

Juni 2016

**Niedersächsisches Kommunales AusbauGesetz (NKAG)**

**VWE setzt sich für gerechte Lösungen ein**

Um akzeptable Lösungen im Sinne der niedersächsischen Hauseigentümer zu finden, wirft der Verband Wohneigentum sein politisches Gewicht in die Waagschale. In den vergangenen Monaten suchte der Vorstand das Gespräch mit Fraktionen des niedersächsischen Landtages, um seine Positionen darzulegen und um Unterstützung zu werben. Im Mittelpunkt der Gespräche standen alle relevanten Themen rund um Energie, Wohnen und Kommunales.

Im Vordergrund stand in den Gesprächen wieder die Straßenausbausatzung, die im Niedersächsischen Kommunalen AusbauGesetz (NKAG) definiert ist. Eigentümer in vielen Gemeinden des Landes müssen sich an den Kosten

beteiligen (wir berichteten, FuG 01/16). Die zu zahlende Summe hängt jedoch auch vom Standort ab. Denn die Kommunen in Niedersachsen setzen die Satzung unterschiedlich um. Die einen erheben Straßenausbaubeiträge bis zu

75 Prozent der tatsächlichen Sanierungskosten, die Anderen verzichten darauf und verteilen die Kosten gerecht auf alle Bürger. Ein Zustand, der aus Sicht vom VWE Niedersachsen unhaltbar ist.



Thomas Schremmer, MdL, (2.v.l.), versprach, VWE-Positionen in die Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen zu tragen (v.r. Siegfried Tadge, Giselher Klinger, Landesvorsitzender Peter Wegner, Wolfgang Gasser, Geschäftsführer Tibor Herczeg).

Landtagsabgeordneter Max Matthiesen (CDU, hier mit VWE-Vorstand Siegfried Tadge) und Angelika Jahns, innenpolitische Sprecherin der CDU-Fraktion, zeigten sich offen für die Positionen vom Verband Wohneigentum. Geschäftsführer Tibor Herczeg, Giselher Klinger, Helge Güttler und Siegfried Tadge stellten sie vor.



Auch mit dem SPD-Abgeordneten Bernd Lynack (v.l., neben Siegfried Tadge, Jochen Voß) und Petra Tiemann (nicht abgebildet), sprach der Vorstand u.a. über das landesweite Problem der Straßenausbaubeiträge.

**Leserbrief?**  
Was freut, was ärgert Sie? Senden Sie einen Beitrag an [presse@meinVWE.de](mailto:presse@meinVWE.de)

**Straßenausbaubeiträge**

**Finanzamt beteiligt sich**

Das Finanzgericht Nürnberg fällt im vergangenen Jahr ein Urteil, das Hauseigentümer entlastet, die Beiträge für den Ausbau der Straße zahlen müssen. Die Richter erlauben, diese Beiträge steuerlich geltend zu machen, wenn  
a) diesen das Grundstück gehört und  
b) wenn sie das Grundstück selbst bewohnen.

Die Genehmigung gilt jedoch nur für die Arbeitskosten, die mit der Erneuerung in Zusammenhang stehen. Hauseigentümer können auf Antrag 20 Prozent des Arbeitslohnes, höchstens jedoch 1200 Euro für den Straßenbau von der Steuer absetzen (Urteil: FG Nürnberg vom 24.06.2015, AZ 7K1356/14).

Maßgeblich ist nach Auffassung des Gerichts eine räumlich-funktionale Beziehung. Aufwendungen sind unabhängig von den Eigentumsverhältnissen nur abzugsfähig, soweit sie den eigenen Haushalt des Steuerzahlers betreffen. Mieter werden nicht belastet. Auch gibt es Sonderregeln für Vermieter. Damit das Finanzamt den Anspruch anerkennt, muss die Zahlung für die geleistete Arbeit auf das Bankkonto der Gemeinde und nicht in bar gezahlt worden sein. Entsprechende Überweisungsbelege müssen dem Antrag beiliegen.

## Wenn Verträge nicht eingehalten werden

# VWE empfiehlt Mediation im Bau- und Mietrecht

Probleme mit Bauunternehmen, die Verträge nicht einhalten oder zwischen Mietern und Vermietern führen oft zu Streit. Wird dieser vor Gericht ausgetragen, kann es bis zu einer Entscheidung Monate dauern und Unsummen an Geld verschlingen. Hinzu kommen teils enorme emotionale Belastungen. Denn letztendlich liegt die Entscheidung beim Richter. "Daher gibt immer einen Gewinner - und leider immer auch einen Verlierer", warnt Geschäftsführer Tibor Herczeg.

Anders sieht es aus, wenn die Parteien im Rahmen einer Mediation versuchen, sich zu einigen. Ein professioneller Mediator lenkt das Verfahren und sorgt dafür, dass alle Beteiligten mit sämtlichen Argumenten und Befindlichkeiten gehört werden können. Er stellt sicher, dass alle mit dem Konflikt in Zusammenhang stehenden Themen besprochen und von allen Beteiligten nachvollzogen werden können. Er macht keine Vorschläge zur Lösung des Konfliktes und entscheidet auch nichts.

Das Ziel der Mediation ist, eine am Ende des Verfahrens durch von beiden Parteien akzeptierte Lösung. Niemand ist

## Vorteil Mediation:

- schnell und kostengünstig (wenige Stunden bis zu einem Tag)
- keine Streitwertabhängigkeit, keine Anwaltskosten
- keine Beweisverfahren
- keine Gutachten
- vertraulich
- beziehungs- und imageschonend
- hohe Erfolgsquote

der Verlierer, niemand ist der alleinige Gewinner und somit erleidet keiner der Beteiligten einen Gesichtsverlust.

Durch einen Mediationsvertrag werden die Beschlüsse abschließend schriftlich festgehalten und können auf Wunsch später notariell bestätigt werden.

Da sich auf dem Markt der Mediation nicht nur seriöse Anbieter tummeln,

entschied sich der Landesverband nun für eine Zusammenarbeit mit der Mediatorin (FH) Christiane Fichte aus Seelze-Letter bei Hannover (ausführliches Profil unter <http://klare-ziele.eu/de/ueber-mich>). Die Kommunikations-expertin vereinbarte mit dem VWE Niedersachsen Sonderkonditionen für Mitglieder (Details und Termine bei der Landesgeschäftsstelle unter Tel.: 0800 8820700).

## Direkter Dialog

# VWE-Newsletter kommt

Der Kontakt per Newsletter ist ein wichtiger Kanal, um mit Mitgliedern, Freunden, Kooperationspartnern und Interessenten in Kontakt zu treten bzw. zu bleiben. Auch der Landesverband bereitet die Einführung in den kommenden Wochen vor. Das Problem: "Von vielen Mitgliedern haben wir keine aktuelle Emailadresse", bedauert Geschäftsführer Tibor Herczeg. Da für den Versand ein Mix aus verschiedenen Gesetzen greift, u.a. das Telemediengesetz (TMG) oder das Bundesdatenschutzgesetz (BDSG), darf der Landesverband einen Newsletter nur versenden, wenn eine eindeutige Einwilligung des Newsletter-Empfängers vorliegt.

Damit Nachrichten über aktuelle Ereignisse, Entwicklungen oder Dienstleistungen alle Empfänger direkt und schnell erreichen, sollten interessierte Mitglieder dem Landesverband daher fehlende Daten melden. Unter [www.meinVWE.de/newsletter](http://www.meinVWE.de/newsletter) steht dafür ein entsprechendes Formular bereit. Alternativ können Interessenten, die den Newsletter regelmäßig beziehen wollen, Ihre Adressdaten mit deutlichem Bezug per E-Mail an [kontakt@meinVWE.de](mailto:kontakt@meinVWE.de) senden. Traditionelle Kanäle wie Brief, Email oder "NiedersachsenInfo" bleiben erhalten.

## Leserbrief?

Was freut, was ärgert Sie? Senden Sie einen Beitrag an [presse@meinVWE.de](mailto:presse@meinVWE.de)

Im April drehte ein Team vom Lokalsender H1 in der Landesgeschäftsstelle Hannover. Geschäftsführer Tibor Herczeg (v.l.) beantwortete Fragen von Redakteurin Laura Piontek zum Thema "Betriebskostenabrechnung". Der Beitrag lässt sich unter "[www.youtube.com](http://www.youtube.com)" aufrufen.



Die Gemeinschaft Rühme (Kreisverband Braunschweig) feierte am 1. Mai das **75 jährige Jubiläum** mit einem Familienfest unter dem Maibaum. Sie lud ein zum Grill- und Kuchenbüfett und lockte mit einer Tombola. Den Nachwuchs erwartete eine Spielmeile, berichteten die Organisatoren Klaus und Anja Liers.

**Auszüge aus Leserbriefen (zu NiedersachsenInfo 3/16)**

## DNA-Register gegen Hundekot?

Ich finde es eine gute Idee, dass ein DNA-Register eingeführt werden soll, damit auch die „schwarzen Schafe“ erwischt werden. Natürlich ist es sehr ärgerlich, wenn sich die Hinterlassenschaft an den Schuhrändern hocharbeitet. Ich selber habe auch einen Hund und ärgere mich täglich über diese Hundehaufen. Für mich ist es eine Selbstverständlichkeit, den Kot meines Hundes mitzunehmen. Aber vielen Hundebesitzern ist es so etwas von egal, wo die Hinterlassenschaft ihres Hundes bleibt. Vielleicht ist es auch reine Faulheit sich zu bücken. Überall gibt es Tüten für die Hinterlassenschaft zu erwerben.

Aber: Immer trifft es nur die Hundehalter, da kann ich aus der Haut fahren. Ich bin für Katzensteuern. Gleiches Recht für alle.

H. Apelt

Ist das wirklich eine so gute Idee, sich die Mühe der DNA-Analyse zu machen? Man kann seinen Hund auch so erziehen, dass er nicht mitten auf dem Weg sein Geschäft verrichtet. Nach relativ kurzer Zeit ist ein etwas kleinerer Hundehaufen unter Bäumen vergangen (biologischer Abbau). Der Hundehalter dagegen ist gezwungen, diesen zu entfernen. Also werden extra Plastiktüten hergestellt, die mindestens drei Jahre brauchen, bis sie abgebaut sind. Und das in der heutigen Zeit.

E.Schickberger

(Anm. d. Red.: Veröffentlichte Auszüge aus Leserbriefen geben nicht automatisch die Meinung der Redaktion wieder). Teilen Sie diese Meinung(en)? Haben Sie andere Themen? Schreiben Sie an "meinung@meinVWE.de".

**Finanztipp**

## Gartenarbeit von der Steuer absetzen

Nach einem Urteil des Bundesfinanzhofs (BFH, Aktenzeichen: VI R 61/10) können Hobbygärtner auch Handwerkerleistungen zur Verschönerung von Garten, Hof oder Grundstück (mit Gartenlaube) von der Steuer absetzen. Wenn Beete neu angelegt, Gartenland umgestaltet, Wege gepflastert oder eine neue Terrasse angelegt werden soll, übertragen Hauseigentümer die Arbeiten gern an Profis.

Die Kosten dafür können sie in der Steuererklärung als Handwerkerleistung angeben. Keine Rolle spielt dabei, ob es sich um neu angelegte Gärten handelt oder um eine Umgestaltung.

An zwei Bedingungen knüpft das Finanzamt jedoch die Anerkennung als "haushaltsnahe Dienstleistung":

1. Die Handwerkerleistung muss an einen Haushalt gebunden sein. Entsprechend muss der Besitzer das Haus selbst bewohnen und es darf kein Neubau sein. Das gilt selbst dann, wenn Haus, Ferienhaus oder Gartenlaube - auch im europäischen Ausland - nicht das ganze Jahr über durchgängig bewohnt wird. Im Umkehrschluss werden Kosten für

Arbeiten auf einem Grundstück ohne "Haushalt" nicht berücksichtigt.

2. Generell dürfen nur 20 Prozent der Kosten und maximal 1.200 Euro im Jahr abgesetzt werden.

Zur Anerkennung müssen der Steuererklärung Rechnungen und Zahlungsbelege beiliegen. Dabei müssen Materialkosten getrennt von Arbeits-, Fahrt- und Maschinenkosten ausgewiesen werden – denn nur Letzteres wird bei einer Steuervergünstigung berücksichtigt.

## Eichpflicht für Wasserzähler

Auch Wasserzähler müssen regelmäßig geeicht werden. Darauf weist VWE-Geschäftsführer Tibor Herczeg hin. Häufig werde vergessen, dass Wasseruhren dem Eichgesetz unterliegen und Fristen beachtet werden müssen, in denen die Wasserzähler entweder vor Ort geeicht oder komplett ausgetauscht werden müssen. Der Jurist erinnert daran, dass die Verwendung ungeeichter Wasserzähler als Ordnungswidrigkeit nach §19 Eichgesetz mit bis zu

## Straßenausbaubeitragsatzung Wachgerüttelt

Der Infolyer „Weg mit der Straßenausbau-Beitragsatzung!“ entwickelt sich zum Hit. Er wurde bereits tausendfach verteilt und/oder als kostenlose PDF-Datei von der Homepage des Bundesverbandes geladen (verband-wohneigentum.de/bv/on57999, Rubrik: Downloads/Info- Broschüren „Haus“.). Seinem Ziel, Kommunal- und Landespolitiker „wachzurütteln“ kommt der Verband Wohneigentum im Sinne seiner Mitglieder damit näher.



10.000 Euro geahndet werden kann. Nach einem Urteil des Bayerischen Oberlandesgericht aus dem Jahr 2005 (2Z BR 236/04) dürfen Vermieter Ablesewerte nach Ablauf der Eichfrist nicht mehr der Jahresabrechnung zugrunde legen, wobei jedoch die Wohnfläche als Ersatzumlagemaßstab herangezogen werden kann. Abrechnungsbeschlüsse einer Eigentümerversammlung können angefochten werden, wenn die Zähler nicht geeicht waren.

**PARTNER (Bsp.)**



**KOOPERATIONSPARTNER**



**RABATT-PARTNER**



**Leistungen für Mitglieder (für Ø 40,- €/ Jahr \*)**

- 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-/ Reifreizeiten für Kinder und Jugendliche und
- falls gewünscht - aktives Vereinsleben mit Kegeln, Boßeln, Radtouren, Reisen, Festen etc.

**VERANTWORTLICH FÜR DEN INHALT:**  
Tibor Herczeg, Geschäftsführer, **Königstraße 22**,  
30175 Hannover • Tel. 0511 882070 oder  
per Email an kontakt@meinVWE.de.

**Donnerstag ist „Beratertag“\*\***

	Donnerstag 02.06.2016	Donnerstag 09.06.2016	Donnerstag 16.06.2016	Donnerstag 23.06.2016	Donnerstag 30.06.2016
<b>Rechtsberatung<sup>1)</sup></b>	X	X	X	X	X
<b>Bauberatung<sup>2)</sup></b>	X				
<b>Energieberatung<sup>2)</sup></b>		X			
<b>Baufinanzierungsberatung<sup>3)</sup></b>			X		
<b>Gartenberatung<sup>4)</sup></b>			(Elternzeit)		
<b>Wohnberatung<sup>5)</sup></b>	X		X		X
<b>Steuerberatung<sup>6)</sup></b>				X	

\*\* in der Landesgeschäftsstelle Hannover. Telefonische Voranmeldung erforderlich unter 0800- 8820700  
Beraterteam: <sup>1)</sup> Rechtsanwälte Weisbach <sup>2)</sup> Architekten Christoph Groos / Ulrich Müller <sup>3)</sup> Sven Schneider  
<sup>4)</sup> Hans-Willi Heitzer <sup>5)</sup> Torsten Mantz <sup>6)</sup> Sabine Weibhauser  
**Hinweis:** Rechtsberatung auch an 24 weiteren Standorten (Info unter Tel.: 0800- 8820700)

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