



# Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern e.V.

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



## Zügig auf künftiges Erbschaftsteuerrecht einstellen

Trotz des großen Einsatzes von Haus & Grund® haben sich die Rahmenbedingungen für das private Immobilieneigentum in Mecklenburg-Vorpommern in den letzten Jahren zunehmend verschlechtert. Mit anwachsender Respektlosigkeit gegenüber dem Privateigentum werden die Rahmenbedingungen für private Hauseigentümer weiter beschnitten und gleichzeitig die unternehmerische Wohnungswirtschaft förderseitig hofiert. Hektische, oft unausgewogene Gesetzgebungsverfahren der Regierung zur Änderung der Erbschaftsteuer und Wiedereinführung der Vermögensteuer sowie bürgerverwirrende Verwaltungsakte der Kommunen sind nur ein Bereich der Angriffe gegen das Selbstbestimmungsrecht der Privateigen-

tümer. Ähnlich verhält es sich mit der so genannten Grundsteuerreform, wo versucht werden soll, künftig eine Bodenwertbesteuerung zu erwirken. Hinzu kommen Belastungen durch erhöhte Energiepreise, die Einführung eines Energiepasses für Immobilien, der Gesetzesantrag zur Einführung einer Verkürzung der Kündigungsfristen bei Mietern mit Altverträgen, das Antidiskriminierungsgesetz usw.

Seit einigen Jahren wurde auch verstärkt über eine Änderung der Erbschaftsteuer diskutiert, nachdem das Bundesverfassungsgericht und der Bundesfinanzhof festgestellt hatte, dass die derzeit übliche Regelung jedenfalls nicht verfassungsgemäß ist. Hintergrund dieser Beurteilung ist, dass bei Betriebsvermögen und

Grundstücken deutlich niedrigere Steuerwerte als bei Geldvermögen, Aktien oder anderen Vermögenswerten angesetzt werden. Gerade diese Situation hat bisher Gestaltungsmöglichkeiten bei der Übertragung von Vermögen eröffnet.

Bereits im Mai 2004 hatten die Länder Schleswig-Holstein, Berlin und leider auch Mecklenburg-Vorpommern einen Gesetzesentwurf in den Bundesrat eingebracht, mit dem zukünftig eine Neuregelung der Erbschaftsteuer erreicht werden soll. Vorgesehen war, die Neuregelung zum 01.01.2005 in Kraft treten zu lassen. Ob der Gesetzgeber soweit geht, bei einer möglichen Verabschiedung im Jahre 2005 die Rückwirkung zum 01.01.2005 anzuordnen, kann nicht

ausgeschlossen werden, dürfte dann aber erheblichen öffentlichen Zündstoff darstellen. Haus & Grund® Mecklenburg-Vorpommern geht jedoch davon aus, dass eine Neuregelung spätestens zu Beginn des Jahres 2006 in Kraft tritt.

Durch die Veränderung des Bewertungsgesetzes werden bei Immobilien nicht mehr die bisherigen Erbschaftsteuerwerte zu Grunde zu legen sein, die bei bebauten Grundstücken bei durchschnittlich ca. 50 Prozent des Verkehrswertes lagen. Statt dessen wird der Verkehrswert, gemindert durch einen Sicherheitsabschlag von ca. 10 Prozent, maßgeblich sein. Dieses Bewertungsverfahren wird zu einer erheblichen Erhöhung der Erbschaftsteuer bei Grundstücken

führen. Das kann bei vielen privaten Erben zum Verlust des „Erbtes“ führen, falls diese nicht genügend liquide Mittel zur Bedienung der Steuer auf der Hand haben. Auf der anderen Seite werden die unternehmerischen Wohnungsunternehmen davon so gut wie nicht betroffen sein. Kann da künftig noch von einer Gleichbehandlung des Privateigentums im Rahmen eines demokratischen Systems gesprochen werden? Übrigens: Vermögensverwaltende gewerbliche Gesellschaften – das sind z. B. Betriebe, die zu mehr als 50 Prozent eigene Grundstücke oder Kapitalvermögen halten – sollen dann im Rahmen der Erbschaftsteuer nicht mehr als Unternehmen angesehen werden, sodass der Sinn derartiger Gesellschaften künftig

entfiele. Letzten Endes wird dieses zu einer erheblichen Erhöhung der Steuerbelastung führen, soweit private Grundstücke und Unternehmen davon betroffen sind.

Haus & Grund® empfiehlt:

- Führen Sie bereits in Aussicht genommene Übertragungen als bald durch, um den Konsequenzen einer erhöhten Erbschaftsteuer zu entgehen.
- Tragen Sie durch flankierende Maßnahmen dazu bei, dass Ihre Erben in der Lage sind, die Erbschaftsteuer mit Hilfe entsprechender liquider Mittel möglichst ohne einen Substanzverlust zu tragen.

Erwin Mantik  
H&G M-V

## Golchener Hof: Moderne Holzvergaser-Heizkessel im ländlichen Praxiseinsatz

**Heizen kostet bares Geld – eine schmerzhaft 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.**

Mit unabhängigen Heiztechniken kann man dort, wo es möglich ist, gegensteuern und den Energiekonzernen ein Schnippen schlagen. Während z. B. in Stadtzentren die Zulieferung von Holz für Heizzwecke zum Teil Probleme bereiten würde, sind Holzkäufe oder die Eigenwerbung von Holz über Forstämter auf dem Land oder in den kleineren Städten weniger schwierig. Besonders im ländlichen Raum wird somit die Heizung mit Festholz in Mecklenburg-Vorpommern immer attraktiver.

Wir besuchten Jörg Klingohr – bekannt als Komiker „Bauer KORL“ – in Golchen (Landkreis Parchim), um uns im Interesse unserer Leserschaft über die praktische Nutzung eines Holzvergaserheizkessels ausführlich zu informieren, und sahen uns auf dem Golchener Hof, einem komplexen Bauernhof, genauer um.

Zunächst zeigte uns Klingohr vor dem separaten, isolierten Heizungsraum Drahtgitterpalet-

Wirkungsgrades kaum interessant.

Beim Einsatz von Holz für den Holzvergaserprozess muss allerdings beachtet werden, dass vor der Verheizung die Holzscheite zwei bis drei Jahre an einem trockenen, vor der Witterung geschützten luftigen Ort ablagern müssen, bevor diese verbrannt werden dürfen. Feuchtes Holz führt durch die unzureichende Verbrennung zur Umweltbelastung. Ferner sollte man niemals chemisch behandeltes, lackiertes oder kunststoffbeschichtetes Holz verbrennen. Man handelt in einem solchen Fall nicht nur gegen das Gesetz, sondern belastet zudem empfindlich die Umwelt. Solches Holz gehört in den Sondermüll und niemals in den Kamin – so Klingohr.

Im Heizraum stellte uns Klingohr einen 100-kW-Vergaserkessel vor, der den gesamten Komplex des Bauernhofes mit Nebengebäuden und „Theater-Scheune“ beheizt. Nach dem Anfeuern des Vergaserkessels erfolgt in dem großen Füllraum zunächst die Austrocknung und Vergasung des Holzes. In der hochhitzebeständigen, speziallegierten Stahlbrennkammer werden die Holzgase bei einer Temperatur von über 1.000 °C nachverbrannt. In einer Wirbel-Dreizugbrennkammer verbrennen die Holzgase vollständig und mit optimalem

Wirkungsgrades kaum interessant.

Bei diesem umgekehrten Brennvorgang des Holzvergaserkessels, bei dem die Luftzufuhr von oben nach unten erfolgt, wird erst das Holz vergast und dann in einem keramischen Brennraum mit thermostatischer Brennregelung verbrannt. Die



Jörg Klingohr – alias Bauer Korl – erklärte die Funktion des Holzvergaser-Kessels

Luftzufuhr wird über einen Sauglüfter und einen hydraulischen Thermostat geregelt. Die große Fülltür ermöglicht das leichte Nachlegen des Brennmaterials. Das Verfeuern auch großer Holzscheite (in der Regel bis über 500 mm Länge) ermöglicht eine lange Brenndauer. Der Sauglüfter und das vertikale Abbrennen des Holzes in der Brennkammer gewährleisten eine gleichmäßige Energieabgabe bei einem erstaunlich guten Wirkungsgrad von 85 bis 89 Prozent.

Übrigens: Wir erlebten auf dem 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 als „Folkspilosoph“ zu seiner Marke mit humoristischem Nachdenk-Effekt ausgebaut hat. Das zeigte auch wieder der Besucheransturm Ende Januar bei seinem Gastspiel am Staatstheater Schwerin. Was der eher schlicht wirkende „Bauer Korl“ zu sagen hat, ist alles andere als banal. Pointiert und voller Witz rührt er an gesamtdeutsche Befindlichkeiten, beschenkt sein Publikum mit dem Gefühl, zu den „Guten“ zu gehören. Das Missverständnis, Bauer Korl wolle ein solitäres, nur auf die Vergangenheit gerichtete Ostalgiebewusstsein stärken, nimmt Klingohr heimtückisch in Kauf. Natürlich ist Korls

Herkunft sein Thema. Er ist in der DDR groß geworden, sie ist ein Teil von ihm. Wer will ihm verdenken, dass er eine gewisse Liebe zu dieser Vergangenheit empfindet. Sie hat dem studierten Diplompsychologen eine Menge Sozialkapital und Flexibilität beschert.

Klingohr setzt nicht auf Ostal-

## Was haben Haus- und Grundeigentümer demnächst zu erwarten?

Liebe Leser,

wir sind hoffnungsvoll in das neue Jahr gestartet und wollen einen Blick voraus werfen. Wird sich die Situation auf dem Arbeits- und Wohnungsmarkt in Mecklenburg-Vorpommern zum Positiven wenden? Mehr denn je sind Eigentümer und Vermieter auf regionale Arbeitsplätze angewiesen, denn ohne solvente Mieter oder bei zunehmender Abwanderung wird der Wohn- und Gewerberaumleerstand noch weiter ansteigen.

Eigentlich könnten wir zuversichtlich sein, denn es gibt sinkende Steuersätze und – auf die gesamtdeutsche Wirtschaft bezogen – eine verhältnismäßig stabile Wirtschaftslage. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) legte 2004 etwas zu und die Wirtschaft hat sich im vergangenen Jahr selbst in Mecklenburg-Vorpommern ein wenig belebt. Allerdings stagnieren nach wie vor die Bauwirtschaft sowie der Wohnungs- und Arbeitsmarkt. Wer selbst Eigentum bewohnt oder vermietet, hat gewissermaßen Glück. Aber auch hier greift zunehmend die Leerstandsproblematik, allemal außerhalb des Küstenstreifens im Land. Besonders belastend ist die Situation jedoch für diejenigen Menschen, die ihren Arbeitsplatz verloren haben und zunehmend wirtschaftliche Schwierigkeiten bekommen, ohne Chance auf einen neuen Arbeitsplatz. Häufig beginnt damit selbst für Eigentümer von Immobilien eine Spirale, die nicht selten mit dem Verlust des Eigentums bzw. in Armut endet. Auch die Investitionen werden 2005 in Mecklenburg-Vorpommern auf einem schwachen Niveau bleiben – zumindest niedriger liegen, als nötig wäre, um das Land weiter voran zu bringen, um weitere dringend notwendige Arbeitsplätze zu schaffen.

Die rot-grüne Bundesregierung wird uns 2005/06 wohl ziemlich in Ruhe lassen, denn vor den nächsten Wahlen will man sicherlich so wenig wie möglich Fehler machen. Und wer wenig oder nicht Neues beginnt, kann auch kaum etwas falsch machen. Trotz der markigen Kanzlerworte von der „Chefsache Neue Länder“ wird er wohl kaum einen neuen Versuch bestreiten, die Bedingungen für rund 20 Prozent Arbeitslose in Mecklenburg-Vorpommern zu verbessern. Je weni-

ger Arbeitseinkommen und damit Steuern jedoch in die Landeskasse kommen, umso weniger Aktive, im Beruf beschäftigte müssen für den Lebensunterhalt der hohen Zahl von Arbeitslosen aufkommen.

Peinlich für Deutschland ist auch, dass Bundesfinanzminister Eichel bereits zum vierten Mal der EU gemeldet hat, dass die Netto-Neuverschuldung in Deutschland in 2005 mit 2,9 Prozent unter der zulässigen Norm von 3 Prozent bleiben wird. Das hat er im Vorfeld bereits dreimal in den vergangenen Jahren getan und damit das Ansehen unserer Nation nicht nur in Europa erheblich ramponiert. Denn auch im Jahr 2004 betrug das Staatsdefizit 3,9 Prozent, also 0,9 Prozent über der Grenze des Bruttoinlandsproduktes. Besorgnis erregend ist ebenfalls, wie die öffentliche Hand schon heute kräftig in die Taschen kommender Generationen greift und die Schuldenlasten bundesweit nahezu explodieren. Obgleich der Einzelne jeden Euro zweimal in der eigenen Tasche umdreht, bevor er ihn ausgibt, nimmt die Staatsverschuldung mit atemberaubender Geschwindigkeit zu. Die in den Sozialversicherungen angehäuften Ansprüche (eingerechnet Pensionsansprüche der Beamten) liegen inzwischen bei über 5 Billionen Euro. Über diese hohe Zahl zerbricht sich kaum ein Deutscher den Kopf – aber verdrängen dieser Tatsache heißt „Schuldenübertragung auf kommende Generationen“. Besonders wird man sich bei der Tilgung an die bodenständigen Eigentümer richten, denn diese können ihre Immobilien kaum ins Ausland transferieren, wie z. B. das Finanzkapital. Dennoch sollten wir auch im Jahr 2005 optimistisch die anstehenden Probleme angehen. Gerade in den letzten Wochen haben uns die weltweit auftretenden Katastrophen oder Kriege gezeigt, dass es für uns eigentlich kaum einen Grund zum „Jammern auf hohem Niveau“ gibt. Wenn wir uns alle positiv gesellschaftlich mit einbringen und uns jeweils als kleines Teil des Ganzen betrachten, kann aus den vielen kleinen Einzelleistungen eine großartige Leistung zum Nutzen aller Menschen werden.

Ihr Erwin Mantik  
Ehrenpräsident H&G M-V



Golchener Hof: Wird komplex mit Holz beheizt

ten mit Scheitholz. Das abgelagerte, lufttrockene Holz dient als ursprünglicher Brennstoff für Feuerstätten. Es verbrennt im Normalfall im Kamin leider sehr zügig und sorgt für ein Flammenspiel, das ohne ständiges Nachlegen meist schnell beendet ist. Daher ist Holz zwar ein idealer Brennstoff, wenn man seinen Kamin nutzen will, für die Dauer-Anwendung zu Heizzwecken jedoch ist diese Verbrennungsart aufgrund des niedrigen

Wirkungsgrades. Moderne Heizkessel auf Basis der Holzvergaserstechnologien ermöglichen ein fast aschefreies Verbrennen des Holzes. Mit der äußerst genauen Sonde kann der Restsauerstoff der Verbrennungsgase elektronisch gemessen werden. Der Messwert erlaubt eine ständige automatische Analyse der Verbrennungsqualität, geregelte Luftklappen führen an geeigneter Stelle die notwendige Menge Verbrennungsluft bzw. Sekundär-

Erwin Mantik

## Wuchernde Endverbraucher- kosten bei Abwässern

**Haus & Grund® M-V fordert eine transparentere Abwasserpolitik für das Land und die deutliche Drosselung häufig überzogener Abwasserkosten.**

Neben den stetig steigenden Energiekosten und sich zunehmend erhöhenden Gebühren- und Abgabeforderungen sind für Haus- und Grundeigentümer vornehmlich überdimensionierte Klärwerke und teure Betreiberverträge die Ursachen für zunehmend alarmierende Gebührentrends. Es gibt nur wenige Regionen im Land, wo die Abwasserkosten wirtschaftlich berechtigt – und somit für die Kunden erträglich erscheinen. Gleichzeitig muss nach Ansicht von Haus & Grund® M-V bei der Einführung neuer Abschreibungsregeln für Anlagen künftig sichtlich mehr Transparenz walten.

Bereits der Landesrechnungshof Mecklenburg-Vorpommern stellte 2004 bei seinen Untersuchungen in einer Vielzahl von Fällen vergleichsweise viel zu hohe Endverbraucherkosten für Abwässer in den Kommunen fest und regte an, künftig einen „geförderten Rückbau von gering ausgelasteten Abwasseranlagen“ umzusetzen. Doch wem fallen in den betroffenen Städten und Gemeinden letztlich die erneut bereitzustellenden Fördermittel eines Rückbaus auf die Füße? Es sind doch vor allem die bodenständigen Hausbesitzer und Mieter im Land, die für den bereits einmal produzierten Größenwahn der nach 1990 „zugewiesenen Alleswischer, deren persönlichen Berater und Architekten“

zu zahlen haben. Denn all diese verdienten – und verdienen bis heute – nicht schlecht an den seinerzeit ausgekugelten gigantischen „Abwasser-Großprojekten“. Die Politik – unwissend wie eh und je – hat dieses nicht verhindern können und findet bis zum heutigen Tag keine Möglichkeiten, Verantwortliche für diese Misere zu nennen und die Mitbürger zu schützen. Sie ist ja auch reichlich mit sich selbst beschäftigt, was zählen da Bürgersorgen, wenn doch die eigenen Diäten stimmen.

Der abwasserpolitische Zentralismus der 1990er-Jahre wird mehr und mehr zur kostspieligen Hypothek auf die Zukunft, denn in einem Sonderbericht des Landesrechnungshofes M-V heißt es: Etwa die Hälfte der kleineren Kläranlagen (unter 1.000 Einwohnerwerte) erreicht nur einen Auslastungsgrad bis zu 70 Prozent, viele sogar deutlich weniger als 50 Prozent. Die Hälfte aller Klärwerke in Mecklenburg-Vorpommern ist mit weniger als 80 Prozent ausgelastet und das treibt die Abwasserkosten je Nutzer zunehmend in die Höhe. Eine weitere negative Bevölkerungsentwicklung wird diesen Trend voraussichtlich weiter verschärfen. Ein früheres Umsteuern auf mehr dezentrale Lösungen wäre sinnvoller gewesen. Dann exstierten viele der heute zu großen Anlagen gar nicht, die wir jetzt beim Rückbau teuer refinanzieren sollen. Um den durch Geburtenrückgang und Abwanderung bewirkten Einwohnerschwund sowie beschleunigten Kreislauf von sinkender Auslastung

und steigenden Kosten zu durchbrechen, plädiert der Rechnungshof für eine neue Abwasserpolitik. Mit der gängigen Praxis, überdimensionierte Anlagen durch neue millionenschwere Kanalbauten zum Anschluss weiterer Orte oder Ortsteile auszulasten, müsse Schluss sein. Deshalb schlug der Landesrechnungshof vor, bei anstehenden Erneuerungsinvestitionen eher den Rückbau großer Anlagen zu fördern und dafür moderne Kleinkläranlagen zu errichten. Doch auch hier sieht Haus & Grund® Mecklenburg-Vorpommern Probleme für die Zukunft. Denn angenommen – es kommt doch zu regionalen Wirtschaftsansiedlungen, wird dann wieder auf Kosten von Anwohnern der Region abwasserseitig aufgestockt?

Der Rechnungshof rief daher die Abwasserzweckverbände und die in Eigenregie tätigen Kommunen auf, bei Privatisierungen auf kostengünstige und professionell gut ausgehandelte Verträge sowie Aufsichts- und Kontrollrechte zu achten. Doch gerade hier liegt der „Hase im Pfeffer“. Überall dort, wo die Haus & Grund-Vereine im Land die Einsicht in die Kalkulationsunterlagen forderten, konnten die Betreiber der Anlagen nicht klar nachweisen, wie sie mathematisch oder kalkulatorisch zu ihren Kubikmeterpreisen gekommen waren. Ein trauriges Kapitel des Umganges mit seinen zum Teil unter Zwang an die Abwasseranlagen angeschlossenen Kunden in den betroffenen Bereichen.

Ma H&G M-V

### ENERGIEEFFIZIENZ

## Gute Ausstattung hilft Strom- und 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 einen zu langen Zeitraum öffnet, ohne das Thermostatventil am



Heizkörper zu verschließen, lässt im Laufe eines Jahres eine Menge Euro förmlich aus dem Fenster fliegen. Bis zu 70 Prozent der Heizenergie kann damit sinnlos verpuffen (siehe Bild).

Mit Fernseher, Hifi-Anlage und Computer sind längst nicht alle Elektronik- und Elektrogeräte im Haushalt genannt. Grund genug, um beim Anschluss der Geräte in der neuen Wohnung auf Stromeffizienz und sparsamsten Verbrauch zu achten. Es empfiehlt sich, die Räume mit schaltbaren Steckdosenleisten auszustatten, die eine ausreichende Anzahl an Steckplätzen bieten. Denn sie helfen, unnötigen Stromverbrauch im Stand-by-Modus zu vermeiden. Mit einem Handgriff lassen sich damit gleich mehrere Geräte sicher vom Stromnetz trennen. Die schaltbaren Steckdosenleisten sollten so platziert werden, dass sie bequem zu erreichen sind. Das erleichtert das Abschalten und entlastet so den Geldbeutel. In jedem Haushalt lassen sich durch konsequentes Abschalten jährlich große Einsparungen erreichen.

Steht der Kauf einer neuen Waschmaschine oder eines Kühl-

schanks an, sollte man auf das einheitliche EU-Etikett (EU-Label) achten. Das EU-Label teilt Haushaltsgeräte in sieben Effizienzklassen von A (besonders sparsamer Energieverbrauch) bis G (sehr hoher Energieverbrauch) ein. Auch ein Blick auf den genau ausgewiesenen Stromverbrauch kann sich lohnen. Das erleichtert den Vergleich verschiedener Geräte der Klasse A. Bei Kühl- und Gefriergeräten geben die Kategorien A+ und A++ für besonders effiziente Produkte zusätzliche Orientierung. Wer konsequent auf energieeffiziente Haushaltsgeräte setzt, kann jährlich bis zu 70 Euro sparen.

Herkömmliche Glühlampen können durch moderne Energiesparlampen ersetzt werden. Energiesparlampen verfügen nicht nur über eine deutlich längere Lebensdauer, sondern benötigen auch 80 Prozent weniger Strom. Der Grund: Energiesparlampen setzen fünfmal mehr Energie in Licht um als herkömmliche Glühlampen. Werden in der Wohnung z. B. zehn Glühlampen durch Energiesparlampen ersetzt, spart man pro Jahr rund 60 Euro.

### 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.**

Das gilt erst recht, wenn das Gebäude dabei gegenüber dem ursprünglichen Bauantrag wesentliche baurechtliche Änderungen

erfährt. Mit dieser Entscheidung ergänzt das Finanzgericht Rheinland-Pfalz die Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs zum Herstellungsbeginn. Gegen das Urteil wurde Revision beim Bundesfinanzhof unter dem Az. III R 61/03 eingelegt.

Hinweis: Bei bauantragspflichtigen Gebäuden, deren Bauantrag nach dem 31.12.2003 gestellt wurde, gilt die neue, d. h. gekürzte Eigenheimzulage. Da sich dies im Herbst 2003 bereits

abzeichnete, sicherten sich viele Bauherren noch die alte Förderung, indem sie den Bauantrag Ende 2003 einreichten. Ein Antrag auf Verlängerung bzw. Änderung nach dem 31.12.2003 gefährdet jedoch die alte und somit also günstigere Förderungsform, da er quasi wie ein neuer Bauantrag und damit als neuer Herstellungsbeginn angesehen werden kann (Finanzgericht Rheinland-Pfalz, Urteil vom 20.8.2003, Az. 3 K 2362/01).

## 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.**

Mit der Anpassung des Baurechts an die Musterbauordnung des Bundes wird einheitliches Baurecht geschaffen, das mit spürbaren Erleichterungen beim Genehmigungsverfahren ver-

bunden ist. Die Gesetzesänderung führe zu einem zeitgemäßen Baurecht und mache Ernst mit der angestrebten Verlagerung von Aufgaben auf die kommunale Ebene.

So werden künftig die Bebauungspläne der Gemeinden von den Landkreisen genehmigt, was nach Ansicht der Partei kürzere Verwaltungswege und damit raschere Entscheidungen zur Folge hat.

### SCHÖNHEITSREPARATUREN

## Neueste Entscheidung des Bundesgerichtshofes

Wie der Hamburger Grundeigentümerverband mitteilt, hat sich der Bundesgerichtshof in seinem Urteil vom 20.10.2004 (Aktenzeichen VIII ZR 378/03) mit der Wirksamkeit folgender Schönheitsreparaturklausel befasst, die (jedenfalls sinngemäß) in einer Vielzahl von Mietverträgen in 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 des Vertrages ohne besondere Aufforderung fachgerecht auszuführen.

Als Fristenplan wurde vereinbart, dass die Schönheitsreparaturen spätestens nach Ablauf folgender Zeiträume auszuführen sind:

- in Küchen, Bädern und Duschen 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 Ausnahmefällen der Zustand der Wohnung eine Verlängerung der nach Abs.

2 vereinbarten Fristen zu oder erfordert der Grad der Abnutzung eine Verkürzung, so ist der Vermieter (oder die Genossenschaft) auf Antrag verpflichtet, im anderen Fall aber berechtigt, nach billigem Ermessen die Fristen des Planes bezüglich der Durchführung einzelner Schönheitsreparaturen zu verlängern oder zu verkürzen.“

Der beispielsweise auch im „Mietvertrag für Wohnraum in Mecklenburg-Vorpommern“, herausgegeben von Haus & Grund® Mecklenburg-Vorpommern e.V., enthaltene Fristenplan sieht ebenfalls vor, dass die Schönheitsreparaturen „üblicherweise“ in den vorgesehenen Abständen auszuführen sind.

Die Streitgegenständliche Klausel bestimmt dagegen, dass die Maßnahmen „spätestens“ nach Ablauf der Fristen vorgenommen werden müssen, auf Antrag allerdings auch zu einem späteren Zeitpunkt ausgeführt werden können, wenn der Zustand der Räume dies zulässt. Die Wirksamkeit dieser Klausel wurde bereits mehrfach durch Gerichte überprüft. Die Zivilkammer 7 des Landgerichtes Hamburg stellte sich z. B. in ihrem Urteil vom 30.

10. 2003 (Aktenzeichen 307 S. 14/03, ZMR 2004, 196 ff.) auf den Standpunkt, diese Klausel sei wirksam. In einem späteren Urteil (vom 08.03.2004, Aktenzeichen 311 S 104/03, WM 2004, 194 ff.) vertrat die Zivilkammer 11 des Landgerichtes Hamburg die gegenteilige Auffassung – eben diese Klausel sei unwirksam.

Dabei stützte sie sich auf zwei tragende Erwägungen:

Die Vereinbarung starrer Höchstfristen für die Durchführung von Schönheitsreparaturen führe zur Gesamtnutzenwirkung der Klausel, mit der die Schönheitsreparaturen auf den Mieter abgewälzt werden. Auch dies war bisher streitig.

Die Möglichkeit des Mieters nach Nr. 5 (3), die Fristen verlängern zu lassen, sei kein angemessenes Korrektiv zu den Höchstfristen, da die für den Mieter aufgestellten Hindernisse, um in den Genuss der Fristverlängerung zu kommen, zu hoch seien.

Mit seinem Urteil aus dem Sommer 2004 hat der Bundesgerichtshof die erste Erwägung der Zivilkammer 11 des Landgerichtes Hamburg bestätigt (Urteil vom 23.06. 2004. Aktenzeichen

den Mietrückstand gestützt habe, der die Mieten für zwei Monate überstieg.

Mit seiner Entscheidung hat der Bundesgerichtshof klargestellt, dass es einem Mieter durchaus zuzumuten ist, die Betragesangaben des Vermieters gegebenenfalls nachzurechnen. Wenn der Mieter dabei selbst erkennen kann, dass der Vermieter tatsächlich zur Kündigung berechtigt ist, schaden selbst kleinere Ungenauigkeiten bei der Angabe des Mietrückstandes der Wirksamkeit einer ausgesprochenen Kündigung nicht. Damit nimmt der Bundesgerichtshof zahlungsunwilligen Mietern auch die bisher häufig genutzte Möglichkeit, sich begründeten Ansprüchen des Vermieters mit rein formalen Argumenten zu widersetzen.

H&G M-V

### 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

**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

In den letzten vier Jahren war der Anteil erneuerbarer Energien an der Bruttostromproduktion von 6,7 Prozent (2000) auf aktuell 10 Prozent angestiegen. Die Investitionen in den Ausbau erneuerbarer Energien wurden durch die KfW-Förderprogramme maßgeblich unterstützt. In den ersten neun Monaten in 2004 hatte die KfW zur Förderung erneuerbarer Energien in Deutschland insgesamt Kredite mit einem Volumen von 1,1 Mrd. EUR zugesagt. Allein das Programm zur Förderung erneuerbarer Energien 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

EEG in erster Linie die im Mai 2004 eingeführten Programmverbesserungen. Diese umfassen u. a. die Ausweitung des Antragsstellerkreises auf Kommunen, die Förderung von Biomasseanlagen zur Kraft-Wärme-Kopplung mit Teilschulderlassen sowie die Anhebung der Teilschulderlasse für Biomasseanlagen zur Wärmeerzeugung. Darüber hinaus kann seit 2004 auch die Errichtung eines Wärmenetzes bei Biomasseanlagen zur Wärmeerzeugung und bei Geothermieanlagen gefördert werden.

Förderung der Energieeinsparung und CO<sub>2</sub>-Minderung weiter ausgedehnt

Die Förderung des Klimaschutzes und der Wohnraum-

modernisierung im Gebäudebestand konnte 2004 gesteigert werden: Energieeinsparung und CO<sub>2</sub>-Minderung im Wohnungsbereich sind von zentraler Bedeutung für das Erreichen des nationalen Klimaschutzziels, zu dem sich Deutschland mit der Unterzeichnung des Kioto-Protokolls verpflichtet hatte. Aufgrund der Ausweitung des KfW-Programms zur CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierung aus den Mitteln der 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 Teilschuldenerlass in Höhe von 20 Prozent für das „Niedrigenergiehaus im Bestand“ wurde rege beantragt.

### HAUS & GRUND® WAREN E.V.

## Gut besuchte Mitglieder-versammlung 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.

Die Vorsitzende des Vereins, Frau Rechtsanwältin Weinreich, begrüßte im Namen des Vorstandes die zahlreich erschienenen Haus & Grund®-Mitglieder sowie die Gäste und Referenten. Sie informierte die Anwesenden über das Vereinsleben und aktuelle Themen des Wohnungswesens im Bereich der Stadt Waren und Umgebung sowie zu Schwerpunkten, die auf der letzten Landesverbands-Vorstandssitzung von Haus & Grund® Mecklenburg-Vorpommern besprochen wurden und für die weitere Arbeit des Vereins im Jahr 2005 wichtig sind.

Interessant war auch im zweiten Teil der Vortrag der Notarin Frau Hansen aus Waren, die zu Beginn Ihrer Ausführungen über

die verschiedenen Arten der Vermögensübertragung unter Lebenden, insbesondere jedoch die Übertragung von Immobilien an Familienangehörige (z. B. an die eigenen Kinder) referierte. Sie erläuterte die damit im Zusammenhang stehenden rechtlichen Grundlagen der Eigentümer sowie über die sich daraus ergebenden Pflichten für weitere Generationen.

Abschließend beantwortete Frau Hansen zahlreiche Fragen der Teilnehmer an Hand praktischer Beispiele.

Im dritten Teil hielt der Steuerberater Herr Wenner, als Mitglied der Steuerberatungsgesellschaft Jürgensen & Partner mit Sitz in Waren/Müritz, einen Vortrag zu steuerlichen Überlegungen bei der Übertragung von Immobilien und anderen Vermögenswerten auf dem Wege der vorweggenommenen Erbfolge. Zu Beginn seiner Ausführungen verteilte er an die Anwesenden eine Informationsbroschüre mit Übersich-

ten über die verschiedenen Steuerarten. Herr Wenner erläuterte, dass steuerlich eine Erbschaft ähnlich wie eine Schenkung zu behandeln sei und dass Steuern zum Zeitpunkt der Schenkung entstehen. Umfassend erklärte er diesen komplizierten Fachbereich. Er verwies insbesondere darauf, dass hierbei die Einkommensteuer nicht so sehr von Bedeutung sei, und zeigte auf, wie die Erbschaft-/Schenkungssteuer gesetzlich geregelt ist. Er verwies an Hand von Beispielen auf die verschiedenen Steuerklassen und Freibeträge und erläuterte diese an einigen Beispielen.

Auch nach seinem Vortrag stellten interessierte Mitglieder viele Fragen, die von Herrn Wenner beispielbezogen beantwortet und gleichzeitig gut erklärt wurden.

Alle waren sich einig: Es war wieder einmal eine sehr informative und interessante Veranstaltung bei Haus & Grund® in Waren.  
A. Christoph

## Im Winter richtig lüften hilft Feuchteschäden vermeiden

Besonders kritisch ist das Lüften von Wohnungen im Winter, wenn die Außen- und Innentemperaturen stark voneinander abweichen. Besonders eine Lüftung durch Kippstellung der Fenster hat im Winter negative Auswirkungen auf die Bausubstanz und ist äußerst ineffizient. Feuchtigkeit und Schimmelbildung – besonders in den Fensterleibungen – sind die Folge.

### Kondensat- oder Feuchtebildung

Beim Kipplüften streicht die frostige Außenluft über den Fenstersturz und die Fensterleibung und kühlt die Bauteile erheblich ab. Wenn die Fenster wieder geschlossen werden, schlägt sich die warme Raumluft, oft angereichert mit dem „Dampf“ des Ausatmens der Bewohner usw. an den ausgekühlten Bauteilen nieder. Die Luftfeuchtigkeit kondensiert dort und führt zu einer erhöhten Baufeuchte im Bereich der Fensterleibung. Wo Feuchtigkeit an Bauteilen dauerhaft hoch ist, siedeln sich bevorzugt Schimmelpilze an und vermehren sich ganz enorm. Als Folge treten schwarze Verfärbungen auf den Tapeten oder Anstrichen entlang des Fensterrahmens auf. Die

Kipplüftung im Winter hat daher unerwünschte Folgen. Ein weiterer Aspekt ist, dass der notwendige Luftaustausch durch die Kippstellung der Fenster nicht schnell genug erreicht wird. In der Folge geht viel Energie in Form von Wärme verloren, ohne dass ein ausreichender Luftaustausch erfolgt ist. Ein weiterer Effekt kommt hinzu: Der Raum verliert Wärme und damit kühlen auch die Gegenstände im Raum ab. Es wird nachfolgend wieder viel Energie benötigt, um die Einrichtungsgegenstände aufzuwärmen. Die Kipplüftung ist daher im Winter meist ungeeignet, um den gewünschten Luftwechsel zu erreichen, und verschwendet unnötig viel Energie.

### Wie lüftet man nun richtig?

Je nach Möblierung, Größe und Fensteranordnung der Räume kann eine optimale Lüftung unterschiedlich aussehen. Generell ist das kurzzeitige, weite Öffnen der Fenster, die so genannte Stoßlüftung, im Winter die effizienteste Lüftungsmethode. Da bei dieser Form der Lüftung die Fenster nur zwei bis fünf Minuten vollständig geöffnet werden, kühlen weder die Bauteile noch

die Möbel nachhaltig aus. Die Luftmenge im Raum wird durch die große Fensteröffnung schnell ausgetauscht. Voraussetzung für diese Form der Lüftung ist, dass die Fensterbänke frei sind oder die Fenster nach außen geöffnet werden können.

### Wie häufig muss am Tag gelüftet werden?

Es gibt eine einfache Regel: Steigt die Luftfeuchtigkeit über 65 Prozent relative Feuchte, wird es Zeit, das Fenster zu öffnen. Normal genutzte Wohnräume sollten zwei- bis dreimal täglich gelüftet werden. Wohnungen mit Terrarien, Aquarien, üppigem Pflanzenbestand, intensiver Koch- und Waschtätigkeit oder vielen Bewohnern müssen natürlich öfter gelüftet werden. In jedem Fall hilft ein Feuchtemesser (Hygrometer). Bäder und Küchen sollten regelmäßig nach der Nutzung gelüftet werden. Selbst wenn es in der kalten Jahreszeit regnet oder neblig ist, erreicht man durch kurzes Lüften eine Absenkung der Luftfeuchtigkeit in den Wohnräumen. Eine physikalische Gesetzmäßigkeit sorgt dafür, dass kalte feuchte Außenluft zu trockener Warmluft wird.

## Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein 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

16.06.2005

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 (Genaueres 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.)

25.11.2005

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 / 5777 410 bzw. 0385 / 2075 213

2.000 Mal im Norden.



## 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](http://www.provinzial.de).



**PROVINZIAL**

Alle Sicherheit für uns im Norden

Die Versicherung der Sparkassen

