



Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern e.V.

Eigentümerschutzgemeinschaft der
Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer
in Mecklenburg-Vorpommern



Haus & Grund Schwerin auf Reisen durch den Nordosten

Der Vorstand in Schwerin arbeitet nicht nur gut, sondern versteht auch vorzüglich zu feiern

Alle 2 Jahre veranstaltet der Vorstand von Haus & Grund® Schwerin e.V. gemeinsam mit der Hausverwaltung des Vereins eine gemeinsame Jahresabschlussveranstaltung, die von den Mitstreitern eigenständig organisiert und



Bild 1

eigenfinanziert wird. So auch zum Jahresende 2004. Es sollte für alle Vorstandsmitglieder und deren Partner eine Überraschung werden – und wurde eigentlich viel, viel mehr. Denn der Veranstaltungsmanager unseres Vorstandes Wolfgang Gödecke lotste die erwartungsvollen Teilnehmer des Schweriner Vorstandes zum Schloss Neetzow bis nach Vorpommern. Dieses befindet sich im Nordosten von Mecklenburg-Vorpommern zwischen den Städten Anklam und Jarmen (Telefon 039 721-56 60). Das baulich sehr repräsentative Schloss (Bild 1) hatte seine Tore für Gäste erst wieder im Mai 2004 geöffnet, wurde im Stil englischer Landställe vom Schinkel-Schüler Friedrich Hitzig erbaut, ist zum Teil jedoch noch in der Sanierungsphase.

Man empfing uns im Schloss sehr herzlich in einer wunderschönen und imposanten Eingangshalle, in dem auch ein gemütliches Café sowie ein elegantes Restaurant untergebracht sind. Besonders auffällig und beeindruckend wirkten auf uns die reich verzierten Stuckelemente im gesamten Erdgeschoss und das wunderschön romantische Parkgelände mit dendrologischen Raritäten. Wir bezogen unsere komfortabel eingerichteten Zimmer mit mediterranem Ambiente. Es blieb uns jedoch nicht viel Zeit, dann rief uns unsere langjährige Vorsitzende Monika Rachow zum Sektempfang (Bild 2), auf dem gleichzeitig die weiteren Aktivitäten des Abends und attraktiven Stationen des nächsten Tages enthüllt wurden. Ein gutes Abendessen und gemütliche, gemeinsame Gespräche bis in die späten Stunden ließen uns die lange Anreise schnell vergessen.

Nach einer nicht zu langen Nachtruhe reisten wir mit unseren privateigenen PKW am nächsten Tag weiter: Zunächst



Bild 2

ging es nach Ribnitz Damgarten, wo wir ein mittelständisches Unternehmen der Bernstein-Schmuckindustrie mit einer über 50-jährigen Firmengeschichte besuchten. Der 1948 durch die Zwangsverstaatlichung eines Privatunternehmens in der damaligen sowjetischen Besatzungszone als VEB Fischlandschmuck hervorgegangene volkseigene Betrieb entwickelte sich bis zur Wiedervereinigung zu einem der bedeutendsten Schmuckproduzenten und Exportlieferanten der DDR. Nach 1990 waren große Einschnitte und gravierende Maßnahmen zum Erhalt dieses Betriebes notwendig. Im April 1992 erfolgte die Privatisierung – die Ostsee Schmuck GmbH wurde gegründet. Neben der Herstellung von hochwertigem Gold- und Silberschmuck, prägte vor allem die vielfältige Bearbeitung von Bernstein den Erfolg. Seit dem Jahr 2000 wurde das Geschäftsfeld erweitert – die futuristisch anmutende Schäumenfabrik (Bild 3) mit ihrer gläsernen Produktion als touristische Attraktion eröffnet. Wir besichtigten als angemeldete Gruppe die interessanten Arbeitsbereiche der Schmuckherstellung, sahen unglaublich filigrane Bernsteinobjekte, lernten vieles über diesen Rohstoff und stärkten uns dort mit einem Imbiss.

Danach ging es weiter zum Jagdschloss Gelbensande (Bild 4). Das ursprünglich als sommerliches Jagdhaus konzipierte Gebäude wurde vom regierenden Großherzog Friedrich Franz III (1851–1897) Anfang der 80er Jahre des 19. Jahrhunderts in Auftrag gegeben und nach Plänen des mecklenburgischen Hofbauers Gothilf Ludwig Möckel (1838–1915) errichtet. Über die

te noch viel originale Substanz auf. Im Souterrain sind in wesentlichen Räumen leichtgewölbte Decken auf schlanken Stützen, an anderer Stelle auch kräftige Granitsäulen und ein umlaufend dickes Mauerwerk vorhanden. Darüber hinaus waren im Jagdschloss einige für die damalige Zeit außerordentlich fortschrittliche Haustechniken, z.B. die Luftheizung und die Wasserversorgung erlebbar, die das bauliche Denkmal technisch ausweist.



Bild 4

Weiter ging es zu einer Eis-Skulpturen-Schau vor den Toren der Hansestadt Rostock, in der wir bei minus sieben Grad Celsius fast vor Kälte erstarren. Nur noch die „hartgesottene Teilnehmer“ unseres Vorstandsausfluges besuchten nachfolgend am Abend den wohl größten und schönsten Weihnachtsmarkt in Mecklenburg-Vorpommern – nämlich den Rostocker. Er liegt



Bild 3

Großherzogin Anastasia Michailowna (1860-1922) bestanden enge Beziehungen zum russischen Zarenhof. So weist das Gebäude neben der durch den Baumeister Möckel vorgetragenen neogotischen Haltung mit Anklängen an den englischen Landhausstil auch Formen und Gestaltelemente in Anlehnung an russische Schlösser und Bojarenhäuser auf. Auf einem sehr interessanten Rundgang wurden uns auch baufachlich interessante Besonderheiten erläutert. Das Jagdschloss weist neben seiner interessanten Nutzungsgeschichte

in dem Bereich, wo vor etwa 1.400 Jahren slawische Stämme das Land in Besitz nahmen, auf welchem sich heute der Weihnachtsmarkt befindet. Als es die Stadt noch gar nicht gab, legten die slawischen Kyzzyner am östlichen Flussufer der Warnow eine Siedlung an und zum Schutz vor Feinden eine Burg. Diesen Flecken nannten sie „Roztoc“, was soviel wie „Auseinanderfließen eines Flusses“ bedeutet. Später besiedelten deutsche Kaufleute und Handwerker die Gegend umweit der heutigen Petrikirche. Diese so wechselvolle Geschichte macht die Stadt an der Warnow aber auch ihren Weihnachtsmarkt mit historischen Ausstellerebenen so interessant. Rostock ist eine der Mitgliedsstädte der „Historic Highlights of Germany“, einem Zusammenschluß von zwölf mittelgroßen deutschen Städten mit interessanter und sehenswerter Geschichte.

Müde, aber voller Eindrücke über die wunderschönen Ergebnisse der zwei Tage ging es auf die Heimfahrt. Allen Organisatoren und Helfern sei noch einmal gesagt: Es war ganz toll.

Der Vorstand

Landesverband Haus & Grund streitet auch 2005 weiter aktiv für das private Eigentum

Liebe Leser,

auch im neuen Jahr 2005 wird es für Haus & Grund® Mecklenburg-Vorpommern die wesentliche Aufgabe bleiben, für den Schutz unseres privaten Eigentums, insbesondere des Wohneigentums einzutreten. Es gibt in den Vorständen der Haus & Grundvereine keinen Zweifel darüber, dass die herausragende Bedeutung des privaten Eigentums bei uns seit 1990 wieder als Garant einer demokratischen Gesellschaft und der marktwirtschaftlichen Ordnung gesehen werden kann.

Unsere Mitglieder bekennen sich nach wie vor zu ihrer sozialen Verantwortung, die in der Wohnungswirtschaft mit einer fairen Partnerschaft zwischen Mietern als unseren Kunden sowie Vermietern in deren regelmäßigen Zahlung von Steuern, Gebühren bzw. Abgaben zum Ausdruck kommt. Wir sind also stets bereit, unseren Bürgerpflichten als Eigentümer nachzukommen, fordern jedoch gleich-

zeitig, dass unsere Bereitwilligkeit vom Staat nicht als Freibrief zur übermäßigen Belastung angesehen werden darf.

Wer Eigentümerrechte von Haus- und Grundeigentümern in diskriminierender Weise einschränkt, gleichzeitig jedoch neue staatliche Verfügungsrechte durch ein so genanntes „Antidiskriminierungsgesetz“ schaffen will, handelt spaltzünftig. Von der Politik fordern wir deshalb im neuen Jahr die bessere Garantie und den Schutz des Immobilieneigentums, weil dieses nur so uneingeschränkt auch zum Wohle der Allgemeinheit genutzt werden kann. Die massive Förderung von öffentlichen Wohnungsbauinvestitionen in der Vergangenheit hat einen großen Anteil an den Leerständen und Vermietungsschwierigkeiten in Mecklenburg-Vorpommern mit verursacht. Abriss und Rückbau sind ein Weg, wenn auch ein schmerzlicher.

Es ist festzustellen, dass diverse weitere Eingriffe gegen das Pri-

ivateigentum vorbereitet werden, die bei unseren Haus- und Grundmitgliedern erhebliche Unsicherheit verursachen. Es ist nicht weiter hinnehmbar, dass Eigentümer z. B. in Sanierungsgebieten gefördert werden und Eigentümer außerhalb dieser Gebiete nicht nur von der Förderung ausgeschlossen, sondern gleichzeitig über das Steuersystem zur Finanzierung mit herangezogen werden.

Daher unser Appell an die Landespolitik: Haltet die Gesamtbelastung des Immobilieneigentums gering, unterlasst die zunehmende Ungleichbehandlung und verhindert möglichst alle Beschränkungen und Eingriffe gegen das Privateigentum. Die Mieter in Mecklenburg-Vorpommern haben selbst längst verstanden, dass inzwischen keine qualifizierten Mietpiegel der Kommunen, sondern der freie Wohnraummarkt die Mietpreise im Land bestimmen.

Ihr Erwin Mantik

Landeshauptstadt will mit „heißem Dampf“ stärker gegen wildes Plakatieren vorgehen

Nicht nur Schmierereien an Häuserwänden sondern auch unzählige Plakate an Unterführungen, Straßenmasten, Elektrokästen und Zäunen verunstalten und verschandeln das Bild in vielen Städten des Landes. So auch in Schwerin. Dagegen will jetzt die Stadt mobil machen. Haus & Grund® Schwerin hatte bereits mehrfach im Interesse der privaten Hauseigentümer die Stadtvertreter darum gebeten, gegen alle diese Formen der Verunstaltungen des Stadtbildes aktiver zu werden.

Seit Dezember 2004 sind Mitarbeiter der Schweriner Abfall- und Straßenreinigungsgesellschaft SAS in der Stadt im Einsatz und entfernen mit heißem Wasserdampf die Plakate. Es wurde eine gemeinsame Arbeitsgruppe gebildet, in der Vertreter der städtischen Ämter, der Sport- und Kongresshalle, der SAS und der Stadtmarketing Gesellschaft vertreten sind. Natürlich wurden wieder einmal Vertreter der direkt Betroffenen aus der Stadt, nämlich die Privateigentümer von Haus & Grund® Schwerin e.V. „ausen vor“ gelassen. Ist das kommunalpolitisch so gewollt?

Als Startschuss für die Aktion wurde nach Angaben der Baudezernentin Heidrun Bluhm (PDS) zunächst die Bushaltestelle des Nahverkehrs in der Knautstraße gewählt. Gezielt wollen die Mitarbeiter der städtischen Hallen und der städtischen Kultureinrichtungen künftig mit den Veranstaltungsgesellschaften sprechen, um hier in Zukunft wildes Plakatieren zu vermeiden. Geprüft wird auch, dass zumindest bei den Veranstaltern der städtischen Hallen Vertragsstrafenregelungen in die Verträge aufgenommen werden. Diese weichen Worte und diversen beschönigten Vorhaben der Stadt gegen die illegalen Sprüh-, Schmier- und Plakatieraktivitäten von Vandalen kennen wir bereits seit 15

Jahren. Meist war es nichts, als „heisse Luft“.

Zahlreiche Eigentümer sollten im Dezember 2004 von der Stadt ein Schreiben erhalten, in dem die Aktion vorgestellt werden sollte und eine Einverständniserklärung zur Beseitigung eingeholt werden sollte, damit die städtischen „Reinigungsaktionäre“ an den Immobilien handeln dürfen. Doch die meisten Eigentümer von Privathäusern warten bis heute auf die hohe Ankündigung der Baudezernentin.

Dennoch: Ob wildes Plakatieren oder Graffiti – die Schweriner sollten sich bei der Stadt unter Telefon 545 18 30 oder 545 18 31 melden, falls Sie sehen, dass jemand Gebäude mit Graffiti beschmiert bzw. Wände mit Werbeblättern verunstaltet. Aber was passiert dann? Richtig wäre es

doch, endlich gesetzliche Klarheit zu schaffen, um das Haus- und Grundeigentum besser gegen unerwünschte Fremdeinwirkungen bzw. Sachbeschädigungen zu schützen, statt erneut „heisse Luft“ bzw. Dampf zu produzieren.

Übrigens: Aus Frankreich hatte ich gehört, dass Hauseigentümer aus Städten, in denen von Werbefirmen wild an den Wänden der Häuser plakatiert wurde, geschlossen und lautstark in den jeweilig angekündigten Veranstaltungen auftraten, um Schadenersatz für die Entfernung der Plakate vom Veranstalter einzufordern. Ob das der richtige Weg bei uns in den Städten Mecklenburg-Vorpommerns wäre, sei allerdings dahingestellt.

Ihr Erwin Mantik

Kunst aus Mecklenburg-Vorpommern



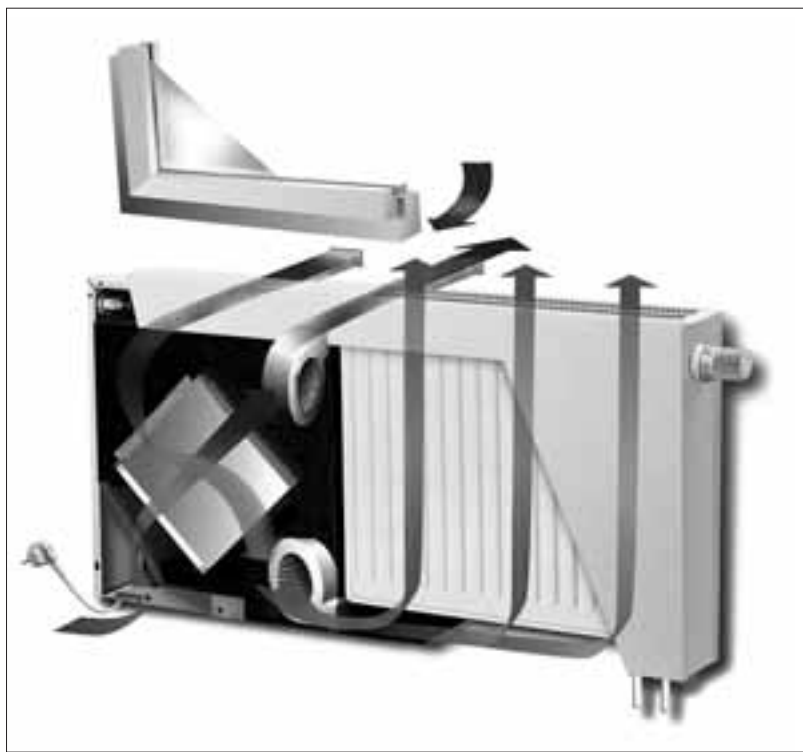
Von der mecklenburgischen Künstlerin Lilian Bremer aus Hanshagen (Tel. 03 88 22/79 19), die langjähriges Mitglied bei Haus & Grund® ist, erhielt unsere Redaktion diese winterliche Darstellung eines reetgedeckten Bauerngehöftes im Nordosten Deutschlands. Damit verbunden waren Grüße an alle Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Mecklenburg-Vorpommern und Deutschland sowie Wünsche für ein glückliches, erfolgreiches Jahr 2005.

Lüften bei geringsten Energieverlusten

Bei Neubauten und nach Renovierungen gemäß Energie-Einsparverordnung (EnEV) sinkt der erforderliche Bedarf an Heizenergie erheblich – allerdings wird auch das Klima im gut abgedichteten Haus wesentlich schneller stickig, sauerstoffarm und feucht.

Wer dann in der Heizperiode zum Lüften ständig das Fenster öffnet, macht den Spareffekt wieder zunichte. Um Energie zu sparen und dennoch ein angenehmes Raumklima zu haben, benötigt man also ein intelligentes Lüftungs-System, das verbrauchte Luft gegen frische austauscht und dabei die Wärme innerhalb des Hauses hält. Ein ideales Lüftungs-System mit Wärmerückgewinnung sind z. B. Lüftungskörper. Hier wurden die Funktionen Wärmeabgabe, Lüftung und Wärmerückgewinnung in einem Gerät integriert. Sie werden einfach anstelle herkömmlicher Heizkörper in den Heizungskreislauf der Zentralheizung, an einer Außenwand eingebaut. Zu- und Abluftkanal benötigen nur zwei kleine Maueröffnungen, meist unter der Fensterbrüstung.

An kalten Tagen sorgt ein integrierter Plattenheizkörper für die thermostatgesteuerte Abgabe der



Funktion eines intelligenten Lüftungs-System mit Wärmerückgewinnung

im zentralen Heizkessel erzeugten Wärme. Die Leistung der besonders leisen Radiallüfter kann stufenlos von 20 bis 60 m³/h geregelt werden. Einfach zu wechselnde Filter reduzieren das Eindringen von Staub und Pollen.

Dabei werden durch eingebaute Kreuzstrom-Wärmetauscher bis zu 70 Prozent der Wärme aus der Abluft zurückgewonnen, die Zentralheizung wird somit spürbar entlastet.

Weitere Infos: Tel.: 02962/805-0

PRIVATE STEUERBELEGE

Aufbewahrung durch den Steuerpflichtigen

In einer Verfügung vom 9.2.2004 hat die Oberfinanzdirektion München bestimmt, dass die von einem steuerpflichtigen Hauseigentümer eingereichten Belege aus dem Privatbereich bereits bei der Veranlagung so eingehend geprüft und gewürdigt werden, so dass eine spätere, d. h. erneute Beleganfor-

derung damit entbehrlich ist. Sollten die Belege bei einer Vorbehaltsveranlagung noch einmal benötigt werden, ist auf eine möglicherweise erneute Vorlage und auf die „Mitwirkungspflicht des Steuerpflichtigen“ hinzuweisen.

Haus & Grund M-V rät: Da diese Verfügung durch die Ober-

finanzdirektion München erlassen wurde, sollten Steuerpflichtige bei uns in Mecklenburg-Vorpommern stets darauf achten, alle Belege sorgfältig aufzubewahren, die ggf. für weitere Verfahren benötigt werden. Es könnte bei zu schneller Entsorgung der Unterlagen ggf. Erklärungsnot entstehen.

Sonstige Einkünfte: „Eigenprovisionen“ eines Versicherungsnehmers

Wenn ein Kunde bei Abschluss eines Versicherungsvertrags mit dem Versicherungsvertreter aus-

handelt, dass dieser ihm einen Teil seiner Provision weitergibt, muss er die Zahlung nicht als

„sonstige Einkünfte“ versteuern (Bundesfinanzhof: Urteil vom 02.03.2004, Az. IX R 68/02).

Stadtumbau Ost – ist nicht nur in Sachsen eine Domäne großer Wohnungsunternehmen

Die Worte „Geld in Stein ist Gold wert“ scheinen besonders im Osten den Glanz aus vergangenen Tagen zu verlieren.

Die gegenwärtige Entwicklung – nicht nur in strukturschwachen Regionen der neuen Bundesländer – bringt es immer deutlicher hervor, Stadtumbau ist das Schlagwort, mit dem sich zunehmend der Abriss von ungenutzten Wohnimmobilien verbindet. In

Sachsen wurden nach Angaben von Haus & Grund® in den vergangenen Jahren 25 000 von rund 400 000 leer stehenden Wohnungen abgerissen. Doch der geförderte Abriss von Wohnraum wurde bisher ausschließlich von Wohnungsgenossenschaften und kommunalen Wohnungsunternehmen in Anspruch genommen.

Die finanzielle Last, die auf privaten Eigentümern durch Leerstand einerseits und öffentli-

che Abgaben andererseits ruht, ist enorm. Zu Planungen der Kommunen haben Privatvermieter jedoch kaum Zugang oder werden dort nur ungenügend beachtet. Zurück bleiben vor allem innerstädtisch immer öfter einzeln stehende „Zähne“ von Straßenfronten, die wirtschaftlich keinerlei Zukunftsaussichten mehr haben. Zwangsläufig werden diese Objekte zu hässlichen Ruinen oder gar Gefahren für den öffentlichen Raum.

In vielen Städten und Gemeinden des Freistaates Sachsen haben Ortsvereine von Haus & Grund mit Unterstützung des sächsischen Landesverbandes erreicht, in die Diskussion des Stadtumbaus einbezogen und gehört zu werden.

Natürlich ist es für Haus & Grund®-Mitglieder äußerst kompliziert, die Entscheidung zu treffen, das möglicherweise über Generationen gefühlte Eigentum dem Abriss preiszugeben. In zunehmendem Maße ist dieser Weg jedoch ohne Alternative. Haus & Grund Sachsen hat es sich unter anderem zur Aufgabe gestellt, betroffene Mitglieder in Zusammenarbeit mit den Ortsvereinen in stärkerem Maße als bisher zu unterstützen. Ziel ist es, Mittel und Wege aufzuzeigen, die privaten Eigentümer in die Lage versetzen, Städtebauförderung für den Stadtumbau ebenfalls zu nutzen.

H&G S; M. Sachse

Treppenhaus ist kein Raucherasyll

Wiederholt auftretender Zigarettenqualm im Treppenhaus eines Mehrfamilienhauses nicht hinnehmbar

In Millionen von deutschen Haushalten gibt es regelmäßig Streit, weil ein Familienmitglied innerhalb der Wohnung raucht, somit Smog produziert, den seine eigenen Angehörigen nicht vertragen. Ein Mieter war allerdings der Meinung, eine besonders schlaue Lösung gefunden zu haben: Er verzog sich bis zu fünf

Mal pro Tag ins Treppenhaus des Mehrfamilienhauses, um dort „gemütlich“ zu qualmen. Darauf hin protestierte ein benachbarter Wohnungseigentümer, den der Rauch störte.

Er zog vor Gericht, um endlich wieder reine Luft zu haben. Der Beklagte entgegnete, so schlimm sei sein Verhalten nicht, weil er schließlich stets das Flurfenster öffnete. Vor dem Kadi hatte er damit jedoch nicht die geringste Chance. In Behördendeutsch, jedoch unmissverständlich ent-

schied die Richterin, dass es der Zweckbestimmung eines Treppenhauses widerspricht, dieses wiederholt zum Rauchen aufzusuchen und dort so lange zu verweilen, bis der Rauchvorgang abgeschlossen ist. Der Qualm ziehe auch bei geöffnetem Fenster überall hin und sei eine erhebliche Belästigung der übrigen Hausbenutzer. Der „Vertriebene“ musste sich also ein neues „Asyl“ suchen (Amtsgericht Hannover, Az 70.II 414/99).

GRUNDSTÜCKSÜBERTRAGUNG

Wohnrecht kann durch Mietvertrag abgelöst werden

Wenn auf die Ausübung unentgeltlichen Wohnrechtes nach einer Grundstücksübertragung verzichtet wird und stattdessen ein Mietvertrag geschlossen wird, liegt nach einem Urteil des Bundesfinanzhofs nicht notwendigerweise ein Gestaltungsmissbrauch nach § 42 der Abgabenordnung vor.

In dem zu Grunde liegenden Sachverhalt wurde einem Steuerpflichtigen und seiner Ehefrau von dessen Eltern ein Zweifamilienhaus übertragen. Im Gegenzug verpflichteten sich der Steuerpflichtige und seine Ehefrau, den Eltern ein lebenslangliches Wohnrecht zu gewähren und diese ggf. zu pflegen. Das Wohnrecht wurde als beschränkt per-

sönliche Dienstbarkeit, das Betreuung- und Pflegerecht als Realallast vereinbart und als Altenteilrecht im Grundbuch eingetragen.

Nachdem zwei Jahre später ein erheblicher Sanierungs- und Modernisierungsbedarf an dem Gebäude festgestellt wurde, verzichteten die Eltern auf das unentgeltliche Wohnrecht und erklärten, es in ein unbefristetes Mietverhältnis umzuwandeln. Die Miete wurde daraufhin monatlich in bar gegen Quittung geleistet. Das Wohnrecht wurde allerdings erst einige Zeit später im Grundbuch gelöscht. Den von dem Steuerpflichtigen erklärten Werbungskostenüberschuss erkannte das Finanzamt nicht an, da wegen des noch bestehenden

Nutzungsrechts kein Mietverhältnis gegeben sei.

Der Auffassung des Finanzamtes widerspricht aber der Bundesfinanzhof. Dieser vertritt die Auffassung, dass der Werbungskostenüberschuss durchaus zu berücksichtigen sei. Die Miethöhe entspricht dem Betrag, der auch unter fremden Dritten üblich wäre. Ebenso hielten Inhalt des Mietvertrages und Durchführung des Mietverhältnisses einem Fremdvergleich stand. Auf das Fortbestehen des dinglichen Rechts kommt es entgegen der Auffassung des Finanzamtes nicht an, weil das Wohnrecht einem Mietvertrag über die wohnrechtbelastete Wohnung nicht entgegensteht (BFH-Urteil vom 17.12.2003; Az. IX R 60/98).

HAUS & GRUND® STRALSUND

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer Verein Stralsund e. V. war Gast in der Stralsunder Brauerei

Am 26. November trafen sich Mitglieder und Gäste zur zweiten Mitgliederversammlung im Sudhaus der Stralsunder Brauerei. In einem ausführlichen Rück- und Ausblick informierte der Vorsitzende, Herr Murzynowski, zu folgenden Ereignissen/Schwerpunkten:

Erwähnt wurde die gemeinsame Veranstaltung mit dem Greifswalder Ortsverein im Juni, die bei unseren Mitgliedern großen Anklang fand. In diesem Zusammenhang dankte er Frau Schiefelbein, Frau Beerbohm und Herrn Brandenburg für ihr Engagement. Für 2005 ist der Stralsunder Verein gefordert, eine gemeinsame Veranstaltung mit dem Greifswalder Verein in Stralsund und Umgebung federführend zu organisieren. Die Mitglieder sind daher aufgerufen, Ideen für eine derartige Veranstaltung an den Vorstand zu übermitteln.

Als weiterer Punkt wurde die Mitgliedschaft im Bundesverband mittelständischer Wirtschaft angesprochen, die aus Gründen der Reduzierung von Strom-, Gas- und Wasserpreisen als Gesamtabnehmer für unsere Mitglieder beantragt worden war. Trotz aller Bemühungen von Herrn Schiefelbein konnte hier keine zufriedenstellende Vereinbarung erzielt werden. Die Anbieter waren nicht bereit, den Verein als Gesamtanbieter zu akzeptieren, da die Berechnung der Einzelabnahmen zu schwierig und zu kostenintensiv ist. Die Mitgliedschaft haben wir zwischenzeitlich wieder gekündigt.

Im Rahmen der Kommunalwahl 2004 wurden unsere Mitglieder Herr RA Schmidt, Herr RA Schirmacher und Herr Dietrichsen tatkräftig unterstützt. Von ihnen wird erwartet, dass sie zukünftig in den Ausschüssen durch Sachkenntnis dem Wohl und den Interessen unserer Stadt dienen und dabei auch die Interessen unserer Mitglieder vertreten.

Ein weiterer Schwerpunkt in der Verbandsarbeit ist der Widerstand gegen die gestiegenen

Müllgebühren. Die Gebührenerhöhung erfolgte trotz Gewinnausschüttung der SEG in den letzten Jahren. Wenn Gewinne gemacht würden, muss keine Gebührenerhöhung vorgenommen werden. Das ist zumindest die Meinung des Stralsunder Vereins. Das Forum Kommunalpolitik habe hierzu eine Arbeitsgruppe gebildet, die die Sachlage und

Grundeigentümer nur durch Geschlossenheit politische Ziele, die das Grundeigentum betreffen, erfolgreich benennen und durchsetzen kann.

Ein interessantes Angebot für die Mitglieder, die auch Vermieter sind, ist die Hausverwaltung für Wohnungseigentum und Mietwohnungen sowie die damit verbundenen Betriebskostenab-



Neue Geschäftsadresse für Stralsunder Mitglieder: Am Knieperwall 1a in 18439 Stralsund (unmittelbar am Küter Tor, gegenüber der Jugendherberge)

entsprechende Möglichkeiten einer Satzungsänderung prüft. Des Weiteren sprach Herr Murzynowski die Straßenausbaubeiträge an. Zwischenzeitlich ist es gelungen, mit der Verwaltung so viel Einvernehmen zu erzielen, dass zukünftige Straßenausbaumaßnahmen, die für Haus- und Grundeigentümer Kosten verursachen, vorzeitig mit dem Verein beraten werden sollen. Das ist zwischenzeitlich auch erfolgt. Die Straßenausbaumaßnahmen für den Heuweg wurden mit den Anliegern und Vertretern des Vereins beraten.

Weiter führte er aus, dass die Mitgliederzahl auch bei Haus & Grund® Stralsund stagniert. Hier sind nicht nur der Vorstand, sondern alle Mitglieder aufgerufen, zu werben und deutlich zu machen, dass die Solidargemeinschaft der Haus- Wohnungs- und

rechnungen und Finanzdienstleistungen. Herr Pergande steht dafür dem Verein seit Oktober 2004 zur Verfügung. Ein Teil der Einnahmen wird zur Sicherung der Liquidität des Vereins verwandt.

Im Anschluss an seine Ausführungen folgte eine Führung durch die Stralsunder Brauerei, persönlich durchgeführt vom Geschäftsführer, Herrn Berberich, dem wir auch auf diesem Wege nochmals herzlichen Dank sagen.

Wichtig für alle Stralsunder Mitglieder:

Zum 1. Januar 2005 eröffnet der Verein seine neue Geschäftsstelle am Knieperwall 1a (Bild). Die Sprechzeiten bleiben wie gewohnt Dienstags und Donnerstags jeweils von 16.00 bis 18.00 Uhr.

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

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

Anzeigenberatung: Margret Boes Hülsenbergweg 61 · 40885 Ratingen Tel. (0180) 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 16

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.

Ausschlussfristen für Betriebskostennachforderungen

Künftig sollten Vermieter ihre Betriebskosten grundsätzlich rasch abrechnen, um Einnahmeverluste möglichst zu verhindern.

Am häufigsten rechnen Vermieter ihre Betriebskosten nach einem Kalenderjahr ab, der Abrechnungszeitraum läuft dann also jeweils vom 1. Januar bis 31. Dezember des Jahres. Bereits seit Januar 2001 sind Vermieter verpflichtet, die Betriebskostenabrechnung innerhalb von 12 Monaten nach Ende des Abrechnungszeitraums ihrem Mieter zuzuleiten. Nachforderungen aus der Betriebskostenabrechnung kann der Vermieter nicht mehr geltend machen, falls er die Frist versäumt (Ausschlussfrist beachten). Das bedeutet für eine kalenderjährmäßige Abrechnung: Sie müssten z. B. Ihrem Mieter die Betriebskostenabrechnung für das Abrechnungsjahr 2004 (01.01. – 31.12.2004) spätestens bis zum 31.12.2005 zugesendet haben. Sollte die Abrechnung ein Guthaben für den Mieter errechnen, steht dem Mieter der überzahlte Betrag allerdings auch danach noch zu.

Eine Ausschlussfrist gilt allerdings nicht, wenn der Vermieter die Verspätung nicht zu vertreten hat. Da es umstritten ist, ob der Eigentümer einer vermieteten Eigentumswohnung es nicht zu vertreten hat, wenn der Hausverwalter die Jahresabrechnung zu spät erstellt, sollte der Mieter stets über eine mögliche Verzögerung bei der Erstellung der Abrechnung informiert werden. Das schafft Transparenz und vermeidet unnötigen Ärger. Auf der sicheren Seite wären Sie, wenn Sie sich die maßgeblichen Informationen so rechtzeitig von der Hausverwaltung einholen, dass Sie selbst auch ohne Vorliegen der Jahresabrechnung durch die Hausverwaltung eine Betriebskostenabrechnung erstellen können. Sollte allerdings z. B. die Rechnung der Wasserwerke fehlen, gilt für den Vermieter die verspätete Abrechnung als entschuldigt. Die Abrechnung sollte danach allerdings so bald wie möglich ausgefertigt werden, da das so genannte „Abrechnungs-

hindernis“ beseitigt ist. Das Versäumen der Ausschlussfrist hat nicht nur zur Folge, dass Sie keine Nachforderungen mehr geltend machen können, der Mieter kann die laufenden Betriebskostenvorauszahlungen zurückbehalten, bis Sie Ihrer Abrechnungspflicht nachgekommen sind.

Was ist bei einer ordnungsgemäßen Betriebskostenabrechnung zu beachten?

Rechtsgrundlagen

Liegt eine rechtsgültige mietvertragliche Vereinbarung zur Abrechnung der Betriebskosten vor? Fehlt nämlich eine entsprechende Vereinbarung, dürfen die Betriebskosten nicht abgerechnet werden.

Umlagefähige Kosten

Welche Betriebskosten darf der Vermieter in die Betriebskostenabrechnung nehmen? In § 2 der Betriebskostenverordnung bzw. Anlage 3 zu § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung sind sämtliche umlagefähigen Betriebskosten aufgeführt. Sonstige Betriebskosten können nur umgelegt werden, wenn eine entsprechende mietvertragliche Vereinbarung vorliegt.

Umlageschlüssel

Als Vermieter dürfen Sie entscheiden, nach welchem Verteilerschlüssel die einzelnen Betriebskostenpositionen umgelegt werden. Nach dem Gesetz sind die Betriebskosten grundsätzlich nach dem Flächenmaßstab abzurechnen. Bevorzugt der Vermieter einen anderen Verteilerschlüssel, muss dies mietvertraglich vereinbart sein. Dies ist insbesondere bei einer vermieteten Eigentumswohnung zu beachten, da in der Verwalterabrechnung in der Regel nach Miteigentumsanteilen abgerechnet wird.

Betriebskostenanteile

Zunächst müssen für jede Betriebskostenposition die Gesamtkosten aufgeführt werden. Dann ist der jeweilige Verteilerschlüssel anzugeben und ggf. zu erläutern.

Für jede Betriebskostenposition ist nachfolgend der Mieteranteil anzugeben. Als letztes müssen die gezahlten Vorauszahlungsbeträge in Abzug gebracht werden.

Konkreter Abrechnungszeitraum

Fallen alle Kosten in den abzurechnenden Zeitraum? Wurde das Leistungsprinzip beachtet? Es dürfen also nur Kosten in die Abrechnung einfließen, die in dem Abrechnungszeitraum in Anspruch genommen wurden. Insbesondere bei vermieteten Eigentumswohnungen sind die Wohngeldabrechnungen der Hausverwaltungen zu überprüfen, da die Hausverwaltungen die Jahresabrechnungen i. d. R. nach dem Abflussprinzip erstellen. Das bedeutet, dass auf den Zeitpunkt abgestellt wird, wann die einzelnen Rechnungen bezahlt werden.

Vorwegabzüge

Wenn es sich um ein gemischt genutztes Anwesen handelt, muss in der Regel ein Vorwegabzug z. B. für Grundsteuer, Müllkosten erfolgen und dem Mieter in der Abrechnung erläutert werden.

Achtung: Keine Instandhaltungskosten umlegen

Es dürfen keine Instandhaltungskosten umgelegt werden. Das bedeutet, dass z. B. beim Vollwartungsvertrag für den Lift eine Kürzung um 20 – 50 Prozent erfolgen muss, da Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten inbegriffen sind. Die Hausmeisterkosten müssen in der Regel um 20 Prozent gekürzt werden, da der Hausmeister zumeist auch mit Verwaltungsaufgaben (z. B. Wohnungsabnahmen) oder Reparaturen beschäftigt ist.

Stets das Wirtschaftlichkeitsgebot beachten

Die Höhe der Kosten darf der Vermieter generell nicht aus den Augen verlieren. Während der Vermieter bei Grundbesitzabgaben keinen Einfluss auf die Kostenhöhe hat, muss er z. B. bei den Verwalter- oder Hausmeisterkosten die Wirtschaftlichkeit prüfen.

Präsident Heinecke beim Parlamentarischen Abend der PDS

Der Präsident des Landesverbandes, Lutz Heinecke, war zum Jahresschluss, am 14. Dezember 2004 Gast bei der PDS-Fraktion des Landtages von Mecklenburg-Vorpommern im Schweriner Schloss. Eingeladen zu einem parlamentarischen Abend hatten die Fraktionsvorsitzende Angelika Gramkow (Bild Mitte) und Regine Lück als wohnungs- und baupolitische Sprecherin der PDS-Fraktion.



Nach einer kurzen Einführung in das Thema Wohnungspolitik der PDS durch die Fraktionsvorsitzende Gramkow hat der Minister für Arbeit, Bau und Landesentwicklung von Mecklenburg-Vorpommern Helmut Holter (PDS; im Bild rechts) Ausführungen zum Thema „Die Wohnungspolitik in Mecklenburg-Vorpommern“ gemacht. Danach gaben Teilnehmer unterschiedlicher wohnungswirtschaftlicher Bereiche des Landes – so auch Heinecke

für Haus & Grund® M-V (Bild links) Statements zu Problemen der Wohnungswirtschaft 2004 ab. Anschließend wurden gemeinsame thematische Gespräche durchgeführt. Da zum Redaktionsschluss noch keine ausführlichen Angaben von konkreten Gesprächs-Ergebnissen des parlamentarischen Abends bei der

PDS vorlagen, werden wir in der kommenden Ausgabe ausführlicher berichten.

Aus der Sicht von Haus & Grund® ein gutes Signal für das neue Jahr, da es auf alle Fälle im Interesse unserer Menschen im Land besser ist, mehr miteinander, als lediglich übereinander zu reden. **H&G M-V**

Sanierungsbedingte Wertsteigerungen?

Nach Angaben des sächsischen Verbandes haben nunmehr die Kommunen in den neuen Bundesländern aufgrund der permanent klammern öffentlichen Kassen zunehmend die „sanierungsbedingten Ausgleichsbeträge“ als lukrative Einnahmequelle für sich entdeckt.

Somit können in Sanierungsgebieten für die so genannten sanierungsbedingten Werterhöhungen laut § 54 BauGB Ausgleichsbeträge erhoben werden. Erste Rechtsstreite belegen die Gefahr, dass eine neue Abgabewelle auf viele Haus- und Grundeigentümer unwiderruflich zukommen. Willkürlich festgestellte „Wertsteigerungen“ bilden die Basis für diese kuriose Form einer „Einnahmebeschaffung“ der öffentlichen Hand. Perfide empfindet der Vorsitzende von Haus & Grund® Dresden, Christian Rietschel, auch die Argumentation der Kommunen, dass trotz sinkender Verkehrswerte eine „Wertsteigerung“ des Grundstücks erfolgte. Die Behör-

den behaupten, in Sanierungsgebieten seien die Werte angeblich „weniger stark gesunken“, daher sei die Abzocke gerechtfertigt.

Das Oberverwaltungsgericht in Bautzen urteilte in einem Verfahren (Az. 1 B 854/02) am 17. Juni 2004 kurz gesagt so: Bei der Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwertsteigerungen steht der Behörde hinsichtlich der Ermittlung der wertbildenden Faktoren und des angewandten Wertermittlungsverfahrens ein freier Einschätzungsspielraum zu. Fehlen hinreichende Vergleichsdaten zur getrennten Ermittlung des Anfangs- und des Endwertes auf der Grundlage eines Verfahrens nach der Wertermittlungsverordnung der Kommune, ist die Behörde verpflichtet, andere geeignete Wertermittlungsverfahren zur Berechnung des Ausgleichsbetrages heranzuziehen, die eine zuverlässige Ermittlung der Bodenwertsteigerungen gestatten.

Die hinsichtlich der Bevölkerungsabwanderung in Mecklen-

burg-Vorpommern zunehmenden Wohnraum-Leerstände machen in vielen Regionen trotz „Verschönerungen“ des städtischen Umfeldes z. B. durch Edelstahl-Laternen oder Luxus-Bushaltestellen und neue Gehwegpflasterungen die Wirtschaftlichkeit der Immobilien zu einem unlösbaren Problem. Die Schwemme an Angeboten leistet ihr Übriges. Dennoch sollen die Eigentümer – oftmals selbst arbeitslos – für die Ideenumsetzungen der Stadtplaner bezahlen. Häufig wurden die betroffenen Eigentümer nicht einmal in die Änderungsvorhaben der Kommune einbezogen, geschweige denn wurde auf die spätere Erhebung von Ausgleichsbeträgen hingewiesen. Wenden Sie sich deshalb in jedem Fall vor der Bezahlung an die Rechtsberater in Ihrem Haus & Grund-Verein, falls Sie eine entsprechende Aufforderung von Ihrer städtischen Behörde erhalten. Dort kann geprüft werden, ob die Forderungen gerechtfertigt sind.

Duschen ohne Barrieren

Bei der Gestaltung moderner Bäder setzt sich ein Element immer mehr durch, das wir normalerweise aus Schwimmbädern oder Hotels im sonnigen Süden kennen: Bodenebene Duschen liegen voll im Trend.



Nicht nur optische Gesichtspunkte spielen hier eine Rolle, die Duschanlage ohne Barrieren lässt sich auch leichter reinigen und benutzen. Ob Kleinkind, Erwachsener oder Senior, für jeden ist der hürdenlose Schritt in die Dusche eine Erleichterung. Auch wer sein Haus plant und baut, wenn er körperlich fit ist, sollte bei der Badgestaltung für spätere Jahre voraus planen und die Duschkabine von vornherein bodenebenen einbauen. Mittlerweile gibt es Komplettsysteme aus einer Bodenplatte mit integriertem Gefälle, Ablaufeinheit und Abdichtungszubehör. Die verfließbaren Hartschaum-Duschtasenelemente sind mit einer wasserdichten Beschichtung ausgestattet. Damit das Wasser durch den Siphon gut abläuft, hat die Duschtasse zur Mitte ein Gefälle von ca. 2 Prozent. Ein zentriert eingebauter und eingedichteter Bodenablauf mit Geruchsverschluss ist bereits vormontiert.

Standard sind dabei quadratische Abmessungen zwischen 800 x 800 mm und 1.500 x 1.500 mm. Darüber hinaus sind aber auch Viertelkreis- und Fünfeck-

Bei der Gestaltung moderner Bäder setzen sich bodenebene Duschen immer mehr durch. Duschen ohne Barrieren lassen sich auch leichter reinigen und benutzen. Insbesondere Kleinkinder und Senioren werden sich freuen, ohne „Stolperstufe“ in die Dusche zu gelangen.

Duschelemente in den Größen 900 x 900 mm und 1.000 x 1.000 mm erhältlich. Sonderformate können angefertigt werden, für rollstuhlgerechte Bäder werden verstärkte Versionen angeboten.

Um Höhendifferenzen zwischen Duschplatte und Estrichboden auszugleichen, gibt es spe-

zielle Unterbauelemente aus Polystyrol als Zubehör. Ein herkömmlicher Sockel aus Estrich wird so überflüssig, das wärmedämmende Material verhindert außerdem ein Auskühlen des Fliesenbelages von unten.

Weitere Informationen: Tel.: 05621/801-0.

Grundstücksübertragung unter Angehörigen

Wohnrecht gegen Mietvertrag

Im Streitfall (BFH-Urteil vom 10.12.2003 IXR 12/01) übertrug ein Vater auf den Kläger im April 1993 ein mit einem Zweifamilienhaus bebautes Grundstück.

Nach dem Übertragungsvertrag gewährte der Sohn seinen Eltern ein Wohnrecht am Obergeschoss des Hauses, über dessen Nutzung der Abschluss eines Mietvertrags vorgesehen war. Der Sohn verpflichtete sich ferner, seinen Eltern einen monatlichen Unterhaltsbetrag von DM 400 vorschüssig als dauernde Last zu zahlen und sie bei Krankheit und im Alter zu pflegen bzw. pflegen zu lassen. Nach dem formularmäßig abgeschlossenen Mietvertrag vom 20.05.1993 begann das Mietverhältnis am 01.06.1993. Die monatliche Miete betrug DM 500 und sollte unbar auf ein Konto des Sohnes eingezahlt werden.

Die Nebenkosten für Heizung, Wasser, Abwasser und Müllabfuhr sollten mit monatlichen Abschlagszahlungen erhoben und

jährlich abzurechnen sein. Das Wohnrecht zu Gunsten der Eltern wurde am 03.08.93 im Grundbuch eingetragen. Im Streitjahr 1993 führte der zusammen zu veranlagende Kläger im Erdgeschoss, das er selbst mit Familie bewohnte, und im Obergeschoss umfangreiche Renovierungsarbeiten durch und erklärte für diese Wohnung ab 01.06.1993 negative Einkünfte von ./ DM 22.360, davon Erhaltungsaufwand von DM 23.818. Das Finanzamt erkannte zwar die Unterhaltszahlungen an die Eltern in Höhe von DM 2.800 als dauernde Last an, nicht jedoch die erklärten, negativen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung: Den Eltern stand aufgrund des Wohnrechts bereits ein Nutzungsrecht am Obergeschoss zu.

Der BFH führte aus, es liege kein Gestaltungsmissbrauch bei Rückanmietung nach Grundstücksübertragung gegen wiederkehrende Leistungen vor. Es stehe dem Eigentümer einer Immobilie frei, dieses ohne jede Aufla-

ge oder Einschränkung zu übertragen oder im Zug der entgeltlichen oder unentgeltlichen Übertragung mit dem Erwerber eine – wie auch immer geartete – Nutzungsmöglichkeit für sich vorzusehen. Es ist nicht unangemessen, ein Grundstück unter gleichzeitiger Vereinbarung eines Mietvertrags mit dem vormaligen Eigentümer – auch wenn es sich hierbei um einen nahen Angehörigen handelt – zu übertragen. Ob ein Kaufpreis vereinbart wird oder Versorgungsleistungen, sei unerheblich für die Bejahung eines Gestaltungsmissbrauchs. Ebenso, ob die Versorgungsleistungen im Wesentlichen der vereinbarten Miete entsprechen.

Wohnungsrecht und Mietvertrag sind zivilrechtlich und steuerrechtlich nebeneinander zulässig. Nach den Feststellungen des Finanzgericht war der Mietvertrag fremdlich und wie vereinbart durchgeführt; die Nettomiete reichte für die dauernde Last aus. Von daher hatte der Kläger beim BFH vollen Erfolg.

GEWERBLICHER GRUNDSTÜCKSHANDEL

Neuen Erlass unbedingt beachten

Wie Haus & Grund® Mecklenburg-Vorpommern mitteilt, hat sich das Bundesfinanzministerium 2004 mit der Abgrenzung zwischen privater Vermögensverwaltung und gewerblichem Grundstückshandel auseinandergesetzt. Dabei ergeben sich gravierende Änderungen bei der Beteiligung an Grundstücksgesellschaften und Immobilienfonds, die von Eigentümern bzw. Gesellschaftern unbedingt beachtet werden sollten.

Der Erlass enthält im Wesentlichen eine Zusammenstellung der in den letzten Jahren vom Bundesfinanzministerium entwickelten Grundsätze. Unverändert liegt insbesondere dann ein gewerblicher Grundstückshandel vor, wenn mehr als drei Objekte innerhalb von fünf Jahren veräußert werden. In diesem Fall gilt auch bereits das erste Grundstück als gewerblich verkauft. Unabhängig von der Drei-Objekt-Grenze ist ein Verkauf ggf. als gewerblicher Grundstückshandel anzusehen, wenn die Verkaufsabsicht bereits bei Errichtung des Objektes bestanden hat oder ein so genanntes Großobjekt vorliegt. Gleiches gilt für Verkäufe durch branchenkundige Immobilieneigentümer.

Geerbte Objekte

Der Verkauf eines geerbten Grundstücks ist nicht in die Drei-Objekt-Grenze einzubeziehen. Allerdings kommt hier ein steuerpflichtiges Spekulationsgeschäft in Betracht, wenn das

Grundstück vor weniger als zehn Jahren vom Erblasser gekauft wurde. War der Erblasser jedoch mit den Immobilien gewerblich tätig, müssen auch die Nachfolger gewerbliche Einkünfte deklarieren – unabhängig von der Besitzdauer. Setzt sich die Erbengemeinschaft auseinander und verteilt Häuser untereinander, gilt dies nicht als Verkauf.

Garage oder Stellplatz als eigenes Objekt

Auch die Garage oder der Stellplatz zählt als eigenes Objekt, wenn diese nicht im Zusammenhang mit einer Wohnung verkauft werden. Nur das eigenen Wohnzwecken dienende Haus muss wie bei den Spekulationsgeschäften nicht berücksichtigt werden.

Immobilienfonds und Grundstücksgemeinschaften

Verstärkte Aufmerksamkeit ist nunmehr bei Besitzern von Anteilen an Immobilienfonds und Grundstücksgemeinschaften gefordert. Denn unter verschärften Bedingungen fließen auch deren Umsätze in die Drei-Objekt-Grenze ein. Bisher wurden Verkäufe durch die Gesellschaft nur dann einbezogen, wenn eine Beteiligung von mindestens zehn Prozent bestand. Jetzt kommt eine betragsmäßige Grenze hinzu. Folgende Vorgänge sind nunmehr für den gewerblichen Grundstückshandel relevant: Ist die Gesellschaft gewerblich tätig,

liegt ohnehin eine Mitunternehmerschaft vor. Beträgt die Beteiligung an einer an sich nicht gewerblich tätigen Grundstücksgesellschaft oder an einem Immobilienfonds mindestens zehn Prozent, gilt ein Anteilsverkauf als ein Objekt. Gleiches gilt und das ist neu, wenn der Verkehrswert des Gesellschaftsanteils oder des Anteils an dem veräußerten Grundstück bei einer Beteiligung von weniger als 10 Prozent mehr als 250.000 Euro beträgt. Beläuft sich die Beteiligung auf zehn Prozent oder übersteigt der Wert der Anteile 250.000 Euro, ist der Wert der im Fonds enthaltenen Grundstücke unerheblich.

Besondere Auswirkungen hat diese neue Sichtweise bei Immobilienfonds mit Sitz jenseits der Grenze. Während deutsche Verwalter die zehnjährige Haltedauer wegen der Spekulationsfrist im Sinne des § 23 Einkommensteuergesetz beachten, ist dies bei Auslandsfonds in der Regel nicht der Fall. Somit kann der kurzfristige Verkauf von Immobilien – etwa bei Auflösung des Fonds beim Anleger im Falle einer Überschreitung der vorgegebenen Werte zu einer Überschreitung der Drei-Objekt-Grenze führen. Die wirkt sich auch negativ auf bereits zuvor verkaufte Grundstücke aus. So kann die Entscheidung eines Fondsmanagers dazu führen, dass zwei in der Vergangenheit selbst veräußerte Objekte plötzlich in die Steuerpflicht rutschen (BMF-Schreiben vom 26.03.2004, Az. IV A 6 – S. 2240-46/04).

Ein ganz besonderes Dämmgras...

Seit 1996 darf in Deutschland wieder Hanf angebaut werden. Allerdings gilt dies nur für so genannten Nutzhanf, der einen sehr geringen, vernachlässigbaren THC-Gehalt aufweist.

Nicht umsonst hat man dieses besondere Gras als Dämmstoff entdeckt. Innerhalb von nur 120 Tagen wächst der Sprössling der Pflanze zu einer stattlichen Höhe

von vier Metern heran, und das ohne den Einsatz von Pestiziden und Herbiziden, da Hanf – mangels Eiweiß – resistent gegen Schädlingsbefall ist. Dünger muss nur in geringen Mengen eingebracht werden, da Nutzhanf auch auf ausgelaugten Böden gedeiht. Rund 90% der Ernte sind für die Dämmstoff-Produktion verwertbar. Die Menge Hanf, die auf einem Hektar

wächst, reicht aus, um fünf 100 m² große Steildächer 200 mm dick zu dämmen.

Die Emissions-Bilanz von Hanf ist bereits im positiven Bereich, lange bevor die Fasern – als Dämmung rund ums Haus eingesetzt – Jahr für Jahr Kohlendioxid-Emissionen (CO₂) und Verbrennungs-Schadstoffe einsparen. Hanf bindet schon während seiner Reifezeit mehr Kohlendioxid als bei der späteren Dämmstoff-Produktion freigesetzt wird. Und am Ende des Gebäudelebens lassen sich die pflanzlichen Dämmstoffe thermisch verwerten.

Die neue Hanfwolle „Flora“ besteht aus Nutzhanf bzw. einer Hanf/Schafwolle-Kombination. Mit der Einstufung in die neuen europäischen Baustoffklassen D und E bietet Hanfwolle auch einen wirksamen Brandschutz. Hanffasern sind diffusionsoffen, besitzen somit „Atmungs-fähigkeit“. Sie sind außerdem schalldämmend und tragen zum Wärmeschutz bei. Hanfwolle gibt es als Dämmplatte für die Zwischen- und Untersparrendämmung, für die Dämmung leichter Montagewände, als Trittschalldämmplatte unter schwimmenden Mörtele- und Fließestrich, als Wärmeschutz für die hinterlüftete Fassade sowie als Spezialplatte für den Holzrahmenbau. Alle Dämmplatten werden in der Wärmeleitfähigkeitsgruppe 045 angeboten und lassen sich einfach verarbeiten – auch von Heimwerkern.

Weiter Infos: Telefon 0800/5015501.



Dämmung, die nachwächst: Da Hanffasern kein Eiweiß enthalten, sind sie auf natürliche Weise resistent gegen Schädlingsbefall. Mit der Einstufung in die europäischen Baustoffklassen D und E bietet Hanfwolle auch einen wirksamen Brandschutz.

Land unter? – Nicht mit wasser-durchlässigem Pflaster

Regen, Regen und nochmals Regen – das ist nichts ungewöhnliches bei uns in Mecklenburg-Vorpommern. Trübes, regnerisches Wetter in diesen Wintertagen drückt nicht nur aufs Gemüt. Wenn vor der eigenen Garage wieder mal Land unter ist und man durch tiefe Pfützen waten muss, um an sein Auto zu gelangen, ist der Tag oftmals ungut gelaufen, bevor er richtig begonnen hat. Und wenn man zudem über unebene oder beschädigte Steine oder über losen Untergrund stolpert, dann schlägt das weniger aufs Gemüt, als vielmehr einen selbst auf die sprichwörtliche Nase. Das muss nicht sein!

Wasserdurchlässiges Steinsystem heißt das Zauberwort, das

solche Probleme gar nicht erst aufkommen lässt. Die Speicherkammern in Kombination mit dem Oberbau bieten ein Zwischenspeicher-Volumen, das auch große Wassermengen kurzzeitig aufnimmt. Land unter auf dem eigenen Grundstück ist somit passé, denn das Pflastersystem kann so einiges an Wasser verkraften. Das „Schluckvermögen“ liegt bei 1.500 Liter Wasser pro Sekunde und Hektar. Dies entspricht einer Regenintensität von 9 mm pro Minute.

Die extrem belastbaren Pflastersteine, die strengen internen und externen Prüfungen standhalten müssen, werden aus hochwertigem Beton hergestellt und entsprechen den Anforderungen der DIN 18501. Sie könnten daher ohne Einschränkung für Pflasterungen bis zur Bauklasse III (z.B. Fußgängerzonen mit schwerem Ladeverkehr oder Zufahrten zu LKW-Abstellflächen) eingesetzt werden. Die Steine sind zudem abriebfest, frost- und tausalz-widerstandsfähig. Das wasserdurchlässige Pflastersystem kann sich auch optisch sehen lassen – und das mit unveränderten Eigenschaften auf Jahrzehnte. Bei verschiedenen Farben und Oberflächenstrukturen kann man seiner Kreativität freien Lauf lassen und ganz persönliche Akzente mit unterschiedlichsten Verlegungsmethoden setzen.

Weitere Infos: Tel.: 07394/9166125.

Holzfenstern den richtigen Schliff geben ...

Holzfenster brauchen ab und zu einen neuen Anstrich. Allerdings sollte das Wetter trocken und frostfrei sein.

Doch bevor Farbeimer und Pinsel dran sind, muss erst der alte Anstrich gesäubert und angeschliffen werden. Am besten reinigt man die zu streichenden Flächen mit Seifenlauge oder Salmiakwasser und schleift anschließend die alte Farbe an. Abblätternde und rissige Farbschichten sollten vollständig bis auf das Holz entfernt werden, um ein optimales Ergebnis zu erzielen. Bei noch intakten Anstrichen genügt das Anschleifen.

Fensterflügel hängt man dazu aus und legt sie auf zwei Böcke oder einen Arbeitstisch. Das Schleifen geht am einfachsten mit einem ergonomisch gestalteten Deltaschleifer, wie ihn beispielsweise Bosch anbietet. Die



Bevor Farbeimer und Pinsel dran sind, muss der alte Anstrich erst gesäubert und angeschliffen werden.

dreieckige Schleifplatte mit leicht gerundeten Kanten ermöglicht sauberes Schleifen an Kanten und Falzen. Die Spitze dringt

auch in Ecken mit spitzen Winkeln ein. Arbeitskomfort bietet der Klettverschluss zum schnellen Auswechseln der Schleifblätter.

Zum Anschleifen der alten Farbe eignen sich am besten Schleifblätter mit mittlerer Körnung (100 bis 120) und Wirkstoffbeschichtung aus Calciumstearat. Dieses wachsähnliche Deckmaterial erschwert die Ablagerung von Farbpartikeln und sorgt somit für eine bis zu viermal längere Standzeit gegenüber herkömmlichen Schleifblättern. Das Streichen gelingt am besten mit einem Rundpinsel mittlerer Größe. Ist der erste Anstrich aufgetragen und trocken, sollte die neue Farbe nochmals leicht angeschliffen werden. Dafür sind Schleifblätter mit feiner Körnung (180 bis 240) geeignet.

Weitere Infos: Tel.: 0180/333-5799

Sichtschutz und Dekorfolien für Glasfenster

Wer für seine Fenster einen Sicht- und ggf. gleichzeitig Lichtschutz möchte, der kann zu einer Glasdekorfolie greifen. Das sind selbstklebende transparente Sichtschutzfolien, bei denen die schmückenden Dekomotive bereits integriert sind.

Die Folie, die angebracht von einer Glasgravur kaum zu unterscheiden ist, haftet auf allen staub- und fettfreien Glasflächen. Sie schafft besonders in dicht bebauten „Nachbarschaften“ Schutz vor ständiger „Fremdeinsicht“ in das eigene Fenster. Schon mit wenigen Handgriffen kann man sich Highlights der besonderen Art schaffen. Und manchmal tut ein bisschen Veränderung ja auch richtig gut.

Wollte man bisher für seine Fenster einen Sicht- und Lichtschutz, so setzte man auf gewöhnliche Glasdekorfolien, kombiniert mit transparenten Bordüren oder Stickern – die allerdings in einem zweiten Arbeitsgang aufgebracht werden mussten.

Ganz einfach anzubringen ist die Glasdekorfolie mit der so genannten Nassverklebung. Durch den Spezialkleber kann die Folie problemlos bei Bedarf wieder abgezogen und erneut aufgeklebt werden. Die Folien werden i. d. R. in 45 cm Breite angeboten. Für den größeren Bedarf schneidet ein guter Fachhändler jede gewünschte Länge und Breite zu recht.

Günstiger Werben in Haus & Grund M-V bis April 2005:
Sondertarife für Handwerker und mittelständische Unternehmen aus M-V
Anfragen: Tel. 0385 / 5777 410 bzw. 0385 / 2075 213

IM LANDESVERBAND HAUS & GRUND MECKLENBURG-VORPOMMERN E.V. ORGANISIERTE HAUS-, WOHNUNGS- UND GRUNDEIGENTÜMERVEREINE						
Telefonnummern, Beratungszeiten und -orte (für Mitglieder und Neuaufnahmen)						
Haus & Grund Vereine in M-V	Vorsitzende/r	Telefon	wann...	Sprechzeiten	wo...	
Anklam	Holger Krüger	03971 / 243130	2. und 4. Di im Monat 16 – 18 Uhr	17389	Anklam	Pasewalker Allee 23
Boizenburg	Jens Prötzig	038847 / 54526	1. Fr im Monat 19 – 21 Uhr	19258	Boizenburg	Schützstr. 7
Dargun	Hinrick Boeck	039959 / 20345	2. Do im Monat 19 – 20 Uhr	17159	Dargun	Schulstr. 7
Friedland	Norbert Räth	039601 / 21660	Di 9–12 und Do 9 – 12 + 13 – 17 Uhr (od. tel. Ver.)	17098	Friedland	Marienstr.17
Graal-Müritz	Hans-Jürgen Grönert	038206 / 7060	Termine nach telefonischer Vereinbarung	18181	Graal-Müritz	Löwenzahnweg 3
Greifswald	Eckehard Bürger	03834 / 500159	Mo 17 – 18 Uhr	17489	Greifswald	Wiesenstr. 18
Hagenow	Günter Westendorf	03883 / 722271	1. Mi im Monat 17 – 18 Uhr (oder tel. Ver.)	19230	Hagenow	Fritz-Reuter-Str.11
Malchow	Frank Eckstein	039932 / 13953	Termine nach telefonischer Vereinbarung	17213	Malchow	Kurze Str. 23
Neubrandenburg	Jens Arndt	0395 / 4211749	2. Mo im Monat 17 – 19 Uhr	17033	Neubrandenb.	Südbahnstr. 17
Neustrelitz	Ursula Peuker	03981 / 206264	Termine nach telefonischer Vereinbarung	17235	Neustrelitz	Louisenstr. 18
Parchim	Manfred Paßgang	03871 / 265184	Di 16 – 18 Uhr (oder tel. Vereinbarung)	19370	Parchim	August-Bebel-Str.1
Rechlin	Jürgen Krämer	039823 / 21397	Termine nach telefonischer Vereinbarung	17248	Rechlin	Müritzstraße 26
Ribnitz-Damgarten	Margrid Parr	03821 / 812976	Mo – Fr 8 – 16 Uhr	18347	Ribnitz-Damg.	Lange Str. 86
Rostock	Bernd Läufer	0381 / 455874	Mo 17 – 19 und Do 10 – 12 Uhr	18057	Rostock	Neubramowstr. 12
Schwerin	Monika Rachow	0385 / 5777410	Mo 18 – 19 und Mi 14 – 17 Uhr	19053	Schwerin	Mecklenburgstr. 64
Stralsund	Werner Murzynowski	03831 / 290407	Di und Do 16 – 19 Uhr	18439	Stralsund	Am Knieperwall 1 a
Uecker-Randow	Michael Ammon	03973 / 43800	Termine nach telefonischer Vereinbarung	17309	Pasewalk	Stettiner Str. 25 c
Waren	Özden Weinreich	039928 / 5026	1. Do im Monat 17 – 19 Uhr (oder tel. Ver.)	17219	Waren	S.-Marcus-Str. 45
Usedom (Insel)	Dietrich Walther	03836 / 600439	1. Fr im Monat 17 – 19 Uhr (oder tel. Ver.)	17450	Zinnowitz	Neue Strandstraße 35
Wismar u. Umgeb.	Jürgen Melchior	03841 / 210258	Mo – Fr 10 – 18 Uhr	23966	Wismar	Am Schilde 2
Landesverband Haus & Grund® Mecklenburg-Vorpommern						
H&G M-V / Präsident	Lutz Heinecke	0385 / 5777410	Mo 17 – 19 Uhr	19053	Schwerin	Mecklenburgstr. 64
Landesgeschäftsstelle	Frau Ziesemer	0385 / 5777410	Mo 18 – 19 und Mi 14 – 17 Uhr (oder tel. Ver.)	19053	Schwerin	Mecklenburgstr. 64
Redaktion LV-Zeitung	Erwin Mantik	0385 / 2075213	Mo 17 – 18 Uhr (sonst: Tel. 0172 / 3858959)	19053	Schwerin	Mecklenburgstr. 64
Rostock Hausverwaltung	Regina Vietinghoff	0381 / 4900026	Termine nach telefonischer Vereinbarung	18057	Rostock	Neubramowstr. 12
Schwerin Hausverwaltung	Karin Redmann	0385 / 5777408	Termine nach telefonischer Vereinbarung	19053	Schwerin	Mecklenburgstr. 64
Ausführlichen Angaben (Satzungen; Anschriften; Fax; Mailadressen usw.) finden Sie im Internet unter: WWW.HAUS-UND-GRUND-MV.DE						