Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern e. V.

Eigentümerschutz-Gemeinschaft der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer

Divergente Eckpunkte für ein noch unausgereiftes Energie- und Klimaschutzprogramm (IEKP)

Liebe Leser,

der Europäische Rat der Staats- und Regierungschefs hatte bereits im Vorjahr die Weichen für eine integrierte europäische Klima- und Energiepolitik gestellt. Dazu gehörten „anspruchsvolle Klimaschutzziele“ ebenso wie „Ziele für den Ausbau der Erneuerbaren Energien“ und die „Steigerung der Energieeffizienz“. Mit den kürzlich vorgelegten Eckpunkten für ein integriertes Energie- und Klimaprogramm setzt die Bundesregierung recht voreilig europäische Richtungsentscheidungen auf nationaler Ebene durch ein „konkretes Maßnahmenprogramm“ um.

Das In-Kraft-Treten des EEWärmeG ist zum 1. Januar 2009 ohne jegliche Übergangsvorschrift geplant. Leitschnur ist als Zieldreieck die Versorgungssicherheit, Wirtschaftlichkeit und Umweltverträglichkeit. Künftig sollen somit u. a. Gemeinden ermächtigt werden, aus Klimaschutzgründen einen Anschluss- und Benutzungszwang an ein Netz der Nah- oder Fernwärmeversorgung vorzusehen. Das würde im Einzelfall auch private Vermieter hart treffen und die Monopolstellung der Versorgerunternehmen noch weiter stärken bei gleichzeitigem Abbau des Verbraucherschutzes. Immobilien als langlebige Objekte benötigen auch bei Maßnahmen der Planung von Modernisierungen nun einmal einen zeitlichen Vorlauf, bei der Umsetzung des Gesetzes angemessene Übergangsfristen und vor allem bezahlbare, ausgereifte technische Lösungen für den wirtschaftlichen Betrieb.

Uns Eigentümern muss also ausreichend Zeit gegeben werden, um die Planungsprozesse für eine künftig stärkere Nutzung erneuerbarer Energien genau abzuwägen und danach wirtschaftliche Lösungen anzustreben. Auf wessen Schultern letztlich die enormen Kosten dieser überteuerten Energiepolitik lasten wird, sollte uns Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümern in Mecklenburg-Vorpommern klar sein. Es werden sich für uns künftig erhebliche Auswirkungen durch den weiteren Ausbau erneuerbarer Energien ergeben und die daraus resultierend immensen Kosten letztlich auf uns und unsere Mieter als Endenergienutzer abgewälzt. Im gesamten Entwurf fand ich keinerlei verbraucherfreundliche Angaben, welche die Versorgerkartelle zu effizienter Energieerzeugung, wirtschaftlicher Betriebsführung und zur überschaubaren Kostentransparenz auffordern. Eine sachlich nachprüfbare Preiskontrolle im Sinne der Endverbraucher fehlt ebenfalls.

Worum geht es im Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG):

Zurzeit beträgt der Anteil der EE am Wärmemarkt rund 6,6 Prozent (Stand: Ende 2007). Ziel für das Jahr 2020 sind voraussichtlich 14 Prozent.

Daraus resultiert auch eine künftige Nutzungspflicht für Neubauten:

- von der Nutzungspflicht werden folgend jährlich ca. 175.000 Neubauten in Deutschland betroffen sein (150.000 Wohn-, 25.000 Nichtwohngebäude)
- der Anteil erneuerbarer Energien kann voraussichtlich durch die Nutzungspflicht bis 2020 zunächst insgesamt um etwa 2,8 – 4,7 Prozentpunkte gesteigert werden
- da die Nutzungspflicht sowohl EE-Maßnahmen als auch Ersatzmaßnahmen (Effizienzmaßnahmen) vorsieht, ist noch nicht genau absehbar, wie hoch der tatsächliche EE-Anteil wohl sein wird. Genauere Zahlen gibt es nach Angaben des Bundes erst durch Erfahrungen der künftigen Marktentwicklung.

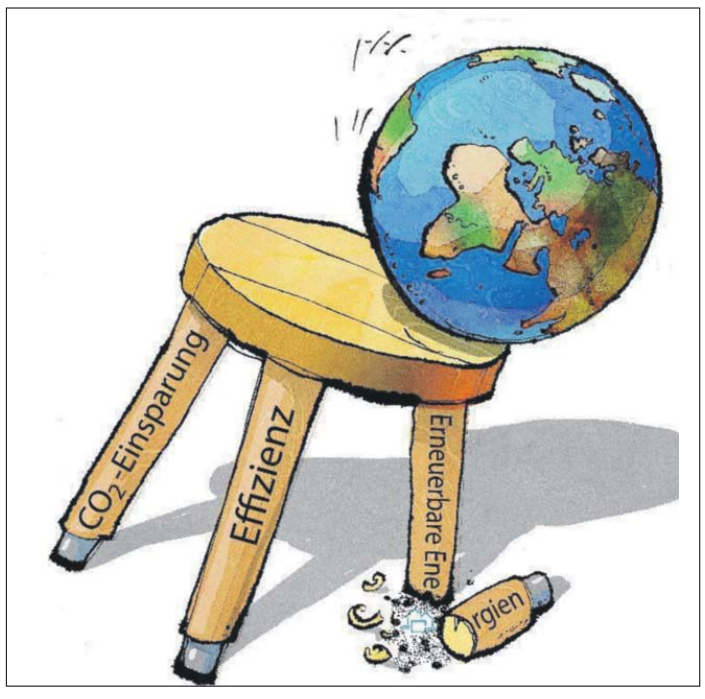
Weitere Effekte sollen durch ein Marktanreizprogramm (MAP), insbesondere für Altbauten erreicht werden:

- ohne MAP-Förderung beträgt in 2020 der EE-Wärmeanteil max. 10 Prozent
- bis 2020 will die Bundesregierung alleine durch das MAP 3,6 – 4,8 Prozent erreichen – d. h. Nutzungspflicht und Förderung ermöglichen 14 Prozent Zielerreichung

Zusammenstellung der EE-Anteile am gesamten Wärmemarkt:

Ist-Stand in 2007:	6,6 Prozent
+ Nutzpflicht:	2,8 – 4,7 Prozent
+ MAP ab 2008:	3,6 – 4,8 Prozent
= Summe 2020:	13 – 16 Prozent

Die Umsetzung des Energie- und Klimaprogramms will der Bund so ausrichten, dass die Klimaziele in einem kontinuierlichen Prozess bis 2020 erreicht und die erforderlichen Maßnahmen „kosteneffizient“ ausgestaltet werden. Dies wird angeblich durch ein alle zwei Jahre durchgeführtes Monitoring mittels einer systematischen Erfassung, Beobachtung oder Überwachung der Vorgänge überprüft. Wie hoch allein diese Kosten sein werden, steht allerdings nicht im Bericht.



CO_2-Reduzierung, Energieeffizienz und Erneuerbare Energien bilden die Säulen eines Klimaschutzes. Wird ein Bereich vernachlässigt, gerät nach Angaben des Bundes unser Erdklima in Schieflage. Doch die Forderungen als Summe fordern Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümern extrem hohe Investitionskosten ab.

Auch wird die Bundesregierung eine Folgenabschätzung mit den Kriterien Wirtschaftlichkeit und Wirksamkeit der geplanten Maßnahmen unter Einbeziehung von Wirtschaft, Verbrauchern und Wissenschaft vornehmen. Auch dies wäre eine kaum zu bewältigende, stark personalträchtige und teure Angelegenheit.

Zur Begründung wird vom Bund vorgetragen: „Die Herausforderungen des weltweiten Klimawandels sind auf das Engste mit der Frage verknüpft, wie unter den Bedingungen einer weltweit steigenden Energienachfrage in Zukunft die Versorgungssicherheit zu wirtschaftlichen Preisen gewährleistet und so insgesamt eine nachhaltige Energieversorgung verwirklicht werden kann“. So soll die Strategie der Bundesregierung zur Steigerung der Energieeffizienz und der weitere Ausbau der Erneuerbaren Energien eine „richtige Antwort“ sein, um die Emission der Treibhausgase zu reduzieren.

Fazit

Betrachten wir als bodenständige Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer ganz sachlich natürliche Vorgänge weltweit, wie z. B. Vulkanausbrüche, unterirdische Moor- oder Kohleflözbrände, die schlechterdings seit Jahrtausenden fast überall auf unserem Globus vorkommen, dann wird uns schnell klar, dass unsere Volksvertreter in Berlin auch beim Umsatz des EEWärmeG erneut mit Kanonen auf Spatzen schießen. Alle organisierten Haus & Grund-Mitglieder sollten hellwach bleiben, um zu verhindern, dass außerdem Lobbyisten der Energie- und Wirtschaftskonzerne in der Bundesregierung und der EU nicht auf Kosten unserer Zukunft und unter dem Deckmantel einer Weltuntergangshysterie den allmählichen Übergang unserer Demokratie in eine „Diktatur der Energie- und Wirtschaftskonzerne“ einleiten.

IHR ERWIN MANTIK
Ehrenpräsident H&G M-V

Wohnforum in der Landeshauptstadt Schwerin

Wohnungsmarktprognose bis 2020

Der amtierende Oberbürgermeister der Landeshauptstadt Schwerin, Dr. Wolfram Friedersdorff, hatte im Mai dieses Jahres Vertreter von Haus & Grund zum 7. Wohnforum mit eingeladen.

In dieser Veranstaltungsreihe, thematisiert die Verwaltung der Landeshauptstadt in unregelmäßigen Abständen die Entwicklung auf dem Schweriner Wohnungsmarkt. Ziel dieser Veranstaltung war es, in breiter Öffentlichkeit analytische Ergebnisse und Handlungsempfehlungen zu diskutieren.

Im diesjährigen Wohnforum wurde die Schweriner Wohnungsmarktprognose 2020 vorgestellt. Als Teilnehmer waren unter anderem Vertreter der kommunalen Wohnungsunternehmen, Architekten, Immobilienmakler und Mitglieder der Vorstände von Haus & Grund Schwerin sowie des Mieterbundes anwesend. Im Forum wurden Aussagen zur Haushaltsentwicklung und zu den verschiedenen Wohnungsmarktsegmenten bis 2020 vorgestellt, wie z. B. Wohnen im Eigentum, Wohnen im Alter, der Mietwohnungsmarkt und Preiswertes Wohnen. Zu den einzelnen Bereichen wurden auch Handlungsempfehlungen erläutert, welche von den Teilnehmern sehr lebhaft, kreativ und unter Hinweis auf eigene Erfahrungen und Beobachtungen diskutiert wurden.

Folgende Entwicklungstendenzen sind für uns Immobilieneigentümer und Vermieter von Interesse: 2020 wird die Landeshauptstadt Schwerin nur noch etwa 89.000 Einwohner haben. Dabei weist die Bevölkerungsentwicklung insbesondere einen Anstieg der über 80-Jährigen aus. Ansteigen wird auch die Nachfrage nach gebrauchten Immobilien in der Stadt. Die Anzahl der Haushalte wird sich verringern.

Auf dem Mietwohnungsmarkt verlieren die Einraumwohnungen weiter an Bedeutung. Die Nachfrage nach preiswerten Wohnungen (etwa 4,50 Euro je m²) wird durch einkommensschwache Haushalte zunehmen. Die absoluten Mietpreistreiber bleiben die rasant ansteigenden Betriebskosten. Die Prognose weist aus, dass die steigende Tendenz, wieder in der Stadt zu wohnen, anhält. Bemerkenswert war auch die Tatsache, dass ältere Bürger aus verschiedenen alten Bundesländern ihren Wunsch, einen Alterswohnsitz in Schwerin zu haben, zunehmend wahr machen. Übereinstimmend brachten die Forumsteilnehmer zum Ausdruck, dass die Bundesgartenschau 2009 ebenfalls dazu beitragen kann, dass weitere Bürger aller Altersgruppen und aus unterschiedlichen Vermögensverhältnissen sich für ein Wohnen in unserer reizvollen Stadt interessieren werden.

Erhebliche Veränderungen hinsichtlich der prognostizierten Aussagen könnte es geben, wenn es gelänge, in unserer Stadt eine Hochschule und leistungsstarke Unternehmen mit lukrativen Arbeitsplätzen anzusiedeln.

WERNER WERNICKE

Mitglied des Vorstandes
Geschäftsführer H&G Schwerin

Zweites Klimaschutzpaket beschlossen

Das Bundeskabinett hat im Juni ihr zweites Klimapaket beschlossen. Zusammen mit dem ersten Klimaschutzpaket und weiteren Maßnahmen soll es bis 2020 den CO_2-Ausstoß um 40 Prozent im Vergleich zu 1990 reduzieren. Einige der wichtigsten Auszüge im Überblick für Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer:

Wärmedämmung

Die Standards für die Wärmedämmung und den Einsatz von Energie werden für neue Häuser und für grundsanierte Altbauten um 30 Prozent verschärft. Als grundlegende Sanierung gilt nach der Energie-Einsparverordnung der Austausch des Heizkessels plus mindestens zwei weiteren Modernisierungen wie etwa neue Fenster und Isolierung der Fassade. In allen Altbauten muss zudem nach Ablauf bestimmter Fristen der Heizkessel getauscht und Rohrleitungen sowie Geschossdecken gedämmt werden. Ausgenommen werden hier aber Ein- und Zweifamilienhäuser. In Deutschland entfallen allerdings knapp 40 Millionen von 56 Millionen Wohnungen auf Mehrfamilienhäuser. Die alte Einsparverordnung litt unter mangelnder Kontrolle der Vorschriften. Jetzt soll der Schornsteinfeger die Einhaltung überwachen und notfalls Verstöße an die Bau-Ordnungsämter melden, die Bußgelder verhängen können.

Heizkosten und Stromzähler

Die Heizkosten müssen künftig mindestens zu 70 Prozent nach dem individuellen Verbrauch berechnet werden. Bisher konnten sie in Mehrfamilienhäusern je zur Hälfte nach Verbrauch und Wohnfläche aufgeteilt werden.

Zudem sollen freiwillig intelligente Zähler für den Strom- und Gasverbrauch eingebaut werden können, die den Verbrauch beispielsweise nach Geräten und Zeiten aufschlüsseln.

Stromleitungen

Vorangebracht werden soll der Bau neuer Fernleitungen, die den Windstrom von der Küste in die Industriegebiete des Südens und Westens bringen.

Strittig war zwischen Umwelt- und Wirtschaftsministerium, ob die Kabel unter die Erde verlegt werden müssen oder als Überlandleitungen gebaut werden können. In Pilotprojekten sollen jetzt zwei Erdkabel-Trassen gebaut werden können, die Gleichstrom transportieren sollen. Dabei entstehen weniger Energieverluste beim Transport.

Anzeige

Nasse Wände? Schimmelbefall?

- 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®

Haus & Grund Parchim

Mitgliederversammlung informierte über wichtige Neuregelungen

Kürzlich lud der Vorstand von Haus & Grund in Parchim die organisierten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer der Umgebung zur Mitgliedervollversammlung 2008 ein.

Neben der Rechenschaftslegungen des Vorstandes und der Revisionskommission standen in diesem Jahr zwei wichtige Themen – die viel diskutierten Energiepässe und Neuregelungen zum Erbschaftrecht – auf dem Programm. Beides sind brisante Themen für Grundeigentümer.

Unser Vorstandsmitglied, Herr Wolfgang Rauchfuss, referierte zum Thema der Einführung von Energiepässen. Den Energiepass betrachten wir Parchimer Eigentümer nach wie vor sehr kritisch, sowohl hinsichtlich ihrer Aussagekraft als auch deren Wirksamkeit. Dennoch wird der Pass ab Juli 2008 Pflicht.

Es gibt zwei Formen mit unterschiedlichen Aussagen: den Bedarfs- und den Verbrauchsausweis. Hauseigentümer können, aber nur noch bis September 2008 wählen, welchen sie beantragen wollen. Ab Oktober 2008 gilt der Verbrauchsausweis, der auch wesentlich mehr kostet. Bitte beschäftigen Sie sich mit den Inhalten der Pässe und beantragen Sie rechtzeitig einen. Der Vorstand von Haus & Grund Parchim gibt gern Antworten auf Ihre Fragen, auch wenn Sie kein Mitglied unseres Vereins sind, (gegen eine geringe Beratungsgebühr). Beide Pässe haben zehn Jahre Gültigkeit und können nur von der Steuer abgesetzt, nicht über die Betriebskosten umgelegt werden. In unserem Beratungsbüro, in der August-Bebel-Straße 1 in Parchim stehen wichtiges Material zur Verfügung, Fragebögen dazu und Vorstandsmitglieder, die Ihnen Ihre Fragen beantworten können. Bitte zögern Sie nicht länger, denn die Überziehung der Frist, Pflicht ab Juli 2008, kann noch teurer werden. Für die Bearbeitung Ihrer Anträge ist die Schornsteinfegerinnung des Landes oder unsere auch örtlich anzutreffende Firma Brunata zuständig. Die Sprechzeiten des Vorstandes bleiben jeden Dienstag von 16.00 bis 18.00 Uhr oder nach telefonischer Vereinbarung.

Ein weiteres Vorstandsmitglied unseres Parchimer Vereins, Herr Rechtsanwalt Hübner, informierte über den Stand der Neuregelungen im Erbschaftsrecht. Die Bundesregierung wurde durch das BVG und das Bundesfinanzgericht verpflichtet, bis 31.12.2008 Neuregelungen im Erbschaftrecht zu verabschieden. Einige bekannte Eckpunkte der vorgesehenen Neuregelung sollen hier informatorisch genannt werden. Finanzielles Erbe und Immobilien werden künftig unterschiedlich bewertet, den Grundeigentümern wird dabei in die Tasche gegriffen !!!

Neu ist auch die Vorvererbung gegen Geld, sowie eine Anerkennung von Pflegeleistungen nach Pflegestufen. Auch die Pflichtteilsregelungen wurden ergänzt. Angestrebt ist in diesem Zusammenhang eine Modifizierung des Erbschaftsteuerrechts. Detaillierte Angaben kann unseren Parchimer Mitgliedern sicher Ihr Rechtsanwalt geben oder Sie wenden sich direkt an unseren Fachanwalt für Erbschaftrecht, Herrn RA Hübner.

Der bislang tätige Vorstand wurde entlastet und abschließend von den Mitgliedern des Vereins einstimmig neu gewählt. Somit heißt unser Vorsitzender weiterhin Manfred Paßgang. Unsere Parchimer Haus & Grund-Mitglieder überbrachten dem neuen Vorstand herzliche Glückwünsche zur Wiederwahl und bauen auf eine weitere, gute Arbeit im Interesse unserer organisierten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer der Parchimer Region.

RENATE RÜHE
Büroleiterin des Vereins
Haus & Grund Parchim

Überregionale Kooperation und Vernetzung mit dem Nordosten

Unser Land nimmt nach Angaben der Landesregierung von 2008 bis 2009 an Modellvorhaben der Raumordnung „Überregionale Partnerschaften – Innovative Projekte zur stadtregionalen Kooperation, Vernetzung und gemeinsamen großräumigen Verantwortung“ teil.

Das Modellvorhaben wurde im Jahr 2007 vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung ausgelobt. Mecklenburg-Vorpommern hat sich an zwei Projektanträgen „Kooperation und Vernetzung im Nordosten“ (gemeinsam mit den Ländern Berlin und Brandenburg) und „Großräumige Partnerschaft Norddeutschland/Metropolregion Hamburg“ (gemeinsam mit den Ländern Schleswig-Holstein, Hamburg und Niedersachsen) beteiligt. Beide Projektanträge wurden bei der Auswahl berücksichtigt. Die Modellvorhaben zielen inhaltlich auf Metropolregionen mit ihren Verflechtungsbereichen. Es sollen Wege aufgezeigt werden, wie Metropolen, Wachstumsräume auch außerhalb der Metropolräume und ländlich strukturierte Gebiete Partnerschaften entwickeln und stärken können.

Ziel einer Projektpartnerschaft

Das Ziel der Projektpartnerschaft ist es, den Zusammenhalt im Nordosten zu stärken, die wirtschaftliche Entwicklung des Gesamtraumes und in den Teilräumen zu unterstützen. Das Projekt soll die erheblichen Potenziale der Region als Logistikdrehscheibe zwischen den deutschen Ostseehäfen und der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg aktivieren helfen sowie einen Beitrag zur Profilierung des zentraleuropäischen Ostsee-Adria-Korridors leisten. Darüber hinaus zielt das Projekt auf die wirtschaftliche Stärkung des Gesamtraumes, insbesondere auf die Aktivierung von wirtschaftlichen Potenzialen, die sich aus der Komplementarität der unterschiedlichen Funktionen der Metropole und Hauptstadtregion Berlin/Brandenburg, der Ostseeküste und nicht zuletzt der ländlich strukturierten Gebiete ergeben.

Beteiligung am Projekt

Insgesamt sind zwanzig öffentliche und private Partner, darunter fünf Industrie- und Handelskammern, sechs Kommunen, die Seehäfen Rostock und Sassnitz, vier Regionale Planungsverbände sowie Landkreise beteiligt. Von der Zusammenarbeit wird ein erhöhtes Verantwortungsbewusstsein für die wirtschaftliche Entwicklung des Gesamtraums mit der Metropole, den Städten und den ländlichen Räumen und ein Beitrag zu mehr Beschäftigung vor allem in den Branchen Verkehr und Logistik, Energie, Ernährung sowie Maschinenbau erwartet.

Bundesfinanzhof zur doppelten Haushaltsführung nichtehelicher Lebensgemeinschaften

In seinem Urteil vom 15.3.2007 hat der Bundesfinanzhof (Az.: VI R 31/05) über die steuerliche Abzugsfähigkeit der doppelten Haushaltsführung bei nichtehelichen Lebensgemeinschaften entschieden.

Dabei ging es unter anderem um die Frage, ob ein nichteheliches Paar, das an verschiedenen Wohnorten lebt und arbeitet, von der so genannten doppelten Haushaltsführung profitieren kann oder ob es mit Ehepaaren gleichgestellt wird. Mehraufwendungen für eine doppelte Haushaltsführung können als Werbungskosten nach § 9 Abs.1 Nr. 5 Einkommensteuergesetz (EStG) geltend gemacht werden, wenn jemand aus beruflichem Anlass nicht an seinem eigentlichen Wohnort arbeitet und daher am Ort der Arbeit einen zweiten Haushalt errichten muss.

Voraussetzung für die Anerkennung der Mehraufwendungen (Umzugskosten, Fahrtkosten für Heimfahrten, Unterkunftskosten, Verpflegungsmehraufwendungen etc.) ist, dass der Lebensmittelpunkt am eigentlichen Wohnort erhalten bleibt und die Errichtung des Zweithaushalts beruflich veranlasst ist.

Normalfall der doppelten Haushaltsführung

Klassische Beispiele sind etwa der allein lebende Arbeitnehmer, der vorübergehend für einige Monate für seinen Arbeitgeber in einer anderen Stadt oder gar im Ausland tätig wird. Sein Lebensmittelpunkt verlagert sich für den begrenzten Zeitraum nicht an den Beschäftigungsort, sondern bleibt am Hauptwohnort bestehen. Oder Ehepartner, die beide berufstätig sind. Sie haben eine gemeinsame Ehewohnung, doch der Arbeitsplatz eines Ehepartners ist so weit von dieser entfernt, dass er dort unter der Woche einen Zweithaushalt führt. Ausreichend dafür ist bereits das Anmieten eines möblierten Zimmers, es bedarf für den Zweithaushalt am Beschäftigungsort keiner vollwertigen Haushaltsführung.

Bisherige Ausnahmeregelungen für Ehepaare

Von der Voraussetzung, dass eine doppelte Haushaltsführung beruflich und gerade nicht privat veranlasst sein muss, lassen die Finanzbehörden in einem bestimmten Fall für Ehepaare eine Ausnahme zu: Sind beide Partner vor der Eheschließung berufstätig und leben an verschiedenen Beschäftigungsorten und erklären dann anlässlich ihrer Eheschließung eine der beiden Wohnungen zur „gemeinsamen Ehewohnung“, so wird dieser private Anlass einem beruflichen Anlass gleichgestellt. Der Ehepartner, dessen Wohnung nicht Ehewohnung wird, kann für seine bisherige Wohnung die Mehraufwendungen als Werbungskosten für doppelte Haushaltsführung geltend machen, so der Bundesfinanzhof (BFH, bereits 4.10.1989, Az.: VI R 44/88).

Hintergrund dieser Ausnahme ist der verfassungsrechtlich verankerte Schutz von Ehe und Familie aus Art. 6 Grundgesetz (GG). Wird jedoch erst einige Zeit nach der Eheschließung eine gemeinsame Ehewohnung bestimmt, gilt diese Ausnahme nicht mehr, weil dies nicht mehr „anlässlich der Eheschließung“ erfolgte und somit auch der Schutz des Art. 6 GG nicht mehr greift.

Übertragbarkeit auf gleichgeschlechtliche Partnerschaften?

Der BFH hat mit Urteil vom 20.7.2006 (Az.: III R 8/04) entschieden, dass das Gleichheitsgebot des Art. 3 Abs. 1 GG nicht gebietet, dass gleichgeschlechtliche eingetragene Lebenspartnerschaften mit Ehepaaren steuerlich gleich zu behandeln sind. Er hat damit die Zusammenveranlagung für eingetragene Lebenspartnerschaften abgelehnt unter Verweis auf die Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts, wonach eine ungleiche steuerliche Belastung von Ehepaaren und eingetragenen Lebenspartnerschaften durch Art. 6 Abs. 1 GG, der die Ehe besonders schützt, gerechtfertigt ist. Daraus folgt auch, dass die Ausnahme zur doppelten Haushaltsführung bei Ehepaaren anlässlich der Eheschließung nicht auf eingetragene Lebenspartner übertragbar ist.

Ausnahmeregelungen für nichteheliche Lebenspartner?

Eine doppelte Haushaltsführung hat der BFH bereits 1988 auch bei nichtehelichen Lebensgemeinschaften anerkannt, wenn die Lebenspartner mit einem gemeinsamen Kind in einer gemeinsamen Wohnung auf Dauer bereits zusammenleben und einer der Partner beruflich veranlasst auswärtig tätig wird. In einem solchen Fall liegt in der gemeinsamen Wohnung ein „Familienhaushalt“ vor, der den Anforderungen des § 9 Abs. 1 Nr. 5 EStG genügt. Die Aufwendungen für den Zweithaushalt sind abzugsfähig.

Entscheidung des BFH

In seiner aktuellen Entscheidung zu diesem Themenkreis musste der BFH über die Frage entscheiden, ob und wie die Ausnahmeregelung für Ehepaare zur doppelten Haushaltsführung anlässlich der Eheschließung auf nicht eheliche Lebensgemeinschaften übertragbar ist. In seinem Urteil vom 15.3.2007 führt der BFH aus, dass eine doppelte Haushaltsführung bei nichtehelichen Lebenspartnern ebenso wie bei Ehepaaren anerkannt werden kann, wenn beide berufstätig sind, dabei an verschiedenen Beschäftigungsorten leben und anlässlich der Geburt eines gemeinsamen Kindes eine der beiden Wohnungen zur gemeinsamen Familienwohnung erklären. Der private Anlass der Kindesgeburt wird dem ebenfalls privaten Anlass der Eheschließung gleichgestellt. Weil mit der Geburt des gemeinsamen Kindes eine Familie entsteht, rechtfertigt der besondere Schutz der Familie aus Art. 6 GG diesen ausnahmsweise privaten Anlass zur doppelten Haushaltsführung. Entscheidend ist aber auch hier der zeitliche Zusammenhang zwischen Geburt und Bestimmung der gemeinsamen Familienwohnung.

So wies der BFH im konkreten Fall die Klage des Vaters auf Anerkennung der doppelten Haushaltsführung ab, weil die Eltern des nichtehelichen Kindes erst zwei Jahre nach dessen Geburt den Wohnsitz der Mutter zur gemeinsamen Familienwohnung erklärt hatten.

H&G

Vorankündigung

Öffentliche Vorstandssitzung im September bei Haus & Grund Schwerin

Liebe Schweriner
Haus & Grund-Mitglieder,

die nächste „Öffentliche Vorstandssitzung“ des Ortsvereins Haus & Grund Schwerin e.V. wurde nach den Sommerferien für den 25. September 2008 abends im Hotel Schlossblick eingeplant.

Eine konkrete Einladung zu dieser offenen Sitzung werden wir in der September-Zeitung „Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern“ veröffentlichen. Auch hier werden Vorstandsmitglieder in der bereits bewährten, offenen und transparenten Form den Fragen und Hinweisen der Schweriner Vereinsmitglieder zur Verfügung stehen.

In der abschließenden gemütlichen Gesprächsrunde wollen wir bei einem Glas Wein oder Bier den Kontakt zu unseren Schweriner Haus & Grund-Mitgliedern noch weiter vertrauensvoll untermauern.

IHR VORSTAND
Haus & Grund Schwerin

Stark verändern wird sich auch das Altstadtzentrum von Schwerin in den nächsten Jahren.

Schrägrollläden schaffen Wohlfühlklima auch bei sommerlicher Hitze

Fenster und Türen prägen entscheidend das äußere Erscheinungsbild einer Immobilie. Passen sie nicht zur Architektur, können sie das Aussehen eines Hauses nachhaltig verunstalten. Daneben erfüllen insbesondere Fenster eine wichtige Funktion, wenn es um Wärmedämmung und das Wohnklima geht. Markisen, Jalousien und Rollladen tun ihr übriges, um dem „Treibhauseffekt“ im Wohnraum vorzubeugen.

Als besonders vielfältig haben sich dabei Schrägrollladensysteme erwiesen, denn die aus hochwertigen und robusten Aluprofilen gefertigten Elemente sind wahre Alleskönner. Ob spitze, schräge, halbrunde, runde oder gerade Fenster – die Schrägrollladen kennen fast keine Grenzen. Sie eignen sich für jede Form, für jeden Winkel und für jede Neigung. Dabei beschatten sie stets zuverlässig und bieten sicheren Schutz vor Hagel, Hitze oder allzu neugierige Blicke.

Schrägrollladen sind in jeder Höhe positionierbar. Halb geöffnet, vermeiden sie oft schon grelle Sonnenlichteinstrahlung, schützen Möbel und Pflanzen, lassen die Bewohner aber nicht im Dunkeln sitzen. Mit dem Rollladenprofil „Select“ kann man Licht und Schatten beliebig gestalten, denn es ermöglicht auch eine nur partielle Beschattung.

Infos unter www.rollladen.de

Schrägrollläden sind flexibel einsetzbar. Sie eignen sich sowohl für gerade oder runde Fenster als auch für schräge, halbrunde oder – wie hier – spitze Ausführungen.

Pflichtteilsansprüche in der neuen Erbschaftsteuer

Mit dem In-Kraft-Treten des neuen Erbschaftsteuerrechts wird ab dem 1.7.2008 gerechnet. Das zu erwartende neue Erbschaftsteuerrecht hat wohl auch Auswirkungen auf das Pflichtteilsrecht.

Bekanntlich steht der Pflichtteilsanspruch in Geld in Höhe der Hälfte des gesetzlichen Erbteils engen Verwandten zu, die durch Testament oder Erbvertrag von der gesetzlichen Erbfolge ausgeschlossen sind. Pflichtteilsansprüche erlangen in der Form von Pflichtteilsergänzungsansprüchen auch Bedeutung, wenn z. B. der Verstorbene zu Lebzeiten wesentliche Vermögensgegenstände weggeschenkt hat. Das neue Erbschaftsteuerrecht sieht eine Erhöhung der persönlichen Freibeträge vor. Die Steuerfreibeträge werden sich gerade bei den Personen wesentlich ändern, die zum Kreis der Pflichtteilsberechtigten gehören.

So erhöht sich nach zukünftigem Recht der Freibetrag

- bei Ehegatten von 307.000 Euro auf 500.000 Euro,
- bei Abkömmlingen von 205.000 auf 400.000 Euro und
- bei Eltern von 51.200 Euro auf 100.000 Euro, wenn sie von ihrem verstorbenen Kind erben.

Dabei stehen die Freibeträge des Erbschaftsteuerrechtes auch den Pflichtteilsberechtigten zur Seite, unabhängig davon, ob sie neben ihrer Pflichtteilsberechtigung auch noch durch Verfügung von Todeswegen etwas geerbt haben.

Vor dem Hintergrund der beschriebenen Änderungen kann es für die genannten Personengruppen sinnvoll sein, durch Erbfall erlangte Pflichtteilsansprüche zunächst zurückzustellen, noch nicht geltend zu machen und erst das In-Kraft-Treten der Änderungen im neuen Erbschaftsteuerrecht abzuwarten.

Besonderheiten:

Pflichtteilsansprüche entstehen zivilrechtlich bereits mit dem Erbfall (§ 2317 Abs. 1 BGB). Die Erbschaftsteuer darauf entsteht dagegen erst, wenn der Pflichtteilsanspruch geltend gemacht wird (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 b ErbStG). Der Pflichtteilsberechtigte kann es somit durch sein eigenes Verhalten steuern, ob und zu welchem Zeitpunkt eine Erbschaftsteuer auf den Pflichtteil entsteht und welches Recht dafür gilt. Man kann also ganz legal höhere Freibeträge ausnutzen und dann z. B. einen Pflichtteilsanspruch aus der Erbschaftsbesteuerung heraushalten, der nach dem bislang noch anwendbaren Recht unter die Erbschaftsteuer fiele. Dann bleibt die Frage, wann der Pflichtteilsanspruch im Sinne des Erbschaftsteuerrechts geltend gemacht wird. Entscheidend ist das ernstliche Verlangen auf Erfüllung des Pflichtteilsanspruchs. Eine abschließende Bezifferung des Anspruchs in der Höhe ist nicht notwendig.

Ein bloßes Auskunftsbegehren oder eine Auskunftsklage über den Nachlass und seine Werte, von denen der Pflichtteil bekanntlich berechnet wird, stellen noch keine steuerbedeutsame Vorgehensweise dar. In diesen Fällen ist der Pflichtteilsanspruch noch nicht geltend gemacht. Unter den Juristen streitig ist dies allerdings für eine Stufenklage, bei der der Antrag auf Zahlung der noch zu berechnenden Pflichtteilsbeträge bereits mit der Erhebung des Anspruchs und schon vor seiner Bezifferung gerichtlich eingeklagt wird.

Hinweis:

Der Pflichtteilsberechtigte, der sich auf ein bloßes Auskunftsbegehren beschränkt, lässt damit unstreitig keinen Steuertatbestand entstehen. Sollte noch keine Verjährung des Pflichtteilsanspruchs drohen (§ 2332 BGB), so empfiehlt es sich, vor dem In-Kraft-Treten des neuen Erbschaftsteuerrechts die Höhe des Pflichtteils zu klären, ohne dass die Erfüllung dieses Anspruchs bereits durch eine Zahlungsklage gerichtlich begehrt wird.

Liegt dann der zu erwartende Pflichtteilsbetrag über den noch aktuellen Freibeträgen, so kann es also sinnvoll sein, den Anspruch erst unter der Geltung des neuen Erbschaftsteuerrechts einzufordern.

H&G M-V

Bundesgartenschau 2009

Gemeinsame Aktion des Fördervereins „BUGA 2009“ und „Haus & Grund Schwerin e.V.“ geplant

Die Bundesgartenschau 2009 in Schwerin wird eine besondere Ausstellung sein. Gleich drei Merkmale heben sie aus der über 50-jährigen Geschichte der Bundesgartenschauen heraus: Im Mittelpunkt der vom 23. April 2009 bis zum 11. Oktober 2009 dauernden Exposition steht die historische Entwicklung der Gartenbaukunst vom 18. Jahrhundert bis heute.

Damit ist die Schweriner Ausstellung eine Bundesgartenschau im eigentlichen Wortsinn. Zum anderen wird die BUGA in der Landeshauptstadt Mecklenburg-Vorpommerns eine sehr kompakte Schau. Alle Ausstellungsareale sind rund um das Schweriner Schloss in unmittelbarer Nachbarschaft der Altstadt, in der auch viele unserer privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer des Schweriner Haus & Grund-Vereins wohnen, zu erreichen.

Auch der Ortsverein Haus & Grund Schwerin wird dabei sein: „Wer hat den schönsten Vorgarten bzw. die attraktivste Fassadengestaltung mit Grün und Blumen im nahen altstädtischen Bereich der BUGA 2009 in Schwerin“?

Darüber wird im Moment eine Ausschreibung für den Wettbewerb von Mitgliedern des Vorstands Haus & Grund Schwerin im Zusammenwirken mit dem Förderverein BUGA 2009 erstellt. Der Vorstand des Ortsvereins Haus & Grund Schwerin wird für die Auszeichnung von Mitgliedern mit dem „Ersten Preis“ 500,00 Euro – jeweils ein Mal im Jahr 2008 und 2009 – zur Verfügung stellen. Die Auszeichnung in 2009 wird wahrscheinlich im Rahmen einer öffentlichen BUGA-Veranstaltung öffentlich erfolgen.

Die Redaktion wird ihnen in den nächsten Ausgaben weiteres zur Ausschreibung und den Bedingungen für eine Bewerbung um den Preis berichten.

H&G SN

19. Hanseatische Sanierungstage auf Usedom

Mit der Thematik „Bauphysik und Bausanierung“ beschäftigt sich eine Veranstaltung, die vom 13. – 15.11.2008 im Ostseebad Heringsdorf stattfinden wird. Das berichtete uns der Bundesverband Feuchte & Altbausanierung e. V. als Veranstalter.

Die Sanierung bestehender, möglicherweise sogar denkmalgeschützter Bausubstanz ist in der Regel mit neuen, modernen Nutzungskonzepten verbunden und stellt besonders hohe Ansprüche an Planer, Sachverständige und Bauausführende. Für den nachhaltigen Erfolg von Sanierungsvorhaben ist daher auch für die Eigentümer eine sorgfältige Vorbereitung und Analyse des Bestandes mit Hilfe moderner Diagnostikverfahren unerlässlich.

Die Bestandsdaten bilden dann die Grundlage für bauphysikalische Untersuchungen zum Feuchte-, und Wärmeschutz und damit für die Optimierung des auf die Nutzung zugeschnittenen Raumklimas unter minimalem Energieeinsatz für Heizung, Lüftung und Kühlung.

Ziel der diesjährigen 19. Hanseatischen Sanierungstage zum Thema „Bauphysik und Bausanierung“ ist es, die Relevanz einer ganzheitlichen Betrachtung für die Verbesserung der Bauqualität aufzuzeigen. Die dreitägige Veranstaltung gliedert sich in sieben Sektionen und startet am Donnerstagmittag mit Einführungsvorträgen sowie der Verleihung des Nachwuchs-Innovationspreises Bauwerkserhaltung, der alljährlich vom Beuth Verlag Berlin, dem Bundesverband Feuchte & Altbausanierung e.V. sowie dem Dahlberg-Institut Wismar ausgelobt wird.

Prof. Dr. S. Siegesmund, Göttingen erläutert in seinem Vortrag „Neue Steine und alte Sorgen“ Sicherheitsrisiken und Sanierungsstrategien für Fassadenplatten aus Naturstein. Abends steht noch ein Rechtsvortrag zum Thema Erfolgshaftung bei der Altbausanierung auf dem Programm.

Am Freitag widmen sich jeweils zwei Sektionen den Schwerpunkten Bautenschutz und Holzschutz. In den Sektionen Bautenschutz werden Sanierungsmöglichkeiten für historischen Kunststein, für Kirchengewölbe und vernässte Kellerräume vorgestellt. Weitere Themen sind der Bearbeitungsstand der DIN 18195 sowie Festigkeitsuntersuchungen von Bestandsmauerwerk. Thema des Vortrags von Prof. Dr. H. Venzmer ist die Beurteilung von Injektionsmittelabdichtungen durch Sachverständige. Im Bereich Holzschutz stehen u. a. Vorträge zur Ertüchtigung historischer Holzbalkendecken, zur Bekämpfung von Splintholzkäfer- und Hausschwammbefall und zur Dauerhaftigkeit wirtschaftlich bedeutender Holzarten bei verschiedener Beanspruchung auf dem Programm. Baudirektor B. Radovic, Stuttgart gibt einen Überblick über den aktuellen Stand der DIN 68 800.

Der Samstagvormittag ist den Themen Raumklima und Technische Gebäudeausrüstung gewidmet. Über Optimierungspotenzial im Spannungsfeld von Denkmalpflege und Energieeinsparung berichten u. a. Prof. Dr. H. Garrecht, Darmstadt und Prof. Dr. H. Stopp, Cottbus. Schlusspunkt der Veranstaltung bildet eine Führung durch die ehemalige Heeresversuchsanstalt Peenemünde. Das komplette Programm, und Anmeldeformular sind unter www.bufas-ev.de abrufbar.

Die Tagungsgebühren betragen für BuFAS-Mitglieder 270 Euro und für Nichtmitglieder sogar 420 Euro.

LESERFRAGE

Nachbarschaftslärm: Kann ein Mieter ohne meine Zustimmung seine Miete mindern?

Frage: Einer meiner Mieter will seine Nettokaltmiete mindern, weil ihn seit mehreren Wochen der Nachbarschaftslärm (Musik) eines unmittelbaren Nachbarn stört. Das hat er mir in einem Brief mitgeteilt. Gehört in der Wohnung konsumierte Musik denn zum Nachbarschaftslärm – und wie soll ich mich als Eigentümer des Hauses verhalten?

Antwort: Alle Geräusche, die durch Tätigkeiten oder Handlungen von Privatpersonen in der Nachbarschaft hervorgerufen werden und durch ihre Lautstärke störend oder belästigend wirken, werden allgemein als Nachbarschaftslärm bezeichnet. Zu derartigen Geräuschen gehören beispielsweise die laute Radio- oder Fernsehwiedergabe, Partys, Heimwerkerarbeiten in der Wohnung oder im Garten oder auch der Betrieb von Fahrzeugen bzw. Maschinen auf privatem Gelände.

Zum Schutz vor Nachbarschaftslärm existieren keine speziellen bundeseinheitlichen gesetzlichen Regelungen. Hinweise finden sich in Landesimmissionsschutzgesetzen der Bundesländer, in Regelungen der Kommunen oder auch in Hausordnungen. In bestimmten Fällen kann auch das Bürgerliche Gesetzbuch (§ 906 und § 1004) Anwendung finden. Um Menschen in Wohnräumen vor unzumutbaren Belästigungen durch Schallübertragung zu schützen, wurden in der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“ Anforderungen an den Schallschutz festgelegt. Diese Norm gilt u. a. zum Schutz gegen Geräusche, z. B. Sprache, Musik, Gehen, aus fremden Räumen. Auch bei Erfüllung der Anforderungen ist nicht zu erwarten, dass Geräusche von außen und innen nicht mehr wahrgenommen werden. Im Bereich des Nachbarschaftslärms entscheiden häufig eine Information über die Lärmquelle und die Einstellung zu ihr, ob ein Geräusch überhaupt als Lärm betrachtet wird. Sprechen Sie gegebenenfalls mit anderen Nachbarn, ob diese sich auch gestört fühlen.

Liegt eine Belästigung oder Störung vor, sollte der Verursacher immer der erste Ansprechpartner sein. Mieter oder Vermieter können als nächste Ansprechpartner die Ordnungsbehörde anrufen. Nur als letzte Möglichkeit bleibt der private Rechtsweg, der jedoch durch Zeugen oder eindeutige Beweismittel unterlegt sein sollte. Vor einem solchen Schritt sollten Sie sich jedoch Informationen über den Erfolg oder Misserfolg einer Klage unbedingt einholen und die Folgen für das nachbarschaftliche Klima bedenken.

Haus & Grund Graal-Müritz berichtet

Hansjörg Seidel als neuer Vorstandsvorsitzender gewählt

Ein Gruß erreichte uns aus Graal-Müritz, eines der schönsten Seeheilbäder Mecklenburg-Vorpommerns.

Der Ort erstreckt sich rund fünf Kilometer entlang am Ostseestrand. Die idyllische Lage als Tor zur Halbinsel Fischland/Darß/Zingst, umgeben von der „Rostocker Heide“ und die Nähe zur Hansestadt Rostock machen den besonderen Reiz der 4.000 Einwohner zählenden Gemeinde aus, in der über Jahre Hans-Jürgen Grönert dem Haus & Grund-Verein vorstand, dem wir für sein bisheriges Wirken danken.

Der Ortsverein Haus & Grund Graal-Müritz hat inzwischen als neuen Vorsitzenden Herrn Hansjörg Seidel gewählt, dem wir für seine künftige Vorstandsarbeit – auch im Landesvorstand von Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern – viel Erfolg wünschen.

Wie in vielen ehemaligen Fischerdörfern findet man in Graal-Müritz neben den vielen neuen, modernen Bauten auch noch wenige, sehr schön restaurierte, alte Fischerkaten.

Neue Vereinsanschrift:

Haus- und Grundeigentümerverein Graal-Müritz e.V.
Zur Koppenheide 66
D-18181 Graal-Müritz
Tel./Fax: (03 82 06) 14 609

Moderne Bauten, wie hier das Haus „Windrose“ bestimmen zunehmend das Ortsbild von Graal-Müritz.

Dämmklinkersystem für Hausfassaden hilft Heizkosten sparen

In Zeiten stetig steigender Energiekosten ist ein sparsames Heizverhalten wichtiger denn je.

Tägliches gründliches Lüften, Ausstellen der Heizung bei Abwesenheit oder nachts und regelmäßig entlüftete Heizkörper etwa helfen dabei, teure Heizenergie zu sparen, ohne zu frieren. Das alles macht allerdings nur wenig Sinn, wenn die Außenmauer nicht richtig isoliert ist. Gerade ältere Gebäude verfügen oft über eine mangelnde Außendämmung, die viel kostbare Wärme entweichen lässt. Doch eine nachträgliche Isolierung muss zum Glück nicht aufwändig sein. Mit dem Dämmklinkersystem der Klinker-Zentrale ist schnell und unkompliziert eine zusätzliche Wand vor der bestehenden Wand angebracht, die bis zu 60 Prozent Heizkosten einsparen helfen kann. Die effizienten Isolier- und Dämmeigenschaften des Systems schaffen ein angenehmes und gesundes Raumklima, da das Haus nicht nur gegen Kälte und Hitze geschützt, sondern auch ein optimaler Luftfeuchtigkeitsaustausch gewährleistet ist.

Die Raum- und Mauerfeuchtigkeit im Hausinneren wird durch die atmungsaktive Beschaffenheit der Dämmklinker nach außen geleitet, Schlagregen oder Luftfeuchte von außen wiederum gelangen nicht an die eigentliche Hausmauer.

Die Montage ist zudem denkbar einfach: Die Stegdämmplatten werden auf die vorbereitete Fassade geklebt und verschraubt, die Tonklinker entlang der Stege, die die Fugenrichtung vorgeben, aufgeklebt und Eckwinkelriemchen an Tür- und Fensterausschnitten sowie Hausecken angebracht. Auf Wunsch werden die Dämmstoffplatten mit bereits aufgeklebten Klinkerriemchen geliefert. Die Arbeiten am Haus können vom Fachmann, aber auch vom erfahrenen Hobbyhandwerker durchgeführt werden, der so bis zu 7.000 Euro Handwerkerkosten einsparen kann. Folgekosten sind bei dem Dämmklinkersystem der Klinker-Zentrale nicht zu erwarten, da es wartungs- und renovierungsfrei ist. Das macht die Nutzung natürlich auch für Neubaufassaden interessant. Je nach Dämmstoffstärke und Ausgangsmauerwerk kann das Dämmklinkersystem von der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) gefördert werden. Mehr Infos:

www.daemmklinker.de

Schon gewusst?

Die Zeitungsseiten der letzten Jahre auch im Internet lesen:

www.Haus-und-Grund-MV.de

Rubrik: Landesverbandszeitung

Innenminister: Ländliche Räume dürfen nicht veröden !

Der Innenminister von Mecklenburg-Vorpommern Lorenz Caffier hat das von den sechs kreisfreien Städten des Landes im Juni vorgestellte Gutachten „mit Erstaunen zur Kenntnis genommen“.

„Das Votum des Gutachtens hat mich nicht völlig überrascht. Selbstverständlich werden wir es gründlich analysieren und in unseren Abwägungsprozess einbeziehen. Wir müssen eine Reform für das ganze Land machen. Deshalb werde ich mich dafür einsetzen, dass es zwischen den Zentren und dem ländlichen Raum einen fairen Ausgleich gibt und nicht eine Seite auf Kosten der anderen Seite profitiert. Es geht mir bei der anstehenden Kreisgebietsreform sowohl um die Stärkung aller Zentren als auch des ländlichen Raumes. Die Zentren müssen gefördert werden, ohne die ländlichen Gebiete veröden zu lassen.

Wenn der Rostocker Oberbürgermeister Roland Methling betont, dass die Städte sich bei der anstehenden Reform nicht auf Kosten der Landkreise sanieren dürfen, trifft er genau meinen Standpunkt“.

Innenminister Caffier hatte den Beschluss des Schweriner Landtages im April begrüßt, sich das Leitbild für eine Kreisgebietsreform zu eigen zu machen und forderte in diesem Zusammenhang die Kommunen und kommunalen Landesverbände auf, dem Ministerium ihre Vorstellungen für die neuen Kreisstrukturen zu unterbreiten. Hier versuchen natürlich alle Kreise, ihre persönlichen „Königreiche“ und eigenen Pfründe vorwiegend auf Kosten der Gemeinschaft zu sichern.

Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern: Wenn wir die obere Presseverlautbarung unseres Innenministers lesen, ist es kaum zu fassen, dass er meint: „Ländliche Räume dürfen nicht veröden“ – es klingt von ihm fast wie Hohn. Seit mehr als einem Jahrzehnt versucht Haus & Grund darauf hinzuweisen, dass unser ländlicher Raum zunehmend destrukturiert wird.

Sei es der Verlust an Versorgungseinrichtungen im flachen Land, die Abschaffung von Bus- und Stilllegung von Bahnanbindungen, die Einstellung von Postversorgungen sowie die „günstige“ Verschleuderung ganzer Land- und Waldregionen an so genannte „Investoren“.

Längst wurden Großviehanlagen an „Investoren“ preiswert vergeben, die sich in den Regionen mittlerweile wie Kolonialherren aufführen, Wald und Feldwege mit Großgeräten unpassierbar verunstalten und Müll, Gülle und Altreifen in das Land holen, um es in der Fläche zu „entsorgen“.

Besonders unsere älteren Bürger und Hauseigentümer müssen wegen der Strukturverödung ihre Heimat verlassen, wenn sie keine Autofahrer mehr sind. Erfährt unser geehrter Herr Innenminister dies alles wirklich nicht mehr von der Basis?

Wenn die Landesregierung dieser Entvölkerungspraktik durch Strukturabbau nicht entgegensteuert, wird Mecklenburg-Vorpommern in einigen Jahren dies bitter beklagen. Sie ist gefordert, Kreisstrukturen für die Bürger zu gestalten, die deren regionales Überleben sichert. Ansonsten wäre sie fehl am Platz!

H&G M-V

Keller aufwerten hat Konjunktur

Hochwertige Nutzung nur durch korrekte Abdichtung und Dämmung

Die Baugenehmigungen sanken nach Angaben des Statistischen Bundesamtes 2007 deutlich, im Vergleich zum Vorjahr insgesamt um mehr als 26 Prozent. Experten sagen voraus, dass Eigentümer nun vermehrt in den Ausbau ihres bestehenden Wohnraumes investieren werden. Doch dabei lauern Gefahren.

Den stärksten Rückgang bei den Genehmigungszahlen haben die Zweifamilienhäuser zu verzeichnen. Fast 37 Prozent weniger wurden genehmigt. Und auch Einfamilienhäuser sind stark betroffen: Der Rückgang liegt immerhin bei 35 Prozent. Ursache für den frappierenden Schwund ist die Abschaffung der Eigenheimzulage seit dem 1. Januar 2006.

Die fünfstellige Subvention vom Staat war für viele der entscheidende Impuls, um ein eigenes Haus zu bauen. Doch das ist über zwei Jahre her. Jetzt findet ein Umdenken statt. Bundesweit. Fachleute sprechen vom „Bauen im Bestand“, also dass bestehende Räumlichkeiten aufgewertet und zu Wohnräumen umgebaut werden.

War es vor einigen Jahren noch das Dachgeschoss, so entdecken die Hausbewohner nun den Keller als zusätzliche und äußerst wohnwerte Fläche. Wo gestern noch ein Keller war, soll morgen schon eine Bar stehen, ein Hobbyraum zum Basteln oder ein Arbeitszimmer mit Schreibtisch und Ordnern. Viele Eigentümer fragen sich: Warum Verkauf der alten und Ankauf einer neuen Wohnung (inklusive Umzug), wenn die Grundlage für mehr Wohnraum bereits vorhanden ist? Dem ist schwer zu widersprechen – gerade seit dem Wegfall der Eigenheimzulage.

Abdichtung und Wärmedämmung prüfen ist wichtig

Eigentümer sind aber gut beraten, den Ausbau des Kellers in Ruhe und mit Bedacht vorzunehmen. Das Ganze sollte nämlich keinesfalls auf eine optische Aufwertung reduziert werden. Die entscheidende Frage lautet: Ist der Keller mit einer ausreichenden Abdichtung und Wärmedämmung für eine hochwertige Nutzung konzipiert worden? Ist das nicht der Fall, „dann steht eine hundertprozentige Nutzungsänderung des Kellers an“, erklärt Gerhard Lüth von Isotec. Mit ein paar kosmetischen Verbesserungen sei es nicht getan. „Wer Feuchtigkeitsabdichtungen nicht vorab prüft oder gar eine ausreichende Wärmedämmung vernachlässigt, wird am Ausbau der Kellerräume keine dauerhafte Freude haben.“

Eigenheimbesitzer sollten sich nur von solchen Firmen beraten lassen, die objektspezifisch vorgehen und eine verbindliche Bauzustandsanalyse vornehmen. „Fragen Sie auch ganz offen nach der fachlichen Qualifikation des Personals oder Eignungs-Zertifikaten der eingesetzten Produkte, denn im Keller liegt das Fundament des gesamten Bauwerks. Und daran sollten ausschließlich qualifizierte Fachkräfte arbeiten.

Infos: www.isotec-nwm.de

Unterhaltsrecht: Anrechnung des „Wohnvorteils“ im Eigenheim

Neue Unterhaltsreform bei Trennung und Scheidung von Ehepaaren

Bereits seit dem 1. Januar 2008 gilt in Deutschland ein neues Unterhaltsrecht.

Davon sollen in erster Linie die Kinder aus einer Ehe für den Fall der Trennung und Scheidung profitieren. Natürlich hat dies Auswirkungen auf den Ehegattenunterhalt. Im Rahmen der Berechnung von Unterhaltsansprüchen schlägt der „Wohnvorteil“ im Eigenheim finanziell zu Buche.

Denn wenn Eheleute in einem Eigenheim leben, müssen sie keine Miete zahlen. Fällig werden in der Regel aber Zins, Tilgung und allgemeine Grundstückskosten. Dies beeinflusst den Unterhaltsanspruch, weil der Elementarunterhalt einen bestimmten Mietanteil vorsieht, der durch den Vorteil des mietfreien Wohnens anfällt.

Voraussetzung ist aber, dass Eigenheimbewohner überhaupt einen finanziellen Vorteil haben, was angesichts der hohen Kosten für die Eigenheimfinanzierung aber nicht selbstverständlich ist. Entsteht durch das Wohnen im Eigenheim kein finanzieller Vorteil, dann wird folglich auch kein Wohnvorteil berücksichtigt. Sind zum Beispiel 2.000 Euro monatlich in die Finanzierung eines Hauses zu investieren, das einen ungefähren Mietwert von 1.000 Euro zeigt, so besteht kein berechenbarer Wohnvorteil.

Von einem Wohnvorteil kann man am ehesten ausgehen, wenn die unterhaltsberechtigte Person zum Beispiel in einer schuldenfreien Immobilie wohnt, die sie von den Eltern geschenkt bekommen hat. Es bleibt also bei einem ermittelten Unterhaltsanspruch, ohne dass ein Mietwert mindernd angerechnet wird.

So lange die Ehe noch nicht endgültig geschieden ist – zumindest in den ersten zwei bis drei Jahren – sind die ehelichen Verhältnisse durch die Annuitäten (Zins und Tilgung aus der Kreditbelastung) geprägt worden. Die Folge: Sie werden bei demjenigen Einkommen mindernd berücksichtigt, der für die Kosten aufkommt.

Es wären dabei folgende Einzelfälle zu unterscheiden:

Leben die Ehegatten getrennt, sind sie noch nicht geschieden und bleibt der unterhaltsbedürftige Ehepartner in der gemeinsamen Wohnung zurück, dann trägt der unterhaltspflichtige Ehegatte in der Regel die Zins- und Tilgungsleistungen. Denn der andere – wohnende – Ehepartner kann sie oftmals nicht aufbringen.

Folgen:

Die Hausbelastungen vermindern sein Einkommen. Vorab sind von dem Einkommen jedoch staatliche Fördermittel nach dem Eigenheimzulagengesetz abzuziehen. Die ehelichen Lebensverhältnisse sind durch die Immobilienfinanzierung geprägt worden.

Gleichzeitig vermindert sich in diesem Fall der Unterhaltsbedarf des im Haus verbliebenen Ehegatten, weil er mietfrei wohnt.

Begründung:

Der Elementarunterhaltsanspruch beinhaltet einen Mietkostenanteil, der hier entfällt. Der Abschlag vom Unterhaltsanspruch richtet sich, so lange die Eheleute getrennt leben, in der Regel danach, was der Unterhaltsberechtigte auf dem örtlichen Wohnungsmarkt für eine dem ehelichen Lebensstandard entsprechende angemessene kleinere Wohnung zahlen müsste. Das ist zum Beispiel bei einer 100 Quadratmeter großen ehelichen Wohnung eine Zweieinhalb-Zimmerwohnung für ihn allein.

Vorteilsberechnung:

Der volle Wohnwert der Immobilie, also die auf dem Markt erzielbare Miete, die unter Umständen mehr als das Doppelte ausmachen kann, darf nicht zu Lasten des zurückgebliebenen Ehegatten gehen. Hier bleibt es zunächst bei der so genannten „angemessenen Wohnvorteilsberechnung“. Wenn noch gemeinsame Kinder beim unterhaltsbedürftigen Ehegatten in der ehemaligen gemeinsamen Familienwohnung mit leben, erhöht sich unter Umständen der Wohnwert zu seinen Lasten um ca. 15 bis 20 Prozent des Kindesunterhaltsanspruchs. Dieser Anspruch ergibt sich wiederum aus den Unterhaltstabellen. Sind die Ehegatten getrennt, aber noch nicht geschieden und lebt der unterhaltspflichtige Ehepartner in der ehelichen Wohnung, werden die Hauslasten einkommensmindernd berücksichtigt, wenn er diese Lasten wegen seines höheren Einkommens allein trägt.

Gleichzeitig muss er sich aber auch das mietfreie Wohnen anrechnen lassen. Auch hier wird nur der Wert für eine angemessene Wohnung zu Grunde gelegt. Nach der Scheidung wird anders gerechnet, wenn einer der Ex-Partner in der ehemaligen ehelichen Wohnung wohnen bleiben will. Denn gerade bei unverhältnismäßig hohen Belastungen muss eine andere Lösung gefunden werden. In den meisten Fällen heißt das: Verkaufen! Da in Mecklenburg-Vorpommern außerhalb der Küste zur Zeit recht schlechte Preise für Gebrauchtimmobilien erzielt werden, besteht hier ein enormes Problem.

Für eine Zeit nach der Scheidung hat der Bundesgerichtshof folgende Grundsätze erstellt:

Ist ein Wohnvorteil, der aus dem mietfreien Wohnen im eigenen Haus anfällt, wegen des Verkaufs des Eigenheims nicht mehr vorhanden, so setzt sich dieser Vorteil in dem erzielten oder erzielbaren Ertrag fort.

Dieser Ertrag kann sowohl der Nutzungsvorteil einer neuen Wohnung sein, die mit dem Verkaufserlös erworben wurde, als auch der Zins des angelegten oder anzulegenden Verkaufserlöses (BGH, Urteil vom 3.5.2001, Familienrechtszeitschrift 2001, S. 314; BGH, Urteil vom 13.6.2001, Familienrechtszeitschrift 2001, S. 986). Trotzdem kommt es vor, dass einer der Partner im ehemaligen gemeinsamen Haus oder der gemeinsamen Wohnung zurückbleibt. Das wirkt sich auf die Unterhaltsberechnung aus.

Zahlt der Unterhaltspflichtige nach wie vor die verbrauchsunabhängigen Kosten wie Zins-, Tilgung- und sonstige Hauslast, werden bei ihm nur noch die Zinsen Einkommen mindernd berücksichtigt. Alles andere wäre unzulässige Vermögensbildung zu Lasten des anderen Ehepartners. Unabhängig davon sind die Ex-Partner natürlich nicht daran gehindert, eine einvernehmliche Lösung zu treffen. Denn häufig sind beide Seiten daran interessiert, dass gemeinsame Kinder wegen der Scheidung der Eltern die gewohnte Umgebung gerade nicht verlassen müssen.

Hat derjenige, der im Hause zurückgeblieben ist, einen Wohnvorteil, weil er günstiger wohnt, als er vergleichsweise an Miete zahlen müsste, wird ihm dieser Vorteil nun als Einkommen angelastet – und zwar in Höhe des objektiven vollen Mietwertes (BGH, Urteil vom 5.4.2000, Familienrechtszeitschrift 2000, S. 950). Davon darf er dann aber die Miete für eine angemessene Wohnung abziehen.

Bleibt beispielsweise einer der geschiedenen Partner im ehemals gemeinsamen Familienheim wohnen – und ließe sich für das Haus auf dem Wohnungsmarkt eine Miete von 1.000 Euro erzielen, müsste der wohnen bleibende Partner für eine seinem Wohnbedarf angemessene Wohnung aber nur 650 Euro bezahlen, dann erhöht sich sein Einkommen rechnerisch also um einen Vorteil von 350 Euro.

H&G M-V

IMPRESSUM

Haus & Grund®
Eigentümerschutz-Gemeinschaft

Ausgabe für Mecklenburg-Vorpommern
Herausgeber:
Landesverband Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern e.V.
Heinrich-Mann-Str. 11/13
19053 Schwerin
Telefon: (03 85) 57 77-410
Fax: (03 85) 57 77-411
E-Mail: redaktion@hugmv.de
Redaktion M-V:
Erwin Mantik
Haus & Grund M-V e.V.
Bosselmannstr. 11 a
19063 Schwerin
Telefon und Fax: 0385 2075213
Funktelefon: 0172 3858959
E-Mail: mantik@hugmv.de

Anzeigenaufträge und Zuschriften:
Bitte an die Redaktion senden.

Auflage: 3.000

Erscheinungsweise: monatlich

Jahrgang 19

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.

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	0 39 71/24 31 30	2. und 4. Di im Monat 16–18 Uhr	17389	Anklam	Pasewalker Allee 23
Boizenburg	Jens Prötzig	03 88 47/5 45 26	1. Fr im Monat 19–21 Uhr	19258	Boizenburg	Schützenstr. 7
Friedland	Norbert Räth	03 96 01/2 16 60	Di 9–12 und Do 9–12 + 13–17 Uhr (o. tel. Ver.)	17098	Friedland	Marienstr. 17
Graal-Müritz	Hansjörg Seidel	03 82 06/14 609	Termine nach telefonischer Vereinbarung	18181	Graal-Müritz	Zur Koppenheide 66
Greifswald	Eckehard Bürger	0 38 34/50 01 59	Mo 17–18 Uhr	17489	Greifswald	Wiesenstr. 18
Hagenow	Günter Westendorf	0 38 83/72 22 71	1. Mi im Monat 17–18 Uhr (oder tel. Ver.)	19230	Hagenow	Fritz-Reuter-Str. 11
Malchow	Frank Eckstein	03 99 32/1 39 53	Termine nach telefonischer Vereinbarung	17213	Malchow	Kurze Str. 23
Neubrandenburg	Jens Arndt	03 95/4 21 17 49	2. Mo im Monat 17–19 Uhr	17033	Neubrandenb.	Südbahnstr. 17
Neustrelitz	Ursula Peuker	0 39 81/20 62 64	Termine nach telefonischer Vereinbarung	17235	Neustrelitz	Louisenstr. 18
Parchim	Manfred Paßgang	0 38 71/26 51 84	Di 16–18 Uhr (oder tel. Vereinbarung)	19370	Parchim	August-Bebel-Str. 1
Ribnitz-Damgarten	Margrid Parr	0 38 21/81 29 76	Mo–Fr 8–16 Uhr	18347	Ribnitz-Damg.	Lange Str. 86
Rostock	Bernd Läufer	03 81/45 58 74	Mo 17–19 und Do 10–12 Uhr	18057	Rostock	Wismarsche Str. 50
Schwerin	Monika Rachow	03 85/5 77 74 10	Mo 18–19 und Mi 14–17 Uhr	19053	Schwerin	Heinrich-Mann-Str. 11/13
Stralsund	Jens Pergande	0 38 31/29 04 07	Di und Do 16–18 Uhr	18439	Stralsund	Am Knieperwall 1a
Uecker-Randow	Michael Ammon	0 39 73/4 38 00	Termine nach telefonischer Vereinbarung	17309	Pasewalk	Stettiner Str. 25 c
Waren	Özden Weinreich	039 9 1/6 43 00	Termine nach telefonischer Vereinbarung	17192	Waren	Sankt-Marcus-Str. 45
Usedom (Insel)	Dietrich Walther	0 38 36/60 04 39	1. Fr im Monat 17–19 Uhr (oder tel. Ver.)	17450	Zinnowitz	Neue Strandstraße 35
Rügen (Insel)	Jochen Richter	03 83 92/2 23 17	Termine nach telefonischer Vereinbarung	18546	Sassnitz	Bachstraße 50
Landesverband Haus & Grund® Mecklenburg-Vorpommern						
H & G M-V/Präsident	Lutz Heinecke	03 85/5 77 74 10	Mo 17–19 Uhr	19053	Schwerin	Heinrich-Mann-Str. 11/13
Landesgeschäftsstelle	Frau Knop	03 85/5 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	03 85/2 07 52 13	Mo 17–18 Uhr (sonst: Tel. 01 72/385 89 59)	19063	Schwerin	Bosselmannstr. 11a
Rostock Hausverwaltung	Regina Vietinghoff	03 81/4 90 00 26	Termine nach telefonischer Vereinbarung	18057	Rostock	Wismarsche Str. 50
Schwerin Hausverwaltung	Karin Redmann	03 85/5 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