



Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern e.V.

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



Entwurf einer neuen Denkmalverordnung „Westliche Paulsstadt“ der Stadt Schwerin

Das Ziel dieser neuen „Unterschützstellung“ der westlichen Paulsstadt ist nach Angaben der Stadt Schwerin die Erhaltung des historischen städtebaulichen Grundrisses des in der Verordnung abgegrenzten Bereiches sowie des Erscheinungsbildes seiner baulichen Anlagen und Strukturen, die durch die historische Substanz geprägt werden.

Begründet wird diese Einstufung als Denkmalschutz durch die für die „Erhaltung und Nutzung der städtebaulichen Konzeption des Bereiches vorliegenden geschichtlichen, wissenschaftlichen, volkswirtschaftlichen, künstlerischen sowie städtebaulichen Gründe“. Bei Sanierungs-, Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen in diesem Bereich ist nach Meinung der Stadt eine „Unterschützstellung für die Erhaltung des Erscheinungsbildes einer baulichen Anlage oder seiner Strukturen nötig, um somit ihre prägende historische Substanz und Gestaltung zu wahren“. Der ausgewiesene Denkmalschutzbereich ermöglicht dem Eigentümer angeblich die Inanspruchnahme einer Steuerbegünstigung nach Einkommenssteuergesetz (EStG §§ 7 i 10 f und 11 b) unter der Voraussetzung, dass die Maßnahme vor Beginn ihrer Ausführung mit den zuständigen Denkmalbehörden abgestimmt worden ist.

Wie uns die Vorsitzende von Haus & Grund Schwerin e.V., Frau Rechtsanwältin Monika Rachow, mitteilte, hatte der Vereinsvorstand (siehe Bild) nach Kenntnisnahme und eingehender Beratung der vorliegenden Fassung des o.g. Entwurfes in sei-



Der Schweriner Vorstand lehnt neue Denkmalverordnung ab.

ner Sitzung am 27. Januar 2005 folgende Stellungnahme beschlossen:

Unser Verein, als Interessenvertreter der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer, ist dem Denkmalschutz stets verbunden. Dies wird auch durch die Vielzahl der wunderschön sanierten Gebäude einschließlich der Vorgartenanlagen unserer Mitglieder in der Stadt Schwerin deutlich. Zu dem vorliegenden Entwurf erlauben wir uns, folgende Bedenken und Anregungen vorzutragen: Ziel der geplanten Verordnung ist die Erhaltung des historischen städtebaulichen Grundrisses sowie des Erscheinungsbildes seiner baulichen Anlagen und Strukturen im Gebiet westliche Paulsstadt.

Nach unserer Auffassung wird dies bereits durch Instrumentarien wie das geltende Baurecht

und das Denkmalschutzgesetz hinreichend gewährleistet.

Die Notwendigkeit einer zusätzlichen Ausweisung als Denkmalschutzbereich wird für uns nicht ersichtlich.

Der vorliegende Entwurf bedeutet allerdings für die Vielzahl der Mitglieder unseres Vereins, deren Häuser und Grundstücke sich in diesem Stadtgebiet befinden, eine erhebliche Einschränkung ihrer individuellen Entscheidungsfreiheit zur Nutzung ihres Eigentums.

Zwar bleibt in dem Entwurf unklar, was konkret unter Schutz gestellt werden soll und welche Eingriffsmöglichkeiten wann im Einzelnen bestehen. Gerade dies führt jedoch dazu, dass nicht zu erfassende Ermessensspielräume geschaffen werden, die künftig erhebliches Streitpotenzial in sich bergen. Wir gehen auch davon aus, dass der vorliegende Entwurf mit seinen Eingriffsmög-

lichkeiten über das benannte Ziel weit hinausgeht. Wenn z.B. lediglich die Erhaltung des äußeren Erscheinungsbildes beabsichtigt ist, dann erschließt sich uns nicht, warum gem. § 4 Punkt (g) dritter Absatz – auch die rückwärtigen Grundstücksflächen zum Schutzgegenstand gehören. Es wird angeregt, diesen Bereich aus dem Schutzbereich herauszunehmen und den benannten Absatz zu streichen.

Unkalkulierbar sind die durch das Inkraft-Treten der Verordnung für die Eigentümer zur Realisierung von Auflagen zu erwartenden Kosten. Daran ändert auch nichts die Möglichkeit der steuerlichen Vergünstigungen, die auf Grund der gegenwärtigen wirtschaftlichen Gesamtlage eingeschränkt sind. Dies kommt u.a. dadurch zum Ausdruck, dass viele unserer dort ansässigen Mitglieder (ca. 80 Prozent) Rentner oder Arbeitslose sind und durch den teilweise längeren Wohnungsleerstand weniger Mieteinkünfte haben.

Nach Auffassung des Vorstandes von Haus & Grund Schwerin e.V. reichen die Möglichkeiten der steuerlichen Vergünstigungen daher nicht aus. Wir halten die Bereitstellung städtebaulicher Fördermittel für den denkmalpflegerischen Mehraufwand für zwingend erforderlich. Nach ausführlicher Behandlung des Entwurfs lehnen wir die Regelungen dieser Verordnung insgesamt ab. Wir sind davon überzeugt, dass – wie bisher – der denkmalpflegerische Schutz auch durch Eigeninitiative der Eigentümer unter Berücksichtigung der geltenden gesetzlichen Regelungen ausreichend gewährleistet wird.



Sanierte Geschäftsstelle von Haus & Grund

Stefan Diepenbrock neuer Leiter „Verbandskommunikation“

Wie unserer Zentralverband Haus & Grund Deutschland e.V. mitteilt, hat Herr Stefan Diepenbrock die Tätigkeit als Leiter der Verbandskommunikation in unserer bundesweiten Organisation aufgenommen. Er soll künftig die Presse- und Medienarbeit sowie die verbandsinterne Kommunikation des Zentralverbandes durchführen. Darüber hinaus betreut er den Internetauftritt und

sämtliche Maßnahmen der Öffentlichkeitsarbeit.

Der Landesverband Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern begrüßt den neuen Mitarbeiter ganz herzlich und wünscht im Interesse unserer Mitglieder eine gute, vertrauensvolle gemeinsame Zusammenarbeit über die Ländergrenzen hinweg.

Mantik

Erfolgreich werben in dieser Zeitung

Preisbeispiele (incl. 16% MwSt.):
Einspaltig, 40 mm hoch, 13,05 Euro
Zweispaltig, 40 mm hoch, 27,40 Euro

Bitte neue Preisliste für 2005 anfordern bei:
H&G MV, Frau Ziesemer Tel. 03 85/57 77-4 10
oder E-Mail: haus-u-grund-red@t-online.de
(Sondertarife nach Vereinbarung)

Werden Modrowkäufer erneut abgezockt?

Fast unbemerkt haben nach Angaben von Haus & Grund Sachsen die Finanzämter seit geraumer Zeit neue Goldesel entdeckt: die Käufer von Grundstücken in Komplettierungsfällen, also diejenigen, die schon Eigentümer des Einfamilienhauses waren und nach 1990 lediglich das Grundstück hinzuerworben haben, ob nach Modrow- oder Sachenrechtsbereinigungsgesetz ist dabei – egal.

Worum geht es? Fallen Gebäude und Grundstück in eine Hand, so nehmen die Finanzämter eine Wertfortschreibung vor. Der Eigentümer des Gebäudes, der nun auch Eigentümer des Grundstückes ist, erhält ein Formular, mit dem er Angaben zum Grundstück und Gebäude samt technischer Ausstattung machen soll. Schon hier gilt es aufzupassen, was und wie man alles angibt. Mancher massive Schuppen wird da auf einmal ein Neben- oder gar Wohngebäude von beträchtlichem Wert.

Nach einem Erlass aus 1991 werden Einfamilienhäuser in den neuen Bundesländern nach Sachwert bewertet, indem pauschalierte Preise pro m² umbauter Raum mit den vorhandenen Baulichkeiten multipliziert werden. Schon dies ist bedenklich, weil in den alten Bundesländern nur Luxuseinfamilienhäuser nach Sachwert bewertet werden und normale Häuser nach Ertragswert, in dem Vergleichsmieten von 1935 zum Ansatz

kommen. Nun haben die Finanzämter aber die Erfahrung gemacht, dass die Wertfortschreibungsgrenze von 5.000,- Mark oft nicht erreicht wird und somit die Grundsteuer auf diese Weise nicht angehoben werden kann.

Flugs kam die Idee, den bisherigen Einheitswert als nur zum Gebäude gehörig zu erklären und aufzuheben, er sei ja durch den Hinzuerwerb des Grundstückes untergegangen. Und das, obwohl Unterlagen aus der Zeit vor der Aufspaltung in Gebäude- und Grundstückseigentum belegen, dass der Einheitswert derselbe war. Der Gebäudeeigentümer hatte ja ohnehin die öffentlichen Lasten des volkseigenen Grundstückes zu tragen, daher konnte zu DDR-Zeiten eine Wertfortschreibung unterbleiben. Mit der jetzigen Aufhebung des „Gebäude“-Einheitswertes wird nun gleichzeitig ein niedrigerer Einheitswert für das unbebaute Grundstück festgestellt und von diesem nun auf den neu festgestellten Einheitswert „Grundstück mit Gebäude“ fortgeschrieben und fast immer die Wertfortschreibungsgrenze überschritten.

In einem Beispiel sah das so aus: bisheriger Einheitswert 7000,- DM, neuer Einheitswert 11.000,- DM, Wertfortschreibung 4000,- DM. Wegen Nichterreichen der Wertfortschreibungsgrenze von 5000,- DM bleibt es beim Einheitswert von 7000,- DM. Daher sah das Ver-

fahren dann so aus: Aufhebung des „Gebäude“-Einheitswertes in Höhe von 7000,- DM, Feststellen des Einheitswertes für ein unbebautes Grundstück mit 1700,- DM, neuer Einheitswert für Grundstück mit Gebäude 11.000,- DM, Wertfortschreibung 9300,- DM, damit deutlich über 5000,- DM Wertfortschreibung und somit eine Erhöhung der Grundsteuer um satte 63 Prozent! Dieser Fall landete vor dem Finanzgericht und wurde mit fadenscheinigen Gründen abgewiesen: Der Gebäudeeigentümer sei ja selber schuld gewesen, zu DDR-Zeiten keine Wertfortschreibung beantragt zu haben.

Für die Begründung im Rechtsmittelverfahren, das Haus & Grund Dresden e.V. und der VdGN gemeinsam unterstützen, suchen wir nun ähnliche Fälle, die mit vorgenanntem Beispiel vergleichbar sind, vielleicht sogar auch schon vor einem Finanzgericht landeten. Wir freuen uns über jede recht baldige Nachricht (Tel. 03 51/8 26 02 04), denn bei den Betroffenen läuft die Rechtsmittelfrist. Helfen Sie als Haus- und Grundeigentümer aktiv mit, die Begründung sicherer zu machen. Vielleicht gelangen wir so auch wieder zu einer gerechteren Grundsteuer zurück.

Rietschel
H&G Dresden e.V.

Neue Leistungspalette des ZV für Haus & Grund-Mitglieder

Liebe Leser,

Haus & Grund Deutschland erweitert unter dem Stichwort „Haus & Grund plus“ seine Leistungspalette für alle interessierten Mitglieder in den Vereinen und Landesverbänden von Haus & Grund für ganz Deutschland. Mit erweiterten Beratungs- und Dienstleistungsangeboten wollen wir unsere Mitglieder noch besser binden und vor allem weitere Mitglieder gewinnen.

Die neuen Angebote stehen zu vereinbarten attraktiven Konditionen nur Haus & Grund-Mitgliedern zur Verfügung. Selbstverständlich entscheidet Ihr Haus & Grund-Ortsverein frei darüber, ob Mitglieder auf diese Angebote oder eigene Angebote des Ortsvereins zurückgreifen. Der neue Service soll vor allem diejenigen Ortsvereine unterstützen, die nicht über ausreichend eigene Kompetenzen in den Bereichen Baubegleitung, Energieberatung, Wertermittlung etc. verfügen. Auch diese Vereine können nun in ganz Deutschland ein Netzwerk an Partnern nutzen, die den Haus & Grund-Mitgliedern ihr spezielles Know-how zu Sondertarifen anbieten.

Neue Serviceleistungen für Haus- und Grundeigentümer sind u.a.:

- Haus & Grund SolvenzCheck
- Haus & Grund Wertermittlung
- Haus & Grund InkassoManagement
- Haus & Grund Risikominimierung

- Immobilienvermarktung im Internet
 - Haus & Grund Wohnflächenberechnung
 - Bauüberwachung und Baubegleitung
 - Bautechnische und bauphysikalische Unterstützung
 - Instandhaltungsmanagement, Energieberatung
 - Beratung zu Instandhaltung, Instandsetzung und Sanierung
- Ihr Haus & Grund-Ortsverein ist bei der Nutzung der Serviceleistung nur noch in solchen Fällen involviert, in denen ein Mitgliedsnachweis in Form einer Bestätigung erforderlich ist (z.B. DEKRA, BDVI). Zur Stärkung der Mitgliederbindung empfehlen wir, Kontaktdaten nicht zu veröffentlichen oder weiterzugeben. Alternativ kann sich der Ortsverein in die Vertragsanbahnung insoweit einschalten, als er den Kontakt zwischen Mitglied und Kooperationspartnern über seine Geschäftsstelle herstellt. So könnte sich z.B. aus Gründen einer besseren Mitgliederbindung Ihr Ortsverein die Vertragsunterlagen durch den Kooperationspartner aushändigen lassen und der Ortsverein überreicht sodann diese Unterlagen ggf. erläuternd seinem Mitglied selbst.

Wie stellen sich die Leistungen dar?

Wir wollen als ein Beispiel den o.g. Haus & Grund SolvenzCheck vorstellen: Als ihr Partner arbeitet die Firma InFoScore Consumer Data

GmbH. Mit dem Haus & Grund SolvenzCheck kann ein Haus & Grund-Mitglied gegen eine günstige Gebühr erfahren, ob über einen zukünftigen Mieter Negativinformationen zum Zahlungsverhalten vorliegen. So erspart sich der Vermieter Ärger, Sorgen und ggf. größere finanzielle Einbußen. In der Datenbank unseres Partners InFoScore finden sich Negativdaten über 7,3 Mio. Personen aus ganz Deutschland. Sollte Ihr potenzieller Mieter einen Offenbarungseid geleistet haben, gegen ihn das Insolvenzverfahren eröffnet sein, ein Haftbefehl zur Erzwingung der eidesstattlichen Versicherung erlassen worden sein oder eine Zwangsvollstreckung durchgeführt worden sein – der Haus & Grund SolvenzCheck wird dies ans Tageslicht bringen, bevor Sie einen Mietvertrag unterschreiben. Die Datenbank unseres Partners InFoScore wird täglich nicht nur mit ca. 7.000 Eintragungen von Amtsgerichten aktualisiert, sondern auch mit ca. 8.000 Meldungen verschiedener bundesweit tätiger Inkasso-Unternehmen. Bevor Sie als Vermieter ein kreditrisikoreiches Risiko eingehen, sollten Sie den SolvenzCheck nutzen, um die Zahlungsfähigkeit des möglichen Mieters vorab zu überprüfen.

Übrigens: Der Haus & Grund SolvenzCheck ist – ähnlich wie die anderen Leistungen – exklusiv nur für in den Vereinen organisierte Haus & Grund-Mitglieder möglich.

