



Neues Schlichtungsgesetz in Kraft

Obligatorische Streitschlichtung wird in vielen Fällen zur Pflicht

In Niedersachsen müssen streitende Kontrahenten seit Anfang des Jahres erst einmal versuchen, sich außergerichtlich zu einigen, bevor sie ihren Disput vor Gericht austragen (obligatorische Streitschlichtung). Die neue Regelung unterscheidet zwischen Fällen, in denen eine außergerichtliche Schlichtung versucht werden kann und Fällen, in denen die Schlichtung versucht werden muss.

So muss die obligatorische Streitschlichtung stattfinden bei

- **Nachbarschaftsstreitigkeiten**, beispielsweise um überhängende Zweige, grenzüberschreitende Wurzeln, Früchte, die vom Nachbarstrauch oder -baum auf das Grundstück fielen, Forderungen, einen Grenzbaum zu beseitigen oder nachbarschaftliche Immissionen, wie Lärm, Gerüche, Rauch o.ä.), wenn diese nicht von einem gewerblichen Objekt ausgehen,
- Ansprüchen nach Verletzung der persönlichen Ehre oder
- Ansprüchen nach Abschnitt 3 des Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetzes.

Wenn sich die Parteien im obligatorischen Schlichtungsverfahren nicht einigen, erhalten sie von der Schiedsperson eine Erfolglosigkeitsbescheinigung, mit der Klage erhoben werden kann.

„Ohne dieses Dokument wird die Klage vor Gericht als unzulässig abgewiesen“, mahnt VWE-Vertragsanwalt Dieter Weisbach. Das niedersächsische Schlichtungsgesetz „führt einen Zwischenschritt ein, ohne dass wir momentan abschätzen können, ob sich diese Regelung für die Wohneigentümer in Niedersachsen positiv auswirkt“, so der Rechtsexperte. Grundsätzlich ändere das Gesetz nichts an der Tatsache, dass im Streitfall häufig erst die Frage geprüft werden muss, ob ein materieller Anspruch begründet ist. Dies klären Mitglieder am besten in einem persönlichen Gespräch mit einem VWE-Vertragsanwalt in der Nähe (Informationen dazu beim Landesverband unter 0511 - 882070). Die Kosten für dieses Gespräch ist für Mitglieder bereits im Mitgliedsbeitrag enthalten.

Wer ist zuständig? Für das obligatorische Streitschlichtungsverfahren ist in der Regel das Schiedsamt, in dessen Bezirk die Antragsgegnerin oder der Antragsgegner eine Wohnung oder ihren oder seinen Sitz oder eine Niederlassung hat.

Hinweis: Die obligatorische Schlichtung ist nur erforderlich, wenn die Parteien in Niedersachsen in demselben Landgerichtsbezirk oder in einander angrenzenden Amtsgerichtsbezirken eine Wohnung, ihren Sitz oder eine Niederlassung haben.

Anstelle des Schiedsamtes können die Parteien auch einvernehmlich versuchen, den Streit vor einer anderen von der Landesjustizverwaltung anerkannten Gütestelle oder einer sonstigen Stelle beizulegen, die außergerichtliche Streitbeilegung betreibt.

Halten Sie das neue Schiedsgesetz für richtig? Oder befürchten Sie Nachteile für Wohneigentümer? Diskutieren Sie mit! Per Email an [„meinung@wohneigentum-nds.de“](mailto:meinung@wohneigentum-nds.de)

Lückenhaftes Bild vom VWE führt oft zum Austritt

Eine Umfrage bei Mitgliedern, die dem Landesverband im vergangenen Jahr den Rücken kehrten, brachte aufschlussreiche Ergebnisse: „Viele Mitglieder, die aus dem Verband Wohneigentum austreten, kennen die Leistungen unseres Verbandes entweder gar nicht oder nur sehr lückenhaft“, berichtet Landesgeschäftsführer Tibor Herczeg. Obwohl der Landesverband in den Medien, im „Niedersachseninfo“, in Rundschreiben, bei Schulungen, Vorträgen und überregionalen Treffen über neue Serviceleistungen und den Wandel der vergangenen Jahre ausführlich berichtete, kommen die Informationen bei Mitgliedern häufig nicht oder nur unvollständig an.

Vor allem Mitglieder, die dem Verband seit Jahrzehnten die Treue hal-

ten, scheinen die Entwicklung des Verbandes zum modernen Dienstleister kaum zu bemerken. „Sie wissen nicht, dass wir unser Beratungsangebot verbessert und die Zahl der Experten deutlich erhöht haben“, bedauert Herczeg. Dabei kämen fast monatlich neue Angebote hinzu - zum unveränderten günstigen Jahresbeitrag. Die kostenlose Rufnummer 0800-8820700 sei nur ein Beispiel dafür. Auch dass Mitglieder ihren maßgeschneiderten Versicherungsschutz und Rabatte bei Zusatzleistungen verlieren, wenn sie ihren Austritt erklären, sei wenig bekannt.

Mit mehr Transparenz auf allen Ebenen begegnet der Landesverband diesem Mangel. „Wir unterstützen unsere Gemeinschaften dabei, nicht nur po-

tentielle Neumitglieder sondern auch langjährige Mitglieder zu informieren“. Gezielte Ansprache und Infomaterial, das der Landesverband individuell gestaltet und professionell drucken lässt, sollen helfen, Wissenslücken zu schließen. Dabei setzt der VWE auch auf neue Medien, um Vorstände schnell und komfortabel mit Material zu versorgen. So ist ein moderner Internetauftritt mit neuer Struktur, mehr vorgefertigten Formularen und einem Bestellshop für Werbe- und Informationsmaterial in Arbeit (weitere Infos dazu in der Juli-Ausgabe).

Verantwortlich für den Inhalt der „Niedersachsen-Info“: Tibor Herczeg, Landesgeschäftsführer, Hildesheimerstr. 47, 30169 Hannover, Tel. (0511) 882070, Fax.: (0511) 8820720 · Email: kontakt@wohneigentum-nds.de

Immer mehr ehrenamtliche Basisberater unterwegs

In deutschen Haushalten steigt die Zahl älterer Menschen. Dies ergab eine Studie, die der Verband Wohneigentum kürzlich in Zusammenarbeit mit Bauherrenschutzbund (und Institut für Bauforschung (IFB) veröffentlichte (s. Ausgabe 05/10). Gleichzeitig wünschen sich Bauherren und Wohneigentümer mehr qualifizierte Beratung, um ihre Immobilie möglichst frühzeitig auf körperliche Einschränkungen vorzubereiten.

Diesem Trend folgen Kreisgruppen des Landesverbandes. In **Braunschweig, Celle, Friesland, Gifhorn, Hannover-Land, Region Hannover-Ost, Hannover-Stadt, Peine** und **Wolfenbüttel** sind bereits Mitglieder als ehrenamtliche Wohnberater unterwegs. Sie helfen Wohneigentümern, solange und so unabhängig wie möglich in vertrauter Umgebung zu leben. Mit geschultem Blick suchen sie gemeinsam mit den Eigentümern vor Ort nach Lösungen, die eigene Wohnung oder das eigene Haus an veränderte Bedürfnisse oder Fähigkeiten des Alters anzupassen. Im persönlichen Gespräch zeigen sie Finanzierungsmöglichkeiten und bei Bedarf auch Wohnalternativen auf.

„Die Wohnberatung stößt hier bei uns auf großes Interesse“, berichtet beispielsweise Rainer Galli, Vorsitzender der Kreisgruppe Friesland. Seit die örtlichen Medien im vergangenen Jahr mehrfach auf das soziale Engagement der Wohnberater (s. Kasten) hinwiesen, meldeten sich jedoch nicht nur Wohneigentümer, die Rat suchten. Auch Leser, die sich ehrenamtlich einbringen und dabei eigene berufliche Erfahrungen einbringen wollen, traten an Galli heran.

Heute zählt er allein in seiner Kreisgruppe sechs Mitglieder, die von der ehrenamtlichen Wohnberaterin Edith Wahnbaeck aus Sande betreut werden. Als Mitbegründerin eines Vereins, der in den vergangenen Jahren drei Wohngemeinschaften für demenzkranke Menschen ins Leben rief, arbeitet Wahnbaeck an einem Netzwerk in ländlicher Umgebung. Sie sammelt Informationen und stellt Kontakte her zwischen Akteuren rund um das Wohnen im Alter. Dazu gehören beispielsweise Fachleute wie Ergotherapeuten, Architekten oder Einzelhändler, die

Musterküchen oder -bäder alten- und behindertengerecht einrichten. Auch in anderen Regionen treffen sich ehrenamtliche Wohnberater, um sich nach erfolgreicher Ausbildung auszutauschen und weiter zu entwickeln.

Darüber hinaus lädt Landeswohnbater Torsten Mantz die Teilnehmer zum überregionalen Erfahrungsaustausch ein und unterstützt sie mit Info- und Werbematerial.

Neue Schulungen ab September. In den Regionen **Uelzen/Lüneburg** und **Hamel/Schaumburg** finden in Kürze weitere Lehrgänge in Zusammenarbeit mit dem „Niedersachsenbüro - Neues Wohnen im Alter“ statt. Interessenten wenden sich dazu bitte an den VWE-Landeswohnbater unter Telefon 0511-882070.

Ehrenamtliche Wohnberater

- unterstützen ältere und behinderte Menschen bei der Optimierung ihrer Wohnsituation.
- geben Auskunft, wie Häuser oder Wohnungen frühzeitig an Beeinträchtigungen oder Bedürfnisse angepasst werden können
- begleiten die Umsetzung der Maßnahmen
- informieren über alternative Wohnformen
- geben Tipps zur Finanzierung
- werden unterstützt vom hauptamtlichen VWE-Wohnberater

Energiebasisberater: Seit nunmehr zwei Jahren bildet der Verband Wohneigentum ehrenamtliche Energiebasisberater (EBB) aus, die sich in unmittelbarer Nachbarschaft als Ansprechpartner für Energiefragen zur Verfügung stellen. Wenn Fragen auftreten, wie im Haushalt Energie eingespart und die Umwelt geschont werden kann, geben sie ehrenamtlich und kostenlos Auskunft. Koordinator und Referent der Lehrgänge ist Bereichsleiter vom Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND), Thomas Myslik, aus Oldenburg.

Die Lehrgänge zum Energiebasisberater im VWE starteten mit neu-

er Struktur ins Jahr 2010. „Wir setzen stärker auf praktisches Wissen und Fähigkeiten als auf Theorie“, sagt Myslik. Der technische Teil sei zugunsten von Vermittlung und Netzwerkarbeit reduziert worden. Auch werde auf eine Abschlussprüfung verzichtet, um individuelle Qualitäten der Teilnehmer und deren persönliche Entwicklung in den Mittelpunkt zu stellen. Verschulte Qualifikationen sind nach Ansicht des Projektleiters für Erwachsene ungeeignet. Sie würden Interessenten eher abschrecken und unnötige Barrieren aufbauen.

Nach Abschluss der Ausbildung unterstützt der Diplomingenieur und Pädagoge die Bildung lokaler Netzwerke. „Viele Teilnehmer bringen berufliches Know how ein, von denen die gesamte Gruppe profitieren kann. Regelmäßige Treffen unterstützen den Erfahrungsaustausch.“

Testamentsregister künftig elektronisch

Das Land Niedersachsen will bei der Bundesnotarkammer ein zentrales elektronisches Testamentsregister einrichten und Angehörige bzw. Erben künftig benachrichtigen, meldete Ende April das Justizministerium. Auf diese Weise werde sichergestellt, dass so genannte „Verfügungen von Todes wegen“, insbesondere Testamente und Erbverträge, die bei Nachlassgerichten oder Notaren in amtliche Verwahrung gegeben worden sind, nach einem Sterbefall vom Nachlassgericht auch tatsächlich eröffnet und den Beteiligten bekannt gemacht werden.

Derzeit ist das Benachrichtigungswesen dezentral organisiert und wird über Testamentskarteien abgewickelt. Diese werden bei den Standesämtern und der Zentralkartei für Testamente beim Amtsgericht Schöneberg geführt.

Der Datenschutz sei durch das elektronische Register nicht berührt. Im Zentralen Testamentsregister werde lediglich registriert, wo die jeweilige Verfügung amtlich verwahrt wird. Nur diese Information wird zur Benachrichtigung der Betroffenen benötigt. Inhalte von Testamenten oder Erbverträgen würden dagegen nicht gespeichert

Persönliche Beratung

(in der Landesgeschäftsstelle Hannover*)

Rechts- und

Verbraucherberatung**

Jeden Do., 15.00 bis 17.30 Uhr *

(Hotline Mo.- Fr., Tel. 0511 - 882070)

Tipp: Auch bei Rechtsanwälten vor Ort*

Bauberatung

Di., 08.06.2010, 15.00 bis 17.00 Uhr *

Bauberater und Innenarchitekt

Dipl. Ing. (FH) Lothar Henze

(Hotline Mo.- Fr., Tel. 0511 - 882070)

Energieberatung

Mi., 30.06.2010, 15.00 bis 16.30 Uhr *

Innenarchitektin (BDIA), Gebäudeenergieberaterin und staatlich geprüfte Hochbautechnikerin,

Dipl. Ing. (FH) Marion Singer-Henze*

(Hotline Mo.- Fr., Tel. 0511 - 882070)

Gartenberatung

Gärtnermeister Jörg Grothe

(Hotline Di.- Do., 9.00 bis 16.00 Uhr

Tel. 0511 - 8820712)

Steuerberatung

Di., 01.06.2010, 15.00 bis 17.00 Uhr *

Dipl. Oec. Sabine Weibhauser

(keine Einkommenssteuerberatung)

Sicherheitsberatung

Di., 29.06.2010, 15.00 bis 17.00 Uhr *

Wohnberatung

Mi., 10.06.2010, 15.00 bis 17.00 Uhr *

Zertifizierter Wohnberater

Torsten Mantz

Hotline Di.- Do., Tel. 0511 - 882070

* Auskunft und Anmeldung
unter 0511 - 882070

****Hinweis:** Die mündliche **Erstberatung je Fall** ist im Mitgliedsbeitrag enthalten, jedoch 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.

Leserbrief:

Verbandsname VWE

(...) ich möchte erwähnen, dass ich den neu eingeschlagenen Weg des Verbandes mit der Namensgebung und der Darstellung in der Öffentlichkeit absolut begrüße! Es war überfällig und muss dringend weiter forciert werden. Die Neubesetzung in der Geschäftsführung des Landesverbandes hat einen guten Richtungswechsel bewirkt!

Mit freundlichen Grüßen

Wolfgang Dreyer

Teilen Sie diese Meinung? Diskutieren

Sie mit! Per Email an

„meinung@wohneigentum-nds.de“

BGH-Urteil:

Fernwärmeanschluss

Mieter müssen einen Fernwärmeanschluss dulden, wenn der Vermieter den Anschluss der Wohnung an das Fernwärmenetz drei Monate zuvor ankündigt. Dies entschied der Bundesgerichtshof (Aktenzeichen VIII ZR 275/07) im Fall eines Berliner Mehrfamilienhauses.

Der Eigentümer wollte die Gasetagenheizungen durch den Anschluss an ein nahe gelegenes Blockheizkraftwerk ersetzen, doch die Mieterin ließ keine Baumaßnahmen zu. Zu Unrecht, da es sich um eine „ökologisch und volkswirtschaftlich sinnvolle Maßnahme zur Energieeinsparung handelt“, so die Begründung. Unzumutbare Härten konnte das Gericht nicht erkennen.

Fehlerteufel:

Rufnummer war falsch

In die Telefonnummer des Niedersachseninfo (Aprilausgabe) schlich sich versehentlich eine falsche 2. Die richtige Nummer, über die Landesgeschäftsstelle in Hannover aus dem deutschen Festnetz (ohne Mobilfunk) kostenlos erreichbar ist, lautet

0800-8820700

Termin: Familienwochenende

Das Wochenende für Familien findet in diesem Jahr vom **15. bis 17. Oktober** am Alfsee (bei Osnabrück) statt. Anmeldungen und Info unter kontakt@wohneigentum-nds.de oder per Tel.: 0511 - 882070.

Persönlicher Schutz

Versicherungen für Mitglieder

Bauherrenhaftpflicht

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 (max. Bausumme 500.00 €) . **Die Prämie ist bereits im Mitgliedsbeitrag enthalten.**

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

Haus- und Grundstücks-Haftpflicht

VWE-Mitglieder als Eigentümer von einem Haus mit Grundstück 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

Die VWE-Mitgliedschaft beinhaltet eine Grundstücksrechtsschutz-Versicherung (**mit Selbstbeteiligung**). Im Rechtsfall zuerst Deckungsanfrage richten an den Landesverband.