Ablösung des Kredits für das alte Objekt wurde von der Bank eine Vorfälligkeitsentschädigung in Rechnung gestellt, die die Steuerpflichtigen als Werbungskosten im Rahmen der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung für das alte Objekt

steuerlich geltend machten – dies jedoch entgegen der Auffassung des Bundesfinanzhofs. Dieser sah für die Aufwendungen keinen Zusammenhang mit dem steuerbaren Vermögensbereich.

In der Begründung des Urteils heißt es, dass eine Vorfälligkeitsentschädigung nur dann zu den Finanzierungskosten gehört, wenn der nach Darlehenstilgung verbleibende Restkaufpreis zur Finanzierung des neuen Objektes tatsächlich verwendet wird. Im vorliegenden Sachverhalt wies jedoch das Girokonto am 25. April 1988 ein Guthaben auf, obwohl der Kaufpreis für das neue Objekt bereits von diesem Konto bezahlt worden war und der Restkaufpreis aus dem Verkauf des alten Objektes erst am 28. Juni 1988 auf das Girokonto überwiesen wurde. Damit war die tatsächliche Verwendung des Restkaufpreises zur Finanzierung des neuen Objektes nicht gegeben (BFH-Urteil vom 14. Januar 2004, Az.: IX R 34/01).

Eigenheimförderung: Erwerb von Miteigentumsanteilen

Wer gemeinsam mit anderen Eigentümer eines Hauses ist, erhält die Eigenheimzulage für seine Wohnung nur prozentual entsprechend seinem Miteigentumsanteil. Das gilt auch, wenn er die Wohnung allein nutzt. Mit dieser Entscheidung kippt der Bundesfinanzhof die bisherige, steuerehrerfreundliche Praxis der Finanzverwaltung (Bundesfinanzministerium, Schreiben vom 10. Februar 1998, BStBl I 1998, 190, Randnummer 66).

In der Begründung hierzu heißt es: Die Zulage stellt auf die Wohnung ab. Für eine Wohnung soll es insgesamt auch nur

„eine“ Zulage geben. Gehört die Wohnung mehreren Personen, müssen die Miteigentümer sich die Eigenheimzulage teilen.

Dabei spielt es auch keine Rolle, ob die anderen Miteigentümer die Zulage für ihren Anteil mangels Erfüllung der gesetzlichen Voraussetzungen nicht bekommen oder sie nicht beantragen, weil sie später den Kauf einer anderen eigengenutzten Wohnung planen und dabei eine höhere Zulage kassieren können.

Es bleibt abzuwarten, ob die Finanzverwaltung noch eine Übergangsregelung zur Anwendung der verschärften Rechtsprechung treffen wird.

MIETRECHT

Schönheitsreparaturen und Instandhaltung

Weiteres Urteil des Bundesgerichtshofes (BGH) zu so genannten Fristenplänen in Schönheitsreparaturklauseln. Mit seinem Urteil vom 20. Oktober 2004 (Az.: VIII ZR 378/03) hat sich der BGH erneut zur Wirksamkeit einer Schönheitsreparaturklausel mit Fristenplan geäußert. Der Mietvertrag der Klägerin, einer gemeinnützigen Wohnungsbau-Genossenschaft, enthielt u. a. folgende Regelungen:

Nr. 5 Erhaltung der überlassenen Räume

(2) Die vom Mitglied gemäß § 3 Abs. 8 des Vertrages übernommenen Schönheitsreparaturen sind während der Dauer des Vertrages ohne besondere Aufforderung fachgerecht auszuführen ...

Die Schönheitsreparaturen sind spätestens nach Ablauf folgender Zeiträume auszuführen:

- in Küchen, Bädern und Duschen alle drei Jahre,
- in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten alle fünf Jahre
- in anderen Nebenräumen alle sieben Jahre.

(3) Lässt in besonderen Ausnahmefällen der Zustand der Wohnung eine Verlängerung der nach Abs. 2 vereinbarten Fristen zu oder erfordert der Grad der Abnutzung eine Verkürzung, so ist die Genossenschaft auf Antrag des Mitgliedes verpflichtet, im anderen Fall aber berechtigt, nach billigem Ermes-

sen die Fristen des Planes bezüglich der Durchführung einzelner Schönheitsreparaturen zu verlängern oder zu verkürzen.

Der Bundesgerichtshof hat diese vertragliche Verpflichtung zu Schönheitsreparaturen als wirksam angesehen. Die Klausel in Nr. 5 Abs. 2 des Formularmietvertrages der Klägerin sei so zu verstehen, dass die Fristen zur Ausführung der Schönheitsreparaturen erst ab Beginn des Mietverhältnisses zu laufen begännen. Des Weiteren handele es sich nicht um einen „starken“ Fristenplan, der den Mieter ohne Rücksicht auf den tatsächlichen Zustand der Wohnung zur Renovierung verpflichte. Dies ergebe sich aus Nr. 5 Abs. 3, der dem Mieter einen Anspruch auf Verlängerung der Renovierungsfristen gewähre, wenn der Zustand der Wohnung dies zulasse.

Im Folgenden hat der BGH seine Rechtsprechung fortgesetzt, wonach der Anspruch auf Erstattung von Renovierungskosten auch dann besteht, wenn mittlerweile ein Umbau in der Wohnung vorgenommen wurde. Der Erfüllungsanspruch des Vermieters auf Vornahme der Schönheitsreparaturen wandelt sich danach im Falle der Vornahme von Umbauarbeiten im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung in einen Ausgleichsanspruch in Geld um.

RA Warnecke, ZV



NOTARBERATUNG

Morgen schon könnte alles anders sein ...



Man wünscht es keinem: Was passiert aber, wenn Sie als Hauseigentümer plötzlich schwer erkranken oder gar einem Unfall zum Opfer fallen, der dazu führt, dass man nicht mehr selbst handeln bzw. keine Entscheidungen mehr treffen

kann? Da können notariell beglaubigte Vollmachten und Patientenverfügungen in würdiger Form weiterhelfen.

- Viele Fragen traten auf:
- Wer regelt eigentlich Ihre Vermögensangelegenheiten, wenn Sie selbst handlungsunfähig im Krankenhaus liegen?
- Wer verhandelt mit Banken, Institutionen und Behörden, wenn Sie es nicht mehr können?
- Wer bestimmt eigentlich, wie Ihre ärztliche Behandlung aussehen soll, falls Sie bewusstlos sind oder im Koma liegen?

Diese und andere Fragen erklärte den Teilnehmern kürzlich die bekannte Notarin **Regina Niemann** aus Schwerin,

Telefon (03 85) 7 31 35-0, auf einer Mitglieder-Infoveranstaltung in der Landeshauptstadt Schwerin (Bild). Keiner der Anwesenden hatte sich das Problem so kompliziert, so umfassend bzw. so wichtig vorgestellt. Denn im Ernstfall bekommen Eltern oder Kinder allenfalls Auskunft über den Gesundheitszustand. Für den oder die Betroffene(n) handeln dürfen sie dagegen nicht uneingeschränkt. Vielmehr wird in einem derartigen Fall das Vormundschaftsgericht einen gesetzlichen Betreuer für Sie bestellen. Das kann dauern. Und wer wird das sein? Ein Verwandter, ein Freund oder ein Fremder? Wie wird er sich entscheiden? Ist dieser dann z. B. für eine riskante Operation oder

dagegen? Für eine häusliche Pflege oder für die Einweisung in ein Pflegeheim? Wird er Ihr Haus verkaufen, wenn Sie letztlich doch in einem Heim bleiben müssen?

Vorsorgevollmacht

Frau Niemann erklärte in dem kleinen, interessierten Kreis, wie z. B. mit einer notariell beglaubigten Vorsorgevollmacht Klarheit geschaffen werden kann – für sich selbst und die Angehörigen. Denn nach den gesetzlichen Bestimmungen ist eine gerichtlich angeordnete Betreuung nicht mehr erforderlich, wenn Ihre Angelegenheiten ebenso gut durch einen Bevollmächtigten erledigt werden können. Jedermann darf eine Person seines Vertrauens bevollmächtigen, in seinem Sinne zu handeln und für ihn zu entscheiden, falls er dazu nicht mehr in der Lage ist. Welche Angelegenheiten durch

den Bevollmächtigten für Sie geregelt werden sollen, richtet sich nach Ihrer Lebenssituation und Ihren Wünschen. Sie allein bestimmen, ob der Bevollmächtigte nur die alltäglichen Geschäfte oder Ihre gesamten finanziellen Angelegenheiten regeln soll. Außerdem können Sie mit der Vollmacht Pflegeanordnungen treffen und weitere Aufgaben z. B. bei der medizinischen Betreuung festlegen.

Im Einzelfall kann es sich empfehlen, zu bestimmen, dass die Vollmacht über den Tod hinaus gelten soll. Dadurch bleibt der Bevollmächtigte weiter handlungsfähig bis ein Erscheinen vorliegt. Dies kann die Nachlassabwicklung unter Umständen erheblich erleichtern. Eine richtige Abfassung der Vollmacht sollte generell ein Notar durchführen. Erbschaftsregelungen trifft man als Eigentümer dagegen gesondert in einem Testament. Auch hierbei hilft Ihnen der Notar – vergessen Sie nämlich scheinbar Unwichtiges, kann das später fürchterliche Folgen für die Angehörigen haben. Ein Notar sorgt dafür, alles in die richtige Form zu bringen.

Patientenverfügung

Nach einer schweren Erkrankung ans Bett gefesselt zu sein ist nicht nur für einen sonst so aktiven Hausbesitzer ein Horrorbild, nur noch von Maschinen am Leben gehalten und selbst unfähig zu sein, ein Ende der Behandlung zu verlangen, ist für diese eine beunruhigende Vorstellung. Die meisten Menschen haben klare Vorstellungen darüber, was geschehen soll, falls bei schweren Erkrankungen oder Unfällen die Grenzen medizinischer Hilfe erreicht

sind. Wenn aber ein solcher Fall eintritt, können derartige Wünsche in der Regel nicht mehr den Ärzten oder Angehörigen gegenüber geäußert werden.

In einer Patientenverfügung legen Sie vorab fest, wie viel medizinische Versorgung Sie haben möchten, wenn Sie schwer und aussichtslos erkrankt sind. Sie können z. B. erklären, dass Sie einen menschenwürdigen Tod wünschen und ärztliche Maßnahmen ablehnen, die lediglich Ihr Leiden verlängern. Dann ist es den Medizinern erlaubt, ihr Behandlungsziel zu ändern: Statt Lebensverlängerung und Apparatemedizin geht es dann um Schmerz- und Beschwerdelinderung.

Dies hat erst jüngst der Bundesgerichtshof in einer Entscheidung bestätigt: Die Würde des Menschen gebietet es, sein in einwilligungsfähigem Zustand ausgeübtes Selbstbestimmungsrecht auch dann noch zu respektieren, wenn er zu eigenverantwortlichen Entscheidungen nicht mehr in der Lage sei. Sei für den Patienten ein Betreuer bestellt worden, so habe dieser dem Patientenwillen gegenüber Arzt und Pflegepersonal Ausdruck und Geltung zu verschaffen, nachdem zuvor das Vormundschaftsgericht einen Abbruch lebensverlängernder Maßnahmen genehmigt habe.

Aus der Patientenverfügung muss aber eindeutig hervorgehen, dass Sie sich über die medizinische Situation und rechtliche Bedeutung Ihrer Erklärung umfassend informiert haben. Dafür sorgt vorab der Notar. Die Teilnehmer hatten sich zum Abschluss eine Menge Fragen zu ihrer persönlichen Situation erklären lassen und waren von der sehr informativen Veranstaltung begeistert.

Mantik, H & G M-V

Diverse Änderungen sind zu erwarten

Am 10. November 2004 hatte eine Anhörung zum „Entwurf der Änderung des Kommunalabgabengesetzes Mecklenburg-Vorpommern“ im Schweriner Landtag stattgefunden, an der stellvertretend für den Landes-

verband Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern e. V. der Vorsitzende des Vereins Haus & Grund Stralsund e. V., Werner Murczynowski, teilgenommen hatte.

H & G M-V

Magdeburger Runde zum Stadtumbau Ost

Am 20. November 2004 fand in Magdeburg unter Leitung des Generalsekretärs Dr. Stücke vom Zentralverband Haus & Grund Deutschland eine Tagung zum Thema „Stadtumbau braucht starke Eigentümer“ statt. Dr. Neumann, Präsident von Haus & Grund Sachsen-Anhalt, hatte alle Vorsitzenden der Haus & Grund-Vereine (auch unseres Landesverbandes) eingeladen.

Ziel der Veranstaltung war eine einheitliche Positionsbestimmung unseres Eigentümer-Schutzverbandes in Deutschland und die Herausarbeitung von Gemeinsamkeiten bzw. Unterschieden beim Stadtumbau Ost und West. Die Veranstaltung hat nicht nur über die demografischen und wirtschaftlichen Rah-

menbedingungen für Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer – insbesondere in den neuen Ländern – informiert, sondern hat auch Projekte und Initiativen vorgestellt, mit denen Haus & Grund-Vereine und Mitglieder sich schon jetzt im Stadtumbau einbringen und sich für das regionale Umfeld ihrer Immobilie engagieren sollten.

Liebe Leser, falls Sie aus Ihrer Stadt oder Gemeinde in Mecklenburg-Vorpommern positive bzw. negative Beispiele zum leidigen Thema „Stadtumbau“ einbringen möchten, schreiben Sie Ihre Erfahrungen an unsere Landesgeschäftsstelle in Schwerin oder per Mail an die Redaktion der Zeitung (haus-u-grund-red@t-online.de).

Ma, H & G M-V

ANSCHRIFTEN UND SPRECHZEITEN DER IM LANDESVERBAND ORGANISIERTEN VEREINE IN MECKLENBURG-VORPOMMERN

Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern e. V.	Mecklenburgstr. 64 19053 Schwerin	Telefon (03 85) 57 77-4 10 Fax (03 85) 57 77-4 11	Die., Do., Fr. 9-13 Uhr Mo. 16-18 Uhr, Mi. 13-16 Uhr	Präsident Lutz Heinecke
Redaktion	Landeszeitung	Haus-u-Grund-Red@t-online.de		Erwin Mantik
Vereine	Anschrift	Telefon/Fax/E-Mail	Sprechzeiten	Vorsitzende/r
1. Anklam	Haus & Grund Anklam und Umgebung Pasewalker Allee 23 17389 Anklam	Telefon (0 39 71) 24 31 30	Jeden 2. und 4. Dienstag im Monat von 16-18 Uhr	Holger Krüger
2. Boizenburg	Haus & Grund Boizenburg Schützenstr. 7 19258 Boizenburg	Telefon (03 88 47) 5 45 26 Fax dto.	1. Fr. i. Monat 19-21 Uhr	Jens Prötzig
3. Dargun	Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein Dargun, Schulstr. 7 17159 Dargun	Telefon (03 99 59) 2 03 45 Internet: dargun@haus-und-grund-mv.de	2. Do. i. Monat 19-20 Uhr RA mit Voranmeldung	Hinrick Boeck
4. Friedland	Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein Friedland e. V., Marienstr. 17 17098 Friedland	Telefon (03 96 01) 2 16 60 Fax (03 96 01) 2 16 75	Die. 9-12 Uhr, 13-17 Uhr Do. 9-12 Uhr u. nach Vereinbarung	Norbert Räth
5. Graal-Müritz	Haus & Grund Graal-Müritz e. V. Löwenzahnweg 3 18181 Ostseebad Graal-Müritz	Telefon (03 82 06) 70 60 Fax (03 82 06) 7 06 66	nach tel. Vereinbarung	H.-J. Grönert
6. Greifswald	Haus & Grund Greifswald Wiesenstr. 18 17489 Greifswald	Telefon (0 38 34) 50 01 59 Fax dto.	Mo. 17-18 Uhr Gützkower Str. 51	Eckehard Bürger
7. Hagenow	Haus & Grund Hagenow Fritz-Reuter-Str. 11 19230 Hagenow	Telefon (0 38 83) 72 22 71 Fax dto.	1. Mi. i. Monat 17-18 Uhr u. nach Vereinbarung	Günter Westendorf
8. Malchow	Haus & Grund Malchow e. V. Kurze Str. 23 17213 Malchow	Telefon (03 99 32) 1 39 53	nach tel. Vereinbarung	Frank Eckstein
9. Neubrandenburg	Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein Nbg. e. V., Südbahnstr. 17 17033 Neubrandenburg	Telefon (03 95) 4 21 17 49 Fax (03 95) 5 66 71 05	Jeden 2. Mo. i. Monat 17-19 Uhr in der Geschäftsstelle des Vereins Südbahnstraße 17	Jens Arndt
10. Neustrelitz	Haus & Grund Neustrelitz Louisenstr. 18 17235 Neustrelitz	Telefon (0 39 81) 20 62 64		Ursula Peuker
11. Parchim	Haus & Grund Parchim e. V. August-Bebel-Str. 1 19370 Parchim	Telefon (0 38 71) 26 51 84 Fax (0 38 71) 26 51 84 E-Mail: parchim@haus-und-grund-mv.de	Die. 16-18 Uhr (RA nach vorh. Anmeldung)	Manfred Paßgang
12. Recklin	Haus & Grund Recklin e. V. Müritzstr. 26 17248 Recklin	Telefon (03 98 23) 2 13 97 Fax (03 98 33) 2 22 83	täglich	Jürgen Krämer
13. Ribnitz-Damgarten	Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein Ribnitz-Damgarten Lange Str. 86 18311 Ribnitz-Damgarten	Telefon (0 38 21) 81 29 76	Mo.-Fr. von 8-16 Uhr	Margrid Parr
14. Rostock	Rostocker Haus- und Grundeigentümer-Verein, Neubramowstr. 12, 18057 Rostock	Telefon (03 81) 45 58 74 Fax (03 81) 4 99 74 83 Hausverwaltung: Telefon (03 81) 49 00-0 26 Fax (03 81) 20 87-6 71 E-Mail: kontakt@haus-und-grund-rostock.de www.haus-und-grund-rostock.de	Mo. 17-19 Uhr Do. 10-12 Uhr	Bernd Läufer
15. Schwerin	Haus & Grund Schwerin Mecklenburgstr. 64 19053 Schwerin	Telefon (03 85) 57 77-4 10 Fax (03 85) 57 77-4 11 Hausverwaltung: Telefon (03 85) 57 77-4 08 Fax (03 85) 57 77-4 11 E-Mail: HuG-OV_Schwerin@t-online.de	Mo. 18-19.30 Uhr Mi. 14-17 Uhr	Monika Rachow
16. Stralsund	Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein Stralsund, Heilgeiststr. 77 18439 Stralsund	Telefon (0 38 31) 29 04 07 Fax (0 38 31) 29 04 07	Die. 16-19 Uhr Do. 16-19 Uhr	Werner Murczynowski
17. Waren	Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein Waren, Am Burgwall 3 17219 Möllenhagen	Telefon + Fax (03 99 28) 50 26	jeden ersten Donnerstag im Monat 17-19 Uhr Anwaltskanzlei Brandt, Weinreich & Weinreich, S.-Marcus-Str. 45 nach tel. Vereinbarung	Özden Weinreich RA Michael Ammon
18. Uecker-Randow	Haus & Grund Uecker-Randow-Region e. V. Stettiner Str. 25 c 17309 Pasewalk	Telefon (0 39 73) 4 38 00 Fax (0 39 73) 43 80 26		
19. Insel Usedom	Haus & Grund Insel Usedom Neue Strandstr. 35 17450 Zinnowitz	Telefon (0 38 36) 60 04 39 oder Telefon + Fax (03 83 77) 4 14 82	1. Fr. im Monat 17-19 Uhr o. nach tel. Vereinbarung	Dietrich Walther
20. Wismar und Umgebung	Haus & Grund Wismar u. Umg., Am Schilde 2 23966 Wismar	Telefon (0 38 41) 21 02 58 Fax (0 38 41) 21 04 10	Mo.-Fr. 9.30-18 Uhr	Jürgen Melchior

IMPRESSUM



Haus & Grund

Ausgabe für Mecklenburg-Vorpommern Herausgeber:
LV Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern e. V.
Mecklenburgstrasse 64
19053 Schwerin
Tel. (03 85) 57 77-4 10
Fax (03 85) 57 77-4 11

Anzeigenberatung:
Margret Boes
Hülsenbergweg 61 · 40885 Ratingen
Tel. (01 80) 5 22 51 23
Fax (0 21 02) 5 88 98 12
E-Mail:
margret.boes@haus-und-grund.net

Auflage: 2.500
Erscheinungsweise: monatlich
Jahrgang 15

Redaktion M-V
Erwin Mantik
Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern
Mecklenburgstrasse 64
19053 Schwerin
Tel. (03 85) 57 77-4 10
Fax (03 85) 57 77-4 11
E-Mail: Haus-u-Grund-Red@t-online.de

Bezugspreis:
Für Mitglieder ist der Bezugspreis im Mitgliedsbeitrag enthalten. Nachdruck von Beiträgen nur mit Genehmigung der Chefredaktion. Unverlangt eingesandte Manuskripte werden nur dann zurückgeschickt, wenn Rückporto beiliegt.

Mieterverein Schwerin feierte 85. Jubiläum

In Archiven wurden diverse Spuren des 1919 gegründeten Mietervereins ausgegraben

Vor immerhin 85 Jahren wurde in Schwerin erstmals ein Mieterverein gegründet und seit fast 15 Jahren besteht nun schon der Mieterverein sowie der Landesverband M-V in der „Nachwendezeit“. Seitdem gibt es auf kommunaler und Landesebene gute Verbindungen auch zu Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern sowie zu Haus & Grund Schwerin e. V. Aus diesem Grund gehörten als Jubiläumsgäste der Präsident des Landesverbandes Haus & Grund M-V Lutz Heinecke und die Vorsitzende von Haus & Grund Schwerin Frau Monika Rachow zu den Gratulanten.

Nach wie vor geht man im Nordosten Deutschlands zwischen den Partnern „Mieter/

Vermieter“ recht pragmatisch miteinander um – meist unter dem Motto: „Es ist besser miteinander als übereinander zu reden.“ So konnten in den letzten 15 Jahren auf Basis einer guten und vertrauensvollen Zusammenarbeit viele Probleme im Vorfeld beraten und aus der Welt geschafft werden.

Das Förderprojekt des Mieterbundes zur „Heizenergieberatung“ nimmt Konturen an. Sicherlich haben wir als Private eine andere Meinung zum Thema. Ziel dabei ist es, die Einrichtung einer Beratungsmöglichkeit für Mieter zu allen mit der Heizung verbundenen Problemen zu schaffen. Übrigens: Auch ein neues Logo wurde 2004 vom Mieterverein eingeführt.

Erwin Mantik

Am Jahresende 2003 bezogen 131 175 Haushalte in Mecklenburg-Vorpommern Wohngeld, das sind 16 Prozent aller Privathaushalte und 7,9 Prozent mehr als vor Jahresfrist. Nach Angaben des Statistischen Landesamtes wurden im Laufe des Jahres 2003 148,8 Millionen Euro (+9 Prozent) für Wohngeld ausgegeben, das waren je Empfängerhaushalt im Durchschnitt 100 Euro.

Die Leistungsanpassungen des ab 1. Januar 2001 geltenden neuen Wohngeldgesetzes führten zu einer stärkeren Inanspruchnahme des so genannten Allgemeinen Wohngeldes (früher Tabellenwohngeld), was im Wesentlichen durch die Erhöhung der Einkommensgrenzen bedingt ist. 111 887 Haushalte (85,3 Prozent) bezogen Ende 2003 als Mieter oder Wohnraumeigentümer Allgemeines Wohngeld (8 634 bzw. 8,4 Prozent mehr als 2002), davon 90,9 Prozent als Mietzuschuss und 9,1 Prozent als Lastenzuschuss für Wohnungseigentümer. Die übrigen Haushalte

(Sozialhilfe- und Kriegsopferfürsorgeempfänger) erhielten Wohngeld in Form des Besonderen Mietzuschusses (früher pauschaliertes Wohngeld). Im Vergleich zum Jahr 2000 erhöhte sich die Zahl der Empfängerhaushalte von Allgemeinem Wohngeld um 29,7 Prozent, während die Zahl der Empfänger von Besonderem Mietzuschuss um 1,5 Prozent zurückging.

Bezogen auf die Privathaushalte in Mecklenburg-Vorpommern nahm etwa jeder vierte Einpersonenhaushalt bzw. Großhaushalt mit fünf und mehr Personen Wohngeld in Anspruch, während nur jeder achte Haushalt mit drei bzw. vier Personen und jeder zehnte Zweipersonenhaushalt diesen Zuschuss erhielten.

Die durchschnittliche Miete bzw. Belastung der Empfänger von Allgemeinem Wohngeld in Höhe von 290 Euro im Monat wurde im Jahr 2003 durch einen Wohngeldanspruch von 93 Euro (32,1 Prozent) abgesichert. Haushalte mit Mietzuschuss er-

hielten durchschnittlich 92 Euro (33,2 Prozent) und solche mit Lastenzuschuss 106 Euro (25,4 Prozent). Empfänger von Besonderem Mietzuschuss wurden mit einem durchschnittlichen monatlichen Wohngeld von 138 Euro (50,9 Prozent) entlastet.

Von den Antragstellern auf Allgemeines Wohngeld waren am Jahresende 42,3 Prozent ar-

beitslos (2002: 36,5 Prozent). Die Anzahl dieser Haushalte stieg im Vorjahresvergleich um 9 594 bzw. 25,5 Prozent auf 47 284. 39,4 Prozent der Empfänger waren Nichterwerbspersonen (-3,2 Prozent), darunter 56,8 Prozent (2002: 51,1 Prozent) Rentner und 18,3 Prozent Erwerbstätige (+2,5 Prozent), darunter 60,9 Prozent Arbeiter.

ZWECKENTFREMDENDUNGSPERORDNUNG

Leserfrage: Kann ich als Gästetrotter Hausbesitzerin meine beiden Wohnungen im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses als Büroraum vermieten oder gibt es rechtliche Gründe, die dagegen sprechen? Es wäre für mich sehr wichtig, da bereits seit über zwei Monaten die Wohnungen leer stehen und die interessierte Firma sogar auf ihre Kosten die untere Etage komplett sanieren möchte.

Haus & Grund M-V: Das Außer-Kraft-Treten der Zweckentfremdungsverordnung von Mecklenburg-Vorpommern erfolgte durch die Landesregierung (mithin auf Drängen des Landesverbandes Haus & Grund M-V) bereits am 29. Mai 2004. Damit ist diese Einschränkung einer Umwandlung von Wohn- in Gewerberaum auch in den größeren Städten des Landes (wie z. B. bei Ihnen in Güstrow) grundsätzlich möglich. **LV**

TRADITIONELLE BAUSTOFFE

Reetdächer

Reet oder Schilf ist in Mecklenburg-Vorpommern ein traditioneller, aber gleichzeitig bis heute ökologischer und moderner gebiebener Baustoff bei der Dacheindeckung

Vorteile

Reetdächer sind regensicher, schneedicht, frostbeständig, diffusionsfähig, atmungsaktiv, staubsicher, reguliert die Feuchtigkeit im Haus, sind frei von Kondensatbildung, frei von chemischen Zusätzen, im Winter warm und im Sommer kühl. Ein weiterer Vorteil ist die hohe Lebensdauer eines Reetdaches (ca. 50 Jahre).

Nachteile

Es ist inzwischen teuer in der Anschaffung und Pflege sowie besonders brandanfällig.

Dennoch werden Reetdächer seit Jahrtausenden genutzt. Sie gehören weltweit zu den traditionell ursprünglichsten Baustoffen, die der Mensch als Baumaterial einsetzte. Bereits die ersten Behausungen wurden aus Schilf (oder in den Tropen aus Palmblättern) gebaut, denn Reet war leicht zu ver- und bearbeiten. Zudem ist das Schilfgras ein nachwachsender Rohstoff,



der reichhaltig an vielen Gewässerrändern wuchs und nur noch geschnitten werden musste. Weitere natürliche Baumaterialien waren in der Region z. B. Holz und Lehm.

Die interessantesten archäologischen Funde, die die Bau-

weisen der Frühzeit dokumentieren, werden auf die Steinzeit und Jungsteinzeit (ca. 4 000 bis 1 800 v. Chr.) datiert. So wurden mit Schilf gedeckte Pfahlbauten aus der Steinzeit gefunden, die so gut erhalten waren, dass man authentische Nachbauten anfertigen konnte. Bereits in dieser Zeit wurden also schon gezimmerte Hausgerüste mit Reetdächern gebaut.

Die Techniken perfektionierten sich im Lauf der Jahrhunderte. Besonders in den Zeiten der Völkerwanderungen wurden die Erfahrungen ausgetauscht und umgesetzt; die Menschen passten die Bauweise den klimatischen Bedingungen ihrer Umgebung an.

In der nordischen Region war es die Kultur der Wikinger, die bis ins Mittelalter hinein die Bauweisen prägte. Fast alle Gebäude wurden in dieser Zeit mit Reet gedeckt. Gute Beispielbauten findet man in Mecklenburg-Vorpommern u. a. im

- Freilichtmuseum Klockenhagen bei Ribnitz-Dammgarten (Telefon 0 38 21/27 75),
- im Mönchgüter Museum des Ostseebades Göhren (Telefon 03 83 08/21 75) oder
- im Freilichtmuseum Schwerin-Mueß an der Alten Crivitzer Landstraße (Telefon 03 85/2 01 30 11).

Die dort gezeigten reetgedeckten Gebäude stammen meist aus mehreren Jahrhunderten.

Im Mittelalter wurden die Reetdächer allerdings häufig zu einem Problem. Aus Verteidigungsgründen – um sich besser vor feindlichen Angriffen schützen zu können – wurden die Häuser in den norddeutschen Städten möglichst dicht aneinander gebaut. Das erhöhte u. a. nicht nur die Seuchen-, sondern letztendlich auch die Brandgefahr. Während im ländlichen Bereich keine Rauchabzugsmöglichkeiten in die Häuser eingebaut wurden, lebte es sich in den bald mehrstöckigen städtischen Gebäuden mit Schornsteinen wesentlich komfortabler. Allerdings setzten die Funken aus den Essen oft die Dächer der Nachbarhäuser in Brand und führten zu katastrophalen Bränden in den engen Städten. Die Folge war, dass trotz erheblicher Mehrkosten immer mehr Hartdächer aus Stein oder Ziegel gebaut wur-

den. Mehrfach wurde sogar von den regierenden Herrschern per Erlass verboten, Weichdächer zu bauen oder zu erhalten. In den ländlichen Bereichen wurde weiterhin mit Reet gebaut. Die Konstruktionstechniken wurden über die Jahrhunderte verfeinert, auf die klimatischen Verhältnisse abgestimmt.

Pflegemaßnahmen und Reparaturen

Probleme mit dem Reetdach treten in der Regel bei älteren Dächern auf. Dabei richtet in den meisten Fällen ein Sturm am bereits vorher leicht beschädigten Dach Schäden an. Schäden der Dacheindeckung und des Firstes durch Sturmwirkungen werden in den meisten Fällen von den Versicherern reguliert. Auch Spatzen und Marder können nicht unerhebliche Schäden an der Dachfläche verursachen. Sie haben nämlich auch die Vorzüge eines Reetdaches erkannt – sehr zum Leidwesen der Hauseigentümer. Wenn z. B. durch ein Marderloch in der Dachhaut Regenwasser tief in die Reeteindeckung eindringt, verursacht dies Fäulnis von innen heraus, sodass aus einem kleinen Schaden schnell eine kostspielige Angelegenheit werden kann.

Moose sowie Baumsaaten und Laub von Birken, Lärchen u. Ä. halten die Reetschicht ständig feucht und verhindern damit ein Ablüften der Dachfläche. Die Moose tragen zusätzlich durch das Eindringen ihrer Wurzeln zur sichtbaren Zerstörung der Dachoberfläche bei. Deshalb sollte man sich nicht von dem romantischen Bild eines bemoosten Reetdaches täuschen lassen und rechtzeitig das Moos entfernen lassen. Reparaturen und Ausbesserungen können in den meisten Fällen ausgeführt werden.

Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern empfiehlt, kleinere Schadstellen möglichst frühzeitig durch den Fachmann beheben zu lassen. Bei jahrelang schlecht gewartetem, verwittertem oder teilweise zerstörtem Reet kann auch schon eine Teilneueindeckung eine hilfreiche Maßnahme sein. Deshalb sollte eine jährliche Zustandskontrolle an Reetdächern durchgeführt werden.

Übrigens: Reet ist nicht gleich Reet. Wetter- und Um-

weltbedingungen lassen regional verschiedene Qualitäten wachsen. So werden unterschiedliche Längen und Halmstärken geerntet, die nach Art und Größe des Bauvorhabens aussucht werden müssen. Dabei ist auf eine hochwertige Halmqualität zu achten. Je langsamer ein Halm gewachsen ist, desto stabiler und schwerer ist er. Deutsches Reet zeichnet sich durch eine sehr gute Qualität aus, ist aber nur noch in sehr begrenzten Mengen erhältlich. Ausländisches Reet sollten Sie selbst prüfen lassen, bevor es auf das Dach kommt. Auch heute noch ist die Reeternte mit viel Handarbeit verbunden. Über der Wurzel wird der Halm abgeschnitten und von den Blättern befreit. Ge-

wässern sesshaft zu werden. Die ersten von ihm stationär gebauten, sicherlich noch gebrechlichen Hütten bedeckte er zum Schutz gegen die Klimafaktoren Niederschlag, Wind und Sonnenstrahlung mit Reet. Er begriff damals schon instinktiv: Es gibt nichts Besseres. Seitdem sind viele 1 000 Jahre vergangen und das Reetdach hat alle Entwicklungen der Menschen in unserem Lebensraum er- und überlebt. Auch in den skandinavischen Ländern kommen sie häufig vor. Besonders in den 50er- bis 70er-Jahren dieses Jahrhunderts wurden bei uns jedoch viele Reetdächer abgerissen und sind mit neuen Werkstoffen wie Wellpapp- oder Wellasbestzementplatten umgedeckt



bündelt wird es zum Trocknen in Hocken aufgestellt. Anschließend wird es grob vorgereinigt, handelsüblich gebunden und gelangt über Großhändler direkt auf die Baustelle. Das Reet und die Firstabdeckung sollten Sie aus Gründen der Haltbarkeit mit Nirostadrath auf Ihr Dach binden lassen. Nirostadrath ist Garant für eine lange Haltbarkeit.

Historisches

Reetdächer gibt es in den Ländern an der Nord- und Ostsee seit dem Ende der letzten Eiszeit, als der bis dahin nomadisierende Sammler begann, zunächst an den Ufern von Ge-

worden. Das die Gesundheitsgefährdung bei diesen Werkstoffen hoch war, wurde leider erst sehr spät erkannt.

Aber auch die nicht zu vernachlässigende Feuergefährlichkeit eines Reetdaches sowie die zwei- bis dreifachen Kosten einer Neueindeckung zu Pfannen und auch die teureren Versicherungsprämien ließen so manches Reetdach verschwinden. Heute aber lebt der Mensch wesentlich gesundheitsbewusster, ist aufgeklärter und somit hat auch das Reetdach seit der Wende wieder seinen Stellenwert in Mecklenburg-Vorpommern gefunden.

Erwin Mantik

VERANSTALTUNGEN

Vorweihnachtlicher Stammtisch bei Haus & Grund Greifswald e. V.

Am Freitag, dem 10. Dezember 2004, findet in Greifswald wie üblich der diesjährige vorweihnachtliche Stammtisch zur weiteren Entwicklung des Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergebietes in Greifswald statt.

Themen

- Vorschläge von Satzungsänderungen für die Vereinssatzung,
- Beratungsmodus für Mitglie-

der in der Geschäftsstelle Greifswald,

- Vorschläge zur Verbesserung der Gesamtarbeit des Vereins,
- stärkere Einbeziehung der Mitglieder in die Vereinsarbeit.

Hinweis des Vorstandes: Vom 20. Dezember 2004 bis 3. Januar 2005 ist Beratungspause beim Verein.

**Der Vorstand
Bürger/Zerch**

HAUS & GRUND PARCHIM E. V. INFORMIERT

Am Dienstag, dem 21. Dezember 2004, fällt die Beratung unserer Mitglieder im Vereinsbüro in der August-Bebel-Straße 1 in Parchim aus.

Wir erwarten Sie am Dienstag, dem 14. Dezember, von 16.00 bis 18.00 Uhr zur letzten Beratung in diesem Jahr und am Dienstag, dem 4. Januar 2005, zur ersten Beratung im neuen Jahr zur gleichen Uhrzeit. In der ersten Beratung im

Jahr 2005 wird auch unser Rechtsanwalt wieder zur Sprechstunde anwesend sein. Bitte um vorherige telefonische Anmeldung unter Telefon (0 38 71) 21 30 05.

Allen Mitgliedern von Haus & Grund Parchim wünschen wir ein frohes Weihnachtsfest sowie Gesundheit, Schaffenskraft und Erfolg fürs neue Jahr 2005.

**Der Vorstand
Heinz Haack**