



# meine Immobilie

Haus- und Grundeigentümergebiet Hildesheim und Umgebung e.V.



Eine Publikation von Hildesheim & Garten.



SCHADENBEISPIELE



WEIHNACHTEN ZU HAUSE



## Liebe Mitglieder,

Wir dürfen uns an Sie mit dem Vorwort zur letzten Zeitschrift dieses Jahres wenden.

Es ist merklich kälter geworden.

Sowie es aber Änderungen beim Wetter gab, gibt es auch immer noch Änderungen, vor allem beim an sich erst neu eingeführten sogenannten Heizungsgesetz, dem GEG.

Es wird eine entsprechende Novelle geben. Die künftige Modernisierung der Heizungsanlage erhält eine einschränkendere Deckelung. Hier berichten wir in unserem Artikel.

Jedoch wird lediglich hier die Kappungsgrenze verändert. Führt der Vermieter neben der Heizungsmodernisierung weitere Modernisierungsmaßnahmen durch, bleibt die übliche Kappungsgrenze erhalten. Gerne kann hier noch einmal mit uns in der Telefonzeit oder in einem gesonderten Termin gesprochen werden.

Für die bevorstehende geplante Veranstaltung, die bereits jetzt bekannt ist, verweisen wir auch noch mal auf den März nächsten Jahres. Hier soll, wie gesagt, das Treffen zum Leerstand und zukünftigen Vermieten **am 07. März 2024 im Veranstaltungszentrum PULS** am Angeoulémeplatz stattfinden. Wir haben hierfür bereits in der letzten Zeitschrift eingeladen. Änderungen sind vorbehalten, bitte auch unsere Homepage beachten.

Wir haben ein relativ turbulentes 2023 fast hinter uns. Nunmehr beginnt ebenfalls die nicht weniger stressige Weihnachtszeit. Wir sind jedoch sicher, dass Sie auch diese meistern und wir uns im nächsten Jahr wiedersehen.

Bitte beachten Sie schon jetzt, dass die **Jahreshauptversammlung** selbstverständlich wieder nächstes Jahr stattfindet. Die Mitgliederversammlung wird voraussichtlich **am 17. Juni 2024 im Hotel Osterberg** stattfinden. Änderungen sind auch hier vorbehalten.

Sehen Sie diese Mitteilung einfach als ein „safe-the-date“.

Wir wünschen Ihnen bereits jetzt eine schöne und trotz allem stressfreie Adventszeit, eine wunderschöne Weihnachtszeit und einen guten Rutsch in das neue Jahr.

Bleiben Sie uns gewogen, wir freuen uns auf Sie.

Mit freundlichen Grüßen,

**Sebastian Graue**  
Geschäftsstellenleiter

**Thomas Leipner**  
Vorstandsvorsitzender

**Andreas Berkemeier**  
1. Stellvertreter des Vorstandes

**Katharina Egert**  
2. Stellvertreterin des Vorstandes

und Ihr Team vom Haus- und Grundeigentümerverschein Hildesheim und Umgebung e.V.

P.S. Wussten Sie eigentlich, dass auf dem Garagenhof einen Kundenparkplatz (blau umrandet) für Sie vorhanden ist? Durch die Einfahrt fahren und dann links halten.

# TERMINE

## ZUM VORMERKEN

Bitte beachten Sie unser **Grünkohlessen**, dieses haben wir wieder geplant für **Donnerstag, den 15. Februar 2024**, 18.00 Uhr in der **VfV-Vereinsgaststätte: An der Pottkuhle 1, 31139 Hildesheim**.

Grünkohl satt, **19,50 € p.P.**, bitte melden Sie sich bis zum 01. Februar 2024 bei Frau Aden (aden@hug-hildesheim.de oder telefonisch: 05121/1379-20) an.



## Termine 1. Quartal 2024 auf einen Blick

- |   |                                 |   |
|---|---------------------------------|---|
| 1 | <b>Stammtisch 02/2024</b>       | <b>Donnerstag, 01. Februar 2024 um 19 Uhr</b> |
| 2 | Grünkohlessen                   | Donnerstag, 15. Februar 2024 um 18 Uhr        |
| 3 | <b>Treffen Leerstand (Puls)</b> | <b>Donnerstag, 07. März 2024 um 16 Uhr</b>    |
| 4 | Stammtisch 03/2024              | Donnerstag, 07. März 2024 um 19 Uhr           |
| 5 | <b>Stammtisch 04/2024</b>       | <b>Donnerstag, 04. April 2024 um 19 Uhr</b>   |

## Liebe Mitglieder und Kunden,

wir wünschen Ihnen ein gesegnetes Weihnachtsfest und ein gesundes und glückliches Neues Jahr!

**Vom 27. bis 29. Dezember 2023 bleibt unsere Geschäftsstelle geschlossen. Ab dem 02. Januar 2024 sind wir wieder wie gewohnt für Sie da.**

Das Team vom  
Haus- und Grundeigentümerverschein  
Hildesheim und Umgebung e. V.

*S. Graue · F. Aden · G. Bettels · K. Böker*

# GEMEINSAM FÜR NACHHALTIGE ENTWICKLUNG

Die SOS-Kinderdörfer weltweit sind Partner für wirkungsvollen sozialen Wandel.



Fotos: djdIDMfoodboom, contrastwerkstatt-stock.adobe.com



08



15

	<b>IMMOBILIENWELT</b>		
6	So zieht Weihnachten zu Hause ein	12	Schadenbeispiele
		13	Ermittlungsbogen für Vergleichsmieten
	<b>IN EIGENER SACHE</b>		<b>ÜBRIGENS</b>
8	Die Umlage der Heizungsmodernisierung in 2024	14	Nebenkostenabrechnung
10	Rechtsprechung im Miet- und WEG-Recht		<b>REZEPT</b>
		15	Switchel: Erfrischend mit Ingwer und Zitrone

**Herausgeber**  
Haus- und Grundeigentümerverschein  
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**  
Evgeniia, Trueffelpix-  
stock.adobe.com,  
djdwwwcewede

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

**Redaktionsleitung**  
Sebastian Graue (V.i.S.d.P.),  
oeding magazin GmbH  
E-Mail: redaktion@oeding.de

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

ausgeschlossen. Nachdruck und Ver-  
vielfältigung aller Beiträge, auch aus-  
zugsweise, nur nach schriftlicher  
Genehmigung der Rechteinhaber/in;  
das gilt insbesondere für gestaltete An-  
zeigen.

**meine Immobilie** informiert in drei  
Monatsausgaben umfassend und kom-  
petent 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.



# SO ZIEHT WEIHNACHTEN ZU HAUSE EIN

Festliche Stimmung mit einer kreativen Wanddekoration schaffen.

**W**eihnachten kann kommen: Mit der Adventszeit beginnen für viele die schönsten Wochen des Jahres. Das Zuhause präsentiert sich jetzt in einem behaglichen Lichterglanz, Dekorationsartikel und Düfte von Tannenzweigen sowie selbst gebackenen Keksen wecken Vorfreude auf das Fest. Noch stilvoller und individueller wird der Adventsschmuck im Zuhause, wenn persönliche Fotos für die richtige Atmosphäre sorgen und wertvolle Erinnerungen in den Vordergrund rücken. Mit etwas Kreativität verwandeln sich beispielsweise die Wände des Wohnzimmers in eine Galerie der eigenen Familie.

## Individuelle Fotogalerien selbst gestalten

Wer die Wohnung für die gemütliche Zeit des Jahres dekorieren möchte, freut sich auf neue Motive und warme Farben. Persönliche Lieblingsfotos eignen sich sehr gut dazu. Zu den Klassikern unter den Wandbildern gehören gerahmte Poster. Im Trend liegen darüber hinaus sogenannte Streetmap Poster, die personalisierte Stadtkarten des Lieblingsorts zeigen. Das Kennenlernen in Hannover, der Heiratsantrag in Paris, der Heimatort, ein gemeinsamer Städte- oder Ländertrip: Einzigartige Orte lassen sich beispielsweise unter [www.cewe.de](http://www.cewe.de) zusätzlich mit Fotos eines

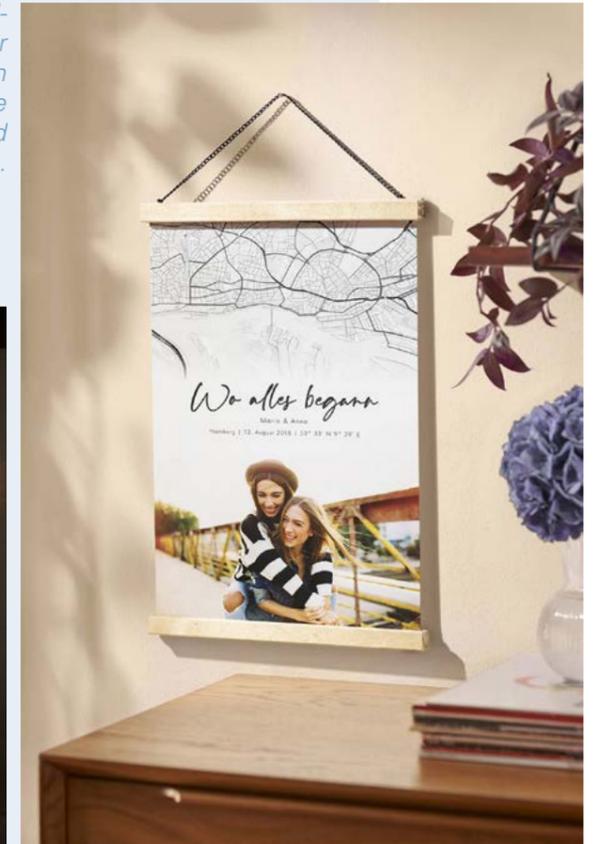
besonderen Augenblicks kombinieren. Die Photo Streetmap Poster eignen sich für das eigene Zuhause oder auch als Geschenk für Freunde und Familie. Tipp: Wer eine individuelle Fotogalerie plant, sollte alle Bilder zunächst auf dem Boden so platzieren, wie sie später aufgehängt werden sollen. So kann man die Bilderanordnung in Ruhe auf sich wirken lassen und immer weiter optimieren.

## Eine Collage schöner Momente

Eine Fülle an Möglichkeiten zur Wandgestaltung bieten ebenfalls die sechseckigen Hexxas. Ob als Familienstammbaum oder Reiseerinnerung, aus den Fotokacheln etwa von Cewe lassen sich außergewöhnliche Collagen gestalten. Sie sind leicht anzubringen und die Fotos können flexibel ausgetauscht, kombiniert und ergänzt werden. Als Dekoelement nicht nur zur Adventszeit dürfen auch Fotokalender nicht fehlen. Mit einer großen Auswahl an Formaten, Kalendarien und Designs lassen sich einzigartige Jahresbegleiter unkompliziert gestalten. Ein personalisierter Tischkalender wiederum ist eine hübsche Dekoration für Schreibtisch, Kommode oder Fensterbank. Präsentiert zum Beispiel in einem schlichten Aufsteller aus Holz, ziehen die zwölf Kalenderkarten alle Blicke auf sich.

Das Landkartenposter erinnert an besondere Orte und Ereignisse.

Mit den sechseckigen Wandbildern lässt sich das Zuhause stilvoll und festlich dekorieren.



Eine Bildergalerie der Lieben ist ein echter Blickfang - nicht nur in der Weihnachtszeit.

# DIE UMLAGE DER HEIZUNGSMODERNISIERUNG IN 2024

**3**um 01.01.2024 wird das Gesetz zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes, zur Änderung der Heizkostenverordnung, zur Änderung der Betriebskostenverordnung und zur Änderung der Kehr- und Überprüfungsordnung in Kraft treten.

Vor allem kennen Sie bereits wahrscheinlich die §§ 555 und 559 BGB.

Nach § 71 Abs.1 GEG-neu darf für die Inbetriebnahme in einem Gebäude nur noch eine Heizungsanlage installiert werden, die min. 65 % der mit der Anlage bereitgestellten Wärme mit erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme erzeugt. Der Vermieter kann frei wählen, mit welcher Heizungsanlage er die 25 % Anforderung erfüllen möchte.

Um die Umsetzung in der Praxis leichter zu machen, stellt das Gesetz technologische Varianten bereit. Wenn diese in Kombination eingesetzt werden, gilt die 65 % Anforderung als erfüllt, wenn entsprechend der Wärmebedarf des Gebäudes, der durch die Anlage versorgten Wohnungen oder sonstigen selbständigen Nutzungseinheiten oder des Gebäudenetzes vollständig gedeckt wird.

Bei Heizungsanlagen, die nicht die Voraussetzungen dieser Option einhalten, ist die Erfüllung der Anforderung vor Inbetriebnahme durch Berechnungen einer fachkundigen Person nachzuweisen.

Die 65 % Anforderung bezieht sich auf Heizungsanlagen, die ab dem 01.01.2024 in neu errichteten oder bestehenden Gebäuden zum Zweck der Inbetriebnahme eingebaut oder aufgestellt werden. Eine Ausnahme gilt für Anlagen, für die vor dem 19.04.2023, dem Tag des Kabinettsbeschlusses über den Gesetzentwurf, ein Lieferungs- oder Leistungsvertrag abgeschlossen worden ist und die bis zum Ablauf des 18.10.2024 eingebaut oder aufgestellt werden. Die Anforderung kommt für neu zu errichtende Gebäude ab Inkrafttreten des Gesetzes zur Anwendung.

Nach dem neuen GEG muss die 65% Anforderung für Bestandsgebäude erst erfüllt werden, wenn

- in einem Gemeindegebiet, in dem am 01.01.2024 mehr als 100.000 Einwohner gemeldet sind, mit Ablauf des 30.06.2026 (Satz 1)
- in einem Gemeindegebiet, in dem am 01.01.2024 die Zahl von 100.000 Einwoh-

ner oder weniger Einwohner gemeldet sind, mit Ablauf des 30.06.2028 (Satz 2)

Diese Regelung verknüpft die Anforderung mit der kommunalen Wärmeplanung. Die Bundesländer müssen künftig sicherstellen, dass spätestens zum 30.06.2026 bzw. 2028 für ihre Kommunen Wärmepläne vorliegen. Dies umfasst auch den Ausbau von Wärmenetzen sowie den Ausbau oder die Umstellung von bestehenden Gasnetzen auf Wasserstoff.

Dazu existiert eine Übergangsregelung des § 71 Abs. 8 GEG-neu. Vor der Geltung der 65 % Anforderung darf der Vermieter freiwillig die Heizungsanlage auf erneuerbare Energie umstellen. Er kann jedoch auch weiterhin eine Heizungsanlage installieren oder betreiben, die die 65% Anforderung nicht erfüllt. Installiert er eine entsprechende Anlage, die mit gasförmigen oder flüssigen Brennstoffen betrieben wird, eine Gas- oder Ölheizung, ist § 71 Abs. 9 GEG-neu zu beachten. Dieser Paragraph besagt, dass es eine entsprechende zeitliche Abschtichtung gibt.

Ab 01.01.2029 muss mindestens 15 %, ab 01.01.2035 mindestens 30 % und ab 01.01.2040 mindestens 60 % der mit der Anlage bereitgestellten Wärme aus Biomasse oder sog. grünen oder blauen Wasserstoff einschließlich entsprechenden Derivate erzeugt werden. Der jeweilige Brennstoff muss einem neuen entsprechenden, sukzessive ansteigenden Anteil an erneuerbaren Energien enthalten.

Sie sehen also, Sie können auch nach dem 01.01.2024 Ölheizungen einbauen, diese müssen jedoch die o. g. Vorgaben erfüllen.

Wenn der Vermieter die Entscheidung trifft, sein Gebäude an ein geplantes, aber noch nicht fertig gestelltes Wärmenetz anzuschließen, darf bei einem Austausch der Heizungsanlage bis zum Anschluss längstens für 10 Jahre noch eine die 65%-Anforderung nicht erfüllende Heizungsanlage installiert und betrieben werden.

## Übergangsfristen bei einer Etagenheizung oder Einzelraumfeuerungsanlage

Der Vermieter darf hier beim Austausch einer Einzelanlage für bis zu fünf Jahre eine die 65 % Anforderung nicht erfüllende Einzelanlage einbauen aufstellen und betreiben. Die Frist beginnt mit dem Tag, an dem erstmals Arbeiten zum Austausch der ersten Einzelheizung oder der Zentralheizungsanlage durchgeführt wurden.

## Der neue Modernisierungstatbestand des § 555 b Nr. 1 a BGB-neu

Dieser Paragraph erfasst bauliche Veränderung, durch die mittels Einbau oder Aufstellung einer Heizungsanlage zum Zwecke der Inbetriebnahme in einem Gebäude die Anforderungen des GEG-neu erfüllt werden. Im Gegensatz zu den bislang für Modernisierung der Heizungsanlage in erster Linie relevanten

Tatbestand setzt der neue Tatbestand keine Energieeinsparung voraus. Vielmehr genügt die Umsetzung einer Maßnahme im Sinne des § 71 GEG-neu. So eine Maßnahme ist jedoch oft mit einer Einsparung verbunden.

Der neue Tatbestand erlaubt dem Vermieter, der eine Maßnahme durchgeführt hat, die die Voraussetzungen für Zuschüsse aus öffentlichen Haushalten dem Grunde nach erfüllt und dabei Drittmittel nach § 559 a BGB in Anspruch genommen hat, die jährliche Miete um 10 % der für die Wohnung aufgewendeten Kosten abzüglich der in Anspruch genommenen Drittmittel zu erhöhen. Die 10 % Umlage ist also geknüpft an die Inanspruchnahme der Drittmittel.

Hat der Vermieter, obwohl die Maßnahme förderfähig ist, keine öffentlichen Mittel eingesetzt, kann der Vermieter die jährliche Miete nach Maßgabe des § 559 BGB somit um 8 % erhöhen.

Nicht zu den für die Wohnung aufgewendeten Kosten gehören, wie bereits schon bei einem jetzigen Zustand bekannt, die Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären. Sie werden pauschal in Höhe von 15 % der für die Wohnung aufgewendeten Kosten festgesetzt.

Dazu gibt es immer noch den pauschalisierten Abzug bei der Durchführung der Modernisierungsmieterhöhung im vereinfachten Verfahren, 30 %.

Beachtlich sind die Vorschriften für den Einbau einer elektrisch betriebenen Wärmepumpe. Nach § 71o GEG-neu kann der Vermieter die für die Wohnung aufgewendeten Kosten in geförderter Höhe ansetzen, wenn die **Jahresarbeitszahl** über 2,5 liegt. Dieses wird in bestimmten Konstellationen angenommen, ist andernfalls vom Vermieter entsprechend nachzuweisen.

§ 559 e Abs. 3 BGB führt eine besondere Kappungsgrenze in Bezug auf die Modernisierung der Heizungsanlage ein. Die monatliche Miete darf innerhalb 6 Jahren um nicht mehr als 0,50 € / m<sup>2</sup> Wohnfläche erhöht werden. Dies gilt auch bei mehreren Heizungsmodernisierungen innerhalb dieses Zeitraumes. Wenn daneben noch weitere Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden, z. B. Dämmmaßnahmen oder sonstige Maßnahmen an heizungstechnischen Anlagen, darf die monatliche Mieterhöhung insgesamt innerhalb von sechs Jahren die bestehende Kappungsgrenze nach § 559 Abs.3 a Satz 1 und 2 BGB von 3,-€/ m<sup>2</sup> und 2,-€/m<sup>2</sup> Wohnfläche bei einer Ausgangsmiete unter 7 €/ m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

**Die Heizungsanlagenmodernisierung führt also dazu, dass keine zusätzlichen Erhöhungsmöglichkeiten für den Vermieter bestehen.**



# RECHTSPRECHUNG IM MIET- UND WEG-RECHT

## Fragen bei Kostenverteilung zu Baumaßnahmen

**D**ie Änderung des Verteilungsschlüssels für Kosten der Erhaltung und Erneuerung von nur dem bestimmten Sondereigentümer zugänglichen Bauteilen.

Das Landgericht Frankfurt hat eine klassische Frage entschieden. Es geht hier um § 16 Abs. 2, Satz 2 WEG, der die Kostenverteilung behandelt. Das Gericht behandelte einen Beschluss der Wohnungseigentümer.

Es entschied, dass „ein Beschluss, mit dem den Wohnungseigentümern die Kosten der Erhaltung und Erneuerung der „zu seiner Sondereigentumseinheit zählenden Fenster, Balkontüren, Rollläden, Wohnungseingangstüren und Kellertüren“ auferlegt werden, sich im Rahmen des weiten Ermessens der Wohnungseigentümer gem. § 16 Abs. 2, Satz WEG hält.

Nach der Rechtsprechung des BGH kommt den Wohnungseigentümern bei Änderungen von Umlageschlüsseln ein relativ weiter Gestaltungsspielraum zu. Ein derartiger Beschluss muss lediglich der ordnungsgemäßen Verwaltung entsprechen. Die Wohnungseigentümer dürfen jeden Maßstab wählen, der den Interessen der Gemeinschaft und einzelnen Wohnungseigentümer angemessen ist und nicht zu

irgendeiner Art Benachteiligung von den einzelnen Eigentümern führt.

Es ist durchaus fair, dass wenn bestimmte Bauteile, die üblicher Weise im vermehrten Zugriff eines bestimmten Eigentümers liegen, jedoch Gemeinschaftseigentum sind, auf Kosten der einzelnen jeweiligen Wohnungseigentümer zu dessen Sondereigentumseinheit diese Einrichtung „zählt“, zu erhalten und zu erneuern sind.

Die derartigen Bauteile sind z. B. Fenster, Balkontüren, Rollläden und Dachflächenfenster. Diese sind stets Gemeinschaftseigentum. Jedoch kann entschieden werden, dass aus Fairness-Gründen der jeweilige Eigentümer, der lediglich Zugriff hat, entsprechend an den Kosten beteiligt wird.

**Eine Rückwirkung ist mit der Beschlussfassung nicht möglich bzw. verbunden, denn der Beschluss erfasst nur Maßnahmen in der Zukunft.** Es gilt lediglich, dass der Beschluss nicht willkürlich sein darf. Das ist dann anzunehmen, wenn faktisch der Beschluss zu Lasten einiger weniger Wohnungseigentümer ginge, weil alle anderen bereits von einer vergleichbaren Erhaltungsmaßnahme auf Gemeinschaftskosten profitiert haben.



# SCHADENBEISPIELE

1

## Mietminderung wegen Schimmel

Manuela B. ist Mitglied im Ortsverein Haus und Grund XXX. Sie vermietet eine Zweizimmerwohnung an die Studentin Marie S. In der letzten Zeit gab es heftige Regenfälle. Marie S. informiert ihre Vermieterin darüber, dass sich dadurch an den Wänden und der Decke im Schlafzimmer Schimmel gebildet hat.

Frau B. lässt den Schaden begutachten. Die notwendige Reparatur ist aufwendig. Es stellt sich heraus, dass durch eine undichte Stelle im Dach Regenwasser eingedrungen ist und den Schimmel verursacht hat.

Bis die Schäden vollständig repariert sind, zahlt die Mieterin Marie S. keine Miete mehr. Da die Wohnung praktisch nicht mehr bewohnbar gewesen ist, ist sie der Meinung, dass sie nicht zur Zahlung verpflichtet ist. Allerdings nutzt sie auch während der Renovierungsarbeiten weiterhin die Wohnung. Nach einer Beratung durch ihren Rechtsanwalt klagt Frau B. die nicht gezahlte Miete ein. Sie ist bereit, die Mietzahlungen um 10 Prozent zu mindern.

Vor Gericht einigen sich Frau B. und ihre Mieterin Marie S. zahlt einen vereinbarten festen Betrag, um die Mietrückstände auszugleichen. Marie S. hatte das Recht, wegen der umfangreichen Reparaturarbeiten und der vorübergehenden Mängel die Miete zu mindern. Die Wohnung konnte sie jedoch weiterhin nutzen. Deswegen hätte sie Miete zahlen müssen.

Die Kosten des Gerichtsverfahrens werden zwischen Frau B. und Marie S. aufgeteilt. Den Anteil, den Frau B. zahlen muss, übernimmt ROLAND Rechtsschutz. Frau B. selbst muss nur für die vereinbarte Selbstbeteiligung aufkommen.

2

## Streit ums Rasenmähen

Maren S. ist Mitglied im Ortsverein Haus und Grund XXX. Sie lebt mit ihrer Familie in einer Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus. Zusätzlich wohnen noch zwei weitere Familien in dem Haus. Den Garten des Hauses teilen sich die drei Familien. Maren S. hat dank ihrer Wohnung im Erdgeschoss ein Sondernutzungsrecht für einen Teil des Gartens.

Für das Mähen des Rasens haben die drei Eigentümer einen Gärtner beauftragt. Die Abrechnung seiner Arbeit bezieht sich auf die gemeinsam genutzte Fläche des Gartens. Ab und zu mäht der Gärtner zwar die Rasenfläche von Maren S. mit. Er stellt die Arbeit an dieser Fläche jedoch nicht an Maren S. in Rechnung. Die in der ersten Etage wohnende Janne C. ist der Auffassung, dass sie zu Unrecht an den Kosten der Fläche von Maren S. beteiligt wird.

Janne C. argumentiert, dass der Gärtner für die Fläche von Maren S. einen pauschalen Abschlag von 15 Prozent vornehmen würde und dass er die Abrechnung nur schätzt. Dagegen reicht sie eine Klage ein. Für die Klärung muss der Garten vermessen werden. Da Janne C. eine Vermessung anhand von Luftbildern nicht akzeptiert, muss eine Vermessung vor Ort stattfinden. Die Kosten belaufen sich auf knapp 3.500 Euro und müssen von Maren S. vorgestreckt werden.

Damit geht Maren S. gezwungenermaßen ein hohes Risiko ein. Dank Ihrer Rechtsschutz-Versicherung übernimmt ROLAND Rechtsschutz den Vorschuss für Sie. Durch die Vermessung wird festgestellt, dass die Gemeinschaftsfläche des Gartens sogar größer ist, als der Gärtner in seiner Abrechnung angenommen hat. Deshalb wird die Klage vom Gericht abgewiesen. Janne C. muss die Kosten für die Vermessung vollständig übernehmen.

### Ermittlungsbogen für Vergleichsmieten (Bitte in Blockschrift ausfüllen und Zutreffendes ankreuzen)

Mitglied/Eigentümer \_\_\_\_\_ Mitgliedsnummer \_\_\_\_\_

Objektanschrift: \_\_\_\_\_  
Straße, Haus-Nr. \_\_\_\_\_  
Postleitzahl, Ort und Ortsteil \_\_\_\_\_

Angaben zum Gebäude:  
 Einfamilienhaus       Doppelhaushälfte       Reihenhaus       Reihenhendhaus  
 Mehrfamilienhaus mit \_\_\_\_\_ Wohnungen

Im Falle eines Mehrfamilienhauses - Lage der Wohnung im Haus:  
 Erdgeschoss       vor dem Haus stehend befindet sich die Wohnung  
 \_\_\_\_\_ . Obergeschoss       links       in der Mitte       rechts  
 Dachgeschoss       nur eine Wohnung je Etage

Baujahr: \_\_\_\_\_ letzte Renovierung/Sanierung: \_\_\_\_\_

Gedämmte Gebäudeteile	U-Wert/WLG-cm	Monat/Jahr
<input type="checkbox"/> Dach/oberste Geschossdecke		
<input type="checkbox"/> Fassade		
<input type="checkbox"/> Fenster		
<input type="checkbox"/> Kellerdecke		

Energieausweis vom \_\_\_\_\_, Endenergieverbrauch \_\_\_\_\_ kWh/(m<sup>2</sup>·a).

Monatlicher Mietpreis:  
 Netto-Miete ohne Betriebs- und Heizkosten: \_\_\_\_\_ €  
 (Bei einer Inklusiv- oder Teilinklusive-Miete sind die Betriebs- und Heizkosten herauszurechnen)

Höhe der Betriebs- und Heizkostenvorauszahlung: \_\_\_\_\_ €      Garagen-/Stellplatzmiete: \_\_\_\_\_ €

Vorstehende Miete wird gezahlt seit (Monat/Jahr): \_\_\_\_\_ Mietvertrag vom \_\_\_\_\_

Beschreibung der Wohnung:  
 Wohnfläche \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>  
 Küche      Anzahl der Wohnräume (ohne Küche, Bad etc.): \_\_\_\_\_  
 Kochnische       Terrasse \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>  
 Einbauküche       Balkon/Loggia \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>  
 Mansarde       Gartennutzung  
 Bad/Dusche       nein       Alleinnutzung       Mitbenutzung  
 Bad/Dusche/WC      Bodenbeläge Wohnräume:  
 WC separat       Parkett       Laminat       Teppich       Vinyl  
 WC außerhalb der Wohnung       andere Bodenart: \_\_\_\_\_  
 Art der Verglasung:  
 Isolierverglasung       Wärmeschutzverglasung  
 3-fach-Verglasung  
 U-Wert: \_\_\_\_\_

Heizungsart:  
 Gaszentralheizung       Ölzentralheizung       Fernwärme  
 Gasetagenheizung       Ofenheizung (Pellets, Holz, Kohle)       Sonstiges: \_\_\_\_\_  
 Brennwertheizung       Wärmepumpe (Luft, Erdreich, Wasser)       Baujahr Heizung: \_\_\_\_\_

Sonstige Angaben (Extras, Fernblick etc.): \_\_\_\_\_

Finanzierung: Die Wohnung wurde mit öffentlichen Mitteln/Wohnungsfürsorgemitteln finanziert  ja  nein

Hinweis zum Datenschutz: Die Angaben auf diesem Bogen werden von Haus- und Grund Hildesheim e.V. zur Ermittlung und Auskunftserteilung über ortsübliche Vergleichsmieten gespeichert. Der Vermieter/Mieter verpflichtet sich, vom Mieter/Vermieter eine schriftliche Einwilligung darüber einzuholen, dass die Daten seiner Wohnung über Art, Größe und Ausstattung, Beschaffenheit, Lage und Miethöhe im Rahmen der Vergleichsmietenermittlung weitergegeben werden.

**Sehr geehrte Mitglieder,**

als Vermieter ist man gesetzlich verpflichtet, eine Nebenkostenabrechnung zu erstellen, sofern im Mietvertrag vereinbart ist, dass der Mieter Nebenkosten zahlt. Die Abrechnung muss jährlich und innerhalb von zwölf Monaten nach Ende des Abrechnungszeitraums erfolgen (§ 556 Abs. 3 BGB). Dieses gilt auch, wenn diese durch dritte erstellt werden.

Aufgrund der zunehmenden Menge, sowie den höheren Anforderungen an die **Nebenkostenabrechnungen** bitten wir Sie, sich zukünftig an den von uns vorgegebenen Abgabetermin (spätestens/mindestens circa **3 Monate** vor Fristablauf) zur Erstellung Ihrer kalenderjährlichen Betriebskostenabrechnungen zu halten.



Bei jahresübergreifenden Abrechnungen sollten die Unterlagen ebenfalls, spätestens/mindestens **3 Monate** vor Fristablauf ihrer Abrechnungen, bei uns eingegangen sein.

Wir bitten Sie, nur vollständige und geordnete Unterlagen einzureichen (möglichst in einer Klarsichthülle oder Schnellhefter). Nur so kann gewährleistet werden, dass Ihre Abrechnung fristgerecht bis zum Ende des Fristablaufes, erstellt werden kann.

**Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir bei verspäteter Abgabe oder unvollständiger Unterlagen eine zeitnahe Erstellung Ihrer Nebenkostenabrechnung nicht mehr garantieren können und Ihnen dadurch Nachteile gegenüber Ihren Mietern entstehen können.**

Daher weisen bereits jetzt schon darauf hin, dass wir bei verspäteter oder unvollständiger Abgabe der Unterlagen jegliche Haftungsansprüche hierfür ablehnen.

**Haus- und Grundeigentümerverschein  
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



REZEPTTIPP: SWITCHEL

ERFRISCHEND MIT INGWER UND ZITRONE

Zutaten für zwei Gläser

- 50 g Ingwer, frisch, in dünne Scheiben geschnitten
- 500 ml natürliches Mineralwasser
- 2 Bio-Zitronen, gewaschen
- 100 g Honig
- 50 ml Apfelessig
- Eiswürfel aus natürlichem Mineralwasser

Zubereitung

Ingwer, bis auf zwei Scheiben, mit etwas Mineralwasser für drei Minuten köcheln. Schale einer Zitrone zu Zesten abziehen und zum Ingwer geben. Zitronen halbieren, zwei Scheiben für die Dekoration abschneiden, den Rest pressen. Zitronensaft, Honig, Apfelessig zum Zitronen-Ingwersud geben und verrühren. Eiswürfel und den Switchel auf zwei Gläser verteilen, mit Mineralwasser aufgießen. Mit Ingwer und Zitronen dekorieren.

*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