



# Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern e.V.



## Eigentümerschutz-Gemeinschaft der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer

### Dankesworte zum Weihnachtsfest und Jahreswechsel

Allen unseren Lesern, Freunden und Förderern der Eigentümerschutz-Gemeinschaft Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern e.V. wünschen wir ein frohes und gesundes Weihnachtsfest im Kreise ihrer Freunde und Verwandten sowie persönlich ein erfolgreiches, glückliches und friedliches Jahr 2007, das wir als bodenständige Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer des Nordostens erneut mit viel

Optimismus angehen wollen. Im Alltagsgeschäft des Verbandslebens von Haus & Grund M-V kommt der Dank an unsere ehrenamtlichen Vorstände in den Ortsvereinen, für deren persönliches Engagement im Interesse der Mitglieder unseres Verbandes meist viel zu kurz. Dabei ruhen die Existenz und Legitimation des Landes- und Zentralverbandes von Haus & Grund auf gerade dieser vertrauensvollen Verbun-

denheit mit den Vorständen der Ortsvereine, auf deren unermüdete Leistungen und ehrenamtliches Wirken für unsere Mitgliedschaft.

Der Jahreswechsel 2006/07 soll für uns ein willkommener Anlass sein, Ihnen allen herzlich zu danken. Sie tragen durch Ihren persönlichen Einsatz in den Vereinen wesentlich zum Erhalt des Landesverbandes bei. Sie sind uns persönlich wichtige Partner, gleichzeitig kritische Betrachter und verständige Experten in Sachen Haus & Grund. Der Dank geht gleichzeitig an unsere aktiven Haus & Grund-Mitglieder, die uns auf ihre täglichen Probleme in den Kommunen hinweisen und uns damit gesellschaftlich stets am Ball bleiben lassen.

Wir freuen uns darauf, die Verbandsarbeit mit Ihnen gemeinsam auch im kommenden Jahr fortzusetzen.



Gemeinsam stark für Haus & Grund M-V: Präsident Lutz Heinecke (links) und Ehrenpräsident Erwin Mantik stellen sich den Fragen des Vorsitzenden der LPK M-V, Jürgen Hingst (rechts), auf der Landespressekonferenz M-V im Schweriner Schloss. Foto: Rainer Cordes

**Lutz Heinecke** Präsident H & G M-V  
**Erwin Mantik** Ehrenpräsident H & G M-V

## Die Rolle privater Eigentümer beim Stadtumbau Ost

**Den Einbezug privater Eigentümer in den Stadtumbau Ost sowie deren Bestandssituation thematisiert ein Zwischenbericht des Forschungsprojektes vom Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung. Befragt wurden darin nicht nur Kommunen, sondern auch einige Ortsvereine von Haus & Grund.**

Aus der Befragung geht hervor, dass die Mehrzahl der Stadtumbau-Kommunen derzeit keine weiteren Aktivitäten zur Einbeziehung privater Eigentümer in den Stadtumbau planen. Ihr Anteil war mit 67 Prozent in Mecklenburg-Vorpommern und 64 Prozent in Brandenburg am höchsten. Private Immobilienbestände sind vor allem für eine gesunde Innenstadtentwicklung wichtig. Mit 2,2 Mio. Wohnungen und 41 Prozent des gesamten Mietwohnungsbestands in den neuen Ländern verfügen private Eigentümer über ein besonderes Gewicht im Stadtumbau. Denn vor allem in den Altstädten sowie den innenstadtnahen Gründerzeitgebieten besitzen private Eigentümer eine dominierende Marktposition. Mit durchschnittlich 16 Prozent Leerstand liegen sie zwar gleichauf mit

kommunalen und genossenschaftlichen Eigentümern, im Altbaubestand behaupten sich Private jedoch weitaus besser. So verfügen die öffentlichen Wohnungsunternehmen dort über einen weit höheren Leerstand als die private Konkurrenz.

Das oft verwendete Argument, kommunale Vermieter seien attraktiver, weil sie das bessere und breitere Angebot aufweisen, scheint in diesem Punkt widerlegt. Hauptursache für die mangelhafte Integration privater Eigentümer in den Stadtumbau sind nach Ansicht der befragten Kommunen mit 32 Prozent die geringen finanziellen Eigenmittel der Privateigentümer. Unterschiedliche Interessen und ungeordnete Fragen der Stadtentwicklung werden von 25 Prozent der befragten Kommunen als Grund für die fehlende Investitionsbereitschaft genannt. Weitere Gründe sind der hohe Zeit- und Arbeitsaufwand beim Einbezug privater Eigentümer (18 Prozent), die Angst vor der Wertminderung der Immobilie (12 Prozent), ungeklärte Eigentumsverhältnisse (12 Prozent) oder unflexible Fördermöglichkeiten bzw. die politische Prioritätensetzung (11 Prozent).

Betrachtet man die aktuellen Entwicklungen im Programm Stadtumbau Ost, so bestätigt sich das oben aufgeführte Meinungsbild. Im Jahr 2006 beteiligt sich der Bund mit insgesamt 110 Mio. Euro am Förderprogramm. Das sind 20 Mio. Euro mehr als in der mittelfristigen Finanzplanung vorgesehen. Da private Eigentümer allerdings nicht daran teilhaben können, ist die Aussage bezüglich der geringen finanziellen Eigenmittel die logische Konsequenz daraus.

Für Haus & Grund bleibt die Integration privater Eigentümer in den Stadtumbau deshalb weiter ein wesentliches Ziel. Stadtentwicklung und Stadtumbau dürfen sich zukünftig nicht nur durch Projekte in Problemquartieren definieren. Die Mitwirkung bei der Evaluation des Programms Stadtumbau Ost ist deshalb von großer Bedeutung. Wir bitten daher unsere Mitglieder von Haus & Grund M-V, auch weiterhin die Forschungsprojekte der Bundesregierung zu unterstützen, um die Position der Privatvermieter noch stärker in die Öffentlichkeit zu rücken.

H & G M-V

### HÖHEPUNKT DES VERBANDSLEBENS 2006

## Hauseigentümerball in Rostock

Am 18. November fand der diesjährige Rostocker Hauseigentümerball im Steigenberger-Hotel Sonne im Zentrum der Hansestadt Rostock statt. Die Teilnehmer erlebten dank der ausgezeichneten Organisation des Rostocker Vorstandes mit seinen Helfern wunderbare Stunden der Gemeinsamkeit im Ballsaal Apollo des Hotels am Neuen Markt.

Der Vereinsvorsitzende Bernd Läufer begrüßte herzlich die über 150 Gäste des Balls und wies auf die bereits zehn Jahre bestehende gute Tradition dieses Festes der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer hin. Landesverbandspräsident Lutz Heinecke parodierte in seinem Beitrag aus der His-

torie des Mietrechts der alten Hansestädte, welches bereits vor 300 Jahren üble Tücken für Hausbesitzer und Vermieter aufwies.

Es wurde nicht nur gut gegessen und getrunken, sondern auch bis weit nach Mitternacht

getanzt. Alle waren sich einig: Es gilt all denen herzlich zu danken, die in ihrer ehrenamtlichen Tätigkeit ein so glanzvolles und harmonisches Fest zustande brachten.

H & G M-V



### GRÜSSE DER REDAKTION ZUM JAHRESWECHSEL

Liebe Haus & Grund-Mitglieder, liebe Leser,

wir bedanken uns auch für dieses Jahr 2006 wieder ganz aufrichtig für Ihre Leserbriefe, Anrufe und E-Mails, die uns immer wieder Mut machten bei unserer ehrenamtlichen redaktionellen Arbeit. Es sind aber gerade auch kritische Hinweise und Meinungen zur Zeitungsgestaltung gewesen, die uns motivierten, unsere Zeitungsseiten für alle Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer – nicht nur in Mecklenburg-Vorpommern – möglichst interessant und aktuell zu gestalten.

Beispiel einer selbstlosen Unterstützung, verbunden mit einem ganz besonderen Dank, gilt in diesem Zusammenhang insbesondere unserem Haus & Grund-Mitglied Rainer Cordes, der uns als landesweit bekannter Pressefotograf mit seinen Bildern auch in diesem Jahr wieder in unserer Arbeit toll unterstützte.

Mit seinem Bild vom verschneiten Schweriner Schloss – Sitz des Landtages von Mecklenburg-Vorpommern möchten wir allen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümern in Deutschland einen herzlichen Gruß senden, der verbunden ist mit unserem Wunsch nach einer weiterhin harmonischen Zusammenarbeit auf allen Ebenen des Landesverbandes im Jahr 2007.

Die Redaktion H & G M-V wünscht Ihnen und Ihren Angehörigen ein besinnliches und gesundes Weihnachtsfest sowie einen guten Rutsch in das Jahr 2007.

Ihr Erwin Mantik



Der Herzschlag des Landes pulsiert auch im Winter im historischen Schweriner Schloss, dem Landtag von M-V. FOTO: RAINER CORDES

2.000 Mal im Norden.



## Sofort Steuervorteile für einen sorglosen Ruhestand nutzen.

- Hervorragende Ergebnisse in unabhängigen Leistungsvergleichen.
- Nutzen Sie unsere ausgezeichnete betriebliche Altersversorgung.
- Bei allen Provinzial Vertretungen, Sparkassen oder unter [www.provinzial.de](http://www.provinzial.de).

**PROVINZIAL**

Alle Sicherheit für uns im Norden

Die Versicherung der Sparkassen

# Haus & Grund-Positionen zu Problemen kommunaler Wohnungsverkäufe an ausländische Kapitalgesellschaften

Kurzfristig bedacht wäre es eigentlich gut für Privateigentümer und Vermieter in Schwerin, wenn weiterer kommunaler bzw. genossenschaftlicher Wohnungsbestand privatisiert werden würde. Haus & Grund war seit langem für Privatisierungen von kommunalen Unternehmen.

Pseudoprivatisierungen helfen Kommunen jedoch nur temporär

Was jedoch mit der „Privatisierung“ der WGS in Schwerin pas-

sieren sollte, wäre keine echte Privatisierung. Es würde lediglich Eigentum der Öffentlichen Hand durch eine ausländische Kapitalgesellschaft bzw. Invest-Gruppe ersetzt und somit künftig der öffentlichen Kontrolle weitgehend entzogen. Die jährlichen Gewinne und steuerlichen Einnahmen der Stadt würden im Falle eines Verkaufs der WGS zum Teil verloren gehen und sich vorwiegend ins Ausland verflüchtigen! Der örtliche Markt würde somit von schwer kalkulierbaren fremden Mächten risikobelastet be-

herrscht und könnte beliebig „aufgerollt“ werden. Nur wenn das Geld, was künftig jährlich von der WGS in Schwerin erwirtschaftet wird auch in der Region bleibt, hat die Kommune dauerhaft etwas davon. Tafelsilber kann man eben nur ein Mal veräußern!

Geht allerdings der Bestand an eine ausländische Kapitalgesellschaft, besteht Gefahr, dass diese künftig den Wohnungsmarkt mit Dumpingpreisen aufmischen kann. Wir erleben es auch seit Jahren bei einheimischen Gesell-

schaften, dass z.B. die WIRO in Rostock erhebliche staatliche Mittel (die die gesamte Bevölkerung aus Steuern aufbrachte – auch wir Eigentümer) sowie Mittel der EU für die Sanierung ihres Bestandes nutzten, um danach mit Dumpingpreisen bzw. mit unmoralischen 3-monatlichen Mietenfreistellungen Mieter von den bodenständigen privaten Vermietern und Eigentümern abwarb. Ähnliches kann uns dann passieren, wenn eine Zunahme der erwähnten „Pseudoprivatisierung“ erfolgt.

Gewinne nicht ins Ausland abfließen lassen

Eine Mietsenkung ist jedoch nicht unsere Sorge, denn diese ist eher unwahrscheinlich. Weit aus negativer wirkt sich in Zukunft für die Stadt Schwerin aus, dass die Gewinne der Wohnungsbaugesellschaft kaum noch in Schwerin verbleiben und hier kumulieren, sondern zum großen Teil ins Ausland abfließen. Genau so obskur ist die Behauptung, ein Förderprogramm könne die Nachteile des Verkaufes kompensieren. In Kerngebieten der Stadt Schwerin sind gerade die Plattenbauten der WGS überaus präsent.

Weiteren Absturz von Eigentumsstrukturen verhindern

Infolge des Wiederaufbaus der Stadt Schwerin nach dem Zweiten Weltkrieg, die unter sozialistischen Repressalien viele Privateigentümer mittels „Eigentumsverzichtserklärungen“ etc. aus der Stadt vertrieben und mit seinen Enteignungen nach DDR-Aufbaugesetz wurden die historisch gewachsenen Eigentumsstrukturen im Stadtzentrum und im Umfeld der Stadt in rund 40 Jahren DDR fast völlig „abgeschafft“ bzw. ruiniert. Und nicht nur die Plattenbauten wurden nachfolgend mittels „Zwangssteuern“ von den bodenständigen Bürgern Schwerins in dieser Zeit bezahlt. Diese von den Bürgern finanzierte Immobilien, die nach der Wende vom Bundesvermögen an die Kommune gingen, würden nun ungerechter Weise zu Niedrigpreisen verschleudert und letztlich den ausländischen Kapitalgesellschaften als Abschreibebjekte zu gute kommen. Die kleinen privaten Hauseigentümer dagegen haben sich nach der Wende längst bis ans Limit verschuldet, um mit ihren Wohnraumangeboten am großzügig geförderten kommunalen Markt mithalten zu können. Sie hatten nach dem Zusammenbruch der DDR ja auch den größten Instandsetzungs- und Modernisierungsrückstand an ihren Immobilien zu bewältigen. Heute sind sie daher meist nicht mehr in der Lage, weitere Investitionen zu tätigen, bevor alte Schulden abgegolten sind.

Kleinvermieter bleiben nach wie vor benachteiligt

In Dresden hat z.B. kürzlich der Fortress-Geschäftsführer Moser auf einer Podiumsdiskussion angekündigt, in den nächsten Jahren 100 Mio. Euro in den Bestand zu investieren. Man wolle die Leerstände von rund 9000 Wohnungen reduzieren. Auf wessen Kosten wird dies wohl geschehen? Wer wird die Zeche zu zahlen haben – doch nicht die Kapitalgesellschaften, sondern künftig die Mieter. Doch viele von ihnen sind längst nicht mehr zahlungsfähig. Wandern diese dann auch aus der Stadt ab?

Regionaler Eigentümerstrukturen schützen

Die in der Eigentümerschutz-Gemeinschaft Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern organisierten mittelständischen Mehrfamilienhauseigentümer und Vermieter sind besorgt, dass künftige Großvermieter mit Dumping-Mieten und geballter Marketing-Macht viele Mieter zum Auszug aus den mühsam instandgesetzten, modernisierten Wohnungen der Privaten veranlassen könnte. Ungeklärt ist auch, welche Auswirkungen es für deren Mieter künftig hat, wenn die Kapitalgesellschaften an die Börse gehen? Möglicherweise könnten bald Firmenanteile in Form von Aktien verschert werden, sodass die Eigentümerstrukturen völlig aus der demokratisch legitimierten Landschaft in Deutschland herausfallen.

Finanzen zweifelhafter Herkünfte ausschließen

Überhaupt geht Sorge um, dass sich auf dem internationalen Immobilienmarkt zunehmend Strukturen „entfalten“, deren Ziel es ist, Finanzen zweifelhafter Herkünfte (krimineller Kreise) in den Erwerb von Häusern und Wohnanlagen einzusetzen, um dieses Geld somit zu „waschen“. So gingen gerade in den letzten Wochen öffentliche Verlautbarungen des Landeskriminalamtes Mecklenburg-Vorpommern auch in diese Richtung. Privatisierung, wie wir sie nun einmal verstehen, heißt Bildung von privaten Vermögenswerten, vorwiegend unter der bodenständigen, sesshaften Bevölkerung. Nur dies kann ein langfristiges Konzept einer rationalen Urbanität unserer Städte unter Einbeziehung seriöser Investoren ergeben.

Fazit

Eine sehr ernste Mahnung sollten sich auch die kommunalen Verwaltungen hinter die Ohren schreiben: Jahrelang wurde über die Verhältnisse gelebt, wurden immense Schulden angehäuft, wie sie sich kein Privater Eigentümer oder Vermieter leisten könnte – dieser hätte längst Insolvenz anmelden müssen. Doch nichts wird aus dieser Misere gelernt! Wann endlich lernen die Kommunen, mit dem auszukommen, was man real einnimmt, ohne ständig zunehmend die eigenen Einwohner zu schröpfen?

## Veganer muss Jagdausübung dulden

Ein Grundstückseigentümer versuchte aus Gewissensgründen auf seinem Grund die Ausübung von Jagden allgemein zu verhindern. Der Eigentümer eines zu einer Jagdgenossenschaft gehörenden Grundstücks darf jedoch einem Jagdpächter nicht aus Gewissensgründen untersagen, auf dem Grundstück einen Hochsitz und eine Kirrungsstelle zum Anfütern des Wildes zu errichten. In beschriebenem Fall hatten Miteigentümer und Nießbrauchsberechtigtem des Grund-

stücks, die als „Veganer“ eine Jagd auf Tiere gänzlich ablehnen, die Beseitigung des dort errichteten Hochsitzes verlangt. Der Jagdpächter hatte per Widerklage Duldung seiner jagdlichen Einrichtungen gefordert. Der Bundesgerichtshof urteilte, dass die Jagdgegner durch das Bundesjagdgesetz nicht gezwungen werden können, gegen ihr Gewissen die Jagdausübung aktiv zu fördern, sie jedoch passiv hinnehmen müssen (Bundesgerichtshof, Az.: III ZR 10/05n).

## Illegaler als Hausmeister?

Eine große Hausverwaltung, die einen Ausländer ohne Arbeitserlaubnis beschäftigt, muss ggf. nachfolgend die Kosten der Abschiebung des Ausländers tragen. Sie kann sich nicht darauf berufen, dass die Abschiebung auch ohne die illegale Beschäftigung nötig geworden wäre, weil

der Ausländer zuvor schon bereit gewesen sei, freiwillig auszureisen. Für die Haftung eines Arbeitgebers reicht es aus, dass die illegale Beschäftigung zur Fortdauer des Aufenthalts beigetragen hatte (Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz, Az.: 7 A 10817/05. OVG).

## HAUSHALTSNAHE DIENSTLEISTUNGEN

# Nun auch Steuervergünstigen für Wohnungseigentümergeinschaften oder Mieter

Ein neues Urteil baden-württembergischer Finanzrichter zu haushaltsnahen Dienstleistungen gemäß § 35a EStG hat erstmals eine Steuerbegünstigung der Dienstleistungen auch dann bejaht, wenn die Auftraggeber eine Eigentümergeinschaft beziehungsweise deren Verwalter sind. Klarheit bringt jetzt zusätzlich das Anwendungsschreiben des Bundesfinanzministeriums vom 3. November 2006.

Wer also seit dem 1. Januar 2006 als Wohnungseigentümer Handwerkerleistungen für Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen in Anspruch nimmt, kann aufgrund einer Neuregelung des § 35a EStG eine Steuerermäßigung von 20 Prozent, max. 600 Euro vom Lohnkostenanteil der Rechnung geltend machen. Die Finanzämter beriefen sich bisher bei der Geltendmachung von Kosten für die Instandhaltung oder Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums, die die Wohnungseigentümer über ihren Verwalter in Auftrag gaben, darauf, dass es sich nicht um haushaltsnahe Dienstleistungen handele. Schließlich sei nicht der einzelne Eigentümer, sondern die Wohnungseigentümergeinschaft Auftraggeber gewesen.

Wie äußert sich das Gericht dazu?

Die Kläger sind Eigentümer einer selbst genutzten Eigentumswohnung mit Garage. In der Einkommensteuererklärung machten sie eine Steuerermäßigung für haushaltsnahe Dienstleistungen in Höhe von 404 Euro geltend. Diese – anteilig auf ihr Wohnungseigentum entfallenden – Kosten waren für Hausreinigung und Gartenpflege entstanden.

Das Finanzamt gewährte bislang keine Steuerermäßigung, weil die Wohnungseigentümergeinschaft und nicht die Kläger selbst Auftraggeber der Dienstleistungen gewesen seien. Die Kläger erhoben hiergegen Klage. Zu ihrer Begründung führten sie aus, sowohl die Beauftragung der Reinigungsarbeiten als

auch die Vergabe der Grünpflege gehe auf einen Beschluss der Eigentümergeinschaft zurück.

Die Klage hatte Erfolg. Das Finanzgericht entschied, dass die Steuerermäßigung für haushaltsnahe Dienstleistungen nach § 35a EStG auch dann zu gewähren sei, wenn die Auftragsvergabe durch eine Wohnungseigentümergeinschaft oder deren Verwalter erfolge. Die entgegenstehende Auffassung in dem Schreiben des Bundesministeriums der Finanzen sei nach dem Wortlaut des § 35a Abs. 2 EStG nicht geboten. Auch der mit der Steuerermäßigung gesetzgeberisch verfolgte Zweck, Schwarzarbeit bei Beschäftigungsverhältnissen im Privathaushalt zu bekämpfen, rechtfertige es nicht, Wohnungseigentümergeinschaften von der Steuerermäßigung allgemein auszuschließen. Ebenso wie bei Dienstleistungen im privaten Haushalt eines Steuerpflichtigen bestünde auch bei Arbeiten für eine Wohnungseigentümergeinschaft die Gefahr der Schwarzarbeit.

Die Regelung in der Verwaltungsanweisung des Finanzministeriums sei auch mit dem Gleichheitsgebot des Artikel 3 Abs. 1 GG nicht zu vereinbaren. Denn Mitglieder von Wohnungseigentümergeinschaften würden gegenüber Miteigentümergeinschaften sowie Eigentümern von Einfamilienhäusern benachteiligt. Eine Ungleichbehandlung liege vor allem deshalb vor, weil die Finanzverwaltung die Steuerermäßigung nicht versage, wenn die haushaltsnahe Dienstleistung gegenüber Miteigentümern eines Wohngebäudes erbracht werde. In einem solchen Fall sei aber kein sachlicher Grund für eine Ungleichbehandlung von Wohnungseigentum und Miteigentum an Wohngebäuden nach Bruchteilen ersichtlich. (Finanzgericht Baden-Württemberg, Urteil vom 17. Mai 2006 – 13 K 262/04)

Wann ist eine Dienstleistung haushaltsnah?

Das Wort Dienstleistungen sagt schon aus, dass es nicht um die

Lieferung von Waren aller Art gehen kann. Überall, wo der Erwerb von Waren im Vordergrund steht, beteiligt sich das Finanzamt nicht. Auch bei Maßnahmen die etwas Neues schaffen, z.B. ein Sandkasten für Kinder oder ein neu angelegter Garten, bleibt der Fiskus hart.

Klar in diese Kategorie fallen die Kosten für Kinderbetreuung und typische Hausmeister/Haushalter-beziehungsweise Gärtnerdienstleistungen, wie Rasen mähen, Unkraut entfernen, Hecken schneiden, Fenster putzen, Teppich reinigen, Hof fegen, Schnee räumen, Staub saugen, Essen kochen, Schönheitsreparaturen oder kleinere Ausbesserungsarbeiten in der eigenen Wohnung.

Eine haushaltsnahe Dienstleistung liegt dann vor, wenn die haushaltsnahen Tätigkeiten nicht durch eine angestellte Person, sondern durch ein Unternehmen ausgeführt werden. Und da es ja um die Bekämpfung der Schwarzarbeit geht, fordert der Fiskus hier konsequent, dass die Aufwendungen durch Vorlage der Rechnung des beauftragten Unternehmens und des Kontoauszugs aus dem die Abbuchung des Rechnungsbetrages hervorgeht, nachgewiesen werden.

Wichtig: Bargeschäfte, egal ob mit oder ohne Rechnung, sind generell nicht steuerbegünstigt.

Die Steuerermäßigung wird nur für die Kosten der handwerklichen Dienstleistung, also die Arbeitslöhne, gewährt. Deshalb muss die Rechnung aussagekräftige Angaben über die erbrachte Dienstleistung mit der Aufschlüsselung von Material- und Lohnkosten enthalten. Die Aufwendungen für verwendetes Material oder gelieferte Waren sind nicht begünstigt.

Bisher vom Finanzamt anerkannte haushaltsnahe Dienstleistungen:

- Kinderbetreuung
- Rasen mähen
- Fenster putzen
- Gartenarbeiten
- Malerarbeiten
- Reparaturarbeiten in der eigenen Wohnung (typische Schönheitsreparaturen z.B. bei Mietern)
- privater Umzug (Kosten der Spedition)

Wie kann ich Handwerkerarbeiten von haushaltsnahen Dienstleistungen abgrenzen?

Nach dem Anwendungsschreiben des Bundesfinanzministeriums vom 3. November 2006 wurde die Ausweitung der steuerlichen Abzugsmöglichkeit von Handwerkerrechnungen als haushaltsnahe Dienstleistung auf alle handwerklichen Renovierungs-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ausgeweitet; und zwar rückwirkend zum 1. Januar 2006! Eigentümer und Mieter können nun den Steuerabzugsbetrag von maximal 600 Euro geltend machen.

Folgende Handwerkerleistungen wurden vom Bundesfinanzministerium genannt:

## 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.

# Mieter sind anteilig an Modernisierungskosten zu beteiligen

Zum Jahresbeginn 2007 soll es so weit sein – der Energieausweis für Gebäude wird in Deutschland eingeführt. Künftig wird also der Verkehrswert und ihr Mietertrag der Immobilie danach bewertet, wie gut die energetische Qualität des bewerteten Gebäudes ist. Auf Anforderung ist künftig also sowohl der Energiepass bei der neuen Vermietung als auch bei einem geplanten Verkauf des Hauses erforderlich.

Zur Senkung des Energieverbrauchs lohnen sich auf alle Fälle sparsamkeitsfördernde bauliche Investitionen. Wenn sie den Energie- und Wasserverbrauch des Hauses senken, können sie dieses als eine Modernisierung deklarieren und die jeweilige Jahresmiete um 11 Prozent der investierten Kosten erhöhen (§§ 559 ff. BGB). Das bringt ihnen in

der Regel eine rund neun Prozent höhere künftige Monatsmiete ein. Alle Kosten für Modernisierungsmaßnahmen können zum Teil auf die Miete umgelegt werden.

Generell ist es notwendig, dass sie den Grund für eine Mieterhöhung dem Mieter plausibel und nachvollziehbar vorab schriftlich erläutern. Der Bundesgerichtshof (Urteil vom 25. Januar 2006, Az.: VIII ZR 47/05) hat dies in einem Fall entschieden, in dem ein Altbau-Vermieter isolierte Glasfenster von Wohnräumen durch neue Fenster ersetzte. Dann müsse sich aus dem Erhöhungsschreiben neben den Kostengangaben auch der Hinweis ergeben, inwieweit die neuen Fenster eine bessere Dämmung bieten als die vormaligen. Letztlich kommt es dabei auf den Zahlen-

wert des „Wärmedurchgangskoeffizienten“ an, denn aus einem Alt-/Neu-Werte-Vergleich kann zahlenmäßig klar dargelegt werden, ob mit der Modernisierung auch wirklich nachhaltig Energie eingespart wird. In dem vom BGH entschiedenen Fall hatte es der Vermieter in seiner schriftlichen Mieterhöhung versäumt, die Beschaffenheit der alten Fenster zu beschreiben. Das Gericht sah deshalb die Mieterhöhung als unwirksam an. Vermeiden Sie als Vermieter also derart formale Fehler und fragen Sie vorab lieber in der Beratungsstunde Ihres Haus & Grund-Vereins nach, wie ein Modernisierungsvorhaben richtig angekündigt und letztlich auch umgesetzt wird.

H & G M-V

# Haus & Grund Neubrandenburg: Serviceangebot wird flexibler

## Jetzt auch Angebote für Wohnungseigentümer

Um auf den sowohl zeitlich als auch inhaltlich veränderten Beratungsbedarf der Mitglieder optimaler reagieren zu können, hat



der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergebiet Neubrandenburg e.V. nach Angaben des Vorstandsmitgliedes Michael Wendelstorf (Bild) sein Beratungskonzept in einigen Punkten geändert. So ist es zukünftig möglich, Beratungstermine individuell zu vereinbaren.

„Die feste Terminvorgabe der bisherigen Beratungsöffnungszeiten führte in der Vergangenheit oftmals zu Wartezeiten für die Mitglieder oder Leerzeiten für die Berater“, so Jens Arndt, Vorsitzender des Ortsvereins von Haus & Grund. „Hier werden wir zukünftig flexibel. Unsere Mitglieder oder Ratsuchende, welche Mitglied werden wollen, können ab sofort die Beratungstermine individuell und kurzfristig vereinbaren. Damit bieten wir den Mitgliedern einen kundenfreundlichen Service und vermeiden die besagten Zeitüberlappungen.“

„Aber neben der Qualität nehmen natürlich auch die Probleme zu. Die Menschen werden sensibler und oft bilden Kleinigkeiten die Grundlage für Konflikte. Auch die immer komplizierter werdende Rechtsmaterie wirft bei vielen Leuten Fragen auf. Hier wollen wir helfen und versuchen die Probleme und Fragen transparent zu machen und Lösungen zu finden.“

Die Beratungen werden vorrangig von Jens Arndt, der in Neubrandenburg als Anwalt tätig ist sowie von Michael Wendelstorf, Geschäftsführer der HAVEG mbH Hausverwaltungsgesellschaft realisiert. Die Terminvereinbarung erfolgt selbstverständlich weiterhin über die zentrale Rufnummer 0395/421 17 49 des Vereins oder alternativ über das Büro der HAVEG mbH Hausverwaltungsgesellschaft 0395/4291 30.

Der Neubrandenburger Ortsverein erweitert sein Beratungsspektrum zukünftig außerdem deutlich im Bereich des Wohnungseigentums. Durch die in jüngster Zeit ergangenen Urteile, z. B. zur Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft oder auch wegen der bevorstehenden Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes ergibt sich hier potenzieller Beratungs- und Handlungsbedarf. „Dem wollen wir uns stellen. Viele Wohnungseigentümer sind unzufrieden und wissen nicht, wie sie sich in bestimmten Situationen verhalten sollten oder können, da die öffentliche und damit breite Aufklärung im Bezug auf das Thema Wohnungseigentum ziemlich dürftig ist. Leider werden derartige Themen in den Medien oft nicht mit der gleichen Intensität wiedergegeben und diskutiert, wie es beispielsweise mit mietrechtlichen Sachverhalten der Fall ist. Das muss sich zwingend ändern“, fügt Michael Wendelstorf hinzu.

Im Zusammenhang mit den erwähnten Änderungen wurde auch die Homepage des Vereins (<http://www.hausundgrund-nb.de>) umfassend überarbeitet.

### ENERGIESPARMASSNAHMEN

## Wohnraum richtig heizen und lüften

Mit steigenden Gas- und Heizölpreisen wächst auch das Bewusstsein für den sparsamen Umgang mit den Wärmelieferanten. Das gilt gleichermaßen für Eigentümer wie Mieter. Kaum jemand lässt heute noch das ganztägig Fenster auf, während gleichzeitig die Heizung läuft. Doch wie kann man darüber hinaus Wärmeverluste vermeiden und Energiekosten senken?

Fenster und Türen dicht zu halten, ist keine Lösung. Frische Luft ist sogar notwendig. Ein ge-

regelter Luftaustausch sorgt nicht nur für die grundsätzliche Versorgung mit Sauerstoff, sondern verhindert Schimmelbildung. Immer wenn feuchte, erwärmte Raumluft auf kältere Wände, Ecken oder Fensterlaibungen trifft, lagert sich diese als Kondenswasser ab. Wenn die Feuchtigkeit dann nicht verdunsten kann, entstehen und verbreiten sich möglicherweise gesundheits-schädliche Schimmelsporen. Vermeiden lässt sich dies durch regelmäßiges Lüften. Am Besten

mehrmals am Tag einige Minuten bei geöffneten Fenstern und Zimmertüren kräftig Durchzug veranstalten. Dann gelangt genügend Frischluft in die Wohnung, ohne dass die Raumtemperatur zu stark absinkt. Bedeutsam ist, die Heizung vor dem Lüften stets abstellen, denn sonst arbeitet die Anlage auf Hochtouren, um den kurzzeitigen Temperaturabfall auszugleichen und zehrt das Ersparte fast wieder auf.

Wenn es draußen klirrend kalt ist, freut sich jeder über eine warme Wohnung. Doch wer den ganzen Tag im Betrieb oder Büro verbringt, muss nicht zwingend bis abends durchheizen. Eine Zeitschaltuhr am zentralen Temperaturregler steuert die Heizanlage, wann sie anspringen und wann sie im Sparmodus weiterlaufen bzw. pausieren soll. Wichtig ist dabei, eine niedrige Grundtemperatur in der gesamten Wohnung beizubehalten. Denn ansonsten braucht das System viel zu viel Energie, um die ausgekühlten Zimmer auf die gewünschte Temperatur zu erwärmen. Wer seine Heizkörper manuell regulieren muss, sollte das Ventil in Abwesenheit auf Sparflamme stellen. Die empfohlenen Temperaturwerte richten sich ansonsten nach der Raumnutzung: In der Küche beispielsweise reichen 18 Grad aus, da die Wärme von Herd, Spülmaschine oder Backofen mithelfen, während im Wohnzimmer 20 bis 22 °C von den meisten als angenehm empfunden werden. In einem kühlen Schlafzimmer schläft es sich besser, wissen vie-

le, und dennoch sollte auch hier auf niedriger Stufe geheizt werden.

Wichtig: Mit dem Absenken der Raumtemperatur um nur ein Grad, kann man bis zu sechs Prozent der Heizkosten sparen! Optimal sind Thermostatventile in Kombination mit einer zentralen Temperaturregelung und Zeitschaltuhr, die sich nach der Außen- bzw. Innentemperatur richten. Sie halten die eingestellte Raumtemperatur und aktivieren das Heizsystem nur dann, wenn die Temperatur fällt.

## Dekorativer Kamin schafft Oase der Behaglichkeit

Ein offener Kamin gilt heute mehr denn je als Inbegriff von höchstem Komfort und erlesener Wohnkultur. Ob traute Zusammenkunft, gemütliches Familientreffen oder einfach ein paar entspannende Stunden bei einem guten Buch – lebendiges echtes Feuer strahlt wohlige Behaglichkeit aus

und bildet einen natürlichen Wohnmittelpunkt. Eine dekorative Feuerstelle mit ihrem realistischen Flammenbild schafft nicht nur im Nu eine Oase der Behaglichkeit; das zeitlos elegante Design verleiht auch jedem Raum eine ganz neue Optik.



Energiepreisbedingt sind Kamine immer stärker im Kommen.

## Internetportal informiert über Heizen mit Holz

Kamine und Kachelöfen erfreuen sich immer größerer Beliebtheit, nicht nur wegen der steigenden Energiepreise. Denn es gibt nach einem langen und anstrengenden Tag kaum etwas Schöneres, als vor einem prasselnden Feuer zu relaxen. Doch Auswahl und Möglichkeiten sind mittlerweile riesig und der Fragenkatalog dementsprechend groß.

Um sich zu informieren, steht jetzt ein Internetportal zur Verfügung: der Online-Dienst der Markengemeinschaft Roter Hahn. Unter [www.der-rote-hahn.de](http://www.der-rote-hahn.de) erfährt man Wissenswertes zum Thema Heizen mit Holz, kann sich eine große Auswahl an Kachelöfen, Kaminen, Kaminöfen und Herden online ansehen oder

als Katalog downloaden. Wer sich allerdings lieber im persönlichen Beratungsgespräch beim Ofenbauer informiert, bekommt durch die Postleitzahlsuche den nächstgelegenen regionalen Meisterbetrieb gleich auf dem Bildschirm angezeigt.



## Individualvereinbarung hat Vorrang gegenüber Schriftklauseln

Eine neue Entscheidung des Bundesgerichtshofs bestätigt die bislang herrschende Meinung, wonach mündliche Individualvereinbarungen gegenüber Schriftformklauseln in Formularmietverträgen Vorrang haben. Insbesondere für langfristige Geschäftsraummietverträge kann dies einschneidende Folgen haben.

Der Bundesgerichtshof stellt eindeutig klar, dass eine nach dem Abschluss eines Formularmietvertrages mittels Individualabsprache getroffene Änderung Vorrang vor anders lautenden allgemeinen Geschäftsbedingungen hat. Dabei komme es nicht darauf an, ob die Parteien eine Änderung der allgemeinen Geschäftsbedingungen beabsichtigt haben oder sich der Kollision mit

den allgemeinen Geschäftsbedingungen bewusst geworden sind. Die Individualvereinbarung kann dabei sowohl ausdrücklich als auch stillschweigend durch entsprechende Handhabe – konkludent – getroffen worden sein. Das gelte auch dann, wenn durch eine Schriftformklausel bestimmt wird, dass mündliche Abreden unwirksam sind.

Besondere Bedeutung hat diese Entscheidung des Bundesgerichtshofs für langfristige Geschäftsraummietverhältnisse, da durch eine nachträgliche mündliche Individualabsprache das Schriftformerfordernis des Paragraphen 550 Bürgerliches Gesetzbuch verletzt werden kann. Danach bedürfen Mietverträge bei längerer Laufzeit als einem Jahr

der Schriftform. Ist diese – wie bei einer nachträglichen Individualvereinbarung – nicht eingehalten, so gilt der Mietvertrag als für unbestimmte Zeit geschlossen. Dies, mit der Folge, dass dem Mieter oder Vermieter entgegen der ursprünglichen Absprache der Parteien, die eine langfristige Bindung vorsah, unter Einhaltung der Fristen nunmehr gekündigt werden kann.

Haus & Grund M-V rät: Eine langfristige beiderseitige Bindung kann daher durch eine Individualvereinbarung gefährdet oder unbeabsichtigt beseitigt werden. Der Individualvereinbarung ist daher im Rahmen der Überprüfung von langfristigen Gewerberaummietverhältnissen ganz besondere Bedeutung zu schenken.

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			
			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	03883/72 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	Neubrandenb.	Südbahnstr. 17
Neustrelitz	Ursula Peuker	03981/20 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	0385/207 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						



# Neue Verordnungen zur Energieversorgung traten am 8. November 2006 in Kraft

## Verbrauchererfolg: Versorgungspflicht auch gegenüber Zahlungskürzern

Als den größten Erfolg der Vereinsgeschichte bezeichnete Dr. Aribert Peters, der Vorsitzende des Bundes der Energieverbraucher, die am 8. November 2006 in Kraft getretenen neuen Verordnungen für die Strom- und Gasversorgung von Haushaltskunden. Für die zahlreichen Verbesserungen habe die Verbraucherlobby seit Jahrzehnten gekämpft.

Haus & Grund Dresden e.V. unterstützte maßgeblich diese Bemühungen und trug erheblich dazu bei, dass die beabsichtigte Beschneidung von Verbraucherrechten verhindert werden konnte. Damit hat sich der Weg des Protestes als richtig erwiesen, den Haus & Grund Dresden e.V. einschlug, in dem der Dresdner Regionalverband seine Mitglieder

nicht durch Empfehlung von halbherzigen Verträgen über geringe Rabatte vom politischen Widerstand abhielt. Mit dem Abschluss von Rabattverträgen wird der Verbraucher regelmäßig dem Wohlverhalten gegenüber dem Energieversorgungsunternehmen verpflichtet. Der Erfolg bestärkt uns in unserem Engagement, am Jahresanfang an der Gründung der Energieeinkaufsgenossenschaft zum Vorteil für unsere Mitglieder aktiv mitzuwirken.

Verbraucher, die ihre Strom- oder Gasrechnung angekündigt wegen zu hoher Preisanhebungen kürzen und die Bezahlung vom Billigkeitsnachweis nach § 315 BGB abhängig machen, brauchen künftig keine Angst mehr vor Strom- oder Gassperren zu haben.

Der Bund der Energieverbraucher e.V. rät allen Verbrauchern, die überhöhten Strom- und Gaspreise um ein Viertel zu kürzen und nicht die geforderten überhöhten Preise zu zahlen.

Informationen dazu auf [www.energiepreise-runter.de](http://www.energiepreise-runter.de).

Haus & Grund Dresden e.V. rät jedoch seinen Mitgliedern, vor allem Vermietern, zuvor mit der Geschäftsstelle Kontakt aufzunehmen, um Nachteile bei der späteren Betriebskostenabrechnung zu vermeiden.

Die Veröffentlichung der Verordnungen erfolgte am 7. November 2006 im Bundesgesetzblatt Teil 1 Nr. 50/2006 und haben die Titel Stromgrundversorgungsverordnung (StromGVV) und Gasgrundversorgungsver-

ordnung (GasGVV) sowie Niederspannungsanschlussverordnung (NAV) und Niederdruckanschlussverordnung (NDAV), die Texte finden sich auch im Internet unter [www.bglportal.de/BGBL/bgl1f/bgl106s2391.pdf](http://www.bglportal.de/BGBL/bgl1f/bgl106s2391.pdf) und [www.bglportal.de/BGBL/bgl1f/bgl106s2477.pdf](http://www.bglportal.de/BGBL/bgl1f/bgl106s2477.pdf) als Lesefassung. Einen Vergleich der alten und neuen Verordnungen finden Sie unter: [www.raepower.de/DOC2006/2006096%20%7BUR%7D%20AVB%20Synopsis.pdf](http://www.raepower.de/DOC2006/2006096%20%7BUR%7D%20AVB%20Synopsis.pdf).

Nach den neuen Verordnungen müssen Preisänderungen allen Kunden vorab schriftlich mitgeteilt werden. Strom- und Gassperren müssen künftig vier Wochen statt bisher zwei Wochen vorher angekündigt werden. Streitigkeiten über die Höhe

und die Angemessenheit der Preise rechtfertigen künftig keine Versorgungsunterbrechung. Baukostenzuschüsse werden auf höchstens 50 Prozent statt bisher 70 Prozent begrenzt. Die Haftung der Versorger bei Versorgungsstörungen wird durch die Verordnungen ausgeweitet. Bei Sachschäden haftet der Versorger künftig auch für leichte Fahrlässigkeit (bisher nur grobe Fahrlässigkeit) mit bis zu 5000 Euro je Einzelfall. Die bisherige Kündigungsfrist von einem Jahr ver-

kürzt sich künftig auf einen Monat.

Der Bund der Energieverbraucher e.V. ist der Zusammenschluss von privaten und kleingewerblichen Energieverbrauchern in der Bundesrepublik. Der Verein hat über 11.000 Mitglieder und finanziert sich ausschließlich durch Mitgliedsbeiträge. Internetadresse: [www.energieverbraucher.de](http://www.energieverbraucher.de).

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

### H&G DRESDEN E.V. INFORMIERT

## § 33 UStDV

### Rechnungen über Kleinbeträge ab 1. Januar 2007

Durch Art. 9 des Ersten Gesetzes zum Abbau bürokratischer Hemmnisse insbesondere in der mittelständischen Wirtschaft wird für die Rechnungen über Kleinbeträge i. S. des § 33 UStDV die maßgebliche Grenze auf 150 Euro angehoben (bisher 100 Euro – Anm. d. V.). Die Änderung tritt zum 1. Januar 2007 in Kraft (Art. 16 des Ersten Gesetzes zum Abbau bürokratischer Hemmnisse insbesondere in der mittelständischen Wirtschaft).

Nach dem **BMF-Schreiben vom 18. Oktober 2006**, Az.: IV A 5 – S 7285 – 7/06, ist § 33 UStDV i. d. F. vom Art. 9 des Ersten Gesetzes zum Abbau bürokratischer Hemmnisse insbesondere in der mittelständischen Wirtschaft in den Fällen anzuwenden, in denen die zugrunde liegende Lieferung oder sonstige Leistung nach dem 31. Dezember 2006 ausgeführt wird.

Für nach dem 31. Dezember 2006 ausgeführte Umsätze, für die bereits vor dem 1. Januar 2007 das Entgelt oder ein Teil des Entgelts vereinnahmt worden ist, sind die Neuregelungen ebenfalls vollumfänglich anzuwenden (§ 27 Abs. 1 Satz 2 UStG).

Das bedeutet für Haus & Grund-Vereine, dass auf ausnahmsweise ausgestellten Rechnungen für Mitgliedsbeiträge keine Umsatzsteuer/Mehrwertsteuer (gesondert) ausgewiesen werden muss, zumal diese Zahlungen ohnehin mehrwertsteuerfrei sind.

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

## Hochwasserschutzfibel informiert zu Vorsorgemaßnahmen

Eine vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung herausgegebene Hochwasserschutzfibel ist jetzt in den Rathäusern, Ortsämtern und Bürgerbüros der Landeshauptstadt Dresden erhältlich. Die Broschüre informiert über bauliche Schutz- und Vorsorgemaßnahmen in hochwassergefährdeten

Gebieten und richtet sich an Bauherren, Hausbesitzer und Mieter. Die Hochwasserschutzfibel ist zudem im städtischen Internetauftritt unter [www.dresden.de/hochwasserschutz](http://www.dresden.de/hochwasserschutz) als pdf-Datei abrufbar.

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

# Sächsisches Kommunalabgabengesetz

## Arbeitskreis Kommunalabgaben des Vereins H & G Kamenz u. Umgeb. e.V.

Nach nunmehr 13 Jahren nach Inkrafttreten des Sächsischen Kommunalabgabengesetzes (SächsKAG) sollte einmal Rückschau gehalten werden, welche Vor- und Nachteile dieses Gesetz für die Bürger und Grundstückseigentümer hatte oder hat.

Wie bei fast jedem Gesetz in den neuen Bundesländern kam es auf die Leihbeamten des entsprechenden Alt-Bundeslandes an, wie die neuen Gesetze nach alter Struktur gestrickt wurden.

Auch das SächsKAG war geprägt von Erfahrungen aus Baden-Württemberg, was sich auf die Beratungstätigkeit von Experten wie Herrn Prof. Birk, der maßgebend die sogenannten Mustersatzungen für Wasser, Abwasser und Straßenausbaubeiträge auf den Markt brachte, zurückzuführen ist. Diese juristisch verklausulierten Satzungen nutzen leider nur seinem Profil, also dem Rechtsstreit zwischen Kommunen, Zweckverbänden und Grundstückseigentümern.

Der Auftraggeber, der Sächsische Städte- und Gemeindetag, sonnt sich heute noch in den juristischen Spitzfindigkeiten der Satzungen.

Umsetzungsprobleme in der Praxis spielten keine Rolle, Abstimmungen mit tätigen Personen in den Zweckverbänden wurden nicht gesucht oder waren nicht gewollt. Erst recht nicht mit den Betroffenen, also den Beitragspflichtigen.

Massenprotesten von betroffenen Bürgern wurde mit einer großen Arroganz begegnet und die politisch Verantwortlichen haben sich bis heute hinter scheinheiligen Argumenten versteckt.

Bei den unzähligen Gerichtsverfahren standen die Gewinner meist schon vorher fest, denn dazu hatten ja die westdeutschen Experten die juristischen Gummiparagraphen eingeführt. Einfache überschaubare und nachvollziehbare Formulierungen

wurden nicht gesucht oder sind nicht erwünscht.

Das Dilemma in der bürokratischen Verwaltungsstruktur ist gerade im SächsKAG allgegenwärtig. Es werden „fiktive“ Vorteile erfunden, der Vorteilsbegriff und die Nutzungsmöglichkeiten werden verklausuliert und somit wird ein Dilemma geschaffen, was wiederum nur den juristischen Streitigkeiten Vorschub leistet.

Ein weiteres Problem wurde mit den Begriffen wie „höchstmögliches“ und „angemessenes Betriebskapital“ geschaffen. Durch eine angeordnete Globalberechnung ist darüber der Nachweis zu führen. Diese Globalberechnungen sind gleichfalls nicht geeignete Verfahren um bürgerernahe verständliche Gebührengerechnungen zu erstellen. Hier ist der Manipulation Tür und Tor geöffnet. Man kann auch sagen, die Globalberechnungen sind Arbeitsbeschaffungsmaßnahmen für Ingenieur-

büros und Wirtschaftsprüfer auf Kosten der Beitragszahler.

Die Beitragserhebung laut SächsKAG ist finanzverfassungsrechtlich betrachtet eine Sackgasse. Es handelt sich hier um eine Doppelfinanzierung von Investitionen, die den Bürger als Grundstückseigentümer über Beiträge und als Benutzer über Gebühren doppelt belastet. Beiträge dienen der Bildung von Eigenkapital („Betriebskapital“), das gerade nicht investiv verbraucht werden sollte, sondern am Ende der Nutzungsdauer der Anlagen wieder zur Verfügung stehen muss. Im System der Finanzierung der leitungsgebundenen Einrichtungen nach SächsKAG besteht dringender Änderungsbedarf. Es führt zu einer nicht gerechtfertigten Doppelbelastung der Bürger sowohl als Beitrags- als auch als Gebührenzahler.

Jürgen Philipp  
H & G Kamenz e.V.

# Nur ein umfassend erkundeter Baugrund ermöglicht ein standsicheres Haus

## 2. Fortsetzung: Durchführung geotechnischer Untersuchungen

### Gesetzliche Pflicht zur Durchführung geotechnischer Untersuchungen

Auf der Suche nach Möglichkeiten des kostengünstigen Planens und Bauens wurde nicht erst in der heutigen Zeit insbesondere bei den geotechnischen Untersuchungen gespart. Vielfach werden geotechnische Untersuchungen des Baugrundes gar nicht erst vom Bauherren in Auftrag gegeben. Darin besteht die große Gefahr nachfolgender Gründungs- und Bauwerksschäden.

Die Pflicht zur Beauftragung von geotechnischen Untersuchungen durch den Bauherren bzw. durch den in seinem Auftrag handelnden Entwurfsverfasser ist in den vor wenigen Jahren überarbeiteten deutschen Normen, der DIN 4020:2003-09 mit Beiblatt DIN 4020, Bbl 1:2003-10 und DIN 1054:2005-01 fest vorgeschrieben.

Diese Vorschriften regeln die Veranlassung und den Ablauf geotechnischer Untersuchungen, legen ihre Aufgabenstellung fest und bestimmen projektbezogen in Abhängigkeit von der Bedeutung des zu errichtenden Bauwerkes, der geotechnischen Kategorie, die Lage, Art, Anzahl und den Umfang sowie die Erkundungstiefe geotechnischer Aufschlüsse. Diese Vorschriften legen außerdem normativ die Auswertung und Darstellung der Ergebnisse der geotechnischen Untersuchungen fest.

Nach diesen Vorschriften sind die geotechnischen Aufschlüsse in Boden und Fels, die Schürflungen, Bohrungen und Sondierungen der unterschiedlichsten Art als Stichprobenuntersuchung zu bewerten. Für die Bereiche zwischen den punktuellen Aufschlüssen verbleibt deshalb eine Wahrscheinlichkeitsaussage verbunden mit einem Baugrundrisiko. Es liegt im Verantwortungsbereich des geotechnischen Sachverständigen, dass er unter Berücksichtigung der geologischen Gegebenheiten und Normfestlegungen die geotechnischen Feld- und bodenmechanischen Laboruntersuchungen an den gewonnenen Boden- und Felsproben so durchführt, um innerhalb eines vertretbaren Baugrundrisikos ein verträgliches Maß an Untersuchungen auch finanziell nicht zu überschreiten. Bei der Festlegung des Stichprobenumfanges und Auswertung der Untersuchungen sowie bei der Erarbeitung eines geotechnischen Berichtes mit geotechnischen Schlussfolgerungen für die Ausführung der Bauwerksgründung und Absicherung der Baugrube sind seine fachliche Kompetenz, seine Vorkenntnisse und örtlichen Erfahrungen insbesondere zu den angetroffenen Erdstoffen und Grundwasserverhältnissen gefragt.

### Geotechnische Praxis

Mit Begründung der Bodenmechanik als eigenständiger Wissenschaftszweig innerhalb des

Wissenschaftsgebietes Geotechnik in den 20er Jahren des vergangenen Jahrhunderts begann auch die systematische Erkundung des Baugrundes für bautechnische Zwecke. Damit waren aber die bis dahin üblichen z.T. vagen Vermutungen zur Baugrundbeschaffenheit, die in erster Linie auf den Erfahrungsschatz des Baumeisters und auf den Zugriff weniger geologischer Tiefenbohrungen aufbauten, noch nicht überwunden. Trotz unseres ausgereiften Vorschriftenwerkes treffen wir besonders im privatrechtlichen Bereich diese Praxis oft noch an, meist dann, wenn es nach Abschluss der Baumaßnahme zu gravierenden Gründungsschäden gekommen ist und der Bauherr nach dem Schuldigen und nach einer verlässlichen Schadensbegrenzung sucht.

Bekannt ist, dass die Schäden, die auf unzureichende und fehlende Baugrunduntersuchungen zurückzuführen sind, in die Milliarden Euro im Jahr gehen. Die Anwälte mit bautechnischen Spezialerfahrungen im Einsatz für beide Parteien haben vor den Gerichten Hochkonjunktur. Dabei ist es schwer, aus den Fehlern anderer zu lernen, da nur selten öffentlich über Bauschäden gesprochen wird. Aus marktwirtschaftlichen und geschäftsschädigenden Gründen bleiben die Probleme oft in den vier Wänden des Gerichtssaales und der Schuldige ist oftmals der Falsche, weil

er den billigeren (unerfahrenen) Anwalt gewählt hat.

In der geotechnischen Praxis stellen wir heute immer wieder fest,

- dass die Qualität der Baugrundgutachten (geotechnische Berichte) schlechter geworden ist,

- dass der Stichprobenumfang, die Auswahl, Erkundungsart und -tiefe nicht den Anforderungen entsprechen, die die Vorbereitung und Planung des Bauvorhabens stellen,

- und dass auf die Erarbeitung eines Baugrundgutachtens aus Kostengründen – trotz der Verpflichtung durch die Baugrundnormung – verzichtet wird.

Geotechnische Untersuchungen sind Bauleistungen, die nach HOAI etwa mit einem Zehntel der Rohbaukostensumme angesetzt werden können. Doch der Konkurrenzkampf unter den geotechnischen Ingenieurgesellschaften ist hart und wer nach HOAI anbietet, bekommt zumindest im privatrechtlichen Bereich und im Osten Deutschlands kaum einen Zuschlag. Bedauerlicherweise erhalten dann die weniger kompetenten und noch unerfahrenen Baugrundgutachter aufgrund ihrer Billigangebote den ersehnten Auftrag. Das ist eine Entwicklung, die das Risiko, auf unbekanntem Gelände zu bauen, wesentlich erhöht. (Fortsetzung folgt.)

Dr.-Ing. Wolfgang Dittmann  
Vorstand H & G Dresden e.V.

### WEIHNACHTSSPRECHZEITEN

Der Vorstand und die Mitarbeiter der Geschäftsstelle sowie der Dienstleistungsgesellschaft Haus & Grund Dresden GmbH wünschen allen Mitgliedern, Freunden und Geschäftspartnern eine schöne, besinnliche Advents- und Weihnachtszeit sowie für das neue Jahr alles Gute.

Christian Rietschel, H & G Dresden e.V.

### Achtung, im Dezember eingeschränkte Mitgliederberatungen

Am 6. und 13. Dezember finden die Sprechstunden im gewohnten Umfang statt, am 20. Dezember 2006 jedoch nur mit halber Besetzung. Der Beratungstag am 27. Dezember 2006 entfällt ganz.

Der erste Sprechtag im neuen Jahr findet am Mittwoch, dem 3. Januar 2007, 9.00–12.00 Uhr und 15.00–18.00 Uhr statt. Wir danken für Ihr Verständnis.

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 2. 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 Uhr 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, Funktel. DI: 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](mailto:info@haus-und-grund-dresden.de)  
Internet: [www.haus-und-grund-dresden.de](http://www.haus-und-grund-dresden.de)

\*) Rechtzeitige telefonische Voranmeldungen zu den Fachberatungen sind erwünscht.