

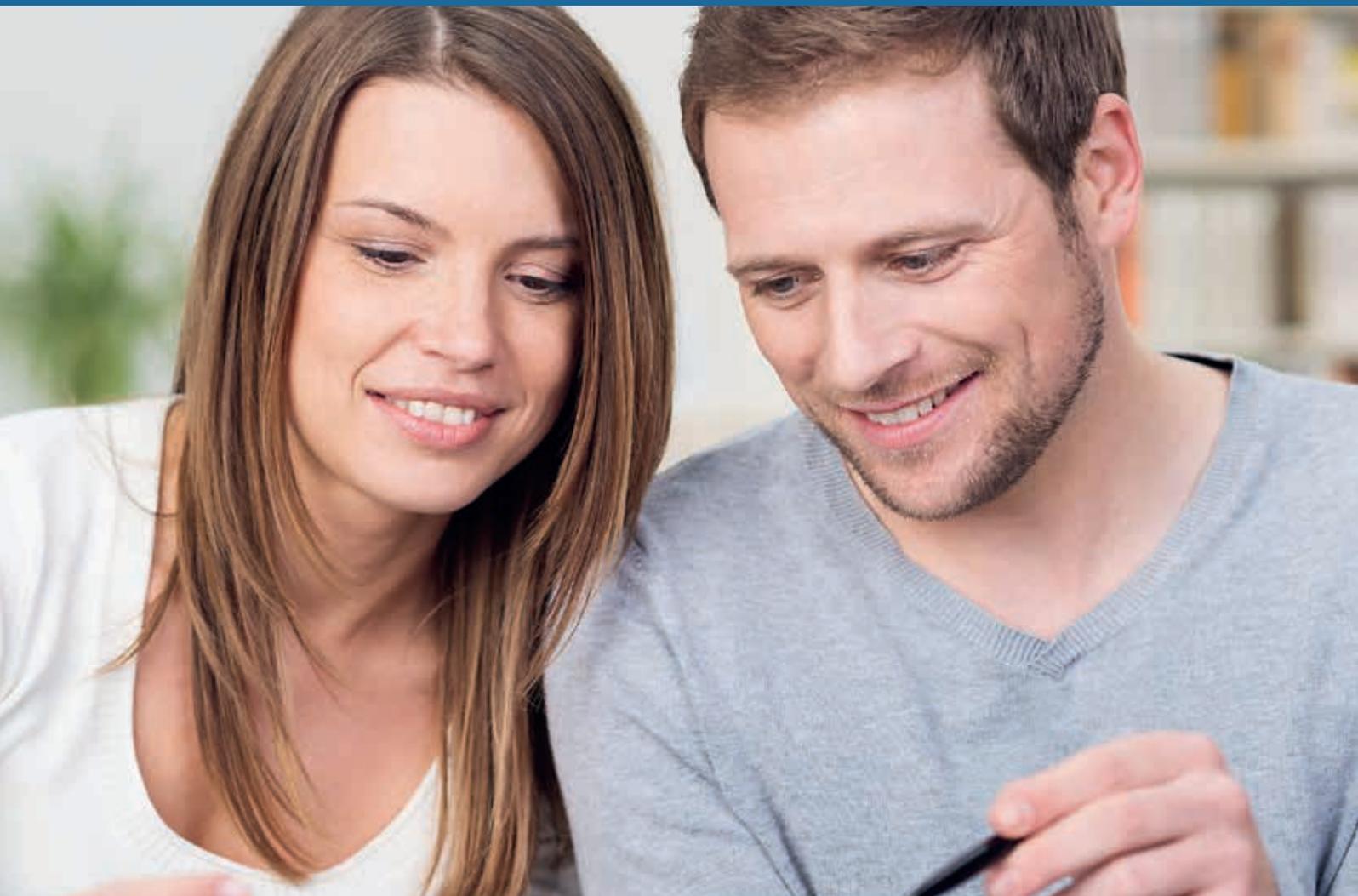
Hildes

# Heim&Garten



Das Magazin des Haus- und Grundeigentümergevereins Hildesheim und Umgebung e.V.

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



Streitfälle rund um Mieterhöhung und Kündigung

## Die größten Irrtümer im Mietrecht

IN EIGENER SACHE  
Verleihung des  
Hildesheimer Preises für  
Zivilcourage 2016

mehr auf Seite 12



**Top Immobilie**

wird präsentiert  
von

 **HI-Börde  
Immobilien GmbH**  
Ein Unternehmensbereich der Volksbank Hildesheimer Börde eG

mehr auf Seite 4



# Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?

Jetzt die guten Verkaufserlöse für Immobilien nutzen!

Wir helfen Ihnen dabei!



## 4 TOP IMMOBILIE



## 6 RATGEBER



## 12 IN EIGENER SACHE

# INHALT

- 4 Top Immobilie**  
Komfort-Stadthäuser „Am Rosenhang“
- 6 Ratgeber**  
Die größten Irrtümer im Mietrecht  
Teil 2 & 3  
Streitfälle rund um Betriebskosten,  
Instandhaltung und Mietminderung,  
Mieterhöhung und Kündigung
- 12 In eigener Sache**  
Verleihung des Hildesheimer  
Preises für Zivilcourage
- 14 Fotorätsel/Impressum**  
Kontaktdaten

# KOMFORT- STADTHÄUSER

– „Am Rosenhang“, Hildesheim –



AUSSENANSICHT



EINGANGSBEREICH

**INFORMATION:**  
Das Angebot basiert auf den Angaben Dritter und obwohl wir alle Angaben so sorgfältig wie möglich machen, müssen wir uns Irrtümer, Auslassungen sowie Zwischenverkauf vorbehalten. Weiterhin übernehmen wir für die Richtigkeit und Vollständigkeit der von Dritten gemachten Angaben keine Haftung.

## GRUNDRISSSE Staffelgeschoss Reihenendhaus – Reihenmittelhaus



**Legende DG** 01 Studio (Ausbaureserve) - 02 Dachterrasse

## GRUNDRISSSE Reihenendhaus – Reihenmittelhaus



**Legende OG** 01 Flur - 02 Bad - 03 Schlafen 3 - 04 Abstellraum  
05 Schlafen 2 - 06 Schlafen 1



**Legende EG** 01 Diele - 02 Küche - 03 Wohnen/Essen  
04 Terasse - 05 Abstellraum - 06 WC

## OBJEKTDATEN

### Beschreibung

Diese geplanten Stadthäuser werden in Kürze schlüsselfertig gebaut und bestechen durch ihre moderne Architektur mit Top-Ausstattung. Im Erd- und Obergeschoss stehen Ihnen 4 Zimmer, eine Terrasse, ein Abstellraum, eine Küche, ein Vollbad und ein Gäste-WC zur Verfügung. Das Staffelgeschoss mit toller Dachterrasse garantiert Ruhe und Entspannung. Hier steht ein weiterer Raum z.B. als Arbeits- oder Gästezimmer zum Ausbau bereit.

### Lage

Das Baugebiet „Am Rosenhang“ befindet sich am östlichen Stadtrand von Hildesheim, Nähe Helios Klinikum. Der Galgenberg liegt direkt vor der Tür und lädt zu entspannten Spaziergängen ins Grüne ein. Kurze Wege in die Innenstadt mit der damit verbundenen Infrastruktur sind garantiert. Die attraktive Lage bietet eine schöne Umgebung für Jung und Alt.

<b>Baujahr</b>	Neubau in Planung
<b>Grundstück</b>	217 m <sup>2</sup> – 322 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	ca. 114,50 m <sup>2</sup> zzgl. Ausbaureserve
<b>Zimmer</b>	4 plus Ausbaureserve
<b>Fenster</b>	3-fach-Verglasung mit elektr. Rollläden
<b>Sonstiges</b>	inkl. Holzdielen, Gartenanlage, Stellplatz etc.
<b>Heizung</b>	Fußbodenheizung in allen Räumen
<b>Bäder</b>	mit bodentiefer Dusche und Wanne
<b>Energieausweis</b>	liegt noch nicht vor, da es sich um einen geplanten Neubau handelt.  Die Bauweise entspricht der EnEV 2016 und garantiert niedrige Verbrauchswerte.

### Kaufpreis inkl. Grundstück:

**Reihenmittelhaus** 249.500 Euro

**Reihenendhaus** 269.500 Euro



### Anbieter

#### HI-Börde Immobilien GmbH

Michael Jahns

Geschäftsführer

Telefon: (051 21) 9 35 99-74

Fax: (051 21) 9 35 99-77

E-Mail:

[m.jahns@vbhildesheimerboerde](mailto:m.jahns@vbhildesheimerboerde)



**HI-Börde  
Immobilien GmbH**

Ein Unternehmensbereich der Volksbank Hildesheimer Börde eG



Streitfälle rund um Betriebskosten, Instandhaltung und Mietminderung

# Die größten Irrtümer im Mietrecht

Teil 2

Fortsetzung aus Heft 6/2016

Nicht nur bei Mietvertragsabschluss (siehe dazu Teil 1 dieses Fachberichts in der April-Ausgabe 2015) sondern auch während des laufenden Mietverhältnisses kommt es zwischen Vermieter und Mieter häufig zu Streit. Dabei gehen beide Parteien oft von Halbwahrheiten aus, die sie im Freundeskreis oder im Internet gehört bzw. gelesen haben. Solche Fehleinschätzungen führen oft zu einer Verhärtung der Fronten, die Sie als Vermieter auch im eigenen Interesse vermeiden sollten.

In dieser Ausgabe geht es um die Umlage der Betriebskosten, die Reparatur von Mängeln und um das Thema Mietminderung.

## Schuldet jeder Mieter Nebenkosten?

Häufig meinen Vermieter, dass Mieter generell per Gesetz verpflichtet seien, neben der vereinbarten Miete auch sämtliche für

die Wohnung anfallenden Betriebskosten zu zahlen. Dies trifft nicht zu. Der Vermieter darf die Betriebskosten nämlich nur dann auf seinen Mieter umlegen, wenn dies im jeweiligen Mietvertrag ausdrücklich vereinbart ist. Unklare Formulierungen, wie „der Mieter trägt die üblichen Betriebskosten/alle anfallenden Nebenkosten“, sind unwirksam. Ausreichend wäre aber ein Verweis auf die Betriebskostenverordnung. Verständlicher und für beide Par-

teien fairer ist aber eine detaillierte Auflistung der zu verteilenden Kosten. Enthält der Mietvertrag weder einen Verweis auf die Betriebskostenverordnung noch eine sonstige konkrete Umlagevereinbarung, sind in der geleisteten Miete die Betriebskosten bereits enthalten, sodass keine Abrechnung erfolgt. Lediglich im Bereich der Heizkosten schreibt die Heizkostenverordnung (mit wenigen Ausnahmen) eine verbrauchsabhängige Abrechnung vor.

## Vorauszahlung oder Pauschale?

Entgegen weit verbreiteter Ansicht schuldet der Mieter nur dann Vorauszahlungen auf die von ihm anteilig zu tragenden Betriebskosten, wenn dies im Mietvertrag so vorgesehen ist. Nennt der Mietvertrag zwar einen für die Nebenkosten monatlich neben der Kaltmiete zu zahlenden Betrag, schweigt sich aber dazu aus, ob es sich um eine Vorauszahlung oder um eine Pauschale handelt und gibt die Auslegung des Vertrages keinen weiteren Aufschluss, wird zugunsten des Mieters von einer Pauschale ausgegangen, über die keine Abrechnung erfolgt. Der Vermieter kann also keine Nachzahlungen fordern (Ausnahme: Heizkosten). Auch wenn die Begriffe „Pauschale“ und „Vorauszahlung“ im allgemeinen Sprachgebrauch oft gleichgesetzt werden, haben sie eine völlig unterschiedliche Bedeutung: Pauschale = keine Abrechnung, Vorauszahlung = Abrechnung. Bitte beachten Sie bei der Abfassung Ihrer Mietverträge diesen Unterschied, damit Sie keine bösen Überraschungen erleben.

## Wasser und Müll nach Personen?

Mehr Bewohner verbrauchen mehr Wasser und verursachen mehr Müll. Aus diesem Grund gehen sowohl Mieter als auch Vermieter häufig davon aus, dass diese Betriebskostenpositionen zwingend nach dem Personenschlüssel zu verteilen sind. Dem ist aber nicht so. § 556 a Abs. 1 BGB sieht vor, dass Kosten, deren Verbrauch durch Messeinrichtungen erfasst werden, nach dem gemessenen Verbrauch zu verteilen sind. In NRW und NI gibt es derzeit noch keine Pflicht, Altbauten mit Wasserzählern nachzurüsten. Verfügen nicht alle an die Wasserversorgung angeschlossenen Parteien über einen Wasserzähler, werden die Kosten für Wasser und Schmutzwasser gemäß § 556 a BGB nach Wohnfläche auf alle Wohnungen verteilt, es sei denn, der Mietvertrag sieht einen anderen Verteilungsschlüssel vor. Dies gilt auch für sämtliche anderen umlagefähigen Betriebskosten, wie für die Müllabfuhr. Sollten Sie also einzelne Positionen nach Personen, Haushalten oder nach einem anderen Schlüssel verteilen wollen, regeln Sie dies bitte explizit in Ihrem Mietvertrag.

## Grundsteuer zahlt Vermieter?

Viele Mieter meinen irrtümlich, der Vermieter habe die Kosten für Grundsteuer und Versicherungen selbst zu tragen und

könne diese nicht umlegen. Dabei gehören sowohl die Grundsteuer als auch die Kosten der Haus- und Grundstücksversicherungen (Gebäudeversicherung, Glasversicherung, Grundeigentümerhaftpflichtversicherung sowie Haftpflichtversicherung für Öltank und Fahrstuhl) zu den umlagefähigen Betriebskosten. Diese können daher auf die Mieter umgelegt werden, wenn sie im konkreten Mietvertrag als umlagefähig vereinbart sind.

## Vorauszahlung rückwirkend erhöhen?

Für Vermieter ist es äußerst lästig, regelmäßig nach Erstellung der Jahresabrechnung ihren Nachzahlungen hinterherlaufen zu müssen. Was läge da näher, als die Vorauszahlungen rückwirkend zum letzten Jahresbeginn anzupassen? Mieter, die sich dagegen wehren, sind im Recht. Gemäß § 560 Abs. 4 BGB können Betriebskostenvorauszahlung nach einer Abrechnung durch Erklärung in Textform auf eine angemessene Höhe angepasst werden, dies allerdings nur für zukünftige Fälligkeitszeitpunkte. Die neue Vorauszahlung ergibt sich, wenn man die auf die Wohnung entfallenden Betriebskosten des Vorjahres durch 12 Monate teilt. Aufrundungen sind nur in geringfügigem Umfang zulässig. Die Anpassung der Vorauszahlungen sollten Sie im Schlusstext der Jahresabrechnung zum nächsten Fälligkeitstermin fordern. Leistet der Mieter die erhöhte Vorauszahlung nicht, gerät er in Mietzahlungsverzug.

## Saldoausgleich = Anerkenntnis?

Auch wenn der Mieter den zu seinen Lasten errechneten Nachzahlungsbetrag entrichtet, führt dies nicht dazu, dass er mit Einwendungen gegen die entsprechende Abrechnung ausgeschlossen wäre. Vielmehr kann der Mieter bis zu zwölf Monate nach Zugang der Abrechnung noch Einwände erheben und eine Korrektur der Abrechnung verlangen, wenn diese tatsächlich Mängel aufweist. Der Vermieter seinerseits kann, wenn er sich bei der Abrechnung vertan hat, noch bis zum Ablauf der Abrechnungsfrist die Abrechnung korrigieren. Die Abrechnungsfrist beträgt zwölf Monate und beginnt mit dem Ende des abzurechnenden Zeitraumes. Beispiel: Die Betriebskostenabrechnung für das Kalenderjahr 2015 muss dem Mieter bis zum 31.12.2016 nachweislich zugehen und die von der Rechtsprechung geforderten Mindestanforderungen erfüllen. Bis zu

diesem Zeitpunkt kann der Vermieter Abrechnungsfehler grundsätzlich noch korrigieren. Die zwölfmonatige Rügefrist des Mieters beginnt dann mit dem Zugang der Abrechnung. Das Datum der Zustellung sollten Sie sich deshalb als Vermieter vermerken.

## Wer auszieht, muss renovieren?

Viele Vermieter meinen, dies stünde so im Gesetz. Weit gefehlt! Nach den mietrechtlichen Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuches ist der Vermieter für sämtliche Reparaturen am Mietobjekt zuständig (Ausnahme: vom Mieter schuldhaft verursachte Beschädigungen). Auch für die Beseitigung von Gebrauchsspuren durch Anstriche und Tapezierungen ist der Vermieter von Gesetzes wegen zuständig. Früher hat die Rechtsprechung den Vermietern für eine vertragliche Abwälzung dieser Arbeiten und der dadurch verursachten Kosten auf die Mieter einen relativ großen Spielraum eingeräumt. Dies hat sich seit 2004 deutlich geändert. Nach den aktuellsten Urteilen vom 18. März 2015 (BGH, Az. VIII 185/14 und Az. VIII 242/13) müssen Mieter ihre Wohnung grundsätzlich nur noch dann renovieren, wenn sie sie bei Einzug frisch renoviert (d. h. ohne erkennbare Gebrauchsspuren) übernommen haben und der Mietvertrag außerdem eine den bisherigen Einschränkungen der Rechtsprechung genügende Schönheitsreparaturklausel enthält. Der Übergabe einer frisch renovierten Wohnung steht es insoweit gleich, wenn der Mieter zwar die Anfangsrenovierung sprachgemäß selbst vorgenommen hat, jedoch angemessen entschädigt wurde. Bitte verwenden Sie daher nur noch aktuelle Mietvertragsvordrucke und halten fest, in welchem Renovierungszustand Sie die Wohnung an den Mieter übergeben.

## Reparaturen bis 80,00 € trägt der Mieter?

Viele Vermieter meinen, ihr Mieter müsse kleinere Reparaturen in der Wohnung bis zu einem bestimmten Betrag stets selbst beauftragen und bezahlen. Auch dies stimmt leider nicht. Wie bereits oben ausgeführt, ist der Vermieter für alle Instandhaltungsmaßnahmen im Mietobjekt zuständig, wenn nicht dem Mieter im Einzelfall ein Verschulden nachzuweisen ist. Die Rechtsprechung lässt allerdings in engen Grenzen eine Abwälzung von Bagatellreparaturen auf die Mieter durch Klauseln im Mietvertrag zu. Diese Klauseln müssen aber eine sachliche Beschränkung auf Ein-

richtungen enthalten, auf die der Mieter dauernd Zugriff hat (z. B. Rollladengurte, Armaturen etc.) und außerdem eine Kostenbegrenzung sowohl für den Einzelfall als auch für das Kalenderjahr vorsehen. Je nach Gericht werden für den Einzelfall Kosten im Bereich zwischen 80,00 € und 120,00 € als angemessener Höchstwert angesehen, wenn es sich um Wohnraum handelt. Die in unserer Geschäftsstelle erhältlichen Mietverträge enthalten eine entsprechende Klausel. Der Mieter schuldet allerdings auch in diesen Fällen nicht die Durchführung der Reparaturmaßnahme. Er hat dem Vermieter den Mangel anzuzeigen. Dieser bestimmt dann über die Durchführung der Reparatur und beauftragt den Handwerker. Liegt der Gesamtrechnungsbetrag unter dem im Mietvertrag vorgesehenen Eckbetrag, kann er vom Mieter Erstattung verlangen. Anderenfalls trägt der Vermieter die gesamten Kosten. Eine Kostenteilung findet bei Bagatellreparaturklauseln im Wohnraumbereich nicht statt. Im Bereich der gewerblichen Vermietung sind „Kostensplittungsklauseln“ hingegen weit verbreitet und werden überwiegend als wirksam angesehen.

### Mietminderung nur bei Verschulden?

Entgegen weitverbreiteter Ansicht darf ein Mieter bei Vorliegen eines Mangels der Mietsache auch dann seine Miete kürzen, wenn der Vermieter den Mangel nicht ver-

schuldet hat. Ist z. B. ein Fenster undicht oder wird die Heizung nicht warm, darf der Mieter unmittelbar nach Anzeige des Mangels einen angemessenen Teil der Miete als Minderung einbehalten. Dies gilt auch dann, wenn sich der Vermieter unverzüglich danach um die Beseitigung kümmert, diese aber aus Gründen, die er nicht beeinflussen kann, etwas länger dauert. Die Minderung ist aber nur für den Zeitraum durchzuführen, in dem der Mangel tatsächlich besteht. Fällt z.B. die Heizung für sechs Tage aus, so kann nicht die gesamte Monatsmiete, sondern nur die Miete für sechs von dreißig Tagen prozentual gemindert werden.

### Schimmel – ein Lüftungsproblem?

Melden Mieter Schimmel in ihrer Wohnung, gehen viele Vermieter generell von einem Heiz- und Lüftungsfehler und einer Haftung des Mieters aus. So einfach ist es aber leider nicht. Nach Meldung eines Feuchtigkeitsschadens muss der Vermieter zunächst die Schadensursache feststellen und belegen, dass die Feuchte und der Schimmel nicht auf einem Bauman gel (z. B. Risse in der Wand, fehlen vorgeschriebener Dämmmaßnahmen etc.) beruht. Erst wenn dies konkret feststeht, wird von einem fehlerhaften Heiz- und Lüftungsverhalten oder einem anderen Nutzer mangel ausgegangen. Eine Schimmelanzeige kann daher nicht mit dem bloßen Hinweis auf Eigenverschulden

zurückgewiesen werden. Es dürfte aber auch im eigenen Interesse des Vermieters stehen, hier die Ursache zu finden, um eine Ausbreitung und Wiederauftreten möglichst zu verhindern und auch gegenüber einem späteren Nachmieter die ordnungsgemäße Beseitigung belegen zu können. Bei solchen Problemen beraten wir Sie gern in der Geschäftsstelle.

### Minderung von der Kaltmiete?

Ist eine Mietminderung berechtigt, bezieht sich die Minderungsquote immer auf die Brutto-Miete, d. h. auf den monatlich zu zahlenden Gesamtbetrag (Kaltmietzins zzgl. Garagenmiete zzgl. Nebenkostenvorauszahlung). Dies mag dem juristischen Laien unlogisch erscheinen, entspricht aber gefestigter höchstrichterlicher Rechtsprechung (BGH, Az. VIII ZR 223/10). Da insoweit (berechtigterweise) auch die Nebenkostenvorauszahlungen nur in geminderter Höhe gezahlt werden, schlägt die Mietminderung auch auf die Betriebskostenabrechnung durch. Der Vermieter darf sich nämlich berechtigt geminderte Vorauszahlungsanteile nicht über den Umweg der Betriebskostenabrechnung in Form einer dann erhöhten Nachzahlung zurückholen. In der Praxis ist es jedoch häufig so, dass auch die Mieter aufgrund fehlender Information oder um Ärger zu vermeiden, nur aus der Kaltmiete prozentual mindern.

Heckenschnitt Pflasterarbeiten Gartenpflege	Teichbau Rollrasenverlegen Holzschnitt	Fußwegreinigung Zaunbau (Maschen+Gitter) Baumfällung
---	--	--



Streitfälle rund um Mieterhöhung und Kündigung

# Die größten Irrtümer im Mietrecht

Teil 3

Soll die Miete erhöht werden oder möchte eine Partei das Mietverhältnis beenden, ist Streit zwischen Vermieter und Mieter meist vorprogrammiert. Im Einzelfall kann es für den Vermieter sehr teuer werden, wenn er im Vertrauen auf zum Teil falsche Informationen im Internet oder im Freundeskreis Maßnahmen ergreift oder Rechtspositionen vertritt, die letztendlich vor Gericht nicht haltbar sind.

In dieser Ausgabe meines dreiteiligen Fachartikels geht es um die Themen Mieterhöhung, Abmahnung und Kündigung.

## Mietanhebung alle drei Jahre um 20 Prozent möglich?

Alles wird teurer, auch die Kosten rund um Ihre Immobilie. Was läge da näher, als die Miete regelmäßig um einen gewissen Prozentsatz an die allgemeine Kostenentwicklung anzupassen. Wer aber meint, seine Miete alle drei Jahre pauschal um 20 Prozent anheben zu dürfen, wird sich spätestens vor Gericht eine Abfuhr einhandeln. Der immer wieder zitierte Prozentsatz findet sich tatsächlich in § 558 Abs. 3 BGB. Es handelt sich um die sogenannte „Kappungsgrenze“. Dies bedeutet aber gerade nicht, dass unabhängig und losgekoppelt vom örtlichen Mietmarkt die Miete alle drei Jahre um diesen Prozentsatz angehoben werden darf. Vielmehr regelt das Gesetz in den §§ 558 ff. BGB ganz genau, unter welchen Bedingungen und bei Einhaltung welcher Formalitäten und Fristen der Vermieter eine Anpassung seiner Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen

kann. Wesentlicher Aspekt ist hierbei, dass die bislang gezahlte Miete unter der ortsüblichen Vergleichsmiete, die üblicherweise aus dem Mietspiegel der Kommune ermittelt wird, liegt.

Erst und nur dann, wenn die jetzige Miete die ortsübliche Miete deutlich unterschreitet, kommt die Kappungsgrenze zum Zuge. Der Vermieter kann in einem solchen Fall seine Kaltmiete nämlich nicht direkt bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete anheben, sondern darf maximal 20 Prozent mehr nehmen, als der Mieter drei Jahre zuvor für die Wohnung bezahlt hat. In Gebieten mit angespannter Wohnraumversorgung kann die jeweilige Landesregierung per Verordnung die Kappungsgrenze von 20 Prozent auf 15 Prozent herabsetzen. In der Stadt und dem Landkreis Hildesheim gilt die Kappungsgrenze von 20 Prozent.

Ein Mietspiegel für die Stadt Hildesheim wird frühestens ab Ende 2017/Anfang 2018 verfügbar sein.

## Nach Reparatur elf Prozent mehr Miete?

Ebenso hartnäckig hält sich das Gerücht,

man könne seine Miete pauschal um elf Prozent anheben, wenn man am Mietobjekt Reparaturen oder Verbesserungen vornimmt. Tatsächlich ist es so: Sämtliche Erhaltungsmaßnahmen am Mietobjekt, d. h. die Instandhaltung und die Instandsetzung des Mietobjektes, hat der Vermieter selbst zu zahlen. Der Mieter ist lediglich zur Duldung der Maßnahmen verpflichtet. Die Maßnahmen sind ihm rechtzeitig anzukündigen. Eine Mieterhöhung kommt hingegen nur dann in Betracht, wenn es sich um Modernisierungsmaßnahmen gemäß § 555 b BGB handelt. Dies umfasst zum einen die Maßnahmen der energetischen Modernisierung sowie auch Maßnahmen, durch die sich der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht, durch die die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert oder die aufgrund von Umständen durchgeführt werden, die der Vermieter nicht zu vertreten hat und die keine Erhaltungsmaßnahmen sind. Die Abgrenzung zwischen Erhaltungsmaßnahmen (Instandsetzung und Instandhaltung) und Modernisierungsmaßnahmen ist im Einzelfall häufig schwierig. Hierbei sind wir Ihnen aber gern behilflich. Handelt



es sich um Modernisierungsmaßnahmen, ist der Vermieter nach Durchführung der Maßnahme berechtigt, den Mietzins anzuhängen. Das Gesetz sieht vor, dass sich die Jahreskaltmiete um elf Prozent des auf die Wohnung entfallenden Modernisierungskostenanteils erhöht. Damit eine solche Mieterhöhung gelingt, muss der Vermieter bereits drei Monate vor Beginn der Modernisierungsmaßnahme ein den gesetzlichen Vorgaben entsprechendes Ankündigungsschreiben an seinen Mieter senden, aus dem sich alle wesentlichen Fakten zur bevorstehenden Maßnahme und auch die voraussichtliche Mieterhöhung ergeben. Nach Abschluss der Maßnahme folgt dann das eigentliche Mieterhöhungsschreiben.

Diese Dinge sind reichlich kompliziert. Einfacher und zweckmäßiger ist es meist, sich im Vorfeld über die Erhöhungsmöglichkeiten zu informieren und dann mit dem Mieter ein persönliches Gespräch zu führen, in welchem man sich auf die Eckpunkte der Maßnahme und die anschließend zu zahlende, höhere Miete einigt. Auch hierzu beraten wir Sie gern.

### Dreimal abmahnen = Kündigung?

Viele Vermieter meinen, dass sie nach dreimaliger schriftlicher Abmahnung eines Vertragsverstoßes dem Mieter kündigen und seinen Auszug verlangen können. Dies stimmt nicht. Für eine fristgemäße Kündigung des Vermieters wegen schuldhafter Vertragsverletzung ist die vorherige Abmahnung gesetzlich nicht vorgeschrieben, jedoch wegen der sehr mieterfreundlichen Rechtsprechung der Amtsgerichte sinnvoll und empfehlenswert. Häufig lassen sich nämlich erst damit die Erheblichkeit des Vertragsverstoßes und das Verschulden des Mieters ausreichend begründen.

Für die fristlose Kündigung wegen schuldhafter Vertragsverletzungen (Ausnahme: Verzugsündigung) oder eine Unterlassungsklage sieht das Gesetz grundsätzlich eine Abmahnung als zwingend vor. Ob ein Mieter allerdings vor Ausspruch der Kündigung einmal, zweimal, dreimal oder sogar öfter abgemahnt werden sollte, ist gesetzlich nicht geregelt und auch von der Rechtsprechung nicht verbindlich entschieden worden. Es kommt auf den jeweiligen Einzelfall, die Schwere, die Häufigkeit und die Art der Vertragsverletzung an. Außerdem ist entscheidend, wie der Mieter auf die davor liegende Abmahnung reagiert hat und ob Besserung eingetreten ist. Häufig ist es sinnvoll, gerade kleinere Vertragsverstöße wiederholt abzumah-

nen. Die gilt umso mehr, wenn die einzelnen Verstöße weit auseinanderliegen oder sich das Verhalten des Mieters nach der ersten Abmahnung zunächst gebessert hat.

### Kündigung ohne Kündigungsgrund?

„Hiermit kündige ich das Mietverhältnis über Ihre Wohnung fristgemäß zum 31.10.2016. Mit freundlichen Grüßen, Ihr Vermieter“. Reicht ein solches Kündigungsschreiben aus, um sich von einem Mieter zu trennen? Im Regelfall jedenfalls nicht. Während ein Mieter das Mietverhältnis über seine Wohnung, wenn keine anderen Absprachen im Mietvertrag getroffen wurden, ohne Angabe von Gründen unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist von drei Monaten jederzeit kündigen kann, benötigt der Vermieter in der Regel einen Grund, um das Mietverhältnis beenden zu können. Auch eine fristgerechte Kündigung erfordert das Vorliegen eines Kündigungsgrundes, der im Kündigungsschreiben auch näher ausgeführt muss. Neben schuldhaften Pflichtverletzungen kommt hier vor allem Eigenbedarf in Betracht (§ 573 BGB).

Die Kündigungsfrist des Vermieters bei der ordentlichen Kündigung von Wohnraum richtet sich nach der Wohndauer des jeweiligen Mieters. Sie beträgt während der ersten fünf Jahre nach Einzug des Mieters drei Monate, danach sechs Monate und verlängert sich nach achtjähriger Wohndauer auf neun Monate. Eine Kündigung ohne Kündigungsgrund ist allerdings möglich bei Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist, bei Vermietung von Wohnraum innerhalb der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung und bei Wohnraum in einem Studenten- oder Jugendwohnheim. Eine erleichterte Kündigungsmöglichkeit

**Neumann**  
**malerbetrieb GmbH**  
**Info@malneu.de**

- Maler- und Lackierarbeiten
- Schmucktechniken
- liefern und verlegen von Teppich, PVC Linoleum und Fertigparkett
- Fassadengestaltung
- Trockenbau
- Wärmedämmung
- Senioren- und Urlaubsservice
- Innungs-, Meister- und Ausbildungsbetrieb seit 1978

gibt es außerdem, wenn die zu kündigende Wohnung in einem vom Vermieter selbst bewohnten Gebäude liegt, in dem neben der Wohnung des Vermieters nur die zu kündigende Wohnung und keine weitere Wohnung vorhanden ist (§ 573a BGB). In dem letztgenannten Fall kann der Vermieter das Mietverhältnis schon dann kündigen, wenn sich die Parteien, ohne dass eine der gesetzlichen Kündigungsgründe vorhanden wäre, einfach nur nicht verstehen. Als Ausgleich für diese erleichterte Kündigungsmöglichkeit hat er allerdings eine um drei Monate längere Kündigungsfrist einzuhalten.

Wenn Sie eine Kündigung Ihres Mieters erwägen, vereinbaren Sie gern einen Beratungstermin in der Geschäftsstelle.

## Tod des Mieters = Ende des Mietverhältnisses?

Weit verbreitet ist auch der Irrglaube, dass ein Mietverhältnis über Wohnraum mit dem Tode des Mieters endet. Tatsächlich gilt Folgendes: Hat der Verstorbene die Wohnung gemeinsam mit seinem Ehegatten oder seinem eingetragenen Lebenspartner (nicht: Lebensgefährtin) bewohnt, tritt dieser in das Mietverhältnis ein. Das gleiche Recht haben auch Kinder des verstorbenen Mieters und andere Familienangehörige, die im Zeitpunkt des Todes mit dem Mieter einen gemeinsamen Haushalt geführt haben. Nicht verwandte Personen, wie zum Beispiel Lebensgefährten, treten nur dann in das Mietverhältnis ein, wenn sie mit dem Verstorbenen einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt geführt haben (§ 563 BGB). Bloße Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaften werden hier nicht begünstigt. Die zum Eintritt in das Mietverhältnis berechtigten „Mitbewohner“ können innerhalb einer Überlegungsfrist von einem Monat, nachdem sie von dem Tod des Mieters Kenntnis

erlangt haben, dem Vermieter erklären, dass sie das Mietverhältnis nicht fortsetzen wollen. Der Vermieter kann das Mietverhältnis gegenüber den oben genannten Personen seinerseits innerhalb eines Monats, nachdem er von dem endgültigen Eintritt in das Mietverhältnis Kenntnis erlangt hat, außerordentlich mit der gesetzlichen Dreimonatsfrist kündigen, wenn in der Person des Eingetretenen ein wichtiger Grund vorliegt, der im Kündigungsschreiben auch ausgeführt werden muss. Lebte der verstorbene Mieter allein im Mietobjekt oder erklären alle zum Eintritt berechtigten „Mitbewohner“ des Verstorbenen, dass sie das Mietverhältnis nicht fortsetzen wollen, wird dieses gemäß § 564 BGB mit dem oder den Erben des Mieters fortgesetzt. In diesem Falle sind sowohl der Erbe als auch der Vermieter berechtigt, das Mietverhältnis innerhalb eines Monats außerordentlich mit der gesetzlichen Dreimonatsfrist zu kündigen. Ein Kündigungsgrund ist hier auch auf Vermieterseite nicht erforderlich. Lässt der Vermieter allerdings die einmonatige Überlegungsfrist verstreichen und kündigt erst später, kann er das Mietverhältnis auch gegenüber dem Erben nur bei Vorliegen des berechtigten Interesses, das heißt eines Kündigungsgrundes, kündigen.

## Verkauf als Kündigungsgrund?

Entgegen weitverbreiteter Meinung endet das Mietverhältnis nicht mit dem Verkauf der Immobilie. Ein geplanter Verkauf des Grundstücks stellt keinen Kündigungsgrund gegenüber einem Wohnraummieter dar. Vielmehr gilt nach § 566 BGB der Grundsatz „Kauf bricht nicht Miete“. Da-

nach tritt der Erwerber eines Wohnhauses anstelle des bisherigen Vermieters in die zwischen ihm und dem Mieter bestehenden Rechte und Pflichten ein. Das Mietverhältnis besteht daher weiterhin.

Wenn aber der Erwerber das Objekt selbst beziehen oder es einem nahen Angehörigen als Wohnraum überlassen möchte, kann er seinerseits nach Abschluss des Erwerbsvorganges und Eintragung im Grundbuch wegen Eigenbedarfs kündigen. Ein eigenes Kündigungsrecht des Verkäufers und bisherigen Vermieters kann nur ausnahmsweise gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB dann bestehen, wenn der Vermieter durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstückes gehindert wäre und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde. In der Praxis ist dieser Kündigungsgrund wegen der damit verbundenen Darlegungs- und Beweislast oft nur schwer durchsetzbar.

Artikel abgedruckt mit freundlicher Genehmigung der Autorin Dipl. Jur. Martina Wenzel, Geschäftsführerin des Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V. Herford.



Raum- und Objektgestaltung  
Renovierung  
Fassadenanstrich  
Vollwärmeschutz  
Fußbodenverlegung



Waldemar Seemann  
Inh. Peter Kruschel

**Peter Kruschel**  
Malermeister  
Farb- und Lacktechniker

Sandstraße 7  
381180 Giesen

Handy 0170/4736834

Telefon 05121/23054  
Telefax 05121/2086930



**Metallbau**  
**WEDEKIN** GmbH  
FENSTER  
TÜREN  
TREPPEN  
BALKONE  
ZÄUNE

Inh. Jens Warmbold · Marienstr. 5 · 31177 Harsum / Asele  
Telefon 0 51 27 / 50 44 · [www.metallbau-wedekin.de](http://www.metallbau-wedekin.de)

# Verleihung des Hildesheimer Preises für Zivilcourage 2016



Der bereits seit 1999 jedes Jahr zu verleihende Preis für Zivilcourage wurde im vergangenen Jahr am 15.12.2016 zum 18. Mal im Hildesheimer Rathaus durch den Oberbürgermeister Dr. Ingo Meyer verliehen. Wie bereits in allen vergangenen Jahren ist der ausgeschriebene Zivilcouragepreis mit 500 Euro dotiert worden, wobei dieser Geldpreis seit nunmehr 18 Jahren von unserem Verein für die jeweiligen Preisträger gestiftet wird. Jeweils jährlich erhält der Preisträger eine vom Künstler Prof. Dr. Almstadt gestaltete Skulptur und eine Urkunde. Auch im Jahr 2016 lagen der Jury wieder verschiedene Vorschläge für die Auswahl des Preisträgers vor. Die Mitglieder der Preisjury bestehend aus Kriminalhauptkommissarin Gabriele Freier (Beauftragte für Jugend Polizeiinspektion Hildesheim), Sozialpädagogen Stephan Kaune (Stadt Hildesheim, Leiter Kinder- und Jugendhaus Drispensstedt) und Rechtsanwalt und Notar Klaus-Günter Zok (Ehrenmitglied des Vorstandes des Haus- und Grundeigentümergebietes Hildesheim und Umgebung e.V.) haben dieses Jahr den 17 Jahre alten Fabian Schrader als Preisträger ausgewählt. Der Preis für das Jahr 2016 wurde ihm für sein couragiertes Verhalten anlässlich

der Festnahme eines Ladendiebes im September 2016 verliehen. Der diesjährige Preisträger Fabian Schrader hielt sich im September 2016 als Kunde in einem Drogeriemarkt in der Innenstadt auf, als es dort zu einem Diebstahl kam. Nachdem der Ladendetektiv bei Feststellung des Diebstahls den Täter angesprochen hatte, kam es zwischen dem Ladendetektiv und dem Dieb zu einem Gerangel, nachdem der Dieb fluchtartig den Drogeriemarkt verließ. Der Preisträger Fabian Schrader hat die Situation beobachtet und bot dem Detektiv spontan Hilfe an. Ladendetektiv und Fabian Schrader verfolgten den Flüchtigen, wobei im Laufe der Verfolgung der 17-jährige Fabian Schrader mehrfach Passanten ansprach und diese bat bzw. aufforderte, hierbei zu helfen. Einige 100 Meter vom Drogeriemarkt entfernt konnte der Dieb dann gestellt werden und an die bereits während der Flucht durch den Preisträger informierte Polizei übergeben werden. Den Ladendetektiv hat das couragierte Verhalten des Preisträgers derartig beeindruckt, dass er der Preisjury den Preisträger für die diesjährige Vergabe des Zivilcouragepreises vorgeschlagen hat. Mit der Preisverleihung wollte die Preisjury ein

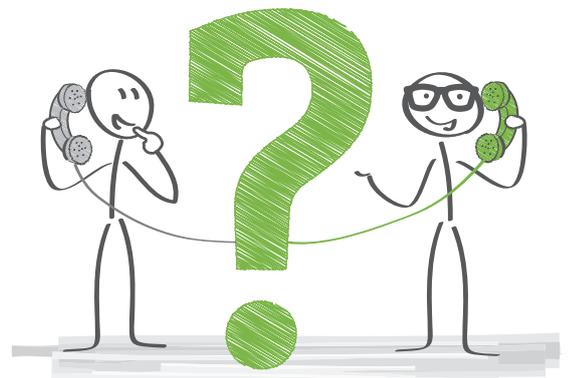
Zeichen setzen, dass der Preisträger mit seinem besonnenen Handeln ein besonderes Maß an Zivilcourage gezeigt hat. Der Oberbürgermeister Dr. Ingo Meyer (auch Vorsitzender des Präventionsrates) lobte im Beisein von Uwe Ippensen (Leiter PI Hildesheim) den Preisträger: „Sie haben sich vorbildlich verhalten und nach den Grundsätzen, die bei couragierten Verhalten stets beachtet werden sollten gehandelt und sich nicht in Gefahr gebracht, sondern Sie waren auf Bedacht, den Dieb nicht alleine zu verfolgen. Sie haben andere aufgefordert, mit einzugreifen und damit Zivilcourage gezeigt! Dafür danke ich Ihnen im Namen der Stadt Hildesheim und würde mich freuen, wenn Ihr Vorbild schule macht!“ Danach übergab Oberbürgermeister Dr. Ingo Meyer die Skulptur und die Urkunde, wobei der zweite Stellvertreter des Vorstandes des Haus- und Grundeigentümergebietes Hildesheim und Umgebung e.V., Herr Waldemar Petersberg, den von unserem Verein gestifteten Preisträgercheck in Höhe von 500 Euro übergab. Wie auch in den vergangenen Jahren wird der diesjährige Preisträger bei der Wahl des niedersächsischen Zivilcouragepreises berücksichtigt bzw. vorgeschlagen.

## Wichtige Hinweise für die juristische telefonische und persönliche Beratung

Vom **29.05.2017 bis einschließlich 09.06.2017** kann urlaubsbedingt weder eine telefonische Rechtsberatung, noch eine persönliche juristische Beratung stattfinden. Die Öffnungszeiten und das weitere Serviceangebot der Geschäftsstelle bleiben hiervon unberührt. Lediglich am **26.05.2017** (Tag nach Christi Himmelfahrt) ist unsere Geschäftsstelle geschlossen.

Die Erfahrungen der vergangenen Jahre haben gezeigt, dass an diesen Tagen die persönliche und telefonische Inanspruchnahme der Geschäftsstelle kaum genutzt wurde.

Vom **10.04.2017 bis einschließlich 21.04.2017** kann urlaubsbedingt weder eine telefonische Rechtsberatung, noch eine persönliche juristische Beratung stattfinden. Die Öffnungszeiten und das weitere Serviceangebot der Geschäftsstelle bleiben hiervon unberührt.



Sie wollen, dass Ihr  
Zuhause umfassend  
und zuverlässig  
abgesichert ist.

Als Hausbesitzer möchten Sie vor allem eins: Sicherheit für Ihre eigenen vier Wände. Mit der **Wohngebäudeversicherung von AXA** schützen Sie Ihr Zuhause leistungsstark gegen die finanziellen Folgen von Schäden durch Feuer, Leitungswasser, Sturm und Hagel – mit vielen wertvollen Extras und flexiblen Zusatzleistungen.

**Sorgen Sie für perfekten Schutz Ihres Wohneigentums!  
Wir beraten Sie gerne.**

Maßstäbe / neu definiert



AXA Hauptvertretung **Dirk A Hartmann**  
Schuhstr. 51, 31134 Hildesheim  
Tel.: 05121 2812970, Fax: 05121 2812977  
dirk.hartmann@axa.de



## Smart Home: Für ein intelligentes Zuhause

- ✓ Heizungssteuerung
- ✓ Lichtsteueranlagen
- ✓ vernetzte Haushaltsgeräte
- ✓ Sicherheitssysteme
- ✓ Rauchmeldeeinrichtung

**Mehr Infos? Dann rufen Sie uns  
an oder besuchen Sie uns:**

Daimlerring 6, 31135 Hildesheim

**Telefon: 0 51 21 / 280 580**

[www.haustechnik-hildesheim.de](http://www.haustechnik-hildesheim.de)



# RANGEZOOMT

Wie gut kennen Sie sich im Hildesheimer Land aus?



Hildesheim hat einige schöne Ecken und zieht vermutlich genau deshalb jedes Jahr viele Touristen und Besucher an. Das „Hildesheim & Garten“-Team hat einige dieser Sehenswürdigkeiten fotografiert – jedoch immer nur einen Ausschnitt.

### Welches Objekt suchen wir in diesem Monat?

Die Lösung finden Sie in der nächsten Ausgabe des Hildesheim&Garten-Magazins. In der letzten Ausgabe suchten wir das Hildesheimer Rathaus am historischen Marktplatz im Herzen der Hildesheimer Fußgängerzone. Es überstand den verheerenden Bombenhagel im März 1945, wenn auch erheblich beschädigt. Seit 1989 erstrahlt der historische Marktplatz wieder im alten Glanz und ist der touristische Mittelpunkt der Stadt.

## Haus- und Grundeigentümergeverein 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)

### Geschäftszeiten / Öffnungszeiten:

Montag – Donnerstag: ..... 8:30 – 17:00 Uhr  
Freitag: ..... 8:30 – 14:00 Uhr

### Telefonberatung:

Montag – Freitag ..... 11:00 – 12:30 Uhr

### Persönliche Beratung

nach Terminvereinbarung

## Impressum

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

### Verlag

oeding magazin GmbH  
Erzberg 45  
38126 Braunschweig  
Telefon (05 31) 4 80 15-0  
Telefax (05 31) 4 80 15-79  
[www.oeding-magazin.de](http://www.oeding-magazin.de)

### Chefredaktion

Kathleen Kalle, Uwe Stoll (V.i.S.d.P.)

### Redaktion

Katharina Holzberger, Lisa Matschinsky, Evelyn Waldt  
[redaktion@oeding.de](mailto:redaktion@oeding.de)

### Produktionsleitung

Christina Carl

### Gestaltung

Lars Wilhelm, Steven Lange

### Kundenberatung

Jörn George, Calm-Medienberatung,  
Agentur HaTo

### Druck

oeding print GmbH  
Erzberg 45  
38126 Braunschweig

### Anzeigenannahme

Calm-Medienberatung  
Telefon (05 121) 9 18 77-44  
Telefax (05 121) 9 18 77-49

Telefon (05 31) 4 80 15-130  
Telefax (05 31) 4 80 15-120  
E-Mail [anzeigen@oeding.de](mailto:anzeigen@oeding.de)

Es gilt die Preisliste 7/2016

### Redaktionsschluss

ist jeweils der Erste eines Monats.

Bezugspreis ist im Mitgliedsbeitrag enthalten.

Keine Haftung für unverlangt eingesandte Fotos,  
Manuskripte usw.

Der Rechtsweg ist bei Verlosungen/Preisausschreiben  
grundsätzlich ausgeschlossen.

Nachdruck und Vervielfältigung aller Beiträge, auch  
auszugsweise, nur nach schriftlicher Genehmigung  
der Rechte-Inhaber/in; das gilt insbesondere für  
gestaltete Anzeigen.

### Heim&Garten

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.

## 500.- Euro Prämie

Für die Vermittlung des Verkaufsauftrages einer Immobilie aus Ihrem Freundes- und Bekanntenkreis

Kommen Sie zu uns, und Sie erhalten von uns eine Prämie von 500,00 Euro für die Vermittlung des Verkaufsauftrages, sobald der Verkauf durch einen Notar abgewickelt ist.

WIR suchen für unsere Kunden:

EIGENTUMSWOHNUNGEN  
EINFAMILIENHÄUSER  
MEHRFAMILIENHÄUSER  
GRUNDSTÜCKE

Foto Eisenmans - Fotolia.com

Gern können Sie sich mit unserem geprüften MarktWertMakler (Zertifikat der Sprengnetter Akademie vom 27. Dezember 2012), Herrn Hans Gentemann in Verbindung setzen.



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

Telefon: 05121 - 13 79 12  
E-Mail: gentemann@hug-hildesheim.de  
Osterstraße 34 | 31134 Hildesheim  
Mo - Do 8.30 bis 17.00 Uhr | Freitag: 8.30 bis 14.00 Uhr

## Zeitschriften mieten statt kaufen



Bestellen Sie jetzt Ihre kostenlose  
Leseprobe unter  
[www.lesezirkel.com](http://www.lesezirkel.com)

HETTLING'S  
**LeseZirkel**  
[www.lesezirkel.com](http://www.lesezirkel.com)



(0561) 574 63 79 - 0  
(0561) 574 63 79 - 20

lesezirkel@hettling.de  
Kirchweg 25 34246 Vellmar



Ihr starker Partner in Sachen Recht!

**ROLAND. Der Rechtsschutz-Versicherer.**

Was erwarten Sie von Ihrer Rechtsschutz-Versicherung? Die beste Problemlösung in allen rechtlichen Angelegenheiten! Mit unserem Eigentümer- und Vermieter-Rechtsschutz sichern Sie Ihre Interessen im Streitfall umfassend ab.

Unser Team steht Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung:

ROLAND Rechtsschutz-Versicherungs-AG  
Bereich Sonderverträge Referat 24199  
Telefon 0221 8277-2333  
[www.roland-rechtsschutz.de/hausundgrund](http://www.roland-rechtsschutz.de/hausundgrund)

Besonders günstige Konditionen  
für Mitglieder

## Sachverständigenbüro Range

### zu meiner Person:

- über 16 Jahre Berufserfahrung in der Schadenssanierung
- Bauwerksdiagnostiker geprüft von der TÜV SÜD Akademie
- BDSH zertifizierter Sachverständiger für Feuchtigkeitsschäden und Schimmelpilz in Gebäuden
- Sachverständiger für das Bautrocknungsgewerbe

### Sachverständigenleistung:

- Gutachten über Schimmelpilz
- Gutachten über Wasser u. Feuchtigkeitsschäden
- Beweissicherungsgutachten
- Privatgutachten

### Teilleistungen, die ich anbiete:

- Ursachenforschung bei Schäden
- Leckageortungen zum Festpreis
- Wärmebrückenberechnung
- Feuchtigkeitsmessungen
- Schadsalzanalysen
- Schimmelpilzproben
- Luftkeimsammlung
- Partikelluftproben
- Schimmelschnelltest
- und vieles mehr...



MARK RANGE

Sie haben einen Feuchteschaden? Ist Ihre Versicherung oder sind Sie selbst zuständig? Sie haben Schimmel, warum? Ihr Mieter meldet einen Schimmelschaden, warum und wer ist Schuld? Genau diese Fragen zu beantworten, habe ich mir zur Berufung gemacht!

Mark Range  
Bodenburger Straße 12 • 31162 Bad Salzdetfurth • Telefon 05063-270060  
Fax 05063-270061 • [markrange@gmx.de](mailto:markrange@gmx.de)

# *Wir helfen Ihnen...*

... bei der Suche nach einem geeigneten Mieter  
oder bei dem Verkauf Ihrer Immobilie.



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  
Mo - Do 8.30 bis 17.00 Uhr | Freitag: 8.30 bis 14.00 Uhr