

Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern e. V.

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



Zügig auf künftiges Erbschaftsteuerrecht einstellen

nehmerische Wohnungswirt- minierungsgesetz usw. schaft förderseitig hofiert. Hekti-

Trotz des großen Einsatzes von tümer. Ähnlich verhält es sich Grundstücken deutlich niedrige- ausgeschlossen werden, dürfte führen. Das kann bei vielen pri- entfiele. Letzten Endes wird die-Haus & Grund® haben sich die mit der so genannten Grund- re Steuerwerte als bei Geldver- dann aber erheblichen öffentli- vaten Erben zum Verlust des ses zu einer erheblichen Erhö-Rahmenbedingungen für das pri- steuerreform, wo versucht wer- mögen, Aktien oder anderen Ver- chen Zündstoff darstellen. Haus "Ererbten" führen, falls diese hung der Steuerbelastung fühvate Immobilieneigentum in den soll, künftig eine Bodenwert- mögenswerten angesetzt werden. & Grund® Mecklenburg-Vor- nicht genügend liquide Mittel ren, soweit private Grundstücke besteuerung zu erwirken. Hinzu Gerade diese Situation hat bisher pommern geht jedoch davon zur Bedienung der Steuer auf der den letzten Jahren zunehmend kommen Belastungen durch er- Gestaltungsmöglichkeiten bei aus, dass eine Neuregelung Hand haben. Auf der anderen verschlechtert. Mit anwachsen- höhte Energiepreise, die Einfüh- der Übertragung von Vermögen der Respektlosigkeit gegenüber rung eines Energiepasses für Im- eröffnet. dem Privateigentum werden die mobilien, der Gesetzesantrag zur Rahmenbedingungen für private Einführung einer Verkürzung der Länder Schleswig-Holstein, Ber- wertungsgesetzes werden bei Im- sein. Kann da künftig noch von Hauseigentümer weiter beschnit- Kündigungsfristen bei Mietern lin und leider auch Mecklen- mobilien nicht mehr die bisheri- einer Gleichbehandlung des Priten und gleichzeitig die unter- mit Altverträgen, das Antidiskri- burg-Vorpommern einen Geset-

sche, oft unausgewogene Gesetz- verstärkt über eine Änderung der Neuregelung der Erbschaftgebungsverfahren der Regierung Erbschaftsteuer diskutiert, nach- steuer erreicht werden soll. Vorder Angriffe gegen das Selbstbe- tergrund dieser Beurteilung ist, die Rückwirkung zum 01.01. heblichen Erhöhung der Erb- gesehen werden, sodass der Sinn stimmungsrecht der Privateigen- dass bei Betriebsvermögen und 2005 anzuordnen, kann nicht schaftsteuer bei Grundstücken derartiger Gesellschaften künftig

Bereits im Mai 2004 hatten die zesentwurf in den Bundesrat ein-

2006 in Kraft tritt.

gen Erbschaftsteuerwerte zu vateigentums im Rahmen eines Grunde zu legen sein, die bei be- demokratischen Systems gespro-Seit einigen Jahren wurde auch gebracht, mit dem zukünftig ei- bauten Grundstücken bei durch- chen werden? Übrigens: Vermöschnittlich ca. 50 Prozent des gensverwaltende gewerbliche Ge-Verkehrswertes lagen. Statt des- sellschaften – das sind z. B. Bezur Änderung der Erbschaftsteu- dem das Bundesverfassungsge- gesehen war, die Neuregelung sen wird der Verkehrswert, ge- triebe, die zu mehr als 50 Prozent er und Wiedereinführung der richt und der Bundesfinanzhof zum 01.01.2005 in Kraft treten mindert durch einen Sicherheits- eigene Grundstücke oder Kapital-Vermögensteuer sowie bürger- festgestellt hatte, dass die derzei- zu lassen. Ob der Gesetzgeber so- abschlag von ca. 10 Prozent, vermögen halten – sollen dann verwirrende Verwaltungsakte der tig übliche Regelung jedenfalls weit geht, bei einer möglichen maßgeblich sein. Dieses Bewer- im Rahmen der Erbschaftsteuer Kommunen sind nur ein Bereich nicht verfassungsgemäß ist. Hin- Verabschiedung im Jahre 2005 tungsverfahren wird zu einer er- nicht mehr als Unternehmen an-

spätestens zu Beginn des Jahres Seite werden die unternehmerischen Wohnungsunternehmen Durch die Veränderung des Be- davon so gut wie nicht betroffen

und Unternehmen davon betroffen sind.

Haus & Grund® empfiehlt:

• Führen Sie bereits in Aussicht genommene Übertragungen alsbald durch, um den Konsequenzen einer erhöhten Erbschaftsteuer zu entgehen.

Tragen Sie durch flankierende Maßnahmen dazu bei, dass Ihre Erben in der Lage sind, die Erbschaftssteuer mit Hilfe entsprechend liquider Mittel möglichst ohne einen Substanzverlust zu tragen.

> **Erwin Mantik** H&G M-V

Golchener Hof: Moderne Holzvergasungs-Heizkessel im ländlichen Praxiseinsatz

Heizen kostet bares Geld – eine schmerzhafte Erfahrung, die in den letzten beiden Jahren jeder gemacht hat. Unter dem fortlaufenden Kostendruck der Energiekosten suchen immer mehr Haus- und Grundeigentümer in Stadt und Land nach Alternativen, um sich vom Preiswucher der Strom- und Gaskonzerne zu befreien.

ren Städten weniger schwierig. Klingohr. Besonders im ländlichen Raum Im Heizraum stellte uns Klingwird somit die Heizung mit Fest- ohr einen 100-kW-Vergaserkessel holz in Mecklenburg-Vorpom- vor, der den gesamten Komplex mern immer attraktiver.

Wir besuchten Jörg Klingohr – unserer Leserschaft über die prakdem Golchener Hof, einem komplexen Bauernhof, genauer um.

Heizungsraum Drahtgitterpalet- vollständig und mit optimalem

Beim Einsatz von Holz für den rung geschützten luftigen Ort ab- Brennraum mit thermostatischer lität beschert. lagern müssen, bevor diese ver- Brennregelung verbrannt. Die brannt werden dürfen. Feuchtes Holz führt durch die unzurei-Mit unabhängigen Heiztechni- chende Verbrennung zur Umken kann man dort, wo es mög- weltbelastung. Ferner sollte man lich ist, gegensteuern und den niemals chemisch behandeltes, Energiekonzernen ein Schnipp- lackiertes oder kunststoffbechen schlagen. Während z. B. in schichtetes Holz verbrennen. Stadtzentren die Zulieferung von Man handelt in einem solchen Holz für Heizzwecke zum Teil Fall nicht nur gegen das Gesetz, Probleme bereiten würde, sind sondern belastet zudem emp-Holzkäufe oder die Eigenwer- findlich die Umwelt. Solches bung von Holz über Forstämter Holz gehört in den Sondermüll auf dem Land oder in den kleine- und niemals in den Kamin – so

des Bauernhofes mit Nebengebäuden und "Theater-Scheune" bekannt als Komiker "Bauer beheizt. Nach dem Anfeuern des KORL" - in Golchen (Landkreis Vergaserkessels erfolgt in dem Parchim), um uns im Interesse großen Füllraum zunächst die tische Nutzung eines Holzverga- des Holzes. In der hochhitzebe- vergaser-Kessels serheizkessels ausführlich zu in- ständigen, speziallegierten Stahl-

brand zu gewährleisten.

Wirkungsgrades kaum interes- luft zu, um einen optimalen Aus- Herkunft sein Thema. Er ist in der DDR groß geworden, sie ist Bei diesem umgekehrten ein Teil von ihm. Wer will ihm Holzvergasungsprozess muss al- Brennvorgang des Holzvergaser- verdenken, dass er eine gewisse lerdings beachtet werden, dass kessels, bei dem die Luftzufuhr Liebe zu dieser Vergangenheit vor der Verheizung die Holz- von oben nach unten erfolgt, empfindet. Sie hat dem studierscheite zwei bis drei Jahre an ei- wird erst das Holz vergast und ten Diplompsychologen eine Liebe Leser, nem trockenen, vor der Witte- dann in einem keramischen Menge Sozialkapital und Flexibi-



Austrocknung und Vergasung Jörg Klingohr – alias Bauer Korl – erklärte die Funktion des Holz-

über 1.000 °C nachverbrannt. In Thermostat geregelt. Die große Das Verfeuern auch großer Holzscheite (in der Regel bis über 500 und das vertikale Abbrennen des von 85 bis 89 Prozent.

> Hof nicht nur modernste Technik, sondern auch einen ganz anderen, sehr angenehmen Menschen. Bauer Korl (alias Jörg Klingohr) ist auch ein gut ausgebuchter Darsteller, der die Komik Nachdenk- Effekt ausgebaut hat. Das zeigte auch wieder der Besuwirkende "Bauer Korl" zu sagen

cken aufgezeigt.

nativen Weg im Umgang mit Er-schaffen. cheransturm Ende Januar bei seinährung, Tierhaltung, moderner

geregelte nur auf die Vergangenheit ge- es im Land deutlich zügiger berg- neuen Versuch bestreiten, die Be- schen werden.

Was haben Hausund Grundeigentümer demnächst zu erwarten?

wir sind hoffnungsvoll in das Klingohr setzt nicht auf Ostal- neue Jahr gestartet und wollen Aktive, im Beruf beschäftigte beits- und Wohnungsmarkt in aufkommen. Mecklenburg-Vorpommern zum Positiven wenden? Mehr denn je auch, dass Bundesfinanzminister weiter ansteigen.

der Holzvergasung zu Heizzwe- werden 2005 in Mecklenburg-

dingungen für rund 20 Prozent Arbeitslose in Mecklenburg-Vor-Erwin Mantik pommern zu verbessern. Je weni-

ger Arbeitseinkommen und damit Steuern jedoch in die Landeskasse kommen, umso weniger einen Blick voraus werfen. Wird müssen für den Lebensunterhalt sich die Situation auf dem Ar- der hohen Zahl von Arbeitslosen

Peinlich für Deutschland ist

sind Eigentümer und Vermieter Eichel bereits zum vierten Mal auf regionale Arbeitsplätze ange- der EU gemeldet hat, dass wiesen, denn ohne solvente Mie- die Netto-Neuverschuldung in ter oder bei zunehmender Ab- Deutschland in 2005 mit 2,9 Prowanderung wird der Wohn- und zent unter der zulässigen Norm Gewerberaumleerstand noch von 3 Prozent bleiben wird. Das hat er im Vorfeld bereits dreimal Eigentlich könnten wir zuver- in den vergangenen Jahren getan sichtlich sein, denn es gibt sin- und damit das Ansehen unserer kende Steuersätze und – auf die Nation nicht nur in Europa ergesamtdeutsche Wirtschaft bezoheblich ramponiert. Denn auch gen – eine verhältnismäßig stabi- im Jahr 2004 betrug das Staatsdele Wirtschaftslage. Das Bruttoin- fizit 3,9 Prozent, also 0,9 Prozent landsprodukt (BIP) legte 2004 et- über der Grenze des Bruttoinwas zu und die Wirtschaft hat landsproduktes. Besorgnis erresich im vergangenen Jahr selbst gend ist ebenfalls, wie die öffentin Mecklenburg-Vorpommern liche Hand schon heute kräftig ein wenig belebt. Allerdings stag- in die Taschen kommender Genieren nach wie vor die Bauwirt- nerationen greift und die Schulschaft sowie der Wohnungs- und denlasten bundesweit nahezu exformieren, und sahen uns auf brennkammer werden die Holz- Luftzufuhr wird über einen Saug- gie – er nimmt konsequent das Arbeitsmarkt. Wer selbst Eigen- plodieren. Obgleich der Einzelne tum bewohnt oder vermietet, hat jeden Euro zweimal in der eigegewissermaßen Glück. Aber auch nen Tasche umdreht, bevor er hier greift zunehmend die Leer- ihn ausgibt, nimmt die Staatsverstandsproblematik, allemal au- schuldung mit atemberaubender ßerhalb des Küstenstreifens im Geschwindigkeit zu. Die in den Land. Besonders belastend ist die Sozialversicherungen angehäufmm Länge) ermöglicht eine lan- treten, sind Klingohrs originäre Situation jedoch für diejenigen ten Ansprüche (eingerechnet ge Brenndauer. Der Sauglüfter Themen. Bauer Korl macht mit Menschen, die ihren Arbeitsplatz Pensionsansprüche der Beamten) verloren haben und zunehmend liegen inzwischen bei über 5 Bil-Holzes in der Brennkammer ge- aufmerksam. Der ländliche Raum wirtschaftliche Schwierigkeiten lionen Euro. Über diese hohe währleisten eine gleichmäßige mit seinen vielen Langzeitar- bekommen, ohne Chance auf ei- Zahl zerbricht sich kaum ein Energieabgabe bei einem er- beitslosen ist zu einem Span- nen neuen Arbeitsplatz. Häufig Deutscher den Kopf – aber verstaunlich guten Wirkungsgrad nungsfeld geworden. Er will beginnt damit selbst für Eigentü- drängen dieser Tatsache heißt nicht Probleme verwalten, son- mer von Immobilien eine Spira- "Schuldenübertragung auf kom-Übrigens: Wir erlebten auf dem dern Lösungen. Und eine seiner le, die nicht selten mit dem Ver- mende Generationen". Besonprogressiven technischen Lösun- lust des Eigentums bzw. in Armut ders wird man sich bei der Tilgen haben wir Ihnen am Beispiel endet. Auch die Investitionen gung an die bodenständigen Eigentümer richten, denn diese Vorpommern auf einem schwa- können ihre Immobilien kaum Nicht nur Haus & Grund®-Ver- chen Niveau bleiben – zumindest ins Ausland transferieren, wie eine können auf dem Golchener niedriger liegen, als nötig wäre, z.B. das Finanzkapital. Dennoch als "Folkspfilosoff" zu seiner Hof (www.korl.de oder Tel. um das Land weiter voran zu sollten wir auch im Jahr 2005 op-Marke mit humoristischem 03 84 83/2 95 26) gut feiern, son- bringen, um weitere dringend timistisch die anstehenden Probdern auch einen anderen, alter- notwendige Arbeitsplätze zu leme angehen. Gerade in den letzten Wochen haben uns die Die rot-grüne Bundesregierung weltweit auftretenden Katastronem Gastspiel am Staatstheater Landwirtschaft und Direktver- wird uns 2005/06 wohl ziemlich phen oder Kriege gezeigt, dass es Schwerin. Was der eher schlicht marktung oder Übernachtungs- in Ruhe lassen, denn vor den für uns eigentlich kaum einen möglichkeiten in einem "Heuho- nächsten Wahlen will man si- Grund zum "Jammern auf ho-Feuerstätten. Es verbrennt im fast aschefreies Verbrennen des hat, ist alles andere als banal. tel" erleben. Dort gibt es außer- cherlich so wenig wie möglich hem Niveau" gibt. Wenn wir uns Normalfall im Kamin leider sehr Holzes. Mit der äußerst genauen Pointiert und voller Witz rührt er dem im eigenen Laden ländliche Fehler machen. Und wer wenig alle positiv gesellschaftlich mit Produkte bester Klasse aus dem oder nicht Neues beginnt, kann einbringen und uns jeweils als Landwirtschaftsbetrieb zu kaufen. auch kaum etwas falsch machen. kleines Teil des Ganzen betrach-Unser Fazit: Wir brauchten ei- Trotz der markigen Kanzlerworte ten, kann aus den vielen kleinen ist. Daher ist Holz zwar ein ide- Messwert erlaubt eine ständige zu gehören. Das Missverständnis, gentlich in Mecklenburg-Vorpom- von der "Chefsache Neue Län- Einzelleistungen eine großartige aler Brennstoff, wenn man sei- automatische Analyse der Ver- Bauer Korl wolle ein solitäres, mern viele "Korl's", dann würde der" wird er wohl kaum einen Leistung zum Nutzen aller Men-

> Ihr Erwin Mantik Ehrenpräsident H&G M-V



Golchener Hof: Wird komplex mit Holz beheizt

nen Kamin nutzen will, für die brennungsqualität, nungsart aufgrund des niedrigen Verbrennungsluft bzw. Sekundär- stark in Kauf. Natürlich ist Korls

ten mit Scheitholz. Das abgela- Wirkungsgrad. Moderne Heizkesgerte, lufttrockene Holz dient als sel auf Basis der Holzvergasungsursprünglicher Brennstoff für technologien ermöglichen ein zügig und sorgt für ein Flam- Sonde kann der Restsauerstoff an gesamtdeutsche Befindlichmenspiel, das ohne ständiges der Verbrennungsgase elektro- keiten, beschenkt sein Publikum Nachlegen meist schnell beendet nisch gemessen werden. Der mit dem Gefühl, zu den "Guten" Dauer-Anwendung zu Heizzwe- Luftklappen führen an geeigne- richtetes Ostalgiebewusstsein auf gehen. cken jedoch ist diese Verbren- ter Stelle die notwendige Menge stärken, nimmt Klingohr heimat-

gase bei einer Temperatur von lüfter und einen hydraulischen Heute ins Visier. Nur die Bögen, die er spannt, beginnen gestern. Zunächst zeigte uns Klingohr einer Wirbel-Dreizugbrennkam- Fülltür ermöglicht das leichte Man darf nicht vergessen, dass vor dem separaten, isolierten mer verbrennen die Holzgase Nachlegen des Brennmaterials. im Osten seit 1990 Veränderungen bewusst in Gang gesetzt wurden. Die Probleme, die so zu Tage Humor auf soziale Brennpunkte

Wuchernde Endverbraucherkosten bei Abwässern

Haus & Grund® M-V fordert eine zu zahlen haben. Denn all diese tung und steigenden Kosten zu transparentere Abwasserpolitik für das Land und die deutliche Drosselung häufig überzogener Abwasserkosten.

mend alarmierende Gebührentrends. Es gibt nur wenige Regio- Diäten stimmen. nen im Land, wo die Abwasser-– und somit für die Kunden er-Grund[®] M-V bei der Einführung Landesrechnungshofes neuer Abschreibungsregeln für heißt es: Etwa die Hälfte der klei- Region Anlagen künftig sichtlich mehr neren Kläranlagen (unter 1.000 Transparenz walten.

sorgen, wenn doch die eigenen

Einwohnerwerte) erreicht nur ei-Bereits der Landesrechnungs- nen Auslastungsgrad bis zu 70 die Abwasserzweckverbände und hof Mecklenburg-Vorpommern Prozent, viele sogar deutlich we- die in Eigenregie tätigen Komstellte 2004 bei seinen Untersu- niger als 50 Prozent. Die Hälfte munen auf, bei Privatisierungen chungen in einer Vielzahl von aller Klärwerke in Mecklenburg- auf kostengünstige und profes-Fällen vergleichsweise viel zu ho- Vorpommern ist mit weniger als sionell gut ausgehandelte Verträhe Endverbraucherkosten für Ab- 80 Prozent ausgelastet und das ge sowie Aufsichts- und Kontrollwässer in den Kommunen fest treibt die Abwasserkosten je Nut- rechte zu achten. Doch gerade und regte an, künftig einen "ge- zer zunehmend in die Höhe. Ei- hier liegt der "Hase im Pfeffer". förderten Rückbau von gering ne weitere negative Bevölke- Überall dort, wo die Haus & ausgelasteten Abwasseranlagen" rungsentwicklung wird diesen Grund-Vereine im Land die Einausgelasteten Abwasseranlagen" rungsentwicklung wird diesen Grund-Vereine im Land die Einumzusetzen. Doch wem fallen in Trend voraussichtlich weiter versicht in die Kalkulationsunterladen betroffenen Städten und Ge- schärfen. Ein früheres Umsteu- gen forderten, konnten die Bemeinden letztlich die erneut be- ern auf mehr dezentrale Lösun- treiber der Anlagen nicht klar reitzustellenden Fördermittel ei- gen wäre sinnvoller gewesen. nachweisen, wie sie mathemanes Rückbaus auf die Füße? Es Dann exstierten viele der heute tisch oder kalkulativ zu ihren Kusind doch vor allem die boden- zu großen Anlagen gar nicht, die bikmeterpreisen gekommen waständigen Hausbesitzer und Mie- wir jetzt beim Rückbau teuer refi- ren. Ein trauriges Kapitel des ter im Land, die für den bereits nanzieren sollen. Um den durch Umganges mit seinen zum Teil einmal produzierten Größen- Geburtenrückgang und Abwan- unter Zwang an die Abwasseranwahn der nach 1990 "zugewiese- derung bewirkten Einwohner- lagen angeschlossenen Kunden nen Alleswisser, deren persönli- schwund sowie beschleunigten in den betroffenen Bereichen. chen Berater und Architekten" Kreislauf von sinkender Auslas-

verdienten – und verdienen bis durchbrechen, plädiert der Rechheute – nicht schlecht an den nungshof für eine neue Abwasseinerzeit ausgekungelten gigan- serpolitik. Mit der gängigen Pratischen "Abwasser-Großprojek- xis, überdimensionierte Anlagen ten". Die Politik – unwissend wie durch neue millionenschwere Neben den stetig steigenden eh und je – hat dieses nicht ver- Kanalbauten zum Anschluss wei-Energiekosten und sich zuneh- hindern können und findet bis terer Orte oder Ortsteile auszumend erhöhenden Gebühren- zum heutigen Tag keine Mög- lasten, müsse Schluss sein. Desund Abgabenforderungen sind lichkeiten, Verantwortliche für halb schlug der Landesrechfür Haus- und Grundeigentümer diese Misere zu nennen und die nungshof vor, bei anstehenden vornehmlich überdimensionierte Mitbürger zu schützen. Sie ist ja Erneuerungsinvestitionen eher Klärwerke und teure Betreiber- auch reichlich mit sich selbst be- den Rückbau großer Anlagen zu verträge die Ursachen für zuneh- schäftigt, was zählen da Bürger- fördern und dafür moderne Kleinkläranlagen zu errichten. Doch auch hier sieht Haus & Der abwasserpolitische Zentra- Grund[®] Mecklenburg-Vorpomkosten wirtschaftlich berechtigt lismus der 1990er-Jahre wird mern Probleme für die Zukunft. nen zu langen Zeitraum öffnet, mehr und mehr zur kostspieli- Denn angenommen – es kommt träglich erscheinen. Gleichzeitig gen Hypothek auf die Zukunft, doch zu regionalen Wirtschaftsmuss nach Ansicht von Haus & denn in einem Sonderbericht des ansiedlungen, wird dann wieder M-V auf Kosten von Anwohnern der abwasserseitig aufgestockt?

Der Rechnungshof rief daher

Ma H&G M-V

ENERGIEEFFIZIENZ

Gute Ausstattung hilft Stromund Heizkosten zu senken

Wer den Einsatz von modernen Heizelementen, Elektrogeräten und Beleuchtung in seinen Wohnbereich von Anfang an clever umsetzt, kann jährlich diverse Euro sparen.

Heizkörper sollten grundsätzlich mit Thermostaten ausgerüstet sein, um die Wärmeenergiezufuhr individuell bestimmen und somit automatisch regulieren zu können. Wer die Wohnungsfenster im Winter über eiohne das Thermostatventil am



Heizkörper zu verschließen, lässt schranks an, sollte man auf das im Laufe eines Jahres eine Menge einheitliche EU-Etikett (EU-La-Euro förmlich aus dem Fenster bel) achten. Das EU-Label teilt fliegen. Bis zu 70 Prozent der Haushaltsgeräte in sieben Effi-Heizenergie kann damit sinnlos zienzklassen von A (besonders verpuffen (siehe Bild).

Computer sind längst nicht alle ein. Auch ein Blick auf den gehelfen, unnötigen Stromver- lich bis zu 70 Euro sparen. brauch im Stand-by-Modus zu vermeiden. Mit einem Handgriff können durch moderne Energielassen sich damit gleich mehrere sparlampen ersetzt werden. Ener-Geräte sicher vom Stromnetz giesparlampen verfügen nicht trennen. Die schaltbaren Steck- nur über eine deutlich längere dosenleisten sollten so platziert Lebensdauer, sondern benötigen werden, dass sie bequem zu erreiauch 80 Prozent weniger Strom. chen sind. Das erleichtert das Ab- Der Grund: Energiesparlampen schalten und entlastet so den setzen fünfmal mehr Energie in Geldbeutel. In jedem Haushalt Licht um als herkömmliche lassen sich durch konsequentes Glühlampen. Werden in der Abschalten jährlich große Ein- Wohnung z. B. zehn Glühlamsparungen erreichen.

Waschmaschine oder eines Kühl- Euro.

sparsamer Energieverbrauch) bis Mit Fernseher, Hifi-Anlage und G (sehr hoher Energieverbrauch) Elektronik- und Elektrogeräte im nau ausgewiesenen Stromver-Haushalt genannt. Grund genug, brauch kann sich lohnen. Das erum beim Anschluss der Geräte in leichtert den Vergleich verschieder neuen Wohnung auf Strom- dener Geräte der Klasse A. Bei effizienz und sparsamsten Ver- Kühl- und Gefriergeräten geben brauch zu achten. Es empfiehlt die Kategorien A+ und A++ für sich, die Räume mit schaltbaren besonders effiziente Produkte zu-Steckdosenleisten auszustatten, sätzliche Orientierung. Wer kondie eine ausreichende Anzahl an sequent auf energieeffiziente Steckplätzen bieten. Denn sie Haushaltsgeräte setzt, kann jähr-

Herkömmliche Glühlampen pen durch Energiesparlampen er-Steht der Kauf einer neuen setzt, spart man pro Jahr rund 60

EIGENHEIMZULAGE

Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung gilt als neuer Herstellungsbeginn

Wird eine Baugenehmigung verlängert, gilt als Herstellungsbeginn im Sinne von § 19 Absatz 4 Eigenheimzulagengesetz der Zeitpunkt der Abgabe des Verlängerungsantrags, somit wird ein neuer Bauantrag in der Regel als neuer Herstellungsbeginn gewertet.

sentliche baurechtliche Ände- sich dies im Herbst 2003 bereits K 2362/01).

rungen erfährt. Mit dieser Ent- abzeichnete, sicherten sich viele scheidung ergänzt das Finanzge- Bauherren noch die alte Fördericht Rheinland-Pfalz die Recht- rung, indem sie den Bauantrag sprechung des Bundesfinanzhofs Ende 2003 einreichten. Ein Anzum Herstellungsbeginn. Gegen trag auf Verlängerung bzw. Ändedas Urteil wurde Revision beim rung nach dem 31.12.2003 ge-Bundesfinanzhof unter dem Az. fährdet jedoch die alte und somit III R 61/03 eingelegt. für unschädlich gehalten, dass Position "sonstige Mietforde- nimmt der Bundesgerichtshof Hinweis: Bei bauantragspflich- da er quasi wie ein neuer Bauan- der in dem Kündigungsschreiben rung" und einem sich gleichfalls zahlungsunwilligen Mietern tigen Gebäuden, deren Bauan- trag und damit als neuer Herstel- genannte Mietrückstand von aus der Aufstellung ergebenden auch die bisher häufig genutzte Das gilt erst recht, wenn das trag nach dem 31.12.2003 ge- lungsbeginn angesehen werden dem in einem beigefügten Miet- Guthaben des Mieters ergab. Für Möglichkeit, sich begründeten Gebäude dabei gegenüber dem stellt wurde, gilt die neue, d. h. kann (Finanzgericht Rheinland- kontoauszug genannten Rück- den Mieter sei in jedem Fall er- Ansprüchen des Vermieters mit ursprünglichen Bauantrag we- gekürzte Eigenheimzulage. Da Pfalz, Urteil vom 20.8.2003, Az. 3 standsbetrag abwich.

Wohnraumkündigung wegen Mietrückstand künftig leichter

Bereits im Dezember 2003 hatte gung auf Zahlungsverzug ge- nen Mietrückstand gestützt hader Bundesgerichtshof entschie- stützt und in dem Kündigungs- be, der die Mieten für zwei Moden, dass eine Kündigung von schreiben einen Mietrückstand nate überstieg. zuges in einfach gelagerten Fäl- Kündigungsschreiben lag ein der Bundesgerichtshof klargelen bereits dann ausreichend be- Auszug vom Mietkonto bei, der stellt, dass es einem Mieter ständige Gesamtbetrag genannt Summe von 1.598,53 Euro aus- tragsangaben des Vermieters geoder auf einen beigefügten Aus- wies. Diese Betragsabweichung gebenenfalls nachzurechnen. zug des Mieterkontos verwiesen half dem Mieter jedoch nicht. Wenn der Mieter dabei selbst erwird (NZM 2004, S. 187).

Der Vermieter hatte die Kündi- mieter seine Kündigung auf ei- widersetzen.

Wohnraum wegen Zahlungsver- von 1.547,49 Euro genannt. Dem Mit seiner Entscheidung hat gründet ist, wenn nur der rück- aber als Rückstandsbetrag die durchaus zuzumuten ist, die Be-Der Bundesgerichtshof führte in kennen kann, dass der Vermieter Diese für Vermieter erfreuliche seiner Begründung aus, dass der tatsächlich zur Kündigung be-Rechtsprechung hat der BGH Mieter bei Prüfung des Kontoaus- rechtigt ist, schaden selbst kleinun sogar noch ausgeweitet. In zuges hätte erkennen können, nere Ungenauigkeiten bei der einem Beschluss vom 30.06.2004 dass sich die Betragsabweichung Angabe des Mietrückstandes der (Az. VIII ZB 31/04) hat der Bun- zum Kündigungsschreiben aus Wirksamkeit einer ausgesprochekennbar gewesen, dass der Ver- rein formalen Argumenten zu

Neue Landesbauordnung M-V ist nach Ansicht der PDS zeitgemäß

Als gelungenes Beispiel für Deregulierung und Entbürokratisierung bezeichnete die baupolitische Sprecherin der PDS-Landtagsfraktion Lück die neue Landesbauordnung.

Genehmigungsverfahren ver- hat.

rung führe zu einem zeitgemäßen Baurecht und mache Ernst mit der angestrebten Verlage- Wie der Hamburger Grundeigen- 2 vereinbarten Fristen zu oder er- 10. 2003 (Aktenzeichen 307 S. VIII ZR 361/03) und den zum rung von Aufgaben auf die kom- tümerverband mitteilt, hat sich fordert der Grad der Abnutzung 14/03, ZMR 2004, 196 ff.) auf Teil chaotischen Zustand beenmunale Ebene.

So werden künftig die Bebau-Mit der Anpassung des Bau- ungspläne der Gemeinden von zeichen VIII ZR 378/03) mit der auf Antrag verpflichtet, im ande- teil (vom 08.03.2004, Aktenzei- sehen und so den tatsächlichen rechts an die Musterbauordnung den Landkreisen genehmigt, was des Bundes wird einheitliches nach Ansicht der Partei kürzere heitsreparaturklausel befasst, die ligem Ermessen die Fristen des 194 ff.) vertrat die Zivilkammer sichtigt lassen, unwirksam. Baurecht geschaffen, das mit Verwaltungswege und damit raspürbaren Erleichterungen beim schere Entscheidungen zur Folge

SCHÖNHEITSREPARATUREN

bunden ist. Die Gesetzesändewurden ist. Die Gesetzesändewurden

unterschiedlicher Form enthalten ist. In der Nr. 5 Absatz 2 zur "Erhaltung der überlassenen Räume" sind die vom Mitglied (gemäß § 3 Absatz 8 des Vertrages) übernommenen Schönheitsreparaturen während der Dauer

Als Fristenplan wurde vereinbart, dass die Schönheitsrepara- auszuführen sind. turen spätestens nach Ablauf folgender Zeiträume auszuführen

Aufforderung fachgerecht auszu-

führen.

schen alle drei Jahre

in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten alle fünf Jahre

in deren Nebenräumen alle sieben Jahre

Im Absatz 3 heißt es weiter: Lässt in besonderen Ausnahmeeine Verlängerung der nach Abs. sich z. B. in ihrem Urteil vom 30. vom 23.06. 2004. Aktenzeichen lich freuen.

der Bundesgerichtshof in seinem eine Verkürzung, so ist der Ver- den Standpunkt, diese Klausel sei det. Danach sind künftig Klau-Urteil vom 20.10.2004 (Akten- mieter (oder die Genossenschaft) wirksam. In einem späteren Ur- seln, die starre Höchstfristen vor-Wirksamkeit folgender Schön- ren Fall aber berechtigt, nach bil- chen 311 S 104/03, WM 2004, Zustand der Wohnung unberück-(jedenfalls sinngemäß) in einer Planes bezüglich der Durchfüh- 11 des Landgerichtes Hamburg Vielzahl von Mietverträgen in rung einzelner Schönheitsrepara- die gegenteilige Auffassung kürzen."

Der beispielsweise auch im "Mietvertrag für Wohnraum in tragende Erwägungen: Mecklenburg-Vorpommern", herausgegeben von Haus & Grund® Mecklenburg-Vorpommern e.V., heitsreparaturen "üblicherweise" in den vorgesehenen Abständen

Die streitgegenständliche Klausel bestimmt dagegen, dass die nach Nr. 5 (3), die Fristen verlän- (3) trage "dem Interesse des Mie-Maßnahmen "spätestens" nach in Küchen, Bädern und Du- Ablauf der Fristen vorgenommen senes Korrektiv zu den Höchst- hängig vorm tatsächlichen Bedings auch zu einem späteren gestellten Hindernisse, um in reichend Rechnung". Zeitpunkt ausgeführt werden den Genuss der Fristverlängekönnen, wenn der Zustand der rung zu kommen, zu hoch seien. kaum noch wussten, ob ihre Räume dies zulässt. Die Wirksamkeit dieser Klausel wurde be- Sommer 2004 hat der Bundesge- terlassenen Schönheitsreparatureits mehrfach durch Gerichte richtshof die erste Erwägung der ren erfolgreich gerichtlich durchüberprüft. Die Zivilkammer 7 des Zivilkammer 11 des Landgerich- setzbar wären, wird dieses Urteil fällen der Zustand der Wohnung Landgerichtes Hamburg stellte tes Hamburg bestätigt (Urteil des Bundesgerichtshofes sicher-

turen zu verlängern oder zu ver- eben diese Klausel sei unwirk-

Dabei stützte sie sich auf zwei

Höchstfristen für die Durchfüh- chen Zustand – die Wohnung rerung von Schönheitsreparaturen novieren müsse. Da der Mieter des Vertrages ohne besondere enthaltene Fristenplan sieht führe zur Gesamtunwirksamkeit ebenfalls vor, dass die Schön- der Klausel, mit der die Schön- gerung der Fristen habe, wenn heitsreparaturen auf den Mieter die Wohnung bei deren Ablauf abgewälzt werden. Auch dies war noch nicht renovierungsbedürfbisher streitig.

gern zu lassen, sei kein angemes- ters, die Wohnung nicht unab-

Mit dem aktuellen Urteil hat der Bundesgerichtshof festgestellt, dass diese Mietvertrags-Klausel keinen (unzulässigen) "starren Fristenplan" vorsehen darf, nach dem der Mieter - oh-Vereinbarung starrer ne Rücksicht auf den tatsächliggf. einen Anspruch auf Verläntig sei, sei die Klausel insgesamt Die Möglichkeit des Mieters wirksam. Die Regelung in Nr. 5 werden müssen, auf Antrag aller- fristen, da die für den Mieter auf- darf renovieren zu müssen, hin-

Die Vermieter, die letztlich Mit seinem Urteil aus dem Schadenersatzansprüche aus un-

Haus & Grund Ausgabe für

IMPRESSUM

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

Haus-u-Grund-Red@t-online.de

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.

Aus dem Bericht Kreditbank für Wiederaufbau

Gute Entwicklung bei erneuerbaren Energien

maßgeblich unterstützt. In den hebung der Teilschulderlasse für land insgesamt Kredite mit ei- nes Wärmenetzes bei Biomassezugesagt. Allein das Programm und bei Geothermieanlagen gezur Förderung erneuerbarer Ener- fördert werden. gien verzeichnete bis Ende September einen Anstieg der Kreditzusagen um 20 Prozent gegenüber dem entsprechenden Vorjahreszeitraum. Ursächlich für die verstärkte Kreditnachfrage sind neben der Novellierung des

Förderung der Energieeinsparung und CO₂-Minderung weiter ausgedehnt

schutzes und der Wohnraum- sprucht.

In den letzten vier Jahren war EEG in erster Linie die im Mai modernisierung im Gebäudebeder Anteil erneuerbarer Energien 2004 eingeführten Programmver- stand konnte 2004 gesteigert an der Bruttostromproduktion besserungen. Diese umfassen werden: Energieeinsparung und von 6,7 Prozent (2000) auf aktu- u.a. die Ausweitung des Antrag- CO₂-Minderung im Wohnungsell 10 Prozent angestiegen. Die stellerkreises auf Kommunen, die sektor sind von zentraler Bedeu-Investitionen in den Ausbau er- Förderung von Biomasseanlagen tung für das Erreichen des naneuerbarer Energien wurden zur Kraft-Wärme-Kopplung mit tionalen Klimaschutzziels, zu durch die KfW-Förderprogramme Teilschulderlassen sowie die An- dem sich Deutschland mit der Unterzeichnung des Kioto-Proersten neun Monaten in 2004 Biomasseanlagen zur Wärmeer- tokolls verpflichtet hatte. Aufhatte die KfW zur Förderung er- zeugung. Darüber hinaus kann grund der Ausweitung des KfWneuerbarer Energien in Deutsch- seit 2004 auch die Errichtung ei- Programms zur CO₂-Gebäudesanierung aus den Mitteln der nem Volumen von 1,1 Mrd. EUR anlagen zur Wärmeerzeugung Ökosteuer lagen die Kreditzusagen in dem Programm in den ersten neun Monaten 2004 mit 1 Mrd. EUR um 17 Prozent über den Zusagen des Vorjahreszeitraums. Vor allem der Teilschulderlass in Höhe von 20 Prozent für das "Niedrigenergiehaus im Die Förderung des Klima- Bestand" wurde rege bean-

HAUS & GRUND® WAREN E.V.

Gut besuchte Mitgliederversammlung in Waren zum Jahresabschluss 2004

Ende des vergangenen Jahres fand die Mitgliederversammlung des Ortsvereins Haus & Grund® Waren (Müritz) e.V. im Haus des Gastes am Neuen Markt statt.

Frau Rechtsanwältin Weinreich, begrüßte im Namen des Vorstan-Haus & Grund®-Mitglieder sowie tionen. die Gäste und Referenten. Sie informierte die Anwesenden über Themen des Wohnungswesens scher Beispielvarianten. im Bereich der Stadt Waren und Umgebung sowie zu Schwerdesverbands-Vorstandssitzung

wichtig sind.

die verschiedenen Arten der Verten über die verschiedenen Steumögensübertragung unter Le- erarten. Herr Wenner erläuterte, benden, insbesondere jedoch die dass steuerlich eine Erbschaft läuterte die damit im Zusam- entstehen. Umfassend erklärte er Die Vorsitzende des Vereins, menhang stehenden rechtlichen diesen komplizierten Fachbe-Grundlagen der Eigentümer so- reich. Er verwies insbesondere wie über die sich daraus ergeben- darauf, dass hierbei die Einkomdes die zahlreich erschienenen den Pflichten für weitere Genera- mensteuer nicht so sehr von Be-

Abschließend Frau Hansen zahlreiche Fragen gesetzlich geregelt ist. Er verwies das Vereinsleben und aktuelle der Teilnehmer an Hand prakti- an Hand von Beispielen auf die

berater Herr Wenner, als Mitglied an einigen Beispielen. punkten, die auf der letzten Lander Steuerberatungsgesellschaft beit des Vereins im Jahr 2005 und anderen Vermögenswerten den. auf dem Wege der vorwegge-Interessant war auch im zwei- nommenen Erbfolge. Zu Beginn wieder einmal eine sehr informaten Teil der Vortrag der Notarin seiner Ausführungen verteilte er tive und interessante Veranstal-Frau Hansen aus Waren, die zu an die Anwesenden eine Infor- tung bei Haus & Grund® in Wa-Beginn Ihrer Ausführungen über mationsbroschüre mit Übersich- ren.

Übertragung von Immobilien an ähnlich wie eine Schenkung zu Familienangehörige (z. B. an die behandeln sei und dass Steuern eigenen Kinder) referierte. Sie er- zum Zeitpunkt der Schenkung deutung sei, und zeigte auf, wie beantwortete die Erbschaft-/Schenkungsteuer verschiedenen Steuerklassen und Im dritten Teil hielt der Steuer- Freibeträge und erläuterte diese

Auch nach seinem Vortrag Jürgensen & Partner mit Sitz in stellten interessierte Mitglieder von Haus & Grund® Mecklen- Waren/Müritz, einen Vortrag zu viele Fragen, die von Herrn Wenburg-Vorpommern besprochen steuerlichen Überlegungen bei ner beispielbezogen beantwortet wurden und für die weitere Ar- der Übertragung von Immobilien und gleichzeitig gut erklärt wur-

> Alle waren sich einig: Es war A. Christoph

Im Winter richtig lüften hilft Feuchteschäden vermeiden

keit und Schimmelbildung – besind die Folge.

Kondensat- oder Feuchtebildung

frostige Außenluft über den Fenstersturz und die Fensterleibung und kühlt die Bauteile erheblich ab. Wenn die Fenster wieder ge- nötig viel Energie. schlossen werden, schlägt sich die warme Raumluft, oft angereichert mit dem "Dampf" des Ausatmens der Bewohner usw. an den ausgekühlten Bauteilen niedes Fensterrahmens auf. Die kühlen weder die Bauteile noch luft wird.

von Wohnungen im Winter, unerwünschte Folgen. Ein weite- Luftmenge im Raum wird durch wenn die Außen- und Innentem- rer Aspekt ist, dass der notwendi- die große Fensteröffnung schnell peraturen stark voneinander ab- ge Luftaustausch durch die Kipp- ausgetauscht. Voraussetzung für weichen. Besonders eine Lüftung stellung der Fenster nicht schnell diese Form der Lüftung ist, dass durch Kippstellung der Fenster genug erreicht wird. In der Folge die Fensterbänke frei sind oder hat im Winter negative Auswir- geht viel Energie in Form von die Fenster nach außen geöffnet kungen auf die Bausubstanz und Wärme verloren, ohne dass ein werden können. ist äußerst ineffizient. Feuchtig- ausreichender Luftaustausch erfolgt ist. Ein weiterer Effekt sonders in den Fensterleibungen kommt hinzu: Der Raum verliert Wärme und damit kühlen auch die Gegenstände im Raum ab. Es wird nachfolgend wieder viel Steigt die Luftfeuchtigkeit über Energie benötigt, um die Einrich- 65 Prozent relative Feuchte, wird tungsgegenstände aufzuwärmen. es Zeit, das Fenster zu öffnen. Beim Kipplüften streicht die Die Kipplüftung ist daher im Normal genutzte Wohnräume Winter meist ungeeignet, um den gewünschten Luftwechsel zu erreichen, und verschwendet un- mit Terrarien, Aquarien, üppi-

Wie lüftet man nun richtig?

Je nach Möblierung, Größe der. Die Luftfeuchtigkeit konden- und Fensteranordnung der Räu- chen sollten regelmäßig nach siert dort und führt zu einer er- me kann eine optimale Lüftung der Nutzung gelüftet werden. höhten Baufeuchte im Bereich unterschiedlich aussehen. Gene- Selbst wenn es in der kalten Jahder Fensterleibung. Wo Feuchtig- rell ist das kurzzeitige, weite Öff- reszeit regnet oder nebelig ist, erkeit an Bauteilen dauerhaft hoch nen der Fenster, die so genannte reicht man durch kurzes Lüften ist, siedeln sich bevorzugt Schim- Stoßlüftung, im Winter die effi- eine Absenkung der Luftfeuchmelpilze an und vermehren sich zienteste Lüftungsmethode. Da tigkeit in den Wohnräumen. Eiganz enorm. Als Folge treten bei dieser Form der Lüftung die ne physikalische Gesetzmäßigschwarze Verfärbungen auf den Fenster nur zwei bis fünf Minu- keit sorgt dafür, dass kalte feuch-Tapeten oder Anstrichen entlang ten vollständig geöffnet werden, te Außenluft zu trockener Warm-

Besonders kritisch ist das Lüften Kipplüftung im Winter hat daher die Möbel nachhaltig aus. Die

Wie häufig muss am Tag gelüftet werden?

Es gibt eine einfache Regel: sollten zwei- bis dreimal täglich gelüftet werden. Wohnungen gem Pflanzenbestand, intensiver Koch- und Waschtätigkeit oder vielen Bewohnern müssen natürlich öfter gelüftet werden. In jedem Fall hilft ein Feuchtemesser (Hygrometer). Bäder und Kü-

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein Stralsund e.V.

Veranstaltungsplan 2005

28.02.2005

18.00 Uhr Informationsveranstaltung Thema: Der neue Stralsunder Mietspiegel Ort: Räume der Geschäftsstelle am Knieperwall 1a

22.04.2005

18.00 Uhr Mitglieder-Vollversammlung

Thema: Wie geht es weiter mit dem privaten Eigentum? (Vorgesehen ist die Teilnahme von Präsidiumsmitgliedern von Haus- u. Grund Deutschland)

Ort: Brauerei Stralsund

Gemeinschaftsveranstaltung der Vereine Haus & Grund® Stralsund und Haus & Grund® Greifswald

a) Rundfahrt – Prerow-Darß mit Bus oder Schiff

b) Welterbestadt Stralsund – Rundgang, Hafenrundfahrt – Dänholm Marinemuseum (Genaues wird noch bekannt gegeben.)

Vom 15.07. bis zum 31.08.2005 ist in der Stralsunder Geschäftsstelle Sommerpause.

26.09.2005

Podiumsdiskussion mit Abgeordneten (Ort und Zeit wird noch bekannt gegeben.)

18.00 Uhr Wahlversammlung 2005

Rechenschaftsbericht und Neuwahl des Vorstandes

Ort: Brauerei Stralsund

Monatlich, jeweils am 1. Dienstag, finden die Vorstandssitzungen von Haus & Grund® Stralsund in den Vereinsräumen am Knieperwall 1a um 18.00 Uhr statt.

Günstiger Werben in Haus & Grund M-V bis April 2005:

Sondertarife für Handwerker und mittelständische Unternehmen aus M-V Anfragen: Tel. 0385 / 5777410 bzw. 0385 / 2075213



Sofort Steuervorteile für einen sorglosen Ruhestand nutzen.

- Hervorragende Ergebnisse in unabhängigen Leistungsvergleichen.
- Nutzen Sie unsere ausgezeichnete betriebliche Altersversorgung.
- Bei allen Provinzial Vertretungen, Sparkassen oder unter www.provinzial.de.





Alle Sicherheit für uns im Norden

Die Versicherung der Sparkassen 🖨

Drei neue Förderprogramme der KfW Förderbank

Die KfW Förderbank führt seit Jahresbeginn 2005 in den Bereichen Bauen, Wohnen und Energiesparen eine neue Programmstruktur ein. Es betrifft die Programme "Wohnraum Modernisieren", "Solarstrom Erzeugen" und "Ökologisch Bauen".

Die Programmlandschaft wird nach eigenen Angaben der Bank noch transparenter, die Abwicklung schlanker und die Beratung einfacher und kundenfreundli-

rungen von CO₂-Minderungsderbar.

Deutschland.

nen KfW-Energiesparhäuser zusammen.

realisierbaren Energiesparmaß- Wohneinheit.

(STANDARD) in allen bestehen- bietet die KfW Förderbank ein seden Wohngebäuden. Finanziert parates, einfach konzipiertes Pro-

Zu den STANDARD-Maßnahden und Einbau von Standard--Mit dem Programm "Wohn- heizungstechnik. ÖKO-PLUSraum Modernisieren" sind auch Maßnahmen sind die Dämmung und der Kellerdecke sowie Erund Modernisierungsmaßnah- neuerung der Heizungstechnik men im Wohnungsbestand för- auf Basis erneuerbarer Energien, Kraft-Wärme-Kopplung –Das Programm "Solarstrom Nah-/Fernwärme. Kombinatio-Erzeugen" bietet ein schlankes nen der Maßnahmen sind auch Finanzierungsprodukt für den möglich. Es gibt drei Kategorien: wichtigen Fotovoltaik-Markt in STANDARD, MIX und ÖKO-PLUS. Die Variante MIX gilt für - Im Programm "Ökologisch Investitionen, deren Kreditanteil CO₂-Gebäudesanierungspro-Bauen" fassen wir die Förderung von ÖKO-PLUS-Maßnahmen an gramm bzw. im KfW-Programm der am Markt gut angenomme- dem Kredit aus diesem Pro- zur CO2-Minderung mitfinangramm ein Drittel bis zu zwei ziert wurden, werden bei unver-Drittel beträgt. Der maximale änderten Bestimmungen zusam-Die mit diesen Programmen Kreditbetrag ist 100.000 EUR je mengefasst. Der Zinssatz bei den

Variante	Auszahlungskurs	Zinssatz	nom. Zinssatz
	in Prozent	in Prozent p.a. eff.	in Prozent p.a.
ÖKO-PLUS	96	3,05	3,63
MIX	96	3,25	3,84
STANDARD	96	3,45	4,05

nahmen sollen maßgeblich zur veränderten KfW-Wohneigen- nehmen. tumsprogramm und dem KfWgramm werden drei neue Programme angeboten:

Aus diesem Programm vergibt die KfW Förderbank Darlehen zur Finanzierung von klimaschutzrelevanten Maßnahmen (ÖKO-PLUS) und allgemeinen

Aus der Tabelle sind die Zins-Erreichung des im Rahmen des sätze ab 01.01.2005 für ein Darle- zwecke aus dem derzeitigen KfW-Kyoto-Protokolls vereinbarten hen mit 20 Jahren Laufzeit, drei Klimaschutzziels der CO₂-Minde- tilgungsfreien Anlaufjahren und finden sich vollumfänglich in rung beitragen. Neben dem un- 10 Jahren Zinsbindung zu ent-

Für umfassende Klimaschutz-CO₂-Gebäudesanierungspro- maßnahmen ("Maßnahmenpakete") an Gebäuden, die vor 1979 errichtet wurden, steht das folgt i.d.R. innerhalb weniger aus Bundesmitteln verbilligte Wohnraum Modernisieren KfW-CO₂-Gebäudesanierungs- sparhäusern 40 und Passivhäuprogramm auch weiterhin zur sern kann die KfW eine Zusage Verfügung.

Solarstrom Erzeugen

Für die Finanzierung von klei- Tel. 01801/335577 Modernisierungsmaßnahmen neren Fotovoltaik-Investitionen (www.kfw-foerderbank.de)

werden bis zu 100 Prozent der gramm an. Der Kredithöchstbeförderfähigen Kosten. Der Zins- trag liegt bei 50.000 EUR. Es satz richtet sich nach dem Anteil steht mit Ausnahme von Komfür STANDARD- bzw. ÖKO-PLUS- munen allen Antragstellern of-Maßnahmen an dem Kredit aus fen. Anlagen mit einem Kreditdiesem Programm. Je höher der bedarf von über 50.000 EUR, die Kreditanteil für ÖKO-PLUS-Maß- gewerblich betrieben werden, nahmen, umso günstiger der werden im ERP-Umwelt- und Energiesparprogramm und KfW-Umwelt-Programm mitfinanmen gehören u. a. Fenstererneue- ziert. Der Zinssatz würde bei eirung, Sanitärinstallation, Fußbö- ner Laufzeit des Kredites von 10 Jahren, zwei tilgungsfreien Anlaufjahren und einer Zinsbindung von 10 Jahren nom. 3,20 in Zukunft langfristige Finanzie- der Außenwände, des Daches Prozent p. a. und eff. 3,99 Prozent p. a. betragen. Ökologisch Bauen

> In diesem Programm werden energetisch hochwertige Neubauten gefördert. Die Passivhäuser sowie KfW-Energiesparhäuser 40 und 60, die bisher im KfW-KfW-Energiesparhäusern 60 beträgt ab 01.01.2005 für ein Darlehen mit 20 Jahren Laufzeit, 3 tilgungsfreien Anlaufjahren und 10 Jahren Zinsbindung nom. 3,05 Prozent p. a. und eff. 3,63 Prozent p. a. Für die aus Bundesmitteln zinsverbilligten KfW-Energiesparhäuser 40 und Passivhäuser beträgt der Zinssatz nom. 2,15 Prozent p. a. und eff. 2,69 Prozent p. a.. Die Verwendungs-Programm zur CO₂-Minderung den neuen Programmen wieder. Anträge können ab sofort bei allen Banken und Sparkassen gestellt werden.

> Eine Zusage durch die KfW er-Tage, nur bei den KfW-Energieerst erteilen, wenn der Bundeshaushalt 2005 in Kraft getreten

Weitere Infos: KfW Förderbank

GASVERSORGUNGSPREISE

Mieterbund: Gaspreiserhöhungen sind unbillig

Nach Ansicht des Deutschen Mieterbundes (DMB) sind die beabsichtigten oder bereits angekündigten, einseitigen Erhöhungen der Gaspreise durch verschiedene Versorgungsunternehmen nicht verbindlich.

Das äußerte der Direktor des billig im Sinne des Paragrafen gefordert werden". 315 Bürgerliches Gesetzbuch ter und Gasversorger ein direk- zurücklegen. tes, unmittelbares Vertragsverunbillig, zumindest nicht ausrei- der Preise herbeiführen. chend belegt und begründet ist. preis zahlen", so der Mieterbund.

werden erst zu diesem Zeitpunkt nicht auch die Preise anhebt.

rechtigte Preiserhöhungen zah- fallen. len, verstoßen gegen das im Bürgerlichen Gesetzbuch verankerte Wirtschaftlichkeitsgebot. Die Mieterbundes Rips in einer Pres- überhöhten Energiekosten könseverlautbarung im Januar 05. nen dann nicht mit der Jahresab-"Die Preiserhöhungen sind un- rechnung von den Mietern ein-

Allerdings ist die Weigerung (BGB), es fehlt an einer nachvoll- der Mieter, die Preiserhöhung zu ziehbaren und prüffähigen, voll- zahlen, mit einem rechtlichen ständigen Offenlegung der Kal-kulationsgrundlagen." Mieter sollten sich gegen diese unge-trag zwischen den bisher verrechtfertigten Preiserhöhungen langten Gaspreisen und den erwehren. "Besteht zwischen Mie- höhten Preisen sicherheitshalber

Der Deutsche Mieterbund erhältnis über die Gaslieferung, wartet nach seinen bisherigen Erwie zum Beispiel bei Gasetagen- fahrungen jedoch nicht, dass die heizungen, kann der Mieter ei- Gasversorgungsunternehmen ihner Preiserhöhung des Versor- re Preiserhöhungen einklagen gungsunternehmens schriftlich und vor Gericht ihre Kalkulatiwidersprechen. Er muss argu- onsgrundlagen offen legen und mentieren, dass die Erhöhung so eine objektive Überprüfbarkeit

Haus & Grund® M-V: Es ist Er sollte nur den bisherigen Gas- wichtig, dass Vermieter das Wirtschaftlichkeitsgebot zwar beach-Wird das Mietshaus allerdings ten, häufig gibt es aber kaum eiüber eine Gaszentralheizung ver- ne Chance, während einer versorgt, erhält der Mieter einmal traglich vereinbarten Frist den im Jahr eine Heizkostenabrech- Versorger zu wechseln, geschweinung seines Vermieters. Preiser- ge denn die Sicherheit, dass der höhungen des Gasversorgers neue Versorger nachfolgend

für den Mieter erkennbar. Bei Der Mieterbund lässt in seiner dieser im Mietverhältnis übli- oben dargelegten Meinung ofchen Konstellation muss der Ver- fen, was wohl ansteht, falls der mieter nach Auffassung des Mieter mit seinem Widerspruch

Deutschen Mieterbundes die kein Recht erhält und für ihn Preiserhöhungen des Versorgers dann neben den fälligen Nachprüfen und ggf. zurückweisen. zahlungen zusätzlich Verwal-"Vermieter, die untätig bleiben tungs-, Zins- und Portokosten an und ohne weiteres auch unbe- den Versorger bzw. Vermieter an-

LESERFRAGEN



Liebe Leserinnen und Leser, die auf dieser Seite veröffentlichten Fragen und Antworten sind in Kurzform beantwortet und können keinesfalls eine umfassende, individuelle Fach- bzw. Rechtsberatung bei Ihrem regionalen Haus & Grund-Ortsverein ersetzen. Die Beratungszeiten der 20 Vereine des Landesverbandes Mecklenburg-Vorpommern können Sie aus der Vereinstabelle (Seite 6 unten) entnehmen.

Falls Sie persönlich Fragen zu aktuellen wohnungspolitischen bzw. mietrechtlichen Problemen haben, schreiben oder mailen Sie an:

Redaktion Haus & Grund M-V Mecklenburgstr. 64, 19053 Schwerin

E-Mail: haus-u-grund-red@t-online.de

Frage: Der Käufer meines - in einem förmlich festgelegten schwägert oder in der Seitenli-Grundstücks ist ein Verwandter von mir und befürchtet, dass er grundbuchseitig nicht in den

Besitz des Grundstücks kommt, weil die Gemeinde eventuell von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch machen könnte. Unter welchen Umständen darf sie dieses Recht ausüben?

Antwort: Die Voraussetzungen sind in den Paragrafen 24 ff. des Baugesetzbuches geregelt. Der Gemeinde steht das Vorkaufsrecht zu beim Kauf von Grundstücken im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, soweit es Recht ausgeschlossen, wenn der sich um Flächen handelt, für die Eigentümer das Grundstück an eine Nutzung für öffentliche Zwecke festgesetzt ist:

– in einem Ümlegungsgebiet

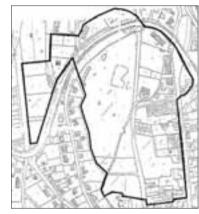
Sanierungsgebiet

Grundstücks-Vorkaufsrecht einer Gemeinde

- in Gebieten, die aufgrund des Bebauungsplans vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können, soweit die Grundstücke unbebaut sind.

Haus & Grund®: Die Aufzählung ist übrigens nicht abschließend. Das Gesetz enthält außerdem eine Reihe von Ausnahme-Tatbeständen. So steht das Vorkaufsrecht der Gemeinde von vornherein nicht zu beim Kauf von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz und von Erbbaurechten. Ferner ist das seinen Ehegatten oder an eine Person verkauft, die mit ihm in Oft weisen Kommunen Flächen gerader Linie verwandt, ver-

nie bis zum dritten Grad verwandt ist.



mit Vorkaufsrecht aus

Schadensersatzanspruch bei Parkettbeschädigungen

Frage: Mein ehemaliger Mieter hat starke Kratzer im Parkettboden des Büros hinterlassen z. B. Vertiefungen bis zu drei Millimetern. Zurückzuführen dürften diese Abnutzungen auf den Bürostuhl sein, denn der Boden weist zusätzlich Farbspuren der Stuhlrollen aus. Ich möchte den Ex- Mieter auf Schadensersatz in Anspruch nehmen. Habe ich damit ggf. Erfolg?

Antwort: Sie sollten die Angelegenheit nicht zum Rechtsstreit kommen lassen. Dass Ihr ehemalige Mieter das Parkett mit dem Bürostuhl befahren mieter beheben



Parkettschäden bei sachgemäßem Gebrauch muss der Ver-

hat, kann ihm nicht zum Vorwurf gemacht werden. Ein derartiges Verhalten ist als vertragsgemäßer Gebrauch zu werten. So hat es auch das Amtsgericht Leipzig gesehen (Aktenzeichen: 167/12622/03). Schließlich haben Sie die Räume als Büroräume vermietet. Dieser Vertragszweck gestattet es dem Mieter, auch fahrbare Bürostühle zu verwenden. Nach der Wertentscheidung des Bürgerlichen Gesetzbuches hat der Vermieter den normalen Verschleiß entschädigungslos hin-

Verzögerte Zwangsräumung?

Mieter wegen Mietschulden vor oder will. Könnte ich dann im- ist der Meinung (DWW 1990, Gericht eine Zwangsräumung mer noch mit Erfolg die Seite 237), dass auch rund fünf erstritten. Ich zögere derzeit Zwangsvollstreckung betreiben? Jahre nach Erlass des Räunoch, die Vollstreckung zu ver-

anlassen, weil der Mieter neuer- Antwort: Grundsätzlich ja. Die rechtigt ist, die Zwangsräumung dings zu erkennen gegeben hat, Vollstreckung wäre allenfalls in die Wege zu leiten. dass er die Rückstände zum Aus- dann unzulässig, wenn sich der Haus & Grund[®]: Der gleich bringen will. Die jüngs- Mieter bzw. Räumungsschuld- sichtsvolle Vermieter würde anten Mietzahlungen sind fristge- ner auf Verwirkung berufen dernfalls gezwungen, diese recht eingegangen. Sollte sich könnte. Das wäre jedoch nur Rücksicht in Zukunft nicht die Zahlungsmoral des Mieters dann begründet, wenn Sie meh- mehr walten zu lassen und seine gebessert haben, wäre ich rere Jahre lang aus dem Urteil Forderung aus einem Räudurchaus bereit, ihn wohnen zu nicht vollstrecken ließen. Die mungsurteil unnachsichtig solassen. Nun sehe ich das Prob- Verwirkung ist eine Ausprägung fort durchzusetzen, damit er seilem, dass er vielleicht in einem von Treu und Glauben. Das ner Rechte nicht verlustig wird.

Frage: Ich habe gegen einen Jahr wieder nicht zahlen kann Landgericht Mönchengladbach mungsurteils ein Vermieter be-

19053 Schwerin

Mecklenburgstr. 64

IM LANDESVERBAND HAUS & GRUND MECKLENBURG-VORPOMMERN E.V. ORGANISIERTE HAUS-, WOHNUNGS- UND GRUNDEIGENTÜMERVEREINE

Haus & Grund	March and the	Telefon	Sprechzeiten			
Vereine in M-V	Vorsitzende/r		wann		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	Schützenstr. 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	03 99 32 / 1 39 53	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	SMarcus-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

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