

Ausgabe 01-2021



www.hug-verein.de

meine Immobilie

Haus- und Grundeigentümerverein Hildesheim und Umgebung e.V.



Eine Publikation von Hildesheim & Garten.



HILDESHEIMER WALLUNGEN 2021



BEST OF „MEIN SCHÖNSTER PLATZ“

Sie wollen wissen, was Ihre Immobilie wert ist?



Ihr Ansprechpartner:
Sebastian Kurdum
☎ 0160 93 090 912

Erfahren Sie mit wenigen Klicks einen ersten Richtwert. Profitieren Sie dabei von meiner Marktkenntnis und modernsten Methoden.



Jetzt online berechnen unter:
<https://nowo-immobilien.de/immobilienbewertung/>



nowo[®]
IMMOBILIEN
NEU GEDACHT.

nowo-immobilien.de



GENATH
DACH + WAND GmbH
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

Sperling Holzbau
GmbH & Co. KG

**HOLZBAU
DEUTSCHLAND
FACHBETRIEB**



Tel.: 053 45 - 49 287
Fax: 053 45 - 49 32 51
Mobil: 0171 - 26 37 602
info@sperlingholzbau.de
www.sperlingholzbau.de

Obere Dorfstraße 4
38271 Baddeckenstedt

- ✓ Dachkonstruktionen
- ✓ Wohnhäuser
- ✓ Gauben und Aufstockungen
- ✓ Carports/Garagen
- ✓ Einblasdämmung
- ✓ Terrassenüberdachungen
- ✓ Fassadenbau
- ✓ An- und Umbauten
- ✓ Dachdeckerarbeiten
- ✓ Fachwerksanierung
- ✓ Planung/Bauantrag
- ✓ Balkone und Wintergärten
- ✓ Innenausbau, Fußböden
- ✓ Holzterrassen, Zäune
- ✓

Energie-Beratungs-Zentrum

Ihr unabhängiger Energie- und Bauberater



www.ebz-hildesheim.de

Energieberatung
Energieausweise
Energiekonzepte

Gebäudediagnose
Fördermittelberatung
Fördermittelbeantragung

Neubau-Umbau-Sanierung

Ihr unabhängiger EnergieArchitekt



www.ebz-energiearchitekt.de

Individuelle Hausgestaltung
Sanierungsplanung
Neubauplanung

Baubegleitung
Umbauplanung
Projektentwicklung

Bauschadenbewertung

Ihr unabhängiger Sachverständiger



www.ebz-bauschadenbewertung.de

Bewertung von Bauschäden
Ankaufbegehung
Vorsorgliche Beweissicherung



STEINWOLF
Naturstein *Lösungen*



FOTOGRAFIE | AITSCHAFEL.COM

FRIEDRICH ALY
STEINMETZ- UND BILDHAUERMEISTER
TEL. 0 51 21-13 25 93 | FAX. 0 51 21-13 25 49
KONTAKT@STEINWOLF.DE | WWW.STEINWOLF.DE



Liebe Mitglieder des Vereins,

vorab wünschen wir Ihnen, auch wenn der erste Monat des Jahres 2021 schon wieder beendet ist, nochmals ein frohes und gesundes neues Jahr 2021.

Wir sehen uns leider nach wie vor noch mit Covid-19 konfrontiert. Mittlerweile haben wir jedoch auch alle gelernt, mit der Pandemie umzugehen und natürlich hoffen wir, dass Corona nicht dauerhaft zur Gewohnheit wird.

Trotz alledem haben wir in dieser Ausgabe einen Dauerbrenner behandelt, nämlich die Betriebskosten und deren Abrechnung. Es treten immer noch vermehrt Probleme bei Mitgliedern auf, was die Frage betrifft, ob überhaupt umlagefähige Kosten vorliegen, was also überhaupt Betriebskosten sind. Des Weiteren sind viele Mietverträge, die wir hier vorgelegt bekommen, fehlerhaft oder unvorteilhaft für den Vermieter. Von daher behandeln wir in dieser Ausgabe den § 4 unseres Mietvertrages intensiver.

Des Weiteren setzen wir die Erörterungen zum neuen Wohnungseigentumsgesetz (WEG) fort. Wie wir schon in der letzten Ausgabe berichtet haben, ist das WEG-Modernisierungsgesetz zum 1. Dezember 2020 in Kraft getreten. Wie schon zuvor beschrieben, gibt es massive Veränderungen, die es sich lohnt, kurz zu betrachten.

Zu guter Letzt freuen wir uns auch sehr, Ihnen unsere Mitgliederzeitschrift mit neuem Titel und in aktualisiertem Design präsentieren zu können. Aus „Hildesheim & Garten“ wird „**Meine Immobilie**“, denn wie sagt man doch so schön: Neues Jahr, neues Glück!

Mit freundlichen Grüßen

Waldemar Petersberg
Vorstandsvorsitzender

Thomas Leipner
1. Stellvertreter
des Vorstandes

Andreas Berkemeier
2. Stellvertreter
des Vorstandes

und die Mitarbeiter der Geschäftsstelle

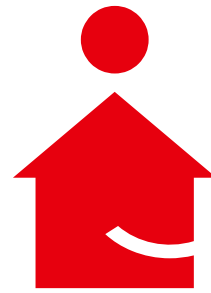
ab **1,99 %**

Effektiver Jahreszins*
(bonitätsabhängig)

gebundener Sollzinssatz ab 1,97 % p. a.
für Nettodarlehensbeträge ab 5.000 €,
nur Neufinanzierungen von speziellen**
wohnwirtschaftlichen Vorhaben.
Sparkasse Hildesheim Goslar Peine,
Rathausstr. 21-23, 31134 Hildesheim.



**Modernisieren
ist einfach.**



sparkasse-hgp.de/kredit

Sparkassen-Modernisierungskredit Energetisch**

* Beispiel: 1,99 % effektiver Jahreszins bei 17.000 € Nettodarlehensbetrag mit gebundenem Sollzinssatz von 1,97 % p. a., Laufzeit 108 Monate, monatliche Rate 172 Euro, Gesamtbetrag 18.547,84 €. Nur Neufinanzierungen, wohnwirtschaftliche Verwendung, keine internen Ablösungen, nur Scoring 1-9, Stand: 01.01.2021.

** Für Austausch und Optimierung Ihrer alten Heizungsanlage (Alternativen zu Heizöl), Errichtung einer Photovoltaikanlage, Erneuerung von Fenstern und/oder Türen sowie die Dämmung von Hauswänden, Geschossdecken und/oder Dach

 Sparkasse
Hildesheim Goslar Peine



Echt **irRe.**
Aber wahr.

Kuriose Werke aus
der Dombibliothek
Hildesheim.

NUR FÜR BÜCHERFANS!

24,95 EUR, Hardcover, 128 Seiten,
21 x 25 cm, ISBN: 978-3-7954-3594-3,
Verlag Schnell & Steiner/Bernward Medien

Ab sofort erhältlich unter www.domshop.de und beim Medienservice ☎ 05121 307883

 **DOMBIBLIOTHEK
HILDESHEIM**



6

IM FOKUS

- 6 Mein schönster Platz: Best of 2018 bis heute

WOHNWELT

- 10 Wohntrends: Einrichtung im Japandi-Stil

IN EIGENER SACHE

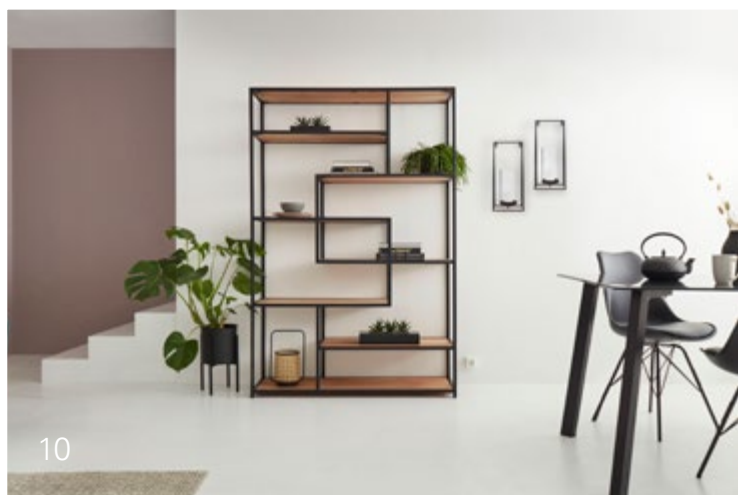
- 12 Wohnungseigentumsgesetz (Fortsetzung)
 14 Schadenbeispiele im Januar 2021
 16 Betriebskostenabrechnung: Alles zum Vertrag
 20 Betriebskostenabrechnung: Die Paragraphen

IMMOBILIENWELT

- 22 Packen wir's: Modernisierungen im Frühling
 24 Kein Dämpfer: Steigende Mieten trotz Corona



16



10

KULTURWELT

- 26 Ausblick: Hildesheimer Wallungen 2021

GENUSSWELT

- 28 Unser Rezept-Tipp: Sauerkraut-Salat

BILDERRÄTSEL

- 30 Rangezoomt: Hildesheim unter der Lupe

Herausgeber

Haus- und Grundeigentümergeverein
 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

djd / Schanz Rollladensysteme, Hildesheimer Wallungen, Valentina Eirich

Druck

oeding print GmbH
 Erzberg 45
 38126 Braunschweig

Redaktionsleitung

Benyamin 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 ausgeschlossen. Nachdruck und Vervielfältigung aller Beiträge, auch auszugsweise, nur nach schriftlicher Genehmigung der Rechteinhaber/in; das gilt insbesondere für gestaltete Anzeigen.

meine Immobilie informiert in sechs Monatsausgaben umfassend und kompetent über alle Bereiche der Haus- und Wohnungswirtschaft. Schwerpunkte sind neben Aktuellem aus der Wohnungspolitik Finanzen, Recht und Steuern, die Themen „Renovierung“ und „Modernisierung“ sowie Dienstleistungen rund ums Haus.

OH, WIE SCHÖN IST HILDESHEIM

Etliche schöne Orte haben uns viele verschiedene Hildesheimer Persönlichkeiten in den vergangenen drei Jahren für unserer Zeitschriftenrubrik „Mein schönster Platz“ vorgestellt. In dieser Ausgabe lassen wir die Highlights wieder aufleben – Orte, die für jedermann als Ruheoase zugänglich sind und einen besonderen Charme innehaben.



3





1

Die schönsten Plätze in Hildesheim finden sich nicht nur in der knapp 100.000 Einwohner kleinen Großstadt selbst, sondern auch in der ganzen Region des Hildesheimer Landes. Viele Hildesheimer haben uns in den letzten Jahren ihre schönsten Orte in der Stadt des tausendjährigen Rosenbuschs und Umgebung vorgestellt und die Schönheit dieser Plätze mit uns geteilt. Einige dieser Orte sind stadtbekannt und laden immer wieder zum Verweilen ein, andere wollen erst noch entdeckt werden. Einige der Orte, die wir über die letzten Jahre hinweg gesammelt haben, möchten wir noch einmal mit Ihnen teilen, denn insbesondere die vergangenen Monate haben gezeigt, wie wichtig auch nahe Erholungsziele sind, um Bewegung zu kriegen, frische Luft zu schnappen und sogar ein wenig Sonne zu tanken.

Die Stadt Hildesheim ist insbesondere für ihre Größe beliebt – freundliches Großstadt-Feeling ohne Anonymität. Besonders den Marktplatz genießen viele Hildesheimer, um das aktive Treiben der Einwohner zu beobachten. Aber auch was Veranstaltungen und Lokalitäten angeht, hat die Stadt einiges zu bieten. Hildesheim hat eine warme Ausstrahlung, historische Mauern und eine lebendige Innenstadt. Parks, Grünanlagen und das abwechslungsreiche, hügelige Umland laden dazu ein, am Wochenende mal ganz unbeschwert auszufliegen.

Der Steinberg

Der bewaldete Bergrücken im Südwesten Hildesheims bietet einen tollen Blick auf die Kirchtürme Hildesheims. Schaut man ein wenig weiter in Richtung Süden, erhascht

man eine weite Sicht auf den Harz. Ob zum Joggen oder Spaziergehen – auf dem Steinberg kann man inmitten von sattem Grün mal so richtig Durchatmen und die Natur beobachten, fernab vom Lärm der Stadt.

Im Oktober vergangenen Jahres hat uns Gesundheitstrainer und Personal Coach Kristian Häberle sein ganz spezielles Lieblingsplätzchen auf dem Steinberg gezeigt: Die Wiese oberhalb der Schlesierstraße in Ochtersum. Dort genießt Häberle gerne den Sonnenaufgang und insbesondere die Menschenleere zu dieser Zeit.

Auch Tierpfleger Werner Ziaja verbringt viel und gerne Zeit auf dem Steinberg, denn dort kümmert er sich um die über 350 Tiere des Wildgatters. Doch nicht nur Ziaja genießt die Zeit im Freien und mit den Tieren dort – der Wildpark erfreut in den letzten Jahren auch immer mehr Besuchern, die gerne wiederkommen, um nach den Wildschweinen, Kaninchen und Hirschen zu sehen. So kann man seinen Spaziergang auf dem Steinberg ideal mit einem Besuch des Gatters kombinieren und erlebt einen abwechslungsreichen Tag mit außerordentlicher Sicht auf seine Heimatstadt Hildesheim.

Weinberg bei Bockenem

Südöstlich von Hildesheim verlieren sich idyllische Landstraßen in weiten Feldern, Hügeln und Wäldern rund um Söder, Sotum, Nette und Hackenstedt. 2019 hat uns Rennfahrer und Autoliebhaber Christoph Schlemm seinen besonderen Lieblingsplatz im Hildesheimer Umland gezeigt: Den Weinberg bei Bockenem-Nette. Von dort aus kann man bei klarer Sicht bis zum Brocken schauen, aber auch eine Autofahrt auf

2



den kurvigen Straßen bringen ihm Freude. Die Weitläufigkeit der Umgebung lädt aber auch zu ausgedehnten Fahrrad-, Rennrad- oder Motorrad-Touren ein. Besonders schön ist es im Frühjahr, wenn die Natur ergrünt. Aber auch der Herbst bietet eine tolle Kulisse, wenn sich die Wälder bunt und die Felder gütlichen färben.

Panoramaweg

Im Westen Hildesheims und südwestlich des Stadtteils Moritzberg befindet sich der sogenannte „Panoramaweg“, den „GartenCop“ Heinrich Schrell Jr. vor rund zwei Jahren mit uns teilte. Der Weg mit atemberaubender Aussicht auf nahezu jeden Stadtteil Hildesheims bis hin zum Harz befindet sich unterhalb der ehemaligen, sagenumwobenen Diskothek Be bop, die wohl jedem gebürtigen Hildesheimer bekannt sein dürfte. Heute ist die dortige Umgebung Ziel für Naherholung und begeistert vor allem durch die umliegende, bewaldete Hügellandschaft. Ein besonderes Erlebnis bietet der Panoramaweg zur Dämmerung: Fangen die Lichter der Stadt im Dunkel langsam an zu leuchten, so hat man das Gefühl, über die Stadt zu schweben und die Häuser wirken fast wie eine Miniaturwelt.

Innerste bei Marienburg

Für den ehemaligen Soldaten und Hundeliebhaber Martin Kahl gibt es einen ganz besonderen Lieblingsort, den wir im Sommer 2018 mit ihm besuchen durften: Eine Stelle an der Innerste in Marienburg. Dorthin verschlägt es ihn immer wieder mit seinem Golden Retriever. Gemeinsam spazieren sie entlang des Flussufers im beruhigenden Naturschutzgebiet. Ringsherum stehen Birken, Felder blühen und in manchen Teilen des Flusses schwimmen sogar Fische. Im Sommer haben an der Innerste nicht nur Hunde viel Freude, wenn sie sich ins knöcheltiefe Wasser trauen, sondern auch für Menschen



bietet der Fluss eine wohltuende Erfrischung. Mit einem Kanu oder Paddelboot kann man den Tag dort auch auf dem Wasser erleben oder man macht es sich mit einer Decke am Ufer gemütlich zum Picknicken.

- (1) Steinberg
- (2) Weinberg
- (3) Panoramaweg
- (4) Marienburg
- (5) Ehrlicherpark

Ehrlicherpark

Bleibt mal keine Zeit für einen ausgedehnten Ausflug ins Umland Hildesheims, so bietet auch die Stadt selbst Orte zum Entspannen. Naturbelassen ist der Ernst-Ehrlicher-Park, der zwischen den mittelalterlichen Wallanlagen, dem Erholungsgebiet Johannisweide und dem Weinbergviertel liegt. Trotz seiner zentralen Lage kann man dort abtauchen und bekommt etwas Ruhe und Abstand zum Alltag. Für interessante Unterhaltung sorgen zahlreiche Tierarten – darunter Enten, Gänse, Schwäne, Eichhörnchen oder Feldmäuse. Im Sommer sind zur Dämmerung auch Fledermäuse keine Seltenheit. Der Frühling erweckt auch die Flora zum Leben und dann verwandelt sich der Ehrlichpark in eine grün-blühende Oase inmitten Hildesheims. Auch Valentina Eirich verbringt ihre Freizeit am liebsten im rund fünf Hektar großen Park – insbesondere die blaue Brücke ist ihr Lieblingsort, denn von dort hat man den besten Blick über zwei Teiche und den Park. Durch die zentrale Lage des Ernst-Ehrlicher-Parks bietet er sich auch für einen Spaziergang in der Mittagspause oder zum Feierabend hervorragend an.



WOHNTRENDS

Neuheiten, Schönheiten und Begehrlichkeiten, die das Wohnen bunter machen.



Hyggeliger Minimalismus

Wenn die diskreten, hellen Farben Skandinaviens auf die dunklen, geradlinigen Akzente Japans treffen, dann ist die Rede vom Japandi-Einrichtungsstil. Ein Wohntrend, der auch als Lebensphilosophie gilt, denn sowohl die japanische als auch die nordische Kultur setzen auf minimalistische Einrichtung zugunsten der Funktionalität und mit dem Verzicht auf übermäßigen Konsum. Die zeitlosen Qualitätsmöbel werden mit Bedacht gewählt und durch schlichte Understatement-Dekoration ergänzt.

Schüchtern *Schnickschnack adé: Ausgewählte Deko-Stücke setzen zurückhaltende Akzente und schaffen komfortable Gemütlichkeit.*



Bodennah *Niedrige Möbel wie der kuschelige Teddy-Sessel verleihen kleinen Räumen optische Weite.*



Mix'n'Match *Ob Holz, Bambus, Stein, Papier: Natürliche Materialien dürfen mutig gemischt werden. Dieser Paravent vereint beispielsweise Sungkai Holz mit Wiener Geflecht aus Zuckerrohr.*

Filigran *Die Kombination aus geradlinigem Design, Funktionalität sowie hellem Holz und schwarzem Metall macht dieses Regal zum Sinnbild des Japandi-Interieur-Trends.*



Ausgeglichen *Weniger ist mehr: Sideboards bieten genügend Stauraum, um die optische Ordnung des Wohnbereichs beizubehalten.*

KEIN STEIN BLEIBT AUF DEM ANDEREN

(Fortsetzung)

In der vergangenen Ausgabe haben wir die Reform des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) genauer betrachtet, konkret ging es um die Eigentümergemeinschaft und den Verwalter. Unsere Kurzdarstellung der Neuerungen führen wir nun fort.

Ein beliebtes Problemfeld des neuen WEG ist die Vertretung durch den Verwalter im Außenverhältnis.

Die WEG, das heißt also die Gemeinschaft der Eigentümer, verwaltet mangels bestehender thematischer, einschlägiger Vereinbarungen durch gemeinsamen Beschluss, dabei handelt sie durch den Verwalter, wenn ein Verwalter existiert. Der Verwalter ist dabei Organ und Geschäftsführer, dies ist nunmehr in § 9 b WEG nunmehr festgehalten.

Der Verwalter bleibt dabei Vollzugsorgan der rechtsfähigen Gemeinschaft, gefasste Beschlüsse hat er für die Gemeinschaft zu vollziehen. Dabei ist er den Vertretungsregelungen im Außenverhältnis ebenfalls unterworfen. Wie gesagt, entscheiden die Eigentümer durch Beschluss über die Instandsetzung z. B. des Gemeinschaftseigentums. Der Verwalter darf nur in akuten Notfällen eine Gefahrenlage vorläufig beseitigen, um Folgeschäden zu verhindern. Ohne Beschluss darf er die Schadensursache nicht dauerhaft beheben lassen.

Wenn z. B. die Wohngebäudeversicherung, ein Winterdienst oder der Gartendienst kündigt, darf der Verwalter nicht ohne weiteres neue Verträge schließen. Dies ist nur auf Grundlage eines entsprechenden Eigentümerbeschlusses möglich.

Letztendlich kommt es aber auch auf den Verwaltervertrag an. Der Verwalter vertritt die WEG im Außenverhältnis sozusagen, wie ein Geschäftsführer gerichtlich und außergerichtlich, dies in § 9 b Abs. 1, Satz 1 WEG nunmehr festgehalten.

Ausnahmen bilden Darlehensverträge oder Grundstückskaufverträge. Der Verwalter darf ohne Beschluss der Wohnungseigentümer eben keine Grundstücksgeschäfte tätigen und keine Darlehensverträge abschließen.

Die Vertretung einzelner Wohnungseigentümer, noch in § 27 Abs. 2 WEG geregelt, wird überflüssig. Das Modernisierungsgesetz sieht dieses folgerichtig nicht mehr vor. Wenn kein Verwalter vorhanden ist, vertreten die Wohnungseigentümer die WEG gemeinschaftlich. Dazu können auch einzelne Wohnungseigentümer ermächtigt werden. Ist kein Verwalter vorhanden, genügt eine Willenserklärung gegenüber einem Eigentümer.

Mit der Modernisierung des WEG ist es jedoch zu einer Vereinfachung der Vertretung durch den Verwalter gekommen.

Der Verwalter erhält nach dem modifizierten WEG eine nach außen unbeschränkte Vollmacht, sodass sich diesbezüglich für einen außenstehenden Vertragspartner keine Unklarheiten mehr ergeben. Früher gab es einen enumerativen Katalog in § 27 WEG a. F. (alte Fassung). Jetzt ist im neuen § 27 WEG geregelt:

„Der Verwalter ist gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet, die Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu treffen,

1. die untergeordnete Bedeutung haben und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen oder
2. zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines Nachteils erforderlich sind.

Abs. 2: Die Wohnungseigentümer können die Rechte und Pflichten nach Abs. 1 durch Beschluss einschränken oder erweitern."

Jetzt gibt es jedoch auch Fälle, da muss die Gemeinschaft gegenüber dem Verwalter tätig werden. § 9 b Abs. 2 WEG regelt die Vertretung der Gemeinschaft gegenüber dem Verwalter, wenn er von der Vertretung der Gemeinschaft

gemäß § 181 BGB ausgeschlossen ist. § 181 BGB behandelt das sogenannte In-sich-Geschäft. Der Paragraph besagt: Ein Vertreter kann, soweit nicht ein anderes ihm gestattet ist, im Namen des Vertretenden mit sich im eigenen Namen oder als Vertreter eines Dritten ein Rechtsgeschäft nicht vornehmen, es sei denn, dass das Rechtsgeschäft ausschließlich in Erfüllung einer Verbindlichkeit besteht.

Das heißt nichts anderes, als dass ein Verwalter nicht einfach als Vertreter der Wohnungseigentümergeinschaft mit sich selbst als Verwalter beispielsweise eine „Gehaltserhöhung“ beschließen kann.

Wenn es nun zu solchen Fällen kommt, in denen der Verwalter von der Vertretung ausgeschlossen ist, ist der Vorsitzende des Beirates der Vertreter der Gemeinschaft gegenüber dem Verwalter. Es kann aber auch ein Eigentümer zur Vertretung ermächtigt werden.

Das populäre Beispiel ist der Abschluss des Verwaltervertrags. Dieser besteht ja zwischen der Eigentümergemeinschaft und dem Verwalter. Diesbezüglich erfolgt aber durch das neue Recht eine Klarstellung. Bisher war nur die Gemeinschaft zu einer Abmahnung des Verwalters befugt. Dies war dem einzelnen Eigentümer nicht möglich, weil ja gerade, wie eben ausgeführt, die Eigentümergemeinschaft Vertragspartnerin des Verwalters ist. Will ein einzelner Eigentümer eine Abmahnung gegenüber dem Verwalter aussprechen, so benötigt er dazu einen Beschluss der Gemeinschaft, wenn er selbst tätig werden möchte.

Auch in Prozessen gegen den Verwalter, wenn es z. B. um Beendigung des Verwaltervertrags und um die Herausgabe von Verwaltungsunterlagen geht, ist erst einmal nur die Gemeinschaft anspruchsberechtigt.

Aus § 43 Abs. 2, Nr. 3 WEG wird jetzt aber hergeleitet, dass der Verwaltervertrag ein Vertrag mit Schutzwirkung zugunsten Dritter, nämlich mit Schutzwirkung für die Wohnungseigentümer ist. So hat auch der einzelne Eigentümer als Gemeinschaftsmitglied einen unmittelbaren Schadenersatzanspruch gegenüber dem Verwalter.

Die Vertretungsregelung im Außenverhältnis ist also weitreichend. Die Vollmacht, die § 9 b Abs. 1, Satz 1 WEG-E hervorbringt, umfasst alle Rechtsgeschäfte der Wohnungseigentümergeinschaft, Ausnahmen sind Grundstückskauf- und Darlehensverträge.

Die Wohnungseigentümer können zwar die Rechte und Pflichten des Verwalters einschränken, dies wirkt aber nur im Innenverhältnis. Die Vollmacht des Verwalters kann nach außen auch nicht mittelbar eingeschränkt werden, z. B. dass der Verwalter bestimmte Geschäfte nur mit einer Zustimmung des Verwaltungsbeirates vornehmen kann. Es ist aber natürlich immer noch so, dass der Verwalter sich schadenersatzpflichtig machen kann, wenn er sich über seine Pflichten im Innenverhältnis hinwegsetzt.

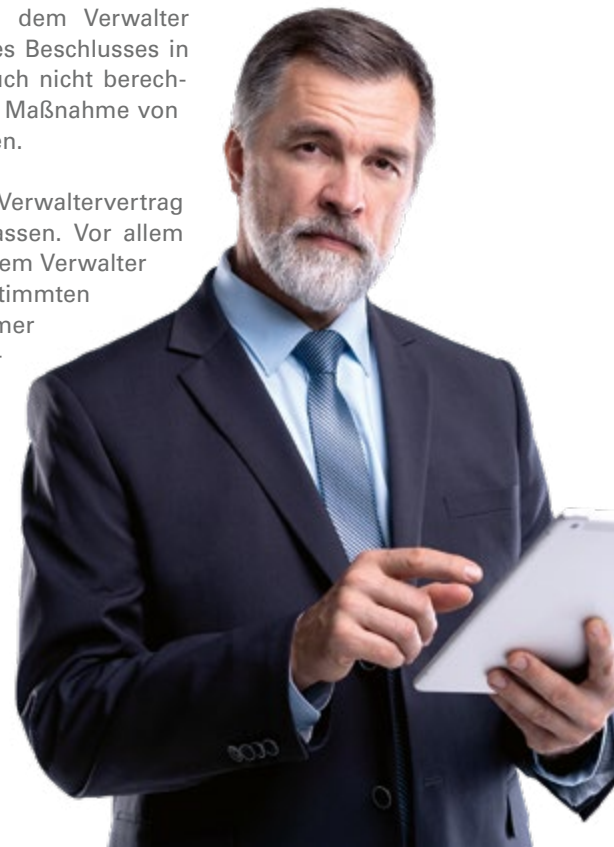
Es gibt so für den jeweiligen Vertragspartner der WEG keine Probleme mehr, wenn der Verwalter für die Gemeinschaft auftritt und in ihrem Namen Verträge schließt. Es ist sogar jetzt möglich, dass ein Eigentümer als Notverwalter einschreiten kann. Jeder Wohnungseigentümer kann ohne Zustimmung der Übrigen eine Notmaßnahme treffen, die zur Abwendung eines Schadens am Gemeinschaftseigentum notwendig ist. Dies ist in § 18 Abs. 3 WEG-E festgehalten.

Im Innenverhältnis gestattet das neue Gesetz einen gewissen Spielraum für die Vertretungsregelungen durch Beschluss. Durch Beschluss können die Eigentümer bestimmte Aufgaben und Befugnisse auf den Verwalter übertragen oder aber auch seine gesetzlichen Aufgaben und Befugnisse beschränken.

Es soll auch möglich sein, bestimmte Maßnahmenkataloge oder einzelne Handlungen von der Zustimmung eines Wohnungseigentümers, des Verwaltungsbeirates oder eines Dritten abhängig zu machen.

Der Gesetzgeber hat mit § 27 WEG nunmehr die Möglichkeiten des Verwalters sehr erweitert. Der Grund war einfach eine Vereinfachung des Geschäftsverkehrs. Es ist klargestellt, dass der Verwalter, insbesondere nicht berechtigt, sondern auch verpflichtet ist, Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung durchzuführen, über die eine Beschlussfassung nicht geboten ist. Diese Pflicht besteht gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft. Der einzelne Wohnungseigentümer kann dem Verwalter nicht auf Durchführung eines Beschlusses in Anspruch nehmen, er ist auch nicht berechtigt, die Durchführung einer Maßnahme von ihm als Einzelner zu verlangen.

FAZIT Es lohnt sich, den Verwaltervertrag entsprechend genau abzufassen. Vor allem ist aber ein Beschluss, der dem Verwalter die Durchführung einer bestimmten Maßnahme untersagt, immer möglich. Die Eigentümerversammlung darf nämlich mit einem entsprechenden Beschluss nach § 27 Abs. 2 WEG die Rechte und Pflichten des Verwalters aus § 27 Abs. 1 WEG im Innenverhältnis ohne weiteres beschränken. Ein Verbot, eine bestimmte Maßnahme durchzuführen, kann die Eigentümerversammlung auch aussprechen.



Im nächsten Teil

werden wir insbesondere die Bestellung und Abberufung des Verwalters behandeln. Weiterhin wird auf die Stärkung des Verwaltungsbeirates eingegangen.

SCHADENBEISPIELE

Januar 2021

1

Kein Räumungsschutz zur Wohnungssuche

Vermieterin Andrea R. ist Mitglied im Landesverband Haus und Grund Niedersachsen und Eigentümerin einer Drei-Zimmer-Wohnung. Diese wird von Mieterin Bianca N. gemeinsam mit ihren Kindern bewohnt. Als Andrea R. das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs kündigt, beantragt Bianca N. Räumungsschutz beim zuständigen Amtsgericht. Es stelle für sie und ihre Kinder eine unbillige Härte dar, die Wohnung räumen zu müssen, weil sie noch keine neue Wohnung gefunden habe. Zudem besuchten ihre Kinder eine in der Nähe gelegene Schule. Das Gericht lehnt den Antrag der Bianca N. mit

der Begründung ab, Räumungsschutz allein zur Ermöglichung der Wohnungssuche werde nicht gewährt. Auch die familiäre Situation der alleinerziehenden Mutter mit schulpflichtigen Kindern begründe noch keine unbillige Härte, denn solche Probleme aufzufangen, sei grundsätzlich Aufgabe des Staates, nicht des Vermieters.

Nachdem sie im Verfahren unterlegen ist, muss Bianca N. die Verfahrenskosten in Höhe von insgesamt 4.793 Euro einschließlich der von ROLAND Rechtsschutz in Höhe von 1.960 Euro verauslagten Kosten tragen.

2

Fristlose Kündigung wegen Taubenfütterung

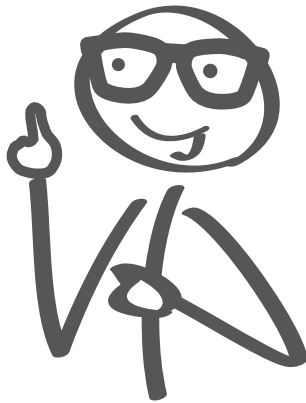
Werner A. ist Mitglied im Landesverband Haus und Grund Niedersachsen. Er vermietet ein Mehrfamilienhaus an insgesamt 13 Parteien. Von mehreren Nachbarn erfährt er, dass Mieterin Anna T. regelmäßig Tauben auf ihrem Balkon füttere. So locke sie regelmäßig mehrmals täglich bis zu 30 Tauben mit Futter an, die sich dann auf ihrem Balkon und um das Haus herum tummeln.

Nachdem Anna T. einer Abmahnung und der Aufforderung, die Taubenfütterung zu unterlassen, keine Folge leistet, kündigt Werner A. den Mietvertrag fristlos. Hiergegen widerspricht Anna T. und erhebt Klage.

Das Amtsgericht folgt dem Antrag des Werner A. Die fristlose Kündigung sei gerechtfertigt, da die regelmäßige Taubenfütterung eine erhebliche Pflichtverletzung darstelle und der Hausfrieden nachhaltig gestört werde. Anna T. muss die Wohnung räumen.

Da Anna T. den Prozess verloren hat, muss sie auch die Kosten des Rechtsstreits tragen, die ROLAND Rechtsschutz bereits für Werner A. in Höhe von 3.340 Euro verauslagt hat.





3

Pflanzenfreundlicher Mieter

Renate S. ist Mitglied im Landesverband Haus und Grund Niedersachsen. Sie ist Eigentümerin einer Wohnung mit Loggia, die Mieter Andreas G. bewohnt. Andreas G. ist Gärtner und ein ausgesprochener Pflanzenfreund. So hat er seine Loggia nicht nur mit diversen Blumenkübeln ausgestattet, sondern auch einen Ahorn-Baum angepflanzt. Nachdem dieser über die Jahre zu einem stattlichen Baum herangewachsen ist, so dass Andreas G. ihn sogar mit Ketten an der Hauswand sichern muss, reicht Renate S. Klage auf Beseitigung des Baumes ein. Dieser stelle zwischenzeitlich eine Gefahr für die Nachbarschaft dar und beeinträchtige optisch das Erscheinungsbild des gesamten Gebäudes.

Das Amtsgericht schließt sich der Ansicht von Renate S. an und verurteilt Andreas G. dazu, den Baum zu entfernen. Nach Ansicht des Gerichts stellt ein Baum keine geeignete Balkonbepflanzung dar und unterfällt somit nicht dem üblichen Mietgebrauch. Auch in der Berufungsinstanz hat Andreas G. keinen Erfolg.

Andreas G. muss nun den Baum vom Balkon entfernen und zudem die Kosten des Rechtsstreits in Höhe von 1.210 Euro tragen, die ROLAND Rechtsschutz für Renate S. bevorschusst hat.



**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

PERSÖNLICH.



**Thomas Leipner
Immobilienmakler**

05121 – 92 89 0 89

Osterstraße 55 - Hildesheim
info@leipner-immobilien.de



Wahlleistungsstation im
Helios Klinikum Hildesheim

Ihr Plus an Komfort und Service



Sie sind privat oder zusatzversichert oder wünschen sich als Selbstzahler während Ihres Klinikaufenthalts mehr Komfort? Wir bieten Ihnen auf unserer Wahlleistungsstation eine exklusive Unterbringung im Hotelambiente mit besonderem Service.

Ihre Unterkunft

Es erwarten Sie hochwertig ausgestattete Ein- und Zweibettzimmer mit modernen Bädern sowie eine exklusive Patientenlounge.

Ihr Wahlarzt

Sie können sich bei uns vom Chefarzt oder einem Stellvertreter behandeln lassen.

Sprechen Sie uns an:

Wahlleistungsmanagement
T (05121) 894-5432
karin.dittrich@helios-gesundheit.de
www.helios-gesundheit.de/hildesheim



www.helios-gesundheit.de



DIE BETRIEBSKOSTEN-

ABRECHNUNG

Welche vertraglichen Vereinbarungen muss man festhalten?

Geschäftsstellenleiter Sebastian Graue weiß Bescheid.

Die klassischen Streitpunkte, die Vermieter und Mieter haben können, sind erfahrungsgemäß Mieterhöhungsverlangen und Betriebskostenabrechnungen. Das dürfte allgemein bekannt sein. Dabei ist die Betriebskostenabrechnung eigentlich so gut wie immer ein Zankapfel, der Streit auslöst.

Woher kommt das?

Das Problem ist zum einen, dass Vermieter Betriebskostenabrechnungen verfassen, die zwar sie selbst gut verstehen, der Mieter schon aber nicht mehr. Und wenn ein unabhängiger Dritter auf die Betriebskostenab-

rechnung schauen würde, würden sich für diesen noch mehr Fragen aufwerfen. Das ist aber das Problem der sogenannten formellen und materiellen Wirksamkeit der Betriebskostenabrechnung, die nicht Gegenstand dieses Artikels ist. Hier möchte ich Ihnen nahelegen, wie Sie die vertraglichen Vereinbarungen abzufassen haben, damit Sie problemlos eine Betriebskostenabrechnung erstellen oder auch einfach erstellen lassen können, die schlicht eine fundierte vertragliche Grundlage hat.

Als **Faustregel** habe ich immer die Anregung gegeben, sich zu merken, dass Betriebskosten regelmäßig wiederkehrende Kosten sind.

So ähnlich beschreibt das auch § 1 der Betriebskostenverordnung (BetrKV):

„Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen rund um das Grundstück laufend entstehen. Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers oder Erbbauberechtigten dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte; die Umsatzsteuer des Dritten darf nicht angesetzt werden.“

Kurz gesagt bedeutet das also: **Betriebskosten sind Kosten, die das Grundstück verursacht. Spontan fallen da einem z. B. die Grundsteuer oder die Straßenreinigung ein.**

Es gibt aber auch gerade im Wohnraumrecht Kosten, die man nicht umlegen darf.

Explizit gehören dazu vorerst einmal die Kosten, die den Mitgliedsbeitrag im Haus- und Grundeigentümergebiet Hildesheim e.V. ausmachen. Wenn Sie nicht ausdrücklich mit den Mietern gesondert vereinbaren, dass er diese Kosten, warum auch immer, für Sie tragen will, ist es nicht möglich den Mitgliedsbeitrag umzulegen.

Dieser ist zum einen ja gar nicht von § 1 der BetrKV gedeckt. Wie eben zitiert, sind das nur Kosten, die durch das Eigentum oder den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes entstehen. Unser Verein hat damit erst einmal nicht viel zu tun. Die Kosten der Mitgliedsbeiträge würde man ggf. eher zu den Verwaltungskosten zählen.

Hier ist das Gesetz aber auch ziemlich genau und besagt in Absatz 2: „Zu den Betriebskosten gehören nicht:

1. Die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit, die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und die Kosten der Geschäftsführung (Verwaltungskosten).

2. Die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauches aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen (Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten). Also bitte merken, Betriebskosten sind nicht Verwaltungskosten oder Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten.“

Diese beiden Arten von Kosten muss der Vermieter selbst tragen.

Umlagefähige Betriebskosten sind wirklich nur die in § 2 Nr. 1 bis 16 aufgeführten Positionen. § 2 der BetrKV beschreibt diese wortwörtlich, es lohnt sich also ein Blick in das Gesetz.

Auch Nr. 17, die sonstigen Betriebskosten, können umgelegt werden. Diese müssen aber gesondert und explizit auch im Mietvertrag genannt werden.

Die Betriebskostenverordnung haben wir in dieser Zeitschrift einmal abgebildet, hier finden Sie den eben zitierten § 1 der Betriebskostenverordnung wie auch die Aufstellung der Betriebskosten mit § 2.

Und das war's, die Betriebskostenverordnung besteht tatsächlich grundsätzlich nur aus zwei Paragraphen.

Das erleichtert aber, um zu den vertraglichen Verpflichtungen zurückzukehren, die Arbeit mit einem Mietvertrag.

Wie Sie in § 4 Nr. 2 unseres Musterformulars für Wohnraummietverträge entnehmen können, ist dort zu lesen:

„Neben der Miete werden anteilig sämtliche nachstehende Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung umgelegt. Auch wenn eine besondere Kennzeichnung der Umlage nicht erfolgt [...]“

Dieser Hinweis reicht an sich schon aus, um zu erklären, dass die Parteien auf die Betriebskostenverordnung verweisen bzw. Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung umlegen wollen.

Dazu sollte man natürlich darunter ankreuzen, dass man eine Vorauszahlung (jährliche Abrechnung) vereinbart. Dies ist aber auch wortwörtlich so im Vertragsformular genannt.

Keine Beschwerden bei der Nachzahlung. Alles richtig gemacht!





Darunter erscheinen dann unter den Positionen 2.1 bis 2.19 die Betriebskostenpositionen.

Hier bitte ausdrücklich keine Kreuze oder Nummern aufschreiben.

Wenn Sie damit anfangen, Kreuze hinter einzelne Positionen zu setzen oder z. B. die monatliche Vorauszahlung als Gesamtsumme in verschiedene Teilbeträge „aufzudröseln“ nageln Sie sich selbst fest.

Der Mieter kann so gesehen immer entsprechend vortragen, dass sie beide als Parteien nur die Betriebskostenumlage umlegen wollten, die auch entsprechend gekennzeichnet sind.

Wenn Sie z. B. dann nur ein Kreuz bei Grundsteuer, Beleuchtung, Straßenreinigung und Müllabfuhr gesetzt haben, dann haben Sie im Endeffekt lediglich 4 Positionen, die Sie umlegen können und gegenüber dem Mieter als Betriebskosten abrechnen.

Das ist natürlich viel zu wenig und unwirtschaftlich.

Also merken Sie sich bitte: Nichts bei den Betriebskosten ankreuzen!

Wo jedoch ein Eintrag erfolgen kann, ist bei der Art und Weise, wie einzelne Betriebskosten umgelegt werden. In fettgedruckten Buchstaben ist in der Mitte des Blattes zu lesen „Abweichend von den vorstehenden Regelungen wird vereinbart“.

Hier können Sie z. B. den Umlageschlüssel für Müllabfuhr, also die Position 2.10 Müllabfuhr, festlegen. Klassischerweise werden hier Personentage genommen.

Das **Gesetz** besagt, dass wenn keine ausdrücklichen vertraglichen Vereinbarungen getroffen sind, die Betriebskosten nach Wohnfläche umgelegt werden. Das ist natürlich bei der Position Müllabfuhr oder bei den Heizkosten nicht wirklich hilfreich. Wer beispielsweise eine große Wohnung hat und ein Sparfuchs ist, was Heizen und Strom angeht, muss dann im Endeffekt doch mehr bezahlen, als er verbraucht, da er auch den Verbrauch von anderen mit kleineren Wohnungen, die jedoch die Heizung immer voll aufdrehen, tragen muss.

Natürlich rechnet eigentlich so ziemlich jeder mittlerweile Heizung wie auch Wasser und Strom mit entsprechenden Verbrauchserfassungsgeräten ab. Bei der Müllabfuhr lohnt es sich, einfach nach Personentagen umzulegen. Das bildet eigentlich auch am besten den Müllverbrauch ab. Mehr Personen verbrauchen schließlich mehr Müll als eine einzelne Person.

Wenn Sie eine leerstehende Wohnung haben, dann ist trotzdem für diese Wohnung beispielsweise eine Person anzusetzen. Denn Leerstand hat der Vermieter zu tragen.

Letztendlich gilt es dann nur noch, sich bei den sonstigen Betriebskosten, Punkt 2.19, Gedanken zu machen. Dort sind schon viele Positionen eingetragen, die nicht in der Betriebskostenverordnung stehen, jedoch eigentlich auch Klassiker sind.

Es kommt aber immer, wie der Bundesgerichtshof so schön sagt, auf den Einzelfall an.

Wenn Sie in Ihrem Haus Besonderheiten haben wie z. B. eine eigene Brunnenanlage oder ähnliches, gehört hierhin, dass sich z. B. die entsprechenden Wartungskosten ebenfalls als sonstige Betriebskosten niederschlagen. Nur muss dies halt eben explizit ausdrücklich unter diesem Punkt festgehalten werden.

FAZIT

Wenn Sie im Mietverhältnis erreichen wollen, dass die Betriebskosten jährlich abgerechnet werden und der Mieter eine Vorauszahlung entsprechend leistet, haben Sie dies auch entsprechend vertraglich einfach anzukreuzen.

Keine Kreuze bei den einzelnen Betriebskostenpositionen machen oder einzelne Zahlen dahinterschreiben. Lediglich im Vertrag aufnehmen, wenn Betriebskostenpositionen nicht nach Wohnfläche umgelegt werden sollen, sondern z. B. nach Personentagen oder Wohneinheiten.

Im Endeffekt können Sie sich merken, dass Sie den Vertrag wie für einen unbekanntem Dritten schreiben. Es muss einfach verständlich aus den schriftlichen Vereinbarungen hervorgehen, was in Ihrem Mietverhältnis Sache ist und wie die Betriebskosten abgerechnet werden sollen. Den Rest übernimmt unser vorformuliertes Musterformular, das Sie insofern auch nicht mehr abändern müssen.



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!

Volksbank eG
Hildesheim-Lehrte-Pattensen



Architekturbüro
Dipl.Ing.
Andre Seidler

Bördestraße 3
31135 Hildesheim
Tel. 05121 - 698 72 55
info@architekt-seidler.de
www.architekt-seidler.de



Einzigartig - hochwertig - mieternah



**Wir planen und bauen Ihre renditestarke
Gewerbe- oder Wohnimmobilie**

KÜHN
SICHERHEIT

Sicherheits-Beratung

Haus für Sicherheit®
Osterstraße 40 | Hildesheim
www.kuehn-sicherheit.de

Wir bieten alle Bereiche der Sicherheit: von der besten Mechanik, der optimalen Videotechnik bis zur professionellen Brandmeldetechnik, Alarmanlagen mit Smart-Home-Anbindung. Selbstverständlich mit eigener 24h VdS-Notrufzentrale und zuverlässigem Wachdienst. Unsere Beratung ist kostenlos – ein Einbruch immer teuer!

Nutzen Sie den kostenlosen und unverbindlichen **Sicherheits-Check.**
Direkt bei Ihnen vor Ort – zuhause oder in Ihrem Unternehmen: **05121 930930**



Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV)

§ 1 Betriebskosten

(1) Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers oder Erbbauberechtigten dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte; die Umsatzsteuer des Dritten darf nicht angesetzt werden.

(2) Zu den Betriebskosten gehören nicht:
1. die Kosten der zur Verwaltung des Ge-

bäudes erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit, die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und die Kosten für die Geschäftsführung (Verwaltungskosten),

2. die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen (Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten).

§ 2 Aufstellung der Betriebskosten

Betriebskosten im Sinne von § 1 sind: **1. die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks**, hierzu gehört namentlich die Grundsteuer;

2. die Kosten der Wasserversorgung,

hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe;

3. die Kosten der Entwässerung, hierzu gehören die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe;

4. die Kosten

a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage, hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder

anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung oder

b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage, hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der Überwachung sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums oder

c) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a, hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Buchstabe a oder

d) der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten,

hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage, die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionschutzgesetz;

5. die Kosten

a) des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage, hierzu gehören die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berück-

sichtigt sind, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend Nummer 4 Buchstabe a oder

b) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a, hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a oder

c) der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten, hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im Innern der Geräte sowie die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft;

6. die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen

a) bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, oder

b) bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Nummer 4 Buchstabe c und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, oder

c) bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe d und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;

7. die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Reinigung der Anlage;

8. die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung, zu den Kosten der Straßenreinigung gehören die für die öffentliche Straßenreinigung zu entrichtenden Gebühren und die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen; zu den Kosten der Müllbeseitigung gehören namentlich die für die Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren, die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen, die Kosten des Betriebs von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen sowie des Betriebs von Müllmengenerfassungsanlagen einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung;

9. die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung, zu den Kosten der Gebäudereinigung gehören die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzugs;

10. die Kosten der Gartenpflege, hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen;

11. die Kosten der Beleuchtung, hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen;

12. die Kosten der Schornsteinreinigung, hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach Nummer 4 Buchstabe a berücksichtigt sind;

13. die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung, hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- sowie sonstige Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug;

14. die Kosten für den Hauswart, hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer oder Erbbauberechtigte dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft; soweit Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach den Nummern 2 bis 10 und 16 nicht angesetzt werden;

15. die Kosten

a) des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft oder das Nutzungsentgelt für eine nicht zu dem Gebäude gehörende Antennenanlage sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweitersendung entstehen, oder

b) des Betriebs der mit einem Breitbandnetz verbundenen privaten Verteilanlage; hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchstabe a, ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandanschlüsse;

16. die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der Einrichtungen, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit sowie die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;

17. sonstige Betriebskosten, hierzu gehören Betriebskosten im Sinne des § 1, die von den Nummern 1 bis 16 nicht erfasst sind.

PACKEN WIR'S AN

Aus dem Frühjahrsputz kann auch schnell ein ganzes Modernisierungsvorhaben werden – gerade in Corona-Zeiten. Wir betrachten beliebte Baustellen.

Eine Dampfkabine mit integriertem Duschplatz kann auch unter die Dachschräge eingepasst werden



Im Frühjahr werden Modernisierungsprojekte rund um Haus und Wohnung in Angriff genommen. Die Corona-Pandemie könnte diese "Tradition" noch verstärken: Wer mehr als sonst zu Hause ist, denkt intensiver über Sanierungs- und Verschönerungsmaßnahmen nach. Unser Special beschäftigt sich mit Rollläden, mit dem Dachgeschoss und zweimal mit dem Badezimmer.

Frühjahrskur für die Rollläden

Auch an Rollläden hinterlässt der Winter seine Spuren. Auf den Sonnenschutzsystemen hat sich jede Menge Schmutz angesammelt, der im Frühjahr beseitigt werden sollte, um die Lebensdauer zu verlängern. Nun bietet sich auch die Gelegenheit für die regelmäßige Wartung von Führungs-

schienen, Dichtungen und Co. – oder der Austausch mit neuen Modellen etwa von Schanz. Unter www.rollladen.de gibt es mehr Informationen. Umfassend gepflegt helfen die Beschattungslösungen in den Sommermonaten in den Innenräumen, einen kühlen Kopf zu bewahren. Wer möchte, kann den Frühjahrscheck auch nutzen, um die Steuerung der Rollläden zu automatisieren – und damit seinen persönlichen Wohnkomfort erhöhen.

Mehr Wohnfläche schaffen: Raumreserve unterm Dach

Man möchte ein Homeoffice einrichten oder benötigt ein zusätzliches Kinderzimmer – aber weiß nicht, wo. Häufig verbirgt sich wertvoller, aber bisher ungenutzter Wohnraum unter dem Dach. Mit einem Aus-

bau des Dachgeschosses lassen sich viele Häuser deutlich aufwerten. Das gilt vor allem dann, wenn man den Raumgewinn mit einer Dachdämmung kombiniert. Für Planung und Ausführung finden Hausbesitzer professionelle Unterstützung im Holzfachhandel und bei Zimmerer- und Dachdeckerbetrieben. Bei einer Dachaufstockung sind eine Baugenehmigung sowie eine fachmännische Planung und Umsetzung zwingend erforderlich. Mehr Infos und Tipps gibt es unter www.holzvomfach.de. Hausbesitzer können dabei von staatlichen Fördertöpfen über die KfW oder von attraktiven steuerlichen Vorteilen profitieren. Oft ist dafür eine Antragstellung notwendig, bevor die Arbeiten beginnen.

Im eigenen Dampfbad zur Ruhe kommen

Wenn der Alltag anstrengend ist, freuen sich viele Menschen, wenn sie abends zur Ruhe kommen können. Richtig gut geht das in einem Dampfbad mit integriertem Duschplatz. Hier entspannt man in einem feinen, warmen Nebel, der sich sanft auf die Haut legt. Bei einem tiefen Atemzug gibt dezent aromatisierte Luft neue Kraft. In den Genuss eines solchen Dampfades kann man auch zu Hause kommen. Mit einem Nachrüstbausatz lässt es sich in bereits fertig eingerichteten Badezimmern einbauen.

Mehr Platz unterm Dach schaffen: Die Profis aus dem Zimmerer- und Dachdeckerhandwerk können zu den Möglichkeiten eines Ausbaus beraten und den Umbau fachkundig realisieren.



Die Serie Multistar Steam von Schedel etwa bietet vorgefertigte, modulare Dampfkabinen mit Duschplatz in individuellen Größen und Formen – ob eckig oder geschwungen, schlicht oder aufwendig und sogar in eine Dachschräge eingepasst. Unter www.schedel-badinnovation.de gibt es dazu eine kostenlose Infobroschüre zum Download.

Mehr Wertschätzung für das WC

Der Gang aufs WC gehört zu den Grundbedürfnissen des Menschen. Dennoch wird der Toilette oftmals wenig Beachtung geschenkt. In vielen Bädern führt eine einfache Keramik ein Schattendasein neben einer imposanten Wasserfallduche und einem großzügigen Waschplatz. Doch seit einigen Jahren setzen sich Dusch-WCs vermehrt in deutschen Badezimmern durch. Diese Intimhygiene mit Wasser ist in asiatischen und arabischen Ländern längst Alltag. Aus guten Gründen: Die Reinigung mit einem sanft perlenden, wohltemperierten Wasserstrahl bringt ein gutes Stück Wellness in jedes WC. Moderne Dusch-WCs, etwa aus der Serie AquaClean von Geberit, besitzen einen Duscharm, der auf Wunsch ausfährt und den Intimbereich mit einem angenehm temperierten Wasserstrahl säubert. Unter www.blog.geberit-aquaclean.de gibt es mehr Infos und Testmöglichkeiten.

Die Reinigung mit einem sanften Wasserstrahl macht aus dem Bedürfnis Toilettengang ein echtes Wellness-Erlebnis.



KEIN CORONA- DÄMPFER

Eine aktuelle Analyse der Angebotsmieten von Wohnungen (40 bis 120 m²) in 80 deutschen Großstädten zeigt, dass die Mieten in Großstädten auch im Krisenjahr 2020 gestiegen sind – und das um bis zu 12 Prozent.

Wohnen wurde auch 2020 vielerorts teurer: In 67 von 80 untersuchten Städten steigen die Mieten im Vergleich zum Vorjahr

Im Krisenjahr 2020 lässt sich am Wohnungsmarkt keine Trendwende beobachten. Die anhaltende Corona-Pandemie hat keine merklichen Auswirkungen auf die Angebotsmieten: In über vier Fünftel der Großstädte steigen die Quadratmeterpreise von Wohnungen mit 40 bis 120 Quadratmetern im abgelaufenen Jahr weiter. Das zeigt ein Vorjahresvergleich von immowelt für 80 deutsche Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern. Auch in der teuersten Stadt München klettert das Mietniveau weiter: Der Quadratmeterpreis erhöht sich um zwei Prozent auf 18,60 Euro im Median.

Millionenstädte verteuern sich weiter

In anderen bereits hochpreisigen Metropolen wird das Wohnen ebenso teurer. In Köln steigt das Preisniveau bei Neuvermietungen um sechs Prozent auf 11,50 Euro, in Hamburg um drei Prozent auf 12,10 Euro. Noch teurer ist es in Berlin, wo Mietwohnungen für 12,50 Euro pro Quadratmeter angeboten werden. Die Hauptstadt ist jedoch ein Sonderfall, denn dort soll der im Februar 2020 eingeführte Mietendeckel eigentlich einen weiteren Anstieg verhindern. Bestandswohnungen werden in der Tat günstiger, aber das Angebot schrumpft. Obendrein klettern die Mieten in unregulierten Neubauten (Baujahr ab 2014) nun umso stärker, wie eine immowelt Auswertung aus dem November zeigt. Über das ganze Angebot betrachtet wachsen die Angebotsmieten daher auch in Berlin um fünf Prozent.

Bis zu 12 Prozent: heftige Zuwächse im Umland von Stuttgart

Die höchsten Anstiege verzeichnen Reutlingen mit zwölf Prozent (10,30 Euro) und Pforzheim mit neun Prozent (8,50 Euro). Beide sind nur knapp über der Marke von 100.000 Einwohnern, aber einerseits wirtschaftlich prosperierende Städte und andererseits unweit des Ballungsraums Stuttgart. In der Landeshauptstadt stieg der Preis auf 13,60 Euro (+3 Prozent). Reutlingen und Pforzheim waren schon immer auch für Pendler attraktiv. Diese Attraktivität dürfte angesichts steigender Home-Office-Quoten sogar noch steigen, da Wohnungssuchende mit Option auf Heimarbeit auch weitere Wege nicht scheuen, wenn sie nicht mehr täglich pendeln müssen. Der Einzugsbereich von großen Ballungsräumen könnte so noch größer werden. Denn derzeit gilt: Hochpreisig ist und bleibt es vor allem dort, wo große Zentren von überregionaler Bedeutung in unmittelbarer Nähe sind: In Mainz steigt das Niveau auf 12,10 Euro (+5 Prozent), in Offenbach am Main auf 11,10 Euro (+5 Prozent) – beide sind bei Frankfurt am Main (14,60 Euro). In Augsburg macht sich bei 10,70 Euro (+7 Prozent) auch die Nähe zu München bemerkbar.

Eine verhaltene Entlastung auf dem Wohnungsmarkt stellt sich derzeit vor allem in kleineren Universitätsstädten ein. Eine Entwicklung, die sich bereits im ersten Halbjahr 2020 in einer immowelt-Auswertung angedeutet hatte. Weil es wegen Corona

weniger Präsenzveranstaltungen an Hochschulen gibt, sind weniger Studenten auf der Suche nach einer Bleibe. Ein leichter Rückgang der Angebotsmieten von drei Prozent ist in Heidelberg (11,60 Euro) und Erlangen (10,60 Euro) zu beobachten. In Münster sinkt das Niveau im Vorjahresvergleich um vier Prozent auf 10 Euro. Über 25.000 Studierende sind in Potsdam eingeschrieben. Nach zuletzt starken Anstiegen, auch wegen der Nähe zu Berlin, pendelt sich das Niveau mit einem Rückgang von fünf Prozent derzeit bei 9,90 Euro ein – ein Grund dürfte auch das Ausbleiben von Studienanfängern auf Wohnungssuche sein.

Im Osten weiterhin günstiges Niveau

Höhere Preise bei Neuvermietungen müssen auch Wohnungssuchende in Großstädten in Ostdeutschland bezahlen, allerdings bleibt das Niveau im deutschlandweiten Vergleich weiterhin niedriger. Leipzig und Dresden sind beliebte und boomende Städte, trotzdem finden Mieter noch Wohnraum zu Preisen von unter 8 Euro pro Quadratmeter: In Dresden werden im Median 7,70 Euro verlangt – drei Prozent mehr als 2019. Leipziger müssen bei Neuvermietung im Mittel 7,00 Euro (plus drei Prozent) für den Quadratmeter zahlen. Ein Ausreißer im Osten ist Jena: Dort steigt das Preisniveau auf 9,30 Euro und ist damit zwei Prozent höher als 2019. In der Vergangenheit sorgten dort vor allem die vielen Studierenden für eine große Nachfrage nach Wohnraum und gehobene Mieten. Trotz Corona scheint das Niveau in der thüringischen Stadt derzeit noch nicht ausgereizt.

Leichte Entspannung in kleineren Hochschulstädten, weiterhin günstiges Preisniveau für Mieter in ostdeutschen Städten

Berechnungsgrundlage

Datenbasis für die Berechnung der Mietpreise in 80 deutschen Städten über 100.000 Einwohner waren auf immowelt.de inserierte Angebote. Die Preise sind jeweils Angebots-, keine Abschlusspreise. Dabei wurden ausschließlich Angebote berücksichtigt, die vermehrt nachgefragt wurden. Die Preise geben den Median der in den Jahren 2019 und 2020 auf immowelt.de angebotenen Wohnungen (40 bis 120 Quadratmeter) wieder. Der Median ist der mittlere Wert der Angebotspreise. Bei den Mietpreisen handelt es sich um Nettokaltmieten bei Neuvermietung.

KOLLEKTIVES WANDELN DURCH KUNST UND KULTUR

2021 sollen die Hildesheimer Wallungen an
ganzen drei Wochenenden im Juli stattfinden.



Die Hildesheimer Wallungen sind bereits seit 2009 fest im Veranstaltungskalender Hildesheims verankert und auch 2021 ist es wieder soweit: Das alle zwei Jahre stattfindende Kulturfestival steht vor der Tür und die Pläne für eine Pandemie-taugliche Ausgabe des atmosphärischen Wandelgangs der Künste laufen bereits seit Monaten auf Hochtouren. So steht inzwischen fest: Die Hildesheimer Wallungen werden dieses Jahr sogar an gleich drei Wochenenden im Juli stattfinden, um den Besucheransturm aufzuteilen und so für ein sicheres und Corona-konformes Festival zu sorgen. Jeweils am 3. und 4., dem 10. und 11. sowie dem 17. und 18. Juli wird die regionale Kulturszene Hildesheims laut, bunt und aktiv und erweckt die Wallanlagen sowie Kirchen und Plätze zum Leben.

Traditionell beginnen die Hildesheimer Wallungen samstags als aufregendes, multikulturelles Flanierfest, mit zahlreichen Bühnen, versteckten Oasen und überraschenden Attraktionen zum Entdecken, die zum Staunen und Verweilen einladen. Mit Anbruch der Dämmerung geht das Festival über in eine poetische Party der besonderen Art: Die „Leise Nacht der Kultur“ wird auch in diesem Jahr stattfinden und zu intimen Konzerten im lauschigen Dunkel einladen. Funkelnde Lichter verwandeln die historischen Gemäuer Hildesheims in eine märchenhafte Kulisse, die man so schnell nicht wieder vergisst. Nachtschwärmer werden außerdem in der Silent Disco mit Kopfhörern unbeschwert bis zum Sonnenaufgang tanzen können.

Entspannt geht das Programm der Hildesheimer Wallungen am Sonntagvormittag weiter. Bis in den frühen Abend unterhalten zahlreiche kreative Angebote, Märkte und Konzerte die ganze Familie. Gemeinsam kann man es sich bei einem Picknick im Park gemütlich machen und ferner Musik lauschen oder einfach nur das bunte Treiben genießen.

Ein Festival zum Mitgestalten

Aktuell wird am Programm und der Gestaltung der Hildesheimer Wallungen gefeilt und getüftelt. Egal, ob Theater, Schauspiel, Lesungen, Poesie, Performance, Workshops, Lichtkunst, Installationen oder Walking Acts – bei dem vielseitigen Kulturfestival der kleinsten Großstadt Niedersachsens sind alle Spielarten der Freien Kunst und Kultur willkommen und das Postfach für Bewerbungen steht offen. „Wir sind ein Festival zum Mitgestalten“, betont Festivalleiter Stefan Könnike, „jetzt ist die Ausschreibung

auf unserer Website veröffentlicht. Wir freuen uns, wenn sich wieder eine große Vielfalt von Kulturschaffenden aus der Region, aber auch überregionale und internationale KünstlerInnen bei den Wallungen einbringt.“

Darüber hinaus sind natürlich nicht nur Kulturschaffende gefragt – auch Gruppen und Institutionen sind aufgerufen, als „Gastgeber“ eine Location oder einen Spielort zu gestalten. Wie wäre es beispielsweise mit einer tropischen Beach-Bar am Hohen Wall oder einem Open-Air-Filmpalast am Kalenberger Graben? Schließlich verleihen erst dieses Ideenreichtum und die Kreativität der Mitgestalter den Orten ihren Funken Magie: „Diese lebendige Mischung zwischen Bands auf der Bühne, illuminiertes Landschaft und überraschenden Begegnungen am Wegesrand macht die Hildesheimer Wallungen schließlich aus“, so Könnike weiter.

Zusätzlich zu eindrucksvollen Locations, einem bunten Kulturprogramm und einer besonderen Atmosphäre kommen zahlreiche Buden, die mit außergewöhnlicher Kulinarik den Gaumen verwöhnen. Auch hier sind dem Einfallsreichtum keine Grenzen gesetzt. „Wir freuen uns schon auf die eingehenden Bewerbungen“, sagt Christian Kock, Verantwortlicher für das Programm der Wallungen, „schließlich lassen wir uns gerne überraschen.“

Bewerbungen zum Mitgestalten können noch bis zum 28. Februar eingereicht werden – also besser keine Zeit mehr verlieren.

Der Vorverkauf für die 7. Ausgabe der Hildesheimer Wallungen startete bereits am 10. Dezember und das Kartenkontingent für die drei Juli-Wochenenden ist in diesem Jahr aufgrund der Pandemie-Anforderungen begrenzt. Schnell sein lohnt sich also. Wie gewohnt sind die Festivaltickets für das ganze Wochenende gültig – somit kann man samstags von Location zu Location flanieren, anschließend die Nacht durchfeiern und das Festival sonntags mit Ruhe und Gemütlichkeit bei einem Spaziergang durch die Wallanlagen und mit kulinarischen Köstlichkeiten ausklingen lassen.

Hildesheimer Wallungen 2021

3. + 4., 10. + 11., 17. + 18. Juli

Tickets sind sowohl online als auch bei der Tourist-Information erhältlich.

Weitere Infos zur Bewerbung sowie Tickets finden sich unter www.hildesheimer-wallungen.de. Das Festival wird von der Interessengemeinschaft Kultur Hildesheim e. V. veranstaltet.



SAUERKRAUT-SALAT

MIT GRATINIERTEM ZIEGENKÄSE

Für 4 Personen

1 Dose mildes Weinsauerkraut
(850 ml)

je 1 rote und gelbe
Paprikaschote

4 EL Olivenöl

200 g Zuckerschoten

4 Stücke Ziegenkäse
(Camembert, à 100 g)

2-3 EL Weißweinessig

1-2 TL Honig

Salz

frisch gemahlener Pfeffer

1 EL Sonnenblumenkerne

Zubereitung

Paprikaschoten halbieren, putzen, waschen, in Streifen schneiden und mit dem Sauerkraut ca. 5 Minuten in 2 EL erhitztem Öl dünsten. Zuckerschoten waschen, putzen und halbieren oder in Scheiben schneiden.

Den Ziegenkäse in Scheiben schneiden und in einer Gratinform im vorgeheizten Backofen bei 200 °C (Umluft 180 °C) etwa fünf bis zehn Minuten goldbraun überbacken.

Essig, restliches Öl und Honig verrühren und mit Salz und Pfeffer würzen.

Das Dressing mit der Sauerkrautmischung und den Zuckerschoten vermischen und auf tiefen Tellern anrichten. Den Ziegenkäse darauf geben, mit Sonnenblumenkernen bestreuen und servieren. Dazu schmeckt frisches Landbrot.

Wir wünschen guten Appetit!



**HILDESHEIMER
AUGENZENTRUM**

Scharf sehen ohne Brille

Ein neues Lebensgefühl



AUGENLASERN

Korrektur von Kurz-/Weitsichtigkeit
und Hornhautverkrümmung

- Femto-LASIK ohne Skalpelli
- Computergesteuerte Laserkombination
- Höhere Präzision und geringeres Risiko
- Schnellerer Heilungsprozess
- Komfortabler für den Patienten



GRAUER STAR

Moderne Laser-Operation für
höchste Präzision und Sicherheit

- Spezial-Computerlaser statt Skalpelli
- Komfortabler und schonender
- Bessere und schnellere Wundheilung
- Moderne Multifokallinsen für größere Unabhängigkeit von der Lesebrille

Hildesheimer Augenzentrum am St. Bernward Krankenhaus

Lehrkrankenhaus der Universität Göttingen



0800 / 5 66 77 88

gebührenfrei

www.hildesheimer-augenzentrum.de



Vinzentinum am St. Bernward Krankenhaus · Langelinienwall 7 · 31134 Hildesheim

Leitender Arzt: Ralph Herrmann · Facharzt für Augenheilkunde



Ralph Herrmann

RANGEZOOMT

Hildesheim unter der Lupe

Ausgabe 6/2020



Wie gut kennen Sie Hildesheim? Woher stammt diese Aufnahme?

Haben Sie das Motiv der letzten Ausgabe erkannt? Abgebildet haben wir den Turm am Chor der ehemaligen Franziskanerkirche St. Martini, die heute Teil des Roemer- und Pelizaeus-Museums ist. Das Museum ist weltweit bekannt für seine bedeutende Altägyptensammlung und die zweitgrößte Sammlung chinesischen Porzellans in Europa.

Welches Objekt zeigen wir in dieser Ausgabe?

Wissen Sie, wo sich das oben gezeigte Mütze-Kapuze-Duo befindet und wie es genannt wird? Dann senden Sie uns Ihren Lösungsvorschlag bitte per E-Mail mit dem Betreff „Rätsel 01/2021“ bis zum 31. März 2021 an info@hug-hildesheim.de. Unter allen Einsendungen verlosen wir drei Mal das aktuelle Studioalbum des deutschen Jazz-Superstars Till Brönner „On Vacation“. Viel Glück!



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

Telefonberatung
tägl. zwischen 11 Uhr und 12.30 Uhr

Persönliche Beratung
nach Terminvereinbarung



Helios Klinikum Hildesheim

Von uns ins Leben.



Geburtsklinik

Helios Klinikum Hildesheim
Senator-Braun-Allee 33
31135 Hildesheim

Tel. 05121 / 890

Wir helfen Ihnen...



Bei uns sind sie in guten Händen!



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

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

E-Mail: info@hug-hildesheim.de | Internet: www.hug-hildesheim.de

Osterstraße 34 | 31134 Hildesheim