

Mehr Gerechtigkeit im Land durch Vermögenssteuer?

Liebe Leser, immer wieder höre ich in der Öffentlichkeit Mecklenburg-Vorpommerns Forderungen der Parteien DIE LINKE sowie der SPD, dass die Einführung der Vermögenssteuer zu mehr Gerechtigkeit im Land führen würde. Ist dies praxistauglich für die Wirklichkeit vor Ort? Auch auf bundespolitischer Ebene wollen diese Parteien über neue Initiativen die „Wiedereinführung einer reformierten Vermögenssteuer“ erreichen. Auf diese Weise sollen neue Einnahmequellen erschlossen und angeblich mehr „Steuergerechtigkeit“ geschaffen werden.

Betrachten wir die Forderungen auf den ersten Blick, dann scheint die Einführung einer neuen Steuer durchaus eine Möglichkeit zur Erreichung dieses pauschal bedachten Ziels zu sein. Aber halten diese Ambitionen wirklich einer kritischen Prüfung stand? Da die Vermögenssteuer eine Substanzsteuer ist, bilden nicht die Erträge, die mit einem Vermögen erzielt werden, Grundlage der Besteuerung, sondern allein die Höhe des Vermögens. Und das unabhängig davon, ob Gewinne oder Verluste mit dem Vermögen erzielt werden. Allein diesem Denkansatz ist äußerst problematisch.

Ein für den Mittelstand in Mecklenburg-Vorpommern typisches Beispiel kann das veranschaulichen: Während der vergangenen Finanzkrise machten unsere mittelständischen Unternehmen meist hohe Verluste. Menschen verloren ihren Job. Überschüsse, aus denen die Vermögenssteuer hätte bezahlt werden können, standen den Unternehmen nicht zur Verfügung. Ein zur Vermögenssteuer verpflichteter Unternehmer hätte Substanz, etwa eine Maschine oder ähnliches, veräußern müssen, um seine Steuerschulden in dieser Situation zu begleichen, wobei Maschinen während der Krise wohl überhaupt nur mit hohem Wertabschlag zu verkaufen wären. Jede Substanzbesteuerung würde also ihre eigene Basis reduzieren und damit langfristig selber ihr Aufkommen zerstören sowie letztlich die für die Gesellschaft wichtigen Ar-

beitsplätze abbauen. Allein aus dieser Erkenntnis heraus sollte niemals die Substanz, sondern höchstens der Ertrag, welcher aus dem Vermögen fließt, als Grundlage einer Besteuerung herangezogen werden.

Die genannten Parteien möchten nun diesen Grundfehler umgehen, indem sie „produktive Betriebsvermögen“ ausklammern wollen. Daraus wird das Problem der Schaffung einer Produktionsimmobilie sichtbar. Gehören Werkhallen oder Betriebsstätten nicht auch zum produktiven Betriebsvermögen? Meist haben größere Unternehmen oder Firmen jedoch ihre Euros in andere Produktivvermögen, wie z. B. Unternehmensbeteiligungen, Sachanlagen oder Aktien veranlagt. Danach wären diese Vermögensformen also von der Steuer befreit. Entsprechende Formen der „Befreiungen“ würden zu großem Geschrei der Parteien und einer neuen, endlosen Gerechtigkeitsdiskussion im Land führen. Denn es würden ja gerade die ganz großen Vermögen von der Freistellung profitieren.

Als weitere Ausnahme wurden die „zukunftsweisenden Investitionen“ anvisiert. Doch welcher mittelständische Unternehmer, Eigentümer oder Handwerker tätig schon eine Investition, die nicht für die Zukunft bestimmt ist? Damit wäre faktisch jede Investition vermögenssteuerfrei. Darüber hinaus würden Steuerberater oder gar die Finanzindustrie immer neue Fonds und Abschreibungsmodelle entwickeln, die alle mit dem Zu-

Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern

Eigentümerschutz-Gemeinschaft der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer



Gemeinsam Interessen vertreten



satz gewürzt wären: „Garantiert von der Vermögenssteuer befreit“. Jede künftige Investition müsste also sehr aufwändig von Gutachtern überprüft werden, ob sie tatsächlich zu dieser Kategorie gehört. Eine extreme Fülle von Klagen und Prozessen mit Finanzämtern würden sich anhängen.

Auch das selbstgenutzte Haus- und Wohneigentum soll freigestellt bleiben – ausnahmsweise für uns sehr einleuchtend. Entscheidend ist jedoch, dass dies nur bis zu einer bestimmten Wertgrenze erfolgen soll. Luxusimmobilien über der Bemessungsgrundlage würden also keine Freistellung erhalten. Es müssten demnach neue Einheitswerte als Bewertungsbasis entsprechend der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts von 1995

ermittelt werden, was ein Beschäftigungsprogramm für abertausende Finanzbeamte über Jahre auf Kosten der Steuerzahler bedeuten würde. Ein großer Teil des Steuerertrages würde somit das Inkassoverfahren wieder fressen. Wer will da objektiv entscheiden, wie eine gerechte und volkswirtschaftlich sinnvolle Bewertung des Vermögens erfolgen soll?

Die von den politischen Robin Hoods als Initiatoren genannten Ziele lassen sich durch eine Vermögenssteuer also kaum erreichen. Eine Einführung würde neue Ungerechtigkeiten durch ungelöste Bewertungsfragen sowie neue Steuersparmodelle hervorzaubern.

Daher sollten wir im Vorfeld der Landtagswahlen in Mecklenburg-Vorpommern allen leichtfertigen politischen Aktivisten nur empfehlen, nicht den Ast abzuhacken, auf welchem sie selber sitzen, denn eine Vermögenssteuer würde in weiteren zu erwartenden Krisen in der Euro-Zone das Eigenkapital als Risikopolster der Firmen deutlich reduzieren, Arbeitsplätze gefährden und die Abwanderung des ohnehin schwachen Kapitals aus Mecklenburg-Vorpommern beschleunigen.

*Erwin Mantik, Ehrenpräsident
Haus & Grund M-V*

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

Beschwerden abgelehnt:

Verfassungsrichter bestätigen Kreisgebietsreform in M-V

Nun kann die Kreisgebietsreform in Mecklenburg-Vorpommern mit dem Zusammenlegen zahlreicher Landkreise und kreisfreier Städte umgesetzt werden. Das Verfassungsgericht Mecklenburg-Vorpommern in Greifswald wies am 18.08.2011 die Beschwerden dagegen ab.

Insgesamt fünf Landkreise sowie die beiden kreisfreien Städte Greifswald und Wismar waren vor Gericht gezogen, weil sie das Recht auf kommunale Selbstverwaltung eingeschränkt und die Bürgernähe der Verwaltung in Gefahr sahen. Nun ist also der Weg frei für die Bildung der fünf größten Landkreise bundesweit. Jeder von ihnen wird größer sein als das Saarland.

Das Recht auf Selbstverwaltung werde durch die Reform nicht verletzt, urteilten die Richter, die auch die Größe der künftigen Kreise nicht beanstandeten. Die Verfassung gebe zwar eine objektive Garantie für den Bestand der Kreise als Verwaltungseinrichtungen, es gebe aber keinen Anspruch auf Gebietsbestand, so die Urteilsbegründung.

Die Verwaltungsreform gilt als größtes Reformvorhaben der rot-schwarzen Landesregierung in der jetzt zu Ende gehenden Legislaturperiode. Mit den Landtags- und Kreistagswahlen am 4. September werden aus den zwölf bestehenden Landkreisen sechs neue Großkreise gebildet. Von den bislang sechs kreisfreien Städten behalten nur Rostock und Schwerin ihren Status.

Mit den Änderungen reagiert das Land auf den anhaltenden Bevölkerungsschwund und den absehbaren Rückgang der Zuschüsse von Bund und der EU. Allein im Rahmen des Solidarpaktes fließt zurzeit noch knapp eine Milliarde Euro ins Land, das Programm läuft 2019 aus.

Derzeit leben im Nordosten noch rund 1,65 Millionen Menschen, Prognosen zufolge



Die neue Kreisstruktur in Mecklenburg-Vorpommern

werden es 2020 nur noch 1,5 Millionen sein. Mecklenburg-Vorpommern weist mit 71 Einwohnern je Quadratkilometer bundesweit die geringste Bevölkerungsdichte auf. Ob es jedoch zu dem von der Landesregierung erhofften Sparpotenzial der neuen Verwaltungsstrukturen kommen wird, bezweifeln die Oppositionsparteien und Kommunalverbände des Landes. Seit Jahren rangen die Par-

teien vergeblich um eine Neuordnung der Verwaltung. Einen ersten Reformanlauf, bei dem insgesamt nur noch fünf Kreise bleiben sollten, hatten die Verfassungsrichter 2007 noch gestoppt. Die damalige rot-rote Regierung habe Alternativen zu wenig geprüft und die kommunale Selbstverwaltung stehe in solch großen Kreisen infrage, hieß es seinerzeit zur Begründung.

Bundesregierung treibt den Energiewandel mit einer ganzen Anzahl von neuen Gesetzen voran

Strom und Wärmeenergiebedarf preisgünstig selbst erzeugt

Dazu zählen das Kraft-Wärme-Kopplungs-Gesetz (KWKG), das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) und das Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz (EEWärmeG). Sie befürwortet die Anschaffung von Mini-Blockheizkraftwerken und befreit daher den Brennstoff von der Steuer.

So gibt es den gesetzlich festgelegten Bonus für KWK-Strom auch für den Strom, der mit dem Dach für den Eigenbedarf erzeugt wird.

Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern besuchte den Hauseigentümer Rudolf Schmalzer (Bild 1, Seite 11) aus Schwerin-Mueß, der dort mit einem Mini-Blockheizkraftwerk sein Einfamilienhaus, ein Nebengebäude und ein Restaurant mit Hilfe seiner selbst erzeugten Elektroenergie, Heizungswärme und Warmwasser versorgt.

Er äußerte sich uns gegenüber mit großer Zufriedenheit über sein Versorgungssystem, das in einem kleinen Nebenanbau untergebracht ist und nach einer Justierungsphase nahezu perfekt funktioniert. Es wäre zwar eine recht hohe Investition nötig gewesen, doch diese zahlt sich Jahr für Jahr zunehmend besser aus. Jetzt kann er bereits jährlich mit recht erfreulichen „Einspeisevergütungen“ rechnen. Ein Vorteil, zumal künftig mit eher steigenden Ener-

Die Rahmenbedingungen für den Einsatz von Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlagen wie z.B. dem Dach sind damit so gut wie nie zuvor. Dach-Betreiber erhalten ordentliche staatliche Zuschüsse und Bonuszahlungen.

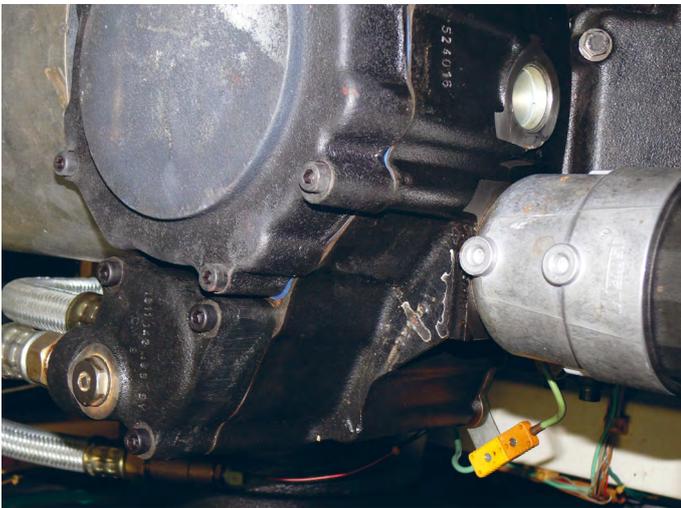
Die Rahmenbedingungen für den Einsatz von Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlagen wie z.B. dem Dach sind damit so gut wie nie zuvor. Dach-Betreiber erhalten ordentliche staatliche Zuschüsse und Bonuszahlungen.

gieversorgungspreisen zu rechnen ist.

Mit seinem Klimaschutz-Impulsprogramm fördert das Bundesumweltministerium (BMU) insbesondere den Ausbau der Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlagen. Private Betreiber, Unternehmen und Kommunen können also nach wie vor mit recht hohen Förderzuschüssen rechnen, wenn sie sich eine neue KWK-Anlage bis 50 kW elektrischer Leistung anschaffen. Für diese Investition in ein Mini-Blockheiz-

kraftwerk, wie den Dach, gibt es einen nicht rückzahlbaren Zuschuss in Höhe von bis zu 7.363 Euro.

Die Bundesregierung will u. a. auch damit im Rahmen ihres integrierten Energie- und Klimaprogramms maßgeblich zur Steigerung der Energieeffizienz und gleichzeitig zur Reduzierung der Kohlendioxid-Emissionen kommen. Das KWKG-Gesetz und das EEG wurden bereits 2008 novelliert, um den Anteil der Stromerzeugung aus KWK zu erhöhen, während



das neue Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz (EE-WärmeG) die Wärmeerzeugung durch KWK-Anlagen in Neubauten unterstützt. Zusätzlich existiert beim Bundesumweltministerium (BMU) ein Förderprogramm für Mini-KWK-Anlagen. Mit diesen Regelungen wird der Dachs noch wirtschaftlicher und ist auch zukünftig eine tolle Alternative für private Eigentümer im Vergleich zu herkömmlichen Energiesystemen. Zumal es auch eine Vergütung für KWK-Strom für den Eigenbedarf gibt.

Laut KWK-Gesetz gibt es seit dem 1. Januar 2009 für KWK-Strom, der ins öffentliche Versorgungsnetz eingespeist wird, weiterhin eine Einspeisevergütung. Diese Regelung gilt für einen Zeitraum von zehn Jahren für alle Anlagen, die in Betrieb sind – oder bis zum 1. Januar 2016 in Betrieb genommen werden.

Die Vergütung setzt sich wie bisher aus dem gesetzlichen Bonus von 5,11 Cent/kWh, dem an der Strombörse EEX gebildeten üblichen Preis sowie dem Entgelt für vermiedene Netznutzung zusammen. Zusätzlich muss jetzt auch KWK-Strom, der der Eigenversorgung dient, mit dem gesetzlich festgelegten Bonus vergütet werden.

Damit der im eigenen Objekt verbrauchte KWK-Strom mit einem Summenzähler gemessen und abgerechnet werden kann, haben die Anschlussnehmer im Hausnetz Anspruch auf einen abrechnungsrelevanten Zählpunkt. Durch diese Regelung vereinfacht sich z. B. auch die Energieversorgung von Mietern in Mehrfamilienhäusern mit Strom direkt aus einem ans Hausnetz angeschlossenen Dachs.

Betreiber allgemeiner Stromversorgungsnetze sind zudem verpflichtet, den mit einem Dachs erzeugten

Strom gleichrangig zu Strom aus Anlagen gemäß EEG abzunehmen.

Heizen mit dem Dachs

Laut EEWärmeG sind Eigentümer von neuen Gebäuden verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf anteilig mit Erneuerbaren Energien wie Biomasse, Geothermie, Solarenergie oder Umweltwärme zu decken. Energie aus diesen Minikraftwerken ist den regenerativen Energien gleichgestellt, sodass Eigentümer ihre Nutzungspflicht auch erfüllen können, wenn sie mindestens die Hälfte des Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit dem Dachs erzeugen.

Zuschuss für neue Dachse

Mit dem Klimaschutz-Impulsprogramm des BMU sollen die erheblichen KWK-Potenziale erschlossen werden, die im Einsatz von Mini-KWK-Anlagen in Wohngebäuden, Gewerbebetrieben, Hotels oder kommunalen Einrichtungen wie Schulen, Altenheimen oder Sportstätten liegen. Die Höhe der nicht rückzahlbaren Zuschüsse bei Neuanschaffung einer Anlage richtet sich nach der elektrischen Leistung und der Anzahl der Vollbenutzungsstunden.

Umwelt- und preisrelevante Vorteile

Vergleicht man bei der Stromversorgung diese Mini-KWK-Anlagen mit Großkraftwerken, wird schnell klar, welche enormen Potenzen hier schlummern. Während bei Großkraftwerken rund 66 Prozent der z. B. aus Kohlen erzeugten Wärme in den Wind geblasen werden, kann fast 99 Prozent der am Antriebsmotor erzeugten Abwärme direkt zu den Heizkörpern oder zur Warmwassererzeugung verwendet werden. Gleichzeitig werden sich die Energieversorger-Kartelle künftig schon ein wenig genauer überlegen, ob sie ihre Preise konkurrenzlos ins Unendliche steigen lassen können.

Haus & Grund M-V

Aktuelle Mietverträge

Liebe Leser, immer wieder werden veraltete Mietverträge unseres Landesverbandes (meist von Dritten) in Umlauf gebracht und häufig sogar rechtswidrig kopiert. Diese Verträge entsprechen in der Regel nicht mehr der aktuellen Rechtsprechung! Die jeweilige Aktualität der Verträge erkennen Sie an einem Datumaufdruck auf der letzten Vertragsseite (unten).

Die Arbeitsgruppe „Aktuelle Mietverträge“ des Vorstandes unseres Landesverbandes Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern berät zyklisch die neueste Rechtsprechung und bezieht diese in Form von Änderungen in die Gestaltung der neuen Verträge mit ein. Nur mit diesen aktuellen Verträgen können Sie Ihren Mietern als Vertragspartner klare, rechtssichere Vereinbarungen anbieten und künftig unnötige Konflikte sowie für Sie finanzielle Verluste verhindern. Es wird gleichzeitig abgewendet, dass Sie ggf. wichtige Einnahmepunkte im Vertrag vergessen. Selbst die Regeln, was Vermieter als Betriebskosten auf die Mieter umlegen dürfen, werden im Vertrag klar berücksichtigt. Fragen Sie jeweils nach den neuen Verträgen in Ihrem regionalen Haus & Grund-Ortsverein oder informieren Sie sich im Internet unter www.hugmv.de/Mietvertrag.



Jetzt kaufen

für 6,00 € je Exemplar

Einfach auf das clickandbuy Logo klicken



Erfolgsmodell:

20 Jahre Wohnungsverwaltung bei Haus & Grund Rostock

Vor 20 Jahren, nach Wiedergründung des Rostocker Haus- und Grundeigentümergevereins e. V., traten einige Mitglieder an den damaligen Vorstand mit der Bitte heran, ihre Immobilie durch den Verein verwalten zu lassen.



Diesen Wunsch haben wir gern erfüllt. Den Grundstein für den heutigen Erfolg haben Frau Vietinghoff und Herr Kowalski gelegt, die die Hausverwaltung mit viel Engagement aufgebaut haben. Anfangs waren es fünf Immobilien. Ein eigener Name und ein eigenes Logo sollten die eigene Entwicklung positiv beeinflussen. So entstand die „Rostocker Haus- und Grundbetreuung“. Herr Kowalski entwickelte das passende Logo dazu, welches bis heute das Markenzeichen für den Bereich Immobilienverwaltung des Rostocker Haus- und Grundeigentümergevereins e. V. ist.

Da die Nachfrage an Verwaltungsbedarf stetig gestiegen ist, Herr Kowalski in der Folgezeit andere Aufgaben übernahm und Frau Vie-

tinghoff den Umfang nicht mehr allein bewältigen konnte, verstärkte bereits ein Jahr später Frau Witek die Wohnungsverwaltung. Um den ständig steigenden Anforderungen in der Mietbuchhaltung und der stets wachsenden Anzahl an zu verwaltenden Immobilien gerecht zu werden, wurde der Beschluss gefasst, eine weitere Mitarbeiterin in der Mietbuchhaltung einzustellen, um gleichzeitig damit die Verteilung der Verantwortungsbereiche in der Hausverwaltung effektiver



zu gestalten. Frau Schäfer und später Frau Schröder verstärkten somit das Team. Um das Dienstleistungsprofil weiter auszubauen, wurde mit Herrn Fiedler ein eigener Hausmeister eingestellt.

Vor zwei Jahren wurde vom Verein eine neue Immobilienverwaltungssoftware (Domus 4000) für die Wohnungsverwaltung erworben. Diese zertifizierte EDV-Software setzte neue Maßstäbe in der Verwaltungstätigkeit. So wurden bei gleichzeitiger Optimierung der Personalstrukturen zusätzliche Kapazitäten für die Übernahme neuer Verwaltungsaufträge geschaffen.

Derzeit verwaltet die Wohnungswirtschaft unseres Ver-

eins insgesamt 675 Wohneinheiten in Rostock und Umgebung, davon etwa die Hälfte Wohnungseigentum und die andere Hälfte Mietwohnungen.

Wenn auch Sie Ihr Haus oder ihre Wohnung bei uns verwalten lassen möchten, können Sie sich gerne an uns wenden. Frau Vietinghoff (links) und Frau Witek (mitte) als Wohnungsverwalterinnen sowie Frau Schröder (rechts) aus der Mietbuchhaltung sind tagsüber für Sie da. Zu erreichen sind sie telefonisch unter (03 81) 45 58 74. Infos: www.haus-und-grund-rostock.de

Wolfgang Hasselfeldt und Thomas Kowalski



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

Redaktion M-V:
Erwin Mantik
Haus & Grund M-V e. V.
Bossmannstr. 11 a
19063 Schwerin
Telefon: (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 M-V senden.

Druckauflage: 1.557 (I. Quartal 2011)

Erscheinungsweise: 10 x jährlich
(Doppelausgabe Januar/Februar und Juli/August)

Jahrgang 21

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 des Magazins „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.

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 lubesse@vomek.de

LESERBRIEF AUS STRALSUND ZUM SCHORNSTEINFEGERWESEN

Es ist zu begrüßen, dass in den letzten Haus & Grund-Magazinen (Ausgaben 5/2011, Seite 14 und 6/2011, Seite 1 und 6) das The-

ma Schornsteinfegergesetzgebung durchaus kritisch behandelt wurde.

Zur Darstellung der Gesetzeslage empfiehlt es sich, auch unabhängigen Sachverständigen einzuladen. Dann besteht nicht die Gefahr, dass interessengeleitet „informiert“, Halbwahrheiten verkündet und unbequeme Tatsachen ausgelassen werden. Als Sprecher der bundesweiten IG für ein zeitgemäßes Schornsteinfegerwesen in Mecklenburg-Vorpommern bin ich gerne bereit, den Vorstand zur Thematik zu informieren. Auch RA Heinichen, der in der Sache schon sehr erfolgreich war, trägt gerne zur Aufklärung bei. Anknüpfend an die Verkündung unseres Haus & Grund-Präsidenten, dass die Schornsteinfegergebühren nur 3-5 % der Wohnnebenkosten ausmachen und deshalb kostenintensivere Angriffspunkte Vorrang hätten (Bericht des Präsidenten vom Landesverbandstag 2009 (Haus & Grund 6/2009, S. 3), möchte ich auf die „Welt-Online“ vom 05.05.2011 verweisen, nach der allein mit der Einführung der Bundes-KÜO die Schornsteinfegergebühren um mehr als 20 % stiegen. Und das, obwohl die technische Entwicklung die meisten der Schornsteinfegertätigkeiten als obsolet erscheinen lässt – die Länder der ganzen übrigen Welt machen es uns vor! In dieser Einschätzung der Zeitung ist mit Sicherheit nicht enthalten, dass z. B.

- die Feuerstättenschau von vorher fünfjährigen auf

zunehmend dreijährige Intervalle verkürzt wurde, was einer 40 %-igen Kostensteigerung bei allen Anlagen und dieser Tätigkeit entspricht,

- die Einführung des Durchführens von Tätigkeiten gemäß EnEG durch Schornsteinfeger wie das „Prüfen“ der Umwälzpumpe der Heizung, der Thermostate und der Heizungsisolierung Gebühren generiert, die es vorher nicht gab,
- die Absenkung der Freistellungsgrenze für die Messungen gemäß § 15 der 1. BImSchV von vorher 11 auf nunmehr 4 KW Nennwärmeleistung Gebühre für tausende Anlagen bedeutet, die vorher nicht zu messen waren und so weiter und so fort.

Die derzeitige Sachlage ist dadurch gekennzeichnet,

- dass der Schornsteinfeger Behörde ist (er erlässt den Feuerstättenbescheid, indem er die Prüffristen für sich selbst festlegt)
- dass er freier Gewerbetreibender ist (das Nebenerwerbsverbot ist aufgehoben, wodurch er von ihm „schlecht“ geprüfte Anlagen selbst reparieren, bzw. neue Anlagen für diese von ihm „schlecht“ geprüften verkaufen kann) und
- dass er hoheitlich beliehener Unternehmer ist (weil die Behörde seine Tätigkeiten durchsetzt und gleich noch die Gebühren für ihn eintreibt).

Alte, gebetsmühlenartig vorgetragene Behauptungen wie „Wer wartet, darf nicht messen“ (womit die Doppelmessung gerechtfertigt wurde) und „Schornsteinfeger arbeiten ohne wirtschaftliches Interesse“ wurden ganz locker „entsorgt“...

Aus diesem inakzeptablen Konglomerat heraus ersinnt die Schornsteinfeger-Lobby immer neue gebührenpflichtige Tätigkeiten (zurzeit ist die „Prüfung“ der Boden- und der Hausisolierungen sowie die Schimmelpilzüberprüfung im Gespräch). Es besteht aller Grund zur Besorgnis, dass eine willfährige Politik dieses Ansinnen abnickt.

Diese Selbstbedienungs- und Gelddruckmaschinerie für die „auskömmliche“ Versorgung von Schornsteinfegern ist nur dadurch zum Stillstand zu bringen, indem die komplette Schornsteinfegergesetzgebung in die Mülltonne der Geschichte geworfen wird!

Es versteht sich, dass es für die Tätigkeiten der Schornsteinfeger nie den Nachweis des Erfordernisses einer gesonderten Gesetzgebung gab (auch zur Zeit des Erlasses 1935 nicht!). Alle Daseinsberechtigungsnachweise erfolgen nur mit von den Schornsteinfegern selbst verfassten Statistiken, wobei diese überwiegend nicht verifizierbar und teilweise grob falsch sind.

Wie die internationale Feuerwehrstatistik und das Statistische Bundesamt beweisen,

liegt Deutschland in der Zahl und in der Schwere der Brände deutlich schlechter als der Durchschnitt der dort erfassten Länder. Auch die Zahl der erfassten CO-Toten pro Jahr liegt deutlich über der der Anderen, ohne dass diese eine rigide Schornsteinfegergesetzgebung, wie Deutschland sie seit 1935 hat, je hatten! Ich möchte nochmals an meinen Brief zur Thematik erinnern, zu dem der Vorstand sich nach eigener Aussage seit nunmehr zweieinhalb Jahren eine Meinung bildet. Hier habe ich dezidiert und umfassend zur Sache vorgetragen – trotzdem erfolgte bisher weder eine Veröffentlichung, geschweige denn eine Stellungnahme. Wir tragen als einziger neutral anzuhörender Verband im Gesetzgebungsverfahren zu den Schornsteinfegergesetzen eine hohe Verantwortung, nehmen wir diese endlich so wahr, dass o. a. Missstände der Vergangenheit angehören!

*D. Herfurth, Mitglied
Haus & Grund Stralsund*

Hinweis der Redaktion: Wir veröffentlichen Lesermeinungen jeweils mit dem Verweis, dass im Text vorgebrachte persönliche Meinungen oder Darstellungen unserer Leser nicht immer mit den Vorstellungen des Landesvorstandes übereinstimmen müssen. Für Inhalte ist juristisch jeweils der Autor zuständig.

Reinigungskosten: Wirtschaftlichkeitsgebot beachten

Vermieter müssen sich bei den Nebenkosten auch an Preisen orientieren, die ortsüblich sind. Das hatte ein Hauseigentümer nicht getan. Er veranschlagte für die Gebäudereinigung einen Betrag von 36 Cent pro Quadratmeter Wohnfläche. Das schien den Mietern wesentlich überbeuert, da der Vergleichswert in der Stadt lediglich 23 Cent pro Quadratmeter betrug. Das Amtsgericht Köln (Az. 203 C 34/08) gab den Mietern Recht. Hier wurde offensichtlich das Gebot der Wirtschaftlichkeit nicht eingehalten.



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.remax.de
Regional. National. International.

Damit Ihr Geld gut angelegt ist:

Grundregeln bei überfälligen Reparaturen beachten

Die Spätsommerzeit ist meist auch Handwerkerzeit. Eigenheimbesitzer nutzen die Zeit, um überfällige Reparaturen anzugehen, bevor es wieder kalt wird. Im Durchschnitt geben private Eigentümer jährlich mehr als 10.000 Euro für bauliche Veränderungen aus.

Wer das Eigenheim aber wirklich schöner, besser und wohnlicher gestalten möchte, sollte einige Grundregeln nicht aus den Augen verlieren.

Pro Jahr investieren die Deutschen 73 Milliarden Euro für ihre Immobilien. Besonders reizvoll sind Modernisierungsarbeiten im Garten- und Terrassenbereich. Aber Achtung: Der Wunsch nach Schönheit und Ästhetik sollte den Blick nicht für bautechnische Notwendigkeiten verstellen.

„Die erste Grundregel bei derartigen Planungen lautet: Sanierung geht vor Modernisierung“ berichtet Gerhard Lüth (Bild). Der Fach-Unternehmer, der mit seiner Firma Isotec in den vergangenen 14 Jahren über 2000 Gebäude nachhaltig saniert hat, berichtet: „Viele Eigentümer setzen Verschönerungs- und Modernisierungsmaßnahmen an die erste Stelle – und vernachlässigen dabei gebotene Sanierungs- und Instandsetzungsarbeiten.“ Ein typisches Beispiel

aus der Praxis: Trotz Feuchtigkeitsproblemen im Keller entscheidet sich ein junges Ehepaar, zunächst die Terrasse zu modernisieren. „So aber werden Zeit und Geld wirklich verschwendet“, unterstreicht Lüth. Was das junge Paar nicht weiß: Die Kellersanierung muss mit den Gartenarbeiten im Zusammenhang gesehen werden. Denn bei Feuchtigkeitsproblemen im Keller kommt sehr oft eine Außenabdichtung zum Einsatz.

Manchmal müssen dann – wie bei dem Haus des jungen Ehepaares – Teile der Terrasse abgetragen werden. „Abdichtungs- und Terrassenarbeiten hätten hier also hervorragend und kos-



tensparend in einem Arbeitsgang erledigt werden können“. Damit bestätigt sich die Regel: erst an die Sanierung denken – dann an die Modernisierung. Infos: www.isotec-nwm.de



19 44 5
 ☎ (0381) 19 44 5

Suchen dringend möblierte Wohnungen!
 Unsere Firmenkunden mieten in Rostock.
 Alle Angebote unter www.rostock.homecompany.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.isotech.de

... macht Ihr Haus trocken!



Abrechnung

Eichpflichten für Vermieter

Vermieter sind gesetzlich verpflichtet, geeichte Zähler für Strom, Wasser, Gas und Wärmelieferungen zu verwenden, wenn mit Hilfe dieser Zähler gegenüber den Mietern Energie und/oder Wasser abgerechnet werden soll.

Verdunster für die Heizkostenverteilung und elektronische Verteiler unterliegen dagegen der Eichpflicht nicht. Die Eichung eines Messgerätes ist nicht dauerhaft, sondern wird jeweils auf eine bestimmte Anzahl von Jahren beschränkt.

So sind:

- Wärmemengenzähler alle 5 Jahre
- Warmwasserzähler alle 5 Jahre
- Kaltwasserzähler alle 6 Jahre
- Balgengaszähler alle 8 Jahre
- Elektrizitätszähler mit elektronischem Messwerk alle 8 Jahre
- Elektrizitätszähler mit Induktionswerk, Läufer-scheibe alle 16 Jahre

neu zu eichen. Hierbei gilt, wurde ein Zähler in einem bestimmten Jahr geeicht, so beginnt die Frist am Ende des Jahres und endet entsprechend der Frist. Zum Ablaufzeitpunkt ist entweder eine neue Eichung oder ein Austausch des Zählgerätes erforderlich. Werden ungeeichte Geräte oder Geräte mit überschrittener Eichfrist weiter verwendet, ist dies eine Ordnungswidrigkeit, die mit Geldbuße geahndet werden kann. Eine Abrechnung gegenüber dem Mieter ist bei Verwendung solcher Geräte fehlerhaft und die Gefahr besteht, dass der Mieter die Abrechnung nicht akzeptiert.

Gratulationen zum runden Geburtstag vom Landesverband an Norbert Räth, Vorsitzender von Haus & Grund Friedland

Der Präsident von Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern, Rechtsanwalt Lutz Heinecke, überbrachte die guten Wünsche an den langjährigen und bewährten Vorsitzenden des Ortsvereins Haus & Grund Friedland. Norbert Räth (links im Bild) ist gleichzeitig Mitglied des Landesvorstandes bei Haus & Grund. Den guten Wünschen schließen sich alle weiteren Mitglieder des Landesvorstandes herzlich an. Seit Jahrzehnten leistet der studierte Diplom-Ingenieur für die organisierten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in der Region um Friedland eine gute Arbeit im Ehrenamt.

Friedland ist eine kleine Stadt im Landkreis Mecklenburg-Strelitz mit rund 7.500



Einwohnern. Trotz der fast vollständigen Zerstörung im Zweiten Weltkrieg hat Friedland viele schöne Bauwerke zu bieten, von denen viele seit der Wende 1990 in den Händen ihrer privaten Eigentümer wieder zu einer schmucken Immobilie wur-

den. Die Marienkirche, welche auch durch die Kriege hindurch erhalten blieb, erhebt sich mit dem 90 Meter hohen Turm in der Stadtmitte. Als eine der größten Backsteinkirchen Norddeutschlands ist sie aus allen Richtungen gut sichtbar.

Das alte Friedland war einst von einer schönen Stadtmauer umgeben, die zu großen Teilen noch heute erhalten ist. Sie wurde Anfang des 14. Jahrhunderts errichtet und in regelmäßigen Abständen wurde sie mit Wiekhäusern und Stadttoren bebaut. Erhalten geblieben sind davon das Neubrandenburger und das Anklamer Tor sowie die Fischerburg. Auch der Fangelturm ist ein schönes Gebäude, von dessen Spitze aus die Stadt gut zu überschauen ist.

Wir wünschen dem Ortsverein Haus & Grund Friedland und ihrem Vorsitzenden noch viele erfolgreiche Jahre, in denen gegenseitige Hilfen und ein aktives Vereinsleben erhalten bleiben möge.

Haus & Grund M-V

Rabattierter Einkauf im Baumarkt Max Bahr

Vorteile für Rostocker Haus & Grund-Mitglieder

Kürzlich hat der Rostocker Haus- und Grundeigentümergeverein e. V. eine Vereinbarung mit dem Baumarkt Max Bahr in Rostock getroffen, aus der beide Partner ihre Vorteile ziehen.

Zum einen erreicht der genannte Baumarkt in Rostock-Schutow einen höheren Grad der Kundenbindung und zum anderen wird den

batt in Höhe von 4 % vom Kaufpreis gewährt. In der Praxis funktioniert das so, dass sich die Kunden vor dem Einkauf am Info-Stand melden und ihren Mitgliedsausweis gegen eine Rabattkarte eintauschen. Nach getätigtem Einkauf wird die Karte dann einfach wieder gegen den Mitgliedsausweis zurückgetauscht.

Ein Beispiel, welches auch andere Ortsvereine für ihre Mitglieder aufgreifen könnten.

Wolfgang Hasselfeldt



Mitgliedern des Rostocker Haus- und Grundeigentümergevereins e. V. nach ihrem getätigten Einkauf ein Ra-

Immer wieder Streit um Mietzahlungen im Scheidungsfall

Gemeinsame Mietverträge

Vor über zwei Jahren hatte sich ein Ehepaar getrennt. Seinerzeit verließ der Ehemann die gemeinsam angemietete Wohnung. Das Scheidungsverfahren zog sich in die Länge. Zwischendurch schlossen die Ex-Partner einen Vergleich, in welchem sich der Ehemann verpflichtete, weiterhin die Miete allein zu tragen.

Etwas später kam er zu der Erkenntnis, dass er das finanziell nicht bis zum Ende des Scheidungsverfahrens durchhalten kann. Daraufhin beantragte er bei Gericht, seiner Ehefrau aufzuerlegen, entweder den Mietvertrag zu kündigen oder durch den Abschluss eines neuen Mietvertrags mit dem Vermieter dafür zu sorgen, dass er aus dem Mietvertrag entlassen wird.

Zu letzterem Schritt sei die Ehefrau verpflichtet, entschied das Gericht (Oberlandesgericht Hamburg vom 10.09.2010 – 12 WF 51/10). Auch nach der Trennung gelte das Prinzip der ehelichen Solidarität und Rücksichtnahme. Dazu gehöre es,

die finanziellen Lasten des Partners nach Möglichkeit zu verringern. Deshalb müsse die Ehefrau dazu beitragen, dass der Ehemann aus dem Mietvertrag entlassen werde. Der Vermieter sei damit grundsätzlich einverstanden.

Diese Änderung sei angemessen und für die Ehefrau zumutbar – auch wenn sich der Ehemann in dem gerichtlichen Vergleich zur Mietzahlung bereit erklärte. Dennoch sei er angesichts seines Einkommens nicht verpflichtet, das gemeinschaftliche Mietverhältnis aufrechtzuerhalten und Trennungsunterhalt in Höhe der Miete zu zahlen, bis die Scheidung rechtskräftig sei.

Eigentumsfeindliche, kommunale Inkassopraktiken

Kuriose Rechtsprechung zu Straßenreinigungsgebühren

Das Verwaltungsgericht Weimar hatte in einem Urteil vom 28.10.2010 über einen Sachverhalt zu entscheiden, in dem es darum ging, dass ein Grundstückseigentümer gegen einen Bescheid der Stadt Erfurt klagte. Diese hatte für das Jahr 2008 deutlich höhere Reinigungsgebühren für das gesamte Grundstück festgesetzt.

Im Wesentlichen vertrat der Grundstückseigentümer die Auffassung, dass nicht an die Straße angrenzende Grundstücksteile auch nicht mit in die Berechnung der Straßenreinigungsgebühr einfließen dürften.

Er begründete dies damit, dass hinter seinem Haus ein Gartengrundstück lag, das von der Stadt in die Berechnung des Bescheids mit einbezogen wurde, obgleich das Grundstück von außen her nicht zugänglich war und durch die Stadt auch nicht gereinigt wurde. Seine Klage begründete der Grundstückseigentümer damit, dass trotz nicht erbrach-

ter Reinigungen eine seiner Meinung nach unzulässige finanzielle Belastung für ihn erfolgt. Für die zurückliegenden Grundstücksteile bestehe kein Vorteil bezüglich der Reinigung. Die Stadt trat dem entgegen und ließ den Sachverhalt durch das Verwaltungsgericht entscheiden, welches die Klage des Grundstückseigentümers abgewiesen hat. In einer erstaunlichen Begründung führte es aus, dass für die Veranlagung von Straßenreinigungsgebühren nicht nur der zur Straße hingewandte Grundstücksteil zu berechnen wäre, sondern auch die dahinter liegenden

Flächen. Der Stadt reiche damit die ausreichende sachliche Beziehung des Grundstückes zur Straße, die von ihr gereinigt wird, aus. Dabei ist als Bemessungsgrundlage die gewählte Frontlänge der Anliegergrundstücke angeblich kein Kriterium, das die gebührenpflichtige Kehrflä-



che beschreibt, sondern ein grundstückbezogenes Kriterium. Erstaunliche Meinung der Richter: Der Frontmetermaßstab soll Aufschluss darüber geben, welcher anteili-

ge Vorteil dem jeweiligen Grundstück aus der Sauberhaltung der Erschließungsstraße wächst.

Nicht zu verstehen ist diese Entscheidung für Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer auch deshalb, weil der Grundstückseigentümer ja überhaupt keinen Vorteil erhalten hatte. Hier geht es verwaltungsseitig um rein formal festgelegte Kriterien. Der Grundstückseigentümer wurde also zur Zahlung verpflichtet, obwohl der Grundstücksteil gar nicht gereinigt wird. Hier sollten sich die Erfurter Stadtväter aber rasch zusammensetzen, um allein aus Gerechtigkeitsgründen ihre Satzung im Sinne ihrer Bürger zu ändern, denn letztlich werden derartige Kostenbelastungen ja auch über anteilige Umlage auf die Betriebskosten der Mieter wirksam.

IM LANDESVERBAND HAUS & GRUND MECKLENBURG-VORPOMMERN ORGANISIERTE MITGLIEDSVEREINE

Haus & Grund- Vereine in M-V	Vorsitzende/r	Telefon	Wann/Sprechzeiten	Wo		
Anklam	Gunnar Wessel	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 Räth	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	Rainer Urbanek	0 39 81/44 26 43	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	Matthias Zielasko	03 81/45 58 74	Mo 17–18 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	Siegfried-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
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
Internet/Vizepräs.	Thomas Kowalski	03 81/4 90 00 26	Termine nach telefonischer Vereinbarung	18057	Rostock	Wismarsche Straße 50
Sprecher/Medien	Erwin Mantik	03 85/2 07 52 13	Termine nach telefonischer Vereinbarung	19063	Schwerin	Bosselmannstraße 11A
Geschäftsstelle	Sylvia 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
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