



Dichtigkeitsprüfung

„Kommunaler Entsorger verstößt gegen geltendes Recht“

Der Verband Wohneigentum Niedersachsen e.V. unterstützt eine Normenkontrollklage beim Oberverwaltungsgericht Lüneburg. Ein VWE-Mitglied reichte Klage gegen den lokalen Abwasserverband ein, weil er seine Grundrechte als Hauseigentümer in Gefahr sieht. Im November vergangenen Jahres änderte der kommunale Entsorger seine Abwasserbeseitigungssatzung. Darin schrieb das Unternehmen fest, dass „Grundstücksentwässerungsanlagen nach DIN 1986-30 instand zu halten und auf Anforderung den dort genannten Prüfungen und Inspektionen zu unterziehen sind“. Darüber hinaus räumte sich der Entsorger das Recht ein, vom Grundstückseigentümer zusätzliche Dichtigkeitsprüfungen zu fordern und die Auswahl des ausführenden Fachbetriebes einzuschränken.

„Mit der Satzungsänderung verstößt der Entsorger gegen geltendes Recht. Die Satzung ist unwirksam“, sagt Landesgeschäftsführer Tibor Herczeg. „Als „Körperschaft des öffentlichen Rechts“ habe der kommunale Zweckverband keine gesetzliche Ermächtigung, in dieser Weise in die Grundrechte der Hauseigentümer einzugreifen. Eingriffe der Verwaltung, die Einfluss haben auf den Rechtsstatus der Betroffenen und Wohneigentümern Pflichten auferlegen, bedürfen einer Rechtsgrundlage durch den Gesetzgeber. Dies sei auch nicht durch die zugrundeliegende DIN-Norm 1986-30 gewährleistet.“

Die aktuelle Satzung erlaubt es dem kommunalen Abwasserverband, über die Eignung von Firmen zur Durchführung der Dichtigkeitsprüfung zu entscheiden indem er ein Verzeichnis zugelassener Fachbetriebe erstellt. Darin fordert er beispielsweise die Teilnahme an Fachbetriebsschulungen, den Nachweis von Spezialgeräten oder die Beachtung von Vorschriften und Regeln im Betrieb. Der Hauseigentümer soll gezwungen werden,

Arbeiten oder Prüfungen an Wasserleitungen ausschließlich von Betrieben durchführen zu lassen, die im Register des Entsorgers gelistet ist.

„Bleibt die Satzung in der vorliegenden Fassung gültig, läuft der Wohneigentümer in Gefahr, dass Prüfzeugnisse anderer Betriebe mit Hinweis auf fehlende Zulassungsvoraussetzungen abgelehnt werden“, warnt Herczeg. Nach §103 des niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) ist der Hauseigentümer zwar verpflichtet, die Funktionsfähigkeit der Abwasseranlagen zu gewährleisten, doch habe der Abwasserverband kein Recht, Voraussetzungen für die Anerkennung eines Fachbetriebes festzulegen. Auch die Wahl des geeigneten Fachbetriebes dürfe er nicht einschränken.

Die beanstandeten Satzungsbestimmungen belasten die betroffenen

Grundstückseigentümer übermäßig und unverhältnismäßig, so der Landesgeschäftsführer. Es sei nicht klar ersichtlich, wie die Dichtigkeit der Leitungen auf privaten Grundstücken nachgewiesen werden muss. Der Entsorger könne willkürlich Anforderungen definieren, die über die DIN 1986-30 hinausgehen. So wird der Wohneigentümer über die entstehenden Kosten im Unklaren gelassen.

Zudem bezweifelt der Verband, dass der Gesetzgeber private Hausanschlüsse unter dem Begriff „Abwasseranlage“ nach §155 NWG erfasst. Daher stellt sich die grundsätzliche Frage, ob der Hauseigentümer verpflichtet ist, Untersuchungen der Abwasserleitungen durchführen zu lassen und die Ergebnisse der Wasserbehörde vorlegen zu müssen.

Nach Kürzung des Förderprogramms

„KfW-Entscheidung ist ein Rückschritt“

Die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW), die die Förderprogramme der Bundesregierung umsetzt, kürzte am 1. September 2010 das Programm „Energetisch sanieren“. Zuschüsse für energetische Einzelmaßnahmen wurden komplett gestrichen, andere Leistungen zu deutlich schlechteren Konditionen ins Programm „Wohnraum modernisieren“ verschoben. Dabei wurde die Förderung von Einzelmaßnahmen erst im April 2009 in das Programm „Energetisch Sanieren“ aufgenommen.

„Betroffen sind in erster Linie die selbstnutzenden Wohneigentümer, die Eigenheimbesitzer, die oft mit spitzen Bleistift rechnen müssen, um steigenden Nebenkosten begegnen zu können“, sagt Landesgeschäftsführer Tibor Herczeg. Die jetzige Entscheidung sei ein Rückschritt und untergrabe das Vertrauen in zielgerichtete Konzepte. „Wenn morgen schon nicht mehr gilt, was heute noch als

Fortschritt deklariert wird, werden Empfehlungen zur nachhaltigen Sanierung unglaubwürdig.“

Die Kürzung trifft ausgerechnet Zuschüsse, die Investitionen unkompliziert und mit vergleichsweise geringem Aufwand - dafür umso effektiver - voran treiben. Eine repräsentative Studie des Verbandes habe gezeigt, dass die Mehrheit, die Planung, Finanzierung, Baustaub und Lärm im Haus auf sich nimmt, Darlehen ablehnt und Ersparnissen den Vorzug gibt. „Für ältere Eigenheimbesitzer sind Kredite unattraktiv, wenn sich Modernisierungskosten erst in 20 Jahren amortisieren. Investitionen für Klimaschutz und Energieeinsparung muss den Leuten schmackhaft gemacht werden“, fordert Herczeg.

Verantwortlich für den Inhalt der „Niedersachsen-Info“: Tibor Herczeg, Landesgeschäftsführer, Hildesheimerstr. 47, 30169 Hannover, Tel. (0511) 8820 70, Fax.: (0511) 8820 72 0 · Email: kontakt@wohneigentum-nds.de

Zum Artikel „**Abgezockt und zum Prozess gezwungen**“ (FuG, 09/10): Der Artikel (...) konnte den Eindruck erwecken, der Landesverband und die Kreisgruppe Hannover-Stadt hätten die maßgebliche Arbeit bei dem über vier Jahre dauernden Prozess erbracht.

„Tatsache ist (...), dass wir durchaus durch den Landesverband bei dem Prozess unterstützt wurden, wenn auch vielleicht manchmal etwas unglücklich.

Fakt ist aber auch, dass der Vorstand des Ortsverbands Bothfeld und einige unterstützende Mitglieder den Löwenanteil der Arbeit erledigt haben: Es wurden externe Rechtsanwälte eingeschaltet und dafür Spenden gesammelt, Vereinsfinanzen stark belastet, Fakten zusammengetragen, Informationsveranstaltungen durchgeführt und viele Musterschäftsätze für die betroffenen Mitglieder angefertigt. Zu guter Letzt wurde auch eine komplette Klagebegründung selbst erstellt, um im Interesse aller die Kosten so gering

wie möglich zu halten.

Der Ausgang des Prozesses hat weitreichende Folgen für ganz Niedersachsen, wenn nicht sogar bundesweit. Ruderalflächenabgaben können den Kommunen als willkommenes Mittel dienen, auch ungerechtfertigte Einnahmen zu generieren. Diese sind durch das durch uns erwirkte Urteil nun in ihrer Höhe begrenzt worden. Unsere betroffenen Mitglieder können berechtigt hoffen, die unrechtmäßig erhobenen Gebührenanteile, also etwa die Hälfte der gezahlten Ausgleichsabgaben, zurück zu erhalten. Hierauf sind wir als Ortsverband Bothfeld stolz.

Der im Vormonat veröffentlichte Artikel erweckte bei uns den Eindruck, dass der Ortsverband Bothfeld „totgeschwiegen“ werden sollte und das war für uns nach all der Arbeit wie ein Schlag ins Gesicht. Dadurch kam es, wie in einem persönlichen Gespräch mit Herrn Herczeg geklärt werden konnte, zu einer überspitzten Handlung von unserer Seite und nun zu der

Feststellung, dass Missverständnisse im Wesentlichen durch mangelhafte Kommunikation entstanden sind.

Allen anderen Gemeinschaften können wir nur raten, sich ebenfalls zu engagieren und seltsam erscheinende behördliche Bescheide genaues-tens zu prüfen und sich frühzeitig und beharrlich mit dem Landesverband abzusprechen, damit beide gemeinsam an einem Strang ziehen – idealerweise in die gleiche Richtung und mit funktionierender Kommunikation untereinander.“

Der Vorstand Gemeinschaft Bothfeld:
Dittmar Schulz, Vorsitzender, **Rolf Heier, Heike Köhler, Heinrich Roth**

(Anm. d. Red.: Namentlich gekennzeichnete Texte geben nicht unbedingt die Meinung der Redaktion wieder. Für den Inhalt der Texte sind die jeweiligen Autoren verantwortlich. Für unverlangt eingesandte Manuskripte, Zeichnungen und Fotos wird keine Haftung übernommen. Die Redaktion behält sich das Recht vor, Beiträge aus Platzgründen zu kürzen.

Teilen Sie diese Meinung? Diskutieren Sie mit! Per Email an „meinung@wohneigentum-nds.de“

Tipp:

Über die kostenlose Telefonnummer

0800-8820700

erreichen Sie die Landesgeschäftsstelle in Hannover aus dem deutschen Festnetz (ohne Mobilfunk).

Jubiläum

60 Jahre Sgm. Hohnstorf

Eine Tradition lebte in der Gemeinschaft **Hohnstorf** (Kgr. Lüneburg) wieder auf. Um an das 60-jährige Bestehen der Gemeinschaft zu erinnern, luden ehrenamtliche Helfer um Vorsitzenden Michael Schamann zum traditionellen Siedlerball. 150 Personen folgten der Einladung ins Hohnstorfer Fährhaus. Kreisgruppen- und Landesvorsitzender Peter Wegner überbrachte die Glückwünsche des Landesverbandes.

**mehr lesen
im Internet unter
„www.meinVWE.de“**

Qualitätssiegel Sicheres Wohnen

Nur noch bis Ende 2010 kostenlos

Der Verband Wohneigentum hat in Zusammenarbeit mit der Sicherheitspartnerschaft in Niedersachsen (Sipa) das „Qualitätssiegel für sicheres Wohnen“ erarbeitet. Es soll helfen, die Lebensqualität und Attraktivität unserer Städte und Gemeinden zu steigern. Noch bis Ende des Jahres können Hauseigentümer dieses Siegel kostenlos beantragen.

Der VWE lädt dazu alle Mitglieder ein zu einer Infoveranstaltung **am 27. 10., 18.00 Uhr** in Hannover (Info unter www.meinVWE.de, Rubrik „Aktuell“).

„Bewerben Sie sich mit der Gemeinschaft, mit Nachbarn oder auch mit Ihren Einzelhäusern“, empfiehlt Landesgeschäftsführer Tibor Herczeg. Die Teilnahme verspreche eine Begutachtung der Immobilie und des Wohnumfeldes durch eine fachkundige Jury. Auch wenn nicht alle Anforderungen auf Anhieb erfüllt werden, erhalten Teilnehmer Anregungen, wie die Sicherheit des Straßenzuges, der Siedlung oder des Einzelhauses verbessert werden kann.

Neben technischen und objektiven Sicherheitsvorkehrungen fließen in die Beurteilung auch Aspekte, wie funktionierende Nachbarschaften, die Gestaltung und Sauberkeit von Innen- und Außenanlagen und die Einbindung und Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen und Nahverkehrsmitteln ein (weitere Informationen unter www.sicherheit-staedtebau.de).

Tipp:

Vermieterrechtsschutz

Mitglieder können über den VWE eine Vermieterrechtsschutzversicherung abschließen, die sie bei der gerichtlichen Wahrnehmung rechtlicher Interessen vertritt. Je Wohnung oder Einfamilienhaus beträgt der Jahresbeitrag incl. MwSt. 80,- € bzw. 69,- € (mit 150,- € SB). Für Garagen oder Stellplätze mit separatem Mietvertrag 38,- € bzw. 27,- € (mit 150,- € SB). Die außergerichtliche gebührenfreie Rechts- und Verbraucherberatung erfolgt über das VWE-Beraternetzwerk.

Beratungstermine

(in der Landesgeschäftsstelle Hannover*)

Rechts- und

Verbraucherberatung**

jeden Do., 15.00 bis 17.30 Uhr *

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

Tipp: Persönliche Beratung auch bei Rechtsanwälten vor Ort*

Bauberatung**

Di., 12.10.2010, 15.00 bis 17.00 Uhr *

Innenarchitekt (BDIA)

Lothar Henze

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

Energieberatung**

Mi., 27.10.2010, 15.00 bis 16.30 Uhr *

Innenarchitektin (BDIA), Gebäudeenergieberaterin

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., 5.10.2010, 15.00 bis 17.00 Uhr

nach tel. Voranmeldung *

Dipl. Oec. Sabine Weibhauser

(Hinweis: Keine Einkommens- oder Ver-
einssteuerberatung!!)

Sicherheitsberatung

Di., 26.10.2010, 15.00 bis 17.00 Uhr *

Wohnberatung

Do., 14.10.2010, 15.00 bis 17.00 Uhr

nach tel. Voranmeldung *

Sachverständiger

Torsten Mantz

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

* Über die kostenlose Telefonnummer

0800 - 8820700

erreichen Sie die Landesgeschäftsstelle in Hannover aus dem deutschen Festnetz (ohne Mobilfunk).

**Hinweis: Im Mitgliedsbeitrag enthalten ist die mündliche Erstberatung je Fall für angemeldete Immobilien. Darüber hinaus gehende Leistungen, wie schriftliche Korrespondenz an Dritte, Auskünfte zu Fragen Dritter, rechtsanwaltliche Vertretung in Rechtsstreitigkeiten, Hilfe bei der Gestaltung von Verträgen, Vor-Ort-Beratungen, gutachterliche Stellungnahmen, Planungen, Bauüberwachungen etc. sind kostenpflichtig. Das gleiche gilt für schriftliche Korrespondenz an Dritte.

Neues Angebot :

Pfingstfreizeit für nur 35,- Euro

Der Landesverband baut sein Freizeitangebot für Kinder und Jugendliche aus. Vom **10. bis 13. Juni 2011** bietet er eine dreitägige Freizeit im „Sommercamp Otterndorf“ an der Nordsee an. Der Freizeitbeitrag für den 3-tägigen Aufenthalt inkl. Betreuung und Verpflegung beträgt nur 35,00 €.

Teilnehmen können ausschließlich Kinder und Enkelkinder aus Mitgliederfamilien im Alter von 7 bis 14 Jahren, die sich bis **spätestens 15. Dezember 2010** anmelden (mehr Infos unter www.meinVWE.de oder unter Tel. 0511 - 882070).

kurz notiert

Kreiskinderfest in Bardowick

Mit großflächigen Plakaten auf Litfaßsäulen, Kleinanzeigen in Tageszeitung und Wochenblättern lud die Kreisgruppe Lüneburg/Harburg-Land Mitte August zu einem großen Kinderfest ein. Freiwillige Helfer verteilten Handzettel in den Neubaugebieten rund um Bardowick (s. Abb.). Auf dem Programm standen Attraktionen wie Ponyreiten, Hublift, kostenlosem Kinderflohmarkt, Mitmachtheater und Glücksrad. Entsprechend positiv war die Resonanz. „Der Platz war voll“, freut sich Landes- und Kreisgruppenvorsitzender Peter Wegner. Obwohl am gleichen Tag viele Veranstaltungen in der Umgebung stattfanden, lockte das Fest vor allem junge Familien in die Domflecken. „Das letzte Kinderfest liegt nun schon rund zehn Jahre zurück“, so Wegner. Diese Tradition wolle er nun wiederbe-

leben, um mehr junge Wohneigentümer vom Angebot des Verbandes zu überzeugen. „Unser Verband hat sich in den vergangenen Jahren grundlegend gewandelt“, so der Vorsitzende. Mit maßgeschneiderten Angeboten gelinge es zunehmend, junge Haus- und Wohnungseigentümer zu interessieren und zum Mitmachen zu bewegen.

Mit Handzetteln, Plakaten und Zeitungsanzeigen unterstützte der VWE Niedersachsen die Aktion in Bardowick. Auch andere Gemeinschaften nutzen das Angebot und bestellen Werbematerial.



Familienfest in Lehrte

Die Gemeinschaft „Glück Auf“, Lehrte, organisierte Mitte August ein vielseitiges Kinderfest mit Attraktionen wie Hüpfburg, Glücksrad, Maltisch, Seifenblasen, Kinderschminken oder Torwand. Es gab selbst gemachtes Popcorn, leckere Torten und alkoholfreie Getränke. „Die Mischung aus Vor-machen und Mitmachen, Spielen und Erleben, Zuschauen und Ausprobieren hat gestimmt“, so die Vorsitzende Helga Laube-Hoffmann.

Trunk“ mit Spinnen in Schalen und Bechern weckte die Neugier. Der Trunk entpuppte sich jedoch als harmloser Fenchel-, Waldmeister- oder Pfefferminztee. „Wir wollen zeigen, wie gesund und wohlschmeckend Kräuter sein können“, so die Veranstalter.

Erfolgreiche Werbung

Äußerst zufrieden mit dem Ergebnis zeigten sich die ehrenamtlichen Helfer der Gemeinschaft Adendorf nach einer Werbeaktion beim „Schau-fenster Adendorf“ Ende August. Zwei Tage lang beantworteten sie Fragen über den Verband Wohneigentum, seine Leistungen und den Service vor Ort. „Wir konnten eine zweistellige Zahl neuer Mitglieder gewinnen“, freute sich Vorsitzender Thomas Maack.

„Kräuterfest“ in Hildesheim-West

Ein abwechslungsreiches Programm, strahlender Sonnenschein und gute Verpflegung sorgten Anfang August für gute Laune beim zweitägigen Sommerfest der Gemeinschaft Hildesheim-West. Ein giftgrüner „Kräuter-Hexen-

- Verbraucherberatung für Haus und Grundstück (mit Rechts-, Sicherheits- und Steuerberatung)
- Gartenfachberatung (u.a. mit professionellen Gestaltungstipps)
- Bau- und Energieberatung
- Wohnberatung (u.a. alters- und bedarfsgerechte Wohnraumanpassung, Wohnprojekte)
- Monatszeitschrift
- Exklusivservice im Internet unter „mein VWE“
- Versicherungen: u.a. Haus- und Grundstückshaftpflicht, Bauherrenhaftpflicht, Grundstücksrechtsschutz
- Fachvorträge, Seminare, Infotreffen
- Zusatzleistungen, z.B. günstiger Vermieter-Rechtsschutz, Einkaufsrabatte etc.
- Familienangebote z.B. gesponserte Wochenenden, Sommer-/ Reifreizeiten für Kinder und Jugendliche und
- -falls gewünscht - aktives Vereinsleben mit Kegeln, Bosseln, Radtouren, Reisen, Festen etc.

Aktuell

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 500.000 €). **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 an den Landesverband richten.

* kann lokal abweichen, abh. von zusätzlichen Leistungen vor Ort

Werbepremien-Coupon* (Einsendeschluss: Fr., 31. Dezember 2010)



Prämie 1
Kerzenset aus Edelstahl
m. Stabfeuerzeug u. Kerzenlöscher



Prämie 4
Energiekostenmessgerät
digital, Fa. Brennenstuhl



Prämie 3
Radio „Classic Wooden“



Prämie 2

Reisetasche „Sport“

Nylon, grau/schwarz
ca. 57 x 30 x 28 cm,



Prämie 5

Weinset

mit Kellnermesser, Verschluss, Tropfring, Schachspiel und Thermometer, in Holzbox

Ja, ich möchte Mitglied im Verband Wohneigentum werden . . .

. . . und beantrage hiermit die Mitgliedschaft im Landesverband Niedersachsen ab dem nächstmöglichen Termin. Von der zuständigen Siedlergemeinschaft erhalte ich dafür eine Beitrittserklärung. Andernfalls werde ich Mitglied in der Kreisgruppe Niedersachsen zum Jahresbeitrag von derzeit 31,20 Euro. Die Mitgliedschaft kann ich jeweils 3 Monate zum Jahresende schriftlich kündigen.

Vorname, Name

Straße, Nr.

PLZ, Ort

Telefon

1. Unterschrift

Vertrauensgarantie: Ich weiß, dass ich den Antrag innerhalb von 14 Tagen beim Verband Wohneigentum Niedersachsen e.V., 30169 Hannover, schriftlich widerrufen kann. Rechtzeitige Absendung genügt.

Datum

2. Unterschrift

Ich bin der Vermittler.

Als Dankeschön für die Vermittlung eines neuen VWE-Mitgliedes im Landesverband Niedersachsen erhalte ich folgende Prämie* :

Prämiennummer

Prämienbezeichnung

Vorname, Name

Mitgliedsnummer (im Landesverband Niedersachsen)

* Änderungen vorbehalten (Stand 01.06.2010). Die Prämie erhalte ich **innerhalb von 6 Monaten** nach Eingang des ersten Mitgliedsbeitrages. Mir ist bekannt, dass die Prämie nicht an das neue Mitglied weitergegeben werden darf. Bei Nichteinhaltung des Vertrages seitens des neuen Mitgliedes wird die zugewiesene Prämie dem Vermittler in voller Höhe in Rechnung gestellt.

Ich bin mit den Sonderregelungen für Vorstandsmitglieder einer Gemeinschaft (siehe geschützte Bereiche für Vorstände unter www.wohneigentum-nds.de, Rubrik „meinVWE“) einverstanden.

Datum, Unterschrift des Vermittlers