



Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern e.V.



Eigentümerschutz-Gemeinschaft der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer

Haus & Grund®-Positionen zur Landtagswahl in Mecklenburg-Vorpommern am 17. September 2006

Liebe Mitglieder, liebe Leser,

schauen wir uns die rot-rote Politik der letzten Jahre in Mecklenburg-Vorpommern an, wird auffällig, das kaum einmal etwas über die wohnungswirtschaftliche Situation der privaten Eigentümer zu vernehmen war. Man hörte von den hohen Köpfen der Landesregierung bislang auch nichts von deren politischen Vorstellungen für die Zukunft des Landes in diesem Bereich. Doch gerade der Wohnungsbestand und der Bau künftiger Wohnungen bilden in unserem Bundesland nach wie vor einen bedeutenden Wirtschaftsfaktor.

In Mecklenburg-Vorpommern ist die Wohnungsvorsorgung heute so gut wie nie zuvor, den-

noch leiden Privatvermieter zunehmend am Wohnraumleerstand, der Verunstaltung ihres Eigentums durch Schmierereien und den unzumutbar hohen Energiekosten. Nicht wenige Menschen sprechen mittlerweile von einer „taumelnden Demokratie“, einer Zunahme anarchistischer Züge in der Gesellschaft und einem mangelndem Schutz des Privateigentums durch den Staat. Kaum herausgestellt wurden von der SPD/PDS geführten Landesregierung in den letzten Jahren die enormen Leistungen Privater bei der Wohnraumbereitstellung. Wichtig war für die Landesregierung lediglich die Ausnutzung aller Möglichkeiten, die gleichsam einer Unterwanderung des Privateigentums nahe

kamen. Es wurde zu oft übersehen, wie viele Menschen im Land Arbeit im und um den Immobilienbereich herum gefunden haben. Und das meist ohne staatliche Förderungen. Städte und Gemeinden im Land, in denen man sich wohl fühlen kann, wurden in den letzten Jahren zu einem großen Teil von privaten Eigentümern mit großem Aufwand wieder hergerichtet. Wir sind nicht nur unverzichtbar für das Handwerk und den Einzelhandel sondern bildeten mithin die Basis der wohnlichen Geborgenheit unserer Menschen im Land.

Als Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer sind wir alle gefordert, die Politiker vor den Wahlen im Herbst 2006 genau

unter die Lupe zu nehmen und diese künftig wieder für unsere Anliegen sensibler zu machen. Vor der anstehenden Landtagswahl 2006 soll man uns von den Parteien genau sagen, wie es künftig nach der Aufgabe der Eigenheimzulage und der Streichung der degressiven Abschreibung (§ 7 Abs. 5 EStG) weitergehen soll.

Haus & Grund® Mecklenburg-Vorpommern interessiert es brennend, wie die Parteien und die Politiker zu den Belastungen, Einschränkungen und Hemmnissen stehen, die private Immobilieneigentümer seit vielen Jahren erdulden müssen. Haus & Grund® Mecklenburg-Vorpommern will aus diesem Grund vor den Wahlen die Spitzenvertreter der Frak-

tionen des Landtages in das Schweriner Schloss einladen, um unseren Haus & Grund®-Vertretern genau erklären zu lassen, wie es im Land in der Wohnungspolitik weitergehen soll. Denn ein unausgewogenes Mietrecht und ein eigentümerfeindliches Steuerrecht sind schwerste Belastungen, die wir als Eigentümer nach wie vor zu tragen haben. Auch das geplante Antidiskriminierungsgesetz, die Einführung eines völlig unsinnigen Gebäude-Energiepass und die drohende Katastrophe einer Besteuerung von Veräußerungsgewinnen bei Immobilien werden die privaten Eigentümer noch weiter von ihrem Eigentum entfernen, das Wohnen verteuern und den Bürokratismus weiter enthemmen.

Nachweisbar ist, dass Haus & Grund® viel für die Allgemeinheit in Mecklenburg-Vorpommern geleistet hat. Daher dürfen wir von den künftigen Landespolitikern erwarten, dass diese unsere Leistungen wieder stärker würdigen und sich wirksamer mit dem am Gemeinwohl ausgerichteten privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentum befassen. Wohnungspolitik ist für alle Bürger wichtig und für die Wirtschaft Mecklenburg-Vorpommerns bedeutsam. Es wird im Herbst also auf die Wahlentscheidung jedes Einzelnen von uns ankommen, seine richtige Wahl zu treffen.

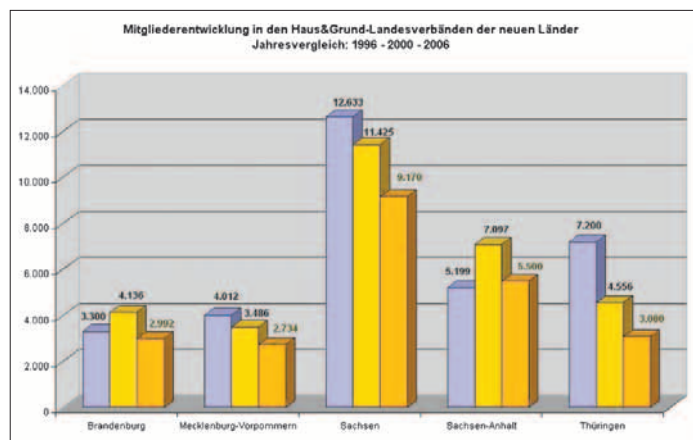
Ihr Erwin Mantik
Ehrenpräsident H & G M-V

MITGLIEDERSCHWUND IN DEN NEUEN BUNDESLÄNDERN

Über ein Viertel weniger Haus & Grund®- Mitglieder innerhalb von zehn Jahren

Während deutschlandweit die Anzahl der Haus & Grund®-Mitglieder relativ konstant bei über 735.000 liegt, sieht dies in den meisten neuen Ländern ganz anders aus. Im Zeitraum von 1996 bis zum Jahr 2006 schrumpfte die Zahl der in den Haus & Grund®-Vereinen der neuen Länder organisierten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer beunruhigend von 32.344 auf 23.476 Mitglieder um insgesamt 27,4 Prozent (siehe Balkengrafik).

Besonders hart traf es innerhalb eines Jahrzehnts Thüringen mit einem Verlust von 4120 Mitgliedern (- 27,4 Prozent), gefolgt von Sachsen mit einem Rückgang um 3463 Mitglieder (- 27,4 Prozent) und Mecklenburg-Vorpommern mit insgesamt 1278 Abgängen (- 31,9 Prozent). Nur in Sachsen-Anhalt gab es eine Ausnahme: Dort stieg die Mitgliederzahl um 5,8 Prozent. Besonders häufig beenden Mitglieder hier ihre Zugehörigkeit zu Haus & Grund®-Vereinen aus demografisch bedingten Gründen.



Viele treten aus, wenn deren individuellen Probleme am Haus oder Grundstück mit Hilfe von Haus & Grund® gelöst wurden, oder sparen als Einfamilienhauseigentümer aus Gründen der Arbeitslosigkeit bzw. des Geldmangels ihren Mitgliederbeitrag.

Strategien zur Gewinnung neuer Mitsreiter bei Haus & Grund® sollten zügig auf die Agenda der

regionalen Haus & Grund®-Vereine gesetzt werden, damit diese zukunftsorientiert mit einem festen Mitgliederbestand weiter arbeiten können. Vor allem wären Strategien notwendig, dass sich mehr junge Menschen in die Vereine einbringen, da in den meisten Ortsvereinen des Ostens das Durchschnittsalter insgesamt heute bei rund 60 Jahren liegt.

STEUERTIPP

Handwerkerleistungen sind ebenfalls als haushaltsnahe Dienstleistungen absetzbar

Bereits seit 2003 wurden im Rahmen der Förderung haushaltsnaher Dienstleistungen Steuerermäßigungen von 20 Prozent für entsprechende Aufwendungen gewährt, maximal waren es bis zu 600 Euro. Zu haushaltsnahen Dienstleistungen gehören neben hauswirtschaftlichen Tätigkeiten (z.B. Reinigung der Wohnung, Kochen und Einkäufen) auch die Pflege von (bedürftigen) Angehörigen, die Kinderbetreuung sowie die Gartenpflege. Auch die von Umzugsspeditionen durchgeführten Umzüge oder einfache handwerkliche Tätigkeiten sind hier einzuordnen, die sich im Wesentlichen auf Schönheitsreparaturen von Wohnraum und kleine Ausbesserungsarbeiten beschränken. Für diese Tätigkeiten konnte bisher die Steuer zusammen um bis zu 600 Euro gemindert werden.

Der Gesetzgeber hat in 2006 das Gesetz zur steuerlichen Förderung von Wachstum und Beschäftigung verabschiedet. Darin enthalten ist nun auch eine ver-

besserte steuerliche Anerkennung haushaltsnaher Dienstleistungen, insbesondere jedoch der Handwerkerleistungen, was steuerlich für Hauseigentümer oder Vermieter besonders interessant sein kann. Denn für alle ab dem Jahr 2006 geleisteten Aufwendungen gilt jetzt, dass 20 Prozent der Arbeitskosten aller Handwerkerleistungen für Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen (maximal 600 Euro) von der Steuerschuld abgezogen werden können. Weitere oben genannte haushaltsnahe Dienstleistungen sind gesondert abzugsfähig. Eine Ausnahme bilden Kinderbetreuungskosten, für diese wurde eine gesonderte Regelung geschaffen.

Steuerlich begünstigt sind auch handwerkliche Tätigkeiten, die von Mietern und Eigentümern für die zu eigenen Wohnzwecken genutzte Wohnung einer Firma in Auftrag gegeben werden.

Bislang war dies z.B.:

- das Streichen und Tapezieren von Innenwänden;

- das Streichen/Lackieren von Türen, Fenstern etc.;
- Schönheitsreparaturen und kleine Ausbesserungsarbeiten, wie das Auswechseln einzelner Fliesen.

Künftig sind u.a. steuerlich ebenfalls absetzbar:

- Erneuerung des Bodenbelags (Teppichboden, Parkett oder Fliesen);
- Modernisierung des Badezimmers;
- Austausch von Fenstern;
- Aufwendungen für Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsarbeiten auf dem Grundstück, wie Garten- und Wegebauarbeiten.

Begünstigt sind generell Tätigkeiten, die in einem inländischen Haushalt des Steuerpflichtigen durchgeführt werden. Die genannten Höchstbeträge sind haushaltsbezogen. Sie verdoppeln sich bei Ehepaaren nicht. Auch in einem Haushalt zusammenlebende Alleinstehende können den Höchstbetrag insgesamt nur einmal in Anspruch neh-

Dass die „denkmal 2006“ in Leipzig Europas Zukunftsmesse ist, wenn es um Restaurierung, Renovierung, Konservierung und Sanierung von Gebäuden geht, wissen bereits viele. Was man vielleicht noch nicht so genau weiß: Warum sollte gerade die „denkmal 2006“ nicht verpasst werden?

Die sächsische Messemetropole Leipzig ist in Deutschland noch vor Köln mit 12.000 und Dresden mit 10.000 Kulturdenkmälern die Denkmahlauptstadt. 15.000 Denkmäler kann man allein in Leipzig entdecken. Als Erinnerung an die Völkerschlacht von 1813 gebaut, ist das Völkerschlachtdenkmal das bekannteste und eindrucksvollste Bauwerk in Leipzig und mit 91 Metern Höhe der größte Denkmalsbau in Europa. Rund 80 Prozent des Denkmalbestands in Leipzig machen die weitgehend erhaltenen Gründerzeithäuser aus, von denen bislang rund drei Viertel saniert wurden. All dies sind gute Gründe für einen „denkmal“-Messebesuch in der Zeit vom 25. bis 28. Oktober 2006: Nationale und internationale Spezialisten

wie Restauratoren und Handwerker, Institutionen, Unternehmen aus allen Disziplinen, die sich der Erhaltung unseres Kulturerbes und der Instandsetzung historischer Gebäude mit Leidenschaft widmen sind vor Ort, an dem sich die Experten begegnen, wie sonst nirgendwo in Europa. Dort ist eine Innovationsplattform, die Kongresse, Foren und Fachveranstaltungen in einer erstklassigen Form verbindet. Ein Muss für alle, die interdisziplinär Neuigkeiten und Erfahrungen austauschen möchten. Mehr als 400 Aussteller präsentieren dort Produkte und Dienstleistungen rund um das Thema Restaurieren, Sanieren, Umbau, ebenso Materialien und Werkzeuge für die Restaurierung und Instandsetzung sowie Leistungen aus Wissenschaft und Technik.

Fachzentren zu Spezialthemen

• **Farbe und Gestaltung:** Hier geht es um Restaurierung von Anstrichen, Fassadenoberflächen und Farbfassungen, Dämmputze und Schlämme in der Sanierung, Oberflächenreinigung und -schutz bis Graffitiabeseitigung – ein spannendes Themenfeld für Restauratoren, Handwerker, Architekten, Planer und Denkmalpfleger.

• **Textiles Kulturerbe:** Die Erhaltung und Restaurierung von historischen Möbelstoffen, Gobelins, Stickereien, Teppichen und Tapeten steht hier im Mittelpunkt. Ein Muss für Restauratoren, Museumsfachleute und auch für private Bauherren.

• **Metall in der Denkmalpflege:** Bei diesem Spezial-Thema geht es um die Restaurierung und Sanierung von Metallobjekten, Schmiede- und Gussobjekten nach historischen Vorlagen, Kunstschmiedearbeiten und europäischer Stahlarchitektur. Stahl in der Denkmalpflege ist ein Schwerpunktthema.

• **Informationstechnologie:** Visualisierung, Vermessung, 3D-

maßigung bei haushaltsnahen Dienstleistungen Voraussetzung, dass die Aufwendungen jeweils durch gesonderte Vorlage der Originalrechnung und dem Kontoauszug nachgewiesen werden. Nach wie vor bleiben bei haushaltsnahen Dienstleistungen ausnahmslos nur die Arbeitskosten begünstigt. Dazu gehören auch die in Rechnung gestellten Fahrtkosten. Materialkosten und Ähnliches sind von einer Steuerermäßigung ausgeschlossen. Um die Steuerermäßigung nicht zu gefährden, achten Sie bitte auf einen getrennten Ausweis der Arbeits- und Materialkosten in der Rechnung.

Steuerlich nicht begünstigt bleiben weiterhin Neuerrichtungen, wie z.B. der Anbau eines Balkons oder Wintergartens o.ä. Dieses würde meist ja auch den absetzbaren finanziellen Rahmen sprengen.

Ma H & G M-V

Anstieg der Betriebskosten

Die Mietnebenkosten für Wohnraum entwickeln sich immer mehr zur „zweiten Miete“. Gas verteuerte sich im vergangenen Jahr in Deutschland um 34 Prozent, Heizöl um fast 33 Prozent, und für Strom mussten die Verbraucher 24 Prozent mehr bezahlen als noch im Jahr 2000. Vergleichsweise moderat waren die Preissteigerungen bei der Müllabfuhr, dem Abwasser und



Die „denkmal 2006“ in Leipzig ist Europas Spitzenmesse für Denkmalschutz

Modelling, 3D-Scanning sind die Zukunftsthemen bei der Bewahrung von Kunst- und Kulturschätzen. Erfahren Sie hier alles über elektronische Dokumentation und Archivierung.

Vorabinfos zum Messebesuch im Internet unter: www.denkmal-leipzig.de

Ihr RA Lutz Heinecke
Präsident H & G M-V

Nachruf

Wir erhielten die traurige Nachricht, dass unser Mitsreiter **Wolfgang Niemann**, Mitbegründer und Vorstandsmitglied von Haus & Grund Schwerin e.V. am 12. Juni 2006 verstorben ist. Unsere aufrichtige Anteilnahme gilt all seinen Angehörigen.

Wir werden seinen großartigen Einsatz für die Rechte der Privateigentümer im Osten Deutschlands nach der Wende 1990 nicht vergessen.

RAin **Monika Rachow**
Vors. H & G Schwerin

RA **Lutz Heinecke**
Präsident H & G M-V

der Wasserversorgung. Die Mietnebenkosten stiegen mit 8,8 Prozent kräftiger als die Wohnungsmieten insgesamt, die im genannten Zeitraum durchschnittlich um knapp sechs Prozent kletterten. Und die Ankündigung vieler Stromversorger, im Jahr 2006 die Preise anheben zu wollen, lässt einen weiteren spürbaren Anstieg der Nebenkosten befürchten.

Erhöhung des Umsatzsteuersatzes von 16 auf 19 Prozent zum 1. Januar 2007

KONTRA GASPREISERHÖHUNGEN

„Ständig dran bleiben!“, heißt die Devise

Worauf sollten H & G-Mitglieder, Vermieter und Selbstständige achten?

Nach Aussagen der Bundesregierung gilt als sicher, dass die geplante Umsatzsteuersatzerhöhung von jetzt 16 Prozent auf 19 Prozent zum 1. Januar 2007 in Kraft treten wird. Der bislang ermäßigte Steuersatz von derzeit sieben Prozent wird nicht verändert. Das betrifft die bekannten Bereiche wie Lebensmittel etc. Eine gute Vorbereitung auf den Wechsel könnte helfen, bares Geld zu sparen, wenn man sich auf die Steuersatzerhöhung beim Übergang sinnvoll einstellt. Der geplante Steuersatz von 19 Prozent tritt demnach bei allen Lieferungen bzw. sonstigen Leistungen, die nach dem 31. Dezember 2006 erfolgen ein.

Nicht entscheidend ist der Vertragsabschluss, das Datum einer Bestellung oder die Vereinnahmung von Entgelten bzw. Teilentgelten. So könnten z. B. im November 2006 bestellte Waren von Privatkunden beim Händler zunächst bei Vertragsabschluss noch mit einem Steuersatz von 16 Prozent zugrunde gelegt werden. Erfolgt jedoch die Auslieferung erst im Januar 2007, wäre die Lieferung mit 19 Prozent zu versteuern. Das würde bei größeren Ausgaben den Preis deutlich erhöhen (+ 3 Prozent des Nettopreises). Zu beachten ist außerdem, dass eine Abwälzung des Mehrbetrages in der Regel nicht möglich sein wird. Sollte allerdings ein Kaufvertrag vor dem 1. September 2006 abgeschlossen worden sein, hat der Leistende einen gesetzlichen Anspruch auf Ausgleich der Mehrbelastung, soweit keine dem entgegenstehenden vertraglichen Vereinbarungen abgeschlossen wurden. Man kann die erhöhte Umsatzsteuer also nur vermeiden, wenn Lieferungen oder sonstige Leistungen

noch bis zum Ende des Kalenderjahres 2006 realisiert werden. Dies trifft natürlich auch für steuerpflichtige Entnahmen zu.

Besonderheiten in der Baubranche

In der Baubranche werden die Bauleistungen üblicherweise erst dann erbracht, wenn das fertige Bauwerk übergeben und vom Bauherren abgenommen wurde. Der Umsatzsteuersatz, der zu diesem Zeitpunkt gilt, ist für die gesamte Bauleistung ausschlaggebend.

Beispiel: Abschluss eines Bauvertrages (z. B. für einen Hausanbau oder Einfamilienhausneubau) für einen Bruttopreis von 174.000 Euro (inkl. 16 Prozent MwSt.) im September 2006 mit einem geplanten Fertigstellungstermin zum 31. Dezember 2006 würde bei einer verzögerten Fertigstellung und Übergabe erst zum 20. Januar 2007 eine Mehrbelastung von 3782 Euro gegenüber einer Fertigstellung noch in 2006 betragen.

Umgehung: Die steuerliche Mehrbelastung bei Leistungsausführung nach dem 31. Dezember 2006 kann durch die vertragliche Vereinbarung und Erbringung von mehreren Teilleistungen statt einer Gesamtleistung verringert werden. Voraussetzung ist, dass dann die Teilleistungen noch vor dem 1. Januar 2007 übergeben und abgenommen werden. Noch mit 16 Prozent zu versteuernde Teilleistungen liegen immer dann vor, wenn es sich grundsätzlich um einen wirtschaftlich abgrenzbaren Teil einer Gesamtleistung handelt, dieser Teil 2006 erbracht, d. h., übergeben wird (Gewährleistungsfristen beginnen), die Vereinbarungen darüber bereits bei Baubeginn erfolgen (Festlegungen im Werkvertrag, Bauakte usw.) und das Teilentgelt geson-

dert abgerechnet wird. Wirtschaftlich abgrenzbare Teilleistungen wären z. B. das Ausheben der Baugrube, Errichtung einer Bodenplatte, Erstellen des Rohbaus, Errichtung der Heizungsanlage usw. Erforderlich ist die tatsächliche Durchführung der vertraglichen Vereinbarungen, die zudem in schriftlicher Form dokumentiert sein muss. Bei der Vereinbarung von Festpreisen scheiden Teilleistungen allerdings aus.

Wichtig: Für alle Teilleistungen, die noch im Kalenderjahr 2006 vereinbart, ausgeführt und übergeben werden, kann noch der Steuersatz von 16 Prozent angewendet werden. Nicht entscheidend ist dabei, wann die Abrechnung darüber erfolgt.

Ähnlich ist es bei Dauerleistungen. Typisch für Dauerleistungen sind z. B. gewerbliche Grundstücksvermietungen, Leasing- oder Wartungsverträge, Überwachungen usw. Sie werden grundsätzlich an dem Tag ausgeführt, an dem der vereinbarte Leistungszeitraum endet. Wird die Zahlung des Entgelts in den Verträgen dagegen für kürzere Abrechnungszeiträume vereinbart (z. B. monatliche Miet- oder Leasingzahlungen), liegen insoweit Teilleistungen vor. Sie gelten mit dem Ende des vereinbarten Abrechnungszeitraums als erbracht.

Derart vereinbarte Dauerleistungen, die nach dem 31. Dezember 2006 erbracht werden, sind mit einem Steuersatz von 19 Prozent zu berechnen. Davon betroffen sind insbesondere die steuerpflichtigen monatlichen Mieten ab Januar 2007. Um u. a. den Leistungsempfängern einen entsprechenden Vorsteuerabzug zu ermöglichen, müssen die bisherigen Vertragsvereinbarungen an den neuen Steuersatz angepasst werden. Dies kann dadurch geschehen, indem der Leistende z. B. einen gewerblichen Mietver-

trag ändert, der den geltenden Rechnungserfordernissen genügen muss bzw. monatliche Abrechnungen erstellt, in denen eine Umsatzsteuer von 19 Prozent gesondert ausgewiesen ist. Auch hierbei sind die neuen Rechnungslegungsvorschriften zu beachten. Die monatlichen Zahlungsbelege sind derart zu ändern, dass sowohl der Steuersatz von 19 Prozent als auch die gesondert ausgewiesene Umsatzsteuer in korrekter Höhe aufgenommen wird. Am Praktikabelsten dürfte in diesen Fällen die Anpassung der bestehenden Verträge an den neuen Steuersatz von 19 Prozent sein.

Beachten Sie dabei, dass bei der Änderung der Mietverträge die ab dem 1. Januar 2004 geltenden neuen Rechnungslegungsvorschriften vollumfänglich anzuwenden sind. Aus diesem Grund sollten die Verträge daraufhin geprüft werden, inwieweit folgende Angaben enthalten sind:

- Name und vollständige Anschrift des Vermieters und des Mieters
- Steuernummer oder USt-IdNr. des Vermieters
- Datum des Mietvertrages (Änderungsvertrages)
- einmalige Vertragsnummer (Wohnungs- oder Objekt-, Mietnummer oder fortlaufende Nummerierung)
- Abrechnungszeitraum
- Entgelt (Nettobetrag)
- Steuersatz und gesondert ausgewiesener Steuerbetrag
- oder einen Hinweis auf Steuerfreiheit der Vermietung

Haus & Grund® M-V empfiehlt, Änderungen von Dauerleistungsverträgen ggf. mit den für den Steuerbereich zuständigen Spezialisten ihres Haus & Grund®-Vereins abzustimmen. Das sollte jedoch terminlich rechtzeitig vor der Umstellung Ende 2006 erfolgen.

H & G M-V

Vorsicht bei Neu- oder Nachverlegungen von Erdleitungen in Privatgrundstücken

Welche Duldungspflichten und Rechte haben Grundeigentümer?

Nachdem Grundeigentümer gegen die Verlegung von Rohren zu telekommunikativen Zwecken auch beim Bundesgerichtshof keinen Erfolg hatten, wandten diese sich an das Bundesverfassungsgericht – ebenso erfolglos.

Im Streitfall hatte das beklagte Energieversorgungsunternehmen zunächst zwei Schutzrohre zur Aufnahme von Lichtwellenleiterkabeln in eine für die Energieversorgung durch beschränkt persönliche Dienstbarkeit grundbuchlich gesicherte Leitungsstrasse nachverlegt. Später betrieb dann die Beklagte den Einbau eines weiteren Schutzrohrbündels zu telekommunikativen Zwecken in einem Abstand von vier Metern zu der Gasleitung. Mit ihrer Verfassungsbeschwerde rügten die Grundeigentümer eine Verletzung ihres Eigentumsgrundrechtes und einen Verstoß gegen das Rechtsstaatsprinzip. Das Bundesverfassungsgericht hat mit Be-

schluss vom 26. August 2002 (Az.: 1 BvR 142/02) die Verfassungsbeschwerde der Grundeigentümer nicht angenommen. Die Duldungspflicht nach dem TKG stelle keine Enteignung dar, sondern eine Inhaltsbestimmung des Eigentums. Das Gesetz erlege dem jeweiligen Grundeigentümer allein eine erweiterte Duldungspflicht auf, ohne das Eigentum an dem in Anspruch genommenen Grundstücksteil ganz oder teilweise zu entziehen.

Bei der Inhaltsbestimmung des Eigentums müsse der Gesetzgeber jedoch die schutzwürdigen Interessen des Eigentümers und die Belange des Gemeinwohls zu einem gerechten Ausgleich und ausgewogenen Verhältnis bringen. Dazu hat das Bundesverfassungsgericht unter anderem hervorgehoben, dass die gesetzliche Duldungspflicht regelmäßig an einer mit Einverständnis des Eigentümers ergangenen Vorbelas-

tung des Grundstücks anknüpfe. Diese sei dadurch begrenzt, dass durch die Errichtung, den Betrieb und die Erneuerung von Telekommunikationslinien die Nutzbarkeit des Grundstückes nicht dauerhaft zusätzlich eingeschränkt werden dürfe. Schließlich könne der Grundeigentümer darüber hinaus für die erweiterte Nutzung zu Zwecken der Telekommunikation einen Ausgleich in Geld verlangen, sofern bisher keine Leitungswege vorhanden seien, die zu Zwecken der Telekommunikation genutzt werden könnten. Schließlich führe auch die vom BGH vorgenommene Auslegung von § 57 TKG zu keinen dauerhaften Einschränkungen der Nutzbarkeit des Grundstückes, die über das vorher vom Eigentümer eingeräumte Maß hinausgingen.

Bei der Nachrüstung von grundbuchlich gesicherten Energieversorgungsleitungen mit Te-

lekommunikationslinien bleibt diesen allein noch das Recht, auf einen angemessenen Geldausgleich zu bestehen. Dessen Höhe bemisst sich – der Rechtsprechung des BGH zufolge – nach dem Entgelt, das nach den jeweiligen Marktverhältnissen für die Einräumung des Nutzungsrechts gezahlt wird.

Da bereits zu DDR-Zeiten Leitungen aller Art meist ohne die Zustimmung der betroffenen Eigentümer in die Erde verlegt wurden, sind die Betroffenen heute damit in einen deutlichen Nachteil geraten und sollten sich berechtigt dagegen wehren. Denn im Falle von An- oder Neubauten auf dem eigenen Grundstück liegen dann die seinerzeit illegal verlegten Leitungen im Erdreich und behindern damit eine vom Eigentümer gewollte Nutzungsänderung, falls ein Fundament oder ähnliches für einen An- oder Neubau benötigt wird, die Fläche jedoch vor Jahrzehnten bereits grundbuchseitig z. B. vom Energieversorger in Beschlag genommen wurde. Hinzu kommen die immer wieder notwendigen Aufgrabungen, falls unterirdisch z. B. Kabelschäden etc. auftreten. Da werden gepflasterte Flächen stets neu aufgerissen, anschließend häufig nur mangelhaft wieder hergestellt und nach kurzer Zeit bilden sich Unebenheiten bzw. Löcher, die meist auf Kosten der Eigentümer wieder beseitigt werden müssen. Betroffene Eigentümer sollten sich daher in ihrem Haus & Grund®-Verein beraten lassen, wie man effektiv gegen das Alt-Unrecht vorgehen sollte und wie man sich erfolgreich gegen Versuche wehren kann, ungewollte Kabel- oder Rohr-Neuverlegungen auf dem eigenen Grund abzuwehren.

E. Mantik, H & G M-V

MIETRÜCKSTÄNDE

Mieter müssen ungefragt ihre Situation offen legen

Das Landgericht Bonn hat mit Beschluss vom 16. November 2005 (Az.: 2 T 312/05 und 6 S 326/05) eine harte Entscheidung für Mieter getroffen: „Ist über das Vermögen eines Mietinteressenten das Insolvenzverfahren eröffnet, ist er verpflichtet, vor Abschluss eines Mietvertrages den potenziellen Vermieter ungefragt darüber aufzuklären, wie auch darüber, dass das Vormietverhältnis wegen Nichtzahlung des Mietzinses gekündigt und er deshalb zur Räumung verurteilt ist“.

Bemerkenswert ist die Tatsache, dass der Mietinteressent dem Vermieter ungefragt Auskunft geben muss, d. h. auch wenn der Vermieter explizit keine schriftliche Selbstauskunft über diesen Sachverhalt verlangt hat. Das Gericht begründet dies mit der wesentlich erhöhten Gefahr für den Vermieter, seine Ansprüche gegen den potenziellen Mieter nicht realisieren zu können. Er muss befürchten, dass der Mieter bei Abschluss eines neuen Mietvertrages mit der Zahlung wieder in Verzug gerät. Nur in Kenntnis der wirtschaftlichen Lage des Mietinteressenten kann der Vermieter sich frei entscheiden, ob er einen Mietvertrag

gleichwohl abschließen möchte. Unterlässt der Mieter die Aufklärung hierüber, kann der Vermieter den Mietvertrag unmittelbar wegen arglistiger Täuschung anfechten und Räumungsklage erheben. Für die fristlose Kündigung muss er in diesem Fall nicht erst einen Zahlungsrückstand von zwei Monatsmieten abwarten.

Sicherer vermieten als H & G-Mitglied

Die Argumentation des Gerichts, wonach der Vermieter ein unverzichtbares Interesse über die wirtschaftliche Situation eines potenziellen Mieters hat, bestätigt wieder einmal mehr die Bedeutung von Selbstauskunft, Mieterempfehlung, Solvenzcheck, Haus & Grund®-Mietverträgen und Rechtsschutz-Versicherung, die interessierten Mitgliedern von den Vereinen praktisch als Haus & Grund-Sicherheitspaket angeboten werden. Informationen über diese Haus & Grund-Leistungen erhalten Sie in Ihrem regionalen Haus & Grund®-Ortsverein.

H & G M-V

VERSICHERUNGEN

Falsche Angaben gefährden Versicherungsschutz

Macht ein Versicherter in einer Schadensanzeige schuldhaft falsche Angaben, setzt er seinen Versicherungsschutz aufs Spiel. Bis zum Beweis des Gegenteils darf die Versicherung sogar davon ausgehen, dass er die vertragliche Aufklärungspflicht vorsätzlich verletzt hat, so dass die Leistung verweigert werden kann.

Im vorliegenden Fall war eine Landwirtin durch einen Sturz bei einer Radtour verletzt worden, hatte in der Unfallanzeige aber ihre Zuckerkrankheit verschwie-

gen. Als die Unfallversicherung von der Erkrankung erfuhr, lehnte sie alle Zahlungen mit der Begründung ab, dass die Frau bewusst unwahre Angaben gemacht habe. Die Frau verklagte die Versicherungsgesellschaft daraufhin auf rund 7500 Euro.

Das Oberlandesgericht Nürnberg wies diese Klage mit der Begründung ab, mit dem Verschweigen ihrer Vorerkrankung habe die Frau vorsätzlich gegen ihre vertragliche Aufklärungspflicht verstoßen.

IMPRESSUM



Haus & Grund
Eigentümerschutz-Gemeinschaft

Ausgabe für Mecklenburg-Vorpommern

Herausgeber: Landesverband Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern e.V. Heinrich-Mann-Str. 11/13 19053 Schwerin Tel. (0385) 5777-410 Fax (0385) 5777-411

Redaktion M-V: Erwin Mantik Haus & Grund M-V e.V. Bosselmannstr. 11 a 19063 Schwerin Tel. u. Fax: (0385) 2 07 52 13 Funktelefon (01 72) 3 85 89 59 E-Mail: Haus-u-Grund-Red@t-online.de

Anzeigenaufträge und Zuschriften: Bitte an die Redaktion senden.

Auflage: 5.000

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?

Wer sich von unseren Mitgliedern aktiv als „Zeitungsschreiber“ betätigen möchte, sollte sich überwinden. Wir brauchen weiterhin Texte und Bilder aus Ihrer Stadt bzw. Region. Rufen Sie bitte die H & G-Geschäftsstelle in Schwerin an, wenn Sie an einer Mitgestaltung interessiert sind.

Ihre Redaktion H & G M-V

VERMIETERPFANDRECHT

UMLAGEMABSTÄBE

Zwangsräumung einer Wohnung ohne Räumung?

Vorgestellt: Das problematische „Berliner Modell“

Ein Horrorszenario: Nach überlangem Rechtsstreit durch zwei Instanzen ist endlich ein vollstreckbarer Räumungstitel gegen den schon lange nicht mehr zahlenden Mieter in der Welt. Nachdem der Gerichtsvollzieher aus Krankheit und Urlaub zurück im Dienst ist und ein Vorschuss von 2000 Euro eingezahlt wurde, findet die Räumungsvollstreckung statt. Die Sachen des Mieters erweisen sich als unpfindbar oder jedenfalls unverwertbar und werden eingelagert, später dann entsorgt – auf Kosten des Vermieters versteht sich.

In Berlin hat sich dagegen eine Variante der Räumungsvollstreckung entwickelt, die es ermöglicht, zumindest die Räumungskosten im Rahmen zu halten, das

so genannte „Berliner Modell“. Dabei beschränkt der Vermieter den Räumungsauftrag an den Gerichtsvollzieher darauf, lediglich den Schuldner aus der Wohnung zu setzen, während alle Gegenstände in der Wohnung verbleiben, weil sich der Vermieter an der gesamten in der Wohnung befindlichen Habe des Mieters eines Vermieterpfandrechts berührt (das in Wahrheit an den unpfindbaren Gegenständen nicht besteht). Nach einem Beschluss des BGH vom 17. November 2005 (Az.: I ZB 48/05) muss der Gerichtsvollzieher einen derart beschränkten Auftrag ausführen. Er hat nichts weiter zu tun, als den Mieter mit hoheitlicher Gewalt aus der Wohnung zu schaffen, der Vermieter kann dann sofort die Schlösser austauschen.

Das klingt gut. Aber die Probleme mit dem „Berliner Modell“ fangen an, wenn der Vermieter erst einmal im Alleinbesitz der Habe des Mieters ist. Verwertbare Gegenstände dürfen nicht frei veräußert werden, sondern sind in der Regel zu versteigern. Müll im engeren Sinne kann entsorgt werden. Dazu zählen aber nicht die wertlosen Gegenstände, die noch benutzt werden können, wie etwa Kleidung, Möbel und persönliche Erinnerungsstücke des Mieters. Sie sind ihm auf Verlangen kostenlos herauszugeben. Die in der Wohnung verbliebene Habe ist also zunächst einmal zu sortieren. Hier ist dringend die Inanspruchnahme rechtlicher Beratung geboten.

Wird etwas veräußert oder be-

schädigt oder kommt es sonst abhanden, bestehen Schadenersatzansprüche des Mieters. Das „Berliner Modell“ eignet sich daher nur für Vermieter, die zuverlässiges Personal für die Räumung und ausreichenden Lagerraum für die befristete Einlagerung zur Verfügung haben. Unabdingbar ist die Anfertigung eines Räumungsprotokolls mit detaillierter Bestandsliste und Fotos.

Weiterer Nachteil ist, dass der Vermieter auf eigene Kosten verpflichtet ist, dem Schuldner wieder Besitz an den Sachen zu verschaffen, die einerseits nicht Müll im engeren Sinne sind und andererseits tatsächlich nicht dem Vermieterpfandrecht unterliegen. Das kann dazu führen, dass letztlich der Vermieter auf eigene Kosten den Umzug des Mieters durchführt. Wenn das mit eigenen Leuten gemacht werden kann, ist es aber immer noch billiger als die Komplett-einlagerung durch den Gerichtsvollzieher. Im Übrigen hilft oft der Kontakt zur Sozialbehörde. Bei Anspruch auf Sozialhilfe muss demnach auch Umzugskostenhilfe geleistet werden.

RA Niemann, Schwerin



Der Autor RA Henning Niemann aus Schwerin ist Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Allgemeine Hinweise zur Gestaltung der Betriebskosten

Die Betriebskosten werden in der Regel im Wohnraummietvertrag gesondert aufgezählt. So auch im Formularmietvertrag von Haus & Grund®. Zulässig ist es, für Betriebskosten eine angemessene Vorauszahlung mit dem Mieter zu vereinbaren, über die der Vermieter jährlich konkret abrechnen muss. Die Vertragsparteien können den Umlagemaßstab, nach dem die Betriebskosten umgelegt werden, vertraglich frei vereinbaren.

Gebräuchliche Abrechnungsmaßstäbe:

- nach dem Verbrauch/nach dem Verursacher,
- nach der Wohnfläche,
- nach der Anzahl der Personen, die in einem Haus wohnen (weniger gebräuchlich)

Wenn zwischen den Vertragsparteien nichts anderes vereinbart wurde, gilt § 556a BGB. In diesem Fall ist der Wohnflächenmaßstab gesetzlich vorgeschrieben – allerdings mit zwei Ausnahmen:

1. gilt für die Kosten der Heizung und der Warmwasserversorgung aus zentralen Anlagen einschließlich von Fernwasser und Fernwärme. Diese Kosten müssen nach der Verordnung über die Heizkostenabrechnung abgerechnet werden. Danach gilt als

Faustregel, dass 50 bis 70 Prozent der Kosten für Heizung und Warmwasser nach dem jeweiligen Verbrauch abzurechnen sind.

2. gilt für alle Kosten, die bereits verursachungs- oder verbrauchsabhängig erfasst werden. Diese Kosten müssen dann auch verursachungs- oder verbrauchsabhängig abgerechnet werden, da dies der gerechteste und in der Regel auch der umweltfreundlichste Maßstab ist. Deshalb gibt es hier auch eine Ausnahme von dem Grundsatz, dass vertragliche Vereinbarungen über den Abrechnungsmaßstab vorgehen.

Zu den Wohnraum-Betriebskosten gehören in der Regel:

- Anteilige Grundsteuer,
- Kosten für Wasser,
- Entwässerung,
- Heizung,
- Warmwasser,
- Aufzug,
- Müllabfuhr,
- Schornsteinreinigung,
- Straßenreinigung, Winterdienst,
- Hausreinigung,
- Gartenpflege,
- Beleuchtung,
- Sach- und Haftpflichtversicherung,
- Hauswart,

- Maschinelle Wascheinrichtungen,
- Gemeinschaftsantenne und Verteileranlage für ein Breitbandkabel SAT-Gemeinschaftsantenne etc.

Vereinbart werden kann jedoch auch eine BK-Pauschale, die dann nicht abgerechnet wird. Sofern die Pauschale nicht mehr kostendeckend ist, kann der Vermieter die Pauschale nur dann erhöhen, wenn er dies im Mietvertrag ausdrücklich geregelt hatte (§ 560 Abs. 1 BGB). Die meisten Vermieter und Mieter vereinbaren Betriebskostenvorauszahlungen, welche nach dem Gesetz (§ 556 Abs. 2 BGB) angemessen sein müssen. Nicht zu den Betriebskosten gehören u. a. die Kosten für die Wohnungs- oder Immobilienverwaltung.

Der Vermieter hat die Betriebskosten jährlich unter dem „Grundsatz der Wirtschaftlichkeit“ abzurechnen. Spätestens 12 Monate nach Ablauf der Abrechnungsperiode sollte der Vermieter die Abrechnung über die Betriebskosten dem Mieter zustellen. Danach kann der Vermieter keine Nachforderungen mehr geltend machen, es sei denn, er hat die Verspätung nicht zu vertreten.

BETRIEBSKOSTENSTEIGERUNG

Wirtschaftlichkeitsgebot ist zu beachten

Der Vermieter verlangt von Mietern eines Gewerbeparks Nebenkostennachzahlungen in beträchtlicher Höhe. Die ergeben sich u. a. daraus, dass die Objektüberwachungs- und die Hausmeisterkosten gegenüber dem Vorjahr um 69 Prozent gestiegen waren. Das Berliner Kammergericht (Urteil vom 12. Januar 2006, Az: 12 U 216/04) hat der Durchsetzbarkeit solcher Forderungen Grenzen gesetzt: Sind einzelne Positionen der Betriebskosten gegenüber dem Vorjahr jeweils über 10 Prozent gestie-

gen, obliegt es dem Vermieter, dafür nachvollziehbare Gründe anzugeben. Legt der Vermieter die Gründe der Preissteigerung nicht im Einzelnen dar, wozu auch gehört, dass er erläutert, warum sie unvermeidlich waren, kann er – wegen Verstoßes gegen den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit – diese Nebenkosten nur in Höhe der im Vorjahr angefallenen Beträge auf die Miete umlegen.

RA Niemann Schwerin

Ersatzbauten im Außenbereich sind nicht zulässig

Im zu Grunde liegenden Streitfall beantragte die Klägerin die Erteilung eines Vorbescheides für die Errichtung eines als Doppelhaus bezeichneten Gebäudes im Außenbereich, das sie nach Abriss des vorhandenen ehemaligen Bauernhauses an dessen Stelle setzen wollte. Das neue Bauwerk sollte sich nach Art eines Zwillingsbaus aus zwei Haushälften mit einer auf ganzer Länge gemeinsamen Zwischenwand und spiegelbildlichen Grundrissen zusammensetzen.

Die Klägerin blieb auch beim Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) erfolglos. Nach der maßgeblichen Vorschrift des § 35 Abs. 4 Nr. 2 Baugesetzbuch sei die Zulässigkeit des Ersatzbaus dann gegeben, wenn die Gleichartigkeit von Alt- und Ersatzbau anzunehmen sei. Die Gleichartigkeit beurteile sich nach dem

Standort, dem Bauvolumen, der Nutzung und der Funktion des Ersatzbaus. Diese Gleichartigkeit liege im Streitfall nicht vor, weil durch den Ersatzbau eine zweite Wohneinheit geschaffen werde. Die Verdoppelung der Zahl der Wohneinheiten und die Aufteilung der Großfamilie auf zwei Haushalte erhöhe zudem die Gefahr, dass im Fall des Ablebens oder des Wegzuges einer Partei selbstständig nutzbarer Wohnraum frei werde. Dieser könnte dann zur Vermeidung von Leerstand Dritten überlassen werden. Ein solcher Zuzug von Dritten widerspreche dem vom Gesetzgeber gewollten Schutz des Außenbereiches und sei daher unzulässig. (Urteil des BVerwG vom 19. Februar 2004, Az.: 4 C 4/03).

H & G M-V

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 (siehe unten) entnehmen.

Falls Sie persönlich Fragen zu aktuellen wohnungspolitischen bzw. mietrechtlichen Problemen haben, schreiben oder mailen Sie an: Redaktion Haus & Grund M-V, Heinrich-Mann-Str. 11/13, 19053 Schwerin, E-Mail: haus-u-grund-red@t-online.de

DDR-Garagengrundstücke

Frage: Stimmt es, dass die Pachtverträge für Garagengrundstücke ab 2007 gekündigt werden können, ohne dass ich als Grundstückseigentümer den Pächtern noch Entschädigungen zahlen muss?

Antwort: Ja, es dauert nicht mehr lange, dann kann der Pachtvertrag gekündigt werden. Präziser: Die Verträge können voraussichtlich ab dem 1. Januar 2007 gekündigt werden, ohne dass noch eine Entschädigung zum Zeitwert gezahlt werden muss. Entschädigungen wären dann ggf. noch vom Pächter

mit einer Klage auf „ungerechtfertigte Bereicherung“ des Grundstückseigentümers zu erzielen. In jedem Fall fällt mit der Pflicht der Entschädigung zum Zeitwert ein bislang sehr wirksames Hindernis gegen Kündigungen für den Eigentümer weg.

Wer also noch eine Garage aus DDR-Zeiten auf Pachtland benutzt, sollte wissen: Der Pachtvertrag kann ab 2007 vom Grundstückseigentümer gekündigt werden, ohne dass dieser noch eine nennenswerte Entschädigung zahlen muss.

Wolkenbruch nicht planbar?

Frage: Kann ich unsere Gemeinde dafür haftbar machen, dass diese den Schaden behebt, der nach dem letzten Wolkenbruch dazu führte, dass ein Teil meines Grundstückes durch aus der Kanalisation austretende Abwässer stark verschmutzt wurde und eine erhebliche Geruchsbelästigung eintrat?

Antwort: Leider nein. Eine Gemeinde kann sich nach Ansicht des BGH auf höhere Gewalt berufen und muss einem Grundstückseigentümer keinen Scha-

denersatz zahlen, wenn es innerhalb von dreieinhalb Stunden 100 mm geregnet hatte, infolgedessen Wasser aus der kommunalen Kanalisation austrat und das Grundstück überschwemmte; da eine derartige Niederschlagsmenge höchstens alle 100 Jahre zu erwarten ist, ist eine Kommune nicht verpflichtet, für solche Fälle Abwasserrohre mit größerem Durchmesser zu verlegen (Urteil des Bundesgerichtshofs vom 22. April 2004 – III ZR 108/03).

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...	wo...		
Anklam	Holger Krüger	039 71/24 31 30	2. und 4. Di im Monat	16–18 Uhr	17389 Anklam Pasewalker Allee 23	
Boizenburg	Jens Prötzig	0388 47/5 45 26	1. Fr im Monat	19–21 Uhr	19258 Boizenburg Schützenstr. 7	
Friedland	Norbert Räh	0396 01/2 16 60	Di 9–12 und Do 9–12 + 13–17 Uhr (od. tel. Ver.)		17098 Friedland Marienstr. 17	
Graal-Müritz	Hans-Jürgen Grönert	0382 06/70 60	Termine nach telefonischer Vereinbarung		18181 Graal-Müritz Löwenzahnweg 3	
Greifswald	Eckehard Bürger	0383 4/50 01 59	Mo 17–18 Uhr		17489 Greifswald Wiesenstr. 18	
Hagenow	Günter Westendorf	0388 3/72 22 71	1. Mi im Monat	17–18 Uhr (oder tel. Ver.)	19230 Hagenow Fritz-Reuter-Str. 11	
Malchow	Frank Eckstein	0399 32/1 39 53	Termine nach telefonischer Vereinbarung		17213 Malchow Kurze Str. 23	
Neubrandenburg	Jens Arndt	0395/421 17 49	2. Mo im Monat	17–19 Uhr	17033 Neubrandenburg Südbahnstr. 17	
Neustrelitz	Ursula Peuker	0398 1/20 62 64	Termine nach telefonischer Vereinbarung		17235 Neustrelitz Louisenstr. 18	
Parchim	Manfred Paßgang	038 71/26 51 84	Di 16–18 Uhr (oder tel. Vereinbarung)		19370 Parchim August-Bebel-Str. 1	
Rechlin	Jürgen Krämer	0398 23/2 13 97	Termine nach telefonischer Vereinbarung		17248 Rechlin Müritzstraße 26	
Ribnitz-Damgarten	Margrid Parr	038 21/81 29 76	Mo–Fr 8–16 Uhr		18347 Ribnitz-Damg. Lange Str. 86	
Rostock	Bernd Läufer	0381/45 58 74	Mo 17–19 und Do 10–12 Uhr		18057 Rostock Wismarsche Str. 50	
Schwerin	Monika Rachow	0385/5 77 74 10	Mo 18–19 und Mi 14–17 Uhr		19053 Schwerin Heinrich-Mann-Str. 11/13	
Stralsund	Werner Murzynowski	038 31/29 04 07	Di und Do	16–18 Uhr	18439 Stralsund Am Knieperwall 1a	
Uecker-Randow	Michael Ammon	039 73/4 38 00	Termine nach telefonischer Vereinbarung		17309 Pasewalk Stettiner Str. 25 c	
Waren	Özden Weinreich	0399 28/50 26	1. Do im Monat	17–19 Uhr (oder tel. Ver.)	17219 Waren S.-Marcus-Str. 45	
Usedom (Insel)	Dietrich Walther	038 36/60 04 39	1. Fr im Monat	17–19 Uhr (oder tel. Ver.)	17450 Zinnowitz Neue Strandstraße 35	
Rügen (Insel)	Jochen Richter	0383 92/2 23 17	Termine nach telefonischer Vereinbarung		18546 Sassnitz Bachstraße 50	

Landesverband Haus & Grund® Mecklenburg-Vorpommern						
H & G M-V/Präsident	Lutz Heinecke	0385/5 77 74 10	Mo 17–19 Uhr		19053 Schwerin	Heinrich-Mann-Str. 11/13
Landesgeschäftsstelle	Frau Knop	0385/5 77 74 10	Mo 18–19 und Mi 14–17 Uhr (oder tel. Ver.)		19053 Schwerin	Heinrich-Mann-Str. 11/13
Redaktion LV-Zeitung	Erwin Mantik	0385/2 07 52 13	Mo 17–18 Uhr (sonst: Tel. 01 72/385 89 59)		19063 Schwerin	Bosselmannstr. 11a
Rostock Hausverwaltung	Regina Vietinghoff	0381/490 00 26	Termine nach telefonischer Vereinbarung		18057 Rostock	Wismarsche Str. 50
Schwerin Hausverwaltung	Karin Redmann	0385/5 77 74 08	Termine nach telefonischer Vereinbarung		19053 Schwerin	Heinrich-Mann-Str. 11/13

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



H & G Dresden kritisiert Unzulänglichkeiten

BVG will Mängel des Grundsteuerrechts im Osten Deutschlands nicht heilen

Liebe Mitglieder,

das Bundesverwaltungsgericht in Leipzig hat am 5. April 2006 die Klagen zweier Unternehmen abgewiesen, mit denen sie den Teilerlass der für ihre Geschäftsgrundstücke in Chemnitz festgesetzten Grundsteuer begehrt hatten (Az.: BVerwG 10 C 6.05 und 10 C 8.05).

Nach der Wiedervereinigung hatte sich der Gesetzgeber dafür entschieden, die Grundsteuer in den neuen Bundesländern auf der Grundlage der Einheitswerte von 1935 und im Wesentlichen nach Maßgabe der damals geltenden Regeln zu erheben. Hierzu sah er sich dadurch veranlasst, dass für die Grundstücke auf dem Gebiet der ehemaligen DDR Einheitswerte – wenn überhaupt, dann nur für den Hauptfeststellungszeitpunkt 1935 – vorlagen und eine vollständige Neufeststellung in absehbarer Zeit nicht zu leisten gewesen wäre. Die danach maßgebliche Grundsteuerdurchführungsverordnung von 1937 sah für bestimmte Grundstücksgruppen je nach Gemeindegröße, in der sie lagen, gestaffelte Steuermesszahlen vor. Die dabei für kleinere Gemeinden vorgesehene höhere Steuermesszahl sollte bei nach 1935 erfolgten Eingemeindungen beibehalten werden.

Hintergrund dieser Regelung war seinerzeit, dass die Landmieten deutlich unter denen der Stadtmieten lagen, die ja die Grundlage für die Ermittlung der Einheitswerte bilden. Eine Anhebung der Mieten auf die Höhe im Kerngebiet der Landgemeinde aufnehmenden Stadt war durch die Mietpreisstoppschriften ausgeschlossen. Die niedrigeren Landmieten sollten unabhängig von etwaiger Eingemeindungen aber nicht zu einer niedrigeren Grundsteuer für die dortigen Objekte führen, aber auch nicht zu einer höheren infolge Eingemeindung. Den auf einen teilweisen Grundsteuererlass gerichteten Klagen haben Verwaltungsgericht und Oberverwaltungsgericht stattgegeben, weil die Staffelung der Steuermesszahlen in den eingemeindeten Kommunen gegen den Gleichheitssatz verstoße. Da nach 1935 nur ohnehin schon urbanisierte Gemeinden mit in etwa gleichem Niveau der Einheitswerte in den größeren Kommunen eingemeindet worden seien, bestünde keine Rechtfertigung für unterschiedlich hohe Steuermessbeträge.

Das Bundesverwaltungsgericht hat nun folgerichtig entschieden, dass die Vorinstanzen der Klage schon deshalb nicht hätten stattgeben dürfen, weil der begehrte Erlass der Grundsteuer hier nicht auf Mängel der vorausgegangenen, mittlerweile längst unanfechtbaren Steuermessbescheide gegründet werden könne, die eben nicht angefochten worden sind. Auch sei der Billigkeitserlass nicht das geeignete Instrument, um Fehler in der Grundsteuererhebung auszugleichen, die, wenn die Auffassung des Oberverwaltungsgerichts zuträfe, die Verfassungswidrigkeit der Regelung über die gestaffelten Steuermessbeträge in eingemeindeten Kommunen insge-

samt zur Folge hätten. Im Übrigen könne das Bundesverwaltungsgericht aber auch nicht erkennen, dass der Gesetzgeber bei der Übernahme des Regelwerks zur Festsetzung der Grundsteuermessbeträge nach Maßgabe des Hauptfeststellungszeitpunkts 1935, auch soweit sie eine Messzahlstaffel vorsehen, gegen den ihm hierbei zustehenden weiten Einschätzungs- und Gestaltungsspielraum verstoßen hätte.

Nicht nur im Ergebnis dieses Urteils muss resümiert werden, dass die beiden Unternehmen den falschen Rechtsweg eingeschlagen haben und damit das erhoffte Ziel verfehlten. Eine Anfechtung der Einheitswertermittlung und der Messbetragsbescheide dagegen erfolgte bis auf wenige Ausnahmen nicht. Die Finanzämter nutzen nämlich die ihnen bekannt werdenden Modernisierungen zu Einheitswertfortschreibungen, da sich in der Miethöhe ja der Ausstattungsgrad und die Lage der Wohnungen widerspiegeln.

Nach der Rechtslage sind nämlich die Finanzämter durchaus berechtigt, Wertfortschreibungen vorzunehmen, die auf den heutigen Standard und die heutigen Lagermerkmale der Wohnungen abheben, aber zurückgerechnet auf die Wertverhältnisse von 1935. Damals jedoch waren die Mieten wesentlich breiter gefächert. Sie betragen für Wohnungen mit Trockenklosetts, Ofenheizung und ohne Bad in Landgemeinden oft nur wenige Pfennige pro m² Wohnfläche bis hin zu maximal 1,40 Mark pro m² Wohnfläche für Luxuswohnungen in besten Stadtteilen. In Dresden setzt nun das Finanzamt einheitlich 0,90 DM/m² an, was nach eigenen Angaben einer guten Wohnlage in Dresden in den Stadtgrenzen von 1935 entsprechen soll, egal ob das Grundstück nun in einer ehemaligen Landgemeinde oder nur einer schlechten Stadtlage liegt oder nicht. Aus diesen (Jahresroh-) Mieten werden nun mit Hilfe von so genannten Vervielfältigern die Einheitswerte ermittelt. Die Vervielfältiger sind ähnlich wie die Steuermesszahlen auch, aber viel weitgehender nach Gemeindegrößen gestaffelt. Z.B. hat die ehemals selbstständige Gemeinde Langebrück bei Dresden den Vervielfältiger 10, Klotzsche 9. Dazu im Gegensatz hat das Kerngebiet von Dresden in den Grenzen von 1935 aber nur 6 als Vervielfältiger, um von der Jahresrohmiethöhe auf den Einheitswert zu kommen.

Aus unserer Sicht kommen nur zwei Lösungen zur Überwindung der Ungleichbehandlung in Betracht, die erneut angemahnt werden: Entweder man setzt die niedrigeren Landmieten an und hält die unterschiedlichen Vervielfältiger bei oder kommt zum annähernd gleichen Ergebnis mit den Stadtmieten bei Ansatz des Stadtvervielfältigers. Also nicht nur der Gesetzgeber trägt nämlich die Schuld an den Verzerrungen im deutschen Grundsteuerrecht, sondern in erster Linie die Finanzämter, die Einheitswertfortschreibungen regelmäßig dazu nutzen, die Mieten von 1935 aus dem Kerngebiet der

Städte auf die ehemaligen Landgemeinden zu übertragen, umso eine höhere Grundsteuerbelastung der ehemaligen Landgemeinden aus rein fiskalischer Absicht herbeizuführen.

Der bessere Weg der Anfechtung dieser Finanzamtspraxis wäre also der Einspruch und die Klage gegen die Art und Weise der Einheitswertfortschreibung gewesen. Diesen Weg gingen leider nur einige wenige Mitglieder von Haus & Grund in Dresden. Aber auch hier blockten bislang sowohl das Finanzgericht in Leipzig als auch der Bundesfinanzhof ab, was einen Betroffenen bewog, gegen diese Praxis der Ungleichbehandlung Verfassungsbeschwerden einzulegen, die jedoch aus formalen Gründen erst kürzlich abgelehnt wurde, ohne in der Sache zu entscheiden.

Derartig abstruses fiskalisches Handeln aber hat der Gesetzgeber bei der Ausarbeitung des Einigungsvertrages sicher nicht ahnen können. Bleibt zu hoffen,

dass weitere Verfahren die Gerichte zwingen in der Sache zu entscheiden, um dieser Praxis ein Ende zu bereiten.

Von der Politik ist kaum eine rasche Abschaffung dieser Praxis zu erwarten, obwohl der Gesetzgeber endlich handeln und nach mehr als 16 Jahren deutscher Einheit endlich ein einheitliches Grundsteuerrecht in ganz Deutschland herbeiführen sollte. Die Politik hat sich nämlich schon festgelegt: Die längst überfällige Grundsteuerreform soll aufkommensneutral sein, also nicht für Steuererhöhungen missbraucht werden. Argwöhnische hingegen vermuten längst, dass recht gern gesehen wird, wenn im Osten Deutschlands mit Hilfe der Wertfortschreibungen das Grundsteueraufkommen bis dahin noch recht drastisch angehoben wird, vielfach sogar über das Westniveau hinaus.

Ihr Christian Rietschel
Vors. H & G Dresden e.V.

Das Leben der Anderen



Dresden – Sehr gut besucht war die Podiumsdiskussion am 7. Juni 2006 zum Film „Das Leben der Anderen“ im Dresdner Filmtheater „Schauburg“.

Im Podium hatten Joachim Gauck, ehemaliger Bundesbeauftragter für die Stasiunterlagen sowie die Bundestagsabgeordnete Michael Kretschmer und Arnold Vaatz Platz genommen. Unter den Teilnehmern erinnerten sich auch zahlreiche Mitglieder von Haus & Grund Dresden e.V. an die einstigen Repressalien zu DDR-Zeiten. Viele büßten seinerzeit durch Zwangsentignungen bzw. abgenötigter „Eigentumsverzichtserklärungen“ nicht nur Haus und Grundstück ein, sondern erfuhren oft am eigenen Leib den Stasi-Unterdrückungsapparat. Umso wichtiger ist es heute, restaurativen Entwicklungen entschieden entgegenzutreten um Opfern und Geschädigten mehr Gerechtigkeit zukommen zu lassen.

Christian Rietschel

LEITUNGSRECHTE IN NEUEN BUNDES-LÄNDERN

Klare Interessenunterschiede bei der Umsetzung des Grundbuchbereinigungsgesetzes (Teil 2)

Im ersten Teil hatten wir in der Juni-Ausgabe der Zeitung berichtet, worum es sich bei den so genannten Anlagen- und Leitungsrechten (Befugnis zur Benutzung fremder Grundstücke durch Leitungen und Anlagen der Ver- und Entsorgungsunternehmen) handelt. Im zweiten Teil wird die Sachlage dargestellt, die sich aus unterschiedlichen Interessenlagen betroffener Grundstückseigentümer gegenüber den Ver- und Entsorgungsunternehmen ergeben.

Interesse der Unternehmen ist es in der Regel, wenn die Leitungen perspektivisch genutzt werden sollen, die Anlagen und Leitungen an Ort und Stelle zu belassen. Trotz Gefahr des Verlustes

des Rechtes durch gutgläubigen Erwerb nach 2010 wird die Eintragung im Grundbuch nicht beschleunigt betrieben, weil das Verfahren mit hohen Aufwendungen und Recherchen verbunden und die Dienstbarkeit bereits per Gesetz begründet ist. Bezüglich der Ausgleichsverpflichtung sind die Unternehmen in der Regel nicht an einer schnellen Erledigung des Verfahrens interessiert, um die Entschädigungszahlungen für den angemessenen Ausgleich der Belastung des Grundstücks zu verschieben, zumal der Gesetzgeber zur Erstattung von Zinsen keine Verzinsungsregelung getroffen hat. Die Entschädigungspflicht soll so gering wie möglich ausfallen.

Dagegen hat der Grundstückseigentümer das Interesse, dass die Leitungen rückgebaut oder verlegt werden sowie an einer angemessenen Entschädigung, wenn die Dienstbarkeit bestehen bleiben soll. Soweit der Eigentümer die Entschädigung erhalten will, ist es zunächst erforderlich, dass die Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen ist. Insofern ist er daran interessiert, dass die Eintragung durch das Unternehmen zügig betrieben wird. Bezüglich der Höhe des einmaligen Ausgleichs ist im Gesetz geregelt, dass er sich nach dem Betrag richtet, der für ein solches Recht allgemein üblich ist. Die Verkehrswertermittlung von mit Leitungen belasteten Grundstücken

in den neuen Bundesländern geht von den gleichen Grundsätzen aus, die allgemein bei der Verkehrswertermittlung nach dem Baugesetzbuch, der Wertermittlungsverordnung und den Wertermittlungsrichtlinien zu beachten sind. Dabei ist der Tatsache Rechnung zu tragen, dass im Grundstücksverkehr ein mit Leitungen belastetes Grundstück gegenüber einem unbelasteten Grundstück als geringwertiger anzusehen ist.

Margit Paul
Sachverständige für
Immobilienbewertung
Vorstand H & G Dresden e.V.
Kontakt: wertermittlung-
paul@t-online.de

Gedankenaustausch in der Sächsischen Schweiz



Am 22. Mai 2006 traf sich das Vorstandsmittglied von Haus & Grund® Dresden e.V. Günter Baumgart (im Bild rechts) mit dem Bundestagsabgeordneten Arnold Vaatz zu einem angeregten

Gedankenaustausch. Die Fortsetzung der Gespräche wird voraussichtlich anlässlich unserer Dresdner Jahreshauptversammlung im Herbst 2006 erfolgen.
H & G Dresden

Der Energiepass kommt

Ein nützliches Instrument oder nur weiterer bürokratischer Akt?

Am 18. Juli um 18.30 Uhr führt die Dresdner Volksbank/Raiffeisenbank gemeinsam mit Haus & Grund Dresden e.V. eine Informationsveranstaltung zur Einführung des Energiepasses im Turm des World Trade Center Dresden (Ammon-/Ecke Freiburger Str.) durch. Die Mitglieder von Haus & Grund Dresden e.V. sind dazu herzlich eingeladen.

Bank (03 51/8 13 10) und im Verein (03 51/8 26 02 04).

Nähere Informationen zum Programm und zur Anmeldung erhalten Sie telefonisch in der

Zwischen und nach den Referaten haben Sie die Möglichkeit, bei einem Imbiss den Blick über die Dresdner Stadtsilhouette schweifen zu lassen und mit den Referenten ins Gespräch zu kommen.

Aufgrund der begrenzten Platzverhältnisse bitten wir um rasche Anmeldung.

Christian Rietschel
Vors. H & G Dresden e.V.

„Hartz IV“ und selbst genutztes Wohneigentum

Von Interesse ist in Anbetracht der schlechten wirtschaftlichen Lage für einige Immobilienbesitzer die Frage, ob sie trotz – oder als Immobilieneigentümer dennoch berechtigt sind, Leistungen nach Hartz IV zu beziehen.

Früher wurde die Problematik des so genannten Schonvermögens in § 88 Bundessozialhilfegesetz (BSHG) geregelt, der festlegte, dass ein „angemessenes selbst genutztes Wohneigentum“ dem Sozialhilfebezug nicht entgegensteht. Heute ist das sog. „Schonvermögen“ in § 12 Sozialgesetzbuch (SGB) II geregelt, wobei der unbestimmte Rechtsbegriff der „Angemessenheit“ wieder verwendet wird. Eine klar definierte Grenze hinsichtlich Größe oder

Verkehrswert des Wohneigentums gibt es im Gesetz nicht, so dass es den Obergerichten obliegt, diese Grenzen zu klären.

Unerheblich ist bei selbst genutzten Objekten der Verkehrswert, denn der Wert des Grundstücks wird vom Gesetz absichtlich nicht thematisiert. Es ist also egal, ob sich die selbst genutzte Eigentumswohnung in hervorragender städtischer Lage oder in einem abgelegenen Dorf befindet. Entscheidend ist vielmehr die Größe, wobei sich das Landessozialgericht (LSG) Baden Württemberg jetzt für Eigentumswohnungen auf bis zu 120 m² festgelegt hat; Az.: 7 AS 2875/05. Für selbst genutzte Hausimmobilien dürfte die Grenze dem-

nach auf über 120 m² bis 160 m² liegen. Ergänzend kommt hinzu, dass selbst bei Überschreiten dieser Flächen der Verwertbarkeit der Immobilie eine besondere Härte nach § 9 Abs. 4 SGB II entgegenstehen kann. Eine besondere Härte muss wohl anerkannt werden, wenn ein Verkauf nicht oder nur mit erheblichen Einbußen (wohl ab 30 Prozent des aktuellen Verkehrswertes) realisiert werden kann. Der Nachweis der Härte obliegt allerdings dem Eigentümer.

Positiv ist für Eigentümer selbst genutzter Immobilien auch, dass die Eigenheimzulage auf Hartz-IV-Leistungen nicht angerechnet werden darf, da sie zweckbestimmt nach § 11 Abs. 3 SGB II

und damit geschützt ist, so zuletzt LSG Niedersachsen, Az.: L 8 AS 39/05.

Rechtsanwalt Dr. Axel Eska
Berater bei H & G Dresden e.V.



Sprechstunden im Regionalverband H & G Dresden e.V.	
Allgemeine Auskunft	jeden Mittwoch von 9.00 bis 12.00 Uhr und 15.00 bis 18.00 Uhr
Steuerfragen	Jeden 1. Donnerstag im Monat von 15.00 bis 17.00 Uhr, Rähnitzgasse 27*) (Steuerberater Tobias Hofmann bzw. Lars Kreuter)
Gartenberatung/-gestaltung	Jeden 3. Donnerstag im Monat von 15.00 bis 17.00 Uhr*) (Firma English Gardens)
Energieberatung/-einsparung	Jeden 4. Donnerstag im Monat von 16.30 bis 18.00 Uhr*) (Inf.- u. Beratungsinstitut f. Energieeinsparung u. Umweltschutz, IBEU e.V.)
Umbau und Sanierung	Jeden 4. Donnerstag im Monat von 14.00 bis 17.00 Uhr*) (Architektin A. Schreiber)
Formular- und Literaturverkauf	Jeden Montag bis Freitag von 9.00 bis 12.00 und 13.00 bis 16.00 Uhr; Mittwoch bis 18.00 Uhr
Service Telefon/Auskünfte	Jeden Donnerstag von 9.00 bis 12.00 Uhr (Tel. 03 51/8 26 02 03; in dringenden Fällen Montags, Dienstags, Donnerstags und Freitags von 9.00 bis 12.00 Uhr Mobiltel. 01 60/1 49 53 48)
Haus & Grund Dresden e.V. Rähnitzgasse 27 · 01097 Dresden · Tel.: 03 51/8 26 02 04 Fax: 03 51/8 26 02 02 · E-Mail: info@haus-und-grund-dresden.de Internet: www.haus-und-grund-dresden.de	

*) Rechtzeitige telefonische Voranmeldungen zu den Fachberatungen sind erwünscht.