

# Warum steht denn mein Haus im Internet?

„Google Street View“ und rechtliche Abwehrmöglichkeiten von Eigentümern



Mit Kameraautos schleicht die Google Germany GmbH meist unerwünscht durch Städte und Gemeinden

Die Digitalisierung unseres Lebens schreitet immer weiter fort. Über die Internetportale wie z. B. Google wird der schnelle Zugriff auf Informationen gleich welcher Art und Region möglich. Daher bedarf es einer konzentriert kritischen Betrachtung, welche Veröffentlichungen von Informationen in derartigem Umfang überhaupt zulässig sind. Insbesondere dann, wenn wie hier unerwünscht und ohne Erlaubnis von Bürgern Dritte in das Grundrecht der informationellen Selbstbestimmung eingreifen.

Wir sprachen über die Problematik „Google Street View“ mit dem Präsidenten des Landesverbandes Haus & Grund M-V, RA

Lutz Heinecke (Bild), über diese zweifelhaften Aktionen von Google. Er meinte hierzu: „Es ist rechtlich bedenklich, wenn zur Verwirklichung von digitalen Straßenansichten und Häuserfronten die Firma Google z. B. in Mecklenburg-Vorpommern in verschiedenen Städten mit Kamerafahrzeugen unterwegs ist, um gesamte Straßenzüge digital zu dokumentieren. Die komplex aufgenommenen Bilder (auch mit Personen und Sachen) werden anschließend nämlich mit Geodaten versehen in die Datenbanken des global agierenden Internetkonzerns eingestellt. Weltweit können nachfolgend diese Bilddaten selbst von uns nicht positiv gesonnenen Internetnutzern als 360-Grad-Panor-

mafotos betrachtet und auch universell genutzt werden“.

Die meisten Datenschutzaufsichtsbehörden der Länder sind sich übrigens darin einig, dass die „Veröffentlichung von systematisch bereit gestellten Bilddaten unzulässig ist, wenn hierauf u. a. Gesichter, Kraftfahrzeugkennzeichen oder Hausnummern bzw. individuelle Besonderheiten zu sehen sind. Inzwischen hat auch die Bundesregierung ihre Bedenken geäußert und Zugeständnisse sowie Offenlegung der Pläne von der Fa. Google eingefordert. So weisen also nicht nur die Datenschutzbeauftragten der Länder sondern auch das Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (www.bmelv.de) auf die Widerspruchsmöglichkeiten von Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümern hin“.

Heinecke: „Dabei ist es für einen Widerspruch unerheblich, ob das Gebäude tatsächlich bereits erfasst wurde oder ob die Betroffenen nur der Möglichkeit einer Erfassung ihrer Liegenschaft vorbeugen wollen. Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern empfiehlt daher jedem Eigentümer, der eine bildhafte Veröffentlichung seines Grundeigentums nicht wünscht, seinen Widerspruch gegenüber der Fa. Google auszusprechen. Die Abwägung der gegenseitigen Interessen, wie es § 29 Bundesdatenschutzgesetz aufgeführt ist, führt in der Regel dazu, dass die Privatsphäre der

Bewohner immerhin ein schützenswertes Gut ist“. Das geschäftsmäßige Erheben, Speichern oder Verändern personenbezogener Daten ist nämlich nur dann zulässig, wenn kein Grund zu der Annahme besteht, dass die Betroffenen ein schutzwürdiges Interesse an dem Ausschluss der Erhebung oder einer Bilddatenspeicherung haben.

Musterformulare zum Widerspruch als PDF-Dokument sind übrigens über die Internetseite des Verbraucherschutzministeriums (<http://www.bmelv.de>) aber auch über die Redaktion Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern per e-Mail erhältlich.

GESPRÄCHSBERICHT:  
ERWIN MANTIK H&G M-V



H&G-Gespräch: Der Präsident von Haus & Grund M-V, RA Lutz Heinecke

## Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern

Eigentümerschutz-Gemeinschaft der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer



Gemeinsam Interessen vertreten

## Zu viel Exotik drückt Immobilienpreise

Die Dekra warnt Haus- und Wohnungseigentümer vor einer zu starken Individualisierung ihrer Immobilien beim Renovieren. Ungewöhnliche Ausstattung oder spezielle Umbauten drücken letztlich sogar den Verkaufspreis.

Wer jetzt mit Beginn des Frühlings sein Wohneigentum renovieren möchte, sollte sich in Küche und Bad keine exotischen Wünsche erfüllen, wenn er den Wert seiner Immobilie dauerhaft hoch halten will. So sind z. B. schwarze Fliesen im Bad nicht jedermanns Sache. Eine übertriebene Individualisierung schränkt beim Verkauf den Käuferkreis meist stark ein, führt oft zu langen Wartezeiten und hat in der Regel erhebliche Preisabschläge zur Folge. Die Ausstattung dürfe also nicht zu stark vom allgemeinen Geschmack ab-

weichen – vergleichbar einem rosafarbenen Auto, das man wertgerecht verkaufen möchte.

Generell sollte sich die Immobilie, wenn sie zum Verkauf kommt, in einem guten Zustand befinden. Eine frisch gestrichene Wohnung mit intakten Bodenbelägen macht nicht nur einen guten Eindruck, sondern ermöglicht dem Käufer auch, die Räume kurzfristig und ohne größere Investitionen zu nutzen. Für einen Verkauf grundsätzlich gut aufgestellt sind Eigentümer, die in ihrem Haus oder ihrer Wohnung erst gar keinen Renovierungstau entstehen lassen. Denn große Einmal-Investitionen in die Modernisierung erhöhen nicht unmittelbar den Verkaufspreis, sie dienen vielmehr dem langfristigen Werterhalt des Wohneigentums.

## Haus & Grund-Vertreter trafen sich mit Immobilienverband Deutschland



Anlässlich des neu erschienenen, überarbeiteten Wohnraummietvertrages für Mecklenburg-Vorpommern hatte der Immobilienverband Deutschland (IVD), Region Nord am 02.03.2010 Vertreter des Vorstandes von Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern zum IVD-Profi-Treff nach Rostock eingeladen. Dieser Einladung folgten Präsident Lutz Heinecke und Vizepräsident Thomas Kowalski. Die Teilnehmer des regelmäßig stattfindenden IVD-Profi-Treffs sind Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständige aus den verschiedensten Regionen in Mecklenburg-Vorpommern, die Mitglieder im IVD sind.

Da der IVD den Haus & Grund-Mietvertrag seinen Mitgliedern empfiehlt, war diese Einladung eine gute Gelegenheit die Änderungen im Mietvertragsformular und deren Bedeutung in diesem Kreis zu erläutern. So hat Präsident Heinecke darauf hingewie-

sen, dass die bisher im Mietvertrag angegebenen Kündigungsfristen zwar wörtlich dem Gesetzestext entsprechen haben, dennoch wird auf den Abdruck des Gesetzestextes im neuen Formular verzichtet und nur auf die gesetzlichen Regelungen verwiesen. Da die schwarz-gelbe Bundesregierung angekündigt hat, das Mietrecht überarbeiten zu wollen, geht Haus & Grund davon aus, dass auch die momentan ungleichen Kündigungsfristen von Mieter und Vermieter (Mieter haben stets eine Kündigungsfrist von 3 Monaten, während sich die Kündigungsfrist des Vermieters, je nach Wohndauer, auf bis zu 9 Monate erhöht, wenn das Mietverhältnis mehr als 8 Jahre besteht) auf gleiche Fristen für beide Parteien angeglichen werden könnten. Unter dieser Voraussetzung bleibt unser Mietvertragsformular auch bei einer Gesetzesänderung aktuell.

Da der Bundesgerichtshof (BGH) in der jüngeren Vergan-

genheit zum Thema Schönheitsreparaturen sehr aktiv ist, wurden auch die diesbezüglichen Regelungen im Mietvertrag unter die Lupe genommen, ergänzt Vizepräsident Kowalski. So deuten sich beim BHG Tendenzen an, die darauf hinweisen, dass Schönheitsreparaturen während des laufenden Mietverhältnisses nicht mehr verlangt werden sollten, sondern lediglich zum Vertragsende. Die Begründung dafür ist, dass der Vermieter eigentlich nur zum Vertragsende ein echtes Interesse daran haben sollte, die Wohnung fachgerecht gemalert zurückzuerhalten und während der Mietzeit es dem Mieter überlassen bleibt, ob er renovieren will oder nicht. Alles andere würde den Mieter „unangemessen benachteiligen“, so die Meinungen. Nach Auffassung von Haus & Grund, schildert Präsident Heinecke weiter, hat diese im Grunde durchaus bedenkenwerte Auffassung jedoch einen entscheidenden Nachteil. Bei Mietern, die ihre Wohnung über Jahre nicht renovieren und damit einen Renovierungsrückstau erzeugen, könnte die Mietsicherheit am Ende des Mietverhältnisses nicht ausreichen, um die dann höheren Renovierungskosten zu finanzieren, wenn der ausziehende Mieter, aus welchen Gründen auch immer, die Schönheitsreparaturen nicht durchführt. Außerdem hat der private Vermieter in der Regel auch den berechtigten Wunsch, dass sein Mietobjekt sich während der Nutzung in ordentlichem Zustand befindet.

Neben einigen redaktionellen Änderungen wurde kurz auf die aktuelle Rechtsprechung zum Thema Tierhaltung eingegangen.

Die diesbezügliche Vertragsklausel wurde im Grunde beibehalten, trotz der einengenden Rechtsprechung. Die sehr praktische Begründung dafür: ca. 95 Prozent der Mieter halten sich an die vorhandene Klausel. Also sollte eine in der Praxis überwiegend funktionierende Regelung nicht ausgelassen werden. Sollte ein Gericht die Klausel monieren, würde in einem solchen Einzelfall die gesetzliche Regelung greifen und die übrigen Vertragsbestandteile nicht beeinflussen.

Aus der anschließenden Diskussion ist erkennbar, dass die anwesenden IVD-Mitglieder sehr an dem stets aktuell gehaltenen Haus & Grund-Mietvertrag interessiert sind. Mehrere Teilnehmer wollten wissen, ob Haus & Grund neben den gedruckten Formularen den Mietvertrag auch bald elektronisch anbieten wird, worauf Vizepräsident Kowalski mitteilt, dass diesbezügliche Planungen in diesem Jahr anstehen. Es wird sich dann um ein PDF-Formular handeln, das an den entsprechenden Stellen mit Hilfe von Formularfeldern ausgefüllt werden kann.

Vizepräsident Kowalski weist abschließend darauf hin, dass stets aktuelle Formulare verwendet werden sollten und zwar auch dann, wenn ggf. ältere Ausgaben in den Büros der IVD-Mitglieder „noch vorrätig“ sein sollten. Die Angabe der aktuellen Ausgabe ist nicht nur auf der letzten Seite des Mietvertrages unten rechts zu finden, sondern auch auf den Haus & Grund-Internetseiten unter [www.haus-und-grund-mv.de](http://www.haus-und-grund-mv.de).

BERICHT: THOMAS KOWALSKI  
VIZEPRÄSIDENT H&G 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 Lübesse  
Tel. 03868/43090 Fax: 03868/4309-28  
[www.vomek.de](http://www.vomek.de) [lubesse@vomek.de](mailto:lubesse@vomek.de)

Mehrwert für Mitglieder:

Holen Sie sich die neue  
Eigentümer-Service-CD

HDI

Partner von:



Haus & Grund  
Eigentümerschutz-Gemeinschaft



Beugen Sie Streitigkeiten rechtzeitig vor!  
Wir helfen Ihnen dabei: Mit dem Eigentümer- und Vermieter-Rechtsschutz zu exklusiven Sondertarifen für Haus & Grund-Mitglieder. Kompetent und genau auf den Punkt.

Hoch aktuell!  
Viele Urteile,  
Rechtstipps  
und wertvolle  
Hintergrund-  
Informationen!

HDI-Gerling  
Rechtsschutz Versicherung AG  
Haus & Grund-Team  
Telefon: 0511-3902-3636  
E-Mail: [hug-rs@hdi-gerling.de](mailto:hug-rs@hdi-gerling.de)

Einfach anrufen  
oder bequem  
per E-Mail  
bestellen!  
Stichwort:  
„Service-CD“.

## Jeder deutsche Bürger steht mit 20.671 Euro Schulden in der Kreide

Liebe Haus & Grund-Mitglieder, sehr geehrte Leser,

besonders die letzte Phase der Wirtschaftskrise hat die Staatsschulden 2009 in Deutschland auf kaum noch real fassbare 1,69 Billionen Euro hochgeschraubt. Im Bericht des Statistischen Bundesamtes steht also als 13-stellige **Schuldenzahl**: 1.690.000.000.000 Euro! Rein rechnerisch hat somit jeder Deutsche etwa 20.671 Euro Schulden.

Von den über insgesamt 1.692 Milliarden Euro Verbindlichkeiten wurde der Betrag von 1.633 Milliarden zur Deckung des Defizits zwischen Einnahmen und Ausgaben in den öffentlichen Haushalten eingesetzt. Hinzu kommen 59,1 Milliarden für kurzfristige Kassenkredite. Obwohl diese nach dem Gesetz nur zur Überbrückung einer vorübergehenden Kassenanspannung eingesetzt werden dürften, verwenden viele der hoch verschuldeten Kommu-

nen diese jedoch zur Deckung ihrer laufenden Kosten. Allein beim Bund stiegen die Schulden bis Ende 2009 um 68,1 Milliarden auf jetzt 1,053 Billionen Euro. Darin sind u. a. Schulden der zur Bewältigung der Finanzmarkt- und Wirtschaftskrise gegründeten Sondervermögen wie Finanzmarktstabilisierungsfonds (36 Milliarden) bzw. Investitions- und Tilgungsfonds (6,7 Milliarden Euro) enthalten. Am stärksten stiegen die Schulden der Länder mit einem Zuwachs von 41,4 Milliarden Euro auf jetzt 526,3 Milliarden Euro. Der Schuldenstand der Gemeinden sowie Gemeindeverbände mit den enormen Sozialleistungszahlungen für Menschen ohne eigene Einkommen erhöhte sich um 3,2 Milliarden Euro auf mittlerweile 112,1 Milliarden Euro. Obwohl die Kreditmarktschulden der Kommunen gegenüber dem Vorjahresstand um 1,7 Prozent zurück gingen, stiegen die Kassenkredite der kommunalen

Haushalte mit 15,2 Prozent weiter kräftig an und lagen zum Jahresende 2009 bereits bei 34,4 Milliarden Euro. Welcher Staat kann derart gigantische finanzielle Belastungen auf Dauer tragen?

Immer stärker fließt das Finanzkapital und damit Arbeitsplätze aus Deutschland in Billiglohnregionen der Welt ab, während gleichzeitig die Belastungen für die einheimischen Haus-, Wohnungs- und Grundstückseigentümer – besonders in den neuen Ländern extrem zunehmend. Wohnraumleerstand in der Fläche Mecklenburg-Vorpommerns sowie hohe Kreditbelastungen von durchgeführten Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen in vergangenen Jahren bestimmen zunehmend den Alltag der Eigentümer. Eine Spirale ohne Ende zu Lasten einer inflationären Zukunft? Welcher Politiker kann dabei noch ruhig schlafen?

E. MANTIK H&G M-V

## Neue Vergütungssätze für Photovoltaikanlagen



Wer als Eigentümer oder Vermieter von Wohnimmobilien Investitionen zum Energiesparen oder zum Einsatz erneuerbarer Energien tätigt, kann in vielen Fällen neben den klassischen Finanzierungsmöglichkeiten durch Banken und Bausparkassen eine Reihe weiterer Förderprogramme in Anspruch nehmen. Dazu sollten sich unsere Haus & Grund-Mitglieder bei den Energieberatern der Ortsvereine genau beraten lassen.

Die Aufgabe, das Sonnenlicht in elektrische Energie umzuwandeln, übernehmen dabei Solarzellen, die das Herzstück einer Photovoltaik-Anlage sind. Moderne Photovoltaik-Anlagen funktionieren praktisch in jeder Region Mecklenburg-Vorpommerns und rechnen sich nur auf lange Sicht betrachtet. Denn der erzeugte Solarstrom sollte ursprünglich nach dem „Erneuerbare Energien Gesetz“ (EEG) über 20 Jahre lang vom Energieversorger zu einem festgelegten Tarif abgenommen und vergütet werden. Doch nun gab es Änderungen. Für Photovoltaikanlagen, die seit Anfang 2010 in Betrieb genommen wer-

den, hat die Bundesnetzagentur jeweils nach der Art und der Größe der Anlagen neue Vergütungssätze aufgesetzt. Im Vergleich zu Werten für Anlagen aus den Vorjahr liegen diese zum Nachteil der Eigentümer um ca. 9 bis 11 Prozent niedriger. Die Bundesnetzagentur gibt dazu regelmäßig die Degressions- und Vergütungssätze für Photovoltaik Anlagen bekannt. Für das Jahr 2010 beträgt die Mindestvergütung für Photovoltaik Anlagen nach dem EEG 28,43 Cent pro eingespeister Kilowattstunde (kWh). Für entsprechende Anlagen, die noch 2009 ans Netz gingen, waren es 31,94 Cent/kWh.

Für Photovoltaik Anlagen, die 2010 erstmals am Netz sind, sieht das EEG laut Bundesnetzagentur folgende Vergütungssätze vor:

- Strom aus **Freiflächenanlagen** wird gemäß § 32 EEG mit 28,43 Cent je Kilowattstunde (kWh) vergütet (Degression: 11 Prozent).
- Strom aus **Anlagen auf oder an Gebäuden bis 30 kWp** wird gemäß § 33 Abs. 1 Nr. 1 EEG mit 39,14 Cent je Kilowattstunde (kWh) vergütet (Degression: 9 Prozent).
- Strom aus **Anlagen auf oder an Gebäuden 30 bis 100 kWp** wird gemäß § 33 Abs. 1 Nr. 2 EEG mit 37,23 Cent je Kilowattstunde (kWh) vergütet (Degression: 9 Prozent).
- Strom aus **Anlagen auf oder an Gebäuden 100 kWp bis 1 MWp** wird gemäß § 33 Abs. 1 Nr. 3 EEG mit 35,23 Cent je Kilowattstunde (kWh) vergütet (Degressi-

on: 11 Prozent).

• Strom aus **Anlagen auf oder an Gebäuden größer als 1 MWp** wird gemäß § 33 Abs. 1 Nr. 4 EEG mit 29,37 Cent je Kilowattstunde (kWh) vergütet (Degression: 11 Prozent).

• **Selbst genutzter Solarstrom** (Eigenverbrauch) wird gemäß § 33 Abs. 2 EEG mit 22,76 Cent je Kilowattstunde (kWh) vergütet (Degression: 9 Prozent).

Die Vergütungs- und Degressionsätze werden nach den Vorgaben des § 20 Abs. 2 a und Abs. 2 Erneuerbare Energien-Wärme-gesetz EEG ermittelt. Sie richten sich dabei nach der Leistung der Photovoltaikanlage, welche jeweils im Zeitraum von 12 Monaten jeweils bis zum 30.09. eines Jahres gemeldet wurden. Auch der Schwellenwert von 1.500 Megawatt, der eine erhöhte Degression und somit stärkere Absenkung der Vergütungssätze zur Folge hat, wurde mit einer gemeldeten installierten Leistung von etwa 2.340 Megawatt deutlich überschritten. Alle Betreiber von Photovoltaikanlagen müssen der Bundesnetzagentur bereits seit dem 01.01.2009 auch den Standort und Leistung ihrer Anlage mitteilen.

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer, sollten außerdem beachten, dass die hier gezeigten Degressions- und Vergütungssätze nur für Photovoltaikanlagen gelten, welche ab Anfang 2010 neu in Betrieb genommen wurden.

ERWIN MANTIK  
H&G M-V

## Haus & Grund Greifswald gegen geplante „Umweltschutzsatzung“



Der Haus- und Grundeigentümer Verein Greifswald e.V., ist gegen die geplante „Umweltschutzsatzung“ der Stadt. Bei dieser Satzung handelt es sich um einen Etikettenschwindel, da sie lediglich die Förderung der Fernwärme GmbH vorsieht. Mit der Satzung soll ein Anschluss- und Benutzungszwang für Fernwärme auf dem Gebiet der Stadt Greifswald durchgesetzt werden.

Die geplante Satzung wird von Haus & Grund abgelehnt, weil sie:

- Einen rechtswidrigen Eingriff in das Eigentum der Grundeigentümer vorsieht.
- Mit dem Anschluss- und Benutzungszwang sollen die erhöhten Kosten der Fernwärme auf die Mieter und Nutzer im Rahmen der Betriebskosten umgelegt werden.

• Die angespannte Auftragslage der Handwerksbetriebe im Bereich Energieversorgung wird durch die Fernwärmesatzung noch verschärft. Etliche Handwerksbetriebe sind in ihrem Bestand gefährdet.

• Die geplante ausschließliche Verwendung der Fernwärme in Greifswald verhindert die Entwicklung eines innovationsfördernden Mix aus unterschiedlichen erneuerbaren Energien in der Region.

• Es gibt bereits effizientere Heizsysteme als die Fernwärme.

• Die Schaffung einer energieeffizienten Gebäudehülle wird bei der Fernwärme völlig vernachlässigt.

• Der Anschluss- und Benutzungszwang der Fernwärme ist aufgrund seiner extrem hohen Energiekosten abzulehnen.

Haus & Grund Greifswald möchte ausdrücklich betonen: Wir sind nicht gegen eine Umweltsatzung, lehnen jedoch einen Anschluss- und Benutzungszwang an die Fernwärme ab.

ZIOLA  
HAUS & GRUND GREIFSWALD E.V.

## Haus & Grund Stralsund informiert seine Mitglieder

In der aktuell durchgeführten Beratung des Vorstandes des Haus- Wohnungs- und Grundeigentümervers Stralsund wurden die Arbeitsschwerpunkte des Stralsunder Ortsvereins für die Kalenderjahre 2010/11 diskutiert. Neben des sich bewährten kontinuierlichen Beratungsangebotes in der Geschäftsstelle Stralsund im Knieperwall 1A dienstags und donnerstags jeweils von 16 bis 18 Uhr möchte der Verein innerhalb von Sonderveranstaltungen wiederum aktuelle Probleme der Immobilieneigentümer aufgreifen.

Hierzu ruft der Vorstand alle Mitglieder des Ortsvereins auf, sich in der Stralsunder Haus & Grund-Geschäftsstelle mit ihren Wünschen oder Anregungen zu melden.

Vorgeschlagen von den Vorstandsmitgliedern wurde z. B. die besondere Auseinandersetzung mit

- der in 2009 eingeführten Berechnung des Niederschlagswassers, verbunden mit einer Stellungnahme der REWA zum Kalkulationsergebnis hinsichtlich einer möglicherweise beabsichtigten Erhöhung
- den mannigfaltig aufgetretenen Problemen bei deren Umlage innerhalb der Betriebskostenabrechnung
- den Betriebskosten allgemein, der Kostenentwicklung in

allen Bereichen der Immobilienbewirtschaftung

• mit der gesetzlichen Pflicht zum Einbau von Rauchwarnmeldern und deren Umsetzung in der Praxis

• den allgemeinen Anforderungen an den Winterdienst in der Hansestadt und der Fragestellung, ob die Straßenreinigungssatzung geeignete Handlungsvorgaben bietet bzw. ein geeigneter Fallplan für Winter einbruch und Schneefall erarbeitet werden müsste

• der Forderung unserer Eigentümer an einen öffentlichen Plan zur Abfuhr der Abfallbehälter der Hansestadt Stralsund

• den Erfahrungen des Erhaltes der Mietinnahmen von SGB II Beziehern und der Forde-

rung zum Direktbezug und der Absicherung der Mietinnahmen

• der Sauberkeit der Gehwege und Straßen im öffentlichen Bereich der Hansestadt insbesondere im Hinblick Möglichkeiten der Einwirkung auf sorglos agierende Hundehalter

• den illegalen Graffiti-Schmierereien im Stadtgebiet

Darüber hinaus verfolgen wir interessiert die Absichtserklärung der Koalition der Bundesregierung zur Vereinfachung des Mietrechtes und treten weiterhin vehement für die Stärkung der Bürgerrechte der Vermieter ein.

FÜR DEN VORSTAND: JENS PERGANDE  
VORSITZENDER HAUS & GRUND  
STRALSUND

## Dreiste Metaldiebe wieder im Land unterwegs



Ungenierete Metaldiebe schlagen seit Anfang März wieder verstärkt in unterschiedlichsten Regionen Mecklenburg-Vorpommerns zu. Unsere Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer sind gut beraten, die Augen offen zu halten und Diebstähle sofort der Polizei anzuzeigen. So haben brutale Diebe z. B. auf der Eingangsseite des Rathauses Schwaan diverse Kupferfallrohre abmontiert und gestohlen. Weitere drei sechs Meter lange Fallrohre und Endstücke fehlten nach dieser Nacht an der benachbarten Kirche. Weitere Tatorte waren zwei Wohnhäuser in der Güstrower Straße und die Apotheke am Markt.

Die Polizei sucht weiterhin nach möglichen Zeugen bzw. Menschen, die im Zusammenhang mit diesen Straftaten Hinweise

geben können, denn die Polizeidirektion Rostock vermutet Zusammenhänge zu weiteren Diebstählen dieser Art, die sich im Februar im Direktionsbereich ereignet hatten. So entfernten unbekannte Täter fast zur gleichen Zeit in Güstrow von einem Wohnhaus insgesamt 14 Meter Fallrohre sowie fünf Endstücke und von der Kreisverwaltung demonstrieren sie zehn Meter Kupferrohre. Außerdem trennten sie rund 50 Zentimeter verzinktes Eisen vom Blitzableiter ab. In Warnemünde ließen Diebe in einem Hotelneubau rund 100 Meter Kupferkabel mitgehen.

Seltsam, dass diese Metaldiebe nicht von den Schrotthändlern gemeldet werden. Ob jedoch das erbeutete Metall in Deutschland verbleibt, ist angesichts der offenen Grenzen ungewiss. Wer verdächtige Personen gesehen hat oder Hinweise geben kann, sollte die Polizeidirektion Rostock, Telefon 03 81/ 65 22 24, aber auch jede andere Dienststelle oder die Internetwache unter [www.polizei.mvnet.de](http://www.polizei.mvnet.de) informieren.

**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](http://www.remox.de)  
Regional. National. International.

**HomeCompany**  
Wohnen auf Zeit  
19 44 5  
(0381) 19 44 5  
Suchen dringend möblierte Wohnungen!  
Unsere Firmenkunden mieten ab März 2010 in Rostock.  
Alle Angebote unter [www.rostock.homecompany.de](http://www.rostock.homecompany.de)

Alle Monatsausgaben dieser Zeitung können Sie im Internet unter [www.hugmv.de](http://www.hugmv.de) in der Rubrik Landeszeitung als PDF-Dokument herunterladen.

# Stellenwert der Immobilienwirtschaft in der Bundesrepublik

## Grundlagen für die Immobilienbewertung

Nach der Bundestagswahl 2009 hat die neue Koalition in Ihrem Koalitionsvertrag die Bau-Wohnungs- und Immobilienwirtschaft als besonders wichtigen Wirtschaftszweig bezeichnet. Die Koalition steht dafür, dass die Leistungen der Immobilienwirtschaft den Stellenwert im öffentlichen Bewusstsein erhalten, der Ihrem Anteil an der Bruttowertschöpfung entspricht. Daher will sie den Dialog zwischen Bund, Bau- und Immobilienwirtschaft vertiefen. Soweit der Aussage aus dem Koalitionsvertrag.

Die Immobilienwirtschaft generiert ihre Erträge insbesondere über die Errichtung, den Verkauf, die Vermietung und Verpachtung, Neubauten, Modernisierungen und Werterhaltungen erfordern sehr oft erhebliche Investitionen, die sich rentieren müssen, wenn die Investoren entsprechendes Kapital einsetzen sollen. Der deutsche Immobilienmarkt ist aber aufgrund seines Kompetenzwirrwars zwischen Bund, Ländern und Kommunen wenig transparent. Das große Problem liegt in der Nichtvergleichbarkeit der Immobilien-

marktpreise im Bundesgebiet aufgrund der Besonderheiten des Föderalismus. Kriterien, die z. B. für die Auswertung der Immobilienverkäufe in Mecklenburg Vorpommern gelten, gelten nicht in Oberbayern - und umgekehrt.

Um diese Problematik zu entschärfen, hat der Gesetzgeber im BauGB die §§ 192 bis 199, die die Wertermittlung regeln, entsprechend novelliert und die Aufgaben der Gutachterausschüsse präzisiert.

- Sie erstatten z.B. Gutachten über den Marktwert von bebauten und unbebauten Grundstücken, wenn die Eigentümer, ihnen gleichstehende Berechtigte, Inhaber anderer Rechte an Grundstück und Pflichtteilsberechtigte, für deren Pflichtteil der Wert des Grundstücks von Bedeutung ist, es beantragen.

- Sie führen eine Kaufpreissammlung, werten diese aus und ermitteln Bodenrichtwerte und sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten wie Liegenschaftszinssätze, Marktanpassungsfaktoren- Umrechnungskoeffizienten für Wertverhältnisse und Vergleichsfaktoren.

Die erforderlichen Daten sind dem zuständigen Finanzamt für Zwecke der steuerlichen Bewertung mitzuteilen.

Zur Unterstützung der Arbeit der Gutachterausschüsse hat der Gesetzgeber in § 197 BauGB die Befugnisse bedeutend erweitert. Der Gutachterausschuss kann z.B. mündliche oder schriftliche Auskünfte von Sachverständigen und Personen einholen, die Angaben über das Grundstück machen können. Er kann verlangen, dass Eigentümer und sonstige Inhaber von Rechten an einem Grundstück die zur Führung der Kaufpreissammlung und die zur Begutachtung notwendigen Unterlagen vorlegen.

Jetzt müssen Eigentümer und der Besitzer dulden, dass Grundstücke zur Auswertung von Kaufpreisen und zur Vorbereitung von Gutachten durch Mitglieder der Gutachterausschüsse betreten werden:

Wesentlich ist hier, dass die bisher freiwillige Mitarbeit der Eigentümer nunmehr als Pflicht ausgewiesen wird.

Mit diesen Veränderungen will der Gesetzgeber allem Anschein nach die Voraussetzungen zur Ableitung und Veröffentlichung von Marktdaten für die Immobilienwirtschaft verbessern und den Immobilienmarkt transparenter gestalten.

Nachteilig bleibt aber weiterhin, dass die Gutachterausschüsse nur regional tätig sind und somit eine bundesweite Vergleichbarkeit nicht gewährleistet ist.

In meinem folgenden Beitrag werde ich versuchen darzustellen, wie diese Lücke geschlossen werden könnte.

**Werner Murzynowski,**

Sachverständiger (WF) für Grundstücksbewertung und Verbandgeprüfter Sachverständiger für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr, Mitglied im Landesfachverband M-V der Sachverständigen im Bauwesen, Mitglied im Gutachterausschuss der Hansestadt Stralsund und Vorsitzender im Sprengnetter-Expertengremium für Immobilienwerte in Vorpommern/ Ost-Mecklenburg.

## Nach wie vor informieren sich fast 90 Prozent der Menschen in Zeitungen

Viele Unternehmen drosseln derzeit ihr Marketingbudget, um ihre Ausgaben zu senken - und wundern sich, dass dabei gleichzeitig ihre Einnahmen sinken. Dabei kommt es eigentlich nur darauf an, das Medienbuying in professionelle Hände zu legen, um bestens aufgestellt zu sein und möglichst viele Kunden der gewünschten Zielgruppe zu erreichen.

### Wo werben?

Die meisten Unternehmen werben immer noch in den klassischen Werbemedien, also über Anzeigen in Zeitungen und Magazinen, Fernsehspots, im Radio oder auf Plakaten. Längst haben sich zwar auch neue Medien und Formen durchgesetzt, um Kunden mit weniger Streuverlust zu erreichen, wie zum Beispiel über das Internet oder mit Hilfe von gezieltem Sponsoring, doch häufig sind Unternehmen im elektronischen Werbefeldzug noch recht unsicher und nicht immer von dubiosen Anbietern zu unterscheiden.

Untersucht wurde in einer Studie des Allensbach-Instituts das Informationsverhalten der Bevölkerung ab 14 Jahren. Danach informieren sich rund zwei Drit-

tel der Bewohner zunächst allgemein über das Fernsehen, 50 Prozent konkret in Berichten von Zeitungen, 38 Prozent in Zeitschriften aber auch rund ein Drittel vorab im Radio. Das Internet nutzen bereits 51 Prozent aller Befragten als Hauptmedium, vorwiegend jedoch zum Preisvergleich. Mehr und mehr kommt zum Vorschein, dass das größte Problem für die traditionellen Medien nichts damit zu tun hat, wo sich die Menschen ihre Nachrichten herholen. Noch immer ist es Realität, dass die Werbung nicht so schnell ins Internet wandert, sondern traditionell zu den Printmedien geht.

Viele Unternehmen handeln das Marketing allerdings immer noch wie vor 20 Jahren. Völlig unnötig, denn im Grunde ist es viel einfacher geworden, die elektronischen Medien auch dazu zu nutzen, direkten Kontakt mit Redaktionen oder Marketing-Firmen zu kontaktieren. Wichtig bleibt dabei, die direkten Zielgruppen zu erreichen. In unserer Zeitung der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Mecklenburg-Vorpommern erwarten unsere Leser selbstverständlich, dass möglichst keine dubiose Werbung im Blatt erscheinen kann.

## Deutscher Industrie- und Handelskammertag fordert: Stadtentwicklung stärker auf Kooperationen ausrichten

Städte sind seit jeher Kristallisationspunkte von Wirtschaft und Gesellschaft. Vor allem in Innenstädten präsentieren sich auf engem Raum vielfältige Lebensformen, unterschiedliche wirtschaftliche und soziale Bedürfnisse treffen aufeinander, hier wird gewohnt, gearbeitet und Handel betrieben. Derzeit brechen sich an vielen Orten kreative Ideen Bahn - zunächst oft unbemerkt: Es entstehen neue Geschäftsideen, Unternehmen

siedeln sich an und bilden „kreative Zellen“ und Netzwerke.

Um Städte als lebendige und pulsierende Orte zu entwickeln, braucht es Räume: Platz für Ansiedlungen und Ideen, aber auch genug Spielräume im rechtlichen Rahmen“, mahnt die DIHK. Daher sollte die Bundesregierung die dafür vorgesehenen Mittel von 580 Mio. Euro für Stadtentwicklung noch stärker auf Kooperationsansätze mit der lokalen

Wirtschaft ausrichten, z. B. durch Anschubfinanzierungen für Wirtschaftsinitiativen und bürgerschaftliches Engagement. Zugleich müssen einzelne Maßnahmen besser gebündelt und aufeinander abgestimmt werden. Ziel wäre z. B. die ganzheitliche Entwicklung eines Stadtviertels.

Gutes Beispiel: Der Bund stellte Mittel für die Kooperation von Gewerbetreibenden, Immobilien-eigentümern und Städten zur

Verfügung, um Innenstädte zu entwickeln und attraktiver zu machen. Ein weiteres positives Beispiel ist die IHK-Gründungsinitiative für Innenstädte, die Existenzgründern die Möglichkeit bietet, Ladenlokale zu attraktiven Preisen zu eröffnen. Diese Kooperationsansätze beleben gerade das Umfeld der kleinen und mittelständischen Unternehmen mit ihren Geschäften und Betrieben.

DIHK

## Grenznahes Bauen ist häufiger Anlass für Nachbarschaftsstreit

„Es kann der Frömmste nicht in Frieden leben, wenn es dem bösen Nachbarn nicht gefällt“. Was schon Friedrich Schiller wusste, erfahren Grundstückseigentümer oft am eigenen Leib. Auch für kleinere Neu-, Um- oder Anbauten gelten nämlich zahlreiche Regeln und Gesetze. Jahrelange Streitigkeiten, oft auch vor Gericht, nehmen den Kontrahenten im Streitfall die Freude an Errichteten und rauben manchmal den letzten Nerv.

Ein Carport, ein Gartenhäuschen oder ein Wintergarten sind kleine Träume, die den Traum vom Eigenheim oft erst wirklich rund machen. Doch vor der Realisierung dieser Wünsche sollte eine umfassende Beratung stehen. Allgemein gilt, dass kleinere Bauten oder Anbauten auf dem eigenen Grund nicht baugenehmigungspflichtig sind, aber die Ausnahmen bestätigen die Regel. Kommunale Vorschriften und Landesgesetze von Mecklenburg-Vorpommern sind hier ebenso zu beachten, wie die Rücksichtnahme auf die lieben Nachbarn.

Durch eindeutig festgelegte Grundstücksgrenzen und die Einhaltung von Mindestabständen lässt sich zwar nicht jeder Streit vermeiden, aber wer sich an die baurechtlichen Vorschriften hält,

hat im Streitfall immer die besseren Karten. Wer also auf Nummer Sicher gehen möchte, erkundigt sich vor der Umsetzung einer geplanten Baumaßnahme nach den entsprechenden Vorschriften. Dazu zählen gegebenenfalls auch Fragen der Bodenversiegelung, des Wasserschutzes oder der Statik. Ansprechpartner sind in den meisten Fällen die Bauämter auf kommunaler oder Kreis-Ebene.

Auch bei Einhaltung der Mindestabstände zum Nachbargrundstück empfiehlt es sich, das Gespräch mit dem oder den Nachbarn zu suchen. Streit entsteht schließlich oft aus Missmut oder Neid, und dem kann so vorgebeugt werden. Es soll ja auch vorkommen, dass der Nachbar die Baubehörde informiert, wenn ihm ein Bauwerk nicht gefällt. Deshalb sollte man auf keinen Fall einfach „drauflosbauen“, denn im Extremfall drohen nicht nur Bußgelder, sondern auch teure Nachgenehmigungsverfahren oder sogar eine Abbruchverfügung. Also vor dem Schaden klug sein, und vor der geplanten Aktion ggf. die örtliche Haus & Grund-Beratung in Anspruch nehmen.

T. MÜLLER

## 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.

## Zügiges Zugriffsrecht auf Kautionen



Wenn Vermieter eine Abrechnung vorlegen, aus der sich eindeutige Ansprüche gegen ihre Mieter ergeben, können sie nach Beendigung eines Mietverhältnisses unmittelbar auf die Kautionsrückzahlung greifen. Ein Eigentümer bzw. Vermieter wäre also nicht verpflichtet, streitige Ansprüche zunächst in einem Rechtsstreit abzuklären. Begründet wurde dies in einem

Urteil vom Oberlandesgericht Karlsruhe vom 18.08.2008 (AZ: 8 W 34/08) wie folgt: Die vom Mieter hinterlegte Kautionsrückzahlung hat im Bedarfsfall eben nicht nur eine Sicherungsfunktion, sondern auch eine Verwertungsfunktion.

Im konkreten Streitfall ging es darum, ob der Vermieter einseitig die Kautionsrückzahlung einziehen darf. Er hat

gegenüber seinem Mieter berechnete Mietschulden geltend gemacht. Die Mieter bestätigten zwar ihre mangelhaft geleistete Mietzahlungen, hielten diese jedoch für gerechtfertigt und somit die Forderung ihres Vermieters für rechtmäßig. Doch die Richter bestätigten, dass der Vermieter in diesem Beispiel ohne weiteres auf das Mietkautionenkonto zugreifen kann, denn der Zweck einer Kautionsrückzahlung sei ja schließlich, dass ein Vermieter gegen seinen Mieter wegen noch bestehender Ansprüche auf diese Weise an seine Euros kommt.

Kautionen stehen also dem Vermieter als Instrument zur schnellen Durchsetzung seiner berechtigten Ansprüche zur Verfügung. Dieser Zweck würde ja vereitelt werden, wenn der Vermieter seine Ansprüche zunächst über ein Gericht langwierig einklagen müsste. Es genügt, wenn Vermieter ihre Abrechnung vorlegen, aus welcher sich die noch offenen Forderungen nachweisen lassen.

MA H&G M-V



# Zur Erhebung der Grundsteuer

Fortsetzung des Artikels „Erb-  
schaftssteuer und Bewertung des  
Grundvermögens“ in der H&G  
M-V März 2010-Ausgabe

Während sich die Bundesregie-  
rung nach der Wahl keinen Spar-  
zwang auferlegt sondern ihr Per-  
sonal um mehr als 900 Personen  
aufstockt, prüft der Landesrech-  
nungshof wie die Kommunalen  
Haushalte saniert werden kön-  
nen. Die Prüfung ist nicht unge-  
wöhnlich.

Wenn man aber weiß, dass im  
Zuge dieser Überprüfungen ein-  
zelnen Kommunen empfohlen  
wird den Hebesatz für die Grund-  
steuer B ( in Stralsund ) bis zu  
550 Prozent , die Gewinnabfüh-  
rungen städtischer Unternehmen  
an die Städte und die Abgaben  
für Abfall und Straßenreinigung  
zu erhöhen sowie im sozialen  
Bereich erheblich zu sparen,  
dann kann manchem das Blut in  
den Adern kochen. Alle Forde-  
rungen führen unmittelbar zu  
Erhöhungen und Sparmaßnah-  
men sowie zu einer nicht uner-  
heblichen Mehrbelastung der  
privaten Haushalte. Es steigen  
die Mietnebenkosten und drü-  
cken auf die Nettokaltmiete.  
Folglich muss mit geringeren  
Mieteinnahmen gerechnet wer-  
den.

Nachfolgend möchte ich aber  
nur auf die Problematik Grund-  
steuer eingehen da sie jeden Ei-  
gentümer trifft.

Man hat jährlich an seine Ge-  
meinde (Stadt, Gemeinde, Stadt-  
staat) Grundsteuer zu zahlen.  
Bemessungsgrundlage ist der  
Einheitswert, der deutlich nied-  
riger als der Marktwert einer Im-  
mobilie ist. Erst der Hebesatz  
von jeder Gemeinde selbst  
festgesetzt wird, regelt die Höhe  
der Grundsteuer. Rechtsgrund-  
lage ist das Grundsteuergesetz

(GrStG) i. d. F. v. 7.8.1973 (BG-  
Bl. I. S. 965), zuletzt geändert  
am 29.10.1997 (BGBl. I S.  
2590).

Für die Berechnung der Grund-  
steuer wird folgende Formel zu-  
grunde gelegt. (Einheitswert x  
Steuermesszahl = Steuermess-  
betrag) x Hebesatz = Grund-  
steuer

Das Finanzamt setzt nach den  
Vorschriften im Bewertungsgesetz  
i. d. F. v. 1.2.1991 (BGBl. I  
S. 230), zuletzt geändert am  
29.10.1997 (BGBl. I S. 2590), den  
Einheitswert fest. Dann berech-  
net es den Steuermessbetrag un-  
ter Verwendung der Steuermess-  
zahl, die für Grundstücke lt. § 15  
Grundsteuergesetz wie folgt fest-  
gesetzt ist

(1) Die Steuermeßzahl be-  
trägt 3,5 vom Tausend.

(2) Abweichend von Ab-  
satz 1 beträgt die Steuermeß-  
zahl

1. für Einfamilienhäuser im  
Sinne des § 75 Abs. 5 des Bewer-  
tungsgesetzes mit Ausnahme des  
Wohnungseigentums und des  
Wohnungserbbaurechts ein-  
schließlich des damit belasteten  
Grundstücks 2,6 vom Tausend  
für die ersten 38.346,89 Euro des  
Einheitswerts oder seines steuer-  
pflichtigen Teils und 3,5 vom  
Tausend für den Rest des Ein-  
heitswerts oder seines steuer-  
pflichtigen Teils;

2. für Zweifamilienhäuser im  
Sinne des § 75 Abs. 6 des Be-  
wertungsgesetzes 3,1 vom Tau-  
send.

Auf den Steuermessbetrag wen-  
det die Gemeinde den vom Ge-  
meinderat beschlossenen Hebe-  
satz an und setzt den Steuerbe-  
trag durch Bescheid fest. Davor  
schickt das Finanzamt dem  
Grundstückseigentümer zwei ge-  
trennte Bescheide: Den Einheits-

wertbescheid und den Steuer-  
messbescheid. In aller Regel  
kommen beide Bescheide im  
gleichen Kuvert. Wie Sie bei  
Empfang der genannten Be-  
scheide als Eigentümer reagieren  
könnten, habe ich im vorge-  
henden Artikel der Haus & Grund  
M-V (März 2010 - Ausgabe) un-  
ter dem Begriff Feststellungsbe-  
scheid beschrieben. Hier sind  
zwei Bescheide (der Einheits-  
wertbescheid und der Steuer-  
messbescheid) zusammenge-  
fasst. Nachfolgend will ich die  
Eigentümerrechte eindeutiger  
wiedergeben:

## Zum Einheitswertbescheid

Gegen den Einheitswertbe-  
scheid kann Einspruch beim Fi-  
nanzamt eingelegt werden. Dazu  
ist ein Monat Zeit. Die Frist be-  
ginnt am Tag nach der Bekannt-  
gabe des Bescheides. In diesem  
Bescheid wurde der in der Be-  
gutachtung ermittelte gemeine  
Wert des Grundstücks (Markt-  
wert) zugrunde gelegt.

## Zum Steuermessbescheid

Gegen diesen Bescheid ist  
ebenfalls Einspruch beim Fi-  
nanzamt möglich. Doch Acht-  
ung: Man kann hierbei nicht  
mehr vorbringen, dass der Ein-  
heitswert falsch sei. Das geht  
nur im Einspruchsverfahren ge-  
gen den Einheitswertbescheid.  
Ein Einspruch gegen den Steuer-  
messbescheid hat nur dann Er-  
folgsaussichten, wenn das Fi-  
nanzamt bei der Messbetragsbe-  
rechnung

- nicht den richtigen Einheits-  
wert angesetzt oder
- eine falsche Steuermesszahl  
verwendet hat.

Weiter sollte man wissen, dass  
die Höhe des Hebesatzes im  
Grundsteuergesetz nicht festge-  
legt wurde. Eine Klage gegen  
den Hebesatz ist zwar zulässig,  
allerdings kaum erfolgverspre-  
chend. Die Gerichte beanstanden  
den Hebesatz allenfalls dann,  
wenn er „erdrosselnde Wirkung“  
hat. Das wäre erst dann der Fall,  
wenn man die Steuer unter nor-  
malen Umständen nicht mehr  
aufbringen könnte (VG Aachen,  
Urteil v. 24.3.1997 – 6 K 3497/96,  
NVwZ-RR 1998, 200 m. w. N.).  
Jede Gemeinde hat bei der Hebe-  
satzfestsetzung weitgehend

„freie Hand“ (VGH BW, Urteil v.  
5.10.1989 – 2 S 1429/87, KStZ  
1990, 35). Deshalb bringt uns ei-  
ne Anfechtung des Hebesatzes  
nichts.

Die Hebesätze sind nur durch  
entsprechende Lobbyarbeit von  
Haus & Grund-Vereinen bei den  
Stadt- bzw. Gemeindevertretern  
zu beeinflussen. Dazu sollte je-  
der Haus & Grund-Ortsverein  
entsprechende Initiative ergrei-  
fen.

## Zum Grundsteuerbescheid

Gegen den Grundsteuerbe-  
scheid kann man innerhalb  
eines Monats nach dessen Be-  
kanntgabe beim Bürgermeister-  
amt Widerspruch einlegen. Al-  
lerdings hat ein Widerspruch  
nur dann Erfolgsaussichten,  
wenn die Gemeinde einen  
falschen Steuermessbetrag oder  
einen falschen Hebesatz ange-  
setzt hat. Achtung: Im Wider-  
spruchsverfahren gegen den  
Grundsteuerbescheid kann man  
nicht mehr vorbringen, dass der  
Einheitswert oder der Steuer-  
messbetrag falsch sei. Sofern  
die Steuer durch öffentliche Be-  
kanntmachung festgesetzt wur-  
de, beginnt die Widerspruchs-  
frist am Tag nach der Bekannt-  
machung. In vielen  
Bundesländern wurde das Wi-  
derspruchsverfahren inzwi-  
schen abgeschafft. Hier kann  
man den Grundsteuerbescheid  
nur durch eine Klage vor dem  
zuständigen Verwaltungsgericht  
anfechten. Das kann man auch  
ohne einen Rechtsanwalt ma-  
chen.

Ich hoffe, dass deutlich wurde,  
dass die Gefahren einer erheb-  
lichen Erhöhung der Grundsteu-  
ern in der Berechnung der Ein-  
heitswerte liegen und das der  
Widerspruch im Grunde nur bis  
4 Wochen nach der Übergabe  
des Einheitswertbescheides er-  
folgreich sein kann.

Was Eigentümer außerdem  
wissen sollten: Die Grundsteuer  
gehört zu den Werbungskosten  
aus Vermietung und Verpach-  
tung. Sie kann man bei den Ein-  
künften aus Vermietung und  
Verpachtung als Werbungsko-  
sten abziehen. Wer die Grund-  
steuer auf seine Mieter umlegt,  
muss den Umlagebetrag aber als  
Einnahme versteuern.

Bei gemindertem Rohertrag aus

Mietwohngrundstücken könnte  
Steuererlass bewilligt werden.

Sofern der normale Rohertrag  
eines Mietwohngrundstücks um  
mehr als 50 Prozent (bis ein-  
schließlich 2007 um 20 Prozent)  
gemindert war, ist der 31.3. des  
folgenden Jahres ein wichtiger  
Datum. Bis zu diesem Zeitpunkt  
kann der Vermieter bei seiner  
Gemeinde einen Antrag auf teil-  
weisen Erlass der Grundsteuer  
stellen. Ein Erlassantrag ist nur  
möglich, wenn der die Minde-  
rung des normalen Rohertrags  
nicht zu vertreten hat.

Beispiele: Trotz aller Bemü-  
hungen konnte die Mietwoh-  
nung erst nach mehreren Mona-  
ten Leerstand wieder vermietet  
werden. Oder: Es kam zu Mie-  
tausfällen, weil der Mieter zah-  
lungsunfähig wurde und bei ihm  
nichts mehr zu holen war. Frist-  
ablauf ist am 31. März des Folge-  
jahres

Wichtig: Der Antrag muss am  
31. März des folgenden Jahres  
bei der Gemeindeverwaltung  
eingegangen sein. Spätere Erlas-  
santräge können nicht berück-  
sichtigt werden, weil es sich um  
eine gesetzliche Ausschlussfrist  
handelt. Eine Fristverlängerung  
ist nicht möglich.

Wird die Grundsteuer für das  
Steuerjahr erst nach dem 31.3.  
des folgenden Jahres festgesetzt,  
verlängert sich die Frist für den  
Erlassantrag. Der Antrag ist dann  
innerhalb eines Monats nach Be-  
kanntgabe des Steuerbescheides  
möglich (OVG Saarland, Urteil v.  
28.12.1989 – 1 R 84/87, KStZ  
1991, 40).

## Wie ist der normale Rohertrag definiert

Da Mietwohngrundstücke im  
Ertragswertverfahren bewertet  
werden, gilt als normaler Roher-  
trag die Jahresrohmiete (BVer-  
wG, Urteil v. 3.5.1991 – 8 C  
13.89, KStZ 1991, 170). Das ist  
das Gesamtentgelt, das der Mie-  
ter entsprechend dem Mietver-  
trag für ein Jahr schuldet (Miete,  
Umlagen, Mietvorauszahlungen,  
nicht aber die Kosten der zentralen  
Heizungsanlage). Ist der nor-  
male Rohertrag um mehr als 50  
Prozent gemindert, kann die  
Grundsteuer in Höhe von 25  
Prozent erlassen werden; beträgt  
die Minderung 100 Prozent,  
können 50 Prozent der Grund-

steuer erlassen werden. (Bis ein-  
schließlich 2007: Bei einer Min-  
derung des normalen Rohertrags  
um 20 Prozent wurde die Grund-  
steuer in Höhe des Prozentsatzes  
erlassen, der vier Fünftel des  
Prozentsatzes der Minderung  
entspricht (vgl. § 33 Abs. 1  
GrStG).

Auf den Grundsteuererlass be-  
steht ein Rechtsanspruch, wenn  
die Voraussetzungen in § 33  
GrStG erfüllt sind.

## Erlass bei einem auffälligen, leerstehenden Gebäude

Nach § 33 Abs. 5 GrStG kommt  
der Grundsteuererlass dann  
nicht in Frage, wenn die Ertrags-  
minderung durch eine Fortsch-  
reibung des Einheitswerts berück-  
sichtigt werden kann. Bei-  
spiel dafür ist ein leerstehendes  
Gebäude, das baufällig ist. In so  
einem Fall sollte man beim Fi-  
nanzamt eine Wertfortschrei-  
bung beantragen. Wenn man ein  
baufälliges Gebäude abbricht,  
kommt eine Artfortschreibung in  
Betracht, weil aus dem bebauten  
ein unbebautes Grundstück wird.

## Erlass bei denkmalge- schützten Gebäuden

Nach § 32 Abs. 1 GrStG wird  
die Grundsteuer bei einem denk-  
malgeschützten Gebäude unter  
Umständen ganz erlassen (VGH  
München, Urteil v. 7.2.1996 – 4  
B 94/3727, NJWE-MietR 1996,  
214). Dies ist dann möglich,  
wenn der Rohertrag in der Regel  
unter den jährlichen Kosten  
liegt. Als Rohertrag gelten alle  
Mieteinnahmen.

Zu den Kosten gehören alle  
entstehenden Verwaltungs- und  
Betriebsausgaben. Gleichfalls  
Absetzungen für Abnutzung  
(AfA), nicht jedoch einkommen-  
steuerrechtliche Sonderabschrei-  
bungen. Nicht zu berücksichti-  
gen sind Schuld- und Eigenkapital-  
zinsen (BVerwG, Urteil v.  
15.2.1991 – 8 C 3.89, KStZ 1991,  
150).

Wer durch die vorstehenden  
Sachverhalte betroffen ist, sollte  
sich durch seinen Steuerberater  
genauer informieren lassen.

WERNER MURZYNSKI  
H&G STRALSUND

## 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®

## 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 Louisestraße 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