



Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern e.V.



Eigentümerschutz-Gemeinschaft der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer

Nach wie vor fehlender Wettbewerb bei Energieangeboten

Liebe Leser,

laut Aussagen des Bundeskartellamtes sind Vereinbarungen zwischen Unternehmen, Beschlüsse von Unternehmensvereinigungen und aufeinander abgestimmte Verhaltensweisen, die eine Verhinderung, Einschränkung oder Verfälschung eines Wettbewerbs bezwecken oder bewirken, in Deutschland grundsätzlich verboten. Die missbräuchliche Ausnutzung einer marktbeherrschenden Stellung durch ein oder mehrere Unternehmen soll damit im Interesse eines Wettbewerbes in der Bundesrepublik verhindert werden. Doch wie sieht es in der Praxis bei den Energieanbietern aller 16 Bundesländer aus?

Die vier bundesweit agierenden Konzerne der Stromanbieter verschleiern, vertuschen und kungeln seit Jahren in übler Art miteinander und spielen mit ihren Kunden ein „Katz- und Mausspiel“ der üblen Art. Sie bringen ihre Kunden in der Bundesrepublik – also Mieter und Eigentümer sowie die produzierende Wirtschaft gleichermaßen – um ihr Geld, da diese auf die Nutzung von Energien nun einmal angewiesen sind.

Die Konzernbosse der Energieversorger und deren Steigbügelhalter in unterschiedlichen politischen Parteien wollen – oder können angeblich nichts dagegen unternehmen. Seltsam, diese hochdotierten Typen schaffen es doch stets, sich selbst mit horrenden Vergütungen und Prämien zu versorgen, was letztlich nur Verbitterung bei den Kunden hinterlässt.

Beispiel: Das Bundeskartellamt mahnte Stromversorgungsunternehmen wegen überhöhter Strompreisforderungen im Hinblick auf CO₂-Zertifikatehandel ab. Doch den Kunden wurde dies von den Konzernen vorenthalten. Hatte sich etwa Ihr Versorger bei Ihnen wegen Preisüberhöhungen entschuldigt oder gar eine Rückzahlung veranlasst? Wohl kaum.

Eine Gesamtheit von Unternehmen gilt übrigens als marktbeherrschend, wenn sie:

1. aus drei oder weniger Unternehmen besteht, die zusammen

einen Marktanteil von 50 vom Hundert erreichen, oder

2. aus fünf oder weniger Unternehmen besteht, die zusammen einen Marktanteil von zwei Dritteln erreichen,

und genau hier liegt der „Hase im Pfeffer“: Die vier großen Stromkonzerne, aber auch diverse Erdgasversorger erfinden ihre Verbraucherpreise frei nach Augenmaß, ohne jemals eine tragbare oder nachvollziehbare Kalkulation ausgewiesen zu haben. Die Durchsetzung des Kartellverbots gehört zwar als fester Bestandteil zu den zentralen Aufgaben des Bundeskartellamtes,

um Absprachen zwischen Unternehmen über die Festsetzung von Preisen oder Absatzquoten sowie über die Aufteilung von Märkten zu verhindern.

Zwar hatte das Bundeskartellamt in vergangenen Jahren schon einige Erfolge in der Wirtschaft erzielt, jedoch aus unerklärlichen Gründen kaum etwas bei den Konzernen der Energieanbieter. Im Zeitraum 2005/06 hat das Bundeskartellamt Bußgelder in Höhe von insgesamt 168,4 Mio. Euro verhängt. Betroffen waren z.B. nur die Versicherungswirtschaft, die Transportbetonbranche, der Pharmagroßhandel und die Speditionsbranche. Kein Energieversorger!

Fast zynisch klingt da die Ankündigung: „Um auch zukünftig erfolgreich den Wettbewerb schützen zu können, hat das Bundeskartellamt eine interne Umstrukturierung vorgenommen, somit die Arbeit des Amtes

effizienter zu gestalten und die Arbeitslast der Beschlussabteilungen zu optimieren. Hierzu ist geplant, eine zweite Kartellabteilung einzurichten.“ Darüber hinaus wurde im Juli 2007 ein ökonomisches Grundsatzreferat neu eingerichtet.“ Wie sehr sollten wir bodenständigen Steuerzahler uns doch über die Schaffung weiterer (teurer und sinnloser) Beamtenplätze im Bundeskartellamt freuen. Oder ziehen wir als Bürger gewohnheitsgemäß unsere Zipfelmütze noch etwas tiefer über unsere Augen und dulden weiterhin die Abzockereien?

Haus & Grund muss bundesweit noch intensiver mit einheitlicher Stimme fordern, geschlossen die Politiker aller Couleur bemühen sowie die Wirtschaft aktiv mit einbinden, wenn es darum geht, eine vertretbare Lösung der für uns unzumutbaren Energieversorgungspreise zu schaffen.

Ihr ERWIN MANTIK

Städte sollten sich stärker auf Kernaufgaben konzentrieren!

Städte bzw. Gemeinden haben ihren Hebesatz für die Ermittlung ihrer Gewerbesteuer in der Regel durch Satzung festgelegt und können diesen selbst den Bedürfnissen anpassen. Aus der Multiplikation des Gewerbesteuerbetrages mit dem Hebesatz ergibt sich für die Unternehmen die zu zahlende Gewerbesteuer. Steigen allerdings die Gewerbesteuern, werden Standorte für die Wirtschaft unattraktiv. Regionale Oberzentren, wie die Städte Rostock und Schwerin oder Neubrandenburg sollten daher stets bedacht sein, durch eine kluge Regionalpolitik Arbeitsplätze zu erhalten.

Wie die Landesvereinigung der Arbeitgeber- und Wirtschaftsverbände und der Bund der Steuerzahler hat sich auch der Landesverband Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern, besonders mit Blick auf die Städte Rostock und Schwerin, gegen eine Erhöhung der Gewerbesteuer-Hebesätze gewandt. Eine Erhöhung der Gewerbesteuer schafft noch längst keinen Haushaltsausgleich in unseren hoch verschuldeten Städten. „Dies erschwert nicht nur die Werbung um neue Investoren, sondern schädigt zunehmend auch die bestehenden Unternehmen“, so der Präsident der



Vereinigung der Unternehmensverbände für Mecklenburg-Vorpommern Klaus Hering (Bild links). „Selbstverständlich müssen sich Unternehmen über die Gewerbesteuer auch an den Leistungen einer Kommune beteiligen. Aber hier sollen Unternehmer zur Kasse gebeten werden, weil die Städte es ablehnen selber die notwendigen Schritte zur Haushaltskonsolidierung zu gehen. Um die Pflichtaufgaben der Städte zu erfüllen und ausufernde Kredite zu bedienen, sollen jetzt auch noch diejenigen herangezogen werden, die unter schwierigen Bedingungen ein Unternehmen im Land führen, somit Arbeitsplätze erhalten und Steuern zahlen.“

Der Landesvorsitzende des Bundes der Steuerzahler Mecklenburg-Vorpommern Dipl.-Ing. Uwe Karsten (Bild oben) sieht zudem die Grenzen der Belastung überschritten. „Bei der Höhe der Gewerbesteuer ist in den kreisfreien Städten das Ende der Fahnenstange erreicht. Rostock hat bereits im letzten Jahr erhöht und liegt mit einem Hebesatz von 440 Prozent schon heute an der Landesspitze. Schwerin sollte bei dem derzeitigen moderaten Satz von 390 Prozent bleiben und seine Standortvorteile nutzen.“

Ehrenpräsident Erwin Mantik von Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern (Bild unten) befürchtet, dass auch bodenständige Eigentümer und Vermieter von Wohn- und Gewerberaum zunehmend Probleme bekommen, wenn Unternehmen im Land noch weiter belastet werden. „Durch die weitere Gefährdung der im Land so knappen Arbeitsplätze wird auch für uns Vermieter nichts besser. Die Städte des Nordostens bluten als Folge des Fortzugs ihrer Bewohner mangels Arbeitsangeboten noch stärker aus. Sollte die Unternehmensteuerreform in ihrem jetzigen Entwurf vom Bundesrat verabschiedet werden, würde sich die Erhöhung der Gewerbesteuer-Hebesätze auch auf den gewerblichen Einzelhandel und die Gastronomie in den Innenstädten negativ auswirken und den Leerstand von Gewerberäumen zunehmend beeinflussen.“ Hier ist bei den meisten Unternehmen durch die extremen Energiepreissteigerungen und kommunalen Belastungen ohnehin bereits deren Schmerzgrenze erreicht.



Die Städte in Mecklenburg-Vorpommern wären gut beraten, sich künftig stärker ihren Kernaufgaben zu widmen, ihre wirtschaftlichen Betätigungen auf notwendige Bereiche zu beschränken und ihre Haushalte vor allem auf der Ausgabenseite endlich konsequent zu konsolidieren. Im Vergleich liegen Nachbarstädte in Schleswig-Holstein, wie Mölln bei einem Hebesatz von 320 Prozent, Schwarzenbek oder Halstenbek sogar bei nur 310 Prozent.

Das Unternehmenssteuergesetz 2008 wird zusammen mit der ab 1. Januar 2009 geltenden Abgeltungssteuer tiefgreifende Veränderungen der Unternehmensbesteuerung aber auch der Besteuerung von Privatpersonen mit sich bringen, da die neue Abgeltungssteuer (Zinssteuer) künftig für Zinsen, Dividenden und Erlöse aus Wertpapierverkäufen etc. gilt. Nur bei sehr wenigen natürlichen Personen bzw. Personengesellschaften mit geringen Erträgen fällt keine Gewerbesteuer an.



Sanieren Sie Feuchtigkeitsschäden dauerhaft!

- Feuchtigkeit im Keller / an Wänden macht krank – die Menschen und das Haus.
- Wir bieten Ihnen eine sorgfältige Ursachenanalyse.
- Die patentierten Technologien von ISOTEC haben dauerhafte Wirksamkeit bei der Beseitigung von Feuchtigkeitsschäden.
- Über 40.000 zufriedene Kunden in Deutschland.

ISOTEC-Fachbetrieb Abdichtungstechnik Lüth GmbH & Co. KG

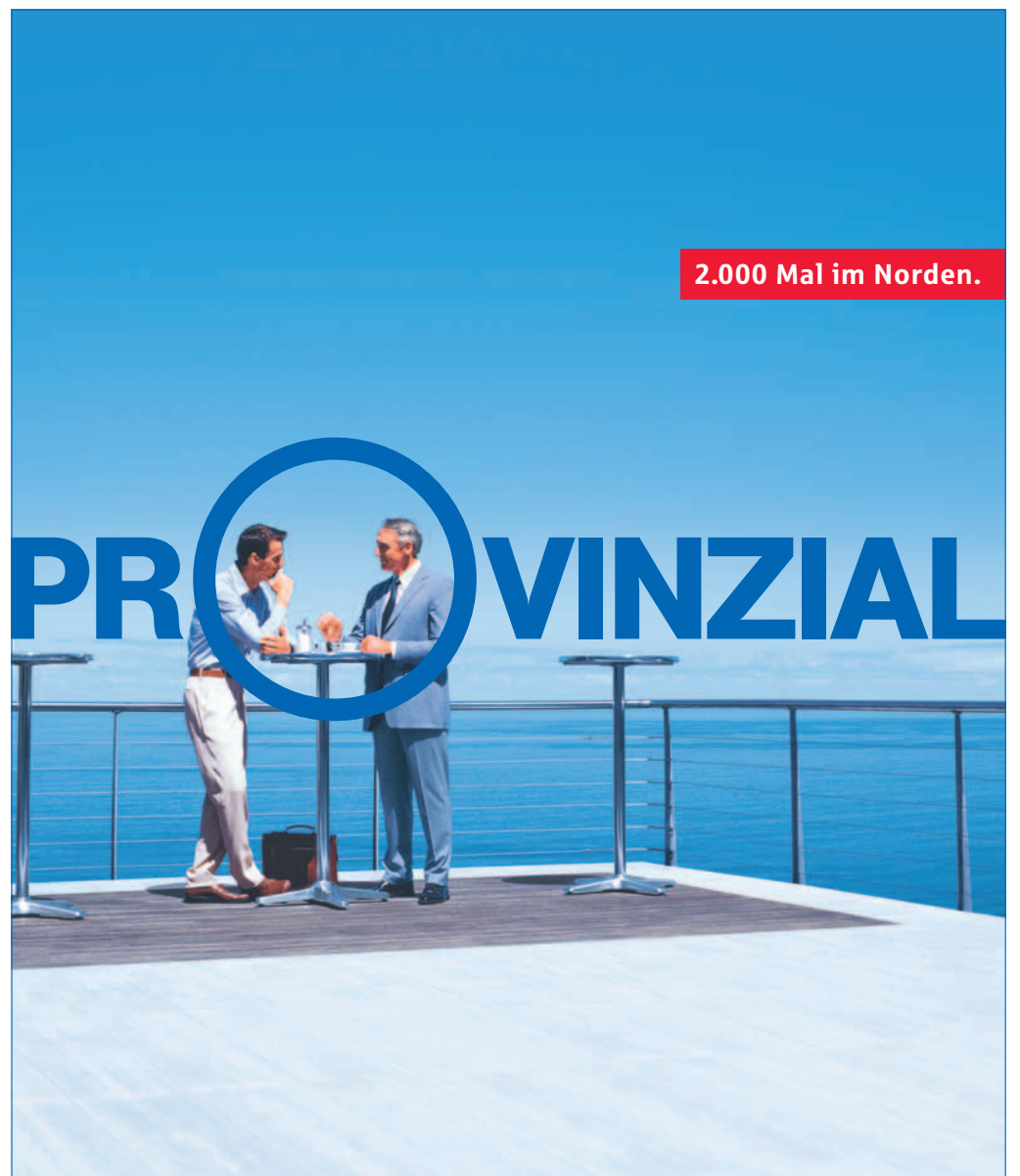
Schwerin (03 85) 5 55 95 90

www.isotec-hl.de

... macht Ihr Haus trocken!

ISOTEC®

H & G M-V



2.000 Mal im Norden.

PROVINZIAL

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.

PROVINZIAL

Alle Sicherheit für uns im Norden

Die Versicherung der Sparkassen

RECHTSPRECHUNGSÄNDERUNG

Grundsteuererlass bei strukturellem Leerstand

Eine Stadt oder Gemeinde bestimmt, ob und in welchem Rahmen von dem in ihrem Gebiet liegenden Grundbesitz eine Grundsteuer zu erheben ist. Steuergegenstand ist also jeweils der Grundbesitz im Sinne des Bewertungsgesetzes.

In diesem steuerlichen Bereich hat sich eine Änderung der Rechtsprechung zum Vorteil der Eigentümer ergeben. Wie uns die Rechtsanwältin Monika Rachow, Vorsitzende von Haus & Grund Schwerin (Bild) mitteilt, hat sich das Bundesverwaltungsgericht in Leipzig inzwischen der Bundesfinanzhof-Rechtsprechung zum Grundsteuererlass angeschlossen, sodass dieser künftig nicht nur bei atypischen und vorübergehenden Ertragsminderungen in Betracht kommt, sondern auch bei strukturellem Leerstand. Demnach kommt jetzt ein Grundsteuererlass gem. § 33 Abs. 1 Grundsteuergesetz (GrStG) nicht nur bei atypischen und vorübergehenden Ertragsminderungen in Betracht, sondern kann

auch strukturell bedingte Ertragsminderungen nicht nur vorübergehender Natur berücksichtigen.

Das BVerwG hatte im Jahr 2001 zunächst entschieden, dass ein Grundsteuererlass wegen einer Ertragsminderung für Mietobjekte generell nicht in Betracht kommt, wenn diese auf die allgemeine Wirtschaftslage, d. h. auf einen sog. strukturellen Leerstand zurückzuführen ist. Von einer solchen Situation seien schließlich alle Grundstückseigentümer betroffen. Deshalb komme auch nicht ein auf den Einzelfall bezogener Steuererlass in Betracht. Der in der Unvermietbarkeit zum Ausdruck kommende geringere Wert des Mietobjekts könne nur bei einer Neufestsetzung des Einheitswertes berücksichtigt werden. Ein Grundsteuererlass sei deshalb nur in Fällen atypischer und vorübergehender Ertragsminderung zu gewähren. Künftig will der Bundesfinanzhof von dieser Rechtsprechung abweichen. In dem hierfür vorgesehenen Ver-

fahren vor dem Gemeinsamen Senat der obersten Gerichtshöfe des Bundes hat das Bundesverwaltungsgericht mitgeteilt, dass es an seiner bisherigen Rechtsprechung nicht mehr festhalte (BVerwG, Beschl. v. 24. April 2007 – BVerwG GmS-OGB 1.07).



Monika Rachow, Vorsitzende Haus & Grund Schwerin

SONSTIGE BETRIEBSKOSTEN

Kosten der Prüfung der Betriebssicherheit von Anlagen können umgelegt werden

Die Kosten für die regelmäßige Überprüfung von technischen Anlagen – hier Elektroanlage – sind Betriebskosten, die vom Mieter zu tragen sind. Die regelmäßige Überprüfung der Funktionsfähigkeit einer elektrischen Anlage eines Hauses dient der vorsorgenden Sicherheit und nicht der Beseitigung von Mängeln – gehört somit nicht zu Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten, die regelmäßig vom Mieter zu tragen sind, sondern dient allein der Vorsorge, wie z. B. auch Schornsteinfegerarbeiten usw.

Auch hier hat es der Bundesgerichtshof (BGH) in seinem Urteil vom 14. Februar 2007 (Az.: VIII ZR 123/06) mit einer Kleinstforderung eines Vermieters aus einer Nebenkostenabrechnung von nur wenigen Euro zu tun gehabt. Er hat die Mieterin einer Wohnung verurteilt, Kosten, die der Vermieterin durch die Überprüfung der Betriebssicherheit der Elektroanlage im Haus entstanden waren, als Betriebskosten zu bezahlen. Im Mietvertrag war auf Anlage 3 Nr. 17 zu § 27 II. Berechnungsverordnung Bezug genommen worden. Bei den sonstigen Betriebskosten waren u. a. die Kosten für die Revision von Elektroanlagen, Gasgeräten, brandschutztechnischen Einrichtungen sowie weiterer installierter Haustechnik aufgeführt. Die Revision der Elektroanlagen ließ die Vermieterin entsprechend den berufsgenossenschaftlichen Unfallverhütungsvorschriften im Abstand von vier Jahren durchführen. In den Vorinstanzen war sie unterlegen, weil Amtsgericht

und Landgericht der Meinung gewesen waren, die Vermieterin komme mit der Durchführung dieser Arbeiten in erster Linie ihrer Verkehrssicherungspflicht nach.

Dem gegenüber stellt der BGH heraus, die Überprüfung der Elektroanlage diene als solche nicht der Mängelbeseitigung, vielmehr liege eine regelmäßig anfallende, nicht durch eine bereits aufgetretene Störung veranlasste Maßnahme vor. Die regelmäßige Prüfung der Betriebssicherheit kann mittelbar zu einer Minderung der Instandhaltungskosten führen, weil Mängel infolge der Inspektionen frühzeitig erkannt und im Einzelfall mit einem geringeren Kostenaufwand beseitigt werden können.

Praxistipp

Zu beachten ist allerdings, dass die Vermieterin nur deshalb Erfolg hatte, weil sie bei den „sonstigen Betriebskosten“ im Sinne des § 2 Nr. 17 Betriebskostenverordnung (bzw. früher Anlage 3 Nr. 17 zu § 27 II. Berechnungsverordnung) die Revisionsarbeiten ausdrücklich im Vertrag aufgeführt hatte. Aus Vermietersicht lohnt es sich, schon bei Abschluss des Mietvertrages alle nur denkbaren „sonstigen Betriebskosten“ aufzuführen, um sie später wirklich umlegen zu können. Von Ihnen verwendete Formulare sollten Sie entsprechend ergänzen. Wir hatten in unserer Zeitung bereits in der Vergangenheit mehrfach über mögliche „sonstige Betriebskosten“ berichtet.

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. (03 85) 57 77-410
Fax (03 85) 57 77-411
E-Mail:
redaktion@haus-und-grund-mv.de
Redaktion M-V:
Erwin Mantik
Haus & Grund M-V e.V.
Bosselmannstr. 11 a
19063 Schwerin
Tel. u. Fax: (03 85) 207 52 13
Funktelefon (01 72) 3 85 89 59
E-Mail: mantik@hugmv.de

Anzeigenaufträge und Zuschriften:
Bitte an die Redaktion senden.

Auflage: 5.000

Erscheinungsweise: monatlich

Jahrgang 18

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.

Neues Erbschaftsteuergesetz ab dem Jahr 2008

Steuerersparnisse und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bei der Erbregelung sprechen in vielen Fällen für eine Übertragung von Immobilien zu Lebzeiten. Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern rechnet nämlich mit einer spürbaren Steuerbelastung beim Vererben von Immobilien, denn bis Ende 2008 tritt in Deutschland ein neues Erbschaft- und Schenkungsteuergesetz in Kraft.

Grund der Steuererhöhung: Das bislang geltende Gesetz wurde vom Bundesverfassungsgericht als verfassungswidrig eingestuft. Das aktuelle Verfahren zur Ermittlung des Immobilienwertes belaste Hauseigentümer regional unterschiedlich stark und verstoße damit gegen den Grundsatz der Gleichheit, so der Beschluss. Wir rechnen mit einem allgemeinen Anstieg der Steuerbelastung beim künftigen Vererben von Immobilien. Es wäre also nur zu empfehlen, dass Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer Immobilien oder Grundstücke nach Möglichkeit vor Inkrafttreten des neuen Gesetzes per Schenkung übertragen sollten. Die Nachkommen oder

Erbnehmer könnten so dadurch einen erheblichen Teil der Steuerzahlungen sparen. Wurden bislang im Durchschnitt etwa 50 bis 60 Prozent des Verkehrswertes einer Immobilie versteuert, dürfte dieser Satz zukünftig auf 70-80 Prozent ansteigen. Wer noch vor Inkrafttreten des neuen Gesetzes eine Schenkung vornimmt, könnte den Nachkommen damit Bares sparen.

Wenn Sie Privatvermögen über den Weg einer aktiven Schenkung an die Nachkommen vermachen – sollte dieses bedingt schrittweise erfolgen. Denn Erben können alle zehn Jahre aufs Neue einen Steuerfreibetrag geltend machen, dessen Höhe vom jeweiligen Verwandtschaftsgrad abhängt. An dieser Zehn-Jahres-Regelung wird sich durch die bevorstehende Gesetzesänderung voraussichtlich auch in Zukunft nichts ändern. Bei direkten Nachkommen wie den eigenen Kindern beträgt der Freibetrag derzeit 205.000 Euro. Erben Freunde oder Patenkinder, sind es immerhin noch 5200 Euro. Wer das Vermögen über mehrere Jahrzehnte gestückelt vererbt, kann somit jedes Mal erhebliche Steuersummen sparen.

Natürlich haben viele Eigentümer große Vorbehalte und Ängste, Haus, Wohnung oder Grundstück schon zu Lebzeiten aus der „warmen Hand“ zu geben. Man fürchtet, z. B. im Streitfall mit Erbnehmern sein Wohnrecht zu

verlieren. Doch über Schenkungsverträge lassen sich alle Zusatzvereinbarungen wie lebenslanges Wohnrecht oder eine spätere Pflege eindeutig vertraglich regeln. So könne man auch den eigenen finanziellen Lebensunterhalt individuell absichern, beispielsweise durch Rentenzahlungen der neuen Eigentümer an den Ehemaligen oder durch den sogenannten Nießbrauch bis zum eigenen Ableben. Dabei geht das Haus zwar in das Eigentum des Beschenkten über, der Schenkende kann aber weiterhin z. B. die Mieteinnahmen der Immobilie verwenden. Grundsätzlich sollten jedoch Vorsorgemaßnahmen wie Nießbrauch oder Pflegevereinbarungen generell vertraglich fixiert werden. Vertragspartner sollten dabei unbedingt auf die Beratung eines fachkundigen Rechtsanwalts oder Notars setzen und sich vorab in ihrem Haus & Grund-Vertrag informieren, wer dafür regional in Frage kommt. Damit schützen Vererbende und Erben sich nicht nur vor späteren Streitigkeiten und Zerwürfnissen, sondern auch vor unnötigen Zahlungen von Erbschaftsteuern. Wird z. B. bei der Übergabe einer Immobilie ein lebenslanges Wohnrecht vertraglich vereinbart, vermindert sich dadurch der Immobilienwert, welches wiederum die Schenkungsteuer für die Erben deutlich reduziert.

Heizungsmodernisierung klug planen

Die Lebensdauer einer Heizung beträgt – abhängig von Nutzung und Qualität der Anlage – etwa 15 bis 25 Jahre. Neben einem Defekt oder der Alterung spielen aber auch andere Gründe für eine Heizungsmodernisierung oft eine Rolle, beispielsweise das Einhalten gesetzlicher Vorschriften, Komfortansprüche, Umweltaspekte und natürlich die Wirtschaftlichkeit. Für das Thema Wirtschaftlichkeit steht fest: Eine neue Heizung spart im täglichen Gebrauch aufgrund der schwindelerregenden Preissteigerungen in den Energie- oder Brennstoffkosten in den letzten Jahren.

Weitere Gründe für eine Heizungsmodernisierung

1. Aktiver Umweltschutz durch weniger Energieverbrauch
2. Geringere Heizkosten
3. Reduzierung der Wartungs-/Instandhaltungskosten
4. Komfortgewinn durch moderne Anlagen, einfache Regelung, ein gutes Raumklima
5. Platzgewinn, da moderne Anlagen meist weniger Raum benötigen
6. Inanspruchnahme von staatlichen Zuschüssen und Zinsvorteilen

Eine Modernisierung der Heizung mit energieeffizienten Systemen bietet dabei ein Einsparpotenzial von bis zu 50 Prozent. Aber man sollte sich fragen, was jeder Einzelne darüber hinaus noch tun kann, um den Geldbeutel zu entlasten und die Umwelt zu schonen.

Zusätzlich Heizkostensenkung nach Heizungsmodernisierung

1. **Heizkörper**
Stellen Sie keine Möbel oder Wäscheständer vor die Heizung, da sich die Wärme sonst nicht frei im Raum verteilen kann. Einsparpotenzial: ca. 8 Prozent.
2. **Lüften**
Richtiges Lüften spart Heizkosten – Am besten alle 2 bis 3 Stunden kurz Stoßlüften, d. h. für Durchzug sorgen, so kann man durchschnittlich im Jahr z. B. 500 l Heizöl sparen.
3. **Raumtemperatur**
Jedes Grad weniger senkt die Heizkosten eines Zimmers um rund 5 Prozent. In der Küche genügen meist 16° C, da Elektroge-

räte noch Wärme abgeben, im Schlafzimmer reichen 15° C, denn kühles Schlafen ist gesund. Ersparnis: rund 5 Prozent.

4. **Rollladen und Vorhänge**
Sperren Sie abends die Kälte einfach mit Rollläden oder Vorhängen aus. Der Spareffekt erhöht sich sogar noch, wenn Sie mit selbstklebenden Schaumstoffstreifen aus dem Baumarkt zugige Fenster abdichten. Ersparnis: ca. 12 Prozent.
5. **Rabatte nutzen**
Bestellen Sie das Heizöl gemeinsam mit Ihren Nachbarn. Je größer die Menge, die abgenommen wird, desto billiger der Preis. Einsparpotenzial: 5 bis 10 Prozent.

Welche Fördermittel stehen dem Heizungsmodernisierer zur Verfügung?

Es gibt viele Möglichkeiten Zuwendungen vom Staat zu erhalten. Der Umfang hängt vor allem von drei entscheidenden Faktoren ab:

- Art und Umfang der Modernisierung
- Rechtzeitige Beantragung der Fördermittel
- Standort der Immobilie

Im Allgemeinen gilt: Je umweltfreundlicher die neue Heizung ist und je umfassender die Maßnahmen zur CO₂-Einsparung sind, desto mehr finanzielle Unterstützung fließen von Bund, Ländern, Kommunen und Energieversorgern in Ihre Heizungsanlage. Grundsätzlich sind die Förderprogramme auf Länder- und Bundesebene zu finden. Bundesweite Fördermittel werden vornehmlich von der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) zur Verfügung gestellt. Auf Landes- und Kommunalebene wird außerdem eine Vielzahl von individuellen Programmen angeboten. H & G M-V

Fristen aus dem Mietrecht

Die Kündigungsfrist für Mieter beträgt meist drei Monate, unabhängig von der Dauer des Mietverhältnisses. Beim Vermieter richten sich die Kündigungsfristen nach der Dauer des Mietverhältnisses, seit 2001 jedoch maximal neun Monate.

KfW Förderbank unterstützt Strom und Wärme aus Öko-Energien

Öko-Energien liefern zuverlässig Strom und Wärme – und ersetzen immer häufiger fossile Energieträger im Haus. Die KfW Förderbank unterstützt entsprechende Anschaffungen bei neuen und gebrauchten Immobilien. Um energetisch auf der Höhe der Zeit zu sein, erzeugen immer mehr Besitzer von Immobilien Strom und Wärme selbst. Sie sparen dadurch teure Energiekosten – und schützen die Umwelt. Der Staat greift ihnen dabei unter die Arme. Das von der KfW Förderbank angebotene Programm „Solarstrom erzeugen“ ist ein Beispiel dafür. Adressaten der Förderung sind Häuslebauer und Besitzer einer privaten Immobilie, die sich eine Fotovoltaik-Anlage zur Stromerzeugung aufs Dach setzen oder eine bereits bestehende Anlage erweitern. Die KfW Förderbank stellt ihnen dafür zinsgünstige Kredite bis zu 50.000 Euro in Aussicht. Für den ins Netz eingespeisten Strom sieht das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) zusätzlich noch eine Vergütung vor. Die Anschaffung einer gebrauchten Anlage wird von der KfW nicht gefördert.

Neben den eigentlichen Investitionskosten sind auch die Kosten für Planung, Montage und Netzanschluss förderfähig. Investoren können unter verschiedenen Kreditlaufzeiten (maximale Laufzeit: 20 Jahre) wählen. Je nach Laufzeit sind bis zu drei tilgungsfreie Anlaufjahre möglich. Der Zinssatz kann wahlweise für fünf oder zehn Jahre fest vereinbart werden. Anträge müssen vor Beginn der Maßnahme gestellt werden. Der Weg zur Förderung durch die KfW beginnt bei der

Hausbank, die bankübliche Sicherheiten verlangt.

Bei Modernisierung auf grüne Heiztechnik setzen

Nach Schätzungen der deutschen Energieagentur (Dena) entsprechen etwa zwei Drittel der 17 Mio. Wohngebäude im Bundesgebiet nicht dem neuesten Stand der Haus- und Gebäudetechnik. Die in vielen Fällen längst überfällige Modernisierung der eigenen vier Wände bietet zudem eine gute Gelegenheit, um auf erneuerbare Energien umzusteigen. Die KfW Förderbank unterstützt solche Vorhaben aus ihrem Programm „Wohnraum Modernisieren“. Für Maßnahmen, die eine Reduzierung des Energieverbrauchs zum Ziel haben, gibt es mit „Öko-Plus“ eine besonders günstige Fördervariante. Etwa für den Einbau einer solarthermischen Anlage, die Warmwasser erzeugt oder zusätzlich die Heizung unterstützt. Gefördert werden ferner umweltfreundliche Heiztechniken. Etwa die Installation einer Heizung, die ausschließlich mit Holzpellets, Holzhackschnittel oder Biokraftstoffen befeuert werden, aber auch der Einsatz von Wärmepumpen als Ersatz für eine herkömmliche Heizung. Wer in den Genuss der Fördermittel gelangen möchte, muss die entsprechenden Ein- und Umbauten von Fachunternehmen durchführen lassen. Besitzer von Immobilien können bei entsprechenden Vorhaben pro Wohneinheit zinsgünstige Kredite bis zur Förderhöchstgrenze von 50.000 Euro beantragen.

Während im Programm „Wohnraum Modernisieren“ einzelne energetische Maßnahmen im Fokus der Förderung stehen, wird aus dem CO₂-Gebäudesanierungsprogramm die umfassende Sanierung einer Immobilie unter Umweltgesichtspunkten gefördert. Damit können sich auch Eigentümer älterer Immobilien ihren Traum vom Energieparhaus erfüllen. Alternativ zur Förderung einer älteren Immobilie auf Neubau-Niveau unterstützt das Programm auch umfangreiche energetische Sanierungen in Form eines Maßnahmenpakets. In diesem Zusammenhang ist u. a. auch die Umrüstung der Heizungsanlage auf erneuerbare Energien möglich.

An umweltbewusste Häuslebauer wendet sich das Programm „Ökologisch Bauen“, aus dem die KfW Förderbank Errichtung und Ersterwerb eines sogenannten

KfW-Energiesparhauses (40/60) bzw. Passivhauses finanziert. Gefördert wird in diesem Zusammenhang auch der Einbau einer solarthermischen Anlage zur Unterstützung der klassischen Zentralheizung. Heizungsanlagen, die ausschließlich mit erneuerbaren Energien betrieben werden, sind im Förderkatalog ebenso zu finden wie Holzvergaser-Zentralheizungen (mit einem Wirkungsgrad von mindestens 90 Prozent), Wärmepumpen, Erdwärme-Übertrager sowie Anlagen zur Kraft-Wärme-Kopplung. Die KfW finanziert wiederum bis 50.000 Euro pro Wohneinheit über zinsgünstige Kredite mit sehr langen Laufzeiten. Wie bei allen KfW-Produkten sind Förderanträge vor Beginn des Vorhabens und über die Hausbank zu stellen.

Aktuelle Programme und Zinssätze im Internet unter: www.kfw-foerderbank.de.

CO₂-Gebäudesanierungsprogramm jetzt auch mit Zuschussvariante

Wenn Sie Ihr Haus nicht komplett energetisch sanieren wollen, sondern lediglich einzelne energiesparende Maßnahmen durchführen möchten, dann können Sie diese mit dem KfW-Programm Wohnraum Modernisieren finanzieren.

Grundsätzlich gibt es zwei Wege, ein Darlehen zu erhalten:

- Energetische Sanierung auf Neubau-Niveau nach EnEV oder
- Durchführung von möglichen Maßnahmenpaketen

Sie haben außerdem die Wahl: **Zuschuss oder KfW-Kredit** für die energetische Sanierung Ihres Altbaus. Die neue Zuschussvariante ist für diejenigen interessant, die für Energiespar-Investitionen in ihrem Altbau keinen Kredit aufnehmen wollen oder können.

Für beide Varianten gilt: Richtschnur für die energetische Sanierung von Altbauten ist das „Neubau-Niveau“. Wenn Sie wissen, dass Sie das Neubau-Niveau nicht erreichen werden, aber dennoch ein ganzes Maßnahmenpaket durchführen wollen, das zu einer erheblichen Energieeinsparung führt, können Sie ebenfalls eine Förderung bekommen.

Das Wichtigste zur Zuschuss-Variante

Eigentümer von Ein- oder Zweifamilienhäusern bzw. Eigentumswohnungen können die Zuschussvariante aus dem CO₂-Gebäudesanierungsprogramm in Anspruch nehmen.

Wer bekommt einen Zuschuss? Eigentümer von selbst genutzten oder vermieteten Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Eigentumswohnungen. Der Eigentümer muss eine Privatperson sein.

Wie viel Zuschuss gibt es? Die Höhe des Zuschusses hängt davon ab, wie niedrig der Energieverbrauch nach der Sanierung ist.

- 17,5 Prozent Zuschuss, höchstens 8750 Euro pro Wohneinheit, wenn Sie nach der Sanierung einen Energieverbrauch haben, der mindestens 30 Prozent unter dem Neubau-Niveau liegt,
- 10 Prozent Zuschuss, höchstens 5000 Euro pro Wohneinheit, wenn Sie nach der Sanierung einen Energieverbrauch haben, der dem Neubau-Niveau entspricht,
- 5 Prozent Zuschuss, höchstens 2500 Euro pro Wohneinheit, wenn Sie das Neubauniveau zwar nicht erreichen, aber dennoch ein Maßnahmenpaket durchführen, das zu einer erheblichen Energieeinsparung führt.

Wo wird der Zuschuss beantragt? Den Antrag stellen Sie direkt bei der KfW, und zwar vor Beginn der Sanierung. Nach der erfolgreichen Sanierung überweist die KfW den Zuschuss auf Ihr Konto.

Das Wichtigste zur Kreditvariante

Diese Variante des CO₂-Gebäudesanierungsprogramms eignet sich für alle, die umfangreiche

SOLARANLAGEN

KfW-Programm „Erneuerbare Energien“ wieder offen

Die Finanzierungskosten für größere Solarkollektoren (ab 40 m² Kollektorfläche) haben sich in jüngster Zeit spürbar vermindert. Hintergrund: Bereits seit dem 1. Mai 2007 bietet die KfW Förderbank aus ihrem Programm „Erneuerbare Energien“ wieder zinsgünstige Darlehen in Kombination mit Tilgungszuschüssen des Bundesumweltministeriums an.

Der Zuschuss, den es bei Vorlage eines entsprechenden Verwendungsnachweises gibt, kann bis zu 30 Prozent der förderfähigen Investitionskosten betragen. Bei Solarkollektoren reicht das Förderspektrum von der Aufbereitung von Warmwasser bis zur Unterstützung der Heizung, von der Kühlung bis zur Erzeugung industrieller Prozesswärme. Bei Anlagen zum Verfeuern fester Biomasse und zur Nutzung der

Tiefengeothermie, die ebenfalls aus diesem Programm gefördert werden, richtet sich der Tilgungszuschuss nach der Nennwärmeleistung. Gegenstand der Förderung sind zudem Investitionen in Wärmenetze, die den Einsatz von Solarkollektoren, Biomasse und Tiefengeothermie in Zusammenhang mit den oben genannten Maßnahmen unterstützen.

Antragsberechtigt sind Unternehmen, Freiberufler, Privatleute, gemeinnützige Einrichtungen und Kommunen. Während letztere ihre Förderanträge direkt bei der KfW einreichen, ist für alle übrigen der Weg über die Hausbank obligatorisch. Förderanträge sind jeweils vor Baubeginn zu stellen.

Weitere Infos unter www.kfw-foerderbank.de oder telefonisch zum Ortstarif unter 01801/335577.

Energieabgase in Urlaubshochburg?

Planung eines Steinkohlekraftwerkes bei Lubmin

Da dem Blauen Planeten der Untergang vorausgesagt wird, sollte der Mensch auf der Erde nicht so weiter werkeln wie bisher. Es mutet da bizarr an, wenn ein Kernkraftwerk durch ein Steinkohlekraftwerk ersetzt werden soll. In Lubmin bei Greifswald in Mecklenburg-Vorpommern jedoch gibt es genau diesen Plan: Dort soll an der Stelle des ehemaligen Kernkraftwerkes ein Energiestandort mit einem Steinkohlekraftwerk sowie einem weiteren Gas- und Dampfkraftwerk für rund eine halbe Milliarde Euro errichtet werden. Als strukturbildende Maßnahmen sind nach der Wende zig Millionen Euros an Steuer- und Fördermitteln in die Region geflossen, um dort den naturnahen Tourismus zu entwickeln. Vor diesem Hintergrund beurteilen auch die privaten Eigentümer der Region die Pläne, ein Steinkohlekraftwerk in Lubmin zu errichten, als besonders kontraproduktiv.

Angehende Landschaftsplaner der Technischen Universität Berlin hatten das Vorhaben nicht nur unter ökologischen Gesichtspunkten begutachtet. Ihr Fazit: Der Bau eines Steinkohlekraftwerkes in diesem Gebiet ist höchst brisant. Das Kernkraftwerksgelände liegt nicht nur in unmittelbarer Nähe von Landschaftsschutzgebieten wie dem Greifswalder Bodden mit höchster Schutzkategorie, von den Emissionen des Kraftwerks wären auch zwei Haupturlaubsgebiete Deutschlands betroffen – die Inseln Rügen und Usedom. Im Umkreis von 100 Kilometern wäre der Schadstoffausstoß noch spürbar. Bei der Verbrennung von fossilen Energieträgern entstehen Luftschadstoffe wie Schwefeldioxid und Stickoxide, die zur Bildung des sauren Regens beitragen. Findet die Verbrennung nicht vollständig statt, werden weiterhin Kohlenmonoxide, unverbrannte Kohlenwasserstoffe und Rußpartikel emittiert. Bei

festen Brennstoffen können darüber hinaus erhebliche Mengen an Staub auftreten. „Diese Emissionen und noch eine Vielzahl anderer schädigen nicht nur die Umwelt, sondern sind auch für den Menschen direkt gesundheitsschädigend“, so der Abschlussbericht. Die Ansiedlung fossiler Energieanlagen harmonisiert auch in keiner Weise mit den Bemühungen der Landesregierung von Mecklenburg-Vorpommern in der Entwicklung und Förderung zukunftsfähiger, erneuerbarer Energien.

H & G M-V

Haftpfllichtversicherungen

Als Vermieter kann man die Verkehrssicherungspflicht auch auf dritte Personen, z.B. die Mieter oder einen Hausverwalter, übertragen. Dies schließt eine Auswahl- und Kontrollpflicht des Vermieters allerdings nicht aus.

Stadt-Umland-Beziehungen sind neu zu überdenken

Die Enquete-Kommission des Landtags hat kürzlich über die Stadt-Umland-Beziehungen am Beispiel des Raumes um Rostock beraten. Der Rostocker Finanzsenator und stellvertretende Oberbürgermeister Georg Scholze (CDU) erklärte dazu, die Hansestadt wolle ihre Finanzprobleme nicht über Eingemeindungen der Nachbargemeinden lösen. Diese Erklärung sei von den Umlandvertretern erfreut zur Kenntnis genommen worden. Sie strebe stattdessen eine stärkere Berücksichtigung beim Finanzausgleich an. Gerade im sozialen und kulturellen Bereich sowie im Nahverkehr profitiere das Um-

Damit mögliche Regressansprüche Dritter nicht zu Vermögensverlusten führen, sollte der Haus- und Grundeigentümer eine entsprechende Haftpfllichtversicherung abschließen.

Im Fall eines vermieteten Ob-

jekt es schützt die Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht, bewohnt der Eigentümer das Haus selbst, kommt die Privathaftpflichtversicherung zum Tragen. Manchmal reicht z. B. ein unachtsamer Schritt auf Fußwegen mit Gitterrosten aus, um schwere Verletzungen zu verursachen. Gitterroste auf Lichtschächten oder Fußabtretern sollen eigentlich ungewollte Abstürze verhindern. Doch was, wenn Mensch und Rost zu Fall gebracht werden?

Herr Wegener von der Grundeigentümer-Versicherung VVaG erläutert unseren Mitgliedern von Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern einen solchen Haftungsfall.

Der Fall: Ein Paketzusteller musste im vermieteten Haus des Versicherungsnehmers eine Postsendung ausliefern. Beim Verlassen des Hauses trat er auf den Fußabstreifer (Gitterrost) vor dem Treppenabsatz. Die Verankerung des Rostes hatte sich gelockert, wodurch es sich ein wenig senkte und der Postzusteller hängen blieb und stürzte. Die Folge: Ein Bänderriss und gebrochener Fußknöchel. Der Geschä-

dergetische Investitionen günstig finanzieren wollen.

Wer bekommt einen Kredit? Hier hat sich nichts geändert. Jeder, der Wohnungen oder Wohnhäuser energetisch saniert, kann den KfW-Kredit nutzen.

Wie viel Kredit gibt es? Es gibt generell bis zu 50.000 Euro je Wohneinheit. Wenn Sie das Neubau-Niveau erreichen oder sogar darunter bleiben, müssen Sie weniger zurückzahlen. Sie erhalten einen sogenannten Tilgungszuschuss.

Die Höhe hängt davon ab, wie niedrig der Energieverbrauch nach der Sanierung ist:

- 12,5 Prozent Tilgungszuschuss, höchstens 6250 Euro pro Wohneinheit, wenn Sie nach der Sanierung einen Energieverbrauch haben, der mindestens 30 Pro-

zent unter dem Neubau-Niveau liegt,

- 5 Prozent Tilgungszuschuss, höchstens 2500 Euro pro Wohneinheit, wenn Sie nach der Sanierung einen Energieverbrauch haben, der dem Neubau-Niveau entspricht.

Wo wird der Kredit beantragt? Den Antrag stellen Sie bei Ihrer Hausbank, und zwar vor Beginn der Sanierung. Nach der erfolgreichen Sanierung wird der Tilgungszuschuss auf Ihrem Kreditkonto gutgeschrieben.

Noch Fragen zur Kreditvariante? Die Berater/-innen des Infocenters der KfW Förderbank sind unter der Servicenummer 01801/335577 montags bis freitags, jeweils von 7.30 Uhr bis 18.30 Uhr erreichbar und beraten zu Förderangeboten.

Kredit-Tilgungsrechner

Wie uns die KfW Förderbank mitteilt, gibt es jetzt im Internet überarbeitete Tilgungsrechner für die Programme

- KfW-Wohneigentumsprogramm
- CO₂-Gebäudesanierungsprogramm
- Wohnraum Modernisieren
- Ökologisch Bauen
- Solarstrom Erzeugen
- sowie den Tilgungsrechner für Ratenkredite,

die ab sofort auch den Effektivzinssatz ausweisen. Damit wird die Berechnung des Zinssatzes erleichtert.

Telefonische Anfragen zum Produkt- und Serviceangebot der KfW Bankengruppe beantworten deren Infocenter montags bis freitags jeweils von 7.30 Uhr bis 18.30 Uhr. Die aktuelle Konditionenübersicht steht im Internet (www.kfw-foerderbank.de) oder als Fax-Abwurf (069/74 31 42 14) zur Verfügung.

Anzeige



Tolles **Massivhaus mit Garten** in landschaftlich reizvoller Umgebung **am Schweriner See**. Nutzung: Zwei abgeschlossene Wohnungen (ca. 90 und 100 m²) oder als Büro bzw. Praxis und Wohntage; Neubau 12/1996; Verkauf direkt vom Eigentümer; Preis: 225.000 Euro VB. Ausführliche Infos unter Tel.: 01 72/3 85 89 59 oder 03 85/20 19 80 60

Zwangsverwalter haftet für Saldo aus der Jahresabrechnung

Das OLG München (Beschluss vom 12. März 2007, Az.: 34 Wx 114/06) hatte in einem Wohngeldverfahren zu entscheiden. Die Wohnungseigentümergeinschaft machte gegen einen Zwangsverwalter, der erst im Dezember 2004 für vier Sondereigentumseinheiten bestellt worden war, den Saldo aus der Jahresabrechnung 2004 geltend. Der Zwangsverwalter berief sich darauf, er schulde nur den Betrag aus dem Abrechnungssaldo, der sich auf die Zeit seit der Beschlagnahme beziehe (sog. Aufteilungslehre). Das OLG Mün-

chen hat den Zwangsverwalter zur Zahlung des gesamten Saldos verpflichtet und folgt damit der sog. Fälligkeitstheorie. Entscheidend ist danach, ob die Forderung der Wohnungseigentümergeinschaft nach der Anordnung der Zwangsverwaltung fällig geworden ist. Abrechnungssalden aus Jahresabrechnungen werden mit dem Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft, der im entschiedenen Fall bestandskräftig geworden war, fällig. Dieser Beschluss war erst im Mai 2005, also nach der Beschlagnahme, ergangen.

Praxistipp

Die vom OLG München vertretene Fälligkeitstheorie ist herrschende Meinung in Rechtsprechung und Literatur. Wenn bekannt ist, dass die Anordnung der Zwangsverwaltung für eine oder mehrere Einheiten bevorsteht, kann es sich im Einzelfall empfehlen, Beschlüsse zu Jahresabrechnungen und über Sonderumlagen erst nach erfolgter Anordnung der Zwangsverwaltung zu treffen, um so auch den Zwangsverwalter zu beteiligen.

Erläuterung der Heizkostenabrechnung ist erforderlich

Eine Heizkostenabrechnung muss nach einem Urteil des Amtsgerichts Hamburg-Harburg vom 16. Juni 2006 (Az.: 641 C 464/04) für die Mieter auch hinsichtlich der Berechnungsschritte in sich verständlich und nachvollziehbar sein. Er habe einen Anspruch darauf seine Abrechnungen wenigstens im Entferntesten zu verstehen. Sonst wäre diese formell unwirksam und nach Abschluss der Ausschlussfrist auch nicht mehr zu heilen.

Ein Vermieter versuchte unter Zuhilfenahme eines Abrechnungsunternehmens (Firma X) die Heiz- und Warmwasserkosten

abzurechnen. Im Hause befand sich eine für alle Nutzer verbundene Heiz- und Warmwasseranlage. Die Abrechnung musste also nach § 9 Heizkostenverordnung anteilig erfolgen. Nach Auffassung des Amtsgerichtes muss aus der Abrechnung selbst jeder einzelne Rechenschritt übersichtlich hervorgehen, insbesondere muss die Abrechnung erkennen lassen, inwiefern § 9 Absatz 2 Heizkostenverordnung und die dort enthaltene Formel mit den einzelnen Faktoren zur Anwendung gelangt sind. Die Faktoren und die Rechenschritte müssen insoweit in der Abrechnung erläutert werden.

Da dies hier nicht der Fall war und die Erklärungen dann später nach Ablauf der Ausschlussfrist erfolgten, waren die Abrechnungen – sehr zum Leidwesen des Vermieters nicht mehr durchsetzbar. Diese Rechtsprechung ist äußerst problematisch, da nahezu alle Rechnungen von großen Ableserunternehmen wohl diesen Anforderungen nicht gerecht werden dürften.

Es ist im Übrigen zu bezweifeln, dass durch Angabe komplizierter Formeln und Faktoren-Bzeichnungen der Ableserfirmen der Vermieter wie Mieter im tatsächlichen in die Lage versetzt wird, eine Heizkostenabrechnung absolut zu verstehen. Ist ein beanstandetes Formular für den durchschnittlichen, weder juristisch noch betriebswirtschaftlich Geschulten gedanklich nicht nachvollziehbar, wird es eigentlich unwirksam, so auch der Infodienst Recht und Steuern der LBS (Bild). Hier liegt insbesondere

re ein Gebiet, mit welchem sich Vermieter konsequent gegenüber den Abrechnungsunternehmen wehren sollten, damit sie letztlich nicht aufgrund mangelnder Abrechnungsformulare auf Kosten sitzen bleiben.

H & G M-V

Nutzung der Ehwohnung während des Ehescheidungsverfahrens

Eigentlich sucht sich der Vermieter seine Mieter selbst aus. Wenig bekannt sind die §§ 5 und 6 Hausratsverordnung (HausratsVO), bei deren Anwendung es anders kommen kann. Die HausratsVO kommt zum Tragen, wenn im Zuge eines Ehescheidungsverfahrens Streit über die zukünftige Nutzung der Ehwohnung besteht, was in der Praxis recht häufig der Fall ist.

Die §§ 5 und 6 HausratsVO ermöglichen es dem Familienrichter, die Rechtsverhältnisse an der Wohnung neu zu gestalten. Er kann beispielsweise die bisherige gemeinsame Ehwohnung einem Ehegatten allein zuweisen und in diesem Zuge den anderen Ehegatten aus dem Mietverhältnis entlassen. Wenn die Wohnung teilbar ist, kann der Familienrichter sie unter den Ehegatten aufteilen und eine entsprechende Teilung des Mietverhältnisses vornehmen. Dies alles geht auch gegen den Willen des Vermieters. Im Grundsatz sollen Sicherungsanordnungen zugunsten des Vermieters ergehen. Solche Sicherungen können z. B. darin beste-

hen, dass die weitere Mithaftung des ausziehenden Ehegatten für Verbindlichkeiten aus dem Mietverhältnis angeordnet wird. Das kann auch zeitlich und der Höhe nach begrenzt geschehen.

Praxistipp

In dem Verfahren über die Ehwohnung muss der Vermieter vom Familiengericht beteiligt werden. Wir raten dringend dazu, in einem solchen Beteiligungsverfahren auf das Sicherungsbedürfnis hinzuweisen und darauf zu bestehen, dass entsprechende Anordnungen getroffen werden. Sonst kann es einem passieren, dass der finanzstarke Ehegatte aus dem Mietverhältnis entlassen wird und der finanzschwache als einziger Mietvertragspartner des Vermieters zurückbleibt.

Im Übrigen ist in diesem Zusammenhang zum wiederholten Mal darauf hinzuweisen, dass schon aus taktischen Gründen dringend darauf geachtet werden sollte, bei Vermietung an mehrere Personen auf Mieterseite, seien

sie verheiratet oder nicht, alle Beteiligten auf Mieterseite im Mietvertrag als Vertragspartner aufzunehmen. Das ist schon aus taktischen Gründen vorbeugend für eventuelle gerichtliche Auseinandersetzungen geboten, damit Zeugenaussagen vermieden werden.

Andererseits sollte auf Vermieterseite, sofern das nicht z. B. wegen steuerlicher Zwänge ausgeschlossen ist, bei einer Vermietung durch Ehegatten oder in sonstigen Gemeinschaften (z. B. Erbengemeinschaften) nach Möglichkeit nur eine Person im Mietvertrag als Vermieter auftreten. Das sollte derjenige sein, der keine Absprachen mit den Mietern trifft, damit der im Mietverhältnis tätig werdende in einem Mietprozess als Zeuge auftreten kann. Auf Vermieterseite ist es dann geboten, das Innenverhältnis zu regeln, also durch eine vertragliche Vereinbarung klarzustellen, dass im Innenverhältnis wirtschaftlich beide Ehegatten bzw. alle Gemeinschaftler Vermieter sein sollen. Ni SN

KURZ INFORMIERT

Internetforum zum Graffiti-Problem

Wie uns Generalsekretär Stücke vom Zentralverband mitteilte, ist ein neues Internetportal zum Thema Graffiti unter der Homepage www.graffiti-info.de online gegangen.

Das Angebot wendet sich mit Informationen zur Vorbeugung auch an geschädigte Haus- & Grundeigentümer. Außerdem gibt es einen geschützten Forumsbereich für einen Erfahrungsaustausch der Beteiligten. Das Projekt wird vom Europäischen Zentrum für Kriminalprävention unterstützt.

Zeitliche Begrenzung von Wiederkaufsrechten

In den neuen Bundesländern ist es durchaus nicht unüblich, dass sich öffentliche Stellen, die Grundstücke verkaufen, ein Wiederkaufsrecht einräumen und grundbuchlich sichern lassen. Meist soll das dazu dienen, bestimmte Nutzungen des Grundstückes langfristig zu sichern und Bodenspekulationen zu verhindern.

Der Bundesgerichtshof hat mit Urteil vom 21. Juli 2006 (Az.: V ZR 252/05) einen Fall entschieden, in dem sich das Land im Jahre 1930 beim verbilligten Verkauf einer Siedlungsfläche ein auf 90 Jahre befristetes Wiederkaufsrecht hatte einräumen lassen. Der seinerzeitige Käufer hatte sich verpflichtet, ein Wohnhaus zu errichten. Das Wiederkaufsrecht konnte u. a. ausgeübt werden, wenn der Käufer oder sein Rechtsnachfolger das Wohn-

haus mehr als drei Jahre nicht bewohnte oder bewirtschaftete. Der Insolvenzverwalter des derzeitigen Eigentümers wollte verkaufen und verlangte die Löschung der entsprechenden Vormerkung zugunsten des Landes im Grundbuch.

Mit Erfolg. Der BGH führt in dem Urteil aus, dass nach Ablauf von 30 Jahren davon ausgegangen werden könne, dass der Zweck des Wiederkaufsrechts (im vorliegenden Fall: Ansiedlung von Familien zu günstigen Konditionen und Verhinderung von Bodenspekulation) erreicht sei. Die öffentliche Hand müsse bei der Frage, ob derartige Rechte ausgeübt werden, Ermessen ausüben. Nach dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit könne der Staat dem Grundstückseigentümer keine beliebigen Beschränkungen auferlegen.

Instandhaltungsrücklage ist nicht sofort absetzbar

Die von dem Eigentümer einer vermieteten Wohnung in die Instandhaltungsrücklage gezahlten Beträge fließen zwar aus seinem frei verfügbaren Vermögen ab, stellen im Abflusszeitpunkt steuerrechtlich jedoch noch keine Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung dar.

Diese Gelder sind steuerlich erst dann absetzbar, wenn der Verwalter sie tatsächlich für die Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums oder für andere Maßnahmen ausgibt, die durch die Erzielung von Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung veranlasst sind (BFH-Beschluss vom 21. Oktober 2005, Az.: IX B 144/05).

LESERFRAGEN



Liebe Leserinnen und Leser,

die auf dieser Seite veröffentlichten Fragen und Antworten sind in Kurzform beantwortet und können keinesfalls eine umfassende, individuelle Fach- bzw. Rechtsberatung bei Ihrem regionalen Haus & Grund-Ortsverein ersetzen. Die Beratungszeiten der 20 Vereine des Landesverbandes Mecklenburg-Vorpommern können Sie aus der Vereinstabelle (Seite 6 unten) entnehmen.

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

Umbau zu einer behindertengerechten Küche

Frage: Demnächst wird bei mir eine Wohnung im Erdgeschoss frei. Jetzt hat sich ein Ehepaar mit Kind bereits um die Wohnung bemüht und diese bereits besichtigt. Da die Ehefrau Rollstuhlfahrerin ist, möchten die Bewerber jedoch die Küche mit barrierefreiem Zugang und einer breiteren Innentür haben, bevor sie sich für die Wohnung entscheiden. Ich würde den Küchbereich ggf. gleich behindertengerecht umgestalten lassen. Was habe ich dann jedoch alles bei der Planung zu beachten?

Antwort: Für Menschen mit Behinderungen und Rollstuhlnutzer ist die Planung von Küchen besonders sorgfältig und in enger Abstimmung mit Ihren künftigen Bewohnern durchzuführen. Um keine Fehl-investition zu starten, würde ich zunächst doch die mietvertraglich notwendigen Sondervereinbarungen fixieren, damit die künftigen Mieter nach dem Umbau auch wirklich einziehen. Sie

sollten die Umgestaltung der Bewegungsräume z. B. für Rollstuhlfahrer oder Gehbehinderte stets so sichern, dass Gefahrenquellen ausgeschlossen sind und die Behinderte möglichst auch alle wichtigen Bereiche selbst erreicht. Vermeiden Sie zu hohe Anordnungen etc.

Übrigens: Detaillierte Planungsgrundlagen sind im DIN 18025 Teil 1 und 2 zu entnehmen.

Wichtige Grundsätze für die Umgestaltung: Herd, Arbeitsplatte und Spüle sollten für Rollstuhlfahrer möglichst übereck, sonst nebeneinander mit Beinfreiraum und in einer nutzgerechten Arbeitshöhe angeordnet sein.

- Die Spüle sollte mit einem Unterputzsyphon oder Flachsyphon ausgestattet sein.
- Herd, Arbeitsplatte (mit vorderer unterbrochener Abrutschsicherungskante) und Spüle müssen für Rollstuhlnutzer uneingeschränkt unterfahrbar sein.

- Es muss eine ausreichende, freie Bewegungsfläche in der Küche vorhanden sein (normal: 120 cm x 120 cm, für Rollstuhlnutzer 150 cm x 150 cm).
- Achten Sie auf unbegrenzt barrierefreien Zugang zu den Arbeitsbereichen Vorratshaltung, Aufbewahrung, Kühlen, Zubereiten, Spülen, Backen und Kochen sowie zu allen dazu erforderlichen Werkzeugen und Geräten!
- Schalter sollten nicht senkrecht in der Vorderkante von

Geräten und Arbeitsplatte angeordnet werden.

- Die Küche sollte ggf. eine mechanische Belüftung erhalten. Trotzdem sollten Fenster über tiefe Riegel zugänglich und erreichbar sein.
- Verwenden Sie rutschhemmende, leicht zu reinigende Bodenbeläge bzw. Fliesen.
- Alle benötigten Geräte und Utensilien (möglichst einhändig bedienbar) sollten direkt im Zugriff sowie leicht erreichbar sein.

Muss Vermieter ausgehandelte Rabatte weitergeben?

Frage: Bei der letzten Heizöllieferung 2006 hatten wir uns mit unseren Nachbarn in der Straße zusammengetan, um einen günstigen Rabatt bei der Lieferfirma zu erhalten. Das klappte auch ganz gut. Muss ich diesen Rabatt nun auch bei der künftigen Betriebskostenabrechnung für meine Mieter beachten?

Antwort: Ein Vermieter muss Rabatte, die er z. B. auf Brennstoffe erhält, anteilig an seine Mieter weitergeben. Denn der Vermieter ist kein Händler, son-

dern an Wirtschaftlichkeitsgebote gebunden und dazu verpflichtet, da er auch an den Heizkosten nicht zusätzlich verdienen darf. Er muss neben den Rabatten auf Einzellieferungen auch Mengenrabatte auf Gesamtlieferungen oder Skonti weitergeben. Selbst Rabatte, die als Bonuszahlungen nachträglich gewährt wurden, sind aus mietrechtlicher Sicht anteilig bei der Abrechnung zu berücksichtigen.

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 47/54 26	1. Fr im Monat 19-21 Uhr	19258 Boizenburg Schützenstr. 7
Friedland	Norbert Räth	0396 01/21 66 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 34/50 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 Neubrandenb. Südbahnstr. 17
Neustrelitz	Ursula Peuker	0398 1/20 62 64	Termine nach telefonischer Vereinbarung	17235 Neustrelitz Louisenstr. 18
Parchim	Manfred Paßgang	0387 1/26 51 84	Di 16-18 Uhr (oder tel. Vereinbarung)	19370 Parchim August-Bebel-Str. 1
Ribnitz-Damgarten	Margrid Parr	0382 1/81 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	0385/577 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 1/6 43 00	Termine nach telefonischer Vereinbarung	17192 Waren Sankt-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 92/22 31 7	Termine nach telefonischer Vereinbarung	18546 Sassnitz Bachstraße 50

Landesverband Haus & Grund® Mecklenburg-Vorpommern

H & G M-V/Präsident	Lutz Heinecke	0385/577 74 10	Mo 17-19 Uhr	19053 Schwerin	Heinrich-Mann-Str. 11/13
Landesgeschäftsstelle	Frau Knop	0385/577 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	0385/577 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