

## Nach Gerichtsurteil:

# Kommen neue Kosten auf Hauseigentümer zu?

Den Haus- und Wohnungseigentümern in Niedersachsen droht neues Ungemach: Das Oberverwaltungsgericht (OVG) Lüneburg bestätigte Mitte Januar in einem Urteil, dass Kommunen Dichtigkeitsprüfungen bis zum 31. Dezember 2015 und danach alle 20 Jahre auf Kosten der Eigentümer fordern dürfen, um Belastungen für das kommunale Abwassersystem zu verhindern. Die Grundlage für entsprechende Satzungen nach DIN 1986-30 sei in der Niedersächsischen Gemeindeordnung verankert. Allerdings sind Vorschriften bei Grundstücken in einem Wasserschutzgebiet und an einer Straße, in der die öffentliche Abwasseranlage saniert oder umgebaut wird, nicht gestattet.

Auch darf die Forderung einen Grundstückseigentümer nicht unverhältnismäßig belasten. „Dennoch ist zu befürchten, dass nun viele Kommunen eine Satzungsänderung vornehmen und Untersuchungskosten bis zur Grundstücksgrenze oder bis zur Übergabestelle auf die Hauseigentümer abwälzen - Leistungen, die zuvor üblicherweise vom Entsorger übernommen wurden“, warnt VWE-Landesgeschäftsführer Tibor Herczeg.

Wieder würden Grundstückseigentümer schwer belastet, zumal die Prüfung von einem Fachbetrieb ausgeführt werden muss. Sein Rat: „Warten Sie den Bescheid der Kommune ab und prüfen Sie kritisch, wie die Dichtigkeit der Leitungen auf privaten Grundstücken nachgewiesen werden muss“. Die Anforderungen können sich maßgeblich auf den Preis



*Kommunen dürfen die Kosten zur Überprüfung von Abwasserleitungen auf Hauseigentümer abwälzen. Satzungsregelungen, die wasserrechtliche Zielsetzungen, wie den Schutz des Grundwassers, verfolgen oder den Grundstückseigentümer unverhältnismäßig belasten sind nicht gestattet.*

auswirken. Danach sollten sich Hauseigentümer zusammen schließen, um mit einem qualifizierten Unternehmen ein günstiges Angebot auszuhandeln. Im Zweifel nehmen Mitglieder die kostenlose Bau- und Rechtsberatung in Anspruch (Termine S. III). Hintergrund: Der Verband Wohneigentum Niedersachsen e.V. unterstützte eine Normenkontrollklage beim Oberverwaltungsgericht Lüneburg. Ein VWE-Mitglied reichte im Jahr 2010 Klage gegen den lokalen Abwasserverband ein, weil er seine Grundrechte als Hauseigentümer in Gefahr sah (wir berichteten, FuG 10/2010). Der kommunale Entsorger hatte zuvor seine Abwasserbeseitigungssatzung geändert. 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.

Die bisherige Satzung erlaubte es dem kommunalen Abwasserverband, ein Verzeichnis von Fachbetrieben zu erstellen, die Dichtigkeitsprüfungen durchführen dürfen. Darin forderte er beispielsweise die Teilnahme an Fachbetriebschulungen, den Nachweis von Spezialgeräten oder die Beachtung von Vorschriften und Regeln im Betrieb.

Auch wenn die Klage abgewiesen wurde, bleibt die Normenkontrollklage ein Erfolg. „Der Hauseigentümer sollte

gezwungen werden, Arbeiten oder Prüfungen an Wasserleitungen ausschließlich von Betrieben durchführen zu lassen, die im Register des Entsorgers gelistet sind“, so der Landesgeschäftsführer. Diese Regelung sei mit dem Widerspruch endgültig vom Tisch.

„Das Urteil schafft Klarheit und weist die Kommunen in ihre Schranken“, betont Herczeg. Nach §103 des niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) sei der Hauseigentümer verpflichtet, die Funktionsfähigkeit der Abwasseranlagen zu gewährleisten, doch müsse sich die Gemeinde an der EU-Richtlinie für Dienstleistungen im europäischen Binnenmarkt orientieren.

*Verantwortlich für den Inhalt: Tibor Herczeg, Landesgeschäftsführer, Adenauerallee 4, 30175 Hannover, Tel. (0511) 882070, Fax.: (0511) 8820720 per Email: kontakt@meinVWE.de*

## Mitgliederumfrage Interesse am Thema „Energie“

Im November vergangenen Jahres startete der Landesverband eine Mitgliederumfrage, um seine Dienstleistungen noch deutlicher an den Wünschen der Haus- und Wohnungseigentümer in Niedersachsen zu orientieren. Nachdem der VWE Ende 2009 junge Wohneigentümer nach Einstellungen zum VWE befragte, standen diesmal Mit-

glieder zwischen 55 und 70 Jahren im Mittelpunkt. Studentin Tatjana Stroo (Foto) bereitete dafür einen Fragebogen vor, der Aufschluss geben sollte über Interessen, Ideen und Wünsche der Zielgruppe. Insgesamt 4000 Briefe mit anonymisierten Formularen gingen in die Post.

„Wir waren erfreut, wie viele Mitglieder sich die Zeit nahmen und den Fragebogen ausfüllten“, meint Landesgeschäftsführer Tibor Herczeg. Es dauerte nur wenige Tage, bis mehr als 460 Antwortbriefe in der Landesgeschäftsstelle Hannover eintrafen.

Die Ergebnisse sind repräsentativ und geben interessante Hinweise für die zukünftige Ausrichtung des Leistungsangebotes. Den Teilnehmern winken drei Reisegutscheine in Höhe von je 100 Euro (s. Kasten). Weitere Umfragen sind geplant.

### Verlosung

Je ein Reisegutschein in Höhe von 100,- Euro geht an die Gewinnnummern

1. **0785**
2. **1240**
3. **1263**

Herzlichen Glückwunsch !!

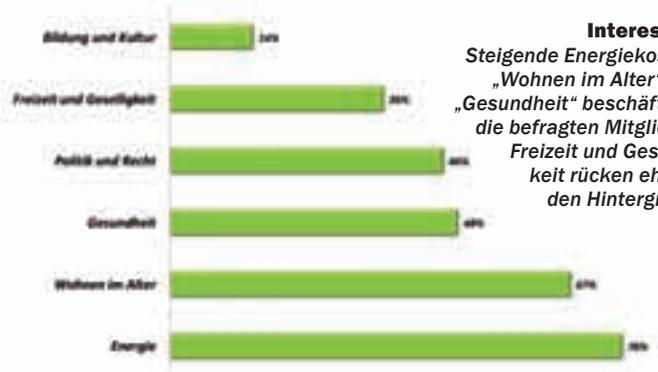
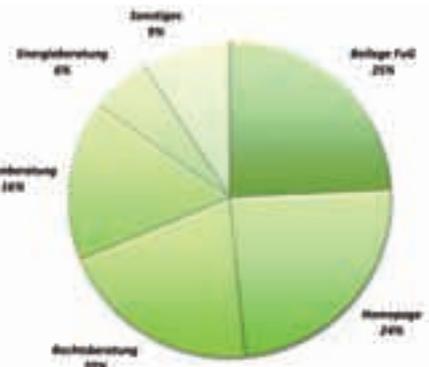
glieder zwischen 55 und 70 Jahren im Mittelpunkt. Studentin Tatjana Stroo (Foto)



Im Rahmen eines Praktikums arbeitet BWL-Studentin Tatjana Stroo einen Fragebogen aus. Sie interessiert sich für Belange der Generation 50+.

### Genutzte VWE-Leistungen

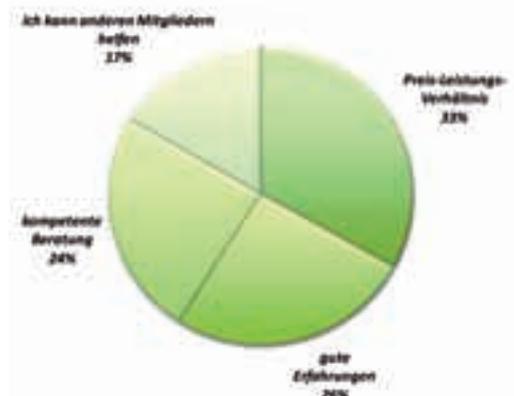
Immerhin 24 Prozent der älteren Mitglieder nutzen das Internetangebot des Landesverbandes. Neben „klassischen“ Angeboten, wie Rechts-, Gartenberatung und Verbandszeitschrift FuG war auch die Energieberatung gefragt.



### Interessen

Steigende Energiekosten, „Wohnen im Alter“ und „Gesundheit“ beschäftigen die befragten Mitglieder. Freizeit und Geselligkeit rücken eher in den Hintergrund.

### Gründe, den VWE weiter zu empfehlen



## Freizeiten 2012

### Pfingstcamp Otterndorf

vom 25.05. bis 28.05.2012

### Sommerfreizeit am Alfsee

vom 21.07. bis 28.07.2012

Auch in diesem Jahr werden Betreuer/Innen gesucht. Interesse? Tel.: 0800 - 88 20 700.

### Reitfreizeiten

Oster-, Sommer- und Herbstferien. Aufenthalte können individuell vereinbart werden. Details auf Anfrage.

### Details:

Im Internet unter [www.meinVWE.de](http://www.meinVWE.de), Rubrik „Leistungen / Kinder und Familie“. Bei Fragen: Tel.: 0800-88 20 700.

## VWE erhebt Klage

Die Stadtwerke Hannover weigern sich weiter, Geld zurück zu zahlen für Leistungen, die nicht erbracht wurden. (wir berichteten, FuG 1/2012). Mitte Dezember erhob der Verband Wohneigentum Niedersachsen e.V., (VWE) Klage im Auftrag der betroffenen Eigentümer beim Amtsgericht Hannover.

„Hauseigentümer tun das Richtige, wenn sie Unterstützung beim Verband Wohneigentum suchen“, sagt Landes-

geschäftsführer Tibor Herczeg. Grundsätzlich rät er zu „gesundem Misstrauen“ auch gegenüber kommunalen oder staatlichen Institutionen. Bevor Rechnungen bezahlt werden, sollten sie gründlich geprüft sein. Dazu sollten handwerkliche Leistungen immer Schritt für Schritt und mit Foto dokumentiert werden, um Unstimmigkeiten später einfacher klären zu können. Auch hier handelten die Eigentümer im vorliegenden Fall richtig.

## Leseraktion „Wohn-Riester“ VWE-Experte gibt Auskunft

Ende November war VWE-Finanzierungsexperte Sven Schneider erneut zu Gast bei einer Tageszeitung. Nachdem er bereits im Spätsommer 2011 Leserfragen im Raum Osnabrück zur Finanzierung von Immobilien beantwortete, ging es diesmal bei einer Telefonaktion der „Neue Braunschweiger“ um das Thema „Wohn-Riester“. Zuvor hatte das Blatt mit ausführlichen Berichten über die Aktion berichtet.

Das Gesetz trat im Jahr 2008 in Kraft. Es soll Anreize für eine zusätzliche private Altersvorsorge schaffen, indem das selbst genutzte Wohneigentum in die steuerlich geförderte Altersvorsorge einbezogen wird. Gefördert wird der Kauf oder der Bau einer Immobilie

- und zwar ohne Einkommensgrenzen.

Für VWE-Mitglieder ist Schneider persönlich ( Termin s.u.) und per Telefon -Hotline 0800-8820700 erreichbar. Er

- erklärt Begriffe und Zusammenhänge
- lotet aus, welche Finanzierung zu individuellen Wünschen und Möglichkeiten passt
- beschreibt Vor- und Nachteile von Finanzierungsmodellen
- berechnet, welche finanzielle Belastung zu erwarten ist bei Umbau, Modernisierung oder Umschuldung
- informiert, welche Zuschüsse oder zinsgünstigen Kredite in Betracht kommen

### Neue Broschüren als Wegweiser

## Selbstständig Wohnen im eigenen Haus

Wie kann ich möglichst lange in eigenen vier Wänden leben? Fragen wie diese beantwortet das neue Informationsangebot des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend. Den „**Wegweiser für das Wohnen im Alter**“ gibt es kostenlos über die Internetseite des Bundesfamilien-

ministeriums „www.bmfsfj.de“. Die Homepage „**www.serviceportal-zuhause-im-alter.de**“ gibt Hinweise, wie selbstständiges Wohnen im Alter möglich ist. Neben Grundlageninformationen und Tipps werden praxisnahe Beispiele von Umbauten, Technik, lebendigen Nachbarschaften

## Werbeanhänger „Blickfang“ zum Leihen

Ein neuer Anhänger mit auffälliger Beschriftung im markanten Design des Landesverbandes steht Gemeinschaften und Kreisgruppen voraussichtlich ab März für die Werbung zur Verfügung. Als Blickfang lässt er sich einfach an hochfrequentierten Straßen, an Ortseingängen, gegenüber Bau-

märkten oder in der Nähe von Straßenfesten platzieren. Der wettergeschützte Laderaum ist geräumig genug, um Standutensilien und Werbematerial zum Ausstellungsort zu transportieren. Vorbestellungen ab sofort in der Landesgeschäftsstelle unter 0511 - 882070.



(Fotomontage)

## neu: Donnerstag ist „Beratertag“

	Donnerstag 02.02.2012	Donnerstag 09.02.2012	Donnerstag 16.02.2012	Donnerstag 23.02.2012	Telefon-Hotline 0800 - 88 20 70 0
<b>Rechtsberatung</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>ja</b>
<b>Bauberatung*</b>	<b>X</b>				<b>ja</b>
<b>Energieberatung*</b>	<b>X</b>				<b>ja</b>
<b>Baufinanzierungsberatung*</b>		<b>X</b>			<b>ja</b>
<b>Gartenberatung*</b>	<b>X</b>		<b>X</b>		<b>ja</b>
<b>Wohnberatung*</b>		<b>X</b>		<b>X</b>	<b>ja</b>
<b>Steuerberatung*</b>			<b>X</b>		<b>ja</b>
<b>Sicherheitsberatung*</b>				<b>X</b>	<b>ja</b>

\* telefonische Voranmeldung erforderlich unter 0800- 8820700

- Bau-Finanzierungsberatung
- 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-/Reitfreizeiten 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 unbeeinträchtigte 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 Personen- und Sachschäden bis 5.000.000 €.

Für jeden Sach- und Vermögensschaden, der aus der Verletzung von Verkehrssicherungspflichten resultiert, fordert die AXA fortan einen Selbstbehalt in Höhe von 250,- €.

### 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., 30. März 2012)



**Prämie 1**  
**MP3-Player**  
Music Clip, silber, 2 GB



**Prämie 3**  
**Radio „Classic Wooden“**



**Prämie 5**  
**Grill-Koffer**  
5-teilig, im Metallkoffer



**Prämie 4**  
**Weinset**  
mit Kellnermesser, Verschluss, Tropfring, Schachspiel und Thermometer, in Holzbox



**Prämie 2**  
**Reisetasche „Sport“**  
Nylon, grau/schwarz  
ca. 57 x 30 x 28 cm,

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

... und beantrage hiermit die Mitgliedschaft im Landesverband Niedersachsen ab dem nächstmöglichen Termin. Von der zuständigen Gemeinschaft 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

1. Unterschrift

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 11.12.2011). 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 zugeteilte 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