



### Kreisgruppenversammlung "Stillstand im VWE ist keine Option"

In Celle trafen sich Mitte Juni die Kreisgruppen aus dem Landesverband. Landesvorsitzender Peter Wegner (gr. Foto r.) begrüßte rund 40 Vertretende aus ganz Niedersachsen. Nach einer Gedenkminute für verstorbene Mitglieder berichtete der Vorsitzende von herausragenden Ereignissen im Landesverband.

In seiner Zusammenfassung stellte er die Arbeit des Landesvorstandes für die Belange der Mitglieder heraus. In kleiner Runde habe es "tolle Gespräche" mit politischen Vertretern aller wichtigen Parteien gegeben, in denen die Ansichten der Hauseigentümer in Niedersachsen in den Mittelpunkt gestellt werden konnten. In Niedersachsen sei beispielsweise die Straßenausbaubeitragsatzung (STRABS) noch immer "ein großes Thema". Insgesamt sei es gelungen, gute Kontakte zu Ministerien aufzubauen.

"Doch IHR seid die eigentlichen Botschafter des Verbandes", meinte Wegner an die Zuhörenden im Saal gewandt. Vor allem mit Unterstützung der Ehrenamtlichen könne auf breiter Ebene deutlich werden, dass der Verband Wohneigentum nicht nur gute Leistungen bietet, wie Beratung und Versicherungen, sondern sich auch auf politischer Ebene für die Interessen der Mitglieder einsetzt.

#### Teilen Sie diese Meinung?

Schreiben Sie eine Nachricht an  
[kontakt@meinVWE.de](mailto:kontakt@meinVWE.de)

Hinzu kämen neue geldwerte Vorteile, wie die neue Kooperation mit dem Anbieter "cb loyalty" (s. NdsInfo 5/23). Mit diesem Angebot reagiert der Landesvorstand auf Wünsche vieler Hauseigentümer, die sich von einer Mitgliedschaft ergänzende Leistungen versprechen. In diesem Zusammenhang erinnerte Wegner an einen Fördertopf, den der Bundesverband bereit hält für VWE-Nachbarschaften, die intensiv(er) in der Öffentlichkeit auftreten und neue Mitglieder werben wollen. "Jeder Gemeinschaft stehen dafür 2000,- Euro zur Verfügung, vorausgesetzt eigene Mittel



Interessiert lauschen die Teilnehmenden den Worten des Landesvorsitzenden (r.) und des Geschäftsführers (kl. Bild)



werden zusätzlich eingebracht" (Details dazu in der Landesgeschäftsstelle).

Weiter teilte der Vorsitzende in seinem Rückblick mit, dass "die Digitalisierung in der Landesgeschäftsstelle in den vergangenen Jahren einen breiten Anteil eingenommen hat". Beispielsweise finde die Mitgliederverwaltung DAVOweb in den Gemeinschaften zunehmend Anklang. Auch die neue Kommunikationsplattform Humhub (s. NdsInfo 10/22) werde intensiv genutzt.

Dies bestätigt Landesgeschäftsführer Tibor Herczeg. Die digitalen Werkzeuge des Landesverbandes würden in Zukunft

eng verzahnt. Ziel sei eine gemeinsame Plattform, die sämtliche Aufgaben vereint. "Schon heute werden damit ehrenamtliche Helfer im Verband von lästiger Verwaltungsarbeit entlastet", verspricht er und appellierte an die Teilnehmenden, die Hilfe intensiv zu nutzen. Buchhaltung, Videokonferenzen, geschützte Bereich für Mitglieder sind nur ein paar Beispiele dafür. In Zusammenarbeit mit den Ehrenamtlichen würden neue Entwicklungen aufgegriffen und kontinuierlich weiter entwickelt. Herczeg: "Fordern Sie uns! Stillstand im VWE ist keine Option."

#### 40 Jahre Ehrenamt

### Kreisgruppe ehrt Peter Wegner

Eigentlich sollte Landesvorsitzender Peter Wegner schon Anfang des Jahres in Dresden für sein langjähriges Engagement für den Verband Wohneigentum geehrt werden, doch die Ehrung fand nicht statt. Daher sprang die Kreisgruppe Lüneburg-Uelzen-Harburg/Land ein, als Manfred Jost, Präsident des Verbandes Wohneigentum verstarb und Wegner den Vorsitz der Kreisgruppe abgab, um

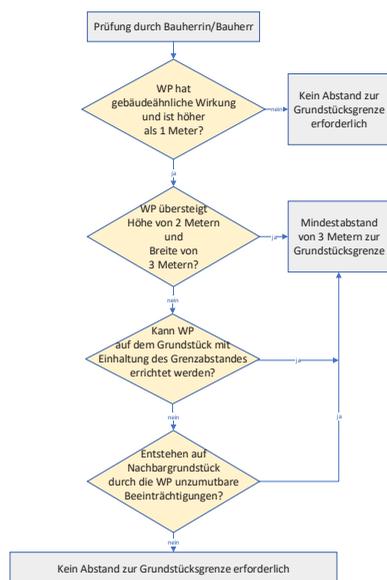
als 1. Vizepräsident des Bundesverbandes die Geschäfte zu übernehmen. Als neuer Kreisgruppenvorsitzender stellte Uwe Purwin bei der diesjährigen Mitgliederversammlung Mitte März das vielfältige Engagement Wegners heraus. "Du hast den VWE mitgestaltet und Fußabdrücke hinterlassen. Diese Art von Freizeitgestaltung gebührt unser aller Respekt und Dank!", lobte er.



### Niedersächsische Bauordnung Neue Abstandsregeln für PV-Anlagen und Wärmepumpen

Anfang Juli traten Änderungen in der Niedersächsischen Bauordnung in Kraft, die die Zulässigkeit von Photovoltaik (PV)-Anlagen auf Garagengebäuden an der Grundstücksgrenze regeln und den Rahmen für die Aufstellung von Wärmepumpen vorgeben. Hierfür ist der geänderte Paragraph 5 maßgeblich.

#### Grenzabstand von Wärmepumpen (WP) (Errichtung ist verfahrensfrei – keine Genehmigung erforderlich)



Laut Pressemitteilung des Ministeriums sei " eine technologieoffene Regelung für alle möglichen Anwendungsfälle gefunden, die einfach verständlich und umsetzbar ist".

#### Wärmepumpen

Unter bestimmten Voraussetzungen dürfen freistehende Wärmepumpen einschließlich ihrer Fundamente und Einhausungen mit einer Höhe bis zu zwei Metern an der Grenze aufgestellt werden. Dabei darf die Wärmepumpe nur auf einer Länge von bis zu drei Metern an der Grenze stehen.

Damit es nicht zu Konflikten kommt, wird die Erhöhung des zulässigen Maßes für Wärmepumpen nur für die Fälle vorgesehen, wenn

- ansonsten die Grenzabstände nicht eingehalten werden können und
- durch die Wärmepumpe auf den Nachbargrundstücken keine unzumutbaren Beeinträchtigungen, insbesondere aufgrund von Eisbildung, Geräuschen und Abluft, entstehen.

Mit den neuen Regelungen wird ein Problem gelöst, das insbesondere bei der Errichtung von Wärmepumpen auf sehr schmalen Reihenmittelhaus-Grundstücken bestand.

Die Errichtung von Wärmepumpen sind nach wie vor verfahrensfrei, d.h. es bedarf keiner Baugenehmigung. Verfahrensfreie Baumaßnahmen müssen die Anforderungen des öffentlichen Baurechts erfüllen. Demnach handelt es sich um eine von der Bauherrin oder dem Bauherrn wahrzunehmende Pflicht, die allerdings von der Bauaufsichtsbehörde durchgesetzt werden kann.

Zur Veranschaulichung für das richtige Vorgehen hat das niedersächsische Bauministerium eine Grafik erstellt. Zudem wird grundsätzlich empfohlen, geräuscharme Geräte einzusetzen und im Vorfeld die Herstellerinformationen zu prüfen und zu vergleichen. Auch eine Einhausung des Geräts sei bei grenznaher Aufstellung eine sinnvolle Maßnahme.

#### PV-Anlagen auf Garagen

Mit der neuen Regelung zu PV-Anlagen wird erstmals erlaubt, dass diese Anlagen auf Garagen/Carports im Grenz-



abstandsbereich errichtet werden dürfen. Nachbarschaftskonflikte sollen vermieden werden, indem

- die Garage und PV-Anlage (auf dem ganzen Dach) zusammen nicht höher als drei Meter sind oder
- die Garage mit drei Metern Höhe plus PV-Anlage (max. Höhe 0,7 Meter und einen Meter Abstand von Grundstücksgrenze = nicht bebaubarer Einmeter-Streifen auf Garagendach).

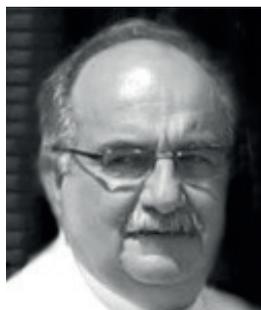
Bei Einfriedungen wurde zudem eine klarstellende Regelung aufgenommen, dass Einfriedungen zugleich auch Solaranlagen sein können.

#### Nachruf

Wir trauern um unser ehrenamtlich sehr engagierten, beliebten, und vor von allen sehr geschätzten Vorstand

### Günter Pleil

verstorben am 23.06.2023



Seit Anfang 1996 engagierte sich Günter Pleil im Verband Wohneigentum Niedersachsen e.V. als Vorsitzender der Kreisgruppe Wolfsburg. In den Jahren nach 2009 übernahm er zahlreiche Funktionen in den Gemeinschaften Tiergartenbreite, Bahrdorf, Köhlerberg und Vorsfelde-Reisingen. Im Landesvorstand brachte er sich bis 2022 ehrenamtlich im erweiterten Landesvorstand ein, danach als stellvertretendes Vorstandsmitglied.

Wir werden dem Verstorbenen ein ehrendes und dankendes Andenken bewahren.

**Verband Wohneigentum Niedersachsen e.V.**

Vorstand und Mitarbeitende der Landesgeschäftsstelle



### Jubiläum

## 90 Jahre Gemeinschaft Sternkamp-Zeltberg

Gemeinschaftssinn, Gemeinschaftsleben, davon hat die Gemeinschaft Sternkamp-Zeltberg (Kgr. Lüneburg-Uelzen-Harburg/Land) in 90 Jahren nichts eingebüßt. Früher eine Siedlung für Kriegsflüchtlinge, Kriegsversehrte und Kinderreiche mit einem kleinen Eigenheim und Garten zur Selbstversorgung am Rande der Stadt Lüneburg hat sie sich heute zum Kleinod, zur Oase mit Biotopen entwickelt.

Quasselmorgen, Sommerfest, Laternenumzug und diverse Veranstaltungen im Vereinsheim, oft auch mit Gästen aus der Politik, prägen den Gemeinschaftssinn und zeigen das Interesse der Mitglieder, sich in die örtliche Gemeinschaft zu integrieren. "Die Gästeliste hatte da einiges zu bieten", freute sich Vorsitzende Christine Müller. Oberbürgermeisterin

Claudia Klalisch, Ortsbürgermeisterin aus Oedeme, Christel John, Ortsbürgermeister aus Ochtmissen, Peter Schultz, sowie die Landtagsabgeordnete Anna Bauseneik und Bundestagsabgeordneter Jacob Blankenburg waren für die Politik vor Ort und sprachen der Gemeinschaft ihre Glückwünsche aus. Für den Verband Wohneigentum sprach Landesvorsitzender Peter Wegner die Sorgen der Mitglieder zum Heizungsgesetz an. Er versprach, sich für die Eigenheimbesitzenden einzusetzen. "Damit wir uns nicht falsch verstehen", so Wegner, "Wir, der Verband, sind für den Klimaschutz und unterstützen die Maßnahmen, die zur Klimaneutralität führen". Er forderte mehr Umsicht und Ruhe, denn "nur Tempo allein macht kein gutes Gesetz". Die weiteren Ge-

spräche zum Gebäudeenergiegesetz (GEG) müssten jetzt unbedingt zu tragfähigen und verlässlichen Lösungen für "die kleinen Eigentümer\*innen" führen. Da sei zuletzt viel Vertrauen kaputtgegangen und Frust entstanden. Zusätzlich fordere der Verband das Streichen der Grunderwerbsteuer beim Ersterwerb. Wegner: "Diese Steuer frisst das mühsam angesparte Eigenkapital auf, das Selbstnutzende zum Erwerb der eigenen vier Wände benötigen."

## Deine Hausflüsterer

mit Tibor Herczeg



VERBAND WOHNHEIGENTUM  
NIEDERSACHSEN E.V.



In Folge 5 des VWE-Podcasts "Deine Hausflüsterer" widmet sich Landesgeschäftsführer Tibor Herczeg dem Thema "Zukunft des Wohnens: Wie wir unsere Gebäude klimaneutral UND bezahlbar machen können".  
**Zu Gast:** Dr. Susanne Schmitt, Direktorin vom Verband der Wohnungswirtschaft Niedersachsen-Bremen.

### Gefürchtet und beliebt

## Bambus in der Rechtsprechung

Bambuspflanzen gehören auf deutschen Grünflächen zum alltäglichen Erscheinungsbild. Sie wachsen schnell, bilden einen blickdichten Sichtschutz, machen aber auch Grundstückseigentümer wegen ihres üppigen Wurzelwerks zu schaffen.

Der Infodienst Recht und Steuern der LBS berichtet von einem Fall, über das Verwaltungsgericht München (Aktenzeichen M 11 K 14.5641) entschied. Das strittige Objekt war zwei Meter hoch und undurchsichtig. Es wirkte wie eine geschlossene Wand und verstieß damit gegen die Ortsgestaltungssatzung. Der Bambuszaun musste entfernt werden. Rein rechtlich ist Bambus als Hecke zu bewerten, selbst wenn die Botanik sie den Gräsern und nicht den Gehölzen zuordne. Dies stellte das Oberlandesgericht Karlsruhe (Aktenzeichen 12 U 162/13) fest. Eine Einordnung mit Folgen zum Beispiel, wenn es um das Einhalten von Grenzabständen geht. In einem anderen Fall wurde darum gestritten, wie eine Grenzbeplantung in Hanglage zu bewerten sei, spricht: von welchem Ort aus gemessen werden müsse. Hier stellte der Bundesgerichtshof (Aktenzeichen V ZR 230/16) fest,

dass die nach den nachbarrechtlichen Vorschriften zulässige Höhe der Hecke vom Geländeniveau des höher gelegenen Grundstücks aus zu messen sei. Ein Anspruch auf Rückschnitt entstehe erst, wenn die Hecke unter Hinzurechnung der Differenz zwischen dem Geländeniveau des tiefer gelegenen Grundstücks, auf dem sie steht, und des höher gelegenen Grundstücks die zulässige Pflanzenwuchshöhe überschritten hat. Expertenwissen ist nicht erforderlich, um negative Folgen einer Bambusanpflanzung einschätzen zu können, stellte das Landgericht Düsseldorf (Aktenzeichen 7 O 135/10 U) fest. Selbst ein Laie könne die Verwurzelung erahnen, wenn er über Jahre hinweg Triebe beseitigt.

### Korrektur:

In Ausgabe NdsInfo 7/23 zeigte die Todesanzeige nicht den verstorbenen Willi Hürtler (Foto). Wir bedauern dieses Versehen.



### Newsletter:

## Jetzt anmelden

Als „Verband der Nachbarschaften“ setzt sich der VWE Niedersachsen dafür ein, dass Sie Ihr Zuhause sorgenfrei genießen und sich in Ihrem Umfeld dauerhaft wohlfühlen - durch starke Lobbyarbeit, fundierte Beratung, aktive Gemeinschaft vor Ort und natürlich guten Service. Dazu bei trägt ein Newsletter mit aktuellen Inhalten, wie Termine, Gesetzesänderungen und/oder Fristen. Sie wünschen diese Infos möglichst zeitnah per E-Mail? Dann melden Sie sich formlos an unter

[kontakt@meinvwe.de](mailto:kontakt@meinvwe.de)



### NETZWERKPARTNER (Bsp.)

**verbraucherzentrale**  
Niedersachsen

**LSR**  
Landesrentenrat  
Niedersachsen e.V.

**SCHREBER jugend**  
Niedersachsen

**Klimaschutz- und Energieagentur**  
Niedersachsen

**Sicherheitspartnerschaft im Städtebau**  
in Niedersachsen  
Impulse für Lebensqualität

**NIEDERSACHSENBÜRO**  
NEUES WOHNEN IM ALTER

**fan.**  
Freiwilligenakademie  
Niedersachsen

### KOOPERATIONSPARTNER

kostenfreie Zeitschrift:

**BWI** Bauen Wohnen Immobilien

**HEUER**  
Einfach wohlfühlen

**ebz**  
Energie-Beratungs-Zentrum  
Hildesheim

### RABATT-PARTNER

Zusatz-Privathaftpflicht-,  
Wohngebäude-, Glas-,  
Tierhalterhaftpflicht-Vers.

**AXA**

Vermieter-  
rechtsschutz:

**ROLAND**

Forderungsmanagement:

**Creditreform**  
HANNOVER · CELLE · WOLFSBURG

Sterbe-, Unfall-,  
Pflege-Renten-Risiko

**ERGO**

**BSW.**  
Der Vorteil  
für den Öffentlichen Dienst

Freizeitpark  
**RASYLAND**  
Zeit für Abenteuer

## Leistungen für Mitglieder (für Ø 45,- €/ Jahr \*)

- Bau-Finanzierungsberatung
- Verbraucherberatung für Haus und Grundstück (mit Rechts- und Steuerberatung)
- Gartenfachberatung (u.a. mit professionellen Gestaltungstipps)
- Bau- und Energieberatung
- 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.
- falls gewünscht - aktives Vereinsleben mit Kegeln, Boßeln, Radtouren, Reisen, Festen etc.

Verantwortlich für den Inhalt:  
Tibor Herczeg, Königstr. 22, 30175  
Hannover · Tel. 0511 882070 oder per  
Email an kontakt@meinVWE.de.

### Leserbrief?

Was freut Sie? Was ärgert Sie?  
Schreiben Sie eine Email an  
[kontakt@meinVWE.de](mailto:kontakt@meinVWE.de)

### Donnerstag ist „Beratertag“\*\*

	Donnerstag 03.08.2023	Donnerstag 10.08.2023	Donnerstag 17.08.2023	Donnerstag 24.08.2023	Donnerstag 31.08.2023
<b>Rechtsberatung <sup>1)</sup></b>	X	X	X	X	X
<b>Bauberatung <sup>2)</sup></b>		X			
<b>Energie beratung <sup>2)</sup></b>		X			
<b>Baufinanzierungs beratung <sup>3)</sup></b>				X	
<b>Steuerberatung <sup>4)</sup></b>			X		
<b>Gartenberatung <sup>5)</sup></b>		X		X	

\*\* in der Landesgeschäftsstelle Hannover. Telefonische Voranmeldung erforderlich unter 0511 - 882070

Beratersteam: <sup>1)</sup> Rechtsanwälte Weisbach <sup>2)</sup> Architekten Christoph Groos / Ulrich Müller <sup>3)</sup> Sven Schneider  
<sup>4)</sup> Sabine Weibhauser <sup>5)</sup> Angela Rudolf

**Hinweis:** Rechtsberatung auch an 24 weiteren Standorten (Info unter Tel.: 0511 - 882070)

\* (Stand: Frühjahr 2023) kann lokal abweichen, abh. von zusätzlichen Leistungen vor Ort