



DIN 1986-30:

Hausbesitzer müssen Abwasserrohre prüfen

Rund 40 Prozent der Grundwasserleitungen in der Bundesrepublik sind nach Schätzung von Experten defekt. So können Böden und Grundwasser verschmutzt oder Klärwerke durch Fremdwasser belastet werden.

Das Wasserhaushaltsgesetz schreibt privaten Hausbesitzern vor, Abwasser so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird. Nach einer EU-Kommunalabwasserrichtlinie aus dem Jahr 1991 müssen die Kommunen künftig dafür sorgen, dass der private Hauseigentümer bei Neubauten alle Leitungen, Schächte und Reinigungsöffnungen auf seinem Grundstück vor Inbetriebnahme einer Dichtheitsprüfung unterzieht. Bei einem Altbau muss er diese Prüfung bis spätestens Ende 2015 durchführen. Liegt das Grundstück im Wasserschutzgebiet läuft diese Frist **sogar nur bis Ende 2009.**

Als Grundlage für die Untersuchung dient die DIN 1986-30. Sie schreibt Maßnahmen und Fristen vor. So darf die Dichtheitsprüfung nur von Betrieben, Sachverständigen oder sonstigen Institutionen **mit Sachkundenachweis** durchgeführt werden. Dies setzt geeignete Geräte zur Reinigung der Rohre



VWE auf dem Weg zur Qualitätsmarke . . .

Gespannte Arbeitsatmosphäre beim Landesvorstand Ende Februar in Hannover: Experten für Markenentwicklung und Kommunikation aus Berlin präsentieren eine neue Markenstrategie, die sie in den vergangenen Monaten gemeinsam mit dem Vorstand erarbeiteten. Sie bildet die Grundlage für Maßnahmen des Verbandes, den VWE zur Qualitätsmarke für Wohneigentümer auszubauen. So folgt im nächsten Schritt die Entwicklung eines Kommunikationskonzeptes, mit dem der VWE in der Öffentlichkeit „ein Gesicht“ bekommen soll. Ziel ist es, den Verband bekannter zu machen und vermehrt junge Wohneigentümer als Mitglieder zu gewinnen.

sowie Rohrkameras voraus, um gravierende Schäden sichtbar zu machen und aufzuzeichnen. Die Ergebnisse der Prüfung müssen der kommunalen Behörde als Video, in digitalisierten Fotos sowie Ablichtungen der Einzel Schäden dokumentiert werden.

„Unsere Mitglieder müssen sich auf notwendige Investitionen einstellen“, mahnt Landesgeschäftsführer Tibor

Herczeg. Liegen die Preise für die Reinigung und optische Inspektion noch bei ein paar Hundert Euro, könne die Sanierung undichter Abwassersysteme richtig teuer werden - je nach Länge und Zustand.

Die Wahrscheinlichkeit, dass Anlagen, die vor 1970 gebaut wurden, Schäden aufweisen, ist aufgrund der damals eingesetzten Materialien und Technik besonders groß. Hauseigentümern empfiehlt Herczeg, sich möglichst frühzeitig mit der Thematik zu befassen, um Handlungsdruck zu vermeiden. Wenn sich Betroffene zusammenschließen, könne beispielsweise die Verhandlungsposition mit Rohrreinigungs- und Sanierungsfirmen gestärkt werden. Herczeg: „Sprechen Sie sich mit Wohneigentümern in ihrer Umgebung ab, zeigen Sie, dass es sich lohnt, Mitglied in einer Siedlergemeinschaft zu sein und nutzen Sie die Bauberatung des Landesverbandes“.

Checkliste Dichtheitsprüfung

- Erkundigen Sie sich bei der Gemeinde, bis wann die Untersuchung der Abwasserleitungen vorgenommen werden muss.
- Lassen Sie sich Vorschriften, Unterlagen zum Grundstück, Entwässerungspläne etc. aushändigen.
- Sichten Sie eigene Unterlagen. Wo verlaufen die Abwasserleitungen auf Ihrem Grundstück?
- Vergleichen Sie Angebote unterschiedlicher Firmen. Lassen sie sich die notwendige Sachkunde nachweisen.
- Schließen Sie sich mit Nachbarn, Freunden etc. zusammen. Fragen Sie auch bei Ihrer Gemeinschaft an.
- Erkundigen Sie sich, ob ihre Gebäudeversicherung (Bruch-)Schäden an der Abwasseranlage einschließt.
- Bereiten Sie sich vor, indem Sie frühzeitig Geld beiseite legen (z.B. mit Sparplänen bei Bank oder Bausparkasse)
- Begleiten Sie die Dichtheitsprüfung persönlich.
- Lassen sich nicht auf übereilte Sanierungsangebote ein, wenn die Anlage undicht ist.
- Wenden Sie sich vor Auftragsvergabe an die Bauberatung des Landesverbandes.

**Mitglieder lesen mehr
im Internet unter
„mein VWE“
(www.wohneigentum-nds.de)**

VWE richtet Petition an Landtag

Der Verband Wohneigentum Niedersachsen e.V. fordert eine gesetzliche Neuregelung des Erbbaurechts. Mit einer Petition an den Niedersächsischen Landtag unterstützt er Erbbaurechtsberechtigte in Northeim, darunter viele VWE-Mitglieder, die Erbbaurechtsverträge mit der Klosterkammer Hannover abschlossen. Die Betroffenen befürchten überproportionale Steigerungsraten des Erbbauzinses, da die Klosterkammer die vertraglich getroffene Wertsicherung einseitig getroffen haben soll.

„Es muss ein gerechter Interessenausgleich zwischen Erbrechtsnehmer und Erbrechtsausgeber gefunden werden“, betont Landesgeschäftsführer Tibor Herczeg. Als Jurist sieht er ansonsten die Gefahr, dass das Erbbaurecht nicht mehr der heutigen Situation betroffener Familien gerecht wird. Das Erbbaurecht sei mit der Erbbaurechtsverordnung 1919 (seit 2007: Gesetz über das Erbbaurecht – ErbbauRG) als Instrument der Sozialpolitik für fi-

nanziell schwächere Bürger eingeführt worden. In der Vergangenheit wurden jedoch Fälle bekannt, in denen der Zins nach einer Erneuerung des Erbbaurechts auf mehr als 5.000 € pro Jahr sprangen. Dies, so Herczeg, führte zu untragbaren Ergebnissen und konterkarierte den sozialen Aspekt des Erbbaurechts.

Angesichts der derzeitigen wirtschaftlichen Entwicklung, insbesondere was das Zusammenspiel der Nettoeinkommen der Erbrechtsnehmer mit der Zinsberechnung, Vertragsverlängerung oder Grundstückskauf sowie der Entschädigungsregelung bei Heimfall anbelangt, sei eine gesetzliche Neuregelung erforderlich. Zumindest sollte den Erbrechtsausgebern, also auch der Klosterkammer Hannover, nach Ansicht des Landesgeschäftsführers eine erbrechtsnehmerfreundliche Auslegung auferlegt werden. Nähere Informationen zur Petition auf Nachfrage in der Landesgeschäftsstelle in Hannover.

Neu für Mitglieder: Steuerberatung

Ab April 2009 bietet der Verband Wohneigentum Niedersachsen seinen Mitgliedern neben der Rechts-, Bau-, Energie-, Garten- und Sicherheitsberatung eine Steuerberatung als neuen Service an. Steuerberaterin Dipl.Oec. Sabine Weibhauser steht dazu jeweils am **ersten Dienstag im Monat** - beginnend am 7. April.2009, in der Zeit von 15:00 bis 17:00 Uhr für eine Beratung zur Verfügung.

„Die Inhalte beziehen sich ausdrücklich nur auf Steuerfragen rund um das selbst genutzte Immobilieneigentum“, erklärt Landesgeschäftsführer Tibor Herczeg. Eine Einkommenssteuerberatung wird nicht durchgeführt. Er bittet Interessenten, sich vorher in der Geschäftsstelle anzumelden und den Beratungsschwerpunkt zu beschreiben. Je nach Bedarf werden die Termine für Sprechzeiten später ausgeweitet oder verlängert. Auch Ansprechpartner in anderen Regionen des Landes seien zu einem späteren Zeitpunkt vorstellbar (weitere Infos beim Landesverband in Hannover).

Starke Nachfrage nach Gartenplänen

Seit Januar 2009 können sich Gartenfreunde für 29,90 € (bzw. 300,- € für Nichtmitglieder) einen professionellen Gartengestaltungsplan erstellen lassen (wir berichteten). „Die Nachfrage war überwältigend“, sagt Landesgartenfachberater Jörg Grothe und bittet die Gartenbesitzer um Geduld.

Angesichts der zahlreichen Anträge müssen Antragsteller derzeit noch mit Wartezeiten bis zu acht Wochen rechnen. Er gehe aber davon aus, dass sich die Lage bis zum Som-

Servicenetzt für Senioren wächst

Die Senioren-Servicebüros in Niedersachsen werden gut angenommen. „Wir bündeln die Informations- und Hilfeangebote auf kommunaler Ebene und bauen ein landesweites Netzwerk“, verlautete es Anfang Februar aus dem nds. Sozialministerium. Bis Ende 2011 soll in jedem Landkreis und jeder kreisfreien Stadt ein Senioren-Servicebüro eingerichtet werden. Von Wohnberatung, über die Seniorenbegleitung, Haushaltsassistenten bis hin zum Freiwilligen Jahr für Senioren

Bauberatung

Nächster Termin:

Do., 30.04.2009, 18.00 bis 19.00 Uhr *

Bauberater und Innenarchitekt

Dipl. Ing. (FH) Lothar Henze

Energieberatung

Nächster Termin:

Mi., 29.04.2009, 15.00 bis 16.30 Uhr *

Innenarchitektin (BDIA), Energieberaterin, staatlich gepr. Hochbautechnikerin

Dipl. Ing. (FH) Marion Singer-Henze

Sicherheitsberatung

Nächster Termin:

Di., 28.04.2009, 15.00 bis 17.00 Uhr *

Steuerberatung

Nächster Termin:

Di., 07.04.2009, 15.00 bis 17.00 Uhr *

Dipl. Oec. Sabine Weibhauser

** in der Landesgeschäftsstelle Hannover.
Bitte melden Sie sich zuvor telefonisch an unter 0511 - 88 20 70.*

mer entspannt. „Die Bearbeitungszeit kann deutlich verkürzt werden, wenn die Gartenbesitzer vollständige Unterlagen einreichen. Dazu gehören Fotos, Skizzen von der Bepflanzung und - ganz wichtig - ein Lageplan von Haus und Grundstück mit Maßangaben“, so Grothe. Ein Fragebogen zur Gartenplanung kann (nach Benutzeranmeldung) im Internet www.wohneigentum-nds.de unter „meinVWE“ als Download geladen oder bei der Landesgeschäftsstelle bestellt werden.

werden ältere Menschen wohnortnah und aus einer Hand beraten. In den Landkreisen Göttingen, Grafschaft Bentheim, Wolfenbüttel, Wittmund, sowie in Hannover und Verden wurde die Arbeit bereits aufgenommen. Celle, Holzminden, Lüchow-Dannenberg, Lüneburg, Oldenburg, Osterode, Rotenburg/Wümme, Wolfsburg sowie 11 weitere Anlaufstellen sollen bis Jahresende folgen.

Mediation als Alternative zum Rechtsstreit

Der Versicherungspartner DAS bietet allen Mitgliedern des Landesverbandes an, im Streitfall einen kostenfreien Mediator in Anspruch zu nehmen.

In diesem freiwilligen Verfahren hilft eine neutrale Person ohne amtliche Entscheidungsbefugnis den Streitparteien bei der Suche nach einer Lösung, die die Interessen beider Parteien berücksichtigt. So können Streitigkeiten individuell beigelegt werden und dies kostengünstiger als auf dem traditionellen juristischen Weg. „Sofern die Betroffenen bereit sind, offen und ehrlich miteinander umzugehen, ist Mediation bei vielen Nachbarstreitigkeiten sinnvoll“, erklärt Landesgeschäftsführer Tibor Herczeg.

Erster Schritt für das freiwillige Verfahren, das man jederzeit wieder abbrechen kann, ist ein gemeinsames Informationsgespräch mit einem speziell geschulten Mediator, der entweder einen psychologischen oder juristischen Berufshintergrund hat.

Entscheiden sich die Konfliktparteien dann für die Mediation, vereinbaren sie zunächst die zu klärenden Themen und die jeweils beizubringenden Informationen. Unterstützt durch die Fragetechnik des Mediators legt anschließend jeder Kontrahent seine individuellen Positionen und Ziele dar, bevor es darum geht, gemeinsam und mithilfe kreativer Methoden gegenseitig zufrieden stellende Lösungen zu entwickeln. „Auf diese Weise kann ein Verhandlungsergebnis erzielt werden, das beiden Kontrahenten gerecht wird, aber nicht unbedingt den gesetzlichen Vorgaben entspricht. Deshalb sollte vor einer endgültigen Einigung noch die anwaltliche Beratung des Landesverbandes erfolgen“, rät Herczeg. Am Ende steht ein schriftlicher Vertrag, der notariell beurkundet werden kann und damit genauso vollstreckbar ist wie ein Gerichtsurteil.

Energieausweis wirft weiter Fragen auf

Seit Anfang des Jahres gilt für alle Wohngebäude in Deutschland die „Ausweispflicht“. Eigentümer von selbstgenutzten Häusern oder Wohnungen müssen einen bedarfsorientierten Energieausweis vorlegen, allerdings nur bei Vermietung, Verkauf oder Verpachtung. **Die Übergangsfrist für den verbrauchsorientierten Energieausweis ist abgelaufen.**

Die Energieeffizienz des Gebäudes wird von einem Experten ausgestellt, der nach § 21 und § 29 der Energieeinsparverordnung (EnEV) ausstellungsberechtigt sein muss. Dieser ermittelt den voraussichtlichen Energiebedarf anhand von baulichen Daten (Gebäudehülle, Baumaterialien, Bauweise und Lüftungs- und Heizanlagenwerte).

„Auch für Hausbesitzer, die nicht vermieten oder verkaufen, ist der bedarfsorientierte Energieausweis ein guter Einstieg in die energetische Modernisierung ihres Gebäudes“, meint Landesgeschäftsführer Tibor Herczeg. Das Dokument legt energetische Mängel des Gebäudes offen und zeigt

Wege zur Optimierung der Energiebilanz. So können Wohneigentümer mit einer gut geplanten Modernisierung den Energieverbrauch senken und sich damit unabhängiger machen von der Preisentwicklung für Gas, Öl oder Strom. Weniger Verbrauch bedeutet auch weniger Belastung für die Umwelt. Und auch der Wohneigentümer selbst profitiert vom energetisch sinnvoll modernisierten Haus durch hohen Wohnkomfort und ein angenehmes Wohnklima. Wird das Haus dann doch einmal verkauft, erzielt er höhere Preise.

Energieausweis für die Eigentumswohnung?

Ein einzelner Wohnungseigentümer kann für seine Eigentumswohnung keinen individuellen Energieausweis erstellen lassen. Der Energieausweis ist immer nur für ein gesamtes Gebäude gültig. Jeder Eigentumswohnungsbesitzer hat jedoch einen gesetzlichen Anspruch auf die Erstellung eines Energieausweises. Die Kosten müssen von der Eigentümergemeinschaft gemein-

Termine

Nach dem erfolgreichen Start im vergangenen Herbst bietet der Reiterhof Börner (nahe Soltau) den Mitgliedern des Landesverbandes **2 Reitfreizeiten*** zum ermäßigten Preis an. Vom **25. Juli bis 1. August** bzw. vom **10. bis 17. Oktober** erleben Kinder und Jugendliche zwischen 8 und 16 Jahren eine Woche mit qualifiziertem Reitunterricht und kindgerechtem Freizeitprogramm. (Kosten: 250,- €).

Das **Familienwochenende*** mit Freizeitprogramm läuft vom **4. bis 6. September** am Alfsee. Am gleichen Wochenende findet dort die große 60-Jahrfeier des Landesverbandes statt (s.u.). Es lohnt sich also doppelt, dabei zu sein !!

Am **6. Juni** treffen sich die Delegierten zur niedersächsischen **Kreisgruppenversammlung*** in Hildesheim.

Der VWE Niedersachsen lädt ein:
„Tag der Generationen“
am
So., den 6. September 2009.

sam übernommen werden.

Ist der Energieausweis erstellt, muss die Eigentümersammlung über die Modernisierungsempfehlungen beraten: Mit Ausnahme der zwingenden Nachrüstungsverpflichtungen nach § 10 EnEV können die Eigentümer ohne rechtliche Folgen wählen, ob sie den Modernisierungsempfehlungen nachgehen oder nicht.

Wer ist ausstellungsberechtigt?

Dies wird nach § 21 und § 29 der Energieeinsparverordnung (EnEV) geregelt. Die „dena“ pflegt unter www.dena.de eine bundesweite Ausstellerdatenbank, in der interessierte Gebäudebesitzer nach Eingabe ihrer Postleitzahl einen Energieausweisaussteller in ihrer Region finden können.

Tipp: Die kostenlose Broschüre des Bundesbauministeriums informiert ausführlich über den Energieausweis, gibt Empfehlungen zu Neubau oder Altbauanierung und stellt Fördermöglichkeiten bei Investitionen in energetische Gebäudesanierungen vor. Adresse: www.bmvbs.de.

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 Landesgartenfachberater 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.

Neu: Steuerberatung

Ab April 2009 steht Mitgliedern jeweils am **ersten Dienstag im Monat** Dipl. Oec. Sabine Weibhauser von 15:00 bis 17:00 Uhr (nach tel. Voranmeldung) für Steuerfragen rund um das selbstgenutzte Immobilieneigentum bereit (Hinweis: keine Einkommenssteuerberatung!).

Neu: 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 auch 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 tragen 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.

Privat-Haftpflichtversicherung

Eine Privathaftpflichtversicherung können Mitglieder zum günstigen Jahresbeitrag und zu Sonderkonditionen abschließen.

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

Mitglieder lesen mehr im Internet unter „mein VWE“
(www.wohneigentum-nds.de)

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