



# meine Immobilie

[www.hug-verein.de](http://www.hug-verein.de)

Haus- und Grundeigentümergebiet Hildesheim und Umgebung e.V.



Eine Publikation von Hildesheim & Garten.



MIETGEGENSTAND EINBAUKÜCHE



FRÜHLINGSFRISCHES JOGHURTROT



# Immobilien-Preis finden ist einfach.

Jetzt kostenlos innerhalb weniger Minuten den Immobilienwert ermitteln unter: [www.sparkasse-hgp.de/preisfinder](http://www.sparkasse-hgp.de/preisfinder)



Weil's um mehr als Geld geht.

**KÜHN SICHERHEIT**

Haus für Sicherheit®  
Osterstraße 40  
Hildesheim

## Sicherheits-Beratung

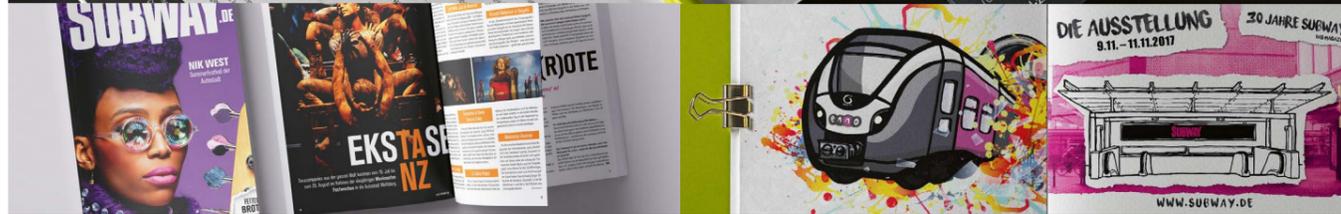
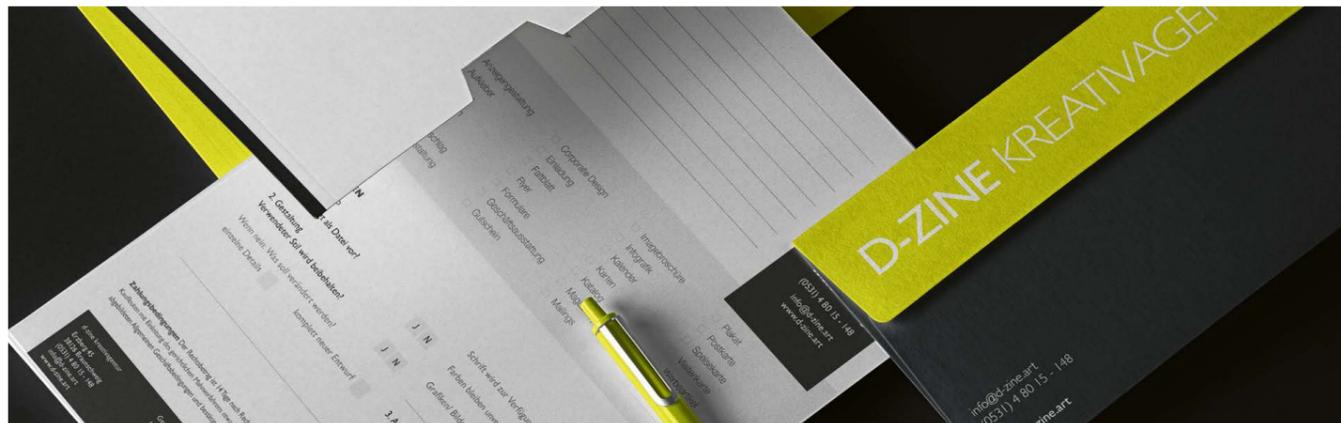
Nutzen Sie den kostenlosen und unverbindlichen **Sicherheits-Check**.  
Direkt bei Ihnen vor Ort – zuhause oder in Ihrem Unternehmen: 05121 930930  
[www.kuehn-sicherheit.de](http://www.kuehn-sicherheit.de)



**GENATH GmbH**  
DACH + WAND  
Dachdeckermeisterbetrieb • Solartechnik

Mühlenweg 2b  
31162 Heinde  
Tel.: 0 50 64 - 83 13  
Fax: 0 50 64 - 83 09  
info@genath.de  
www.genath.de

Fassade • Steildach • Flachdach • Dachfenster • Bauklempner • Notfallservice: 0 160 - 72 67 373



## jetzt geht es um sie!

wir sind ihr partner für corporate design, copywriting, illustration u. v. m.

mit **fingerspitzengefühl und krawumm.**



## Liebe Mitglieder des Vereins,

starten wir in den Frühling mit einer Floskel: (Fast) alles neu macht der Mai...

Wir hatten im vergangenen Jahr schon einen Vorstandswechsel und seitdem eine neue Vorstandsvorsitzende, die sich bereits gut behaupten konnte.

Wie bereits angekündigt ist es jetzt Zeit für den aktuellen Geschäftsstellenleiter Sebastian Graue, sich zu verabschieden. Ebenso hat sich unsere Mitarbeiterin Astrid Hotopp entschlossen, neue Wege zu gehen. Die diesbezüglichen Stellen werden selbstverständlich wieder besetzt werden. Frau Böker und Herr Bettels halten bis dahin die Stellung.

Diesbezüglich erfolgt der Abschied mit ein paar an die Mitglieder gerichteten, persönlichen Worten des jetzigen Geschäftsstellenleiters.

Dazu berichten wir in dieser und der kommenden Ausgabe über einen Dauerbrenner (ja, es sind tatsächlich oft immer wieder die gleichen Probleme), der sich mit der Einbauküche als Mietgegenstand beschäftigt.

Alle sind wir nun neben Pandemie und Novelle auf Novelle (zuletzt die Heizkostenverordnung) mit Krieg konfrontiert, den wir so an sich nicht mehr für möglich gehalten haben. Oder dessen Möglichkeit wir gegebenenfalls viel zu leicht verdrängt haben. Die Auswirkungen auf die Energiekosten haben wir bereits bei den Klassikern Auto und Heizöl bemerkt. Vermutlich wird es hier wieder vermehrt zu Problemen bei der Durchsetzung der Nebenkostenabrechnung kommen. Energie ist nun mal teuer, diese Tatsache liegt auf der Hand. Trotzdem haben leider viele Mieter wegen hoher Nachzahlungen Zweifel an der Abrechnung. Dabei sind es jedoch die Klassiker, die den Anspruch zulasten der Mieter auslösen: Wasserverbrauch und Heizung. Wir müssen wohl vorerst einmal mit entsprechenden Mehrausgaben rechnen, ob nun Mieter oder einfach Hauseigentümer.

Trotz allem: Der Frühling lässt sich wieder bei uns sehen und wir hatten schon einige sonnige Tage. Angegrillt wurde ebenfalls bereits. Mit ein bisschen mehr Achtsamkeit starten wir durch, lassen bald die kalten Tage gänzlich hinter uns und machen uns bereit für die helle Zeit des Jahres.

Insofern möchten wir bereits jetzt auf die **Mitgliederversammlung** aufmerksam machen und laden hierzu herzlich ein. **Die Versammlung findet am 27.06.2022 (soweit dies nicht durch die Pandemie vereitelt wird) statt.**

**Demgemäß sind wir zuversichtlich, die Mitgliederversammlung um 18:00 Uhr im Hotel Osterberg abhalten zu können und laden Sie hierzu herzlich ein.**

Diesbezüglich ist selbstverständlich auch eine Liste mit den Tagesordnungspunkten dieser Zeitschrift beigelegt.

**Bitte melden Sie sich an.**

Wir bitten Sie, mit ausreichender Zeit früher zu erscheinen. Wir werden aufgrund der Bestimmungen und der erforderlichen Maßnahmen hinsichtlich Hygiene und Vorbeugung entsprechende Namenslisten führen, soweit dies durch die gesetzlichen Bestimmungen/Verordnungen wieder/noch notwendig ist.

So verblieben wir tatkräftig mit frühlingshaftem Schwung.

Mit freundlichen Grüßen,

**Andrea Stühmeier**  
Vorstandsvorsitzende

**Thomas Leipner**  
1. Stellvertreter  
des Vorstandes

**Andreas Berkemeier**  
2. Stellvertreter  
des Vorstandes

**PERSÖNLICH.**



**Thomas Leipner**  
Immobilienmakler  
05121 – 92 89 0 89  
Osterstraße 55 - Hildesheim  
info@leipner-immobilien.de



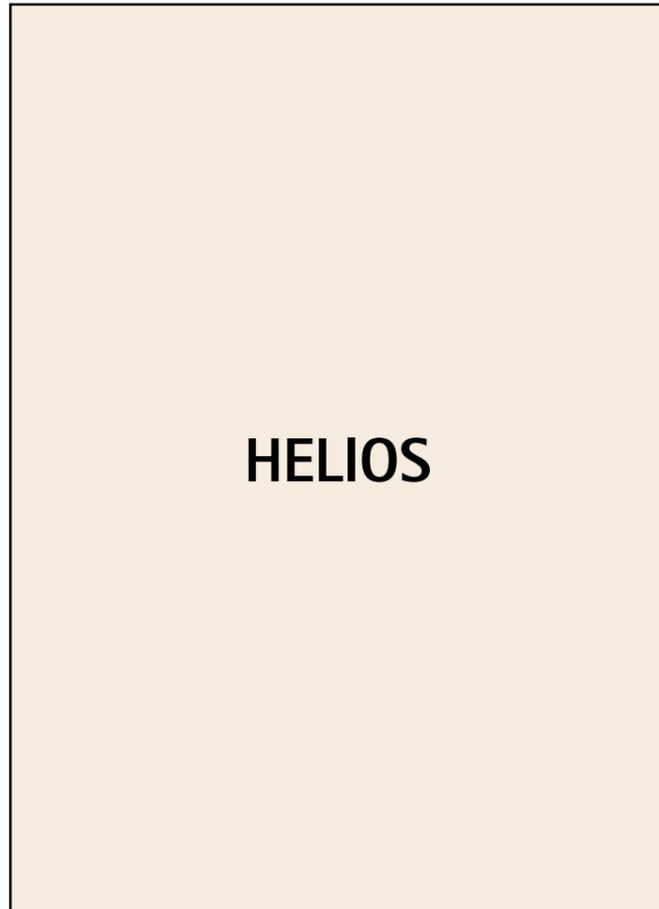
**FIRST- UND  
SECOND-HAND  
BÜCHER  
MUSIK-,  
FILM- & KUNST-  
POSTKARTEN  
UND MEHR ...**

leseratte.bs@web.de

Neue Öffnungszeiten ab 1.4.2019:

**MO - FR 13.00 - 19.00 Uhr  
SA 10.00 - 14.00 Uhr**  
Kastanienallee/Hopfengarten 40  
Telefon (05 31) 79 56 85

www.Leseratte-Buchladen.de



**HELIOS**

Fotos rammi76, snyGGG, MO-Illustrations-stock.adobe.com



12



8

Wir suchen Immobilien in Hildesheim und Umgebung für unsere Kunden.

www.vb-eg.de/immobilien



Andreas Semler, Annette Reuter, Hendrik Anders, Ulrich Schill, Beate Treptow, Astrid Weber-Schiller, Beqir Coli, Stefan Pollack, Thomas Müller, Manuela Filax



**Wenn es um  
Immobilien geht.**

**Morgen kann kommen.**

Wir machen den Weg frei.

Eine Immobilie zu verkaufen ist keine Kleinigkeit!

Profitieren Sie von einem starken Partner  
aus der Region und lernen Sie uns kennen!

Telefon 05121 166-320

**Volksbank eG**  
Hildesheim-Lehrte-Pattensen

**IMMOBILIENWELT**

- 6 Zankapfel Einbauküche (Teil 1)
- 8 Heizkostenverordnung (Teil 2)

**IN EIGENER SACHE**

- 10 Abschiedsworte von Sebastian Graue
- 12 Tagesordnungspunkte der Mitgliederversammlung im Juni

**KULTURWELT**

- 13 Literaturtipps: Neue Bücher

**BILDERRÄTSEL**

- 14 Rangezoomt:  
Hildesheim unter der Lupe

**GENUSSWELT**

- 15 Unser Rezept-Tipp:  
Selbstgemachtes Joghurtbrot

**Herausgeber**  
Haus- und Grundeigentümergebiet  
Hildesheim und Umgebung e.V.  
V.-Registernr.: 898  
Osterstr. 34  
31134 Hildesheim  
Telefon: (05121) 13 79-11  
Fax: (05121) 13 79-35  
www.hug-hildesheim.de  
E-Mail: info@hug-hildesheim.de

**Verlag**  
oeding magazin GmbH  
Erzberg 45  
38126 Braunschweig  
Telefon (0531) 4 80 15-0  
Telefax (0531) 4 80 15-120  
www.oeding-magazin.de

**Gestaltung**  
Ivonne Jeetze, Lars Wilhelm  
**Titelfotos**  
drubig-photo, Soloviova Liudmyla-  
stock.adobe.com, dj-d-k/www.coox.de/  
Bettina Zajonc

**Druck**  
oeding print GmbH  
Erzberg 45  
38126 Braunschweig

**Redaktionsleitung**  
Benjamin Bahri,  
Sebastian Graue (V.i.S.d.P.)

oeding magazin GmbH  
E-Mail:  
redaktion@oeding.de

**Vertrieb**  
Bernward Mediengesellschaft mbH  
Domhof 24  
31134 Hildesheim  
Tel. (05121) 307-800  
Fax (05121) 307-801  
E-Mail: info@bernward-medien.de

**Kundenberatung**  
Michael Busche  
Telefon (05121) 307 870  
michael.busche@bernward-medien.de

**Redaktionsschluss**  
ist jeweils der Erste eines Monats.  
Keine Haftung für unverlangt eingesandte  
Fotos, Manuskripte usw. Bezugspreis ist  
im Mitgliedsbeitrag enthalten.  
Der Rechtsweg ist bei Verlosungen/

Preisausschreiben grundsätzlich ausge-  
schlossen. Nachdruck und Vervielfälti-  
gung aller Beiträge, auch auszugsweise,  
nur nach schriftlicher Genehmigung der  
Rechteinhaber/in; das gilt insbesondere  
für gestaltete Anzeigen.

**meine Immobilie** informiert in sechs Mo-  
natsausgaben umfassend und kompet-  
ent über alle Bereiche der Haus- und  
Wohnungswirtschaft. Schwerpunkte  
sind neben Aktuellem aus der Woh-  
nungspolitik Finanzen, Recht und Steu-  
ern, die Themen „Renovierung“ und  
„Modernisierung“ sowie Dienstlei-  
stungen rund ums Haus.



# EINBAUKÜCHE

Warum Sie die Kochecke niemals vermieten sollten, beleuchten wir in dieser und der nächsten Ausgabe.

Teil 1

Bei einer lockeren Umfrage im Rahmen des letzten Stammtisches hat sich herausgestellt, dass viele von Ihnen bereits von der Vermietung einer Einbauküche Abstand genommen haben. Das geschieht aus gutem Grund: Was zur Mietsache gehört, wird auch mit der Miete bezahlt und damit verbunden ist auch die Instandhaltungspflicht des Vermieters. Neben der Instandhaltungspflicht gibt es dann natürlich auch die Instandsetzungspflicht. Sobald irgendein Teil der Mietsache einen Schaden erleidet, ist grundsätzlich der Vermieter gehalten, umgehend die Reparatur einzuleiten. Dies kann natürlich manches Mal ärgerlich sein.

Deswegen empfiehlt es sich für Vermieter, dort bestimmte Gegenstände aus dem Mietvertrag herauszunehmen, wo es möglich ist.

Hier sollte man bereits bei Vertragsbeginn Klarheit schaffen. Wenn eine Einbauküche vorhanden ist, sollten Sie, wenn auch nur in einem Nebensatz, klären, ob die Küche zum Mietgegenstand gehört. Denn als mitvermietet ist die Einbauküche auch zu bewerten, wenn der Vertrag nichts dazu besagt, in der Wohnung bei Vertragsschluss und bei Übergabe jedoch nachweisbar eine Einbauküche vorhanden ist. Selbst wenn Sie dem

Vormieter die Küche abgekauft haben und dem neuen Mieter zur Verfügung stellen, kann der neue Mieter sich darauf berufen, dass die Küche schlicht zur Mietsache gehört. Sie sollten einfach einen Vordruck zu Hilfe nehmen, der die Einbauküche kurz beschreibt; also eine Auflistung der Geräte und Schränke enthält. Dann sollten Sie ein paar Worte darüber verlieren, dass der Vermieter kein Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht wahrnehmen muss. Der Mieter soll also Schäden auf eigene Kosten selbst beheben. Wir empfehlen dazu ein Zusatzblatt. Dieses können Sie bei uns in der Geschäftsstelle erwerben. Es ist schlicht betitelt mit „Anlage zu § 27“.

Um Ihnen einmal vor Augen zu führen, welchen Ärger Sie sich durch eine derartige Vereinbarung über die kostenfreie Nutzung der Einbauküche ersparen können, zeigt folgender Fall: Sie vermieten eine Wohnung neu und haben momentan noch Ihre eigene hochwertige Einbauküche eingebaut. Der Mieter besichtigt nun die Räume, es kommt zum Vertragsschluss. Nach Vertragsschluss überlegen Sie sich, dass Sie die hochwertige Küche selbst nutzen wollen und bauen diese aus. Der Mieter findet nun eine billigere Variante bei Einzug vor. Hier hat der Mieter jedoch Anspruch auf Ausstattung der Mieträume mit dem besichtigten Zustand. Das heißt also, der Mieter kann darauf pochen, die teure, ursprünglich eingebaute Küche vorzufinden. Im Zweifel werden Sie sogar dazu verdonnert, den Mieter entsprechendes Kochutensil zu besorgen.

Wie bereits ausgeführt, sollten Sie die Einbauküche nicht vermieten. Nehmen Sie dies doch vor, hüten Sie sich davor, die Küche im Rahmen einer Modernisierung so zu verändern, dass Geräte in ihrer Eigenart vollkommen ausgetauscht werden. So hat in einem Fall vor dem Amtsgericht Schöneberg der Vermieter die Küche insofern modernisiert, als dass er den Gasherd durch einen Induktionsherd ersetzte. Der Vermieter wollte die Küche eben modernisieren. Der Mieter verweigerte den Zutritt. Der Vermieter klagte auf Modernisierung beziehungsweise Duldung der Maßnahme. Das Amtsgericht verurteilte den Mieter auch zur Duldung.

Es bestätigte sich auch, dass der Austausch des Gasherdes eine Modernisierung sei. Mangels offener Flamme werde nämlich bei dem Induktionsherd die Unfallgefahr deutlich reduziert. Jedoch wurde der Mieter damit gehört, dass seine verwendeten Töpfe und Pfannen mit einem Induktionsherd nicht verwendbar seien. Deshalb seien Utensilien mit ferromagnetischem Kern anzuschaffen. Da sich dies als Aufwendung unmittelbar im Zusammenhang mit der Modernisierungs-



maßnahme für den Mieter darstellte, sprach das Gericht dem Mieter einen von ihm beantragten Kostenvorschuss in Höhe von 500,00 Euro zu, um neue und induktionsherdgeeignete Töpfe und Pfannen anzuschaffen. Letztendlich ist der Vermieter mit seiner Klage gehört worden, hat selbst jedoch auch einen Verlust erlitten; dadurch, dass er dem Mieter Töpfe und Pfannen stellen musste. Ärgerlich ist es in diesem Zusammenhang auch, wenn der Mieter Schäden an einer vermieteten Küche verursacht.

*Wenn eine Einbauküche vorhanden ist, sollten Sie, wenn auch nur in einem Nebensatz, klären, ob die Küche zum Mietgegenstand gehört.*

Wie bereits ausgeführt, ist der Vermieter, der eine Einbauküche mitvermietet, für Instandhaltung und Reparatur zuständig. Der Mieter an sich muss nur zahlen, wenn er den Schaden (natürlich nachweisbar) verursacht hat. Ist die Küche jedoch alt, kann der Mieter seiner Inanspruchnahme mit dem Grundsatz „neu für alt“ entgegentreten. Das kann dazu führen, dass eine Küche nach 25 Jahren als verbraucht gilt und mit 0,00 € angesetzt wird. Dies hat tatsächlich das Landgericht Berlin entschieden. Für normale gebrauchsbedingte und altersbedingte Abnutzungserscheinungen muss der Mieter also nicht einstehen. Sie können jedoch, falls Sie sich tatsächlich entschließen, die Einbauküche mitzuvermieten, auf eine Kleinreparaturklausel im Vertrag verweisen. Bei geringfügigeren Schäden an häufig benutzten Teilen der Küche ist der Vermieter zwar immer noch für die Reparatur zuständig, er kann sich die Kosten jedoch in dem entsprechenden Betragsrahmen beim Mieter wiederholen.

**Darüber hinaus gibt es weitere Fälle, in denen es entscheidend ist, ob die Einbauküche mitvermietet ist oder nicht. Darüber berichten wir in der nächsten Ausgabe.**

# DIE NEUE HEIZKOSTEN- VERORDNUNG

Teil 2

Was bringt die Novelle des Heizkostengesetzes?

Wir beleuchten auch in dieser Fortsetzung, was sich ändert.

## Liebe Mitglieder,

einige von Ihnen haben sicher bereits von der Novelle der Heizkostenverordnung gehört. Der Bundesrat hat im November letzten Jahres hierzu zugestimmt. Die Bedingung ist, dass die Regelungen nach drei Jahren neu evaluiert werden. Die Änderungen sind zum **01.12.2021** in Kraft getreten und seit diesem Tag anzuwenden. Der Hintergrund dieser Novelle ist die Umsetzung von europäischen Vorgaben zur Energieeffizienz. Insgesamt werden überwiegend Regelungen zur Ablesbarkeit und Einsichtnahme durch Verbraucher getroffen. Es werden folgende Teilaspekte behandelt: Die Definition der Fernablesbarkeit und die Definition der Interoperabilität, die wir beim letzten Mal betrachtet haben. Um die Abrechnungsinformation ebenso wie den Mindestinhalt der unterjährigen Verbrauchsinformation sowie die Zulässigkeit und den Umfang der Verarbeitung von Daten geht es dieses Mal. Des Weiteren gibt es noch Sanktionierungen.

Die zusätzlichen Abrechnungsinformationen erfassen auch nicht fernablesbare Geräte gem. § 6a Abs. 2 HeizKV. Wenn die Abrechnungen und dem tatsächlichen Verbrauch oder auf den Ablesewerten von Heizkostenverteilern beruhen, muss der Gebäudeeigentümer den Nutzern zusammen mit den Abrechnungen folgende Informationen zugänglich machen:

► Informationen über den eingesetzten Brennstoff-Mix (Jahresdurchschnittswerte); die erhobenen Steuern und Abgaben; die Entgelte für die Gebrauchsüberlassung und Verwendung der Verbrauchserfassungsgeräte einschließlich Eich-, Ablesung- und Abrechnungskosten.

► Kontaktinformationen über Institutionen, bei denen man sich über Energieeffizienzmaßnahmen informieren kann.

► Im Falle eines Verbrauchervertrages Hinweise auf die Möglichkeit der Durchführung von Streitbeilegungsverfahren nach dem Verbraucherstreitbeilegungsgesetz.

► Vergleiche mit den normierten oder durch einen Vergleichstest ermittelten Durchschnittsendnutzer derselben Nutzerkategorie sowie Vergleich des witterungsbereinigten Energieverbrauchs des jüngsten Abrechnungszeitraums des Nutzers mit seinen witterungsbereinigten Energieverbrauch im vorhergehenden Abrechnungszeitraum in grafischer Form.

Dabei bedeutet dieses „Zugänglichmachen“ der zusätzlichen Abrechnungsinformationen weniger als das oben beschriebene „Mitteilen“.

Die Informationen sind beispielsweise bereits dann zugänglich gemacht, wenn sie über das Internet und über Schnittstellen wie ein Web-Portal oder eine Smartphone-App zur Verfügung gestellt worden sind. Anders als beim Begriff „Mitteilen“ ist es hier nicht erforderlich, die Nutzer darüber zu unterrichten, dass neue Informationen zur Verfügung gestellt worden sind.

Abrechnungen, die nicht auf dem tatsächlichen Verbrauch oder auf den Ablesewerten von Heizkostenverteilern beruhen, müssen dabei aber auch folgende Informationen beinhalten: Kontaktinformationen über Institutionen, bei denen man sich über Energieeffizienzmaßnahmen informieren

und die Möglichkeit der Durchführung von Streitbeilegungsverfahren nach dem Verbraucherstreitbeilegungsgesetz.

Daneben bleibt die Pflicht zur Erstellung einer jährlichen Betriebskostenabrechnung unverändert bestehen.

§ 6 b Abs. 1 HeizKV behandelt sodann die Daten. Die Erhebung, Speicherung und Verwendung von Daten aus einer fernablesbaren Ausstattung zur Verbrauchserfassung darf nur durch den Gebäudeeigentümer oder ein von ihm hierfür beauftragten Dritten erfolgen, soweit dies erforderlich ist:

**1. zur Erfüllung der verbrauchsabhängigen Kostenverteilung und zur Abrechnung mit dem Nutzer nach § 6 HeizKV;**

**2. zur Erfüllung der Informationspflichten nach § 6a.**

Verantwortlich für die Erfüllung der Verbrauchs- und Abrechnungsinformationspflichten ist der Gebäudeeigentümer. Bei WEGs sind das der Gebäudeeigentümer und der einzelne Wohnungseigentümer. Im Verhältnis vermietender Sondereigentümer und Mieter ist der vermietende Sondereigentümer der Gebäudeeigentümer und der Mieter der Nutzer. Erfolgt eine Wärmelieferung durch Entgelt durch einen Dritten, ist dieser Gebäudeeigentümer, sofern hier direkte vertragliche Beziehungen mit dem Nutzer bestehen und dieser ein Entgelt an den Dritten zahlt (Beispiel sei hier das sogenannte „Contracting“). Wenn die Nutzer aus einer Personenmehrheit bestehen, müssen die Informationen gegenüber allen erteilt werden.

Der bestehende § 12 Abs. 1., Satz 1 der HeizKV wird wie folgt ergänzt: Wenn der Gebäudeeigentümer entgegen § 5 Abs. 2 oder 3 keine fernablesbare Ausstattung zur Verbrauchserfassung installiert hat, hat der Nutzer das Recht, bei der Abrechnung der Kosten den auf ihn entfallenden Anteil um drei von hundert zu kürzen. Dasselbe ist anzuwenden, wenn der Gebäudeeigentümer die Informationen gem. § 6a nicht oder nicht vollständig mitteilt.

Davon bleibt aber die bisherige Regelung der Heizkostenverordnung unberührt, wonach die Abrechnung 15 % gekürzt werden darf bzw. kann, wenn Wärme und Warmwasser nicht verbrauchsabhängig abgerechnet wurden.

Ziel der Sanktionierung ist, dass der Gebäudeeigentümer auf fernablesbare Technik umrüstet bzw. der Nutzer mehr Überblick über seinen Verbrauch hat.



Natürlich bringt die Novelle der Heizkostenverordnung wieder einmal viel Änderung, die auf den ersten Blick einschneidend erscheint. Es sind jedoch längere Übergangsfristen gewählt. Zum anderen bedenken Sie, dass fernablesbare Geräte natürlich auch die gesamte Abrechnung erleichtern. Ein wenig fraglich ist die Übermittlung der Daten von Heizkostenverteilern. Da die Werte isoliert ohne Gesamtdaten des Objektes übermittelt werden, besitzen sie an sich für den Mieter keine Aussagekraft. Die tatsächlichen Heizkosten kann er anhand der Punkte der Heizkostenverteiler auch nicht überblicken.

Die Kosten für die Erstellung der Heizkostenabrechnung bei Fremdberechnungen sind grundsätzlich umlegbar. Ein Ansatzpunkt für die Kosten der Einrichtungen, die notwendig werden, um die Forderung der Novelle der Heizkostenverordnung zu erfüllen, könnte als Benachrichtigungskosten angesetzt werden. Entscheidungen über die entsprechende Umlegbarkeit gibt es noch nicht. Es macht jedoch Sinn, die Kosten, die durch die Novelle der Heizkostenverordnung verursacht werden, als Kosten des Betriebs der Heizungsanlage bzw. Warmwasserversorgung zu betrachten und entsprechend umzulegen.

Wenn Sie Gasanlagenheizungen haben, wobei kein Direktvertrag zwischen Mieter und Versorger besteht, würden wir empfehlen, sich an den Versorger zu wenden. Hier kann sicherlich eine Lösung gefunden werden, dem Mieter die Brennstoffzusammensetzung und weitere notwendige Informationen durch einen Link etc. zugänglich zu machen.

Die Novelle bringt wieder einmal vor allem für die Eigentümer und Vermieter viel neue Arbeit. Setzen Sie sich am besten zeitnah mit Ihren Abrechnungsunternehmen bzw. Versorgern in Verbindung, um die Umsetzung der Novelle der HeizKV zu besprechen.

# FAZIT

# AUF WIEDERSEHEN!

**Geschäftsstellenleiter Sebastian Graue verabschiedet sich vom Haus- und Grundeigentümergebiet Hildesheim.**

## Liebe Mitglieder,

dies ist nun mein letzter Artikel, den ich an beziehungsweise für Sie schreiben darf.

**Ich möchte Sie noch einmal für die Probleme sensibilisieren, die ich so oft bei Ihnen gesehen, mit Ihnen besprochen und an Ihrer Seite durchgestanden habe.**

Wenn Sie davor stehen, ein Mietverhältnis abzuschließen, bitte, kontaktieren Sie uns vorher. Nicht drei Tage, sondern einfach ein paar Wochen vorher. Selbst wenn Sie in nächster Zeit nicht vermieten wollen, jedoch wissen, dass Sie es in ein paar Monaten werden, holen Sie sich in Ruhe unsere Beratung ein. Ich weiß, dass viele bereits Vermieter sind und in speziellen Einzelsituationen Fragen haben. Viele werden jedoch auch durch Erbfall Vermieter oder haben sich Immobilien angeschafft, die sie als Kapitalanlage nutzen wollen. Zumindest im letzten Fall können Sie sich ausreichend Zeit nehmen, um sich vorher bei uns über Miete und Nebenkosten zu informieren.

Ich trenne diese eigentlich natürlich zusammengehörenden Bereiche derart, weil ich finde, Nebenkosten sind nochmal ein eigenes Gebiet. Und dazu sage ich vor allem eines: Kreuzen Sie nichts an. Auch wenn Ihnen bei den Kästchen im Musterformularvertrag in den Fingern juckt. Nochmal: Nichts ankreuzen. Der Hinweis auf die Betriebskostenverordnung reicht aus und wegen verschiedener Verteilerschlüssel nutzen Sie den Raum über die einzeln aufgelisteten Positionen. Beispielsweise: Müll wird nach Personen abgerechnet.

Lassen Sie es sein, Schönheitsreparaturklauseln selbst zu entwerfen. Ich habe immer das Gefühl, die Blankolinien unter § 26 des Wohnraummietvertrages schreien Sie an, mit Schönheitsreparaturregeln beschrieben zu werden. Nach dem Motto: Vertrag ist Vertrag. Was aufgeschrieben ist, gilt. Das ist aber nicht ganz so. Jedenfalls unterliegt so ziemlich alles der Inhaltskontrolle, außer Sie weisen nach, dass es eine konkrete, individuelle Vereinbarung

ist. Das kann schwierig werden. Vor allem aber reicht die Klausel im Musterformularvertrag vollkommen aus. Was Sie machen sollten, ist ein schriftliches Übergabeprotokoll zum Einzug. Wenn Sie die Wohnung renoviert übergeben oder wenn die Räume nicht renovierungsbedürftig sind, dann halten Sie das so fest und lassen es auch den zukünftigen Mieter unterschreiben. Wenn er ein volles Glas Wasser zum Einzug bekommt, muss er auch ein volles Glas Wasser zurückgeben (was sich natürlich auf die gestrichenen Wände et cetera bezieht, nicht wörtlich nehmen).

Halten Sie Kontakt mit anderen Vermietern. Fragen Sie bei Mietinteressenten, ob diese den Ihnen bekannten Vermietern geläufig sind. Bei laufenden Mietverhältnissen ist ein Austausch für Mieterhöhungen dienlich. Sie brauchen bekanntlich drei Mietwohnungen zum Vergleich, um die Miete erhöhen zu können. Wir führen leider keine Mietdatenbank, da heute die Fluktuation immens ist und eine solche Datenbank einen hohen Verwaltungsaufwand bedeutet. Dazu kommen jedoch auch die datenschutzrechtlichen Bedenken. Schließlich muss grundsätzlich auch der Vermieter einverstanden sein, wenn sein Mietverhältnis als Vergleich herangezogen werden soll. Dies jedoch ist ein hervorragendes Thema für die Mitgliederversammlung. Gerne können Sie einen entsprechenden TOP vorschlagen.

Wenn Sie Schwierigkeiten mit Mietern haben, dann scheuen Sie nicht die Abmahnung. Natürlich empfiehlt sich vorher immer (und zwar wirklich!) das gesprochene Wort von Angesicht zu Angesicht. Das lohnt sich übrigens auch bei Mieterhöhungen, bevor Sie ein „offizielles“ Schreiben abfeuern. Wenn der Mieter bei Vertragsverletzungen keine Einsicht zeigt, mit Zustellungsnachweis abmahnen. Besser noch, vom Haus- und Grundeigentümergebiet abmahnen lassen. Gerade auch, wenn es um Dinge wie die Besichtigung nach einer Schadensmeldung geht. Scheuen Sie sich nicht, diese auch einmal einzuklagen. Denn nur das

hilft, wenn mehrere Abmahnungen überhaupt keine Wirkung zeigen.

Sollte ein Mieter sterben und Sie wissen nicht, wie es weitergeht, kontaktieren Sie gleich unsere Geschäftsstelle. Wir übernehmen gerne für Sie den Antrag beim Nachlassgericht auf Auskunft, ob noch Erben existieren. Natürlich können Sie dies auch selbst vornehmen. Sie sollten dann aber auch gleichzeitig für den Fall der fehlenden Erben einen Nachlasspfleger beantragen oder den Beschluss, dass der Fiskus Erbe wird. Sollte ein Erbe existieren, kündigen Sie umgehend. Denn nur grundsätzlich innerhalb eines Monats können Sie dies nach Kenntnis des Todes des Mieters gegenüber dem Erben vornehmen, der nicht mit dem Mieter zusammenwohnte, jedoch das Erbe angetreten hat.

Es gibt noch so viele Fragen, die ich hier aufzählen könnte, dies würde jedoch den Rahmen sprengen. Mir bleibt eigentlich nur zu sagen, dass Sie sich bitte rechtzeitig bei Ihrem Haus- und Grundeigentümergebiet melden sollten, damit genug Zeit für eine Lösungserarbeitung bleibt. Abgesehen davon hat es mich sehr gefreut für Sie und mit Ihnen zu arbeiten. Ich habe so viele Mietverhältnisse kennengelernt und kann von meiner Warte aus wirklich nicht sagen, dass wir in unserem Gebiet skrupellose Vermieter haben. Ich habe die Mitglieder tatsächlich einfach als Menschen kennengelernt, die sich um Ihre Mieter kümmern. Verstanden und mitgelitten habe ich jedoch auch oft bei Ärger mit Mietern, bezüglich derer auch mir als Außenstehendem jegliches Verständnis aufgrund der Dreistigkeit fehlte. Es ist und bleibt nun einmal so: Eigentum verpflichtet, und noch mehr, wenn man so verrückt ist, es zu vermieten.

Es hat mir zwar viel Arbeit, jedoch auch oft so viel Vergnügen bereitet, mit Ihnen Ihr Mietverhältnis zu gestalten. Manche von Ihnen habe ich nur kurz, andere intensiver über die Beratung in der jeweiligen Situation kennengelernt. Davon ab fiel auch das ein oder andere Wort über das Leben fernab von Vermietung.

**Es war eine sehr interessante Zeit beim Haus- und Grundeigentümergebiet. Mir hat ebenfalls der seit mehreren Monaten ins Leben gerufenen Stammtisch sehr gefallen.**

Ich empfehle Ihnen wirklich die Teilnahme. Wie ein Mitglied einmal sagte: Da kann man sich einmal gegenseitig das Leid als Vermieter klagen und der ein oder andere hat das gleiche Problem. Man weiß, man steht mit so etwas nicht allein da.

Ich bedanke mich bei unserem Vorstand für die Zusammenarbeit und die Kommunikation, auch wenn es mal schnell gehen musste und

Entscheidungen von den allesamt ehrenamtlich arbeitenden Menschen kurzfristig von mir erbeten wurden. Ich danke Andrea Stühmeier, Thomas Leipner und Andreas Berkemeier.

**Ich bedanke mich bei Ihnen, liebe Mitglieder, für Tausende von interessanten Gesprächen, Fällen und Mietverhältnissen. Ich würde mich freuen, wenn mehr von Ihnen am Stammtisch teilnehmen, mittlerweile ist dieser regelmäßig gut besucht und beliebt.**

**Ganz besonders bedanke ich mich jedoch bei denen, die die Arbeit in der Geschäftsstelle an stressigen Tagen erträglich und an guten Tagen noch besser gemacht haben. Ich bedanke mich außerordentlich bei Gerhard Bettels, Kirsten Böker und Astrid Hotopp für eine Zusammenarbeit, die sich ein Geschäftsstellenleiter nur wünschen kann. Mehr kann ich nicht sagen, es war wunderbar.**

Ich muss auch endlich einmal zum Ende kommen. Ich schließe mit den Worten, die ich von einem Repetitor für das erste Staatsexamen bis zum Erbrechen vorgekauft bekommen habe: Et wird nisch jeheult (er kam aus der Nähe von Essen, deswegen der Dialekt).

**Merken Sie sich das:** Es wird nicht geheult. Das müssen Sie nicht. Ich weiß, Sie denken, Sie sind mittellos als Vermieter, das sind Sie nicht. Sie haben ebenfalls einige Mittel in der Hand. Kümmern Sie sich rechtzeitig um Beratung. Sie erzielen auch Gewinn mit der Kapitalanlage Vermietung – schließlich bringt alles zwei Seiten mit sich. Da muss man auch einmal in den sauren Apfel beißen und nachfragen, abmahnen oder auch klagen. Jammern Sie nicht, machen Sie. Mahnen Sie vor allem rechtzeitig ab und trauen Sie sich auch einmal, eine Besichtigung einzuklagen.

Sie haben schon so viel damit erreicht, dass Sie anderen Menschen Wohnraum verschaffen, merken Sie sich das. Ärgern Sie sich nicht, wenn Sie von anderen als Kapitalist oder Miethai et cetera betitelt werden. Sie machen Ihre Sache gut und wenn Sie sich Beratung (natürlich gerade auch vom Haus- und Grundeigentümergebiet) einholen, ist es noch besser.

Bleiben Sie interessiert. Und entwerfen Sie keine Schönheitsreparaturklausel selbst.

**Ich bedanke mich noch einmal bei Ihnen, ich wünsche viel Erfolg und vor allem einen stressfreien Alltag beim Vermieten.**

Viele Grüße,

Sebastian Graue



# TAGESORDNUNG

## MITGLIEDERVERSAMMLUNG 2022

am Montag, 27.06.2021 um 18:00 Uhr im „Hotel Osterberg“  
Linnenkamp 4, 31137 Hildesheim

### Tagesordnung:

- |        |   |
|--------|---|
| TOP 1  | Begrüßung und Eröffnung durch die Vorstandsvorsitzende  |
| TOP 2  | Feststellung der Beschlussfähigkeit und Genehmigung der Tagesordnung  |
| TOP 3  | Geschäftsberichte des Vorstandes für das Jahr 2020/21   |
| TOP 4  | Jahresbericht 2021 der Geschäftsstelle  |
| TOP 5  | Bericht der Kassenprüfung und Kassenbericht 2022  |
| TOP 6  | Entlastung des Vorstandes   |
| TOP 7  | Entlastung der Geschäftsleitung   |
| TOP 8  | Genehmigung des Haushaltsplanes 2021/22   |
| TOP 9  | Wahl des ersten und zweiten Stellvertreters (Wiederwahl ist zulässig)   |
| TOP 10 | Fortbestand der Mitgliederzeitung als Printmedium; Einführung Newsletter online als Ersatz der juristischen Artikel |

Im Anschluss an die Versammlung laden wir Sie zu einem kleinen Imbiss ein. Bitte vergessen Sie nicht, die Corona-Regeln einzuhalten.

Wir freuen uns auf Ihr Erscheinen.

Der Vorstandsvorsitz und der Vorstand  
**Haus- und Grundeigentümergeverein  
Hildesheim und Umgebung e. V.**

Die Haushaltsrechnung für 2020/21 und der Haushaltsplan 2021/2022 liegen für interessierte Mitglieder 10 Tage vorher zur Einsicht in der Geschäftsstelle bereit.



### Richard David Precht

#### „FREIHEIT“

- Goldmann Verlag
- erschienen am 14. März 2022
- 544 Seiten



Wie werden wir in Zukunft arbeiten? Und warum eigentlich? Das zweite Maschinenzeitalter selbstlernender Computer und Roboter revolutioniert unseren Arbeitsmarkt. Es definiert neu, was „Arbeit“ ist und wozu wir eigentlich noch arbeiten. Schon seit einiger Zeit arbeiten wir in den westlichen Industrieländern nicht mehr, um unsere Existenz zu sichern. Wir arbeiten, um zur Erwerbsarbeitsgesellschaft dazuzugehören. Doch wenn „Vollbeschäftigung“ nicht mehr der Jackpot ist, den es zu knacken gilt, sondern „Selbstverwirklichung“, dann ändern sich die Lose in der Tombola: Arbeit zu haben wird nun nicht mehr automatisch als Glückszustand bewertet, denn es kommt immer stärker auf die Qualität und die genauen Umstände des Arbeitens an.

**Richard David Precht zeigt uns, wie die Veränderung der Arbeitswelt unser Leben, unsere Kultur, unsere Vorstellung von Bildung, und letztlich die ganze Gesellschaft verändert.**



### Sebastian Fitzek, Micky Beisenherz

#### „SCHREIB ODER STIRB“

- Droemer Knaur Verlag
- erschienen am 30. März 2022
- 336 Seiten



Carl Vorlau, mysteriöser Patient einer psychiatrischen Privatklinik, behauptet, vor Monaten die siebenjährige Pia entführt und an einen geheimen Ort verschleppt zu haben. Über seine Tat will Vorlau nur mit einem einzigen Menschen reden – dem ebenso humorvollen wie unkonventionell arbeitenden Literaturagenten David Dolla, dem Vorlau ein diabolisches Angebot macht: Der Agent soll ihm einen Verlagsvorschuss von einer Million Euro verschaffen, für einen Thriller mit dem Titel „Ich töte was, was du nicht siehst“. Als Belohnung verspricht Vorlau, Dolla zu einem Helden zu machen, der das Mädchen in letzter Sekunde vor dem sicheren Tod rettet. Sollte Dolla den Auftrag jedoch ablehnen, will Vorlau nicht nur Pia sterben lassen, sondern auch das Leben des Agenten für immer zerstören... Klingt nach einem typischen Psychothriller? Stimmt. Aber auch wieder nicht. Denn die Hauptfiguren von „Schreib oder stirb“ sind noch außergewöhnlicher als das neue Autorentduo selbst.

**Fitzek-Thriller meets Beisenherz-Humor!**

### Susanne Fröhlich

#### „HEIMVORTEIL“

- Droemer Knaur Verlag
- erschienen am 1. Februar 2022
- 272 Seiten



Mit Herz, Humor und Heimvorteil: Im humorvollen Roman von Susanne Fröhlich zeigt Mama ihren Kindern, wie altersgerechtes Wohnen geht! Geht's eigentlich noch? Drei erwachsene Kinder wollen ihre verwitwete 68-jährige Mutter ganz charmant aus dem Eigenheim komplimentieren – weil sie das Haus lieber selbst nutzen möchten. Ob Mama nicht auch finde, dass so viel Platz für eine allein nur unnötig Arbeit macht? Mama findet, dass sie jetzt erst mal ganz in Ruhe durchs Land reist und sich die unterschiedlichsten Alterswohnsitze anschaut. Da tun sich nämlich ganz neue Welten auf. Unterwegs findet Mama neue Freunde, verliert ein bisschen ihr Herz und hat eine grandiose Idee, was sie mit ihrem „viel zu großen Haus“ anfangen will.

**Bestseller-Autorin Susanne Fröhlich ist auch abseits ihrer Andrea-Schmidt-Romane eine Garantin für empathischen, aus dem Leben gegriffenen Humor.**

# RANGEZOOMT

Hildesheim unter der Lupe

Ausgabe 01/2022



**Kennen Sie Hildesheim? Woher stammt die oben abgebildete Aufnahme?**

In Ausgabe 01/2022 haben wir das Bernwardsdenkmal auf dem Domhof abgebildet. Diese überlebensgroße Bronzestatue des Bischofs Bernward von Hildesheim stammt von Ferdinand Hartzer und wurde zur Neunhundertjahrfeier der Inthronisation des heiligen Bernward als Bischof von Hildesheim im Jahr 1893 aufgestellt. Einen neuen Standort und Sockel erhielt sie 1955. Seit der Domsanierung 2011 bis 2014 steht das Denkmal mittig auf dem nördlichen Domhof.

**Welches Objekt zeigen wir in dieser Ausgabe?**

Haben Sie eine Ahnung, wo sich die oben abgebildete Fassade befindet? Wenn Sie die Antwort kennen, senden Sie uns Ihren Tipp per E-Mail mit dem Betreff „Rätsel 02/2022“ bis zum 31. Mai 2022 unter Angabe Ihrer Anschrift an [info@hug-hildesheim.de](mailto:info@hug-hildesheim.de). Unter allen Einsendungen verlosen wir drei Exemplare des Schlemmerblocks Hildesheim & Umgebung, ein Gutscheinebuch mit zahlreichen vergünstigten 2:1-Gastronomie- und Freizeitangeboten in der Region.



## Haus- und Grundeigentümergebiet Hildesheim und Umgebung e.V.



**Beratung rund um Ihr Immobilieneigentum**  
Osterstr. 34, 31134 Hildesheim

Tel.: 05121 - 137911  
Fax: 05121 - 137935  
E-Mail: [info@hug-hildesheim.de](mailto:info@hug-hildesheim.de)

**Telefonberatung**  
tägl. zwischen 11 Uhr und 12.30 Uhr

**Persönliche Beratung**  
nach Terminvereinbarung



# SELBSTGEMACHTES JOGHURTBRÖT

## Für 2 Personen

500 g Dinkelmehl	_____
10 g Backpulver	_____
2 TL Salz	_____
200 g Körnermischung	_____
2 EL Hirse	_____
200 g Karotten	_____
350 g Joghurt	_____
1 Ei	_____
Brotbackform	_____

## Zubereitung

Zunächst den Backofen auf 180 °C Ober-/Unterhitze vorheizen. Anschließend das Mehl, das Backpulver, das Salz, einen Esslöffel Hirse sowie die Hälfte der Körnermischung in eine Schüssel geben und miteinander vermengen. Dann die Karotten grob raspeln und mit dem Joghurt sowie dem Ei verrühren. Die Karottenmasse zu dem vorbereiteten Teig geben und die Mischung gut verkneten. Im Anschluss alles zu einer Rolle formen, die etwa so lang ist wie die Backform. Die verbliebene Körnermischung mit der übrigen Hirse vermengen und den Brotlaib mit Wasser einstreichen. Nun den feuchten Teig in den Körnern wälzen, in die Brotbackform legen und das Brot für etwa 40 bis 45 Minuten auf mittlerer Stufe backen. Vollständig auskühlen lassen, bevor das fertige Gebäck entnommen wird.

*Wir helfen Ihnen...*



Foto BBillionPhotos.com - Fotolia.com

*Bei uns sind sie in guten Händen!*



**Haus- und Grundeigentümerversverein  
Hildesheim und Umgebung e.V.** *seit 1898*

Telefon: 05121 - 13 79 11 | Fax: 05121 - 13 79 35

E-Mail: [info@hug-hildesheim.de](mailto:info@hug-hildesheim.de) | Internet: [www.hug-hildesheim.de](http://www.hug-hildesheim.de)

Osterstraße 34 | 31134 Hildesheim