



Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern e. V.

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



Farbvandalismus weiterhin mit allen Mitteln bekämpfen

Haus & Grund® Mecklenburg-Vorpommern bezweifelt Ernsthaftigkeit der Politik.

Liebe Leser,

kürzlich wurde bekannt dass Bündnis 90/Die Grünen offensichtlich mit ihrem Koalitionspartner der SPD auf Bundesebene eine Einigung erzielt haben, wonach zukünftig der Farbvandalismus als Straftatbestand durch eine Änderung des Strafgesetzbuches (§ 303) gewertet wird. Die Vertreter von Bündnis 90/Die Grünen lenkten beim Vorgehen gegen den Farbvandalismus inzwischen zwar ein, die im Entwurf vorgestellten Formulierungen sind jedoch nach wie vor schwammig auslegbar und tragen keinesfalls zur absoluten Rechtssicherheit für uns Eigentümer bei.

Wir als betroffene Haus- oder Wohnungseigentümer haben seit langem darauf gehofft, dass ein jahrelanger Streit beendet wird und zukünftig Farbschmierer strafrechtlich zur Verantwortung gezogen werden können. Nun sehen wir uns aber erneut als „Ge-linkte“, wenn wir die Pressemitteilungen von SPD und Bündnis 90/Die Grünen zu dieser Thematik lesen. Angeblich sollten durch die erzielte Einigung die Grauzonen in der Rechtsprechung beseitigt werden. Zukünftig soll § 303 klarstellen, dass derjenige, der das äußere Erscheinungsbild einer fremden Sache erheblich und dauerhaft verändert, obwohl er hierzu nicht berechtigt ist, sich strafbar macht. Doch was heißt ganz konkret „erheblich und dauerhaft verändert“? Diese Formulierungen sind äußerst schwammig gestaltet und verheißern für die durch Schmierereien Betroffenen weiterhin nichts Gutes, sondern sind vor Gericht variabel auslegbar und tragen wenig zu der von Haus & Grund® erhofften Rechtssicherheit bei.

In der derzeitigen Formulierung des § 303 Abs. 1 StGB heißt es: „Wer rechtswidrig eine fremde Sache beschädigt oder zerstört, wird mit Freiheitsstrafen bis zu 2 Jahren oder mit Geldstrafen bestraft“. Die meisten Richter sahen und sehen jedoch in einem Angriff mit der Farbspraydose keine Sachbeschädigung, zumal bei Putzfassaden nach Meinung dieser Gerichte ein „relativ einfaches Entfernen“ möglich wäre. Sicherlich hat sich bisher keiner dieser Herren mit der konkreten Beseitigung befasst, sonst käme er zu einem anderen Urteil. Wenn Farben in diffuse Baustoffe, wie es Ziegelsteine oder Sandsteine einmal sind, eindringen, schafft es der beste „Graffiti-Entferner“ nicht, die Stellen in ihrer ursprünglichen

Form wieder herzurichten. Auf alle Fälle bleiben die wie in einen Schwamm eingezogenen Restfarben in der Substanz bestehen, das Erscheinungsbild der Fassaden bleibt damit „erheblich und dauerhaft verändert“. Welche Kosten außerdem allein ein Versuch der Beseitigung von Schmierereien verursacht, wird kaum berücksichtigt. Ein komplexer Schadensersatz für betroffene Eigentümer vom Verursacher wäre erforderlich. Unsere Forderung auf eine wirksame Regelung, die unser Eigentum vor einem solchen Farbvandalismus schützt, ist damit weiterhin überfällig. Sie muss klar, deutlich und unmissverständlich juristisch verwendbar sein. Die Forderung von Haus & Grund® wäre relativ einfach umzusetzen, wenn § 303 Abs. 1 StGB zukünftig lautet: „Wer rechtswidrig eine fremde Sache zerstört, beschädigt oder das Erscheinungsbild der Sache gegen den Willen des Eigentümers oder sonst Berechtigten verändert, wird mit Freiheitsstrafe bis zu 2 Jahren oder mit Geldstrafe bestraft“.

Unsere Berliner Volksvertreter scheint es immer noch nicht klar zu sein, dass verschmierte Fassaden oder Häuser zu einem absoluten Niedergang der Auf-

enthaltsqualität sowie der Wohnqualität und damit zur Herabsetzung des potenziellen Mietniveaus führen. Zusätzlich setzt in den betroffenen Gebieten ein Werteverfall ein, wenn unsere Politiker nicht eindeutig und rechtswirksam gegensteuern. Nicht nur wir Eigentümer im Tourismusland Mecklenburg-Vorpommern sollten uns daher in Sachen Vorgehen gegen Farbvandalismus zufrieden geben, sondern gemeinsam mit allen Betroffenen, wie Nahverkehr, Bahn, Post usw. den Druck auf die Politik weiter aufrecht erhalten.

Übrigens: Graffiti als Kunstform kann von jedem Bundesbürger auf oder an seinem persönlichen Eigentum frei betrieben werden, sei es Zeichenkarton oder eine Wandfläche. Gute Beispiele dazu gibt es auf der ganzen Welt. Dieses hat jedoch gar nichts mit den illegalen, meist irrationalen und boshafte Farbschmierereien auf fremdem Eigentum zu tun. Daher wird der Begriff „Graffiti“ immer wieder (auch in den bisherigen Urteilen) falsch verwendet. Vandalismus und Graffiti sind also rechtlich bei weitem nicht das Gleiche!

Ihr Erwin Mantik

Kommen neue Kündigungsfristen bei Altmietverträgen?

Erneut erlebt Haus & Grund® Mecklenburg-Vorpommern das Vorgehen der Bundesregierung als eine verwirrende Form einer Gefälligkeitsgesetzgebung zu Gunsten der Mieterschaft. Diese erneute Schlechterstellung von Vermietern gegenüber ihren Vertragspartnern ist angesichts der miserablen Situation auf dem Vermietungsmarkt in Mecklenburg-Vorpommern schwer verständlich.

Der Deutsche Bundestag hatte am 17.03.2005 neue Kündigungsfristen für so genannte Altmietverträge beschlossen. Für Mieter soll nunmehr selbst dann

eine dreimonatige Kündigungsfrist gelten, wenn in vor In-Kraft-Treten der Mietrechtsreform am 1.09.2001 abgeschlossenen Formularmietverträgen längere Kündigungsfristen vereinbart worden sind. Allerdings muss das Gesetz noch den Bundesrat passieren. Es soll zum 1.06.2005 in Kraft treten. Auch wenn sich der Bundesrat gegen dieses Gesetz ausspricht, könnte es dennoch durch die rot-grüne Mehrheit im Bundestag in Kraft treten und einseitig die Vermieter trotz klarer Mietvertragsvereinbarungen gegenüber den Mietern benachteiligen.

Anspruch des Vermieters auf Kostenvorschuss für Schönheitsreparaturen

Wie die Pressestelle des Bundesgerichtshofs am 6.04.2005 mitteilte, hatte dieser sich mit der Frage zu befassen, ob ein Vermieter während eines laufenden Mietverhältnisses vom Mieter Zahlung eines Kostenvorschusses für die Durchführung vertraglich übernommener Schönheitsreparaturen verlangen kann, wenn der Mieter damit in Verzug war. Der Senat hat dies in Fortführung seiner früheren Rechtsprechung zum Gewerbemietraumrecht ebenfalls bejaht.

Nach dem zu Grunde liegenden Sachverhalt war der Beklagte Mieter einer Wohnung im Hause der Klägerin. Im Mietvertrag aus dem Jahre 1958 war vereinbart, dass die Schönheitsreparaturen vom Mieter getragen werden sollten. Bestimmte Fristen für die Durchführung der Arbeiten waren nicht vereinbart. Mit der Klage hat die Klägerin den Beklagten auf Zahlung eines Kostenvorschusses von ca. 13.000 Euro zur Vornahme der Schönheitsreparaturen in Anspruch genommen. Der Beklagte hatte bisher trotz entsprechender Aufforderungen keine Schönheitsreparaturen in der angemieteten Wohnung ausgeführt. Die Wohnung war renovierungsbedürftig, der Aufwand für die Renovierung belief sich nach dem vorgegebenen Kostenvorschuss auf den eingeklagten Betrag. Das Amtsgericht hatte die Klage zunächst abgewiesen, das Landgericht dagegen den beklagten Mieter zur Zahlung auf Vorschuss verurteilt.

Der Senat hat das Urteil des Landgerichts bestätigt. Er nahm dabei zunächst auf sein Urteil aus dem Jahr 1990 (BGHZ 111,

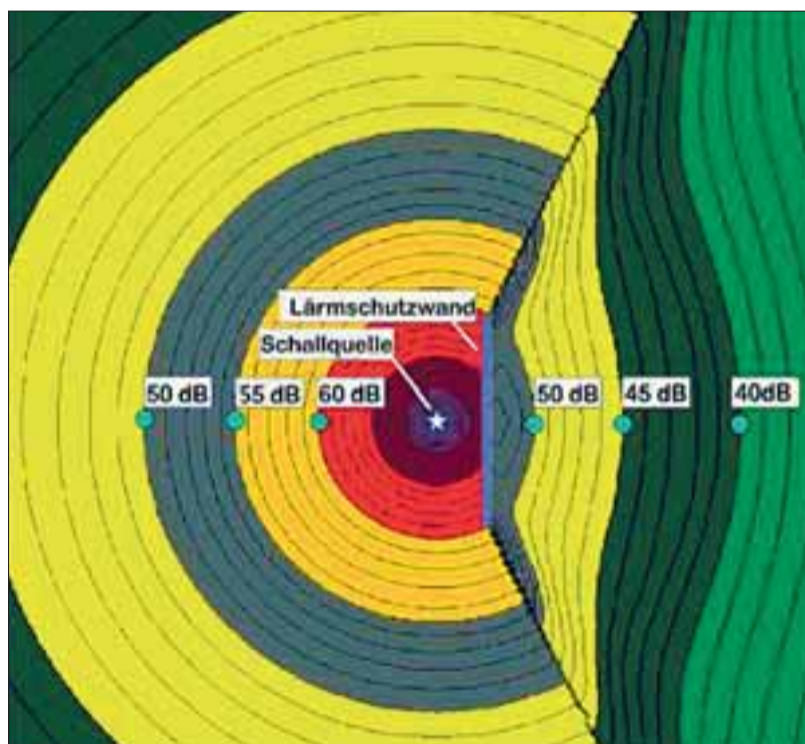
301) Bezug. In der damaligen Entscheidung hatte der Senat für einen Fall der Gewerberaummieta ausgesprochen, dass der Vermieter, sofern der Mieter die Pflicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen übernommen hat, auch während des laufenden Mietverhältnisses die Vornahme solcher Reparaturen vom Mieter verlangen kann. Der Senat hat in seiner heutigen Entscheidung klargestellt, dass dies auch für die Wohnraummieta gelte und dass der Anspruch des Vermieters mangels eines Fristenplans fällig werde, sobald die Mietwohnung bei objektiver Betrachtungsweise renovierungsbedürftig sei. Dies gelte unabhängig davon, ob infolge bislang unterlassener Renovierungen bereits die Substanz der Wohnung gefährdet sei. Damit hat der Senat verschiedentlich anders lautenden Entscheidungen der Instanzgerichte eine Absage erteilt und eine klare Aussage getroffen.

Wenn der Mieter seiner Verpflichtung zur Renovierung nicht rechtzeitig nachkommt, kann der Vermieter einen Vorschuss in Höhe der voraussichtlichen Kosten verlangen und die Maßnahme selbst durchführen (Urteil vom 6. April 2005 – VIII ZR 192/04).

Diese erfreuliche Rechtsprechung setzt allerdings voraus, dass der Mieter durch eine wirksame Vereinbarung im Mietvertrag zu den Schönheitsreparaturen verpflichtet worden ist. Fehlt eine derartige wirksame Vereinbarung, bleibt der Vermieter auf den Kosten sitzen. Es ist dann also die Aufgabe des Vermieters, die Schönheitsreparaturen auf seine Kosten auszuführen.

Zunehmende Geräuschbelästigungen nerven Bewohner

Immer häufiger erscheinen in den Beratungen von Haus & Grund® Eigentümer, die sich nicht nur durch „Verkehrslärm“ belästigt fühlen, sondern auch durch „Gewerbelärm“. Wir werden uns in der nächsten Monatsausgabe ausführlicher auch mit dem konkreten Problem am Beispiel des Straßenverkehrslärms der Mitglieder unseres Boizenburger Vereins befassen. Die Eigentümer von Haus & Grund® Boizenburg fühlen sich von ihrer Kommune trotz mehrfacher Einwendungen allein gelassen und wollen die enormen Lärmbelastungen durch den starken Straßenverkehr nach der Lkw-Maut-einführung nicht mehr hinnehmen. Immer mehr „Großkaliber-LKW“ begeben sich z. B. auf Nebenpfade, um Maut-Gebühren zu sparen und damit die Anwohner Tag und Nacht extrem zu nerven.



Lärmschutzwände können Lärm zwar vermindern, jedoch nicht verhindern.

missionsschutzrechtlichen Genehmigung. Eine Liste dieser „genehmigungsbedürftigen Anlagen“ enthält die 4. Bundes-Immissionsschutzverordnung (4. BImSchV, Kap. 3.1.1 und 10.1). Vor Errichtung derartiger Anlagen ist durch Geräuschprognosen nachzuweisen, dass sie keine erheblichen Lärmbelastungen im Umfeld verursachen werden. Wenn eine Belästigung nicht vermieden werden kann, ist die Anlage nach Bundesrecht nicht genehmigungsfähig.

Die Messung und Beurteilung der Geräuschimmissionen von gewerblichen Anlagen erfolgt, sofern für spezielle Anlagen keine andere Regelung per Gesetz oder

Verordnung vorgegeben ist oder Anlagen nicht ausdrücklich vom Geltungsbereich der TA Lärm ausgeschlossen sind, entsprechend der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm aus dem Jahr 1998 (TA Lärm). Sofern Geräusche zu Überwachungszwecken messtechnisch erfasst werden, sind entsprechend der Eichordnung geeichte Geräte einzusetzen. Der Messort, an welchem die Einwirkungen erfasst werden, liegt grundsätzlich bei existierender Bebauung außen in 0,5 m Abstand vor dem am stärksten vom Lärm betroffenen Fenster, ansonsten am zur Anlage nächsten Rand des Grundstücks. In Sonderfällen (bauliche Verbun-

denheit, Körperschallübertragung, tieffrequente Geräusche) erfolgt die Messung bei geschlossenen Türen und Fenstern innerhalb der Räume. Geräuschimmissionen werden durch ihren Beurteilungspegel und ihren Maximalpegel gekennzeichnet. Der Beurteilungspegel ist eine „Dosis“-Kenngröße für die Schalleinwirkung, die während der Beurteilungszeit (tags von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr, nachts in der lautesten Stunde zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr) auftritt. Er beruht auf dem Mittelungspegel der zu kennzeichnenden Geräuscheinwirkungen und ist ein Maß für den während der Messung vorhandenen „mittleren“ A-bewerteten Schalldruckpegel.

Bei Entscheidungen auf Grund von Messungen zur Überwachung der Einhaltung des geltenden Lärm-Immissionsrichtwertes wird erst dann von einer Nichteinhaltung ausgegangen, wenn der ermittelte Beurteilungswert den Richtwert um mehr als 3 dB(A) überschreitet.

Haus & Grund® Mecklenburg-Vorpommern rät Eigentümern, die sich in ihrem Wohnbereich durch Lärm belästigt fühlen: Sie sollten sich an ihre Kommune oder regionalen Staatlichen Umweltämter wenden, bzw. zuvor in ihrem Haus & Grund®-Ortsverein das Problem gemeinsam beraten. So könnten ggf. ähnlich liegende Beschwerden der Eigentümer unter fachkundiger rechtlicher Begleitung gebündelt und auf kommunaler Ebene besser angegangen, zumindest eingeschränkt oder sogar beseitigt werden.

Ma H & G M-V

HAUS & GRUND SCHWERIN

Tag der offenen Tür

am 15. Juni 2005 ab 16 Uhr in der
Schweriner Mecklenburgstraße 64

In der Geschäftsstelle von Haus & Grund® Schwerin e.V. findet der diesjährige Tag der offenen Tür am 15.06.2005 in der Zeit von 16 bis 18 Uhr statt, zu dem alle Mitglieder und Interessierten wieder herzlich eingeladen sind.

Jeweils halbstündlich wechseln Kurzvortragsthemen zu aktuellen Fragen des Mietrechts und zu Versicherungsfragen rund um das Eigentum. Liebe Mitglieder, bitte bringen Sie Ihre Freunde und Nachbarn als Gäste mit, berichten Sie von unserem umfangreichen Beratungs- und Serviceangebot für alle Haus & Grund®-Mitglieder. Werben kann jeder von Ihnen – helfen Sie mit, unsere Mitgliederbasis weiter zu stärken.

Der Vorstand

Verjährungsfristen bei Ansprüchen eines Vermieters

Ansprüche des Vermieters gegenüber seinem Mieter unterliegen der Verjährung (§ 194 Abs. 1 BGB). Nach Eintritt der Verjährung ist ein Schuldner berechtigt, die Leistung zu verweigern (§ 214 Abs. 1 BGB). Dieses Recht kann er als Einrede geltend machen. Das bedeutet, er kann sich auf dieses Recht berufen (er muss es jedoch nicht).

Im Mietrecht gelten im Allgemeinen drei Varianten von gesetzlichen Verjährungsfristen:

- sechs Monate,
- drei Jahre bzw.
- 30 Jahre.

1. Verjährungsfrist von sechs Monaten

Nach Ablauf von sechs Monaten verjähren gemäß § 548 Abs. 1 BGB Ansprüche auf Durchführung von Schönheitsreparaturen (§ 535 Abs. 1 S. 2 BGB) und Ansprüche auf Schadenersatz wegen nicht ausgeführter Schönheitsreparaturen (§ 535 Abs. 1, 280 Abs. 1, 3 BGB) und Ansprüche auf Schadenersatz wegen Veränderung/ Verschlechterung der Mietsache (§ 548 Abs. 1 BGB). Die Verjährung beginnt jeweils mit Beendigung des Mietverhältnisses, nicht aber vor Rückgabe der Mietsache.

Bis vor kurzem war umstritten, ob auch die Verjährungsfrist für Schadenersatzansprüche wegen nicht ausgeführter Schönheitsreparaturen bereits mit Rückgabe der Mietsache zu laufen beginnt, wenn zu diesem Zeitpunkt noch keine Fristsetzung mit Ablehnungsandrohung zur Durchführung der Schönheitsreparaturen erfolgt war und damit die Überleitung des Anspruchs auf Durchführung auf Vornahme der Schönheitsreparaturen in einen Anspruch auf Zahlung von Geld in Form von Schadenersatz nicht erfolgt war. In diesem Fall würde die Verjährungsfrist für den Anspruch beginnen, bevor der Anspruch als solcher ent-

standen ist. Diesem Streit hat eine aktuelle Entscheidung des BGH (Urteil vom 19.01.2005; VIII ZR 114/ 04) nun ein Ende gesetzt. Nach Auffassung des BGH beginnt die Verjährung der Schadenersatzansprüche des Vermieters auch dann mit dem Zeitpunkt, in dem er die Mietsache zurückhält, wenn die Ansprüche erst zu einem späteren Zeitpunkt entstehen. Der BGH begründet seine Auffassung damit, dass gemäß § 200 S. 1 BGB die Verjährungsfrist von Ansprüchen, die nicht der regelmäßigen Verjährung unterliegen, mit der Entstehung des Anspruchs beginnt, soweit nicht ein anderer Verjährungsbeginn bestimmend ist. Gemäß § 548 Abs. 1 S. 2 BGB ist jedoch ausdrücklich bestimmt, dass die Verjährungsfrist nicht mit der Anspruchsentstehung, sondern mit dem Zeitpunkt der Rückgabe der Mietsache beginnt. Es handelt sich bei § 548 Abs. 1 S. 2 BGB somit um eine abweichende Bestimmung i. S. d. § 200 S. 1 BGB.

2. Verjährungsfrist von drei Jahren

Gemäß §§ 195, 199 Abs. 1, Abs. 4 BGB verjähren die Ansprüche auf Zahlung der Miete (§ 535 Abs. 2 BGB), die Ansprüche auf Zahlung von Nebenkosten (§ 535 Abs. 2 BGB), die Ansprüche auf Nutzungsentschädigung (§ 546 a Abs. 1 BGB) sowie auf Herausgabe/Rückgabe der Mietsache, einschließlich Zubehör (§ 546 Abs. 1 BGB) nach drei Jahren. Verjährungsbeginn ist jeweils der Schluss des Jahres der Anspruchsentstehung und der Kenntnis über Umstände und Person des Schuldners.

Zu beachten ist beim Anspruch auf Zahlung von Nebenkosten jedoch, dass für den Anspruch auf Nachzahlung von Nebenkosten aus einer Betriebskostenabrechnung eine Ausschlussfrist gemäß § 556 Abs. 3 S. 2 BGB besteht.

Danach ist die Abrechnung dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des 12. Monats vor Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist ist die Geltendmachung einer Nachforderung durch den Vermieter ausgeschlossen, es sei denn, der Vermieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten. Die Ausschlussfrist verhindert somit bereits das Entstehen eines Zahlungsanspruches. Ist die Abrechnung fristgerecht erfolgt und der Nachzahlungsanspruch entstanden, unterliegt er der oben dargestellten dreijährigen Verjährung.

3. Verjährungsfrist von 30 Jahren

Der dreißigjährigen Verjährung unterliegt gemäß §§ 197 Abs. 1 Nr. 1, 200 BGB der Anspruch auf Herausgabe/Rückgabe der Mietsache einschließlich des Zubehörs aus der Stellung des Vermieters als Eigentümer heraus (§ 985 BGB). Die Verjährung beginnt mit der Beendigung des Mietverhältnisses.

Hemmung einer Verjährung

Bei der Hemmung der Verjährung wird der Zeitraum, während dessen die Verjährung gehemmt ist, nicht in die Verjährungsfrist eingerechnet. Die Verjährungsfrist beginnt also nicht neu zu laufen.

Eine Hemmung der Verjährung tritt gemäß § 203 BGB im Falle der Verhandlungen ein. Schweben zwischen dem Schuldner und dem Gläubiger Verhandlungen über den Anspruch oder die den Anspruch begründenden Umstände, so ist die Verjährung gehemmt, bis der eine oder der andere Teil die Fortsetzung der Verhandlung verweigert.

Ein „Verhandeln“ ist dabei sehr weit auszulegen. Darunter fällt jeder Meinungsaustrausch über

den Schaden, wenn nicht sofort erkennbar eine Ersatzpflicht abgelehnt wird. Die Verhandlungen sind beendet, wenn Sie von einer Partei abgebrochen werden. Hierzu genügt es nicht, wenn die in Anspruch genommene Partei ihre Ersatzpflicht verneint. Vielmehr muss sie zugleich klar und eindeutig den Abbruch der Verhandlung zum Ausdruck bringen. Problematisch ist der Fall, wenn die Verhandlungen von beiden Seiten nicht weiter betrieben werden, also „einschlafen“.

Nach der bisherigen Rechtsprechung des BGH zu § 852 Abs. 2 BGB endet die Hemmung zu dem Zeitpunkt, in dem der nächste Schritt nach Treu und Glauben zu erwarten gewesen wäre.

Weiterhin tritt Hemmung der Verjährung durch Rechtsverfolgung gemäß § 204 BGB ein. Danach wird die Verjährung gehemmt durch Klageerhebung, Zustellung eines Mahnbescheids im Mahnverfahren, die Geltendmachung der Aufrechnung des Anspruchs im Prozess, die Zustellung der Streitverkündung, die Durchführung des selbstständigen Beweisverfahrens, die Anmeldung des Anspruchs im Insolvenzverfahren sowie ferner in einigen im Gesetz geregelten Sonderfällen.

Gemäß § 204 Abs. 2 BGB endet die Hemmung sechs Monate nach der rechtskräftigen Entscheidung oder anderweitigen Beendigung des eingeleiteten Verfahrens. Gerät das Verfahren dadurch in Stillstand, dass die Parteien es nicht betreiben, so tritt an Stelle der Beendigung des Verfahrens die letzte Verhandlung der Parteien, des Gerichts oder der sonst mit dem Verfahren befassten Stelle. Die Hemmung beginnt erneut, wenn eine der Parteien das Verfahren weiter betreibt.

GEWERBERAUMVERMIETUNG

Tiefgarage kann Teil eines Denkmals sein

Das Einkommensteuerrecht bietet mehrere Möglichkeiten, die Steuerschuld im Zusammenhang mit der Erhaltung von Denkmälern zu mindern.

Abweichend von der Absetzung für Abnutzung nach § 7 Absatz 4 Einkommensteuergesetz (lineare AfA in Höhe von regelmäßig 2 beziehungsweise 2,5 Prozent) besteht für Herstellungskosten bzw. Anschaffungskosten für Baumaßnahmen, die zur Erhaltung eines Baudenkmals oder seiner sinnvollen Nutzung erforderlich sind, die Möglichkeit der Absetzung für Abnutzung nach § 7 i Einkommensteuergesetz in den folgenden neun Jahren jährlich mit zehn Prozent der aufgewendeten Kosten. Notwendig ist aber immer eine vorherige Abstimmung aller Maßnahmen mit den zuständigen Denkmal-schutzbehörden. Diese erteilt die für die Inanspruchnahme der Steuervergünstigungen notwendige Bescheinigung. Hat die Denkmalbehörde die Herstellungskosten einer Tiefgarage in die nach § 7 i Absatz 2 Einkommensteuergesetz erteilte Bescheinigung aufgenommen, ist diese denkmalrechtliche Beurteilung

auch steuerrechtlich bindend, wenn zwischen den Baulichkeiten ein einheitlicher Nutzungs- und Funktionszusammenhang besteht, der auch in der baulichen Verbindung zum Ausdruck kommt und die Tiefgarage deshalb kein selbstständiges Gebäude, sondern Teil des Denkmals ist, so die Entscheidung des Bundesfinanzhofs in einem aktuellen Fall.

Die Kläger waren Mitglieder einer Bauherrengemeinschaft, die eine denkmalgeschützte Hofanlage erworben, in Abstimmung mit der Denkmalbehörde restauriert, teilweise umgebaut und in Eigentumswohnungen umgewandelt hatten. Dabei wurde unter der Hofanlage entsprechend einer Auflage der Denkmalbehörde eine Tiefgarage gebaut. Der Bundesfinanzhof hat im entsprechenden Fall entschieden, dass zwischen dem Wohngebäude und der Tiefgarage ein einheitlicher Nutzungs- und Funktionszusammenhang bestehe. Somit ist die Tiefgarage Bestandteil des steuerlich begünstigten Hofgebäudes und nach § 7 i Absatz 2 Einkommensteuergesetz abzuschreiben (BFH-Urteil vom 14.1.2003, Az. IX R 72/00).

Parkplatzbetreiber erzielt gewerbliche Einkünfte

Der Betrieb eines entgeltspflichtigen Parkplatzes für Kurzparker entspricht dem Bild eines Gewerbebetriebes und führt zu gewerblichen Einkünften.

Einem Urteil des Bundesfinanzhofes lag folgender Sachverhalt zu Grunde: Die Klägerin bewirtschaftete ein unbebautes Grundstück in Form eines Kurzzeitparkplatzes. Innerhalb der Öffnungszeiten werden den Nutzern Parkzettel mit handschriftlicher Eintragung der Ankunftszeiten durch eine Aufsicht führende Person ausgehändigt. Die Abrechnung erfolgte beim Verlassen des Platzes. Außerhalb der Öffnungszeiten konnte der Parkplatz unentgeltlich genutzt wer-

den. Bei der Einkommenserklärung erfasste die Steuerpflichtige die Einkünfte aus Parkraumbewirtschaftung als solche aus Vermietung und Verpachtung.

Der Bundesfinanzhof entschied entgegen der Auffassung der Klägerin. In der Begründung hierzu heißt es, dass die Klägerin mit dem Betrieb des Parkplatzes selbstständig, nachhaltig und mit Gewinnerzielungsabsicht am allgemeinen wirtschaftlichen Verkehr teilnehme. Die Tätigkeit ist nach dem Gesamtbild nicht als vermögensverwaltend, sondern als unternehmerisch zu bewerten (BFH-Urteil vom 9.4.2003, Az. X R 21/00).

HÄUSLICHES ARBEITSZIMMER

Kosten für den Garten sind anteilig zuzurechnen

Kosten für Gartenarbeiten können anteilig den Kosten des häuslichen Arbeitszimmers zugerechnet werden, wenn eine Reparatur des Gebäudes die Schäden im Garten verursacht hat. Dabei werden nur die Aufwendungen berücksichtigt, die der Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands dienen. Im Streitfall unterhielten Eheleute jeweils für berufliche Zwecke ein häusliches Arbeitszimmer. Bei der Abdichtung der Außenmauern am selbst genutzten Einfamilienhaus wurden Gartenarbeiten fällig. Die im Zusammenhang mit der Wiederherstellung des Gartens angefallenen Aufwendungen wurden einschließlich der übrigen Reparaturkosten des Gebäudes anteilig den Kosten der häuslichen Arbeitszimmer der Eheleute zugerechnet und als Werbungskosten bei den Einkünften aus nichtselbstständiger Tätigkeit abgezo-

gen. Der Bundesfinanzhof entschied, dass anteilige Kosten für Gartenarbeiten dem Grunde nach Werbungskosten für ein häusliches Arbeitszimmer sein können. Ist die Reparatur am Haus Auslöser für die Arbeiten am Garten, besteht der erforderliche Veranlassungszusammenhang. So ein mittelbarer Zusammenhang ist ausreichend, dass auch die Aufwendungen für den Garten objektiv im Zusammenhang mit dem Beruf stehen und ihn subjektiv fördern. Neben den Reparaturkosten des Gebäudes fallen somit auch die anteiligen Aufwendungen für den Garten unter die abziehbaren Aufwendungen für ein häusliches Arbeitszimmer, soweit durch die Arbeiten lediglich der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt wird (BFH-Urteil vom 6.10.2004, Az. VI R 27/01).

LAUFENDER ARBEITSLOHN

Kostenfreie Überlassung einer Luxuswohnung

Die Vorteile aus einem unentgeltlich eingeräumten Wohnungsrecht sind als laufender Arbeitslohn zu erfassen, wenn sie Ertrag aus dem individuellen Dienstverhältnis darstellen. Der Zufluss der Einnahmen erfolgt mit der laufenden Nutzung. Eine Wohnung mit außergewöhnlicher Ausstattung kann dabei nicht mit den amtlichen Sachbezugswerten angesetzt werden.

Im zu Grunde liegenden Fall wurde einer leitenden Angestellten einer Offenen Handelsgesellschaft (OHG) eine 180 Quadratmeter große Wohnung einschließlich Terrasse, Saunaraum und Kfz-Einstellplatz zur Nutzung überlassen. Die Ausübung des dinglich gesicherten Wohnungsrechts sollte bis zur Pensionierung entgeltlich erfolgen. Ein besonderes Entgelt für die Nutzung der Wohnung, für Heizung, Strom und Wasser sowie für die

Wohnungsreinigung wurde aber nicht gezahlt. Das entsprechende Grundstück gehörte zum Grundvermögen einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR). Die Gesellschafter der GbR und der OHG waren personenidentisch. Der Bundesfinanzhof hat entschieden, dass auch Zuwendungen eines Dritten Arbeitslohn darstellen, wenn die Zuwendungen als Entgelt für Arbeitnehmerleistungen im Rahmen seines Dienstverhältnisses gewährt werden. Der Bezug zum bestehenden Arbeitsverhältnis wurde in diesem Fall darin erkannt, dass eine wettbewerbsrechtliche Klausel im Vertrag aufgenommen wurde. Weiterhin wurde vereinbart, dass die Ausübung des Wohnrechts entgeltlich sein solle. Da jedoch kein besonderes Entgelt geregelt und gezahlt wurde, kann die Gegenleistung nur im Erbringen der Arbeitsleistung liegen. Gemäß ständiger Rechtsprechung wurde bestätigt, dass der Vorteil aus dem Wohnungsrecht dem Steuerpflichtigen erst mit der laufenden Nutzung, jeweils monatlich mit der ersparten Miete, zufließt. Der zugeflossene geldwerte Vorteil kann dabei nicht anhand der amtlichen Sachbezugswerte bewertet werden, die nur auf übliche, vergleichbare Fälle Anwendung finden. Verfassungsrechtlich sind die tatsächlichen Werte maßgeblich. Der Wert einer Wohnung mit außergewöhnlicher Ausstattung (Luxuswohnung) ist in keiner Weise mit dem einheitlich festgesetzten Sachbezugswert vergleichbar. Die Bewertung erfolgt nach der ortsüblichen Wohnungsmiete und den tatsächlichen Kosten der übrigen Vorteile (BFH-Urteil vom 19.8.2004, Az. VI R 33/97).

GEWERBLICHER GRUNDSTÜCKSHANDEL

Mehrfamilienhausgrundstücke

Eine Mehrzahl von Mehrfamilienhäusern kann grundsätzlich nicht „Zählobjekt“ im Sinne der so genannten Drei-Objekt-Grenze sein. Dies gilt insbesondere dann nicht, so der Bundesfinanzhof, wenn es sich um ganze Häuserzeilen bzw. Straßenabschnitte handelt. Daran ändere auch eine grundbuchliche Vereinigung/Zusammenfassung aller Mehrfamilienhäuser nichts.

Im Urteilsfall erwarb und veräußerte der Steuerpflichtige innerhalb von drei Jahren mehrere Mehrfamilienhäuser und Häuser mit Wohn- und gewerblicher Nutzung. Er führte folgende Argumente für das Vorliegen einer wirtschaftlichen Einheit und damit gegen die Annahme einzelner Zählobjekte an: Mehrere Häuser haben ein gemeinsames Dach; Garagen, die hinter einer anderen Häuserzeile liegen, sind

nur über eine einzige Zufahrt erreichbar, ein Gebäudekomplex wird durch eine einheitliche Heizungsanlage versorgt. Weder dadurch noch durch den Aspekt der grundbuchlichen Zusammenfassung der Grundstücke zu einer Einheit konnte der Steuerpflichtige allerdings die Objekt-zählung beeinflussen.

In der Begründung des Urteils heißt es, dass das bloße Aneinander grenzen von rechtlich selbstständigen bebauten Grundstücken diese nach der Verkehrsauffassung nicht zu einer wirtschaftlichen Einheit macht. Es gibt grundsätzlich keine Verkehrsauffassung, die es zulassen oder gar fordern würde, selbstständig nutzbare und veräußerbare Mehrfamilienhäuser zu einer Einheit zusammenzufassen (BFH-Urteil vom 3.08.2004, Az. X R 40/03).

DOPPELTE HAUSHALTSFÜHRUNG

„Eigener Hausstand“ auch ohne eigenes Bad

Über einen „eigenen Hausstand“ im Sinne einer doppelten Haushaltsführung verfügt auch derjenige unverheiratete Arbeitnehmer, dessen „Heimatwohnung“ keine eigenen Sanitäreinrichtungen hat (BFH-Urteil vom 14.10.2004, Az. VI R 82/02).

Im Urteilsfall wohnte der Arbeitnehmer in einem Anwesen der Eltern, das aus zwei durch eine Grundmauer verbundenen älteren Häusern besteht. Dabei bewohnte er in einem der Häuser ein Wohn- bzw. Schlafzimmer sowie eine Küche im Obergeschoss. Seine Schwester bewohn-

te das Erdgeschoss in diesem Haus. Beiden stand eine vom Treppenhaus zugängliche Sanitäreinheit zur Verfügung.

In der Begründung des Urteils heißt es, dass die von den Eltern überlassenen Räumlichkeiten dem Arbeitnehmer eine eigenständige Haushaltsführung ermöglichen, ohne dass er dabei als Gast in einen fremden, seiner Einflussnahme nicht unterliegenden Hausstand eingegliedert gewesen wäre. Unerheblich dabei sei, dass er die Sanitäreinrichtung mit seiner Schwester teilen musste.

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

Adressänderungen: Tel. (03 85) 57 77-4 10

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.

Liebe H&G-Mitglieder,

möchten Sie sich aktiv an der Verbesserung unserer Zeitung H&G M-V beteiligen?

Die Redaktion benötigt mehr Text- und Bildinformationen aus Ihrem H&G-Verein, damit dieser noch besser in unserem Blatt einbezogen werden kann. Rufen Sie bitte die H&G-Geschäftsstelle in Schwerin an, wenn Sie an einer Mitgestaltung interessiert sind.

Ihre Redaktion H&G M-V

Angaben und Inhalte künftiger Energieausweise

Die Bundesregierung hat am 11.04.2004 (Drucksache 15/5226) den Entwurf eines 2. Gesetzes zur Änderung des Energieeinsparungsgesetzes eingebracht. Wir hatten unsere Haus & Grund-Mitglieder bereits mehrfach vorsorglich auf die Einführung des Gesetzes hingewiesen.

Die Bundesregierung kann nun auf Grund dieses Gesetzes die europäische Richtlinie umsetzen und durch Rechtsverordnung die Inhalte und die Verwendung von Energieausweisen regeln. Diese künftige Rechtsverordnung wird dann genau bestimmen, welche Angaben und

Kennwerte hinsichtlich der Energieeffizienz im Energieausweis beinhaltet sein müssen. Nach Verabschiedung des Gesetzes können dann die in der Beratung befindlichen und zurzeit noch nicht bekannten Inhalte von Energieausweisen bzw. Energiepapieren verordnet werden.

KURZ INFORMIERT

H & G-Vertreter inzwischen auch am Finanzgericht des Landes

Vom Präsidenten des Landesverbandes Haus & Grund® Mecklenburg-Vorpommern, Lutz Heinicke, wurde der Ehrenpräsident des Verbandes, Erwin Mantik, für eine Tätigkeit als ehrenamtlicher Richter am Finanzgericht Mecklenburg-Vorpommern in Greifswald vorgeschlagen und dort inzwischen für die nächsten fünf Jahre vereidigt. Seine Wahl erfolgte zuvor von einer Kommission des Landtages. Damit wurde erstmals seit der Wende ein Vertreter von Haus & Grund® in die Finanzgerichtsbarkeit des Landes einbezogen.

Dem Finanzgericht in Mecklenburg-Vorpommern unterliegen u. a. Streitigkeiten über Abgabenangelegenheiten, die durch die Finanzbehörden des Bundes oder des Landes verwaltet oder vollzogen werden. Da-

runter fallen insbesondere Verfahren gegen Steuerbescheide und Steuerverwaltungsakte (z. B. Steuermessbescheide, Feststellungsbescheide, Verspätungszuschläge etc.). Die Finanzgerichtsbarkeit ist aus der Verwaltungs-

gerichtsbarkeit ausgegliedert. Das Finanzgericht ist für das ganze Land Mecklenburg-Vorpommern zuständig. Seine Entscheidungen können ggf. vor dem Bundesfinanzhof angegriffen werden.



Das Finanzgericht Mecklenburg-Vorpommern in der Langen Straße der Hansestadt Greifswald

HAUSTÜRWIDERRUFGESETZ

Beitritt zu einer Anlagegesellschaft lange widerrufbar

Wer einer Anlagegesellschaft auf Grund von Verhandlungen in seiner Privatwohnung beiträgt, kann sich auf die Verbraucherschutzrechte nach dem Haustürwiderrufsgesetz berufen.

Fehlt es in diesem Zusammenhang an einer ordnungsgemäßen Belehrung über die Widerrufsmöglichkeiten eines solchen Geschäfts, beginnt die Widerrufsfrist für den Anleger erst, wenn von beiden Vertragsteilen alle vertraglichen Leistungen vollständig erbracht worden sind. Dazu müssen unter anderem auch die mit der Beteiligung an-

gestrebten wirtschaftlichen Vorteile wie insbesondere die Auszahlung von Gewinnanteilen oder die steuerlich relevante Zuweisung von Verlusten erreicht sein. Auf die (früher stattfindende) Eintragung des Anlegers in das Handelsregister sowie die Zahlung seiner Einlage kommt es insofern nicht an. Das heißt: Der nicht ordnungsgemäß belehrte Anleger kann unter Umständen noch lange Zeit nach seiner Investition seinen Beitritt widerrufen, nämlich so lange, bis ihm der versprochene Gewinn aus-

te Verlust zugewiesen worden ist. Hinweis: Ein wirksamer Widerruf führt dazu, dass der Anleger nicht mehr seine Einlage zurückverlangen kann, sondern einen Anspruch auf Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens zum Stichtag des Wirksamwerdens seiner Widerrufserklärung hat; etwaige bei ihm bleibende Steuervorteile sind im Rahmen von möglichen Schadenersatzansprüchen auszugleichen (BGH-Urteil vom 18.10.2004, Az. II ZR 352/02).

MINIJOBS

Versicherungsfreiheit hängt nur von Höhe des Arbeitsentgelts ab

In der Kranken-, Pflege-, Renten- und Arbeitslosenversicherung sind geringfügig entlohnte Beschäftigungen versicherungsfrei. Ob eine Beschäftigung geringfügig entlohnt und damit versicherungsfrei ist, wird nunmehr ausschließlich nach der Höhe des Arbeitsentgelts beurteilt. Danach ist eine Beschäftigung – sowohl in der Wirtschaft als auch im Privathaushalt – versicherungsfrei, wenn das regelmäßige Arbeitsentgelt monatlich 400 Euro oder wöchentlich 93,33 Euro nicht überschreitet.

Hinweis: Unabhängig von der Versicherungsfreiheit der geringfügig entlohnten Beschäftigungen hat der Arbeitgeber für diese Beschäftigten 12 Prozent des Arbeitsentgelts als pauschalen Beitrag zur Rentenversicherung, 11 Prozent pauschalen Beitrag zur Krankenversicherung sowie 2 Prozent als Pauschbetrag für Lohnsteuer, Kirchensteuer und Solidaritätszuschlag (= insgesamt also 25 Prozent des Arbeitsentgelts) an die Bundesknappschaft als Einzugsstelle abzuführen. Für

die im privaten Haushalt geringfügig entlohnten Beschäftigten reduzieren sich diese Abgaben auf 5 Prozent des Arbeitsentgelts als pauschaler Beitrag zur Renten- und zur Krankenversicherung sowie 2 Prozent als Pauschbetrag für Lohnsteuer, Kirchensteuer und Solidaritätszuschlag (= insgesamt also 12 Prozent des Arbeitsentgelts). Auch diese Beträge sind vom privaten Arbeitgeber an die Bundesknappschaft als Einzugsstelle zu entrichten.

LEBENSVERSICHERUNG

Folgen der teilweise steuerschädlichen Verwendung

Die steuerschädliche Verwendung von Lebensversicherungen führt dazu, dass sämtliche Zinserträge aus den Sparanteilen der Versicherungsbeiträge gemäß § 20 Absatz 1 Nummer 6 Einkommensteuergesetz versteuert werden müssen. Das gilt auch, wenn ein durch die Lebensversicherung gesichertes Darlehen nur teilweise steuerschädlich verwendet wurde, so der Bundesfinanzhof. Die Zinsen sind dann

in vollem Umfang steuerpflichtig. Mit dieser Entscheidung hat der Bundesfinanzhof das „Alles-oder-nichts“-Prinzip der Finanzverwaltung bestätigt und ein steuerverfreundliches Urteil des Finanzgerichts Münster gekippt (FG Münster, Urteil vom 14.6.2002, Az. 11 K 1154/01 F).

Im Urteilsfall hatte ein Immobilienbesitzer für Baumaßnahmen ein Darlehen aufgenommen. Zur Besicherung und Til-

gung des Darlehens trat er die Ansprüche aus seiner Lebensversicherung ab. Nach Abschluss der Baumaßnahmen nutzte er das Gebäude teilweise zu eigenen Wohnzwecken und teilweise vermietete er es an fremde Dritte. Die steuerschädliche Verwendung eines Teils des Darlehens „infizierte“ dabei das Gesamtdarlehen (BFH-Urteil vom 13.7.2004, Az. VIII R 48/02).

TIPPS VOM ENERGIEBERATER

Richtiges Be- und Entlüften von Kellerräumen

Durch fehlende Schutzmaßnahmen gegen Feuchte aus dem Erdreich sind heute zunehmend Schäden an vielen Häusern, insbesondere in den Kellern sichtbar. Der Keller war früher häufig das Stiefkind beim Hausbau, aber auch noch heute ist das manchmal bei Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen der Fall.

Das zeigt sich an feuchten Wänden und Salzausblühungen oder sogar an Pilzbefall und Hausschwamm. Unter abplatzendem Putz nistet sich oft sogar kleines Ungeziefer ein.

Gründe für die heute vielfältigen Schäden sind nicht nur feh-

lende vertikale und horizontale Sperren gegen die Erdfeuchte, sondern auch eine fehlende oder falsche Be- und Entlüftung der Kellerräume. Fällt es dann manchmal Hausbesitzer auf, dass es im Keller sehr muffig riecht, werden im Sommer gelegentlich die Kellerfenster geöffnet, im Winter jedoch wegen der Frostgefahr wieder verschlossen. Beides ist nicht gut für das Kellerklima. Bei der Be- und Entlüftung des Kellers im Sommer dringt warme, mit Feuchtigkeit gesättigte Luft in den kühlen Keller ein. Die eingedrungene Außenluft kühlt im Keller ab und das darin enthalte-

ne Wasser kondensiert an den Wänden. Deshalb ist eine Lüftung gegen Außenluft mit geringerer absoluter Feuchtegehalt auszutauschen, indem immer dann gelüftet wird, wenn es draußen kälter als im Keller ist.

Weitere Infos: Herr Frank, Fachberater Bauen, Energie; Tel.: 0395/5 683 4 15

ANSCHAFFUNGSKOSTEN

Geldschenkungen nach Hauserwerb

Ist zum Zeitpunkt einer zweckgebundenen Geldschenkungen bereits ein notarieller Kaufvertrag über den Erwerb eines Grundstücks abgeschlossen, liegt keine mittelbare Grundstücksschenkung vor.

Das heißt, auch wenn die Beteiligten sich von vornherein einig sind, dass der geschenkte Geldbetrag allein zur Kaufpreistilgung eingesetzt werden soll, kann als Gegenstand der Schenkung nicht mehr das Grundstück selbst angesehen werden. Gegenstand der Schenkung ist allein der Geldbetrag, so der Bundesfinanzhof in einer aktuellen Entscheidung.

Die Grundstückskäufer, zusammen veranlagte Eheleute, erwarben in dem zu Grunde liegenden Fall ein bebautes Grundstück für damals 280.000 DM. Zehn Tage nach der Unterzeichnung des Grundstückskaufvertrages schenkte die Mutter des Käufers diesem 90.000 DM zur Verwendung für den Erwerb des neuen Hauses, in dem die Eheleute eine Wohnung selbst bezogen haben und die andere Wohnung an die Mutter vermieteten.

Entgegen der Auffassung des Finanzgerichts unterliegt der geschenkte Geldbetrag insgesamt der Schenkungssteuer und nicht

der – regelmäßig – niedrigere Steuerwert des gekauften Grundstücks. Dementsprechend gehört der Anteil des Kaufpreises für das erworbene Grundstück, der aus der Zuwendung gezahlt wurde, zu den Anschaffungskosten für die von den Immobilienkäufern eigengenutzte Wohnung nach § 10e Einkommensteuergesetz. Außerdem kann den Grundstückskäufern der Abzug von Aufwendungen für eine fremd vermietete Wohnung nicht verwehrt werden (BFH-Urteil vom 1.6.2004, Az. IX R 61/03).

WERBUNGSKOSTEN

Abziehbarkeit von Schuldzinsen vor Kaufpreiszahlung

Wer als Erwerber eines zum Vermieten bestimmten Grundstücks für den Zeitraum nach dem Übergang von Besitz, Nutzen, Lasten und Gefahren bis zur später eintretenden Fälligkeit des Kaufpreises an den Veräußerer des Grundstücks Schuldzinsen zahlt, kann diese als sofort abziehbare Werbungskosten berücksichtigen.

Dies entschied der Bundesfi-

nanzhof in folgendem Fall: Eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts erwarb ein Grundstück zur Bebauung mit einem Einkaufszentrum. Nachdem Besitz, Nutzen, Lasten und Gefahren des Grundstücks bereits vertragsgemäß auf die Gesellschaft übergegangen waren, wurde die Fälligkeit der Kaufpreiszahlung aufgeschoben. Der Grund für diese unübliche

Vorgehensweise lag in der Absicherung der Grundstückskäuferin, die vor Kaufpreiszahlung zunächst bestimmte grundbuchrechtliche und grundstücksverkehrsrechtliche Voraussetzungen abwarten wollte. Den Ausgleich für diesen Zahlungsaufschub bildeten die der Gesellschaft berechneten Zinsen (BFH-Urteil vom 27.7.2004, Az. IX R 32/01).

Spekulationsgewinne

Vorläufigkeitsvermerk macht Einspruch überflüssig

Spekulationsgewinne aus Veräußerung von Wertpapieren und aus Termingeschäften werden steuerlich anders behandelt als die aus Immobiliengeschäften.

Spekulationsgewinne von Privatpersonen sollen ab sofort nur noch vorläufig besteuert werden, das heißt: Jeder Steuerbescheid ab dem Veranlagungsjahr 2000, der künftig ausgestellt wird, soll unter der Rubrik – Erläuterungen – am Ende des Steuerbescheids diesbezüglich einen Vorläufigkeitsvermerk enthalten.

Betroffene Anleger müssen zwar trotz des Vermerks die im Steuerbescheid festgesetzte Steuer zunächst zahlen, aber auf Grund des Vermerks muss nicht extra Einspruch gegen den Steuerbescheid eingelegt werden. Sollte die Besteuerung von Spe-

kulationsgewinnen durch das Bundesverfassungsgericht dann tatsächlich für verfassungswidrig erklärt werden, wird den Anlegern die zu viel gezahlte Steuer automatisch erstattet. Nur auf Antrag wird den Steuerpflichtigen auch die Aussetzung der Vollziehung gewährt. Das heißt, die auf die positiven Spekulationsgewinne entfallende Steuer muss nicht gezahlt werden. Dies gilt für Veranlagungszeiträume ab 1999. Für den Fall, dass das Bundesverfassungsgericht die Besteuerung für rechtmäßig erachtet, ist zu berücksichtigen, dass zum einen die bislang nicht entrichtete Steuer, die auf den Spekulationsgewinn entfällt, fällig wird und zum anderen Zinsen in Höhe von 6 Prozent pro Jahr entstehen.

Hinweis: Diese Neuerungen gelten für Spekulationsgewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren und aus Termingeschäften, nicht aber für Spekulationsgewinne, die auf Immobiliengeschäften entfallen. Es sollte deshalb darauf geachtet werden, dass die Steuerbescheide einen entsprechenden Vorläufigkeitsvermerk enthalten. In die Steuerbescheide, die Verluste aus Spekulationsgewinnen ausweisen, wird kein Vorläufigkeitsvermerk aufgenommen. Bescheide über die gesonderte Feststellung des verbleibenden Verlustvortrags ergehen insofern endgültig und bleiben daher auch bei einer späteren Gerichtsentscheidung endgültig (BMF-Schreiben vom 31.1.2005, Az. IV A 7 – S 0338 – 8/05).

EIN-EURO-JOBS

Einnahmen sind steuerfrei

Einnahmen aus einem Ein-Euro-Job (auch Mehraufwandsentschädigung genannt) sind steuerfrei. Sie werden zuzüglich zum Arbeitslosengeld II gezahlt und eine Anrechnung auf das Arbeitslosengeld II erfolgt nicht.

Durch einen „Ein-Euro-Job“ entstandene Aufwendungen sind nicht als Werbungskosten abzugsfähig, denn durch diese Arbeitsgelegenheiten wird weder ein Arbeitsverhältnis im Sinne des Arbeitsrechts noch im sozialversicherungsrechtlichen Sinne

begründet. Es liegt insbesondere auch keine geringfügige Beschäftigung vor. Für den Arbeitgeber ergeben sich dadurch weder Melde- noch Beitragspflichten (Oberfinanzdirektion Koblenz, Verf. vom 29.11.2004, Az. S 2342 A).

BUCHTIPP

Mängel in Mieträumen

Von Harald Kinne

Das Spektrum der Mängel, die in Wohnungen auftreten können, ist denkbar breit. Und die Streitigkeiten, die sich aus ihnen ergeben können, belasten nicht nur das erforderliche Vertrauensverhältnis zwischen Mieter und Vermieter, sie kosten auch viel Zeit, Nerven und vor allem Geld. Enorme Konfliktpotenziale ergeben sich zum Beispiel durch Feuchtigkeit und Schimmelpilzbildung, durch kalte und laute Wohnungen, undichte Fenster, defekte Sanitärerichtungen, nachbarschaftliche Zwietracht und viele weitere unangenehme Überraschungen. Tropft das Was-

ser erst einmal durch die Decke oder sind die Mietparteien bereits bis aufs Blut verfeindet, ist guter Rat nicht nur teuer, sondern oftmals auch schwer zu bekommen.

Wer wenig Zeit hat, um sich persönlich in seiner Rechtsberatung des Haus & Grund®-Vereins beraten zu lassen, findet als Vermieter im Buch eine Menge guter Anregungen.

Bestellungen: Vertrieb@Grund- eigentum-Verlag.de; ISBN 3-926773-92-8; Kartonierte; 4. Aufl. 2004; 366 Seiten; Preis 19,80 Euro (zzgl. Versandkosten)

Fristlose Kündigung wegen Gewalttätigkeit

Ohne ersichtlichen Grund versetzte eine Mieterin aus Köln einer anderen Bewohnerin einen kräftigen Schlag ins Gesicht und verletzte sie zudem am Arm.

Daraufhin kündigte der Vermieter der „Schlägerin“ fristlos und reichte die Räumungsklage

ein. Das Amtsgericht Köln (Urteil 209 C 242/99) gab dem Vermieter Recht. Eine fristlose Kündigung sei hier gerechtfertigt, da das Verhalten der Mieterin befürchten ließe, dass sie künftig auch noch anderen Mitmietern gegenüber aggressiv werden könne.

Leserbrief zum System der Bezirksschornsteinfegermeister

Liebe Leserinnen und Leser,

der nachfolgende Brief erreichte unsere Redaktion per Mail zur Schornsteinfegerproblematik. Im Abschluss der Beratungen der Arbeitsgruppe Schornsteinfegergesetz lieferte uns Herr Dipl.-Ing. D.-G. Herfurth seine Argumentation zur Sache (in Abstimmung mit Herrn Murzynowski, Vorsitzender von Haus & Grund® Stralsund e.V.) zur Veröffentlichung. Eine konkrete Stellungnahme der Kommission des Landesverbandes, die sich mit der Sache befassen sollte, sowie der Bezirksschornsteinfegerinnung liegt der Redaktion noch nicht vor.

Wir veröffentlichen die elf Argumente gegen das Bezirks-schornsteinfegerwesen von Herrn Dipl.-Ing. D.-G. Herfurth, Stralsund, der sich als „Bekannt gegebener Sachverständiger § 29 a BImSchG“ vorstellte (siehe Bild). Für die vorgebrachten Ar-



gumente im Zusammenhang mit dem System der „Bezirksschornsteinfegermeister“ in der Bundesrepublik Deutschland übernimmt die Redaktion der Zeitung Haus & Grund® Mecklenburg-Vorpommern rechtlich keine Verantwortung, sondern erfüllt damit die Möglichkeit einer freien Meinungsäußerung. Den umfassenden Text (9 DIN-A4-Seiten) können unsere Mitglieder per E-Mail von der Landesgeschäftsstelle erhalten bzw. gegen Erstattung der Druck- und Versandkosten dort postalisch bestellen.

In elf Fragen untersucht Herr Herfurth ausführlich „häufig vorgebrachte Argumente zur Rechtfertigung des Systems der Bezirksschornsteinfegermeister“ auf ihre Aussagekraft:

1. Ist die Messung nach dem BImSchG vergleichbar mit Kontrollen der Kraftfahrzeuge beim TÜV?
2. Ist die Einführung der Schornsteinfegergesetzgebung mit der „Neugestaltung des deutschen

Handwerks ab 1935“ begründbar und gibt es international vergleichbare Gesetzgebungen?

3. Gibt es Gefahrenpotenziale bei Lüftungsanlagen, die durch Kontrollhandlungen des Schornsteinfegers festgestellt werden können, und ist die Einführung solcher Prüfungen mit dem Brand im Flughafen Düsseldorf begründbar?

4. Unterliegt der Schornsteinfeger Datenschutzregelungen und ist er im Rahmen seiner Tätigkeit als staatlich beliehener Unternehmer vereidigt?

5. Führen die Schornsteinfeger ihre Tätigkeiten „frei von wirtschaftlichen Interessen“ durch?

6. Unterliegen Kohlekessel aus DDR-Zeiten nicht dem Bundesrecht, weil sie sonst auf Grund ihrer „Belästigung“ genehmigungsbedürftig wären, und gelten die §§ 30 und 52 (4) BImSchG (die die Gebührenfreiheit nichtgenehmigungspflichtiger Anlagen bei mangelfreier Prüfung regeln) nur bei solchen Anlagen?

7. Werden Feuerungsanlagen unter 11 kW Nennwärmeleistung und Brennwertfeuerstätten nach dem Landesrecht jedes Bundeslandes geregelt?

8. Sind die Handlungen der Schornsteinfeger bei modernen Feuerungsanlagen mit der Erreichung des Schutzzieles bzw. -zweckes gemäß § 1 (2) SchfG begründbar, das hier als Durchsetzung der Feuersicherheit (Betriebs- und Brandsicherheit) aufgeführt ist?

9. Ist durch die Tätigkeit der Schornsteinfeger begründet auf dem SchfG in der BRD eine verbesserte und höhere Feuersicherheit erreicht worden?

10. Dient die Einrichtung der Kehrbezirke der durchgängigen und flächendeckenden Gewährleistung der Feuersicherheit bei niedrigen Gebühren?

11. Wird durch die Tätigkeit der Schornsteinfeger eine Einsparung bei Heizöl und Erdgas erreicht?

In der Zusammenfassung wurde von Herrn Herfurth festgestellt, dass von nichtgenehmigungsbedürftigen Heizungsanlagen keine Gefahr ausgeht, die seiner Meinung nach das Betreten einer Wohnung durch einen an Heizungsanlagen „nur beschränkt qualifizierten, unvereidigten und keinem Datenschutz unterliegenden Schornsteinfeger“ unter Zwang entgegen dem Artikel 13 Grundgesetz, rechtfertigt und somit das Vorhandensein eines weltweit einmaligen Schornsteinfegergesetzes begründet.

Mietkautionseinbehaltung

Ist ein Mietverhältnis beendet und der Mieter drängt auf die Abrechnung sowie Rückzahlung der Mietkaution, kann der Vermieter, selbst wenn er die Wohnung in einem vertragsgemäßen Zustand zurückerhalten hat, einen Teil der Mietkaution zurückbehalten. Dann nämlich, wenn noch eine Betriebskostenabrechnung offen ist und man erwarten kann, dass der Mieter

noch eine Nachzahlung leisten muss.

Vermieter dürfen von der Mietkaution allerdings nur einen Betrag in Höhe der Betriebskostenvorauszahlung für einen Monat einbehalten – mehr nicht. Schließlich könne nach Ansicht der Richter vom Vermieter erwartet werden, dass dieser angemessene Vorauszahlungen vereinbart (Amtsgericht Köln, 201 C 169/02).

Online-Nutzungen nehmen weiter stark zu

Rund 7,3 Millionen Menschen in den neuen Ländern haben zu Hause einen direkten Zugang zum weltweiten Internet-Computernetz.

Die Zahl der Internetnutzer in Ostdeutschland sich in den vergangenen zwei Jahren um 350.000 Personen erhöht hat. Es wird überwiegend für Urlaubsin-

formationen und Online-Einkäuf-

fe genutzt. Während in der Altersgruppe von 18 bis 29 Jahre bereits 87 Prozent das Netz nutzen, sind es in der Gruppe der über 50-Jährigen erst 36 Prozent. Über die Aktivitäten des Landesverbandes Haus & Grund® Mecklenburg-Vorpommern können sich Interessierte unter der Adresse www.haus-und-grund-mv.de informieren.

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 persönliche 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

Gebührenproblem bei Hörfunk- und Fernsehzeitgeräten

Frage: Im letzten Jahr habe ich das Dachgeschoss meines Einfamilienhauses, welches an der Ostseeküste liegt, zu einer Einlieger-Gästewohnung ausgebaut und die Vermietung dem Gemeindebüro ordnungsgemäß gemeldet. Kürzlich besuchte mich ein Herr von der Landesmedienanstalt in Bezug auf die Nutzung von Hörfunk- und Fernsehgeräten bzw. medientauglichen Computern in meinem Haus. Er behauptete, dass die Geräte in der Gästewohnung „Zweitgeräte“ sind, für die ich nun auch Rundfunkgebühren zu zahlen hätte. Ist das richtig?

Antwort: Eine Rundfunkgebührenpflicht beginnt mit dem ersten Tag des Monats, in dem ein Rundfunkempfangsgerät zum Empfang bereitgehalten wird. Die zuständige Landesrundfunkanstalt kann vom Rundfunkteilnehmer oder von Personen, bei denen tatsächliche Anhaltspunkte vorliegen, dass sie ein Rundfunkempfangsgerät zum Empfang bereithalten und dies nicht oder nicht umfassend angezeigt haben, Auskunft über diejenigen Tatsachen verlangen, die Grund, Höhe und Zeitraum ihrer Gebührenpflicht betreffen (Achter Rundfunkgebührenstaatsvertrag § 4; in Kraft seit 1. April 2005). Die Auskunft kann auch von Personen verlangt werden, die mit den erstgenannten Personen in häuslicher Gemeinschaft leben. Der Anspruch auf Auskunft kann im Verwaltungszwangsverfahren durchgesetzt werden. Die Lan-

desrundfunkanstalten dürfen auch Auskünfte bei den Meldebehörden einholen.

Eine Rundfunkgebühr ist nicht zu leisten für weitere Rundfunkempfangsgeräte (Zweitgeräte), die von einer natürlichen Person oder ihrem Ehegatten....

1. in ihrer Wohnung oder ihrem Kraftfahrzeug zum Empfang bereitgehalten werden, wobei für Rundfunkempfangsgeräte in mehreren Wohnungen für jede Wohnung eine Rundfunkgebühr zu entrichten ist;

2. als der allgemeinen Zweckbestimmung nach tragbare Rundfunkempfangsgeräte vorübergehend außerhalb ihrer Wohnung oder vorübergehend außerhalb ihres Kraftfahrzeuges zum Empfang, bereitgehalten werden.

Eine Rundfunkgebührenpflicht besteht nicht für weitere Rundfunkempfangsgeräte, die von Personen zum Empfang bereitgehalten werden, welche mit dem Rundfunkteilnehmer in häuslicher Gemeinschaft leben und deren Einkommen den einfachen Sozialhilferegelsatz nicht übersteigt.

Die Gebührenfreiheit gilt nicht für Zweitgeräte in solchen Räumen eines Hauses oder in Kraftfahrzeugen, die zu anderen als privaten Zwecken genutzt werden (Rundfunkgebührenstaatsvertrag § 5). Auf den Umfang der Nutzung der Rundfunkempfangsgeräte, der Räume oder der Kraftfahrzeuge zu den oben genannten Zwecken kommt es also nicht an.

Lohnt sich der Einbau von selbstreinigendem Glas?

Frage: Was genau versteht man unter selbstreinigendem Glas? Lohnt es sich, beim Einbau neuer Fenster dieses Glas zu verwenden?

Antwort: Das ist eine Glassorte mit einer speziellen Beschichtung auf der Außenseite, die eine dual-aktive Wirkung hat. Wenn sie Tageslicht ausgesetzt wird, reagiert die Beschichtung auf zweifache Weise: Zunächst zersetzt sie organische Schmutzablagerungen und breitet sich nachfolgend Regenwasser als Film auf der Glasoberfläche aus, werden gelöste Schmutzpartikel

selbstständig entfernt. Aus bestimmten Blickwinkeln hat das Glas aufgrund der Beschichtung einen etwas stärkeren Spiegeleffekt als herkömmliches Glas und besitzt meist eine leichte blaue Tönung. Die Beschichtung ist dauerhaft in das Glas eingearbeitet – sie wird also nur dann in Mitleidenschaft gezogen, wenn auch die Glasoberfläche selbst beschädigt wird, z. B. durch spitze Gegenstände, Scheuermittel oder Stahlwolle. Allerdings ist der Preis der Scheiben heute noch deutlich höher als beim herkömmlichen Glas.

Geräuschmissionen von Baustelle

Frage: Mein Nachbar baut an sein Haus einen Anbau und dabei entsteht häufig Maschinen- bzw. Bauaufzugslärm. Er hatte mich im Vorfeld über seine geplanten Baumaßnahmen informiert. Ich hatte es daraufhin allen Mietern meines Hauses mitgeteilt und um Verständnis gebeten, während des Tages möglichst die Fenster geschlossen zu halten. Jetzt will mein Mieter die Miete wegen Lärmbelästigung kürzen. Darf er das?

Antwort: Baustellen sind üblicherweise nicht dauerhaft ortsfest und wirken nur über eine begrenzte Zeit durch Lärmerzeugung auf die Bewohner des Umfeldes ein. Wenn Sie Ihre Mieter rechtzeitig informiert hatten und die Geräuschkulisse den „üblichen Baulärm“ während des Tages nicht überschreitet,

wäre er kaum zur Minderung berechtigt. Zur Beurteilung der Geräuschmissionen von Baustellen existiert ein eigenes Regelwerk, die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (VV BaulärmG). Als wesentlicher Unterschied im Vergleich zur TA Lärm ist zu nennen, dass die Beurteilungszeit „Nachts“ nach der VVBaulärmG die Zeit von 20.00 Uhr bis 7.00 Uhr umfasst. Viele Baumaschinen unterliegen der 15. Bundesimmissionschutzverordnung und liegen damit unter dem zulässigen maximalen Geräuschpegel. Ihr Mieter müsste also definitiv nachweisen, dass die Geräusch-Emissionsgrenzwerte in seinem Wohnraum bei geschlossenem Fenster überschritten wurden. Kann er dieses nicht, wäre seine Mietminderung nicht rechtmäßig.

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

Telefonnummern, Beratungszeiten und -orte (für Mitglieder und Neuaufnahmen)						
Haus & Grund Vereine in M-V	Vorsitzende/r	Telefon	Sprechzeiten		wo...	
			wann...			
Anklam	Holger Krüger	03971 / 243130	2. und 4. Di im Monat 16 – 18 Uhr	17389	Anklam	Pasewalker Allee 23
Boizenburg	Jens Prötzig	038847 / 54526	1. Fr im Monat 19 – 21 Uhr	19258	Boizenburg	Schützstr. 7
Dargun	Hinrick Boeck	039959 / 20345	2. Do im Monat 19 – 20 Uhr	17159	Dargun	Schulstr. 7
Friedland	Norbert Rätth	039601 / 21660	Di 9–12 und Do 9 – 12 + 13 – 17 Uhr (od. tel. Ver.)	17098	Friedland	Marienstr.17
Graal-Müritz	Hans-Jürgen Grönert	038206 / 7060	Termine nach telefonischer Vereinbarung	18181	Graal-Müritz	Löwenzahnweg 3
Greifswald	Eckehard Bürger	03834 / 500159	Mo 17 – 18 Uhr	17489	Greifswald	Wiesenstr. 18
Hagenow	Günter Westendorf	03883 / 722271	1. Mi im Monat 17 – 18 Uhr (oder tel. Ver.)	19230	Hagenow	Fritz-Reuter-Str.11
Malchow	Frank Eckstein	039932 / 13953	Termine nach telefonischer Vereinbarung	17213	Malchow	Kurze Str. 23
Neubrandenburg	Jens Arndt	0395 / 4211749	2. Mo im Monat 17 – 19 Uhr	17033	Neubrandenb.	Südbahnstr. 17
Neustrelitz	Ursula Peuker	03981 / 206264	Termine nach telefonischer Vereinbarung	17235	Neustrelitz	Louisenstr. 18
Parchim	Manfred Paßgang	03871 / 265184	Di 16 – 18 Uhr (oder tel. Vereinbarung)	19370	Parchim	August-Bebel-Str.1
Rechlin	Jürgen Krämer	039823 / 21397	Termine nach telefonischer Vereinbarung	17248	Rechlin	Müritzstraße 26
Ribnitz-Damgarten	Margrid Parr	03821 / 812976	Mo – Fr 8 – 16 Uhr	18347	Ribnitz-Damg.	Lange Str. 86
Rostock	Bernd Läufer	0381 / 455874	Mo 17 – 19 und Do 10 – 12 Uhr	18057	Rostock	Neubramowstr. 12
Schwerin	Monika Rachow	0385 / 5777410	Mo 18 – 19 und Mi 14 – 17 Uhr	19053	Schwerin	Mecklenburgstr. 64
Stralsund	Werner Murzynowski	03831 / 290407	Di und Do 16 – 19 Uhr	18439	Stralsund	Am Knieperwall 1 a
Uecker-Randow	Michael Ammon	03973 / 43800	Termine nach telefonischer Vereinbarung	17309	Pasewalk	Stettiner Str. 25 c
Waren	Özden Weinreich	039928 / 5026	1. Do im Monat 17 – 19 Uhr (oder tel. Ver.)	17219	Waren	S.-Marcus-Str. 45
Usedom (Insel)	Dietrich Walther	03836 / 600439	1. Fr im Monat 17 – 19 Uhr (oder tel. Ver.)	17450	Zinnowitz	Neue Strandstraße 35
Rügen (Insel)	Jochen Richter	038392 / 22317	Termine nach telefonischer Vereinbarung	18546	Sassnitz	Bachstraße 50
Landesverband Haus & Grund® Mecklenburg-Vorpommern						
H&G M-V / Präsident	Lutz Heinecke	0385 / 5777410	Mo 17 – 19 Uhr	19053	Schwerin	Mecklenburgstr. 64
Landesgeschäftsstelle	Frau Ziesemer	0385 / 5777410	Mo 18 – 19 und Mi 14 – 17 Uhr (oder tel. Ver.)	19053	Schwerin	Mecklenburgstr. 64
Redaktion LV-Zeitung	Erwin Mantik	0385 / 2075213	Mo 17 – 18 Uhr (sonst: Tel. 0172 / 3858959)	19053	Schwerin	Mecklenburgstr. 64
Rostock Hausverwaltung	Regina Vietinghoff	0381 / 4900026	Termine nach telefonischer Vereinbarung	18057	Rostock	Neubramowstr. 12
Schwerin Hausverwaltung	Karin Redmann	0385 / 5777408	Termine nach telefonischer Vereinbarung	19053	Schwerin	Mecklenburgstr. 64

Ausführlichen Angaben (Satzungen; Anschriften; Fax; Mailadressen usw.) finden Sie im Internet unter: WWW.HAUS-UND-GRUND-MV.DE