

34 *Mitteilungen des Verbands Wohneigentum Niedersachsen*

- ▶ Bundesgerichtshof erleichtert Kündigungen aus Eigenbedarf:
BGH gibt Vermietern Recht
- ▶ Bezahlbares Wohnen in Niedersachsen:
Zwischen Wohnraumkrise und Bauturbo
- ▶ Tipps für den Weg ins Eigenheim: Expertenrunde „Alles geplant?“
- ▶ Leistungen im Überblick
- ▶ Nachruf
- ▶ Achtung bei Banküberweisungen
- ▶ SG Osterode am Harz: Jubiläum mit Musik und Erinnerungen
- ▶ Regionalkonferenz Südniedersachsen: Austausch und neue Ideen
- ▶ Aseler (Vor-)Gärten im Herbst 2025: Siegerehrung im Gartenwettbewerb
- ▶ SG Solling-Vogler: Von der „Randsiedlung“ zur starken Gemeinschaft
- ▶ ABF | B.I.G. vom 11.-15.02.2026: Vergünstigte Tickets für VWE-Mitglieder

IMPRESSUM: Mitteilungen des Verbands Wohneigentum Niedersachsen | Verantwortlich: Tibor Herczeg (V.i.S.d.P.) | Podbielskistraße 340, 30655 Hannover | Tel.: 0511 882070 | Fax: 0511 8820720 | kontakt@meinVWE.de | www.meinVWE.de

38 *Mitteilungen des Verbands Wohneigentum Bremen*

- ▶ Aufzählung
- ▶ Aufzählung
- ▶ Aufzählung

IMPRESSUM: Mitteilungen des Verbands Wohneigentum Bremen | Verantwortlich: Yvonne Hellwege, Sachbearbeiterin (V.i.S.d.P.), Verband Wohneigentum Bremen e.V. | Schifferstraße 48, 27568 Bremerhaven-Mitte | Tel.: 0471 47520 | bremen@verband-wohneigentum.de | www.verband-wohneigentum.de/bremen



VERBAND **WOHNHEIGENTUM**

Bezahlbares Wohnen in Niedersachsen

Zwischen Wohnraumkrise und Bauturbo

Die Wohnraumkrise ist auch in Niedersachsen spürbar. Bau- und Wirtschaftsminister Grant Hendrik Tonne macht im neuen Podcast „Deine Hausflüsterer“ deutlich: Die Zahl der Neubauten und Baugenehmigungen bleibt weit hinter dem Bedarf zurück. Ursachen sind steigende Baukosten, Fachkräftemangel und die Nachwirkungen der Krisenjahre. „Wir können mit der aktuellen Lage nicht zufrieden sein“, sagte der Minister dem Podcast-Host Tibor Herczeg. Um gegenzusteuern, setzt Niedersachsen auf ein Bündel von Initiativen, etwa die Novelle der Niedersächsischen Bauordnung (NBO) für schnellere, einfachere und günstigere Verfahren, die Gründung der Wohnraum GmbH als Ergänzung zu kommunalen Wohnungsbaugesellschaften, die Aufstockung des Wohnraumförderfonds oder das Bündnis „Bezahlbares Wohnen“.

Mit dem angekündigten Infrastrukturpaket sollen ab 2026 insgesamt 400 Millionen Euro zusätzlich in den Wohnungsbau fließen – 200 Millionen für Wohnraum Niedersachsen und weitere 200 Millionen für den Förderfonds. „Das Problem ist nicht das Geld, sondern die Umsetzung“, betont Tonne: „Unternehmen brauchen eine mehrjährige Planungssicherheit, um Personal aufzustocken und Projekte zuverlässig realisieren zu können.“

Ein zentrales Thema bleibt die Verfügbarkeit von Bauland. Mit dem „Bauturbo“ können Kommunen Planungsverfahren verkürzen und schneller Flächen bereitstellen. Für private Bauherren setzt das Land auf Förderinstrumente wie zinslose Darlehen

über die NBank sowie auf Unterstützung bei energetischer Sanierung und Photovoltaik. Ziel ist es, Eigentumsbildung trotz steigender Kosten zu ermöglichen.

Tonne fordert ein Umdenken: „Wir müssen weg von Schuldzuweisungen und gemeinsam Lösungen finden.“ Sein Wunsch für die Zukunft: weniger Schwarzmalerei, mehr Zuversicht.



Trafen sich auf einen Podcast: Bau- und Wirtschaftsminister Grant Hendrik Tonne mit Geschäftsführer Tibor Herczeg.

Interessiert? Mehr zu Baumängeln & Co. erfahren Sie in der aktuellen Podcast-Folge der „Hausflüsterer“, zu finden unter „Aktuelles“ auf www.meinve.de. Alternativ folgen Sie einfach diesem QR-Code.



Bundesgerichtshof erleichtert Kündigungen aus Eigenbedarf

BGH gibt Vermietern Recht

Wie der MDR berichtet, hat der Bundesgerichtshof Vermietenden das Kündigen wegen Eigenbedarfs erleichtert: Benötigt ein im selben Haus wohnender Vermieter die Wohnung seiner Mieterin oder seines Mieters, damit er seine eigenen Räumlichkeiten umbauen und anschließend verkaufen kann, liegt in der Regel ein ausreichender Grund für Eigenbedarf vor, entschieden die Karlsruher Richter (Urteil Az: VIII ZR 289/23).

Der klagende Vermieter hatte seinem im selben Haus wohnenden Mieter wegen Eigenbedarfs gekündigt und den Schritt damit begründet, dass er seine Wohnung über mehrere Monate umbauen und mit dem Dachgeschoss verbinden wolle. Abschließend sollte beides verkauft werden. Während des Umbaus benötigte er die Wohnung des Mieters, sodass er auf Räumung und Herausgabe der Wohnung klagte, so der MDR.

Das Landgericht Berlin urteilte zunächst, dass kein ausreichender Eigenbedarfsgrund vorliege. Der Vermieter benötige die Wohnung nicht, sondern wolle mit dem Umbau nur einen optimalen Verkaufspreis erzielen. Dieses reine Verwertungsinteresse stehe einem Eigenbedarf rechtlich nicht gleich.

Der BGH sah das anders und gab dem Vermieter Recht, das Landgericht habe den Umbau- und Verkaufswunsch des Ver-

mieters nicht ausreichend berücksichtigt. Der Vermieter könne grundsätzlich den damit einhergehenden Eigenbedarf geltend machen – auch wenn er diesen Bedarf mit dem Umbauwunsch selbst geschaffen habe.



Benötigt ein im selben Haus wohnender Vermieter die Wohnung seiner Mieterinnen oder Mieter, damit er seine eigenen Räumlichkeiten umbauen und anschließend verkaufen kann, liegt in der Regel ein ausreichender Grund für Eigenbedarf vor.

Tipps für den Weg ins Eigenheim

Expertenrunde „Alles geplant?“

Gemeinsam mit der Hannoverschen Allgemeinen Zeitung und der Neuen Presse veranstaltet die Sparda-Bank regelmäßig die Vortragsreihe „Alles geplant?“. Hier diskutierten Ende Oktober der Geschäftsführer des Verbands Wohneigentum Niedersachsen Tibor Herczeg, Moderator Jan Sedelies und Bauinfluencer Tobias Beuler über das Thema „Gut vorbereitet ins Eigenheim“. Herczeg betonte in seinem Beitrag die Bedeutung einer frühzeitigen Beratung – ein Service, den Mitglieder direkt beim Verband Wohneigentum Niedersachsen erhalten. Häufig werde das Team jedoch erst hinzugezogen, wenn Probleme auf der Baustelle oder im frisch gekauften Altbau aufträten. „Zu selten erfolgt die Beratung im Vorfeld“, so Herczeg.

Noch vor der Immobiliensuche empfiehlt er eine detaillierte Budgetplanung: Was ist realistisch finanzierbar? „Hier werden oft Illusionen genommen“, sagt Herczeg. Ebenso wichtig sei die Prüfung von Fördermöglichkeiten.

Besondere Aufmerksamkeit erfordere der Kaufvertrag, vor allem bei Neubauten. Herczeg rät, diesen vor der Unterschrift von Fachleuten prüfen zu lassen: „Das Haus kann nur so gut sein wie seine Vertragsgestaltung.“ Häufig seien Fristen unklar definiert – etwa bei Bauverzögerungen. Eine Prüfung durch Fachanwälte

lohne sich, auch wenn diese Kosten verursache. Während der Bauphase empfiehlt Herczeg eine professionelle Baubegleitung bis zur Abnahme: „Es gibt keinen perfekten Bau – Mängel treten fast immer auf.“ Ein Bausachverständiger könne hier entscheidend helfen, auch bei Bestandsimmobilien. Wer Fragen zu diesen Themen hat, kann sich in der Geschäftsstelle melden – das Team berät gern.

Interesse? Hier finden Sie die Expertenrunde:



Das Buch von Bauinfluencer Tobias Beuler hat es bis in die Spiegel-Bestsellerliste geschafft.

Unsere Leistungen auf einen Blick

Der VWE Niedersachsen ist der größte Interessenverband für privates Wohneigentum und unterstützt Sie in Ihren eigenen vier Wänden.

Beratung

- Baufinanzierungsberatung
- Rechts- und Steuerberatung für Haus und Grundstück
- Bau- und Energieberatung
- Praxisnahe Gartenberatung

Versicherungen

- Haus- und Grundstückshaftpflicht
- Bauherrenhaftpflicht
- Grundstücksrechtsschutzversicherung
- Rabatte auf vielfältige Versicherungsleistungen bei unserem Kooperationspartner, der VGH

Informationen

- Monatliche Verbrauchertipps im hauseigenen Mitgliedermagazin (Familienheim und Garten)
- Exklusivservice auf meinVWE.de (Muster für Übergabeprotokolle, Mietverträge u.v.m.)
- Vorträge zu aktuellen Themen
- Online-Seminare
- Newsletter
- Podcast „Die Hausflüsterer“

Service

- Einkaufsrabatte
- Mitgliedsbeitrag steuerlich absetzbar
- Kinder- und Jugendfreizeit
- Falls gewünscht: Aktives Vereinsleben

Informieren Sie sich noch heute über Ihre Vorteile unter www.meinVWE.de

NETZWERKPARTNER (Bsp.)



Nachruf



Am 02.11.2025 verstarb Rechtsanwalt und Notar a.D. Dieter Weisbach im Alter von 88 Jahren. Fast sechs Jahrzehnte lang war er eine verlässliche und prägende Säule der Rechtsberatung für die Mitglieder des Verbands Wohneigentum Niedersachsen. Mit großem Engagement setzte er sich für ihre Rechte ein und trug dazu bei, dass aus Unrecht Recht wurde.

Der Verband schuldet Dieter Weisbach großen Dank für seine herausragende Beratung, die stets weit über das Übliche hinausging. Seine Kompetenz, seine Freundlichkeit und sein Humor werden uns immer in Erinnerung bleiben.

Achtung bei Banküberweisungen!

Seit Oktober 2025 prüfen viele Banken bei der ersten Überweisung an einen neuen Empfänger automatisch den Empfängernamen. Dabei kann die Meldung „Abweichung bei der Empfängerüberprüfung“ erscheinen. Diese ist unbedenklich – die Überweisung kann einfach fortgesetzt werden. Beim nächsten Mal erscheint die Meldung in der Regel nicht mehr.

SG Osterode am Harz

Jubiläum mit Musik und Erinnerungen

Mit einer festlichen Kaffeetafel feierte die Siedlergemeinschaft Osterode am Harz am 13.09.2025 ihr 90-jähriges Bestehen. Der Vorsitzende Rüdiger Cerny eröffnete die Veranstaltung und blickte in seiner Ansprache auf die Entwicklung des Vereins zurück – garniert mit vielen Anekdoten aus neun Jahrzehnten. Ein großer Dank ging an die ehrenamtlichen Helfenden und Sponsoren, die das Jubiläum möglich gemacht hatten. Zudem überbrachten Bürgermeister Jens Augat sowie der Landesvorsitzende des Verbands Wohneigentum Niedersachsen, Stefan Brakebusch, ihre Glückwünsche. Für Stimmung sorgte die Harzer Brauchtumsgruppe „Lerbachtaler“, die viele Gäste zum Mitsingen und Schunkeln animierte. Ein Fragequiz aus der Siedlung Dreilinden weckte den Ehrgeiz der Teilnehmenden – nicht zuletzt wegen der attraktiven Preise. Am Abend rundete ein Grillbuffet das Programm ab. Mit Livemusik wurde bis in die Nacht gefeiert.



Die gut besuchte Veranstaltung durch Mitglieder in der Wartbergschule Dreilinden.

Regionalkonferenz Südniedersachsen

Austausch und neue Ideen

Am 08.11.2025 trafen sich Vertreterinnen und Vertreter der Region Südniedersachsen zur Regionalkonferenz in der Siedlergemeinschaft „Grüne Tanne von 1938 e.V.“ in Bad Grund. Im Mittelpunkt standen aktuelle Themen aus dem Landesverband sowie die Situation in den Kreisgemeinschaften. „Ein zentrales Problem ist der anhaltende Rückgang der Mitgliederzahlen: Viele Gemeinschaften unternehmen wenig, um neue Mitglieder zu gewinnen – etwa durch Informationsabende oder andere Aktionen“, berichtet Landesverbandsvorsitzender Steffen Brakebusch. „In einigen Fällen geben ganze Siedlergemeinschaften auf, ohne ihre Mitglieder auf benachbarte Gemeinschaften oder die Möglichkeit einer Einzelmitgliedschaft hinzuweisen.“ Und so wurde die Konferenz genutzt, um gemeinsam Ideen und Veranstaltungen vor Ort zu entwickeln, um auf den Verband Wohneigentum Niedersachsen aufmerksam zu machen.



Bei Problemen oder Nöten steht der Landesverband den Vorständen und Gemeinschaften jederzeit zur Seite!

Rüdiger Cerny (KG Harz), Wolfgang Meier (KG Gandersheim), Waldtraut Vosswinkel (KG Wolfenbüttel), Dirk Albrecht (Kreisgruppe Südniedersachsen) und Landesverbandsvorsitzender Steffen Brakebusch (v.l.n.r.).

KOOPERATIONSPARTNER



Aseler (Vor-)Gärten im Herbst 2025

Siegerehrung im Gartenwettbewerb

Der Ortsrat Asel und die Gemeinschaft des Verbands Wohneigentum Niedersachsen luden im Herbst zum Wettbewerb „Aseler (Vor-)Gärten im Herbst 2025“ ein. Am 04.11.2025 fand die Siegerehrung im Pfarrheim statt. Ortsbürgermeister Karl-Heinz Kothe begrüßte zahlreiche Gäste und leitete die Ehrung ein. Ausgezeichnet wurden Lydia und Victor Pfaff, Joana Überheide, Svenja und Tim Pfeffer, Günther Weber, Birgit und Heinrich Krone, Gerti und Uwe Kolmey sowie Henriette und Kjeld Köhler.

Alle Teilnehmenden erhielten Urkunde, Trophäe, Fachliteratur und Preisgeld. Bemerkenswert: Die Jury bewertete alle Gärten als nahezu gleichwertig – ein Zeichen für das hohe Niveau und die Vielfalt der Ideen. Bewertet wurden Gestaltung, Pflege, Pflanzenvielfalt und Nachhaltigkeit. Besonders gewürdigt: insektenfreundliche, wassersparende und klimafreundliche Konzepte. Die Jury bestand aus Mitgliedern des Ortsrats und der Gemeinschaft, die alle Gärten persönlich besichtigten. Im kommenden

Jahr 2026 soll der Wettbewerb erneut stattfinden. Zur Vorbereitung lädt die Gemeinschaft im Februar zu einer Infoveranstaltung mit einem Gartenfachberater ein. Themen sind u. a. Wasser- management, pflegeleichte und altersgerechte Gärten, Klima- anpassung, Baumpflege und Artenvielfalt. Die Veranstaltung steht allen Aseler Bürgerinnen und Bürgern offen.



Die Gewinnenden des Wettbewerbs präsentieren stolz ihre Urkunden.

SG Solling-Vogler

Von der „Randsiedlung“ zur starken Gemeinschaft

Am 17.10.2025 feierte die SG Vogler-Solling ihr 90-jähriges Bestehen. Rund 33 Mitglieder und Gäste nahmen am Jubiläum im Restaurant „Strauch“ in Stadtdendorf teil. Neben der Ehrung der Gemeinschaft wurden auch langjährige Mitglieder geehrt – darunter eines für die 60-jährige Mitgliedschaft! Den Abschluss der Veranstaltung bildete eine Präsentation mit Bildern der „Randsiedlung“ und den Aktivitäten innerhalb der Gemeinschaft.

Das genaue Gründungsdatum ist zwar unbekannt, am 18.03.33 hatte jedoch die lokale Tageszeitung von der Schaffung der Siedlerstellen in Stadtdendorf berichtet. Damit war der Grundstein zum Bau der „Randsiedlung“ und zur Gründung der Siedlergemeinschaft gelegt. Am 26. Mai

2023 fusionierten die Gemeinschaften Eschershausen und Stadtdendorf zur Gemeinschaft Sol- ling-Vogler.



Beim Jubiläum wurden zahlreiche Mitglieder geehrt.

ABF | B.I.G. vom 11.-15.02.2026

Vergünstigte Tickets für VWE-Mitglieder

Vom 11. bis 15.02.2026 öffnet Norddeutschlands größte Freizeitmesse, die ABF, zusammen mit der B.I.G. – der Bau- und Gartenmesse – ihre Tore. Auf dem Hannover- schen Messegelände dreht sich dann wieder alles um Reisen, Caravaning, Outdoor, Mobilität und Bauen. Für unsere Mitglieder steht mit ABF26-WOHNEN erneut ein exklusiver Promotioncode zur Verfügung, mit dem das Aktionsticket im Online-Ticket-Shop für nur 11 Euro erhältlich ist. Jede Person kann beliebig viele Tickets selbst buchen und an jedem Messtag einlösen –auch am Wochenende. Eine Ersparnis von bis zu sechs Euro pro Ticket ist möglich. Die Bezahlung erfolgt per Kreditkarte oder PayPal; Rückerstattungen sind nicht möglich.

Weitere Informationen sowie den Zugang zum Ticketshop finden Sie direkt auf der Website der Messe.

Promotioncode: ABF26-WOHNEN

Ticketshop:
www.abf-hannover.de/de/applikation/ticketshop



RABATT-PARTNER

Einkaufsplattform:

cbLoyalty



Sterbe-, Unfall-,
Pflege-Rentnen-Risiko:

ERGO

Sole Moor
Der Kurbetrieb Bad Salzdetfurth

BSW.
Der Vorteil
für den Öffentlichen Die

Förderungsmanagement:

Creditreform
HANNOVER • CELLE • WOLFSBURG

Freizeitpark

RASSELAND
Zeit für Abenteuer

SELGROS