

Zum künftigen Umgang mit illegalen Graffiti in der Landeshauptstadt Schwerin

Im Februar traf sich erneut die Lenkungsgruppe „Anti-Graffiti“ der Landeshauptstadt Schwerin bei der Oberbürgermeisterin Angelika Gramkow (LINKE), um über das weitere Vorgehen in der Region zu beraten. Auch ein Vertreter von Haus & Grund Schwerin war dabei.

Dem Polizeidirektor Wilfried Kapischke als Mitglied der Lenkungsgruppe wurde die Leitung dieser Sitzung, in welcher es zunächst um das Thema „Von der Selbstverpflichtungserklärung bis zur Beseitigung von Graffiti“ ging, übertragen. Zielstellung ist eine künftig noch zügigere Beseitigung illegaler Graffiti, sowie der Ansatz einer besseren Koordination und Organisation der Hauseigentümer im Bereich der Landeshauptstadt.

Dabei geht es der Stadt u. a. um ein langfristiges, kontinuierliches und nachhaltiges Handeln der Öffentlichkeit in der Sache „illegale Graffiti“, der Bildung einer Organisationsgruppe, um rechtzeitiges Aufklären von Kindern und Jugendlichen vor Ort an den Schulen mit Hinweisen auf die Strafbarkeit von Sachbeschädigungen in der Öffentlichkeit. Insbesondere das Thema der präventiven Aufklärung spielte eine große Rolle.

So will z. B. die Polizei an 13 Schweriner Schulen thematische Aktionstage gestalten, um insgesamt 2.700 Schülern der Klassenstufen 7 bis 11 das Thema

„Illegale Graffiti“ im kriminalpräventiven Vortrag näher bringen, um dort vor allem den Bereich der Sachbeschädigungen anzusprechen und auf üble, persönliche Folgen der Begehung von Straftaten hinzuweisen.

In ihrem Vortrag vor der Lenkungsgruppe wies Kriminalhauptkommissarin Schwarz darauf hin, dass es ihr vorrangig um den Informationsfluss geht, der junge Menschen davor bewahren soll, derartige Straftaten zu begehen. „Es muss unmissverständlich darauf verwiesen werden, dass illegal gesprühte Graffiti hohe Kosten und viel Leid bei den geschädigten Eigentümern erzeugen und unbedingt zu unterlassen sind“. Sie werden als Straftat geahndet und verursachen bei Verurteilung der vorrangig jungen Täter meist hohe Schulden, die über 30 Jahre nicht verjähren. Außerdem lösen sie erheblichen Frust - nicht zuletzt bei den Eltern - der meist jungen Täter aus. Kriminalhauptkommissarin Schwarz verdeutlichte, dass den jungen Sprayern übereinstimmend von allen Erziehungsträgern deutlich klar gemacht werden muss, dass Kunst ein anderes Gesicht trägt und das sich die Menschen der Stadt nicht mit illegal erzeugten Erscheinungsbildern identifizieren. Es ging also um „Prävention vor Repression“.

Die Oberbürgermeisterin Gramkow trat außerdem an uns private

Haus-, Wohnungs- und Grundstückseigentümer Schwerins heran. Sie bat uns zu prüfen, wer von uns Eigentümern ggf. freie Flächen (Wände, Zäune etc.) zur Verfügung stellen könnte, damit Jugendliche hier unter Aufsicht legale Flächengestaltungen in Übereinstimmung mit den Hauseigentümern sowie der Kommune „ausleben“ können. Selbst diverse Unternehmen der Stadt wurden angesprochen, hätten in der Vergangenheit zugesagt und zum Teil sogar gute Erfahrungen mit legal besprühten Flächen vermeldet.

Der stellv. Vorstandsvorsitzende des Ortsvereins Haus & Grund Schwerin, RA Lutz Heinecke zur

Sache: „Wir unterstützen den Vorschlag. Wer von unseren Haus- und Wohnungseigentümern der Stadt bereit ist, bekannten Graffiti-Künstlern legale Flächen zur Verfügung zu stellen, kann sich selbstverständlich telefonisch in der Schweriner Haus & Grund-Geschäftsstelle melden (Tel.: 0385 5777 410). Wir leiten die Mitteilung an die zuständige Stelle der Stadt weiter“.

Ob sich damit künftig allerdings die Graffiti-Szene der illegalen Farbschmierer zum Positiven ändert, bleibt wohl in der Kategorie „Wunschtraum & Hoffnung“ verankert.

MA. ÖA H&G SN



Welch unsägliches Bild illegale Graffiti - gekoppelt mit dem Zerfall ungenutzter Gebäude - den Menschen der Stadt sowie unseren Gästen bietet, zeigt besonders deutlich die Fassade des ehemaligen Filmtheaters „Schauburg“

Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern

Eigentümerschutz-Gemeinschaft der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer



Gemeinsam Interessen vertreten

FDP ist enttäuscht über Verlauf geplanter Verwaltungsreform in M-V

Vor über zwei Jahren zog die FDP mit einem Wahlergebnis von fast 10 Prozent in den Landtag von Mecklenburg-Vorpommern ein. Sie sieht sich als einzige bürgerliche Opposition, deren sieben Abgeordneten seitdem das Handeln der Großen Koalition beobachten und sich nicht selten kritisch einbringen. Als Ziel setzt sich die FDP nach wie vor eine „aktive Gestaltung der Landespolitik im Sinne der Menschen“. Die liberale Oppositionspartei ist enttäuscht von dem schwer durchschaubaren Handeln der Regierungskoalition im Land.

Ehrenpräsident Erwin Mantik von Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern sprach im Schweriner Schloss mit dem Vorsitzenden der FDP-Landtagsfraktion Mecklenburg-Vorpommern Michael Roof. Dieser erörterte die schwierige Debatte mit der SPD - CDU-Koalition im Landtag von Mecklenburg-Vorpommern am Beispiel der Kreisgebietsreform und sagte: „Mecklenburg-Vorpommern braucht eine schlanke, bürgernahe Verwaltung mit durchschaubaren Zuständigkeiten! Wenn sich zwei Hamster im Rädchen einen Wettlauf bieten, kommen sie kein Stückchen weiter vorwärts, nur weil sie beginnen schneller zu laufen“. Seiner Ansicht nach nehmen die Debatten von SPD und CDU um mögliche Aufgabenübertragungen und Verwaltungszusammenlegungen in der Fläche Mecklenburg-Vorpommerns inzwischen groteske Züge an.

Nachdem zunächst nur über den Weg der Verwaltungsreform gestritten wurde, ist man sich inzwischen sogar im Ziel uneins. Roof weiter: „Derartige Diskussionsprozesse zwischen Regierungspartnern, wie sie kürzlich im Landtag von Mecklenburg-Vorpommern öffentlich wurden, erwarte ich eigentlich vor dem Einbringen eines Gesetzentwurfes, nicht aber hinterher. Das ganze Verfahren verkommt zur Farce und ist ein bitteres Armutszeugnis für die Koalition“. Die öffentliche Debatte ist seiner Meinung nach ein Spiel auf Zeit und die angekündigte Kommunalisierung von 200 Personalstellen sei ein „Feigenblatt“, um die ausbleibenden Einsparungen und das eigene Versagen zu verdecken. Zusammenfassen lassen sich deren letzten Gespräche damit, dass jeder der Partner irgendwann, irgendwie, irgendwas ändern möchte - aber nicht kann. Das Projekt „umfassende Verwaltungsreform aus einem Guss“ für Mecklenburg-Vorpommern sei somit längst gescheitert.

Roof: „Mecklenburg-Vorpommern braucht eine Reform, die kompetente Antworten auf die Herausforderungen der Zukunft gibt. Das Verwirrspiel von Unzuständigkeiten sollte bald ein Ende haben! Die Menschen im Land haben das Recht auf eine schlanke und bürgernahe Verwaltung, deren Strukturen und Zuständigkeiten einfach zu durchschauen sind. Die derzeitige Verfahrensweise der Koalition torpediert dieses Ziel“.

Karin Redmann neu im NDR Rundfunkrat



Seit Februar 2010 arbeitet Karin Redmann (Bild), die Leiterin der Schweriner Haus & Grund-Hausverwaltung, ehrenamtlich im NDR Rundfunkrat mit.

In diesem sind insgesamt 58 Vertreter aus vier NDR-Staatsvertragsländern - die Freie und Hansestadt Hamburg sowie die Länder Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen und

Schleswig-Holstein vertreten. Sie haben im NDR mit darauf zu achten, dass dieser im Hörfunk und Fernsehen eine freie, individuelle und öffentliche Meinungsbildung als Sache der Allgemeinheit abbildet.

Die im Sendegebiet bedeutsamen politischen, weltanschaulichen und gesellschaftlichen Kräfte und Gruppen - zu

welchen auch ein Haus- und Grund-Verein aus M-V gehört, tragen dazu bei, dass der NDR seine Aufgaben eigenverantwortlich im Rahmen des geltenden Rechts und auf der Grundlage der verfassungsrechtlich garantierten Rundfunkfreiheit erfüllt. Wir wünschen Frau Redmann im wichtigen Ehrenamt besten Erfolg.

H&G M-V

Eigenbedarfskündigung wegen Wohnbedarfs von Familienangehörigen

Der Bundesgerichtshof hat in seinem Urteil vom 27. Januar 2010 (VIII ZR 159/09) entschieden, dass eine Eigenbedarfskündigung wegen des Wohnbedarfs einer Nichte des Vermieters wirksam ist.

Im Sommer 2004 zog die damals 85-jährige Klägerin aus ihrer Eigentumswohnung in Baden-Baden aus und übersiedelte in eine nahe gelegene Seniorenresidenz. Sie vermietete die Wohnung ab September 2004

an die Beklagten zu einer monatlichen Miete von 1.050 Euro. Im August 2007 übertrug die verwitwete und kinderlose Klägerin das Eigentum an der Wohnung im Wege vorweggenommener Erbfolge auf ihre Nichte; dabei behielt sie sich einen Nießbrauch an der Wohnung vor. In dem Übertragungsvertrag verpflichtete sich die Nichte als Gegenleistung gegenüber der Klägerin, auf Lebenszeit deren Haushalt in der Seniorenresidenz zu versorgen und die häusliche Grundpflege der Klägerin zu übernehmen.

Durch Anwaltsschreiben ließ die Klägerin seit August 2007 mehrfach Kündigungen des mit den Beklagten bestehenden Mietverhältnisses aussprechen. Als Kündigungsgrund wurde auch Eigenbedarf für die Nichte aufgrund der Pflegevereinbarung im Vertrag vom August 2007 geltend gemacht. Das Amtsgericht hat die anschließend von der Vermieterin erhobene Räumungsklage abgewiesen. Das Landgericht hat die Berufung der Klägerin zurückgewiesen.

Die dagegen gerichtete Revision der Klägerin hatte Erfolg. Der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat entschieden, dass die Nichte der Klägerin als Familienangehörige im Sinne § 573 Abs. 2 Nr. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches anzusehen ist und die Eigenbedarfskündigung deshalb berechtigt war. Der Bundesgerichtshof hat in Fortführung seiner bisherigen Rechtsprechung zu § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB ausgeführt, dass nicht nur Geschwister, sondern auch deren Kinder noch so eng mit dem Vermieter verwandt sind, dass es nicht darauf ankommt, ob im Einzelfall eine besondere persönliche Beziehung oder soziale Bindung zum Vermieter besteht.

Ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses liegt also immer dann vor, wenn der Vermieter die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt. Eine Kündigung zum Zwecke der Mieterhöhung wäre jedoch ausgeschlossen.



Der Vorsitzende der FDP-Landtagsfraktion M-V Roof (rechts) beim Meinungsaustausch mit H&G M-V Ehrenpräsident Mantik (links).

Werbung günstig kaufen?

So geht's in der Zeitung H&G Mecklenburg-Vorpommern!

Die meisten mittelständischen Unternehmen und Handwerksbetriebe in Mecklenburg-Vorpommern drosseln derzeit erheblich ihr Marketingbudget, um betriebliche Ausgaben zu senken. Sie wundern sich gleichzeitig, dass dabei ihre Einnahmen sowie der Bekanntheitsgrad der Firmen sinken. Doch das kann man ändern!

Mit Anzeigen in der Zeitung Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern erreichen sie in vielen Städten und Gemeinden des

Landes gezielt unsere organisierten Haus-, Wohnungs- und Grundstückseigentümer. Wir legen dabei im Interesse unserer Mitglieder bei der Werbung Wert auf Qualität, Zuverlässigkeit und Verlässlichkeit der Firmen.

Es kommt also darauf an, das Medienbuying ihrer Firma durch gezielte Werbung in richtige Hände zu legen, um mehr Öffentlichkeit zu erreichen, dadurch letztlich Gewinne zu erzielen und regional bestens auf Zukunft eingestellt zu sein.

IHRE REDAKTION
HAUS & GRUND M-V

VOMEK Metallbau • Bauschlosserei



Ihr Spezialbetrieb für Tor- und Zaunanlagen



weiter aus eigener Produktion
Rolläden • Haustüren
Überdachungen • Vordächer
Treppen • Geländer • u.v.m.

Gewerbering 5, 19077 Lübeck
Tel. 03868/43090 Fax: 03868/4309-28
www.vomek.de lübeck@vomek.de

Haftung einzelner Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft für Versorgungsleistungen

Der Bundesgerichtshof hat in seinem Urteil vom 20. Januar 2010 – VIII ZR 329/08 zur Haftung für die Kosten der Belieferung eines in Wohnungseigentum aufgeteilten Hauses mit Wasser sowie der Abwasserentsorgung wie folgt entschieden: Eine Haftung einzelner Wohnungseigentümer als Gesamtschuldner (§ 421 BGB) für die Forderung des klagenden Versorgungsunternehmens wurde im entschiedenen Fall verneint. Jeder Wohnungseigentümer haftet einem Gläubiger also nur nach dem Verhältnis seines Miteigentumsanteils (WEG § 16 Abs. 1 Satz 2) für Verbindlichkeiten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, die während seiner Zugehörigkeit zur Gemeinschaft entstanden oder während dieses Zeitraums fällig geworden sind.

Die drei Wohnungseigentümer sind - neben anderen - als Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft so genannte Miteigentümer eines Grund-

stücks. Die Klägerin versorgte dieses Grundstück mit Trinkwasser und entsorgte das auf dem Grundstück anfallende Schmutzwasser. Die Klägerin verlangt von den Beklagten als Gesamtschuldner die Zahlung restlichen Entgelts in Höhe von rund 3.600 Euro für die von ihr erbrachten Leistungen im Zeitraum von April 2006 bis März 2007. Die Beklagten sind der Ansicht, dass nur die rechtsfähige Gemeinschaft der Wohnungseigentümer für die Forderungen der Klägerin haftet und nicht die jeweiligen Mitglieder als Gesamtschuldner.

Das Amtsgericht hat der Klage gegen eine Beklagte aufgrund eines Anerkenntnisses teilweise stattgegeben; die weitergehende Klage hat es abgewiesen. Auf die Berufung der Klägerin hat das Landgericht der Klage in vollem Umfang stattgegeben.

Die dagegen gerichtete Revision der beiden anderen Beklagten hatte Erfolg. Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat entschieden, dass die Beklagten

nicht als Gesamtschuldner haften. Die Vertragsangebote der Klägerin richteten sich nach dem Wortlaut der Vertragsbedingungen nicht an die einzelnen Wohnungseigentümer, sondern an die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Mit der Annahme der Angebote sind Verträge über die Belieferung mit Wasser und die Abwasserentsorgung jeweils mit der Wohnungseigentümergeinschaft zustande gekommen. Soweit diese bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums am Rechtsverkehr teilnimmt, ist sie nach der neueren Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs rechtsfähig (Beschluss vom 2. Juni 2005 - V ZB 32/05, BGHZ 163, 154; vom Gesetzgeber zum 1. Juli 2007 in der Vorschrift des § 10 Abs. 6 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) umgesetzt). Dies hat Konsequenzen für das Haftungssystem. Konnte ein Gläubiger für Schulden der Gemeinschaft nach früherer Auffassung sämtliche Wohnungseigentümer als Ver-

tragspartner und somit als Gesamtschuldner in Anspruch nehmen, ist Vertragspartner nunmehr in der Regel die teilrechtsfähige Wohnungseigentümergeinschaft. Daneben kommt eine gesamtschuldnerische Haftung der Wohnungseigentümer nur in Betracht, wenn sie sich daneben klar und eindeutig auch persönlich verpflichtet haben. Daran fehlt es im entschiedenen Fall.

Der Bundesgerichtshof hat in seinem Urteil vom 20. Januar 2010 (VIII ZR 329/08) die Sache an das Landgericht Berlin zurückverwiesen. Dieses muss nun die Miteigentumsanteile der Beklagten feststellen. Denn die Beklagten haften zwar nicht als Gesamtschuldner für die gesamte Forderung, sie haften aber gemäß § 10 Abs. 8 Wohnungseigentumsgesetz nach dem Verhältnis ihres jeweiligen Miteigentumsanteils für die Verbindlichkeiten der Wohnungseigentümergeinschaft.

Erwin Mantik in den NDR-Verwaltungsrat gewechselt

Erwin Mantik (Bild) aus Mecklenburg-Vorpommern rückt in den NDR Verwaltungsrat ein. Der NDR Rundfunkrat wählte ihn auf seiner Sitzung am 29. Januar in Hamburg als Nachfolger von Dr. Ulrich Born. Gemäß den Bestimmungen im NDR Staatsvertrag hatte Born sein Amt in dem Aufsichtsgremium mit seinem Einzug in den Landtag von Mecklenburg-Vorpommern niedergelegt.

Erwin Mantik lebt in Schwerin, ist Ehrenpräsident des Landesverbandes Haus & Grund Mecklen-



burg-Vorpommern e.V. und gehörte bisher dem NDR Rundfunkrat an.

Der Verwaltungsrat überwacht laut NDR Staatsvertrag die Geschäftsführung des Intendanten; das Gremium übt die Finanz- und Managementkontrolle aus. Auch wichtige Personalangelegenheiten bedürfen seiner Zustimmung. Von seinen Aufgaben her ist der NDR Verwaltungsrat mit dem Aufsichtsrat einer Kapitalgesellschaft vergleichbar.

NORDDEUTSCHER RUNDFUNK, PRESSE UND INFORMATION

Beginn einer flächendeckend neuen TV-Ära

Deutschland steht am Beginn einer neuen TV-Ära: Hochauflösendes Fernsehen als „High Definition Television“ (HDTV) wurde mit Beginn der Winterolympiade am 12. Februar 2010 im Markt eingeführt und bringt uns eine bisher nicht gekannte Bild- und Tonqualität.

Viele der neu angebotenen Flat-TVs sind außerdem mit einem integrierten Festplattenrecorder DR+ ausgestattet, der die unkomplizierte Aufzeichnung hoch auflösender Inhalte von Fernseh-Sendungen ohne Qualitätsverlust ermöglichen. So können heute bereits hochauflösende Bilder außerdem auf großen externen Festplatten mit Platz für rund 100 Stunden Film- oder sonstigen Sendungsinhalten in perfekter HD-Qualität gespeichert und auf anderen entsprechend ausgelegten Fernsehern ohne Qualitätsverlust wiedergegeben werden.

In Deutschland sind heute ein Großteil der HDTV-Programme unverschlüsselt empfangbar – eine Ausnahmestellung in Europa. Durch den Beginn des Regelbetriebs der öffentlich-recht-

lichen Sendeanstalten mit zwei freien HD-Sendern (ARD HD, ZDF HD) seit Februar 2010 wurde dieses Angebot erweitert. Bereits im November 2009 waren die privaten Sender der RTL-Gruppe mit einem eigenen HD-Angebot an den Start gegangen. Seit Ende Januar folgten außerdem die HD-Programme der ProSiebenSat.1-Gruppe (Sat. 1 HD, ProSieben HD & Kabel Eins HD). Diese neuen HD-Programme werden via Satellit über die HD+ Plattform gesendet. Diese Satellitenangebote sind damit in ganz Mecklenburg-Vorpommern empfangbar. Aus Gründen des Jugendschutzes erfolgt dies oft in verschlüsselter Form. HD+ setzt dabei auf den Common Interface Standard CI+. So genannte Flat-TVs mit CI+ Schnittstelle und integrierter HD-Empfangseinheit sind für den Empfang dieser Programme vorbereitet und werden ab Ende März im freien Handel verfügbar sein. Die neuen HD-Programme lassen sich bei den meisten neuen Fernsehern durch einen Start des automatischen Sendersuchlaufes relativ einfach programmieren.

Gesetz über Patientenverfügungen tritt in Kraft

Die Entscheidung über Leben oder Sterben von Schwerkranken wird rechtlich etwas einfacher. Für Ärzte und Betreuer gibt es künftig mehr Sicherheit, wenn der Patient vorher eine Patientenverfügung abgegeben hat. Nach sechsjähriger Debatte einigte sich der Bundestag auf ein Gesetz, das den Verfügungen weitgehend zur Wirkung verhelfen soll. Zum 1. September tritt das Gesetz über die Patientenverfügungen in Kraft. Nach allgemeinen Schätzungen hat rund jeder achte Mensch in Mecklenburg-Vorpommern seinen Willen in einer Patientenverfügung festgelegt. Sie wollen am Ende ihres Lebens noch selbst über ihren Körper bestimmen können und nicht hilflos einer Intensivmedizin ausgeliefert sein. Das Gesetz sieht vor, dass Verfügungen befolgt werden müssen, wenn Arzt und Betreuer feststellen, dass die Situation eingetreten ist, die der Patient vor Augen hatte, als er sein Schriftstück persönlich verfasste. Nur



wenn sich beide nicht einig sind, entscheidet ein Gericht. Auch Ärzte haben dank der Regelung künftig mehr Gewissheit, dass sie nicht wegen unterlassener Hilfeleistung verurteilt werden, wenn sie keine lebensverlängernden Maßnahmen einleiten, die der Patient nicht gewollt hat. Der behandelnde Arzt prüft, welche ärztliche Maßnahme im Hinblick auf den Gesamtzustand und die

Prognose eines Patienten indiziert ist. Er und der Betreuer erörtern diese Maßnahme generell unter Berücksichtigung des Patientenwillens.

Mit dem Gesetz wird nun also gewährleistet, dass sich diejenigen, die sich für eine solche Verfügung entschieden haben, darauf verlassen können, dass sie auch befolgt wird. In dem Gesetz

ist klargestellt, dass jede Patientenverfügung so umzusetzen ist, wie es dem Willen des Betroffenen entspricht. Niemand wird gehindert, seine schriftliche Verfügung zu ändern, jeder kann sich auch mündlich von seinen Festlegungen jederzeit lösen. Arzt und Betreuer bzw. Bevollmächtigter sollen eng zusammen wirken, um den wirklichen Willen des Patienten und eben auch Irrtümer oder missverständliche Formulierungen aufzuklären. Angehörigen und Vertrauenspersonen soll Gelegenheit zur Äußerung gegeben werden, nur in Zweifelsfällen entscheidet das Gericht.

Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern rät, grundsätzlich eine vorhergehende Beratung z. B. bei seinem Hausarzt und eine in gewissen Abständen erfolgende Aktualisierung durchzuführen.

MA. H&G M-V

Neue gesetzliche Vorgaben für Modernisierer

Kostenlose Broschüre gibt Überblick über energetische Modernisierungsmaßnahmen



Neben der Broschüre „Energie sparen – Umwelt schonen“ gibt uns auch die KfW diverse Tipps zur Verbesserung der energetischen Gebäudequalität

Seit dem 1. Oktober 2009 gilt die neue Energieeinsparverordnung 2009 (EnEV 2009). Nochmals wurden die Anforderungen an die Modernisierung von Altbauten verschärft.

So müssen nun beim Dämmen der Gebäudehülle oder Austausch der Fenster alle Haus- oder Wohnungseigentümer darauf achten, dass die verwendeten Bauteile einen 30 Prozent besseren energetischen Wert erreichen als die bisher

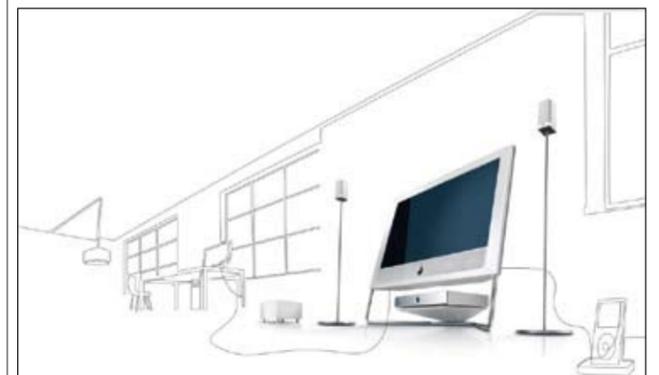
gefordert war. Bis Ende 2011 muss die oberste begehbare Geschossdecke - aber auch das Dach darüber eine Wärmedämmung erhalten. Für viele Hauseigentümer steigt mit den neuen Anforderungen auch der Beratungsbedarf.

Das Informationsportal www.Energie-Fachberater.de informiert Modernisierer zu den wichtigsten Änderungen der EnEV 2009, gibt hilfreiche Modernisierungstipps und zeigt Fördermöglichkeiten für die energetische Gebäudesanierung auf. Bundesweit stehen außerdem über 1.500 Energie-Fachberater für ein kostenloses, unverbindliches Erstgespräch bereit.

Praxisgerechte Hilfestellung und einen ersten Überblick über

die einzelnen Modernisierungsmaßnahmen vom Keller bis zum Dach gibt die Broschüre „Energie sparen – Umwelt schonen“, die auf www.Energie-Fachberater.de im Broschüren-Center kostenlos bestellt werden kann.

Modernisierer erfahren, welches hohe Energieeinsparpotenzial hinter den einzelnen Maßnahmen steckt und wie sich das auf die Energiekosten sowie den Wohnkomfort auswirkt. Welche Möglichkeiten es gibt, ein Dach zu dämmen, wie eine Fassaden-Verbundsystem aussieht oder wie man mit einer Kellerdecken-dämmung für "warme Füße" im Winter sorgen kann, erklärt die 16-seitige Broschüre übersichtlich, kompakt und einfach.



HDTV-Systeme von Loewe sind zur Zeit führend bei der Bild- und Tonqualität



Sie wollen Ihre Immobilie vermieten oder verkaufen?

Wir sind Ihr professioneller Ansprechpartner!

Nutzen Sie unser starkes bundesweit und international tätiges Netzwerk!

Wir bieten Ihnen neben den nötigen Kontakten, umfassenden Service und fundiertes Fachwissen bei der Vermarktung Ihrer Immobilie!

Vereinbaren Sie telefonisch Ihren persönlichen Gesprächstermin unter (03 81) 12 83 59-0.



RE/MAX Profi Immobilien
Rosa-Luxemburg-Straße 16 · 18055 Rostock · www.remox.de
Regional. National. International.

Alle Monatsausgaben dieser Zeitung können Sie im Internet unter www.hugmv.de in der Rubrik Landeszeitung als PDF-Dokument herunterladen.

Behinderungsbedingte Umbaumaßnahmen sind außergewöhnliche Belastungen

Mit seinem Urteil vom 22.10.2009 (AZ. VI R 7/09) ließ der Bundesfinanzhof (BFH) Aufwendungen eines Steuerpflichtigen für den behindertengerechten Umbau seines Wohnhauses zum Abzug als außergewöhnliche Belastungen zu und können in Zukunft einfacher steuerlich geltend gemacht werden. Ein durch die Aufwendungen etwa erlangter Gegenwert blieb dabei außer Betracht.

Nach § 33 Abs. 1 des Einkommensteuergesetzes (EStG) wird die Einkommensteuer auf Antrag in bestimmtem Umfang ermäßigt, wenn einem Steuerpflichtigen zwangsläufig größere Aufwendungen als der überwiegenden Mehrzahl der Steuerpflichtigen gleicher Einkommensverhältnisse, gleicher Vermögensverhältnisse und gleichen Familienstandes erwachsen. Nach der bisherigen Rechtsprechung des BFH ist diese Steuerermäßigung allerdings ausgeschlossen, wenn der Steuerpflichtige durch seine Aufwendungen einen Gegenwert erhält.

Im Streitfall wurde der verheiratete Steuerpflichtige durch einen Schlaganfall schwer behindert. Um ihm trotz seiner außergewöhnlich starken Gehbehinderung weiterhin ein Leben in seiner gewohnten Umgebung zu ermöglichen und ihm

den Aufenthalt in einem Pflegeheim zu ersparen, nahmen die Ehegatten im Streitjahr verschiedene Umbaumaßnahmen an ihrem Einfamilienhaus vor. Die von der Krankenkasse nicht bezuschussten Kosten für den Bau einer Rollstuhlrampe, die Einrichtung eines behindertengerechten Bades sowie die Umwandlung des ebenerdigen Arbeitszimmers in einen Schlafraum, machten die Ehegatten in ihrer Einkommensteuererklärung für das Streitjahr als außergewöhnliche Belastung geltend. Dies lehnte das Finanzamt ab, gewährte jedoch den Behinderten-Pauschbetrag sowie den Pflege-Pauschbetrag. Die dagegen gerichtete Klage der Erben des inzwischen verstorbenen Steuerpflichtigen wurde mit der Begründung zurückgewiesen, es fehle an einer Belastung der Kläger, weil sie für ihre Aufwendungen einen Gegenwert erlangt hätten.

Mit dem Urteil vom 1. Oktober 2009 VI R 7/09 entschied der BFH nun, dass die Aufwendungen für den behindertengerechten Umbau des Hauses als außergewöhnliche Belastungen abziehbar sind, weil sie so stark unter dem Gebot der sich aus der Situation ergebenden Zwangsläufigkeit stehen, dass auch die etwaige Erlangung eines Gegenwertes in Anbetracht



der Gesamtumstände des Einzelfalles in den Hintergrund tritt. Unter den gegebenen Umständen könne es nicht darauf ankommen, ob die behinderungsbedingten Umbaumaßnahmen zu einem realen Gegenwert oder einer Wertsteigerung der Immobilie geführt hätten. Ein Gegenwert, der allein auf der möglichen Nutzung der Umbauten durch nicht-behinderte Familienangehörige beruhen soll, sei kein realer Gegenwert und ungeeignet, den steuerlichen Abzug zu verweigern.

In diesem Fall waren die Aufwendungen hochgradig zwangsläufig, so dass es letztlich nicht

darauf ankomme, ob die Umbaumaßnahmen zu einer Wertsteigerung beim Eigenheim geführt haben. Somit also als außergewöhnliche steuerliche Belastungen absetzbar.

Haus & Grund Hinweise zum Thema:

1. Der VI. Senat des BFH modifiziert mit seiner Entscheidung vom 22.10.2009 die erheblich strengere Rechtsprechung des III. Senats (u. a. Urteil vom 06.02.1997) und stellte klar: Wenn eine besondere Zwangslage – wie sie hier vorlag – eine schnelle Reaktion erfordert, gibt es in aller Regel keine andere

Wahl, als das Eigenheim für den Angehörigen behindertengerecht umzubauen.

2. Die Abzugsfähigkeit der Kosten für behinderungsbedingte Umbaumaßnahmen im eigenen Haus wird von der Rechtsprechung dann abgelehnt, wenn solche Maßnahmen durch eine Wertsteigerung des Eigenheims quasi kompensiert werden (so genannte „Gegenwertlehre“). Stehen die behinderungsbedingten Umbaumaßnahmen aber wie im Streitfall unter dem Druck sofort handeln zu müssen, ist nach Ansicht des VI. Senats eine etwaige durch die Umbaumaßnahmen erzielte Wertsteigerung und Gebrauchsverbesserung nicht steuerschädlich.

3. Die Gegenwertlehre ist zudem nicht unumstritten. Ob und inwieweit behinderungsgerechte Umbaumaßnahmen tatsächlich zu einer Wertsteigerung in Form eines messbaren „Mehrwertes“ führen, ist mitunter zweifelhaft. Darauf weist auch der VI. Senat in den Entscheidungsgründen hin.

– In aller Regel werden die das Haus mitbenutzenden, nicht behinderten Angehörigen kaum einen oder sogar keinen in Geld messbaren Gebrauchsvorteil aus den behinderungsbedingten Um-

bauten haben.

– Solche Umbaumaßnahmen würden den Gebäudewert auch nur dann tatsächlich steigern und zu einem „Mehrwert“ führen, wenn beim späteren Weiterverkauf des Hauses der Erwerber die Umbaumaßnahmen zu schätzen weiß und deshalb einen höheren Preis zu zahlen bereit wäre.

In der Regel dürfte sogar von einem Gebäudeminderwert auszugehen sein: Wenn dem späteren Erwerber behindertengerechte Ein-/Umbauten nichts nützen (Siehe Bild) und oder nicht mehr zeitgemäß sind, werden ihm zu deren Beseitigung zusätzliche Kosten entstehen, was sich im Kaufpreis widerspiegeln wird.

4. Behinderungsbedingte Gebäude-Umbaukosten, die als außergewöhnliche Belastungen anzuerkennen sind, können also sofort in voller Höhe steuerlich abgesetzt werden und müssen nicht etwa längerfristig abgeschrieben werden. Dies hat der BFH ebenfalls klar gestellt. Wahlweise können die Kosten allerdings auf einen längeren Zeitraum verteilt werden, was sich anbietet, wenn die steuerrelevanten Einkünfte relativ niedrig sind und deshalb wenig steuerliches Abzugspotenzial vorhanden ist.

Radikale Bankenfusion als Lösungsansatz?

Bundeswirtschaftsminister Brüderle (FDP) hat die Landesbanken zu radikalen Fusionen aufgefordert. Seiner Meinung nach hat sich der Föderalismus von kleinen Landesbanken in der global agierenden Finanzwelt längst überholt und die Aufsichtsräte, in denen nicht wenige Regierungsmitglieder der Bundesländer agieren, verhindern Fusionen aus erklärten Selbstzweckgründen. So dürften in diesen Banken eigentlich nur ausgewählte und qualifizierte Bankexperten über deren Geschicke wachen und nicht Politiker, die

häufig total unterqualifiziert und zusätzlich zeitlich überfordert erscheinen. Diese hoch dotierten „Politikerposten“ mit deutlichen „Aufpolsterfunktionen“ ihrer Briefschaften als Aufsichtsräte der Banken müssen weg! In dem ganzen Sektor sollte es endlich zu einer Neuordnung kommen. Aus seiner Sicht würde eine gut organisierte Bank mit einem guten Filialnetz in Deutschland völlig ausreichen. Schon heute gibt es Bundesländer ohne selbständige Landesbank die während der Krise deutlich weniger Euro sinnlos verbrannt haben.

Dagegen warnt der Bundesverband Öffentlicher Banken vor Brüderles Vorstoß. Man würde so die Mittelstandsförderung massiv beschädigen würden. Man müsse zwar über neue Strukturen nachdenken, dies dürfe aber nicht in eine Panikreaktion münden. Die Landesbanken seien für die Finanzierung von Mittelstandsbetrieben, aber auch von Großunternehmen in ihrer Regionalstruktur unverzichtbar. Da bleibt doch für uns bodenständigen Haus-, Wohnungs- und Grundstückseigentü-

mer die Frage offen, weshalb es bei Fördermaßnahmen und Kreditvergaben denn bundesweit mit der KfW-Bank so gut funktioniert?

Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern weist seit Jahren auf eine Neuordnung der Landesbanken hin. Die öffentlich-rechtlichen Spitzeninstitute sind zwar zum Großteil in den Händen von Bundesländern, Sparkassen und einzelnen Kommunen mit Aufsichtsorganen, die meist in den Händen führender Landes- und Bundespolitiker liegen. Dennoch sind in den letzten Monaten und

Jahren mehrere Landesbanken wie die BayernLB, die WestLB oder die HSH Nordbank spekulative Aktionen sowie durch die Finanzkrise und Missmanagement in massive Bedrängnis geraten. Gelder von Steuerzahlern in Milliardenhöhe lösten sich schlicht und einfach in Wohlgefallen auf – problematisch für die Menschen im Land. Es wird wahrlich höchste Zeit, in Deutschland zügig zu einer Neuordnung des Bankwesens zu kommen. Oder verschlafen unser „Volksvertreter“ wieder einmal die Entwicklung?

E. M. H&G M-V

IMPRESSUM

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: (03 85) 2 07 52 13
Funktelefon: (01 72) 3 85 89 59
E-Mail: mantik@hugmv.de

Anzeigenaufträge und Zuschriften:
Bitte an die Redaktion senden.

Auflage: 3.000

Erscheinungsweise: monatlich

Jahrgang 20

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.

Vorbehalte und Rechte der Redaktion

Alle Beiträge der Landeszeitung „Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern“ sind urheberrechtlich geschützt. Ein Nachdruck oder das Verbreiten von Inhalten, auch auszugsweise, ist nur mit schriftlicher Genehmigung der Redaktion zulässig. Beiträge und Bilder mit Namen oder Initialen des Verfassers geben nicht unbedingt die Meinung der Redaktion bzw. des Landesverbandes „Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern e. V.“ wieder. Für unaufgefordert zugesandte Manuskripte, Bilder oder Datenträger besteht kein Anspruch auf Bearbeitung, Rücksendung oder Weiterleitung. Die Redaktion behält sich vor, Leserbriefe zu veröffentlichen. Ein Anspruch darauf besteht jedoch nicht.

über 50x in Deutschland

HomeCompany 19 44 5
Wohnen auf Zeit (0381)

Suchen dringend möblierte Wohnungen!
Unsere Firmenkunden mieten ab
März 2010 in Rostock.

Alle Angebote unter www.rostock.homecompany.de

Trotz schleppender Mietzahlung ist Kündigung kaum durchsetzbar

Ist der Vermieter gutmütig und duldet über einen längeren Zeitraum verspätete Mietzahlungen, kann er nachfolgend den Mietvertrag deshalb nicht kündigen. In diesem Fall wäre generell eine vorherige Abmahnung erforderlich, so ein Urteil des Amtsgerichts Pinneberg vom 12.09.2008 (AZ: 67 C 91/08).

Der Eigentümer vermietet seit 2004 ein Reihenhaus und klagte viel später gegen seinen Mieter. Dessen Mierte war laut Vertrag bis zum dritten Werktag eines Monats fällig. Abweichend da-

von zahlte der Mieter die Miete jedoch seit Beginn des Mietverhältnisses von wenigen Ausnahmen abgesehen verspätet. Im Februar 2008 reichte es dem Vermieter und er kündigte den Mietvertrag mit der Begründung der fortwährenden verspäteten Mietzahlung. Mit der Klage verlangte er gleichzeitig die Räumung des Hauses. Allerdings ohne Erfolg.

Der Richter: Es fehlt hier an einer wirksamen Kündigung. Grundsätzlich stelle die verspätete Mietzahlung zwar eine erhebliche Pflichtverletzung dar

und könne damit zwar eine Kündigung rechtfertigen. Im vorliegenden Fall läge die Sache aber anders: Die Kündigung sei ohne vorherige Abmahnung nicht wirksam. Der Vermieter habe hier fast das gesamte Mietverhältnis lang die verspätete Mietzahlung geduldet. Vor diesem Hintergrund wäre eine Abmahnung notwendig gewesen, um das bisher geduldete Verhalten des Mieters zu einer erheblichen Pflichtverletzung werden zu lassen, die folglich eine begründete Kündigung rechtfertigt.

Wäschetrocknen OHNE STROM

= &

Geld sparen + 150 Euro **Umwelt schonen - ca. 500 kg CO₂**

Trotz aller Technologie: Manchmal sind die klassischen Wäschespinnen effizienter als ein elektrischer Wäschetrockner. Denn sie schonen den Geldbeutel und die Umwelt.

Geld sparen beim Wäschetrocknen

Elektrische Wäschetrockner sind schnell, bequem und praktisch – haben aber auch Nachteile. Das zeigen aktuelle Untersuchungen über den Energieverbrauch der elektrischen Haushaltshelfer, die zu folgendem Ergebnis kommen: Wenn die Wäsche nicht im elektrischen Trockner, sondern auf einer klassischen Wäschespinne (z. B. Linomatic von Leifheit) getrocknet wird, kann eine vierköpfige Familie mehr als 150 Euro pro Jahr sparen und den CO₂-Ausstoß des Haushalts um fast 500 Kilogramm verringern. Ein wertvoller Beitrag zum Umweltschutz!

Wäschetrockner gehören zu den größten „Stromfressern“ im Haushalt: Etwa 4,5 Kilowattstunden Strom verbraucht ein solches Gerät bei jedem Trockenvorgang. Deshalb sollte man sich ganz genau mit der Frage beschäftigen, wie viel Geld und Energie gespart werden können, wenn die Wäsche ganz klassisch mit einer Wäschespinne an der frischen Luft getrocknet wird. Grundlage der Berechnungen sind dabei sechs Trockenvorgänge pro Woche, die durchschnittlich in einem

vierköpfigen Haushalt anfallen. Bei rund sieben Monaten pro Trockensaison, in denen die Wäsche nach draußen gehängt werden kann, macht das bei einem Stromverbrauch des Trockners von 4,5 Kilowattstunden und einem durchschnittlichen Strompreis von 0,20 Euro mehr als 150 Euro. Untersuchungen zeigen, dass Elektrotechnik nicht immer nur Vorteile bietet. Das Wäschetrocknen an einer klassischen Wäschespinne dauert bei gutem Wetter nicht länger als im elektrischen Trockner und hat damit nichts von seiner Attraktivität eingebüßt. Ein weiterer Vorteil: Die von Sonne und Wind getrocknete Wäsche duftet besonders frisch.

Wer seine Wäsche durch Wind und Sonne trocknen lassen möchte, sollte beim Kauf eines entsprechenden Geräts jedoch auf Qualität Wert legen. Um die Vorteile des Energie sparenden Trocknens auch voll auszunutzen zu können, sollte sich die Wäschespinne zum Beispiel gegen Witterungsbedingungen oder Verschmutzung durch Vögel schützen lassen.

KURZ UND BÜNDIG

Bestimmung der Wohnfläche in frei finanziertem Wohnraum

Neuer Beschluss des Bundesgerichtshofes vom 29.09.2009 (VIII ZR 242/08):

1. Der Begriff der Wohnfläche auch bei frei finanziertem Wohnraum anhand der für preisgebundenen Wohnraum geltenden Bestimmungen ausulegen, sofern die Parteien ihm im Einzelfall keine abweichende Bedeutung beigemessen haben oder ein anderer Berechnungsmodus ortsüblich - oder nach Art der Wohnung naheliegender ist.

2. Einer Vereinbarung darüber, welche Flächen in die Be-

rechnung der Wohnfläche einzubeziehen sind, kommt damit Vorrang zu.

3. Die Flächen von Räumen, die nach den vertraglichen Bestimmungen zu Wohnzwecken vermietet sind (z. B. ausgebauten Dachgeschoss), sind bei der Wohnflächenermittlung unabhängig davon zu einzurechnen, ob sie bei einer Flächenberechnung nach den Bestimmungen der Zweiten Berechnungsverordnung als Wohnraum anzusehen sind.

H&G M-V

Ermittlung der Wohnfläche einer Maisonettewohnung

Eine Maisonette-Wohnung kann sich in unteren und auch in oberen Geschossen eines Gebäudes befinden. Von einer Maisonette spricht man in der Regel auch dann, wenn zu einer Wohnung im obersten Geschoss das Dachgeschoss als Wohnraum hinzugenommen wird. Hier spricht man auch von einer Mansardenwohnung, wenn sie in einem Mansarddach liegt.

Bei Maisonettewohnungen ist zwecks Ermittlung der Wohnfläche die Fläche des zu

Wohnzwecken mit vermieteten Galeriegeschossen unabhängig davon zu berücksichtigen, ob die Räume des Galeriegeschosses nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften deswegen nicht zur Wohnfläche zu rechnen sind, weil sie zu weniger als der Hälfte der Grundfläche eine lichte Höhe von mehr als 2,20 m aufweisen und deshalb nicht als Aufenthaltsräume gelten. So urteilte zumindest der Bundesgerichtshof in seinem Urteil vom 16. September 2009 (VIII ZR 275/08).

Ergänzendes zur Erbschaftsteuer und Bewertung des Grundvermögens

Wir hatten bereits in der Januarausgabe der Zeitung Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern über dieses umfassende Thema berichtet.

Die Erbschaftsteuerreform hat jedoch eine ganze Reihe von Änderungen in den verschiedensten Gesetzen und Verordnungen verursacht, wie uns ergänzend Werner Murzynowski berichtet.

Insbesondere aber die Veränderung des Bewertungsgesetzes (BewG) mit seinen neuen Vorschriften in den §§ 178 bis 203 und die Veränderungen im Baugesetzbuch (BauGB) zur Wertermittlung im § 192 bis 199 sind für uns wichtig. Außerdem sind erhebliche Veränderungen in der Immobilienwertermittlungsverordnung zu erwarten. Der Entwurf liegt dem Gesetzgeber bereits vor, mit der Annahme und Verabschiedung ist höchstwahrscheinlich in der zweiten Jahreshälfte 2010 zu rechnen. Die Hinweise in der o. g. Veröffentlichung sind demzufolge nach seiner Auffassung nicht umfassend genug.

Bewertungsmaßstab für unbebaute und bebaute Grundstücke

Der Bewertungsmaßstab, wonach künftig unbebaute und bebaute Grundstücke in der Besteuerung zum gemeinen Wert angesetzt werden sollen, wird in den §§ 178 bis 203 erheblich modifiziert. Der gemeine Wert, wie er durch das Finanzamt ermittelt wird, soll dem Verkehrswert/Marktwert lt. § 192 Baugesetzbuch (BauGB) entsprechen. Nach diesen neuen Vorschriften wird sich aber (wie bisher) nur ein pauschalierter gemeiner Wert ergeben, der in vielen Fällen über dem am Markt erzielbaren Marktwert liegt. Weil in den Finanzbehörden die Bewertungen nur pauschalisiert erfolgen können, hat der Gesetzgeber eine Öffnungsklausel in § 198 BewG. vorgesehen. Deshalb werden Steuerpflichtige wesentlich häufiger zum Mittel der Öffnungsklausel nach §

198 BewG und dem Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts durch ein Wertgutachten für Ihren Grundbesitz greifen müssen.

Bewertung von unbebauten Grundstücken

Bei den bisherigen Bewertungsvorschriften wurde ein pauschalierter Abschlag von 20 Prozent am Bodenrichtwert vorgenommen, um die Anzahl der möglichen Überbewertungen in einer erträglichen Größenordnung zu belassen. Damit sollten dann auch pauschal eine Vielzahl von individuellen Wertminderungen der Grundstücke mit abgegolten sein.

Dieser Abschlag von 20 Prozent ist nach den Neuregelungen nun nicht mehr vorgesehen. Ausgangspunkt bleibt zwar der Bodenrichtwert nach § 196 Baugesetzbuch (BauGB). Anpassungen für individuelle Grundstücksmerkmale sollen aber lediglich noch im Rahmen der Richtwertanpassung (bspw. Für Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgröße etc.) möglich sein. Damit findet dann eine Vielzahl von individuellen Grundstücksbesonderheiten wie sie in der Praxis häufig vorkommen (Grunddienstbarkeiten, Baulasten, Beinträchtigungen, Belastungen etc.) keine Berücksichtigung mehr.

Bewertung von bebauten Grundstücken

Allgemein gelten auch hier die für die Wertermittlung erlassenen allgemeinen Vorschriften (z. B. die Wertermittlungsverordnung (WertV), die noch in diesem Jahr durch die ImmoWertV ersetzt wird). Allerdings wird in den neuen steuerlichen Bewertungsvorschriften die übliche Verfahrenswahl oder auch die Anwendbarkeit mehrerer Verfahren eingeschränkt. Damit läuft die Bewertung des Finanzamtes auf eine vereinfachte Wertermittlung hinaus.

Der Verkehrswert/Marktwert eines bebauten Grundstücks setzt sich aber aus dem Bodenwert und dem Zeitwert des/der aufstehenden Gebäude/s, dem Wert der Außenanlagen und sonstiger werbeeinflussender Umstände zusammen. Neben den bereits aufgezeigten Bewertungsmängeln bei der Bodenwertermittlung kommen nun noch weitere Mängel hinzu. So soll z. B. nach Abzug der Alterswertminderung der verbleibende Gebäudewert mindestens 40 Prozent des Gebäudeherstellungswertes betragen. Was ist, wenn der Wert tatsächlich nur noch 30 Prozent beträgt?

Zudem wird es bei der Anwendung der Marktanpassungsfaktoren im Sachwertverfahren oder der Liegenschaftszinssätze im Ertragswertverfahren, immer dann, wenn durch die örtlich zuständigen Gutachterausschüsse keine geeigneten Marktdaten veröffentlicht wurden, häufig zu unsachgemäßen Wertansätzen kommen.

Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts

Der gemeine Wert, wie er zum Zwecke der Besteuerung ermittelt wurde könnte somit höher als tatsächlich sein. Wenn der Steuerpflichtige beim Erhalt des Feststellungsbescheides keine Kontrolle bzw. Überprüfung innerhalb der Einspruchsfrist von 4 Wochen einleitet und damit die Grundlage für einen Widerspruch verliert, hat er erstmal keine Möglichkeit mehr eine Berichtigung der Grundsteuer durch den Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts zu erwirken. Nach 4 Wochen ist die Einspruchsfrist gegen den Feststellungsbescheid des Finanzamtes verstrichen und die Gemeinde/Stadt kann den Steuerbescheid, gegen den kein Widerspruch mehr möglich ist, erlassen. Multipliziert man dann den durch das Finanzamt ermittelten gemeinen Wert der ja dem Marktwert entsprechen soll, mit dem Hebesatz der Kommune, der bis zu 500 Prozent (in Stralsund gegenwärtig 420 Prozent)

betragen kann, könnte eine negative Überraschung folgen. Wie eingangs erwähnt, hat der Gesetzgeber zum Zweck der Verhinderung derartiger Fälle, im § 178 Bewertungsgesetz (BewG) dem Steuerpflichtigen die Möglichkeit eingeräumt, den niedrigeren gemeinen Wert durch ein Gutachten eines qualifizierten Sachverständigen nachzuweisen.

In den Haus & Grund-Ortsvereinen können in dieser Hinsicht sicherlich qualifizierte Berater konsultiert werden. So sind es z. B. in Stralsund Herr Schubert, Herr Könenkamp und Werner Murzynowski, die über die Haus & Grund Stralsund-Geschäftsstelle, Am Knieperwall 1a, in 18439 Stralsund, Tel 03831-290407, erreichbar sind.



Der Autor des Artikels, Herr Werner Murzynowski, ehemaliger Vorsitzender von Haus & Grund Stralsund, ist Sachverständiger (WF) für Grundstücksbewertung, Verbandgeprüfter Sachverständiger für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr, Mitglied im Landesfachverband M-V der Sachverständigen im Bauwesen und im Gutachterausschuss der Hansestadt Stralsund tätig. Außerdem ist er Vorsitzender im Expertengremium für Immobilienwerte Vorpommern/Ost-Mecklenburg.

IM LANDESVERBAND HAUS & GRUND MECKLENBURG-VORPOMMERN ORGANISIERTE MITGLIEDSVEREINE

Telefonnummern, Beratungszeiten und -orte (für Mitglieder und Neuaufnahmen)

| Haus & Grund-Vereine in M-V | Vorsitzende/r | Telefon | Wann/Sprechzeiten | 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 47/3 35 47 | Wochentags abends nach tel. Absprache | 19258 Boizenburg Schützenstraße 7 |
| Friedland | Norbert Räh | 03 96 01/2 16 60 | Di 9-12 und Do 9-12 + 13-17 Uhr (o. tel. Ver.) | 17098 Friedland Marienstraße 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 Wiesenstraße 18 |
| Hagenow | Günter Westendorf | 0 38 83/72 22 71 | 1. Mi im Monat 17-18 Uhr (oder tel. Ver.) | 19230 Hagenow Fritz-Reuter-Straße 11 |
| Malchow | Frank Eckstein | 03 99 32/1 39 53 | Termine nach telefonischer Vereinbarung | 17213 Malchow Kurze Straße 23 |
| Neubrandenburg | Jens Arndt | 03 95/4 21 17 49 | 2. Mo im Monat 17-19 Uhr | 17033 Neubrandenburg Südbahnstraße 17 |
| Neustrelitz | Ursula Peukert | 0 39 81/20 62 64 | Termine nach telefonischer Vereinbarung | 17235 Neustrelitz Louisenstraße 18 |
| Parchim | Manfred Paßgang | 0 38 71/26 51 84 | Di 16-18 Uhr (oder tel. Vereinbarung) | 19370 Parchim August-Bebel-Straße 1 |
| Ribnitz-Damgarten | Margrid Parr | 0 38 21/81 29 76 | Mo-Fr 8-16 Uhr | 18347 Ribnitz-Damg. Lange Straße 86 |
| Rostock | Bernd Läufer | 03 81/45 58 74 | Mo 17-19 und Do 10-12 Uhr | 18057 Rostock Wismarsche Straße 50 |
| Schwerin | Monika Rachow | 03 85/5 77 74 10 | Mo 18-19 und Mi 14-17 Uhr | 19053 Schwerin Heinrich-Mann-Straße 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 Straße 25 c |
| Waren | Özden Weinreich | 0 39 9 1/6 43 00 | Termine nach telefonischer Vereinbarung | 17192 Waren Sankt-Marcus-Straße 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-Straße 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-Straße 11/13 |
| Redaktion/Medien | Erwin Mantik | 03 85/2 07 52 13 | Mo 17-18 Uhr (sonst: Tel. 01 72/385 89 59) | 19063 Schwerin Bosselmannstraße 11a |
| Rostock Hausverwaltung | Regina Vietinghoff | 03 81/4 90 00 26 | Termine nach telefonischer Vereinbarung | 18057 Rostock Wismarsche Straße 50 |
| Schwerin Hausverwaltung | Karin Redmann | 03 85/5 77 74 08 | Termine nach telefonischer Vereinbarung | 19053 Schwerin Heinrich-Mann-Str. 11/13 |
| Stralsund Hausverwaltung | Frau Pawek | 0 38 31/29 04 07 | nach tel. Vereinbarung | 18439 Stralsund Knieperwall 1A |

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

VOMEK Metallbau • Bauschlosserei



Ihr Spezialbetrieb für Überdachungen und Wintergärten aus Aluminium- oder Kunststoffelementen

Gewerbering 5, 19077 Lübesse
Tel. 03868/43090 Fax: 03868/4309-28
www.vomek.de lübesse@vomek.de

Nasse Wände? Feuchte Keller?

- 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®