

Stark rückläufig:

Geldvermögen in Haushalten Mecklenburg-Vorpommerns

Liebe Leser, das Vermögen ist in Deutschland auch 25 Jahre nach der Vereinigung noch relativ ungleich verteilt. Inzwischen verfügen zwar die Bewohner Deutschlands insgesamt über rund 6,3 Billionen Euro an Geldvermögen, doch in kaum einem Land Europas ist dieses so unterschiedlich verteilt.

Nach Ergebnissen der letzten Einkommens- und Verbrauchsstichprobe des Statistischen Amtes hatte jeder Haushalt in Mecklenburg-Vorpommern Anfang 2013 im Durchschnitt rechnerisch nur noch ein Bruttogeldvermögen in Höhe von 24.100 Euro. Und in den Jahren zuvor legten die Bewohner von Mecklenburg und Vorpommern über Jahre stets deutlich mehr Geld in Form von Sparguthaben, Wertpapieren oder Versicherungsvermögen auf die hohe Kante. 2013 erreichte das Geldvermögen der Haushalte Mecklenburg-Vorpommerns lediglich noch 51,5 Prozent des Bundesdurchschnitts (46.800 Euro) und war im Vergleich zum Jahr 2008 deutlich gesunken.

Der vormals über lange Zeit erfreuliche Anstieg des durchschnittlichen Bruttogeldvermögens der Haushalte Mecklenburg-Vorpommerns von 15.200 Euro (1998), über 18.500 Euro (2003) bis 30.000 Euro je Haushalt (2008) ist damit leider beendet und seitdem in eine gegenläufige Entwicklung übergegangen. Bereits vorher hatten nicht nur die privaten Vermieter

immer wieder Probleme mit der Zahlungsmoral ihrer Bewohner. Was nun jedoch auf Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer zukommt, bleibt ungewiss, da das durchschnittliche Bruttogeldvermögen der Haushalte nun um rund 5.900 Euro geringer wurde als noch 2008. Da während der gleichen Zeit das Bruttogeldvermögen in der Mehrzahl der anderen Bundesländer weiter anstieg – oder sich zumindest verstetigte – sank das Bruttogeldvermögen der Haushalte Mecklenburg-Vorpommerns in Relation zum Bundesdurchschnitt von 62,9 Prozent (2008) auf nur noch 51,5 Prozent (2013).

Im Ländervergleich hatten die Privathaushalte Mecklenburg-Vorpommerns mit 24.100 Euro das mit Abstand geringste durchschnittliche Bruttogeldvermögen. Dieser Wert lag weit entfernt vom Bruttogeldvermögensdurchschnitt der Privathaushalte z. B. in Bayern (63.400 Euro) oder Baden-Württemberg (61.400 Euro). Übrigens wuchs das Geldvermögen bundesweit von April bis Ende Juni 2015 um gut fünf Milliarden Euro!

Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern

Eigentümerschutz-Gemeinschaft der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer



Gemeinsam Interessen vertreten



Lebensorte mit besonders hohen Lagequalitäten, wie z. B. in Warnemünde (Leuchtturm und Teepott), bilden zwar hochbegehrte Wohnzeile, sind wirtschaftlich von manchen Mietern aber kaum noch zu „stemmen“.

Allerdings wäre noch zu bemerken, dass z. B. die Neubau-Immobilienpreise in Mecklenburg-Vorpommern seit Jahren bei durchschnittlich rund 150.000 Euro stagnieren, während diese (bei ähnlicher Ausstattung) im Raum München von 2008 bis jetzt von etwa 450.000 Euro auf nun fast 1.000.000 Euro angestiegen sind. Man kann in Mecklenburg-Vorpommern somit im Ländervergleich günstiger Wertanlagen schaffen. Folglich ist es nicht ganz leicht, korrekt einzuschätzen, welche Region Deutschlands eigentlich ärmer oder reicher geworden ist.

Für Vermieter im Nordosten liefert das deutliche Absinken des Bruttogeldvermögens jedoch ein klares Signal, sich bei künftigen Vermietungsaktivitäten ggf. auf eine zunehmend ungute finanzielle Situation vieler Menschen im Land einzustellen und bei Neuvertragsabschlüssen vorab sowohl eine Bonitätsauskunft über potenzielle Mieter einzuholen als auch unbedingt die aktuellen, vom Landesverband Haus & Grund M-V angebotenen, rechtssicheren Mietverträge zu verwenden.

Erwin Mantik, Ehrenpräsident Haus & Grund M-V

Grüße zum Weihnachtsfest und Jahreswechsel



Der Vorstand des Landesverbandes Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern wünscht allen Mitgliedern, Freunden und Förderern sowie unseren Leserinnen und Lesern des Magazins Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern ein friedliches, gesundes Weihnachtsfest sowie einen guten Rutsch in ein für Sie persönlich erfolgreiches, glückliches sowie friedvolles neues Jahr 2016!

Besonders herzliche Grüße übermitteln wir auch an die Vorstandsmitglieder der Ortsvereine im Landesverband und all unseren Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümern in den Städten des Landes.

*Der Vorstand
Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern e. V.*

Kritischer Beitrag von Haus & Grund Boizenburg zur weiteren Ausdünnung der Infrastruktur des Landes

Neuer Schienenfahrplan verschlechtert Wohnstandortsituation in Westmecklenburg

Mit dem neuen Winterfahrplan verlängert sich die Zugfahrt auf der Regionalbahn RE 1 von und nach Hamburg für die meisten Bahnpendler Westmecklenburgs dramatisch.

Fuhr man bisher z. B. von Boizenburg nach Hamburg ca. 44 Minuten, ist es nach dem neuen Fahrplan mehr als eine Stunde, gleiches gilt für die Rückfahrt. Die Begründung für diese längeren Fahrten liegt in der fast 20 minütigen Wartezeit der Regionalzüge in Büchen. Neue Fernverbindungen von Hamburg über Berlin nach Erfurt sollen nach Aussage der Bahn der Grund hierfür sein. Gleichzeitig veränderte die Bahn die Abfahrtszeiten in Hamburg so, dass zur vollen Ableistung der Arbeitszeit nun ein Zug später genommen werden muss. Erschwerend wirkt außerdem die zeitgleiche Erneuerung der Eisenbahnbrücken am Berliner Tor in Hamburg. Hier werden wohl noch weitere zusätzliche Verspätungen auftreten. Zusammengefasst bedeutet dies, dass jeder aus MV mit der Regionalbahn Rostock-Schwerin-Hamburg pro Pendelung am

Tag deutlich mehr als eine Stunde zusätzliche Fahrzeit in Kauf nehmen muss.

Erstaunlich ist, dass sich das Verkehrsministerium MV mit Minister Christian Pegel (SPD) an der Spitze von der Deutschen Bahn, zum Nachteil der Reisenden und Pendler in Mecklenburg Vorpommern, derart übertölpeln ließ. Für die Verantwortlichen im Ministerium dürfte die Fahrzeitverschlechterung nicht neu sein, denn in den verschiedensten Sitzungen der Fahrplankommission ist dies schon seit Monaten ein Thema. Vielleicht ist es aber auch das Kalkül der Landespolitik in Schwerin, den Pendlern den Weg zur Arbeit nach Hamburg sauer zu machen. So könnte sich ja vielleicht so manche, schon seit Jahren bisher erfolglos von der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Südwestmecklenburg umworbene Fachkraft, mit den meist schlechteren Arbeitsbe-

dingungen hier im Land arrangieren. Aber verfügen diese Firmen hier im Land überhaupt über die große Anzahl zu besetzender Stellen? In Boizenburg würde sich sicher gerne die Mehrzahl der über 400 Bahnpendler eine anspruchsvolle, vernünftig bezahlte Arbeitsstelle am Ort wünschen. Wenn auch nach 25 Jahren Wiedervereinigung die Landespolitik und -wirtschaft nicht in der Lage sind, für die Mehrzahl der Menschen in Westmecklenburg für vernünftige Arbeit zu sorgen, müssen sie zumindest dafür sorgen, dass für Pendler optimale Verkehrsbedingungen vorhanden sind, damit Arbeit und Familie sowie möglicherweise ein Ehrenamt vor Ort überhaupt möglich ist. Sonst könnte es durchaus zur weiteren Abwanderung von Einwohnern kommen. Diese Fahrzeitverlängerungen auf der RE 1-Linie sind für Betroffene unerträglich. Mehr als eine Stunde längere Fahrzeit am Tag gefährdet erheblich den Tagesablauf jedes Einzelnen und lässt den Wohnstandort im Westen Mecklenburgs, also auch von Boizenburg, deutlich unattraktiver werden.

Auch die Mitglieder des Vereins Haus & Grund Boizenburg sehen diese Entwicklung sehr kritisch. Vor einigen Jahren konnte man noch in 35 Minuten mit der Bahn von Boizenburg in die Metropole Hamburg fahren. Derzeit sind es ca. 44 Minuten; wenn dann der neuen Fahrplan mit mehr als einer Stunde zu Buche schlägt, ist der Standortvorteil einer Vorstadt von Hamburg dahin. Es werden sich deutlich weniger Menschen für Boizenburg entscheiden. Dies ist ein schwerer Schlag für die Zukunft unserer Stadt Boizenburg. Anderen Städten und Dörfern an dieser Strecke wird es ähnlich gehen. Von einem Anschluss an den Hamburger Verkehrsverbund sind wir jetzt weiter entfernt als je zuvor. Was hat z. B. die Politik des Landkreises Ludwigslust-Parchim im Rahmen des Beitritts zur Metropolregion Hamburg den Menschen in den letzten fünf Jahren überhaupt gebracht? Praktisch angekommen zu sein scheint nichts. Oder sind Ihnen Maßnahmen bekannt, von denen Boizenburg und seine Menschen nachhaltig partizipieren? Die Konsequenz wird sein, dass etliche Pendler aufs Auto umsteigen und die Straßen nach Hamburg noch mehr verstopft werden. Dies dürfte niemand ernsthaft wollen. Schon gar nicht im Hinblick auf den Umwelt- und Klimaschutz.

Liebe Leser, unterstützen Sie uns Boizenburger. Wenden Sie sich an den Besteller und Subventionierer der Bahnleistungen, dem Verkehrsminister Christian Pegel, und beteiligen Sie sich bitte auch an unserer regionalen Internetpetition auf „WeAct“ der Petitionsplattform des „Demokratiebündnisses Compact“. Die Bewohner – nicht nur aus Westmecklenburg – brauchen für eine zukunftsfähige Entwicklung Mecklenburg-Vorpommerns nicht nur ein schnelles Internet, sondern auch eine zügig umgesetzte Verkehrsinfrastruktur – auch für den öffentlichen Personennahverkehr!

Mit freundlichem Gruß

Jens Prötzig, Vorsitzender
Haus & Grund Boizenburg



Foto: Prötzig

Der tägliche Wahnsinn, dem Pendler aus Mecklenburg-Vorpommern täglich zweimal ausgesetzt sind: Hier z. B. auf dem Bahnsteig 7 des Hauptbahnhof Hamburg.

Durch Bäume des Nachbargrundstücks: Entzug von Luft und Licht

Wir empfinden große Nadel- oder Laubbäume in der Regel als schöne und umweltfreundliche Erscheinungen.

Es sei denn, sie stehen – wie nicht selten zu beobachten – viel zu nah an der Grundstücksgrenze, sodass sie nicht nur das eigene, sondern auch gleich das Nachbargrundstück mit verschatten. Oft wachsen dann auch noch Äste und Wurzeln hinüber, so dass das eigene Grundstück durch Herbstblätterfall, starkes Nadeln, Ausharzen usw. die Nutzeigenschaften des eigenen Grundes beeinträchtigen.

Wie uns hierzu Rechtsanwalt Zielasko, Vorsitzender von Haus & Grund Rostock, berichtet, verlangte daher ein Grundstückseigentümer von seinem Nachbarn per Klage die

Beseitigung der auf dem Nachbargrundstück stehenden Bäume, weil diese sein Grundstück beschatteten. In dem vom Bundesgerichtshof zu entscheidenden Fall wies dieser in einem Urteil vom 10.07.2015 die Klage zurück. Zur Begründung führte der BGH aus, dass der Entzug von Luft und Licht keine Eigentumsbeeinträchtigungen wären und deshalb auch keine negativen Einwirkungen im Sinne des § 906 BGB darstellten.

Der klagende Nachbar hatte daher keinen Anspruch auf Fällung der auf dem Nachbargrundstück wachsenden Bäume (BGH, Az. V ZR 229/14).



Hohe Bäume, richtig gepflanzt, stellen zwar eine Zierde dar, bergen für die Nachbarschaft jedoch stets allerlei Gefahren, wie hier z. B. ein Windbruch nach einem starken Sturm.

Mecklenburg-Vorpommern:

Hauseigentumsanteil im Land steigt

Immer mehr Menschen in Mecklenburg-Vorpommern besitzen inzwischen ein Haus oder eine Eigentumswohnung. Es gab in den letzten 25 Jahren einen erheblichen Zuwachs.

Nach Erhebungen des Statistischen Amtes verfügten Anfang 2013 rund 353.000 Haushalte im Nordosten Immobilienbesitz. Das entsprach fast 42 Prozent aller Haushalte. Fünf Jahre zuvor waren es noch 40,6 Prozent. Die meisten

Immobilieneigner im Land haben ein Einfamilienhaus. Knapp ein Drittel der Eigentümer sind bereits Rentner. Rund 45.000 Haushalte haben eine Eigentumswohnung, die meist in einer Stadt des Landes liegt.

Rechte und Pflichten der Mietvertragsparteien

Wer Mietern bei Vertragsschluss großzügige Zugeständnisse im Mietvertragsformular macht, kann dies später leicht bereuen. Denn bei Übernahme von Mietverhältnissen nach Verkauf bleiben die Rechte des Mieters meist geschützt, weil die meisten Vergünstigungen des Mietvertrags weiterhin gelten.



So könnten beispielsweise Mieter und Vermieter vertraglich vereinbaren, dass der Vermieter für eine bestimmte Zeit auf mögliche Mieterhöhungen oder Mietanteile verzichtet, wenn der Mieter selbst getätigte Renovierungsarbeiten in Eigenleistung erbringt und diese als geldwerte Leistung mit der Miete verrechnet.

Anders sieht es allerdings aus, wenn ein Vermieter seine Kündigungsrechte im Mietvertrag einschränkt und danach ein neuer Vermieter in den Vertrag eintritt und

dieses nicht akzeptiert. Als normierter gesetzlicher Grundsatz gilt: „Veräußerung bricht im Allgemeinen nicht die Mietvereinbarungen“. Also gehen im Mieterbestand alle Rechte und Pflichten bei Erwerb auf den neuen Vermieter über. Er tritt somit in das bestehende Mietverhältnis als neuer Eigentümer mit allen Rechten und Pflichten ein. So zumindest im Urteil des Amtsgerichts Bremen vom 13.11.2014 (Az. 10 C 0131/14).

Haus & Grund MV

VOMEK

Metallbau • Bauschlosserei

Ihr Spezialbetrieb für
Überdachungen und Wintergärten
aus Aluminium- oder Kunststoffelementen




Fertigung nach Maß ohne Aufpreis

Gewerbering 5, 19077 Lübesse
Tel. 03868/4309-0 Fax: 03868/4309-28
www.vomek.com lübesse@vomek.de

Immobilienkauf

Aktuelle steuerliche Abzugsmöglichkeiten für Vermieter

Aufgrund der niedrigen Zinsen sowie in Zeiten unsicherer Kapitalmärkte werden auch bei uns in Mecklenburg-Vorpommern Bestandsimmobilien immer stärker zu begehrten Anlageobjekten, um über Mieteinkünfte Gewinne zu generieren.

Will man also mit der Vermietung von Immobilien solide Geld verdienen, sollte man zumindest die wichtigsten steuerlichen Regeln beachten, die im Bereich der Vermietungstätigkeiten in Frage kommen. Stets ergibt sich für Haus-, Wohnungs- und Grundstückseigentümer bzw. Vermieter zunächst die zentrale Frage: Welche Kosten des Objekts lassen sich steuermindernd absetzen? Meist sind für Vermieter die Regelungen zu anschaffungsnahen Herstellungskosten steuerlich recht brisant. Denn: Fallen innerhalb von drei Jahren nach einem Hauskauf Aufwendungen für Instandsetzungen oder Modernisierungen an, welche 15 Prozent der Gebäudeanschaffungskosten (ohne die Umsatzsteuer) übersteigen, werden diese rückwirkend in langfristige abschreibbare Herstellungskosten „umqualifiziert“. Der Sofortabzug als Erhaltungsaufwand würde dann vom Finanzamt rückgängig gestaltet werden.

Besonders die Anschaffungs- und Herstellungskosten eines Gebäudes sollten in der Regel über die Nutzungsdauer der Immobilie ver-



teilt werden. Deren Abschreibung ist steuerlich meist nur mit 2 Prozent pro Jahr zulässig. Zu diesen Kosten gehören alle Aufwendungen, die vom Eigentümer zum Erwerb eines bebauten Grundstücks getätigt werden, einschließlich der Nebenkosten, wie Grunderwerbsteuer, Grundbuch-, Notar- sowie Maklerkosten. Muss zunächst ein Gebäude in einen vermietbaren, also betriebsbereiten Zustand versetzt werden, gehören auch die Aufwendungen hierfür zu den An-

schaffungskosten. Als Herstellungskosten werten die Finanzbehörden jeweils die Aufwendungen zur Herstellung bzw. Erweiterung der Immobilie. Das wären u. a. auch die Ausgaben für einen Hausneubau,

die „nicht die Wesensart des Gebäudes verändern, das Gebäude in einem ordnungsgemäßen Zustand erhalten und regelmäßig wiederkehren“ (z. B. Maler- und Tapezierarbeiten, Austausch von Fenstern, Einbau neuer Heizungen).

Beachten sollten Eigentümer jedoch, dass immer dann, wenn mehrere Erhaltungsaufwendungen an der Immobilie zusammen in einem Maßnahmenbündel anfallen, es zu einer „Standardverbesserung des Gebäudes“ kommen kann. Das hat dann die steuerliche Folge, dass die im Komplex getätigten Aufwendungen insgesamt als Herstellungskosten bewertet werden!

Mantik
Haus & Grund M-V

die Wiedererrichtung eines voll verschlissenen Gebäudes oder die Änderung der Funktion bzw. Zweckbestimmung der Immobilie. Selbst Investitionen, durch welche das Mietobjekt über den ursprünglichen Zustand hinaus wesentlich verbessert oder neuer Wohnraum geschaffen wird, gelten als Herstellungskosten. Alle Formen der Erhaltungsaufwendungen können vom Vermieter im Jahr der Zahlung direkt als steuermindernd abgezogen werden. Dazu gehören alle Kosten,

Sicher befestigte Metalldachplatten trotzen selbst an der Küste auch dem stärksten Wind Winterstürmen entspannt entgegensehen

Besonders bei uns an der Ostseeküste gehört ein sicheres Dach über dem Kopf zu den elementaren Grundbedürfnissen des Wohnens.

Doch bei jedem nordischen Orkantief mit Regengüssen hat man berechnete Sorgen, dass einem die Dachziegel vom Haus gerissen werden und dann erhebliche Sturm- und Wasserschäden am Objekt entstehen. Selbst wenn wir ausreichend versichert sind, wären Schäden am Haus sowie die Kosten für Reparaturen äußerst ärgerliche Er-

eignisse. Relativ entspannt kann man allerdings sein, wenn das Dach mit soliden Metalldachplatten (verzinktes Stahl- oder Aluminiumblech) eingedeckt wurde.

Deren besondere Sturmfestigkeit erreichen diese Platten durch eine sichere Befestigung mit Schrauben am Dachstuhl. Diese Dachpfannen aus Metall, wie sie z. B. Luxmetall

anbietet, halten nicht nur Stürmen stand, sondern sind auch aufgrund ihrer glatten Oberfläche sehr alterungsbeständig, schmutzabweisend, korrosionsfest und gegen Regen- sowie Hageleinwirkungen geräuschmindernd. Überdies weisen sie ein sehr geringes Gewicht auf und eignen sich auch gut für Altbaurenovierungen. Meist muss deshalb der Dachstuhl nicht extra verstärkt werden.

Mehr Infos: www.luxmetall.de

IMPRESSUM

Publikation für Mecklenburg-Vorpommern

Herausgeber:
Landesverband Haus & Grund
Mecklenburg-Vorpommern e.V.
Heinrich-Mann-Str. 11/13, 19053 Schwerin
T 03 85-57 77-410

Redaktion M-V: Erwin Mantik
Haus & Grund M-V e.V.
Bosselmannstr. 11 a, 19063 Schwerin
T 03 85-2 07 52 13
M 01 72-3 85 89 59
mantik@hugmv.de

Anzeigenaufträge und Zuschriften:
Bitte an die Redaktion M-V senden.

Druckauflage: 1.583 (III. Quartal 2015)

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

Jahrgang 25

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.

Immobilienkäufer müssen vorerst keine stark steigenden Zinsen für Kredite fürchten

Lockere Zinspolitik erhält gute Konditionen für Darlehen

Kürzlich entschied die Europäische Zentralbank, den Leitzins weiterhin unverändert bei 0,05 Prozent zu belassen. Diese Ankündigung sowie der schleppende Wirtschaftsaufschwung in Europa erhalten für Immobilienkäufer auch im Winterhalbjahr weiterhin gute Finanzierungsbedingungen.

So erhalten im Vergleich bei sogenannten „Bestanbietern“ Immobilienkäufer oder Häuslebauer zehnjährige Darlehen bereits unter 1,5 Prozent. Diese Konditionen für Immobilienkredite haben sich seit Monaten kaum bewegt und eine Zinswende ist demnach kurzfristig nicht zu erwarten.

Nach Angaben der Interhyp erhalten Kreditnehmer durch das niedrige Zinsniveau für eine Mo-

natsrate von 1.000 Euro bei dreiprozentiger Anfangstilgung ein 10-Jahres-Baudarlehen über 260.000 Euro. Die Konditionen befinden sich über alle Laufzeiten hinweg nahe einem Allzeittief. Kredite mit fünfjähriger Zinsbindung liegen nach Berechnungen von Interhyp bei rund 1,1 Prozent, Kredite mit 15-jähriger ab 2 Prozent und Kredite mit 20-jähriger Zinssicherheit ab 2,25 Prozent.

Mit höheren Zinskonditionen könnten Kreditnehmer künftig vor allem dann rechnen, wenn die EZB-Maßnahmen deutlich und dauerhaft Wirkung zeigen. Auch eine

Änderung der Zinspolitik in den USA könnte mittelfristig eine Zinswende anzeigen.

Mehr Infos: www.interhyp.de



Foto: EZB

Zivilprozesskosten-Abzug:

Nur bei Existenzgefährdung des Klägers möglich

In der Praxis kommt es immer wieder zu Rechtsstreitfällen zwischen Mietern und Vermietern, wenn dies in Fällen des massiven Zahlungsverzugs private Vermieter fast an den Rand des Ruins treibt.

Vor rund zwei Jahren wurde ausdrücklich gesetzlich geregelt, wann in Rechtsstreitfällen Zivilprozesskosten als „außergewöhnliche Belastungen“ steuerlich abziehbar sind.

Danach käme dies für Haus-, Wohnungs- oder Grundeigentümer als Steuerzahler nur infrage, wenn diese z. B. ohne einen solchen Pro-

zess nachweisbar in existenzielle Gefahr kommen könnten, also durch ihre Existenzgrundlage verlieren. Zu dieser Linie ist inzwischen auch der Bundesfinanzhof zurückgekehrt, nachdem er die Voraussetzungen für den Abzug von Zivilprozesskosten zunächst im Jahr 2011 auch für Vermieter gelockert hatte.

Haus & Grund M-V



Alle Regionalseiten dieses Magazins können Sie auch im Internet unter

www.hugmv.de

in der Rubrik „H & G Magazin“ als PDF-Dokument herunterladen.

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. 03868/4309-0 Fax: 03868/4309-28
www.vomek.de lubesse@vomek.de

Übertragung halber Grundstücksanteile unter Geschwistern

Der Erwerb des Miteigentumsanteils von Geschwistern ist mit Blick auf die Befreiungsvorschriften im Grunderwerbsteuergesetz von der Grunderwerbsteuer befreit. So urteilte das Finanzgericht Düsseldorf am 16.07.2014 (AZ. 7 K 1201/14 GE).

Nicht selten übertragen Haus-, Wohnungs- und Grundstückseigentümer aufgrund dieser steuerlichen Vorteile ihre Immobilien bereits zu Lebzeiten auf ihre Kinder. So lässt sich die Wahrscheinlichkeit von Streitigkeiten verringern und erheblich Erbschaftsteuer vermeiden. Bei einem derartigen Szenario der vorweggenommenen Erbfolge fällt in der Regel auch keine Grunderwerbsteuer an.

Der Sachverhalt im zugrundeliegenden Fall gestaltete sich etwas komplizierter. Ursprünglich hatte eine Mutter ihr Wohngrundstück unter Einräumung eines lebenslangen Nießbrauchsrechts auf ihre Tochter übertragen. Anschließend hatte sie ihr die Hälfte eines weiteren Grundstücks unter der Auflage übertragen, dass sie das erste Grundstück zur Hälfte auf ihr zweites Kind – ihren Sohn – übertrug.



Das jedoch war nach Meinung des Finanzamts eine von der Steuerfreiheit ausgenommene Übertragung unter Geschwistern. Aufgrund der Komplexität lag hier nach Auffassung des Finanzgerichts ein Sonderfall vor.

Insgesamt sind zwei Befreiungsvorschriften zu beachten:

1. Bei Verwandtschaft in gerader Linie ist eine Übertragung (also Mutter auf Tochter, Mutter auf Sohn und umgekehrt) von Grundstücken von der Grunderwerbsteuer befreit.
2. Dasselbe gilt bei unentgeltlichen und freigiebigen Zuwendungen.

Beide Vorschriften waren für sich genommen jedoch nicht anwendbar. Denn einerseits lag eine Schenkung unter Geschwistern – dadurch zwischen Verwandten in Seitenlinie und nicht in gerader Linie – vor. Andererseits war das Grundstück mit einem Nießbrauch belastet, was eine Unentgeltlichkeit ausschloss.

Die Übertragung hätte laut Finanzgericht aber auch erst von der

Tochter auf die Mutter und anschließend auf den Sohn erfolgen können – also mit einem Zwischenschritt. Diese beiden Vorgänge wären dann von der Grunderwerbsteuer befreit gewesen!

Zumindest im Fall der vorweggenommenen Erbfolge muss eine solche Interpolation der Befreiungsvorschriften erfolgen – also die fiktive Einbindung eines Zwischenschritts. Im Endeffekt galt damit die Befreiung von der Grunderwerbsteuer auch für die Grundstücksübertragungen zwischen den beiden Geschwistern.

Handelte es sich hierbei um einen Grundsatz oder eine Ausnahme? Für einen „normalen Eigentümer“ schwer zu beurteilen! Um steuerlich nicht ins offene Messer zu laufen, sollten Sie sich vor derartig komplexem Hickhack in Sachen Vermögensübertragung stets steuerlich umgehend beraten lassen.

Übrigens hat das Finanzamt gegen das o. g. Urteil Revision eingelegt, sodass für uns ggf. demnächst erneute Änderungen anstehen!

Ma./Haus & Grund M-V

Bauen und Sanieren:

Kalksandstein sorgt auch im Winter für ein angenehmes Raumklima

Ein fachlich solide gemauertes Haus behält seinen Sachwert über lange Zeiträume. Heute gibt es zum Hausbau die unterschiedlichsten Steinangebote, die im Vergleich zu Leichtbau-Fertighäusern einen deutlichen Wertehaltvorsprung ausweisen.

Insbesondere Kalksandstein fördert dank seiner guten Baustoffeigenschaften in Sachen Wärmespeicherung und Feuchtigkeitsaufnahme die Behaglichkeit in den eigenen vier Wänden merklich.

Mit ihrem speziellen Aufbau aus Kalksandstein, Wärmedämmung sowie Innen- und Außenputz beziehungsweise Verblender wirken Kalksandstein-Außenwände im Prinzip wie eine „natürliche Klimaanlage“. Die besonders hohe Roh-

dichte des schweren Baustoffs trägt entscheidend dazu bei, denn dadurch verfügt dieser über ein sehr hohes Wärmespeichervermögen. Im Sommer speichern die massiven Außenwände die Sonnenwärme, statt sie nach innen abzugeben. Im Winter können durch die Fenster eindringende Sonnenenergie sowie Heizwärme optimal ausgenutzt werden.

Zudem sorgt die außenliegende Wärmedämmung dafür, dass die

gespeicherte Wärme nach innen abgegeben wird und sich nicht nach draußen verflüchtigt.

Bauen mit Kalksandstein zahlt sich aus: Im Winter bleiben die Wohntemperaturen gleichbleibend warm und die Heizkosten gering. Vor allem gleicht Kalksandstein Schwankungen der Raumluftfeuchte aus. Überflüssige Feuchtigkeit wird von den Wänden aufgenommen und bei Bedarf wieder abgegeben.

Voraussetzung dafür ist, dass die Wände nicht durch zu dichte Putze, luftundurchlässige Tapeten oder sonstige, nachteilige Beschichtungen von der Raumluft absolut abgekoppelt werden.



Bauen mit Kalksandstein zahlt sich aus. Aufgrund der guten Speichereigenschaften werden auch die Heizkosten günstig beeinflusst.

Mehr Infos: www.kalksandstein.de

Innenraumdämmungen schaffen Behaglichkeit

Zur sachgemäßen Innendämmung gehören meist mehrere Komponenten

Innendämmungen bestehen in der Regel aus mindestens drei Elementen: einer Tragkonstruktion, dem Dämmstoff sowie der Dampfbremse. Eine separate Dampfbremse wäre immer dann

erforderlich, wenn die Wandbekleidung zusammen mit dem Dämmstoff keinen ausreichenden Widerstand gegen eindringenden Wasserdampf bietet.

Als Ausführungsvarianten könnten z. B. Verbundplatten, bei denen die Deckplatte werkseitig mit dem Dämmstoff verklebt wurde (ggf. mit integrierter Dampfbremse), eine Innendämmung z. B. zwischen einer Holzlattenkonstruktion bzw. komplexe Innenputzsysteme in Frage kommen. Bei letzteren wird der Innenputz (Nassputz) direkt auf die Dämmplatten aufgetragen.

Beispiele für Innendämmsysteme:

- Bei Problemstellen, wo es auf jeden Millimeter ankommt, kann der Einsatz von hochwertigen und teuren Dämmstoffen, wie Vakuum- oder Aerogel-Dämmplatten platzsparend helfen. Das käme für Fensterlaibungen, enge Heizkörpernischen, Rollladenkästen etc. infrage.
- Verbundplatten aus Dämmstoff (Hartschaum oder Mineralwolle) und Gipskarton wahlweise mit integrierter Dampfbremse.
- Holzwolleleichtbau-Verbundplatten mit Dämmstoff (Hartschaum

oder Mineralfaser) wahlweise mit integrierter Dampfbremse oder Innenputz.

- Dämmstoffe zwischen Holzlattenkonstruktion auf altem Innenputz, mit sorgfältig an allen Anschlussstellen dicht ausgeführter Dampfbremse als Innenverkleidung.
- Zellulosedämmung im An- oder Einspritzverfahren zwischen Holzlatten, mit Dampfbremse oder Weichfaserplatte der Innenverkleidung.
- Innenputzsysteme: Dämmplatten aus Polyurethanschaum, Polystyrol oder Mineralwolle gegebenenfalls mit Dampfbremse und Innenputz.
- Schaumglasplatten (dampfdicht) in Bitumen o. ä. Kaltkleber vollflächig aufgeklebt.

Geeignete Dämmstoff-Materialien für Innendämmungen:

- Mineralfaser-Dämmplatten,
- Polystyrolplatten mit oder ohne Kantenfalz,

- Polyurethanplatten mit Nut und Feder,
- Schaumglasplatten,
- Kalziumsilikatplatten,
- Zellulosedämmstoff im An- oder Einspritzverfahren (Flocken),
- Korkplatten und Korkschröt hinter Verkleidungen,
- Schafwolle als Matten,
- Holzweichfaserplatten,
- Aerogel-Dämmplatten oder
- Vakuum-Dämmplatten.

Beim Einsatz aller Dämmstoffe sollte stets die Wärmeleitfähigkeit beachtet werden. Wird z. B. statt eines Dämmstoffs mit der Wärmeleitfähigkeit von 0,04 W/(mK) ersatzweise einer mit nur 0,035 W/(mK) gewählt, verbessert das bei gleicher Dicke die Wärmedämmung die Isolierwirkung um ca. 10 Prozent.

Je kleiner die W-Zahl, um so besser der Wärmeschutz! Letztlich sollten aus Sicherheitsgründen auch die Brandschutzklassen der Dämmstoffe beachtet werden. Billig bedeutet da nicht immer gut! Als Bezeichnungen bedeuten:

A1, A2 = nicht brennbar;
B1 = schwer entflammbar;
B2 = normal entflammbar.

Innendämmungen sollten nur mit dafür ausgewiesenen (möglichst nicht brennbaren) Dämmstoffen ausgeführt werden.

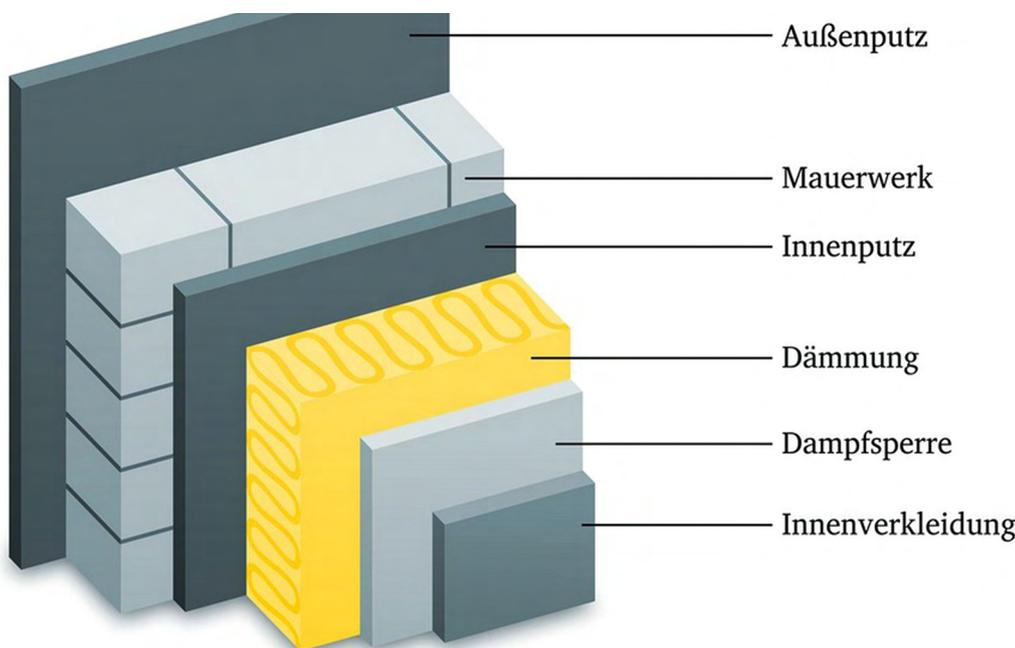
Materialien zur Herstellung von Dampfbremsen:

- Polyäthylenfolien bis etwa 0,3 mm stark,
- Kraftpapiere, auftapeziert oder wie Folien dicht verlegt,
- Dampfbremsspappen,
- Schaumglasplatten für stark feuchtebelastete Räume,
- bitumenhaltige Anstriche mit Heiß- oder Kaltbitumen,
- Dispersionsanstriche z. B. mit Ölfarben,
- PU-Anstriche (doppelt),
- doppelseitige Spezial-Klebebänder,
- vorkomprimiertes Fugendichtungsband,
- Acrykleber, Korkkleber,
- Silikon- oder Acryldichtungsmasse für Fugenverschlüsse.

Alle genannten Materialien unterscheiden sich erheblich in ihrer „dampfbremsenden Wirkung“.

Innenoberflächentemperatur wird um bis zu 4 °C angehoben

Bewohner innendämmter Wohnungen berichten übrigens nach einer Dämmaktion über eine deutlich gestiegene Behaglichkeit in ihrer Wohnung. Das liegt meist daran, dass die Innenoberflächentemperatur der Wand durch die Dämmung um bis zu 4 °C angehoben wird, was sich insgesamt positiv auf das Raumklima in den Wohnräumen auswirkt. Gerade bei älteren Gebäuden kann dieser Zugewinn an Behaglichkeit für Selbstnutzer oder Mieter ganz erheblich sein.



Urteil zu Pflichten einer Wohnungseigentümergeinschaft

Wichtige Sanierungen am Gemeinschaftseigentum müssen alle Eigentümer zahlen

Nicht umsonst lassen kluge Hausverwaltungen jährlich Rückstellungen für Sanierungen und Reparaturen im Haushaltsplan verankern und gemeinschaftlich beschließen. Denn sowohl finanzielle Schwäche, fehlender eigener Nutzen oder ein hohes Alter befreien die Wohnungseigentümer nicht von notwendigen Sanierungs- bzw. Reparaturkosten am Gemeinschaftseigentum, falls diese ggf. vorhandene Rücklagen übersteigen.

Wer dann nicht zahlen kann, könnte sogar schadensersatzpflichtig gegenüber der Eigentümergemeinschaft sein. Wenn im Ernstfall ggf. die Existenz der Gebäude des Grundstückes einer Eigentümeranlage auf dem Spiel steht, müssen alle Eigentümer wichtige Sanierungskosten anteilig tragen. Das trifft regelmäßig auch dann zu, wenn Einzelne von diesen Mängeln nicht direkt betroffen sind. Im beurteilten Fall stritten mehrere Wohnungseigentümer von Keller-, Erd- und Dachgeschosswohnung eines Mehrparteienhauses um die Kostenteile, die für die Sanierung

des Gemeinschaftseigentums einer Kellerwohnung umgelegt werden sollten. Diese war durch eindringende Feuchtigkeit geschädigt und als Baumangel im Gemeinschaftseigentum inzwischen unbewohnbar geworden. Nicht direkt davon betroffene Eigentümer von Erd- und Dachgeschosswohnungen wollten ihre Beteiligung an den Sanierungskosten sowie eine Sonderumlagezahlung verweigern. Im Ergebnis hatten sie jedoch keinen Erfolg.

Der Bundesgerichtshof gab der Klage des Eigentümers der Kellerwohnung auf Zustimmung einer anteiligen Kostenteilung sowie die



Schimmelpilzbelastungen in Innenräumen von Altbauten bewirken gesundheitliche Probleme, weil deren mikroskopisch kleinen, freigesetzte Sporen die Wohnqualität stark beeinträchtigen.

Bildung einer Sonderumlage statt. Somit kann auch ein einzelner Wohnungseigentümer die Sanierung des gemeinschaftlichen Eigentums von der Wohnungseigentümergeinschaft verlangen, wenn das aus dringenden Erfordernissen zwingend ist und eine sofortige Sanierung erfolgen muss. Nach Ansicht der Richter spielen dabei weder finanzielle Schwierigkeiten noch sonstige Gründe einzelner Eigentümer der Anlage eine Rolle. Verhindern Einzeleigentümer

schuldhaft die Beschlussfassung über eine entsprechende Maßnahme, werden sie schadensersatzpflichtig, so das Urteil des BGH vom 17.10.2014 (Az. V ZR 9/14).

Zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung einer Wohnungseigentümergeinschaft gehört jeweils die zyklische Sanierung oder Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums. Das stärkt gleichzeitig die Position eines von Mängeln allein betroffenen Miteigentümers innerhalb der Gemeinschaft. Ohne gemeinschaftlichen Beschluss darf jedoch grundsätzlich keiner der Eigentümer zur Zahlung verpflichtet oder gar finanziell überfordert werden. Doch bei den Sanierungsmaßnahmen ist stets das „Gebot der Wirtschaftlichkeit“ zu beachten. Ist allerdings die Erhaltung des Gemeinschaftseigentums bedroht, hat die mangelnde finanzielle Leistungsfähigkeit eines Einzelnen im Interesse des Ganzen zurückzutreten.

Ma./Haus & Grund M-V

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
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 95/5 66 71 00	Termine nach telefonischer Beratung	17033	Neubrandenburg	Südbahnstraße 17
Neustrelitz	Rainer Urbanek	0 39 81/44 26 43	Termine nach telefonischer Vereinbarung	17235	Neustrelitz	Louisenstraße 18
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	Mi 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	19053	Schwerin	Heinrich-Mann-Straße 11/13
Geschäftsstelle	Manfred Engel	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
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