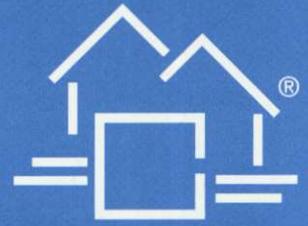


HAUS & GRUND

IM LANDKREIS SCHAUMBURG



AUSGABE **8**
April 2008



Seite 10

Haus & Grund-Verein
Obernkirchen:
Jahreshauptversammlung
sehr gut besucht /
Mitgliederwerbung
gestartet

Seite 14

Haus & Grund-Verein
Bad Nenndorf:
Interview mit Jürgen
Lindner zur Indexmiete

Seite 16

Haus & Grund-Verein
Bückeburg:
Der Energieausweis
als zusätzlicher Passus
im Mietvertrag

Seite 17

Haus & Grund-Verein
Rodenberg:
Informative
Jahreshauptversammlung

Lazaros Mourouzidis neuer Schatzmeister

Jahreshauptversammlung sehr gut besucht / Mitgliederwerbung gestartet



Bei der Jahreshauptversammlung reichte der Platz für die Mitglieder gerade so aus.

Immer wieder mussten Stühle nachgeholt werden: Rund 70 Mitglieder nahmen an der Jahreshauptversammlung von Haus & Grund Schaumburg-Obernkirchen in der Gaststätte Rhodos teil. Der Vorsitzende Friedbert Wittum teilte zunächst mit, dass sich Haus & Grund Schaumburg-Obernkirchen und die Schaumburger Wirtschaftsdien-

ste GbR – vertreten durch den Geschäftsführer Werner Struckmeier – im Januar 2008 getrennt haben und die Zusammenarbeit eingestellt wurde. Der Verein bietet seinen Mitgliedern jedoch nach wie vor umfassend den WirtschaftRat, BauRat, RechtsRat und HausRat an. Interessierte erhalten

ihn während der Sprechstunden – montags von 16 bis 17 Uhr – im Anwaltsbüro in Obernkirchen (Lange Straße 53).

Anfang des Jahres wurde eine Mitgliederwerbung gestartet, bei der es interessante Reisen zu gewinnen gibt – zum Beispiel nach Norwegen, Italien und Portugal. Die Mitgliederwerbung läuft bis zum Jahresende 2008. Unterlagen können in der Geschäftsstelle abgegeben werden.

Als neuer Schatzmeister wurde Lazaros Mourouzidis gewählt. Gerd Baake wurde als Schriftführer einstimmig bestätigt. Der Vorstand wurde einstimmig entlastet.

Nach diesen Formalien folgten unter reger Beteiligung der Mitglieder die angekündigten Referate. Die Diplom-Ingenieurin Sylvia Benedix klärte die Anwesenden über Verbrauchs- und Bedarfsausweis auf, der am 1. August zur Pflicht wird. Mitglied und Architekt Volker Wehmeyer brachte aktiv sein Fachwissen zu diesem Thema ein, so dass von der Expertendiskussion die gesamte Versammlung profitierte.

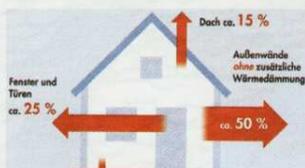
Friedbert Wittum, zugleich Fachanwalt für Erbrecht, brachte der Versammlung unter lebhafter Beteiligung des Publikums die Tücken des Berliner Testaments näher. Die Steuerberaterin Ingrid Beelenherm erklärte die Grundpfeiler des geplanten Erbschaftssteuerrechts, das noch in diesem Jahr in Kraft treten soll. Zu allen drei Referaten gibt es schriftliche Unterlagen, die von den Mitgliedern in der Geschäftsstelle abgeholt werden können.

Zum Abschluss der Versammlung teilte der Vorsitzende mit, dass die geplante Reise nach Ungarn vom 23. bis 27. April stattfinden wird. Erstmals konnten die Reisenden bestimmen, ob die Reise vier oder fünf Tage dauern soll. 95 Prozent der Teilnehmer sprachen sich für fünf Tage aus.

Verheizen Sie Ihr Geld nicht durch die Außenwand!

Mit einer Fassadendämmung sieht Ihr Haus nicht nur gut aus. Sie sparen auch bares Geld durch Heizkostensparnis!

Sprechen Sie uns an, wir beraten Sie gern.



WERNER KÖPPER
Malerfachbetrieb GMBH



31691 Seggebruch
Tallenser Str. 22
Tel.: 05724 / 8917

Fax: 05724 / 2514 · www.malerteamwk.de · malerteamwk@teleos-web.de

Alles aus einer Hand!

Konrad Becker
Inh. Kerstin Becker

MEISTERBETRIEB

Elektro • Heizung • Sanitär



Elektroinstallation
Sanitäre Einrichtungen
Photovoltaikanlagen
Heizungsbau-Kundendienst



Hauptstraße 12 · 31559 Hohnhorst · Tel. 05723/8450 · Fax 8 29 99

Was ist überhaupt was?

Energieausweise und Energieparberatung

Die neue Energieeinsparverordnung (EnEV) ist im Herbst vergangenen Jahres in Kraft getreten. Mit der EnEV 2007 wird der Energieausweis für Bestandsgebäude ab 1. Juli 2008 schrittweise Pflicht. Das bedeutet, dass für Wohngebäude oder Wohnungen, die bis 1965 fertig gestellt wurden und die vermietet beziehungsweise verkauft werden sollen, dem Interessenten auf Nachfrage ab dem 1. Juli ein Energieausweis für das Gebäude vorgelegt werden muss.

Bei den bedarfsorientierten Nachweisen möglich, da diese von den tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten wie Wand- und Dachaufbauten abhängen und somit verbrauchs- und insbesondere nutzer-unabhängig sind.

Bei einem so genannten Bedarfsausweis wird eine komplette energetische Berechnung des Hauses durchgeführt. Die vorhandene dämmtechnische Qualität der Außenbauteile, die Anlagentechnik und Wärmebrücken werden berücksichtigt. Bei einem Verbrauchsausweis hingegen ist zur Ausstellung lediglich die Angabe der Wohnfläche und der Heizkostenverbrauch (inklusive der Kosten der zentralen Warmwasseraufbereitung) der vergangenen drei Jahre erforderlich. Dementsprechend liegen die Kosten für einen Verbrauchsausweis bei rund 50 Euro, während für einen Bedarfsausweis etwa 350 Euro bei einem Ein- und Zweifamilienwohnhaus fällig werden können.

Empfehlenswert ist der Bedarfsausweis dennoch für jene Eigentümer, die ihr Objekt energetisch aufwerten und modernisieren wollen, da Schwachstellen dem Aussteller bereits bei der Berechnung auffallen. Der Verbrauchsausweis hingegen kommt vor allem jenen Eigentümern zu Gute, die lediglich die an sie gestellten gesetzlichen Anforderungen erfüllen möchten. Sind Maßnahmen für kostengünstige Verbesserungen der energetischen Eigenschaften des Hauses möglich, so sind diese in Form von kurz gefassten Hinweisen auf dem Energieausweis zu vermerken.

Die Kosten für einen Bedarfsausweis liegen bei 250 Euro bei kleineren und bei 350 Euro bei größeren Mehrfamilienwohnhäusern. Die von Ihnen noch zu leistende Zuzahlung für die Vor-Ort-Beratung eines Ein- oder Zweifamilienwohnhauses mit durchschnittlichem Schwierigkeitsgrad beläuft sich auf rund 600 Euro.

Bitte beachten Sie, dass eine Vor-Ort-Beratung und der Energieausweis grundsätzlich nichts miteinander zu tun haben. Wenn Sie eine Vor-Ort-Beratung für Ihre Immobilie haben durchführen lassen, entbindet Sie das nicht von Ihrer Pflicht

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß der §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Energiebedarf

Endenergiebedarf: 262 kWh/m²a
CO₂-Emissionen: 51,1 kg/m²a

Primärenergiebedarf: 280,3 kWh/m²a

Nachweis der Einhaltung des § 3 oder § 9 Abs. 1 der EnEV

Energiebedarf		Energetische Qualität der Gebäudeteile	
max. Anforderung	260,2 kWh/m²a	Gebäude-Wärmeleitfähigkeit	0,747 kWh/m²K
max. Anforderung	171,2 kWh/m²a	max. Anforderung	0,002 kWh/m²K

Endergiebedarf „Normverbrauch“

Energieart	Heizung	Warmwasser	Abkühlung	Gesamt in kWh/m²a
Heizung	136,4	30,8	—	167,2
Warmwasser	—	—	—	—
Abkühlung	—	—	—	—

Vergleichswerte Endergiebedarf

Sonstige Angaben

Das Gebäude ist ein...
 Ein- oder Zweifamilienwohnhaus
 Mehrfamilienwohnhaus
 Hotel
 Bürogebäude
 Industrie- und Gewerbegebäude
 Sonstige

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das vorliegende Berechnungsverfahren ist nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) durchgeführt worden. Insbesondere wegen dieser Punkte sind die Angaben im Energieausweis zu beachten: ...

Sowohl beim „Bedarfsausweis“ (oben) als auch beim „Verbrauchsausweis“ (rechts) kann über die farbigen Diagramme der grobe Vergleich des Hauses mit anderen Objekten erfolgen.

Für vergleichbare Gebäude jüngerer Datums besteht die Verpflichtung zum Vorhalten eines Energieausweises erst ab dem 1. Januar 2009. Die Ausweise sollen die vorhandene Energieeffizienz eines Gebäudes über ein einfaches Diagramm verdeutlichen und beispielsweise Vergleiche des betrachteten Hauses mit einem Neubau ermöglichen. Außerdem soll einem Miet- oder Kaufinteressenten die Gelegenheit gegeben werden, verschiedene Häuser energetisch direkt zu vergleichen.

Energieausweise für Vermietung und Verkauf können auf der Basis des berechneten, theoretischen Energiebedarfs oder des tatsächlichen Energieverbrauchs erstellt werden. Die angestrebte Vergleichsmöglichkeit ist allerdings nur

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß der §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Energieverbrauchskennwert

Energieverbrauch für Warmwasser: ✓ enthalten / ✗ nicht enthalten

Das Gebäude wird auch gekühlt, der typische Energieverbrauch für Kühlung beträgt bei zeitgemäßem Geräten etwa 8 kWh/a pro Gebäudenutzfläche und ist im Energieverbrauchskennwert nicht enthalten.

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Energieart	Messperiode	Heizung		Kühlung	Warmwasser	Kesselwert
		2006	2007			
Heizung	01.01.06-31.12.06	105,5	105,5	—	—	105,5
Warmwasser	01.01.06-31.12.06	—	—	—	—	—
Kühlung	01.01.06-31.12.06	—	—	—	—	—
Gesamt						173,6

Vergleichswerte Endergiebedarf

Erläuterungen zum Verfahren

Das vorliegende Berechnungsverfahren ist nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) durchgeführt worden. Insbesondere wegen dieser Punkte sind die Angaben im Energieausweis zu beachten: ...

nach EnEV, einem potenziellen Miet- oder Kaufinteressenten einen Energieausweis vorzeigen zu müssen. Dieser ist allerdings nach erfolgter Vor-Ort-Beratung recht einfach zu erstellen.

- Der Verein Haus & Grund Schaumburg-Obernkirchen bietet seinen Mitgliedern in Zusammenarbeit mit dem Ingenieurbüro Wehmeyer eine allgemeine Erläuterungsstunde zum Thema Energieausweis und Energieberatung zum Preis von zehn Euro je Teilnehmer an. Die erste Sprechstunde beginnt am Montag, 5. Mai, um 16 Uhr im Anwaltsbüro in Obernkirchen (Lange Straße 53).

Claudia Völkening (Dipl.-Ing. FH)
Ingenieurbüro Wehmeyer

Ein ganzes Bündel an Neuerungen

Die Reform des Erbschaftsteuer- und Bewertungsrechts

Am 6. Dezember 2007 veröffentlichte die Bundesregierung den Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Erbschaftsteuer- und Bewertungsrechtes. Dieser Regierungsentwurf sieht ein ganzes Bündel von Neuerungen vor – insbesondere im Bewertungsmaßstab, der nunmehr grundsätzlich im gemeinen Wert (Verkehrswert) besteht, den Verschonungsbeträgen für Betriebs- und Grundvermögen, den persönlichen Freibeträgen und dem Steuertarif. Beispielhaft soll auf die geplanten Veränderungen bei der Bewertung von Grundvermögen (nicht Betriebsvermögen) eingegangen werden. Um Grundvermögen realitätsgerecht abzubilden und zu bewerten, sieht der Entwurf zum Bewertungsgesetz insbesondere die Bewertung mit dem Verkehrswert vor (§ 177 BewGE).

a) Unbebaute Grundstücke

Der Wert von unbebauten Grundstücken ist wie bisher nach der Fläche und den aktuellen Bodenrichtwerten zu ermitteln. Der bisherige Bewertungsabschlag von 20 Prozent entfällt künftig. Somit sind diese Grundstücke eventuell künftig mit einem höheren Wert anzusetzen.

b) Bebaute Grundstücke

Nach dem Entwurf wird zwischen verschiedenen Grundstücksarten unterschieden. Die jeweilige

Grundstücksart ist für die Wahl des Bewertungsverfahrens entscheidend. Als Bewertungsverfahren sind anzuwenden:

- das Vergleichsverfahren (Regelfall),
- das Ertragswertverfahren oder
- das Sachwertverfahren.

Das Vergleichsverfahren kommt regelmäßig bei Wohnungseigentum, Ein- und Zweifamilienhäusern zur Anwendung. Der Marktwert des Grundstücks wird aus tatsächlich realisierten Kaufpreisen von anderen Grundstücken abgeleitet.

Das Ertragswertverfahren soll nach dem Entwurf bei so genannten Renditeobjekten zur Anwendung kommen. Es handelt sich dabei um bebaute Grundstücke, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung im Vordergrund steht. Gemeint sind Mietwohngrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke, für welche eine übliche Miete ermittelt werden kann. Hierbei sind Bodenwert und Gebäudewert getrennt zu ermitteln.

In allen sonstigen Fällen soll der Wert nach dem Sachwertverfahren ermittelt werden (Auffangfunktion). Insbesondere kommt dieses Verfahren bei den Grundstücken zur Anwendung, bei denen die Herstellungskosten wertbestimmend sind. Bei vermieteten Wohngrundstücken sieht der neue § 13c ErbStGE einen Verschonungsabschlag von 10 Prozent vor, welcher allerdings an einen 15-jährigen

Behaltenszeitraum geknüpft ist. Der Erhöhung der Wertansätze begegnet der Gesetzgeber durch die Erhöhung von Freibeträgen und der Senkung der Steuersätze durch Anhebung der Bemessungsgrundlage in bestimmten Fällen.

Weitere Änderungen sind insbesondere vorgesehen hinsichtlich der Besteuerung von nicht fälligen Ansprüchen aus Lebens-, Kapital- und Rentenversicherungen. Diese werden künftig mit dem Rückkaufwert zu bewerten sein (bisher zwei Drittel der eingezahlten Prämien).

Das neue Recht soll voraussichtlich im ersten Halbjahr 2008 in Kraft treten, eine Rückwirkung zum 1. Januar 2007 soll es nicht geben. Somit gilt das neue Recht für alle Vorgänge, die der Erbschaft- oder Schenkungsteuer unterliegen, ab dem Zeitpunkt der Verkündung. Das angekündigte Wahlrecht (zwischen altem und neuem Recht) wird es nur in Erbfällen geben.

Ingrid Beelenherm Steuerberaterin

Ingrid Beelenherm ist Vertragspartnerin von Haus & Grund Schaumburg-Obernkirchen. Kontaktaufnahmen für Vereinsmitglieder sind während der Sprechstunden montags zwischen 16 und 17 Uhr im Anwaltsbüro in Obernkirchen (Lange Straße 53) möglich.

	Neues Recht		Altes Recht	
Steuerklasse I	Ehegatte	500.000 Euro	Ehegatte	307.000 Euro
	Kinder und Kinder verstorbener Kinder	400.000 Euro	Kinder und Kinder verstorbener Kinder	205.000 Euro
	Enkel	200.000 Euro	Enkel	51.200 Euro
	Sonstige	100.000 Euro	Übrige Personen	51.200 Euro
Steuerklasse II	Eltern, Geschwister, Nichten und Neffen	20.000 Euro	Eltern, Geschwister, Nichten und Neffen	10.300 Euro
Steuerklasse III	Eingetragene Lebenspartner	500.000 Euro		
	Sonstige	20.000 Euro	Sonstige	5.200 Euro

Die Übersicht zeigt die persönlichen Freibeträge vor und nach der Erbschaftsteuerreform gemäß § 16 ErbStG-E bzw. § 16 ErbStG

Die Knöllchen von Obernkirchen

Haus & Grund-Verein übernimmt Strafzettel bis zu 20 Euro für Neumitglieder

In Obernkirchen wird der ruhende Verkehr durch einen Bediensteten der Stadt regelmäßig überwacht – und es werden entsprechende Knöllchen verteilt. Haus- und Grundeigentümer und Geschäftsleute sehen sich mit Beschwerden ihrer Besucher konfrontiert, weil diese nach dem Besuch eines Geschäfts oder eines Freundes oder Bekannten immer wieder ein Strafmandat an der Scheibe ihres Fahrzeugs vorfinden.

Der Verein Haus & Grund Schaumburg-Obernkirchen setzt sich seit Jahren dafür ein, dass Obernkirchen eine attraktive, liebenswerte Innenstadt erhält und diese durch viele Gäste und Besucher belebt wird. Der Verein hält daher die Art und Weise der Verkehrsüberwachung für kontraproduktiv und bezweifelt, dass dadurch das Ziel „attraktives, liebenswertes Obernkirchen“ erreicht oder gefördert wird.

Seit Jahren gibt es in Obernkirchen die „OK Obernkirchen“-Gutscheine, herausgegeben vom Wirtschaftsförderungsverein, die Vergünstigungen bei Einkäufen oder Nutzung von Leistungen gewähren. Haus & Grund Schaumburg-Obernkirchen beteiligt im Jahr 2008 an dieser Aktion und gibt einen Gutschein bis zu 20 Euro heraus. Ein Neumitglied kann sich damit für das erste Jahr der Mitgliedschaft ein Strafmandat bis zur Höhe von 20 Euro auf den Mitgliedsbeitrag anrechnen lassen. Unter Vorlage des Strafmandats bezahlt Haus & Grund Schaumburg-Obernkirchen das Knöllchen.

Der Obernkirchner Haus & Grund-Verein legt Wert darauf, dass seine Mitglieder – die Haus- und Grundbesitzer, also auch Geschäftsleute – ihre Besucher, Gäste und Kunden empfangen können, ohne dass diese mit der Zahlung eines Strafmandats belästigt werden. Das Einkäufen oder Besuchen der wunderschönen Stadt Obernkirchen darf nicht mit Strafe belegt werden.



In Obernkirchen sorgen Knöllchen immer wieder für Verdruss.

Es wird nicht verkannt, dass genügend Parkmöglichkeiten vorhanden sind und dass es auch notorische Parksünder geben wird. Wenn aber Besucher und Kunden durch ein entsprechendes Parkleitsystem oder durch persönliches und freundliches Ansprechen auf kostenlose, stadtnahe Parkmöglichkeiten hingewiesen werden, nutzt das der Stadtentwicklung weit mehr, als die Verärgerung der Besucher und Gäste der Stadt durch Strafmandate.

Es gibt Städte und Gemeinden, die die ersten zwei bis vier Stunden des Parkens völlig kostenfrei gewähren. Sie fördern damit die Bereitschaft von Gästen, Besuchern und Kunden die Stadt aufzusu-

chen und diese entspannt – ohne Angst vor einem Strafmandat – genießen zu können.

Solange sich die Verantwortlichen der Stadt Obernkirchen dazu nicht durchringen können, hilft der Verein Haus & Grund Schaumburg-Obernkirchen im Sinne einer aktiven Stadtentwicklung, in dem es ein Strafmandat in Höhe von bis zu 20 Euro für Neumitglieder übernimmt.

Friedbert Wittum

Rechtsanwalt

Vorsitzender Haus & Grund

Schaumburg-Obernkirchen

HEIZUNG * SANITÄR * SOLARANLAGEN

Heinz-Dieter Knief

Beratung · Planung · Ausführung · Service



**Heizkosten
optimieren!**

Wir beraten Sie gern!



Hauptstraße 35 · 31552 Apeln

Telefon: 0 50 43 / 15 05 · Fax 0 50 43 / 51 99

Mail: h-d.knief@t-online.de

Glaseri Wischnewski
Glas + Fenster

Wir liefern:

Holz- u. Kunststofffenster
Glas
Ganzglastüren
Überdachungen
Reparaturen

Vermietung:

Arbeitshebebühne
15 m Arbeitshöhe

Büro

31737 Rinteln, Die Drift 11
Tel. 0 57 51 / 95 83 94

Werkstatt

31737 Rinteln/Möllenbeck,
Lemgoer Str. 3
Tel. 0 57 51 / 4 17 38

Tag & Nacht: 0170 - 4 71 99 04

HAUS & GRUND IM SCHAUMBURGER LAND