



Erbaurecht: Betagt, aber topaktuell

Das Erbaurecht wird in diesem Jahr 90 Jahre alt. Im Jahr 1919 wurde es in das Grundgesetz aufgenommen. Ursprünglich gedacht, um mehr Haushalten zum Eigenheim zu verhelfen, hat es in Deutschland mit mehr Vorurteilen zu kämpfen, als beispielsweise in Großbritannien. „Dabei bleibt es weiter topaktuell“, meint Landesgeschäftsführer Tibor Herczeg.

Denn der Vorteil des Erbaurechts liegt auf der Hand: Der Käufer spart sich die Finanzierung des teuren Bodens. Statt dessen zahlt er jeden Monat eine vergleichsweise niedrige Pachtgebühr. Herczeg: „Gerade in der Anfangsphase drücken Zins und Tilgung oft schmerzhaft, besonders in großstädtischen Lagen mit hohen Bodenpreisen“. In manchen Gegenden Niedersachsens erreicht der Anteil der Grundstückskosten am Gesamtpreis über 30 Prozent. Vor allem Geringverdiener und Familien verzichten daher häufig auf den Bau oder Kauf.

Günstige Wohnungen für Mieter
Seine Stärke spielt das Erbaurecht bei hohen Bauzinsen aus. Aber auch in der jetzigen Finanzkrise. Weil Banken nur zögerlich Immobilienkredite vergeben, sehen viele Gemeinden die Chance, kommunale Wohnungen so-

zialverträglich zu privatisieren, und gleichzeitig die öffentlichen Haushalte zu sanieren. Die kommunale Wohnungsgesellschaft behält das Grundstück und bezieht Einnahmen aus dem Erbbauzins. Die bisherigen Mieter erwerben sehr preiswertes Wohneigentum, häufig in zentraler Lage. Selbst die Summe eines dafür aufgenommenen Kredites plus Erbbauzins kann weit unter den Kosten der vormaligen Miete liegen, wie Beispiele belegen.

Tipp: Erkundigen Sie sich direkt beim Liegenschaftsamt Ihrer Gemeinde, ob die Vergabe neuer Erbaurechte geplant ist. Anlaufstelle sind auch die Kirchen. Als größter Grundbesitzer Deutschlands stellen sie gern Erbaugrundstücke zur Verfügung.

Wo Licht ist, ist auch Schatten.

Da der Pachtzins regelmäßig an die Entwicklung des Grundstückswertes angepasst werden darf, können steigende Erbpachtzinsen den finanziellen Vorteil über kurz oder lang zunichte machen. Oft werden bereits bei Vertragsunterzeichnung entsprechende Anpassungsvereinbarungen getroffen. Um spätere Meinungsverschiedenheiten zu vermeiden, sollte

Gemeinsam haben wir viel erlebt.



Gemeinsam feiern wir.

6. September '09

(am Alsee b. Osnabrück)

die entsprechende Klausel an einen amtlichen Index gekoppelt werden, z.B. den Lebenshaltungsindex oder den Diskontsatz der Bundesbank.

Vorsicht ist auch geboten bei Regelungen, die den so genannten „Heimfall“ betreffen. Verstößt ein Erbbauberechtigter gegen Verpflichtungen, die die Vertragspartner aushandeln, kann das Gebäude bereits vor Ablauf des Vertrags - selbstverständlich nach Zahlung einer Entschädigung - in den Besitz des Grundstückseigentümers übergehen. „Wenn Gründe, wie „dringender Eigenbedarf“ vorgeschoben werden, sind juristische Auseinandersetzungen vorprogrammiert“, warnt Herczeg.

Grundsätzlich gilt für Käufer, möglichst langfristig Rechtssicherheit zu erhalten, bevor sie sich für ein Erbaurechtsmodell entscheiden.

Tipp: Nutzen Sie das Angebot des Verband Wohneigentum und lassen Sie sich vor der endgültigen Entscheidung beraten. Vertragsanwälte des Landesverbandes beantworten auch ihre Fragen zum Erbaurecht (s. Termine auf S.III).

Stichwort: Erbaurecht

Das Erbaurecht (auch Erbpacht) gibt dem Erbauberechtigten gegen Zahlung eines Entgeltes (Erbbauzins) das Recht, auf fremdem Grundstück ein Bauwerk zu errichten und zu nutzen. Grundlage ist ein Erbaurechtsvertrag, der in der Regel über 50, 60 oder 99 Jahre abgeschlossen wird. Der Erbauberechtigte muss das errichtete Gebäude nach Ablauf der vereinbarten Zeit nicht vom Grundstück entfernen. Er erhält eine Vergütung für den Gebäudewert.

Das Erbaurecht muss im Grundbuch an erster Rangstelle in Abteilung II eingetragen werden. So wird sichergestellt, dass es bei einer

Zwangsversteigerung des Grundstücks fortbesteht. Eigentümer des Bauwerks ist der Erbauberechtigte und nicht der Grundstückseigentümer (Erbaurechtsgeber). Erlischt das Erbaurecht, wird der Grundstückseigentümer zum Eigentümer des Bauwerks.

Das Erbaurecht kann wie ein Grundstück veräußert, vererbt und belastet werden. Es wird deshalb in ein eigenes Grundbuch eingetragen, das sog. Erbaugrundbuch, das neben dem Grundstücksgrundbuch neu angelegt wird. Der Erbaurechtsvertrag enthält die vertraglichen Vereinbarungen zwischen den Beteiligten.

Wohnraumanpassung bringt neue Freiheit

Horst H. aus O. ist ein zufriedener Mensch. Obwohl er unter einer schweren Erkrankung leidet, die ihn immer häufiger in den Rollstuhl zwingt, genießt er den Ruhestand gemeinsam mit seiner Frau.

Vor sieben Jahren sah seine Lage noch ganz anders aus. „Mit Gehhilfe und Rollstuhl kam ich die Stufen am Hauseingang nicht mehr runter“, erinnert sich der Ruheständler. Nur noch mit tatkräftiger Unterstützung seiner Frau oder mit fremder Hilfe konnte er sein Haus verlassen, um einzukaufen oder den Treffen der örtlichen Siedlergemeinschaft beizuwohnen. Es drohten Vereinsamung oder ein Umzug in ein Pflegeheim.

Erst ein Umbau des Einfamilienhauses gab H. die gewohnte Freiheit wieder. Das Erdgeschoss wurde um Wohnzimmer, Bad und Küche erweitert. Über eine Rampe an der Terrasse hinter dem Haus rollt H. seither mit seinem neuen Elektrorollstuhl auf öffentliche Wege. Die obere Etage bewohnt heute der Sohn mit seiner Familie.

Welche Fördermittel gab es?

Unterstützung für die Wohnraumanpassung übernahm die Krankenkasse. Sie bezahlte rezeptpflichtige Hilfsmittel. Die Pflegekasse steuerte einen Pauschalbetrag bei. Zusätzlich kamen rund 20 Prozent der Gesamtinvestition als Zuschuss von der landeseigenen N-Bank.

Wohnberatung ab Sommer 2009

„Es muss nicht immer gleich ein großer Umbau sein“, meint Dipl. Ing. Torsten Mantz. Oft erleichterten schon kleine Anpassungen das tägliche Leben. Nach seiner Zertifizierung zum Wohnberater beantwortet er ab Juli 2009 Fragen zur alten- und behindertengerechten Anpassung von Wohnungen und Häusern. Am Telefon oder im persönlichen Gespräch hilft er bei der Planung und Umsetzung. Sollte eine Wohnungsanpassung allein nicht mehr ausreichen, sucht er gemeinsam mit den Betroffenen und Angehörigen nach geeigneten Wohnformen für ein weitgehend selbstbestimmtes Wohnen im Alter.

Umgeben von sattem Grün und bunten Blumenrabatten schmiegt sich der Anbau an das frühere Einfamilienhaus. Die flach ansteigende Rampe legt H. ohne fremde Hilfe im Elektrorollstuhl zurück. Die großflächige Dachterrasse nutzt der Sohn mit seiner Familie.



Der Elektrorollstuhl steht immer einsatzbereit neben der Wohnungstür. Die kleine Schwelle zur Terrasse bewältigt H. (r.) problemlos. Ein Handlauf an der Rampe zum Garten gibt zusätzliche Sicherheit.

Das Bad bietet ausreichend Bewegungsfreiheit für Rollstuhl und Gehhilfe. Die sanitären Anlagen sind gut erreichbar. Nur die Duschwanne würde H. heute durch eine bodengleiche Dusche mit Bodenfliesen ersetzen. Obwohl die Kante nur wenige Zentimeter misst, stellt sie eine beschwerliche Hürde für den Rollstuhl dar.



Horst H. an seinem Lieblingsplatz neben der Eingangstür. Vom Sessel aus genießt er den Blick auf Terrasse und Garten.

Kennen Sie ähnliche Beispiele?

Senden Sie (Original-) Texte und Fotos an presse@wohneigentum-nds.de (Achtung: Zeitungsausschnitte nur eingeschränkt verwendbar). Auf der Homepage des Landesverbandes, www.wohneigentum-nds.de finden Sie das Dokument als PDF-Datei zum Herunterladen.

Seminare für Ehrenamtliche

Ab März 2009 startet der Verband Wohneigentum eine neue Schulungsserie für ehrenamtliche Helfer im Landesverband. 17 unterschiedliche Tageslehrgänge in Osnabrück, Oldenburg und Hannover widmen sich den Themen

- Öffentlichkeitsarbeit
- Buchführung
- Mitgliederwerbung
- Vereins- und Steuerrecht
- Jugendarbeit
- Vereinsmanagement
- Projektentwicklung und
- EDV-Grundlegen etc.

Auch Eigentumswohnungen brauchen Energieausweis

Ab dem 1.1.2009 müssen nicht nur Eigentümer von selbstgenutzten Häusern, sondern auch von Eigentumswohnungen einen bedarfsorientierten Energieausweis vorlegen, allerdings nur bei Vermietung, Verkauf oder Verpachtung. Die Übergangsfrist für den verbrauchsorientierten Energieausweis ist abgelaufen.

Da der Energieausweis immer nur für das gesamte Gebäude gültig ist, also kein individueller Ausweis ausgestellt

„Die Lehrgänge sollen aktiven Mitgliedern helfen, ihre verantwortungsvolle Aufgaben in den Gemeinschaften zu bewältigen“, erklärt Landesgeschäftsführer Tibor Herczeg. Ausführliche Einladungen mit Terminen und Seminarzeiten gingen Ende 2008 per Post in einem Rundschreiben an die Vorsitzenden der Gemeinschaften. Sie stehen auch unter www.wohneigentum-nds.de, im Exklusivbereich „meinVWE“ für Vorstände zum Download bereit. Bei Interesse wenden sich ehrenamtliche Helfer an die Ansprechpartner vor Ort.

werden kann, muss die Eigentümergemeinschaft die Kosten tragen und gemeinsam über die Modernisierungsempfehlungen beraten. Mit Ausnahme der zwingenden Nachrüstungsverpflichtungen nach § 10 EnEV können die Eigentümer wählen, ob sie den Empfehlungen nachgehen oder nicht. Auch für Hausbesitzer, die nicht vermieten oder verkaufen, ist der bedarfsorientierte Energieausweis ein guter Einstieg in die energetische

50 Jahre Sgm. Rodenberg

Im Dezember feierte die Sgm. **Rodenberg** (Kgr. Deister-Sünteltal) ihr 50-jähriges Bestehen. Vorsitzender Dieter Steege ging in seiner Begrüßungsrede auf die vergangenen Jahrzehnte ein. Er lobte das nachbarschaftliche Miteinander und ehrenamtliche Engagement der Mitglieder. „Jeder Verein kann nur so aktiv und erfolgreich sein, wie sich seine Mitglieder einbringen“, stellte er fest. Mit Stolz verwies er auf die stetig steigende Mitgliederzahl. Von sechs Mitgliederfamilien im Jahr 1958 wuchs die Gemeinschaft auf heute 186 an. Mit Büffet, Tanz und Tombola klang das Fest aus.

Modernisierung. Das Dokument legt energetische Mängel des Gebäudes offen und weist Wege zur Optimierung der Energiebilanz.

Tipp: Die Broschüre „Energieausweis für Gebäude“ des Bundesbauministeriums informiert über die Auswirkungen des Energieausweises und beantwortet zahlreiche Fragen (unter www.bmvbs.de oder im Exklusivbereich für VWE-Mitglieder unter www.wohneigentum-nds.de).

Termine

Die **Kreisgruppenzusammenkunft** am 6. Juni 2009 in Hildesheim nimmt erste Formen an. „Wir werden den Delegierten neue Wege und Dienstleistungen vorstellen“, erklärt Landesgeschäftsführer Tibor Herczeg. Nach der Eröffnungsrede des Landesvorsitzenden Peter Wegner, erläutern Marketingexperten die Strategien, mit denen die Neuorientierung des Verbandes auf den Weg gebracht und der Name Verband Wohneigentum in der Öffentlichkeit deutlich als Marke positioniert werden soll.

Anschließend stellt Torsten Mantz, in der Landesgeschäftsstelle zuständig für die Öffentlichkeitsarbeit des Landesverbandes, ein modernes Redaktionssystem vor, mit dem Gemeinschaften in Niedersachsen Inhalte ohne tiefgreifende Computerkenntnisse ins Internet stellen können. Darüber hinaus berichtet er über Details der neuen Dienstleistung „Wohnberatung

- für ein selbst bestimmtes Leben im Alter“.

Zu weiteren aktuellen Themen gehört u.a. eine moderne Mitgliederverwaltung, die die Prozesse in der Landesgeschäftsstelle beschleunigen und optimieren wird.

Einladung zur Regionalmesse

Die Kreisgruppe Celle lädt ein zur Regionalmesse „Schöner Bauen & Wohnen“ in Celle vom 6. bis 8. März. Auf einem etwa 9 qm großen Stand stellen ehrenamtliche Helfer und Gartenberater die Leistungen des Verbandes vor.

Die Messe bietet kompakte Fachinformationen für private Endkunden, Bauherren, aber auch Gewerbebetriebe, Dienstleister und Verbände, z.B. in den Bereichen Neu-, An- und Umbau, Sanierung, Garten + Terrasse, Einrichten, Finanzierung und viele weitere mehr.

Bauberatung

Nächster Termin:

Do., 26.03.2009, 18.00 bis 19.00 Uhr *

Experte:

Bauberater und Innenarchitekt

Dipl. Ing. (FH) Lothar Henze

Energieberatung

Nächster Termin:

Mi., 25.03.2009, 15.00 bis 16.30 Uhr *

Expertin: Innenarchitektin (BDIA), Gebäudeenergieberaterin und staatlich geprüfte Hochbautechnikerin,

Dipl. Ing. (FH) Marion Singer-Henze

Sicherheitsberatung

Nächster Termin:

Di., 31.02.2009, 15.00 bis 17.00 Uhr *

* in der Landesgeschäftsstelle Hannover.

Bitte melden Sie sich zuvor telefonisch an unter 0511 - 882070.

Rechts- u.

Verbraucherberatung

Eigentümer eines Hauses, einer Wohnung oder eines Grundstückes benötigen häufig die fachkundige Beratung. Bei Fragen rund um Haus und Garten stehen Mitgliedern dazu qualifizierte Berater - auch telefonisch - mit Rat und Tat zur Seite - selbstverständlich kostenlos. Hauseigene Experten, Juristen und Vertragsanwälte prüfen Fragen zu Steuer, Verordnungen, Gesetzen etc.. Dazu gehören auch Fragen zum Nachbarrecht, zu kommunalen Gebühren, Beiträgen zum Wohnungseigentumsrecht, zum Erb-, privatem und öffentlichem Baurecht, Vertragsrecht, Erschließungsbeitragsrecht, Umweltrecht, Makler- oder Mietrecht (Anm.: Das Leistungsspektrum kann im Einzelfall abweichen. Bitte vor Terminabsprache mit VWE-Partner vor Ort klären. Adressen der Vertragsanwälte bei der Landesgeschäftsstelle *).

Hinweis: Die mündliche Beratung ist im Mitgliedsbeitrag enthalten, jedoch nur als **Erstberatung je Fall** und nur für **gemeldete Immobilien!** Auskünfte zu Fragen von Familienangehörigen oder dritten Personen sind kostenpflichtig. Das gleiche gilt für die schriftliche Korrespondenz an Dritte, rechtsanwaltliche Vertretung in Rechtsstreitigkeiten oder Hilfe bei der Gestaltung von Verträgen. In diesen Fällen sind Gebühren nach dem Rechtsanwaltsvergütungsgesetz fällig. Sie sind an den Anwalt zu zahlen.

Bau- u. Energieberatung

Sie wollen ein Haus bauen, kaufen oder erweitern? Wollen Sie die Wohnung/Haus renovieren bzw. dämmen und dabei selbst Hand anlegen? Wollen Sie wissen, ob die gewählten Materialien zusammenpassen und Ihre Planung alle wichtigen Punkte berücksichtigt?

Im persönlichen Gespräch oder am Telefon beantworten unabhängige Experten Ihre Fragen.

Gartenberatung/-planung

Wenn fundierte Kenntnisse zur Gartengestaltung, -bau und -pflege gebraucht werden, finden Mitglieder

kompetente Unterstützung bei Landsgartenfachberater Jörg Grothe (Tel.0511-8820712) und rund 70 ehrenamtlichen Gartenberatern.

Seit Januar 2009 können sich Gartenfreunde für 29,90 € (bzw. 300,- € für Nichtmitglieder) einen professionellen Gartengestaltungsplan erstellen lassen. Als Grundlage dient ein Fragebogen, der aus der Seite www.wohneigentum-nds.de geladen oder bei der Landesgeschäftsstelle (Adresse s.u.) bestellt werden kann.

Wohnberatung

Ab Sommer 2009 beantwortet Wohnberater Dipl. Ing. Torsten Mantz Fragen zur alten- und behindertengerechten Anpassung von Wohnungen und Häusern. Am Telefon oder im persönlichen Gespräch hilft er geeignete Wohnformen für das Wohnen im Alter zu finden.

Bauherren-

Haftpflichtversicherung

Als Bauherr tragen Sie die Verantwortung, wenn auf Ihrer Baustelle etwas passiert - und das kann teuer werden! Dies gilt auch, wenn Sie die notwendigen Arbeiten an Dritte, z.B. Architekten, Bauunternehmer oder Handwerker, vergeben. Schnell sind Sie verwickelt in einen Haftpflichtschaden wegen

- Verletzung der Verkehrssicherungspflicht
- Verletzung der Überwachungspflicht
- Verschulden bei der Auswahl der am Bau Beteiligten

Als VWE-Mitglied sind Sie automatisch geschützt. **Die Prämie ist bereits im Mitgliedsbeitrag enthalten.** Die Bauherrenhaftpflichtversicherung springt auch dann ein, wenn sich das Mitglied selbst am Bau beteiligt (max. Bausumme: 300.000,- €).

Das können Sie erwarten:

- Die Versicherung prüft die Haftungsfrage, leistet Schadenersatz in berechtigten Fällen und
- trägt im Streitfall die Gerichts- und Rechtsanwaltskosten
- auch wenn Sie keine Schuld tra-

gen und trotzdem auf Schadenersatz verklagt werden, wehrt die Bauherren-Haftpflicht-Versicherung unberechtigte Ansprüche ab (Rechtsschutz-Funktion).

Haus- und Grundstücks-Haftpflichtversicherung

VWE-Mitglieder als Eigentümer von Häusern und Grundstücken sind versichert, wenn jemand zu Schaden kommt, weil der Besitz nicht gefahrenfrei und verkehrssicher war. Die Versicherung deckt sämtliche Personen- und Sachschäden bis 5.000.000 €.

Grundstücksrechtsschutz-Versicherung

Die VWE-Mitgliedschaft beinhaltet eine Grundstücksrechtsschutz-Versicherung. Im Rechtsfall bitte zuerst eine Deckungszusage anfordern. Dazu Unterlagen direkt an die Landesgeschäftsstelle, Hildesheimer Str. 47, 30169 Hannover.

Sonderkonditionen Privathaftpflichtversicherung

Eine Privathaftpflichtversicherung können Mitglieder zum günstigen Jahresbeitrag abschließen. Zusätzliche Prämien für die so genannte Forderungsausfallversicherung sind nicht erforderlich. Diese Versicherung springt selbst dann ein, wenn der Schadenverursacher keine Privathaftpflichtversicherung abgeschlossen hat.

Jetzt handelte der Verband mit dem Versicherer AXA weitere **Zusatzdeckungen** aus:

- Schäden durch mitversicherte (deliktsunfähige) Kinder bis zum 7. Lebensjahr: max. 2500,- Euro
- Bei Gebrauch von nicht zulassungs- oder versicherungspflichtigen Kraftfahrzeugen z.B. Aufsitzrasenmäher
- bei Verlust privater Schlüssel: max. 25.000 Euro (bisher 12.500 Euro)
- pauschale Deckungssumme für Personen-, Sach-, und Vermögensschäden: 10 Millionen Euro (!)

* *weitere Informationen in der Landesgeschäftsstelle, Hildesheimerstr. 47, 30169 Hannover, Tel.: 0511 - 882070.*