Ratgeber • Neue Wohntrends • Gartentipps

Ausgabe 6/2017

Haus- und Grundeigentümerverein Hildesheim und Umgebung e.V.

www.hug-verein.de

Das Hildes Heim&Garten Magazin für Hildesheim und Umgebung

Holzfeuerstätten – besonders und beliebt

mehr auf Seite 4

Rechtzeitig vorsorgen

mehr auf Seite 8

Mietspiegel Hildesheim

mehr auf Seite 12

Feuchte Wände? Nasser Keller?

Hildesheim und Umgebung hat aufgrund seiner Lage vielfach ein recht feuchtes Erdreich. Sehr viele Häuser ziehen Feuchtigkeit aus dem Erdreich, die dann in den Wänden zusammen mit Salzen aufsteigt. Vielfach gibt es bereits Probleme im Erdgeschoss und Keller sind kaum als Abstellraum nutzbar.Sind neben den Außen- auch die Innenwände betroffen, zeigt dies klar aufsteigende Feuchtigkeit an und Außenabdichtung oder Injektagen helfen dagegen kaum.

Aufsteigende Feuchtigkeit?

RAPIDOsec Mauerentfeuchtung ist das System, um schnell und nachhaltig Häuser bei aufsteigender Feuchtigkeit trocken zu legen. RAPIDOsec bietet umfangreiche Garantie auf das System und gewährleistet die Trockenlegung von Mauerwerk und Fußboden!
Abtrocknungserfolge sind bereits nach 4 Wochen anhand von Bohrmehlanalysen nachweisbar. Damit lassen sich Abtrocknungsverläufe objektiv bewerten. Bei RAPIDOsec zahlen die Kunden erst, wenn die Trocknung erfolgreich angelaufen ist. N**ach 4 Wochen liegt die Feuchtigkeitsreduktion grundsätzlich bei über 20%,** höhere Werte sind durchaus normal.

Beispiel: Mehrfamilienhaus, Hauptstr. 9, Burgdorf

Problemstellung: Das Mehrfamilienhaus wurde 1920 als Molkerei mit einer Grundfläche von 143 m² gebaut. Das Gebäude ist teilunterkellert und der Grundwasserspiegel nur knapp unter dem Kellerboden. Die Feuchtigkeit stieg bereits aus dem Keller bis ins Erdgeschoss. Der nicht unterkellerte Bereich war ebenfalls betroffen. Es wurden prozentuale Feuchtigkeitswerte bis über 18 % mittels CM-Methode gemessen.

Lösung: Trockenlegung mit RAPIDOsec Mauerentfeuchtung!
Es konnten **nach 4 Wochen bereits 39 % durchschnittliche Feuchtigkeitsreduktion** erreicht werden.
Die Kunden sind äußerst zufrieden und haben nun, nach mehreren gescheiterten Versuchen mit anderen Maßnahmen, mit RAPIDOsec Mauerentfeuchtung die Lösung für die Trockenlegung gefunden!

Ihnen hilft RAPIDOsec.info

- Bei aufsteigender Feuchtigkeit
- Bei Modergeruch
- In Wohn- und Kellerräumen
- Bei Außen- und Innenwänden
- Bei jeder Mauerstärke
- Bei Bodenplatten, Ziegelböden, Erdfußböden und Estrichen

RAPIDOsec®
MAUERENTFEUCHTUNG

Viele Referenzen auch in Ihrer Nähe: www.rapidosec.info

Ihre Vorteile mit RAPIDOsec.info

- Preisgünstige Mauerentfeuchtung
- Zahlung erst bei Erfolgsnachweis
- Schnelle, schonende und dauerhafte Trocknung
- Modergeruch verschwindet
- Schaffung eines gesunden Raumklimas
- Schimmelbildung wird verhindert
- Enorme Heizkostenersparnis
- Wiedernutzung von Räumen
- Wissenschaftlich bestätigt

RAPIDOsec.info **Standorte**

RAPIDOsec Mauerentfeuchtung
Braunschweig, Fürth, Hannover, Hildesheim, Stuttgart

info@rapidosec.info
www.rapidosec.info

Tel. 0800-7274367
(kostenlos anrufen!)

Wir stellen Ihr Haus auf trockene Füße!

Zahlung erst bei Erfolgsnachweis!
Trockenlegung mit Garantie!
Schonende Trocknung!
Gesundes Raumklima!
Schneller Erfolg!
Preisgünstig!

Europäisches Patent Nr. 1251209

4 IM FOKUS

6 RATGEBER

12 IN EIGENER SACHE

Titelbild: goodluz - Fotolia.com / Fotos: Marco2811, Jenny Sturm - Fotolia.com, djd/ZVSHK

INHALT

4 Fokus
Holzfeuerstätten – besonders und beliebt

6 Ratgeber
Die Kälte bleibt draußen
Energiekosten senken
Rechtzeitig vorsorgen – Zukunft selbst gestalten
Schönheitsreperaturen

12 In eigener Sache
Die Stadt Hildesheim bekommt einen „einfachen“ Mietspiegel

14 Fotorätsel/Impressum
Kontaktdaten

Anzeige

Holzfeuerstätten – besonders und beliebt

Moderne Kamin- und Kachelöfen vermitteln ein positives Wohn- und Lebensgefühl

Feuerstätten sind seit jeher die natürlichste Art des Heizens. Die intelligente, nachhaltige Nutzung des regenerativen Energieträgers Holz bringt viele Vorteile. Die dabei entstehenden Emissionen können bei verantwortungsvoller Anwendung und im Rahmen gesetzlicher Bestimmungen sehr gering gehalten werden. Erneuerbare Energien in Verbindung mit modernen Feuerstätten, Heizungs- und Schornsteinsystemen sind insgesamt ein unverzichtbarer Bestandteil der Energiewende.

Text: djd / Fotos: djdZVSHK

In energetisch hochwertigen Neubauten problemlos möglich

Schätzungen zufolge gibt es in Deutschland etwa zehn bis elf Millionen Holzfeuerstätten, in ungefähr jedem vierten Haushalt steht ein Kamin- oder Kachelofen. Das Wichtigste für die Nutzer ist das mit der speziellen Wärmeabstrahlung vermittelte positive Wohn- und Lebensgefühl, nicht nur in der Übergangszeit. Auch in Neubauten mit einer energetisch hochwertigen Gebäudehülle ist das Heizen mit modernen Holzfeuerstätten im Übrigen problemlos möglich. So stellen beispielsweise Kamin-, Pellet- und Kachelöfen eine für die Bauherren vergleichsweise günstige Möglichkeit zur Nutzung regenerativer Energien in Form des CO^2-neutralen Energieträgers Holz dar.

Höherer Wirkungsgrad nach Austausch alter Geräte

In den letzten Jahren wurden die Holzfeuerstätten im Hinblick auf ihre Emissionen stark optimiert. Der Ausstoß moderner Geräte liegt um bis zu 85 Prozent unter dem Wert alter Öfen, die Verbrennungstechnik entspricht den aktuellen, strengen gesetzlichen Emissionsvorschriften. Andreas Müller, Hauptgeschäftsführer beim Zentralverband Sanitär Heizung Klima (ZVSHK), rät deshalb dazu, alte Geräte auszutauschen, insbesondere wenn kein Nachweis über die Emissionsgrenzwerte vorliegt: „Die moderne Technik bringt zudem einen höheren Wirkungsgrad und eine bessere Energieeffizienz mit sich, es wird deutlich weniger Brennstoff verbraucht.“ Der Ofen- und Luftheizungsbauer ist der richtige Ansprechpartner, wenn es um Technik und Design eines Kamins oder Kachelofens geht. Unter www.wasserwaermeluft.de gibt es mehr Informationen und die Adressen von Fachbetrieben in der Nähe.

Individuelle Lösungen für jeden „Ofentyp“

Moderne Kachelöfen und Kamine gibt es in vielen technischen Ausführungen. Wählen kann man etwa zwischen dem designorientierten Wärmespender für relaxte Abende mit Lagerfeuer-Atmosphäre, den leistungsstarken Dauerbrenner als Herzstück eines modularen Heizsystems oder den wohnlichen Mittelpunkt in der Küche des Hauses. Der Experte aus dem Handwerk kennt sich mit den verschiedenen Technologien aus und kann die optimale Lösung finden.

Anzeige

Die Kälte bleibt draußen

Sonnenschutz an den Fenstern hilft im Winter beim Energiesparen

Mitten im Winter an einen neuen Sonnenschutz für die Dachfenster denken? Das wirkt auf den ersten Blick nicht sehr naheliegend – hat aber einen guten Grund. Denn gerade in der kalten und eher dunklen Jahreszeit können Sichtschutz-Rollos, Wabenplissees und Co. nützliche Dienste im Obergeschoss leisten. Sie sorgen nicht nur für eine angenehme Lichtstimmung unterm Dach, sondern können auch die Wärmedämmung am Fenster verbessern. Besonders praktisch: Dieser Energiespareffekt lässt sich durch Hausbesitzer und Mieter in kürzester Zeit realisieren. Denn der Sonnenschutz, den es für die meisten Dachfenster passgenau zu kaufen gibt, ist mit nur wenigen Handgriffen montiert.

Wärmedämmung am Dachfenster verbessern

Beim Energiesparen denkt man häufig zuerst an den Strom: Wenn möglich Licht ausschalten, Stecker aus der Steckdose und energiesparende Elektrogeräte nutzen. Dabei lässt sich bereits mit Sonnenschutzprodukten etwa von Velux die Wärmedämmung am Fenster spürbar verbessern. Im geschlossenen Zustand verringert der Sonnenschutz den Wärmeverlust durch die Scheibe, sodass die warme Luft besser im Haus gehalten werden kann. Insbesondere beim Wabenplissee sorgt die spezielle Struktur mit isolierenden Luftkammern dafür, dass weniger

Wärme über das Fenster verloren geht. Auf diese Weise lässt sich im geschlossenen Zustand die Wärmedämmung eines Dachfensters um bis zu 25 Prozent verbessern. Das Verstellen des Plissees ist nach Wunsch per Hand, elektrisch oder sogar solarbetrieben möglich.

Neugierige Blicke aussperren

Doch nicht nur die Energieeffizienz wird verbessert: Ist es draußen früh dunkel, kann leicht in die erleuchteten Wohnräume geschaut werden. Sonnenschutzprodukte halten jedoch neugierige Blicke fern und wahren die Privatsphäre. Darüber hinaus können frische Farben gute Laune in die graue Jahreszeit bringen. Für Plissees, Verdunkelungs-Rollos und Co. gibt es eine Auswahl von über 100 unterschiedlichen Mustern und Farbtönen, sodass für jeden Einrichtungsstil das passende Dekor dabei ist. Unter www.velux.de gibt es einen Überblick zu den Varianten. Und dank des patentierten „Pick&Click"-Systems lässt sich der Sonnenschutz mühelos in nur wenigen Minuten montieren.

Welche Lösung passt zum eigenen Fenster?

Um den passenden Sonnenschutz über den Handel oder Handwerker zu bestellen, genügen die Angaben zu Typ und Größe des Dachfensters auf dem Typenschild. Dieses befindet sich bei geöffnetem Fenster meist rechts hinter der Griffleiste. Den Sonnenschutz können Mieter oder Eigentümer dann im Handumdrehen selbst anbringen: Jedes Dachfenster von Velux etwa ist serienmäßig mit Zubehörträgern ausgestattet, die eine schnelle Montage ermöglichen und Passgenauigkeit gewährleisten. So sind Rollos und Jalousetten in wenigen Schritten montiert. Je nach Wunsch können die Produkte auch kombiniert werden, etwa ein Verdunkelungs-Rollo mit einem Plissee.

Texte: djd / Fotos: djd/Primagas/thx / VELUX

Anzeige

Energiekosten senken

Weniger Ausgaben, gleicher Komfort: So einfach geht's

Steigende Ausgaben für Heizung und Strom belasten die Verbraucher. Aber wie können die Energiekosten reduziert werden, ohne im Winter auf eine angenehme Raumtemperatur verzichten zu müssen? Denn in der kalten Jahreszeit möchte niemand zu Hause frieren. „Effektive Sparmaßnahmen bedeuten nicht, dass der Komfort darunter leidet", sagt Thomas Landmann, Verkaufsdirektor beim Flüssiggasversorger Primagas. „Es geht vielmehr darum, die Energie besser zu nutzen und Wärmeverlusten vorzubeugen."

Stoßlüften statt Fenster kippen

Gekippte Fenster etwa sind unterschätzte Energiefresser: Die aufsteigende Wärme der Heizkörper entweicht sofort nach draußen. „Stattdessen sollte man mehrmals täglich stoßlüften", so Landmann. Auch bei geschlossenen Fenstern kann Wärme über Glas und Fensterrahmen verloren gehen. Rollläden, die ab Anbruch der Dunkelheit heruntergelassen sind, können diesen Verlust um bis zu 20 Prozent verringern. Wer die Raumtemperatur nicht unnötig hoch hält, kann ebenfalls sparen. Die optimale Temperatur für Wohnräume liegt bei 21 Grad. Als Faustregel gilt: Pro Grad Temperaturabsenkung lassen sich sechs Prozent Heizkosten einsparen. „Zudem sollten Räume, die nicht permanent genutzt werden, generell weniger beheizt werden", rät Landmann.

Die Heizung regelmäßig kontrollieren

Damit nicht unnötig Wärme verloren geht, sollten Hausbesitzer zudem einen hydraulischen Abgleich an ihrer Heizung vornehmen lassen. Dieser sorgt dafür, dass jedem Heizkörper genau die Wärme zugeleitet wird, die er benötigt, um die gewünschte Raumtemperatur zu erreichen. Fehlt dagegen der Abgleich, werden Heizkörper, die näher an der Wärmequelle liegen, besser versorgt als die weiter entfernten. „Die optimale Einstellung bringt jedoch nichts, wenn die Anlage in die Jahre gekommen ist", so Landmann. Dann würde man nur die Symptome bekämpfen, nicht aber die Ursache. Gerade veraltete Ölheizungen hätten einen hohen Energieverbrauch.

Flüssiggas als sparsame und umweltschonende Alternative

Zu einem Tausch der Heizungsanlage raten Experten nach 15 Jahren. Moderne Technologie arbeitet effizienter und sparsamer: „Ein aktuelles Gas-Brennwertgerät senkt gegenüber einer veralteten Ölheizung die Energiekosten um bis zu 30 Prozent", so Landmann. In Regionen ohne Anschluss an das Erdgasnetz können Gas-Brennwertthermen auch mit Flüssiggas betrieben werden. Der Energieträger bietet alle Vorteile einer Gasversorgung und lagert netzunabhängig in Behältern vor Ort. Bei der Verbrennung entstehen kaum Asche, Ruß oder Feinstaub, das verringert den Wartungsaufwand. Zudem emittiert Flüssiggas bis zu 15 Prozent weniger CO^2 als Heizöl. Unter www.primagas.de gibt es weitere Informationen.

Baumschulen Kewel
Inhaber Edward Paprotny
KEWEL BAUMSCHULE
Schützenstr. 9
31832 Springe - Eldagsen
Telefon (05044) 309 · Fax (05044) 4032
www.baumschhule-kewel.de
info@baumschule-kewel.de

Der Rohr-Spezialist
Rohr- und Kanalservice
denn fair geht vor!
• Faire Preise
• Kostenlose Anfahrt*
• Keine Notdienstgebühren*
24h Notdienst*
Tel: (05121) 75 88 410
*ohne Aufschlag bei akuter Rohrverstopfung
www.dennfairgehtvor.de

SULIMAN GARTENBAU
Gartenarbeiten aller Art
Heckenschnitt
Pflasterarbeiten
Gartenpflege
Teichbau
Rollrasenverlegen
Holzschnitt
Fußwegreinigung
Zaunbau (Maschen+Gitter)
Baumfällung
Kaiserstraße 20a · 31177 Harsum · Tel. 05127/969007 · suliman-naso@hotmail.de · Mobil 0176/41015899 · Suliman Gartenbau

Rechtzeitig vorsorgen – Zukunft selbst gestalten

Vorsorgevollmacht, Betreuungsverfügung und Patientenverfügung

Es kann jeden treffen. Ein Unfall oder eine schwere Krankheit – plötzlich ist man auf andere angewiesen. Wer trifft Entscheidungen für mich, wenn ich dazu nicht mehr in der Lage bin? Wer regelt meine Bankangelegenheiten? Wer bestimmt, wie ich im Krankheitsfall behandelt werde? Wo werde ich leben, wenn ich in meiner Wohnung nicht mehr ausreichend versorgt werden kann? Schwierige Fragen, mit denen Sie sich rechtzeitig befassen sollten. Sie können mit einer notariellen Vorsorgevollmacht Krankheiten oder Unfälle nicht verhindern. Sie können aber dafür sorgen, dass Ihre Vorstellungen umgesetzt werden. Der Notar hilft Ihnen, die rechtlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen. Durch Beratung und die rechtssichere Gestaltung sorgt er für Rechtssicherheit und hilft, Streit zu vermeiden. Insbesondere wird für Sie von dem Amtsgericht kein Betreuer – insbesondere kein Berufsbetreuer – bestellt.

Was ist, wenn Sie nicht rechtzeitig Vorsorge getroffen haben?
Dann handelt Vater Staat. Selbst nächste Verwandte und Ehepartner sind nicht automatisch berechtigt, stellvertretend für Sie zu handeln und zu entscheiden. Das Amtsgericht wird für Sie einen Betreuer einsetzen, wenn Sie aufgrund einer psychischen Krankheit oder einer körperlichen, geistigen oder seelischen Behinderung Ihre Angelegenheiten ganz oder teilweise nicht besorgen können. Die Person des Betreuers bestimmt das Gericht, ein unangenehmer und schwer erträglicher Gedanke, dass ein Fremder die Angelegenheiten regelt.

Die Alternative: eine Vorsorgevollmacht
Sie können eine Person Ihres Vertrauens durch eine Vorsorgevollmacht ermächtigen, für Sie zu handeln und an Ihrer Stelle verbindliche Entscheidungen zu treffen, wenn Sie dazu nicht mehr in der Lage sind. Der Bevollmächtigte muss hierbei überlegen, wie Sie entscheiden würden, wenn Sie selbst noch handeln könnten. Den Umfang der Befugnisse bestimmen Sie selbst. Da bei einer Aufzählung einzelner Bereiche leicht etwas übersehen werden kann, wählen die meisten eine Generalvollmacht für alle vermögensrechtlichen und persönlichen Angelegenheiten, die dem Einzelfall angepasst werden kann. Vermögensrechtliche Angelegenheiten sind z.B. Verfügungen über das Bankkonto, Abschluss oder Kündigungen von Verträgen, Geltendmachung von Forderungen oder Schadensersatz, Anträge von Leistungen bei der Kranken- oder Pflegeversicherung. Persönliche Angelegenheiten sind z.B. Entscheidungen über: Eigene Wohnung oder Heim? Operieren oder nicht? Wer darf die Krankenakte einsehen? Wer darf vom Arzt Auskunft verlangen?

Eine Vollmacht ist Vertrauenssache
Es besteht die Gefahr, dass der Bevollmächtigte seine Vertretungsmacht missbraucht. Um das Risiko einzugrenzen, können Sie mehrere Bevollmächtigte bestimmen, die sich gegenseitig kontrollieren. Immer aber gilt die goldene Regel: Wenn Sie schon jetzt dem möglichen Bevollmächtigten nicht über den Weg trauen, dann lassen Sie die Finger von der Vollmacht.

Darf man Formularen vertrauen?
Im Internet finden Sie tausende von Vollmachten von Vereinen, Kirchen, Ärztekammern und anderen Institutionen. Zu jedem Satz in einem Formular gibt es auch andere Lösungen, die ein Laie überhaupt nicht kennt. Ein Laie, der ohne Beratung ein Formular einfach unterschreibt oder Möglichkeiten ankreuzt, handelt ohne Beratung. Wie gefährlich der kritiklose Umgang mit Formularen ist, sieht man daran, dass viele nicht wissen, was sie unterschreiben, ganz abgesehen von den Fragen, wer hat die Kreuzchen im Formular gemacht (evtl. der Bevollmächtigte?) und war der Vollmachtgeber bei Unterschriftsleistung überhaupt noch geschäftsfähig? Keiner weist Sie darauf hin, dass eine solche privatschriftliche Vollmacht (sei es Formular oder Textform) in Grundbuchsachen (Verkauf oder Belastung einer Immobilie, Löschung von Rechten im Grundbuch, Eintragung eines Rechts usw.) nicht ausreicht. Insbesondere Eigentümer von Immobilien sollten ohne notarielle Beteiligung von solchen Vollmachten absehen, weil sie insoweit wertlos sind, worauf selten hingewiesen wird, auch nicht in Formularen von Ärztekammern.

Was ist eine Betreuungsverfügung?
Eine Vorsorgevollmacht sollte vorsorglich durch eine Betreuungsverfügung ergänzt werden. Sollte im Einzelfall die Anordnung einer Betreuung notwendig werden, kann dem Gericht vorgeschlagen werden, wer zum Betreuer bestellt werden soll (z.B. der Ehegatte oder eines der Kinder). In der Regel wird sich das Gericht danach richten, wenn keine durchgreifenden Bedenken gegen die genannte Person bestehen. Grundsätzlich reicht eine umfangreiche und konkrete Vorsorgevollmacht aus, um eine gerichtlich angeordnete Betreuung zu vermeiden.

Was ist eine Patientenverfügung bzw. ein Patiententestament?
Eine solche Verfügung ist eine persönliche bindende Handlungsanweisung an Ärzte mit der Bestimmung, welche Behandlung für den Fall gewünscht wird, dass man seinen eigenen Willen nicht mehr äußern kann, insbesondere Wünsche für das Lebensende. Ärzte sind grundsätzlich zu lebenserhaltenden Maßnahmen verpflichtet. Möchte man jedoch im Falle von Krankheit oder Unfall unter bestimmten Voraussetzungen solche Maßnahmen ablehnen, kann und sollte es so konkret wie möglich schriftlich bestimmt werden, dass bei nicht mehr rückgängig zu machender Bewusstlosigkeit, bei wahrscheinlicher Dauerschädigung des Gehirns oder bei dauerndem Ausfall lebenswichtiger Funktionen keine Maßnahmen erfolgen sollen, die lediglich den Todeseintritt verzögern würden. Diese Grundeinstellung muss von den Ärzten respektiert werden, die Anordnung ist bindend und von dem Bevollmächtigten zu überwachen und zur Geltung zu bringen.
Die persönlichen Wünsche müssen juristisch korrekt, konkret und sorgfältig formuliert werden. Der Notar wird die Vorgaben juristisch einwandfrei in die Patientenverfügung einarbeiten. Der Bundesgerichtshof hat mit einer Entscheidung im Februar 2017 ausdrücklich bestimmt:
„Eine Patientenverfügung ist nur dann ausreichend bestimmt, wenn sich feststellen lässt, in welcher Behandlungssituation welche Maßnahmen durchgeführt werden bzw. unterbleiben sollen. [...] Auch die schriftliche Äußerung, dass ‚lebensverlängernde Maßnahmen unterbleiben' sollen, enthält jedenfalls für sich genommen nicht die für eine bindende Patientenverfügung notwendige konkrete Behandlungsentscheidung des Betroffenen."

Können Vorsorgevollmachten registriert werden?
Die notariell beurkundete Vorsorgevollmacht können Sie beim Zentralen Vorsorgeregister der Bundesnotarkammer registrieren lassen. Dadurch wird sichergestellt, dass die Vollmacht einfach und schnell gefunden werden kann und nicht unnötig ein Betreuer bestellt wird.

Was spricht für eine Beurkundung durch einen Notar?
Sie werden vollständig entsprechend Ihren Wünschen beraten und erhalten vor einer Beurkundung die Urkunde im Entwurf, um sie in Ruhe und ohne fremde Beeinflussung durchzulesen. Dann wird ein Termin zur Beurkundung vereinbart, die – falls notwendig, z.B. bei Bettlägerigkeit – auch bei Ihnen zu Hause, im Krankenhaus oder Pflegeheim erfolgen kann. Der Notar prüft Ihre Identität und die Geschäftsfähigkeit. Er prüft noch einmal, ob der von ihm entworfene Vollmachttext den persönlichen Vorstellungen des Vollmachtgebers entspricht. Vor der Unterschrift liest er den Text vor, damit nichts übersehen wird.
Von der beurkundeten Vorsorgevollmacht erhält der Vollmachtgeber von dem Notar für den oder die Bevollmächtigten jeweils eine Ausfertigung, die die Wirkung des Originals hat. Der Vollmachtgeber entscheidet, wann er die Ausfertigung an den bzw. die Bevollmächtigten aushändigt. Ist eine Ausfertigung verloren gegangen, stellt der Notar sicher, dass er eine weitere Ausfertigung erteilen kann. Nur die Ausfertigung der Urkunde berechtigt den Bevollmächtigten, im Interesse des Vollmachtgebers alles Erforderliche entsprechend seinen Wünschen zu erledigen. Eine Kopie der Urkunde reicht nicht.
Wichtig für Immobilieneigentümer: Privatschriftliche Vollmachten ohne Beteiligung eines Notars / einer Notarin sind in Grundbuchangelegenheiten unwirksam und wertlos (z.B.: Verkauf oder Belastung einer Immobilie, Löschen von Rechten, Eintragung eines Rechts usw.). Selbst die Löschung einer Grundschuld nach Rückzahlung des Darlehens wäre nicht möglich. Lassen Sie sich im eigenen Interesse rechtzeitig kompetent beraten.

Klaus-Günter Zok, Rechtsanwalt und Notar
Kanzlei: meinAnwaltsbüro.hildesheim, Jan-Pallach-Str. 2, 31134 Hildesheim

Vortrag Mitgliederversammlung 2017
im Parkhotel Berghölzchen am 12.06.2017

Text: Uwe Stoll, Klaus-Günter Zok / Foto: Jenny Sturm - Fotolia.com

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

Neue Entscheidung des Bundesgerichtshofs

Schönheitsreparaturen

Der Bundesgerichtshof hatte als Revisionsinstanz zu dem Aktenzeichen VIII ZR 31/17 vom 30.05.2017 zu prüfen, ob die Entscheidung des Vordergerichtes, des Landgerichtes Rostock, zutraf. Folgender Ausgangsfall lag zugrunde:
Die klägerische Mieterpartei hatte von der beklagten Partei (Vermieter) mit einem Vertrag aus dem Oktober 2015 eine ca. 90 m² große Wohnung angemietet. In dem Mietvertrag hatten die Parteien in § 3 vereinbart, dass neben einer „Grundmiete“ von 421,83 Euro und einer Betriebskostenvorauszahlung von 148,00 Euro ein monatlicher „Zuschlag Schönheitsreparaturen“ von 79,09 Euro zu zahlen sei. Ferner hatten die dortigen Vertragsparteien geregelt, dass der Vermieter die Ausführung der Schönheitsreparaturen übernimmt und der dafür in der Miete enthaltene Kostenansatz von damals 0,87 Euro pro m² monatlich betrage.
Die klagende Mieterpartei hatte zunächst vor dem zuständigen Amtsgericht eine für sie positive Entscheidung erwirkt, wobei durch Urteil des Landgerichts Rostock die Klage der Mieterpartei insgesamt abgewiesen worden ist.
Nachdem das Landgericht Rostock die Revision zugelassen hatte, da sie der Ansicht war, dass hier eine einheitliche Rechtsprechung nicht ersichtlich sei, hat der Bundesgerichtshof durch Beschluss vom 30.05.2017 zu dem Aktenzeichen VIII ZR 31/17 entschieden, dass die Revision keine Aussicht auf Erfolg haben würde. In dem Beschluss des BGH hat dieser angeführt, dass es sich entgegen der Ansicht der klagenden Mieterpartei bei dem „Zuschlag Schönheitsreparaturen“ in Höhe von monatlich 79,09 Euro nicht um ein Umgehungsgeschäft bzw. um eine vorformulierte Preisnebenabrede handeln würde, welche der Inhaltskontrolle des § 307 BGB entsprechen würde, vielmehr würde es sich hierbei um eine sogenannte Preishauptabrede handeln, welche nach § 307 Abs. 3 Satz 1 BGB nicht der Kontrolle auf deren inhaltliche Angemessenheit unterliegen würde.

Metallbau
WEDEKIN GmbH
FENSTER TÜREN TREPPEN BALKONE ZÄUNE
Inh. Jens Warmbold · Marienstr. 5 · 31177 Harsum/Asel
Telefon 0 51 27 / 50 44 · www.metallbau-wedekin.de

Der Bundesgerichtshof folgt insofern der Entscheidung des Vordergerichts, des Landgerichts Rostock, die diesen Zuschlag ungeachtet des gesonderten Ausweises neben der „Grundmiete“ als Entgelt für die Hauptleistungspflicht (Gebrauchsgewährungs- und Gebrauchserhaltungspflicht) des Vermieters behandelt hat.
Auch der Umstand in dem zu entscheidenden Verfahren, dass hier in dem Mietvertrag der Parteien noch eine mittlerweile unzulässige Quotenabgeltungsklausel mit starrer Berechnungsgrundlage vorhanden war, änderte an der Entscheidung des Bundesgerichtshofs nichts. Vielmehr entschied der Bundesgerichtshof, dass aufgrund § 7 des Mietvertrages der beiden Mietvertragsparteien unmissverständlich klargestellt worden war, dass die Schönheitsreparaturenpflicht dem Vermieter obliegen würde.
Wir haben dieses Urteil besprochen bzw. herangezogen, um Mitgliedern möglicherweise einen Weg aufzuzeigen, aus der ständigen Streitfrage der Durchführung der Schönheitsreparaturen während des Mietverhältnisses und des Rückgabezustandes des Mietobjektes herauszugelangen.
Wie die Mitglieder unseres Vereins wissen, ist § 14 des aktuellen Mietvertrages (Schönheitsreparaturenregelung) aufgrund der letzten Urteile des Bundesgerichtshofes derartig allgemein und neutral gefasst, dass daraus in den wenigsten Fällen eine Übernahmeverpflichtung der Schönheitsreparaturen durch den Mieter während des Mietverhältnisses oder auch möglicherweise nach Ende des Mietverhältnisses zu sehen ist.
Ob sich in Hildesheim oder im Landkreis Hildesheim ein derartiger Zuschlag Schönheitsreparaturen am Immobilienmarkt durchsetzen lässt, müssen unsere Mitglieder entscheiden. Anderenfalls besteht nur und lediglich die Möglichkeit, diesen ständigen und dauerhaften Streitpunkt als ausführliche individuelle Vereinbarung im Mietvertrag gesondert zu regeln und selbstverständlich bei Abfassung dieser individuellen Vereinbarung auf die Rechtsprechung des Bundesgerichtshof aus den Jahren 2015/2016 entsprechend Rücksicht zu nehmen. Mitglieder unseres Vereins, die hier unerfahren bzw. rechtsunkundig sind, können sich gern insofern im Rahmen eines persönlichen Termins in unserer Geschäftsstelle beraten lassen oder beispielsweise insgesamt einen demnächst abzuschließenden Mietvertrag gleich von unserer Geschäftsstelle gegen entsprechender Kostenrechnung von aktuell 37,00 Euro erstellen lassen.

Text Uwe Stoll / Fotos: fotomek, Yantra - Fotolia.com

Raum- und Objektgestaltung
Renovierung
Fassadenanstrich
Vollwärmeschutz
Fußbodenverlegung
MALEREIBETRIEB
Waldemar Seemann
Inh. Peter Kruschel
Peter Kruschel
Malermeister
Farb- und Lacktechniker
Sandstraße 7
381180 Giesen
Handy 0170/4736834
Telefon 05121/23054
Telefax 05121/2086930

Baumschulen Kewel
Inhaber Edward Paprotny
Schützenstr. 9
31832 Springe - Eldagsen
Telefon (05044) 309 · Fax (05044) 4032
www.baumschule-kewel.de
info@baumschule-kewel.de

Die Stadt Hildesheim bekommt einen „einfachen“ Mietspiegel

WAS IST ZU TUN UND WAS IST ZU BEACHTEN

Wie unsere Mitglieder dem beigefügten Fragebogen zur Erfassung der Gebäude- und Mietdaten für die Erstellung des Mietspiegels der Stadt Hildesheim entnehmen können (verantwortlich die Stadt Hildesheim/Fachbereich Stadtplanung und Stadtentwicklung und die GAG Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Hameln-Hannover), wird die Stadt Hildesheim in unmittelbar nächster Zeit einen sogenannten einfachen Mietspiegel nach § 558 c BGB erhalten. Beim einfachen Mietspiegel nach § 558 c handelt es sich um einen solchen, wie er Beispielsweise von der Stadt Bremerhaven verwendet wird. Interessierte Mitglieder können gern im Internet den Mietspiegel der Stadt Bremerhaven 2017/2018 einsehen und sich bereits informieren, wie dieser zukünftig gehandhabt werden wird. Gemäß § 558 c Abs. 3 BGB soll auch ein einfacher Mietspiegel alle zwei Jahre aktualisiert werden. Es besteht zwar insofern keine gesetzliche Verpflichtung, dient jedoch der Aktualisierung der Daten. Allerdings ist ein nicht aktualisierter einfacher Mietspiegel zukünftig weiterhin maßgeblich.

Im Gegensatz zum qualifizierten Mietspiegel nach § 558 d BGB ist der einfache Mietspiegel nur und ausschließlich ein Indiz für die sogenannte „ortsübliche Vergleichsmiete“, auf die sich unsere Mitglieder bei Anpassung der Miete auf die ortsübliche Vergleichsmiete beziehen können. Bei einem qualifizierten Mietspiegel muss beispielsweise der jeweilige Mieter im Falle eines Gerichtsprozesses beweisen, dass die vom Vermieter angelegte ortsübliche Vergleichsmiete aufgrund des qualifizierten Mietspiegels im konkreten Fall nicht zutrifft. Bei einem einfachen Mietspiegel – wie ihn die Stadt Hildesheim erhalten wird – ist der einfache Mietspiegel zwar ein Indiz für die sogenannte ortsübliche Vergleichsmiete, hat jedoch vor dem Gericht nicht die gleiche zwingende Beweiskraft wie ein qualifizierter Mietspiegel.

Der Mietspiegel der Stadt Hildesheim wird auch Auswirkungen auf die Nachbargemeinden wie z.B. Sarstedt, Algermissen, Bad Salzdetfurth, Elze etc. haben. Nach Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes (siehe Aktenzeichen VIII ZR 99/09) ist ein einfacher Mietspiegel ein Indiz dafür, dass die in ihm angegebenen Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete zutreffend wiedergeben. So kann beispielsweise ein Vermieter eine Mieterhöhung mit dem einfachen Mietspiegel selbst dann begründen, wenn er aus einer „vergleichbaren“ Nachbargemeinde stammt.

Demgemäß wird selbstverständlich der zukünftige Mietspiegel auch Auswirkungen auf sämtliche kleineren und größeren Nachbargemeinden um die Stadt Hildesheim herum haben. Die Stadt Sarstedt kann sich dann zumindest einerseits auf den qualifizierten Mietspiegel der Stadt Laatzen berufen, andererseits vergleichend auf den einfachen Mietspiegel der Stadt Hildesheim, da hier eine Lage zwischen diesen beiden Bereichen besteht.

Unsere Mitglieder werden nach diesseitigem Dafürhalten froh sein, dass die Stadt Hildesheim überhaupt einen Mietspiegel bekommt. Ein qualifizierter Mietspiegel ist mit weitaus mehr Kosten in der Erstellung verbunden, muss alle zwei Jahre aktualisiert und spätestens im vierten Jahr neu erstellt werden.

Sobald der einfache Mietspiegel der Stadt Hildesheim vorliegt, werden wir alle interessierten Mitglieder in unserer Mitgliederzeitschrift darüber unterrichten, wie unter Maßgabe dieses einfachen Mietspiegels zukünftig Mieten angepasst bzw. erhöht werden können.

Für unsere Mitglieder mit einem größeren Immobilienbestand in der Stadt Hildesheim von mehr als vier Wohneinheiten besteht die Möglichkeit, sich entweder weitere Exemplare des Fragebogens in unserer Geschäftsstelle abzuholen oder sich diese gegen Erstattung der Portokosten zusenden zu lassen. Interessierten Mitgliedern werden wir den Fragebogen zur Erfassung der Mietdaten auch auf unserer Homepage einstellen, sodass dieser von Mitgliedern mit Internetanschluss mehrfach heruntergeladen werden kann.

Wir möchten unsere Mitglieder bitten, den Fragebogen möglichst sorgfältig und präzise auszufüllen, damit der erhobene Datenbestand fehlerfrei und unverfälscht in den Mietspiegel einfließen kann.

Abgabefrist ist gemäß Vorgabe des Stadtbereichs Stadt Hildesheim und der GAG der 31.01.2018.

Bitte verwenden Sie den dieser Mitgliederzeitschrift beigefügten Rücksendebogen, mit dem Sie den Fragebogen an die Stadt Hildesheim (dort: Fachbereich Stadtplanung und Stadtentwicklung) zurücksenden können. Sofern möglich, frankieren Sie den Rückumschlag, wobei dieser notfalls auch ohne entsprechende Frankierung zugestellt wird.

Bitte beachten Sie ausdrücklich beim Fragebogen, dass nachfolgend vorsorglich nochmals aufgeführte Wohneinheiten keinen Bestandteil der Erhebung darstellen:

– Wohneinheiten, die gleichzeitig selbst genutztes Eigentum sind oder untervermietet werden

– Wohneinheiten in einem Heim (Altenpflege-, Studenten-, Jugendwohnheim oder sonstigem Heim)

– vermietete Dienstwohnungen (auch Hausmeisterwohnungen) oder Wohneinheiten für Landes/Bundesbedienstete (Wohnungsfürsorgemittel)

– Wohneinheiten, die ganz oder in Teilen gemäß Mietvertrag gewerblich vermietet werden, wobei ein Arbeitszimmer nicht dazu gehört

– Wohneinheiten, die als möbliertes oder teilmöbliertes Mietobjekt vermietet werden, wobei Einbauküchen oder Einbauschränke nicht gemeint sind

– Wohneinheiten, die mit Mitteln des Landes oder der Stadt gefördert werden (insbesondere Sozialwohnungen und die auch derzeit noch einer Mietpreisbindung unterliegen)

– Wohneinheiten, in denen Modernisierungsmaßnahmen mit öffentlichen Mitteln durchgeführt worden sind und derzeit noch einer Mietpreisbindung unterliegen

Wir hoffen, dass unsere Mitglieder die Beantwortung der Fragen sorgfältig und umfangreich vornehmen und mittels des entsprechenden Rücksendebogens an die dafür vorgesehene Stelle bei der Stadt Hildesheim zurücksenden. Bitte sehen Sie ausdrücklich davon ab, die Fragebögen in unserer Geschäftsstelle abzugeben, da dieses für uns im Hinblick auf die notwendige Weiterleitung mit einem erhöhten Personalaufwand verbunden ist.

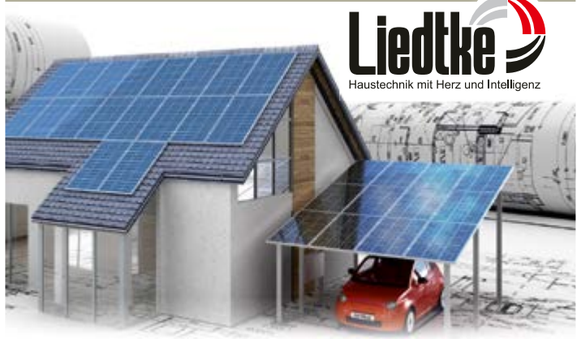
Wichtiger Hinweis für die juristische telefonische und persönliche Beratung:

Vom **20.12.2017 bis einschließlich 01.01.2018** kann urlaubsbedingt weder eine telefonische Rechtsberatung, noch eine persönliche juristische Beratung stattfinden.

Vom 21.12.2017 bis einschließlich 01.01.2018 bleibt unsere Geschäftsstelle geschlossen.

Text: Uwe Stoll/ Foto: Marco2811 - Fotolia.com

Liedtke
Haustechnik mit Herz und Intelligenz



Machen Sie sich unabhängig von steigenden Strompreisen.

Mit einer Photovoltaik-Anlage inkl. Stromspeicher auf Ihrer Garage oder Ihrem Carport haben Sie Ihre Energiekosten langfristig im Griff und schonen dabei die Umwelt.

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

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 Eisenhans - 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 Grundeigentümerverein 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

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. Die Lösung finden Sie in der nächsten Ausgabe.

Welches Objekt suchen wir in diesem Monat?
In der letzten Ausgabe suchten wir die Sonnenuhr an der Außenwand des einzigen erhaltenen Kreuzgang-Teils des ehemaligen Michaelisklosters. Bemerkenswerterweise zeigt die Sonnenuhr nicht die Tagesstunden an, sondern die Zeitpunkte für die Gebete der Mönche. Die Vorstellung vom ablesbaren Zeitpunkt wurde nämlich erst deutlich später in Mitteleuropa auf Sonnenuhren realisiert.

Haus-und Grundeigentümerverein
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

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 Grundeigentümerverein
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 (05 31) 4 80 15-0
Telefax (05 31) 4 80 15-79
www.oeding-magazin.de

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

Redaktion
Katharina Holzberger, Evelyn Waldt
redaktion@oeding.de

Produktionsleitung
Christina Carl

Gestaltung
Lars Wilhelm, Ivonne Jeetze

Kundenberatung
Agentur HaTo

Druck
oeding print GmbH
Erzberg 45
38126 Braunschweig

Anzeigenannahme
Telefon (05 31) 4 80 15-130
Telefax (05 31) 4 80 15-120
E-Mail 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.

HildesHeim & 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.

Foto: Lisa Matschisky

Zeitschriften mieten statt kaufen

Bestellen Sie jetzt Ihre kostenlose Leseprobe unter www.lesezirkel.com

HETTLING'S LeseZirkel
www.lesezirkel.com
www.lesezirkel.com

(0561) 574 63 79 - 0
(0561) 574 63 79 - 20
lesezirkel@hettling.de
Kirchweg 25 34246 Vellmar

Verkaufen ist einfach.

Wenn man den erfolgreichsten Makler der Region an seiner Seite weiß.

Besser professionell und schnell mit uns!
05121 871-5252

sparkasse-hgp.de/immobilien

Wenn's um Geld geht

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

Besonders günstige Konditionen für Mitglieder

Sachverständigenbüro Range

Foto: by-studio - Fotolia.com

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 0 50 63-27 00 60
Fax 0 50 63-27 00 61 • **markrange@gmx.de**

Wir helfen Ihnen...

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

Bei uns sind sie in guten Händen!

Haus- und Grundeigentümerverein
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
Mo - Do 8.30 bis 17.00 Uhr | Freitag: 8.30 bis 14.00 Uhr