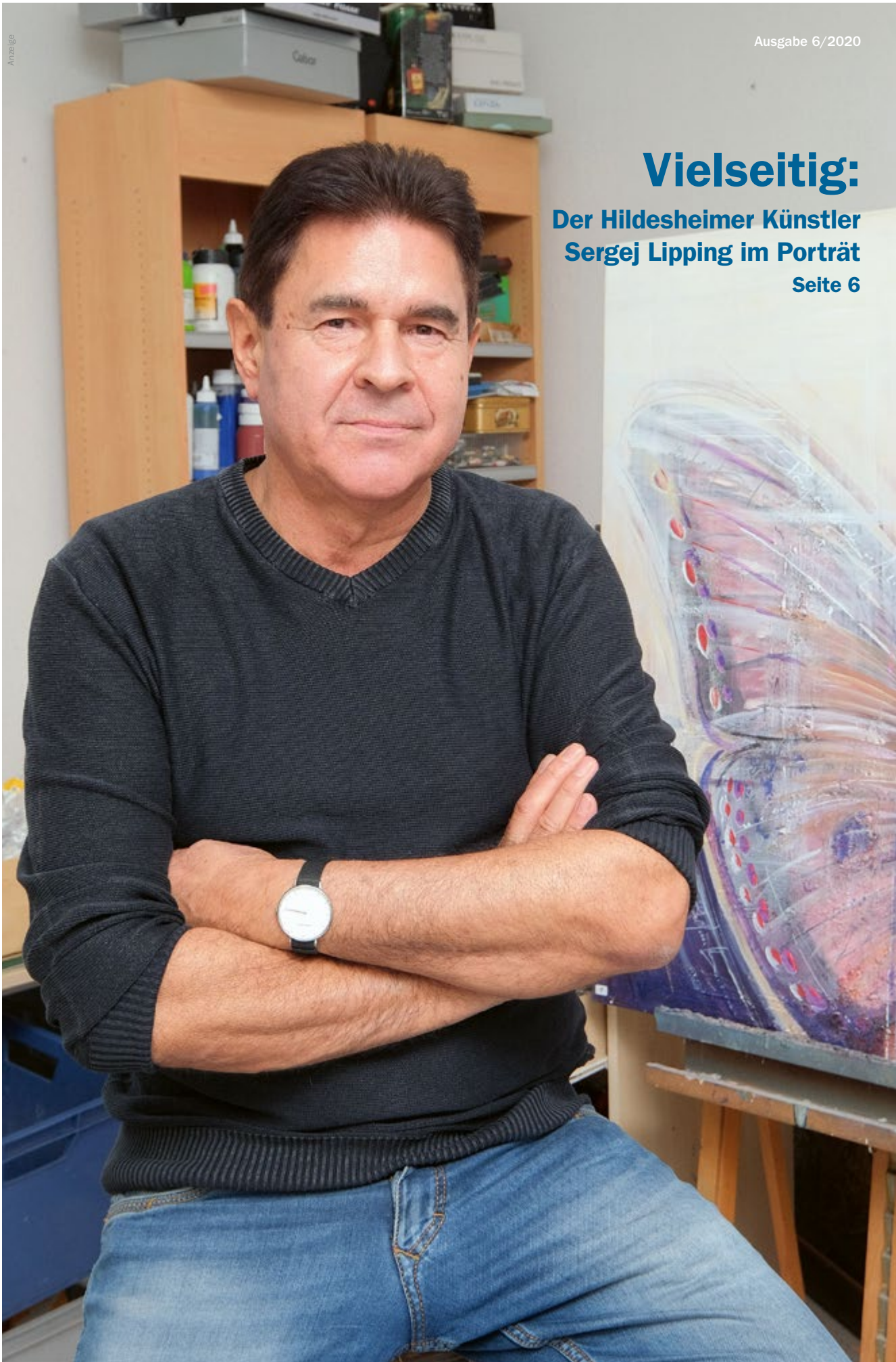
Haus- und Grundeigentümerverein Hildesheim und Umgebung e.V.

www.hug-verein.de

Hildes Heim&Garten®

Anzeige

Ausgabe 6/2020



Vielseitig:

Der Hildesheimer Künstler Sergej Lipping im Porträt

Seite 6

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

Wir sind Exklusivpartner von
HAUS & GRUND DEUTSCHLAND

ROLAND Sicher im Recht.

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
Haus & Grund-Team
Telefon 0221 8277-2333
www.roland-rechtsschutz.de/hausundgrund

Für Haus & Grund Mitglieder bieten wir besonders günstige Konditionen!

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 | ALTSCHAFFEL.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,

mit dem wechselhaften Herbstwetter, das nunmehr bald doch die mehr oder weniger kalte Jahreszeit offenbart, setzt sich das Leben mit und unter Corona weiter fort. Diejenigen von Ihnen, die sich zur Mitgliederversammlung angemeldet haben, mussten es schon telefonisch von uns erfahren: Die Mitgliederversammlung musste aufgrund von Corona und den Schließungen der Restaurants/Gaststätten im November diesen Jahres abgesagt werden.
Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir vorerst lediglich die Mitglieder benachrichtigt haben, die sich bereits bei uns zur Mitgliederversammlung angemeldet haben.

Es hätte erhöhte Kosten und einen hohen Verwaltungsaufwand bedeutet, wenn wir, losgelöst von dem Erscheinen der Zeitschrift, die einzelnen Mitglieder mit jeweiligen postalischen oder elektronischen Nachrichten informiert hätten. Wir gehen aber davon aus, dass Sie sich dies natürlich bereits durch die Nachrichten selbst haben denken können. Es bleibt uns nunmehr leider nichts anderes übrig, als die Zeit abzuwarten, in der Tagungen wieder erlaubt sind. Diese Zeitschrift ist die letzte für das Jahr 2020. Gleichzeitig wird mit Ende dieses Jahres auch das Ende des Gesetzes über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (WEG) in der bisher bekannten Form eingeläutet. Man kann sagen, dass mit der Gesetzesänderung sozusagen kein Stein auf dem anderen bleibt.

Was die Änderung bringt, haben wir in gebotener Kürze dargestellt. Inwiefern es sich auf die weiteren potentiellen Streitigkeiten, gerade innerhalb einer WEG oder im Verhältnis zum Verwalter auswirkt, wird die Zukunft zeigen. Des Weiteren haben wir einen kurzen Abstecher in das Thema der Modernisierungsmieterhöhung gemacht. Dieses Thema bleibt nach wie vor ein Interessantes. Natürlich „zoffen“ sich Vermieter und Mieter regelmäßig über Mieterhöhungen. Gerade bei Modernisierungsmieterhöhungen ist es aber so, dass sie dem Mieter wie Vermieter zu beiden Teilen auch eine Wohnwertverbesserung bringen.

Wir bitten unsere Mitglieder zu beachten, dass die Geschäftsstelle an Heiligabend und an Silvester nicht besetzt sein wird.

Wir wünschen Ihnen trotz des vom Lockdown geprägten Jahres eine erholsame Weihnachtszeit. Gegebenenfalls dient einem die fehlende Möglichkeit, auf den Weihnachtsmarkt oder in Restaurants zu gehen dazu, dass Arbeiten zu Hause erledigt werden, die bisher aufgeschoben worden sind.
Wir wünschen unseren Mitgliedern eine schöne Weihnachtszeit und einen guten Rutsch in das neue Jahr 2021. Bleiben Sie gesund!

Mit freundlichen Grüßen

Waldemar Petersberg
Vorstandsvorsitzender

Thomas Leipner
1. Stellvertreter des Vorstandes

Andreas Berkemeier
2. Stellvertreter des Vorstandes

und die Mitarbeiter der Geschäftsstelle

Text: Haus- und Grundeigentümerverein e.V. Foto: stock.adobe.com / Mapics

UNSER WEIHNACHTSGESCHENK

Nur 84* Euro statt 190 Euro

auf Ihre erste Bestellung von
500 Visitenkarten** inkl. Gestaltung.

*zzgl. der gesetzlichen MwSt.,
**Standard (8,5 x 5,5 cm)
***Einzulösen bis 31.01.2021

d-zine
KREATIVAGENTUR
www.d-zine.art

©visivasnc-stock.adobe.com

sparkasse-hgp.de/modernisieren

Sparkassen-Modernisierungskredit Energetisch**

*Beispiel: 1,99 % effektiver Jahreszins bei 17.500 € Nettodarlehensbetrag mit gebundenem Sollzinssatz von 1,97 % p.a., Laufzeit 120 Monate, 160 € monatliche Rate, Gesamtbetrag 19.205,33 €. Nur Neufinanzierungen, keine internen Ablösungen, nur Scoring 1– 9. Sonderkontingent 8 Mio. Euro. Stand: 01.08.2020
**Konditionen werden ausschließlich für folgende Modernisierungsmaßnahmen gewährt: Austausch oder Optimierung einer 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

Fotos: Chris Gossmann, Kühn Sicherheit, Helios / Marc Pingel

IM FOKUS
6 Mein schönster Platz: Sergej Lipping

WOHNWELT
10 Neue Wohnwünsche nach Pandemie

VORGESTELLT
11 Helios Klinik
12 Kühn Sicherheit

IMMOBILIENWELT
14 Günstigere Mieten durch viel Neubau?

IN EIGENER SACHE
16 Wohnungseigentumsgesetz
18 Schadenbeispiele Dezember 2020
20 Mieterhöhung nach Modernisierung

KULTURWELT
22 Der Wiederaufbau von St. Michaelis
24 Buntes Leben in alten Gemäuern

LEBENSART
26 Wohntrends: Möbel aus Flechtwerk

GENUSSWELT
28 Unser Rezept-Tipp: Quiche

RANGEZOOMT
30 Bilderrätsel: Hildesheim unter der Lupe

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 (0531) 4 80 15-0
Telefax (0531) 4 80 15-120
www.oeding-magazin.de

Gestaltung
Ivonne Jeetze, Lars Wilhelm

Titelfoto
Chris Gossmann

Druck
oeding print GmbH
Erzberg 45
38126 Braunschweig

Redaktionsleitung
Matthias Bode, Sebastian Graue (V.i.S.d.P.)
Bernward Mediengesellschaft mbH
E-Mail: Matthias.bode@bernward-medien.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.

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.

Mein schönster Platz

Sergej Lipping

Text: Matthias Bode Foto: Christian Gossmann

Schöne Plätze gibt es für Sergej Lipping viele, doch wenn er an seiner Staffelei in seiner Wohnung an der Hildesheimer Jakobikirchgasse steht, fühlt er sich rundum wohl. Dann entstehen echte „Lippings“. Was darunter zu verstehen ist, lässt sich gar nicht so einfach sagen. Das für Lipping typische Bild gibt es nämlich nicht, der Maler lässt sich keiner bestimmten Stilrichtung zuordnen.

Da steht Abstraktes neben Gegenständlichem, Modernes neben Klassischem. Da finden sich Blumenmotive und Landschaften, Tierporträts und Gebäudezeichnungen. Ebenso breit gefächert sind seine Maltechniken: Öl, Acryl, Aquarell, Bleistift, Buntstift. Zuweilen arbeitet er mit Spachtelmasse oder bindet Gegenstände in seine Bilder ein. Auch fotorealistische Bilder sind dabei. „Ich bin schon immer experimentierfreudig gewesen und möchte mich nicht auf eine Richtung festlegen“, sagt Lipping.

ER BERÜCKSICHTIGT DEN GESCHMACK SEINER KUNDEN

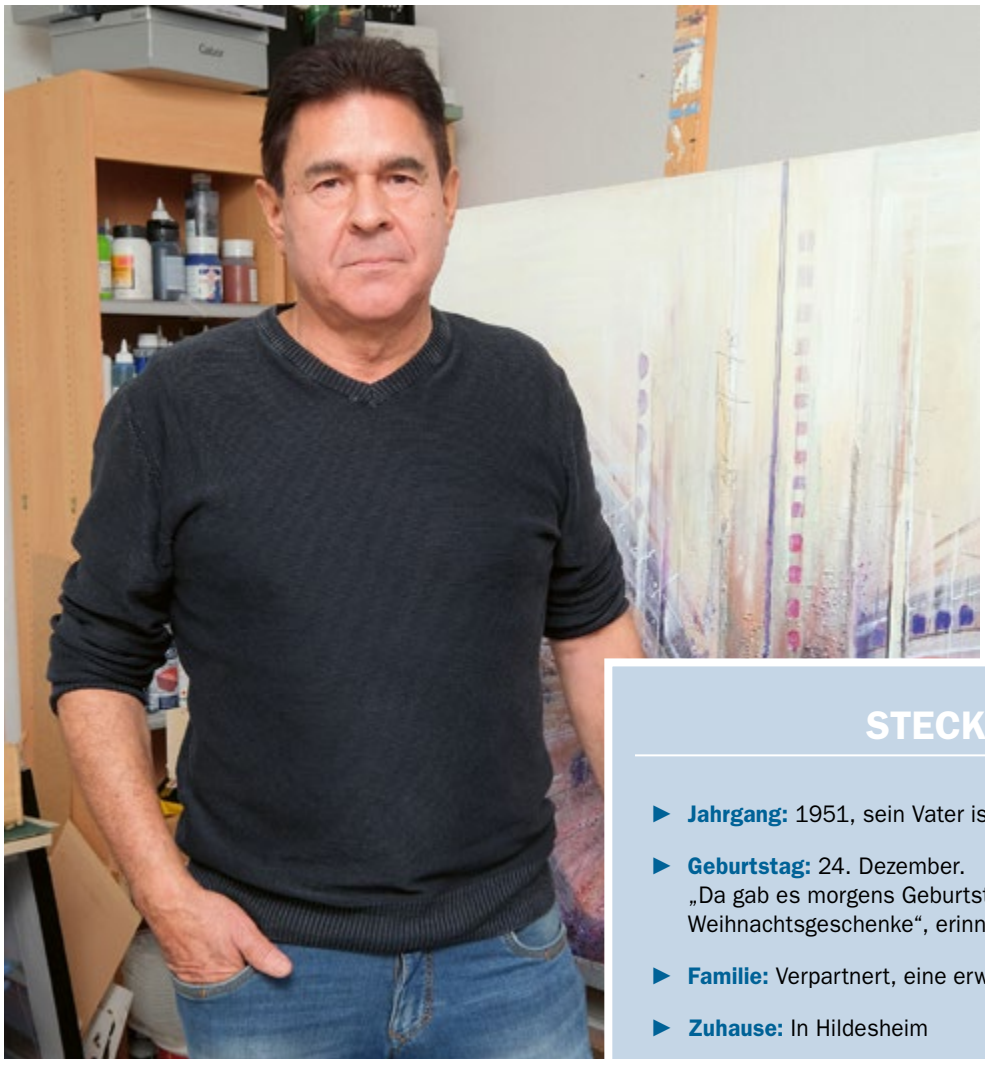
Seine breite Aufstellung hilft ihm auch dabei, seine Bilder an den Mann oder die Frau zu bringen. Dabei berücksichtigt er auch den Geschmack seiner Kunden. Manchmal wälzt er Mode- und Möbelprospekte, um zu sehen, was gerade en vogue ist, mit welchen Motiven, Farben und Techniken er beim Publikum ankommen kann, was wohl in eine moderne Wohnung oder ein modernes Haus passt. „Dabei ist Verkaufen nicht alles, aber ohne Einnahmen geht es eben auch nicht“, sagt er.

Leben kann Sergej Lipping nicht von seiner Malerei, schon gar nicht in Zeiten wie diesen. Corona hat das Geschäft fast zum Erliegen gebracht, es gibt keine Ausstellungen, von Vernissagen mit vielen Gästen ganz zu schweigen. Doch nicht erst seit die Pandemie die Welt im Griff hat, ist es schwer, mit Kunst Geld zu verdienen.

KONKURRENZ DURCH INTERNET UND MÖBELHÄUSER

Seitdem Gebrauchskunst im Internet, in Baumärkten und Möbelhäusern günstig zu erwerben ist, haben es Maler und Galeristen schwer mit dem Absatz ihrer Werke. Das bekam Lipping schon vor knapp 15 Jahren zu spüren, als er seine Galerien in Hildesheim und in Hannover schließen musste, weil das Geschäft nicht mehr lief. Einige Zeit später schuf sich Lipping ein zweites Standbein: Seit zwölf Jahren arbeitet er als Betreuer in einer Wohneinrichtung für Behinderte – immer nachts und im wöchentlichen Wechsel. So bleibt weiter Zeit für seine Malerei.

Sein Zeichentalent hat Lipping von seiner Oma väterlicherseits geerbt, vermutet der 68-Jährige. Die gute Frau malte mal dies, mal das, und der kleine Sergej wollte es ihr bald nachmachen. Schon im Alter von vier Jahren griff er zu Stift und Pinsel und brachte erste kleine Werke aufs Papier. Mit 16 ließ ihn die Idee nicht mehr los, eine eigene Bilderausstellung zu verwirklichen. Die Idee wurde in die Tat umgesetzt, auch wenn dies noch etwas dauern sollte.



SERGEJ LIPPING

STECKBRIEF

- **Jahrgang:** 1951, sein Vater ist Baltendeutscher.
- **Geburtstag:** 24. Dezember.
  „Da gab es morgens Geburtstagsgeschenke und abends Weihnachtsgeschenke“, erinnert er sich.
- **Familie:** Verpartnert, eine erwachsene Tochter.
- **Zuhause:** In Hildesheim

Nach Abschluss der Volksschule machte Lipping zunächst eine Lehre als Schauwerbegestalter und belegte Zeichenkurse an der Volkshochschule. 1970 begann Lipping an der Fachhochschule Hildesheim ein Studium der Kommunikationsgrafik, das er als Diplom-Grafiker abschloss. Es folgten ein Lehramtsstudium im Fach Kunsterziehung an der Pädagogischen Hochschule Hannover und praktische Arbeiten als angestellter Designer, Grafiker und Messegestalter.

DER ERSTE LADEN HATTE NUR SECHS QUADRATMETER

Sergej Lippig ist 30 Jahre alt, als er seinen ersten eigenen Laden eröffnet. Ganze sechs Quadratmeter ist der groß und befindet sich gegenüber des damaligen Hotels Rose am Hildesheimer Markplatz. Passend zur Größe des Geschäfts ist das Angebot: Es gibt Miniaturen und Bildhalter zu kaufen. Vier Jahre später eröffnet Lipping die Galerie am Markt, 1999 schließlich eine noch größere Ausstellungsfläche in der Osterstraße und ein weiteres Jahr später eine Filiale in Hannover.

Das Geschäft läuft und der Galerist veranstaltet Ausstellungen mit regionalen und internationalen Künstlern und nimmt mit eigenen Werken an Exhibitionen teil, so zum Beispiel an der Schau „Erotik hinter Klostermauern“, die im Kloster Brunshausen bei Bad Gandersheim gezeigt wird.

In Aquarelltechnik malt Lipping im Jahr 2000 Hannovers schönste Plätze für ein Plakat: das Rathaus, den Maschsee, die Herrenhäuser Gärten. Ein ähnliches Plakat entsteht später auch für Hildesheim, beide Motive werden zu echten Rennern und hundertfach verkauft.

Wer heute ein Werk von Sergej Lipping erwerben will, muss dafür zwischen 150 und 2500 Euro ausgeben, „je nach Größe und Aufwand“, wie der Künstler erklärt. Auch für Auftragsarbeiten ist Lipping offen. Was ihn besonders reizt: „Wenn es knifflig wird, wenn es eine echte Herausforderung für mich ist.“

Text: Matthias Bode Fotos: Chris Gossmann

Neue Wohnwünsche nach Pandemie-Erfahrung

Ob und wie sich die Corona-Pandemie auf die Wohnvorlieben der Bundesbürger auswirkt, zeigt eine Befragung im Auftrag der Landesbausparkassen.

Kommt jetzt die neue Landliebe? Kaum war Corona-Lockdown Nummer eins im März dieses Jahres beschlossen, begannen die Gedankenspiele darüber, ob die Menschen künftig anders wohnen wollen. Inzwischen steckt Deutschland mitten im zweiten Lockdown, die Bundesbürger müssen wieder mit Kontaktbeschränkungen sowie dezimierten Freizeitmöglichkeiten klarkommen und verbringen auch jahreszeitlich bedingt noch mehr Zeit zu Hause. Ob und wie sich die Wohnwünsche bereits über den Sommer verändert haben, zeigt nun eine von LBS Research beauftragte Befragung von 20- bis 45-Jährigen.

DIE ERGEBNISSE

Lange Schlangen vor den Baumärkten: Dass die heimischen vier Wände durch die Maßnahmen zur Pandemiebekämpfung gerade im März und April eine verstärkte Aufmerksamkeit erfuhren, war kaum zu übersehen. Die LBS-Umfrage bestätigt die Beobachtungen. Insgesamt fast 60 Prozent der Befragten gaben an, ihr Zuhause umgestaltet zu haben: Gut jeder Vierte hat sich mit Garten oder Balkon beschäftigt, jeder Fünfte einen Heimarbeitsplatz eingerichtet und ebenso viele haben ihre Inneneinrichtung verändert.

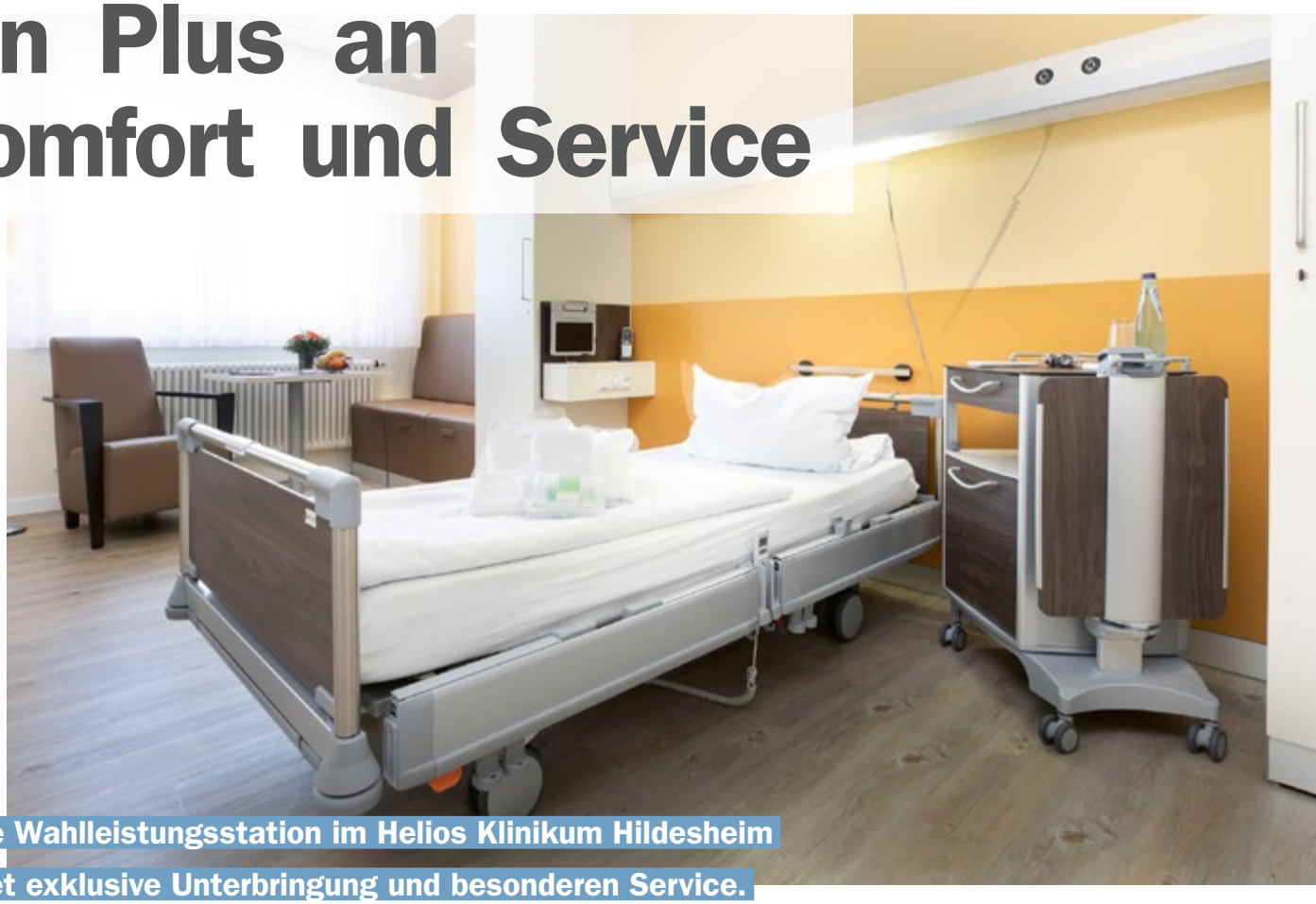
Vor dem Hintergrund, dass drei Viertel der Befragten davon ausgingen, dass die Corona-Pandemie in Deutschland noch für mindestens ein Jahr ein wichtiges Thema sein wird, ist es für die LBS-Experten auch nicht überraschend, dass das Gros weitere Veränderungen im Wohnumfeld anstrebt. So möchten sich 17 Prozent der Befragten einen Homeoffice-Platz einrichten, 16 Prozent denken über ihre Inneneinrichtung nach und jeweils 13 Prozent über Malerarbeiten oder neue Tapeten, den Garten beziehungsweise Balkon – und wünschen sich last but not least eine bessere Internetverbindung. Immerhin 8 Prozent haben vom aktuellen Zuhause die Nase so voll, dass sie am liebsten umziehen würden.

MIETER VERSUS EIGENTÜMER

Viel Platz und einen Garten haben, nach Herzenslust renovieren können – diese Vorstellungen sind eher mit dem Eigenheim im Grünen als mit der Mietwohnung in der Stadt verbunden. Deshalb richtete sich ein besonderes Augenmerk der Befragung auch auf die unterschiedliche Wahrnehmung der zurückliegenden Monate bei Mietern und Eigentümern. Und tatsächlich finden 40 Prozent der Mieter ihre Wohnsituation nach den Corona-Erfahrungen nicht mehr optimal, aber nur 23 Prozent der Bewohner eines eigenen Hauses oder einer eigenen Wohnung. Sogar nur jeder fünfzigste Eigentümer gab zu Protokoll, dass er am liebsten umziehen würde, aber immerhin jeder zehnte Mieter.

Text: LBS Research Foto: LIGHTFIELD STUDIOS-stock.adobe.com

Ein Plus an Komfort und Service



Neue Wahlleistungsstation im Helios Klinikum Hildesheim bietet exklusive Unterbringung und besonderen Service.

Gesund werden in einem angenehmen Ambiente mit Wohlfühlfaktor. Das wünscht sich wohl jeder Patient in einem Krankenhaus. Mit der Eröffnung der frisch umgebauten und modernisierten Wahlleistungsstation bietet das Helios Klinikum Hildesheim Patientinnen und Patienten mit einer privaten Zusatzversicherung, Privatpatienten und Selbstzahlern eine Unterbringung in komfortabler Umgebung mit exklusivem Service.

„Wir möchten, dass sich die Patientinnen und Patienten bei uns wohlfühlen und in einem angenehmen Ambiente schnell wieder genesen. Unser Wahlleistungskonzept umfasst eine komfortable Unterbringung sowie viele Service- und Zusatzleistungen. Die Behandlung durch den Arzt der Wahl rundet unsere Leistung ab“, erklärt Klinikgeschäftsführer Sascha Kucera das Rundum-Sorglos-Paket der Wahlleistungsstation B4 im Helios Klinikum.

Wahlleistungsmanagerin Karin Dittrich und ihre qualifizierten Servicekräfte sind während des Aufenthalts für die Patienten da und unterstützen auch bei den nötigen Formalitäten mit dem Kostenträger. Die medizinische Versorgung ist die gleiche wie auf allen anderen Stationen. „Abgesehen von der freien Wahl des behandelnden Klinikarztes gibt es hier keine Unterschiede. Jeder Patient wird gleich behandelt“, betont Kucera.

Auf der Station erwarten die Patienten Ein- oder Zweibettzimmer mit komfortabler Ausstattung, ein großzügiges Bad mit WC und Dusche, kostenfreie Minibar mit einer Auswahl an alkoholfreien Getränken, Telefon, Flachbildfernseher mit Sky-TV, kostenfreies W-LAN und sogar ein eigenes Patienten-Tablet mit Service- und Entertainment-Apps. In der gemütlichen Patientenlounge gibt es zudem eine große Kaffee-, Tee- und Kuchenauswahl sowie täglich frisches Obst. Ein Kaffeeautomat mit verschiedenen Spezialitäten steht ebenfalls zur Selbstbedienung bereit. Die Mahlzeiten können aus einer eigenen Speisekarte für Wahlleistungspatienten ausgewählt werden.

Im Vorfeld eines Krankenhausaufenthaltes empfiehlt es sich mit der Krankenkasse abzuklären, ob man für die Unterbringung (Nichtärztliche Wahlleistung) und/oder die Wahlarzt-Behandlung (Ärztliche Wahlleistung) versichert. Das Wahlleistungsteam unterstützt gerne dabei.

Text und Fotos: Helios / Marc Pingel

KONTAKT **Helios Klinikum Hildesheim**

Wahlleistungsmanagement **Karin Dittrich**
Senator-Braun-Allee 33 | 31135 Hildesheim

Telefon (05121) 894-5432 | **Fax** (05121) 894-5435
karin.dittrich@helios-gesundheit.de

www.helios-gesundheit.de/hildesheim

Vom Schlüssel zum Transponder

Gehören herkömmliche Schlüssel bald der Vergangenheit an? Vielleicht noch nicht so bald. Doch elektronische Schließanlagen bieten viele Vorteile, meinen die Experten der Kühn Sicherheit GmbH.

Hausbesitzer stellen sich häufig die Frage: Lohnt es sich wirklich, von der mechanischen Schließanlage auf elektronische Schließzylinder umzusteigen? Ist eine Zutrittskontrolle nicht eher etwas für Firmen als für mein privates Eigenheim oder ein Mietobjekt? Die Antwort: Insbesondere für Mehrfamilienhäuser lassen sich einige Vorteile elektronischer Türschlösser feststellen. Vermieter und Hausverwalter erleichtern sich selbst und ihren Mietern das Leben.

MEHR ALS SCHLIESSEN

Die Funktionalität einer mechanischen Schließanlage ist einfach erklärt: Wer den Schlüssel hat, kann die Tür öffnen und das Haus betreten! Elektronische Schließanlagen bieten hier eine sinnvolle Erweiterung. Durch die Kombination verschiedener Identifikationsmerkmalsträger lässt sich gewährleisten, dass nur der „rechtmäßige“ Besitzer des Transponders Zutritt erhält. Die Zugangsberechtigung wird somit auf verschiedene Arten überprüft. Der Benutzer benötigt einen berechtigten Transponder, sozusagen einen elektronischen Schlüssel. Zusätzlich können biometrische Merkmale oder das nötige Wissen mittels Pincode abgefragt werden. Die Abfrage physischer und geistiger Merkmale sorgt für ein deutliches Plus an Sicherheit.

SICHERHEIT TROTZ SCHLÜSSELVERLUST

Ein Schlüssel geht verloren. Schnell ist es passiert. Bin ich in meinen eigenen vier Wänden noch sicher? Unter Umständen ist die Sicherheit der gesamten Immobilie in Gefahr.

Der Austausch einer mechanischen Schließanlage kann teuer werden. Die gesteigerte Sicherheit im Falle eines Transponderverlustes ist einer der größten Vorteile einer elektronischen Schließanlage. Ein Transponder kann ebenfalls verloren gehen. Im Gegensatz zum Verlust eines mechanischen Schlüssels kann jedoch schnell und kostengünstig reagiert werden. Ein verlorengegangener Transponder kann sofort gesperrt werden. So kann ein Finder oder Dieb ihn nicht mehr verwenden. Das Eigentum bleibt geschützt.

EINE ELEKTRONISCHE SCHLIESSANLAGE PASST SICH IHREN BEDÜRFNISSEN AN

Die flexible Vergabe und Anpassung von Zutrittsrechten bietet zahlreiche Vorteile. Durch den Ersatz elektronischer Schließtechnik findet die Vergabe von Zugangsberechtigungen ohne Schlüsselübergaben statt. Ebenso kann das Entziehen einer Zutrittsberechtigung einfach vom Schreibtisch aus erledigt werden. Das vereinfacht die Verwaltung der Schließanlage und sorgt so für erhebliche Einsparpotenziale. Benötigt etwa ein Handwerker Zugang zu bestimmten Räumen, so kann der Verwalter ihm auch kurzfristig eine passgenaue und zeitlich beschränkte Zugangsberechtigung erteilen. Auch für den Besitzer einer Immobilie gibt es Vorteile durch den Einsatz einer elektronischen Schließanlage. Bei einigen Lösungen ist es zum Beispiel nicht notwendig, extra einen Zweitschlüssel für Gäste anzufertigen. Bei vielen Lösungen können diese schnell und sicher über eine App ihre Zutrittsberechtigung erhalten.

Text und Fotos: Kühn Sicherheit

REDUZIERTE KOSTEN

Sind mechanische Schließanlagen tatsächlich günstiger? Auf den ersten Blick ist das richtig. Die Anschaffungspreise einer mechanischen Schließanlage liegen häufig deutlich unter denen einer elektronischen Schließanlage. Das ist allerdings nur der erste Blick. Denn gerade im Betrieb zeigen sich die Vorteile einer elektronischen Schließanlage. Sollte ein Transponder verloren gehen, muss nicht gleich die ganze Anlage ausgetauscht werden. Allein der Austausch einer Schließanlage birgt erhebliche Kostenrisiken. Hinzukommen die administrativen Kosten. Schlüsselübergaben werden überflüssig. Handwerkern müssen nicht mehr auf den Hausmeister warten, um Türen aufgeschlossen zu bekommen. Die Zeit der Schlüsselverwaltung wird erheblich reduziert. Auch Dienstleister sparen Zeit und Geld durch eine Reduzierung der Wartezeiten. Gleichzeitig wird jeder Schritt in der Software dokumentiert.

ÜBERSICHT BEHALTEN

Ein Transponder kann nicht illegal vervielfältigt werden. Das sorgt zusätzlich für Sicherheit. Vermieter kennen das Gefühl: Ein Mieter zieht aus und gibt seine Schlüssel zurück. Doch wie viele Schlüssel befinden sich tatsächlich noch im Umlauf? Durch den Einsatz einer elektronischen Schließanlage kann ein Vermieter oder Verwalter sicherstellen, dass nicht weitere illegale Kopien von Haus- und Wohnungsschlüssel in Umlauf sind.

FAZIT: DIE DIGITALE ZUKUNFT

- Eine elektronische Schließanlage erhöht die Sicherheit im Mehrfamilienhaus
- Die Vergabe von Zutrittsberechtigungen wird flexibel und sicher
- Bei Schlüsselverlust muss nicht die komplette Schließanlage getauscht werden
- Intelligente Systeme können flexibel und ohne Altanlagenzuschläge erweitert werden
- Kosten sparen und mehr Komfort für den Nutzer

Günstigere Mieten durch viel Neubau?

Nicht immer geht diese Rechnung auf. Das zeigt eine Untersuchung von immowelt.

Immer mehr Neubau scheint die Antwort auf den angespannten Mietmarkt in Städten zu sein. Doch eine hohe Bauquote allein führt nicht automatisch zu günstigen Mieten: In München und Frankfurt wird anteilig am meisten gebaut, gleichzeitig werden die höchsten Preise bei Neuvermietungen verlangt. Das zeigt eine aktuelle Analyse von immowelt, die das Verhältnis von Neubauzahlen und Mietpreisen der letzten 10 Jahre untersucht. Dazu wurden Angebotsmieten und Bauquoten in den 14 größten deutschen Städten betrachtet.

Höchste Bauquote in Frankfurt

In Frankfurt wurde in den letzten zehn Jahren so viel gebaut wie in keiner anderen Stadt des Vergleichs: 48 neue Wohnungen pro 1.000 Einwohner entstanden dort. Mit dem Europaviertel wurde sogar ein neuer Stadtteil angelegt, um der wachsenden Bevölkerung Wohnraum zu bieten. Trotz des so geschaffenen Wohnraums zahlen Mieter mit 13,90 Euro in der Finanzmetropole den zweithöchsten Preis für einen Quadratmeter – 48 Prozent mehr als noch 2009 (9,40 Euro). Denn statt bezahlbarer Mietwohnungen entstehen meist hochpreisige Eigentumswohnungen. Neuer Wohnraum führt also nicht automatisch zu einer Entlastung des Mietmarktes.

Mit dem Förderprogramm „Frankfurt Fairmieten“ will die Stadt nun Arbeitnehmern mit mittlerem Einkommen, die keine Sozialwohnung bekommen, das Wohnen im Stadtgebiet ermöglichen. Mit einem „Fairmieten-Schein“ zahlen die Berechtigten im Frankfurter Programm bis zu 35 % unter der Marktmiete beziehungsweise mit dem Förderweg 2 bis zu maximal 10,50 Euro pro Quadratmeter.

„Neubau allein wird den Anstieg der Mieten in Großstädten

nicht automatisch bremsen. Denn der Baupreisindex ist in den letzten Jahren um 28 Prozent gestiegen, und die hohen Baukosten machen den Verkauf für Bauherren oftmals lukrativer als die Vermietung“, sagt Cai-Nicolas Ziegler, CEO von immowelt. „Städte und Kommunen müssen lohnende Anreize schaffen, damit auch bezahlbarer Wohnraum entsteht. Zum Beispiel in Form von attraktiven Förderungen für sozialen Wohnungsbau. Nur so kann eine funktionierende Stadtgesellschaft, die ja von der Vielfalt ihrer Einwohner lebt, erhalten werden.“

München: Hohe Mieten und viel Neubau

Auch in München bringt der Neubau-Boom keine preisliche Entlastung für Mieter: 18,20 Euro kostet der Quadratmeter derzeit – das sind 64 Prozent mehr als noch 2009 und der höchste Wert der Untersuchung. Dabei wird auch in der bayerischen Hauptstadt kräftig gebaut: Je 1.000 Einwohner wurden im letzten Jahrzehnt 47 neue Wohnungen fertiggestellt. Um erschwingliche Mieten zu schaffen, beschloss der Stadtrat 2016 das Programm „Wohnen in München IV“ und setzt auf die Strategie des Konzeptionellen Mietwohnungsbaus (KMB): Bauherren mit dem überzeugendsten Konzept erhalten den Grundstückszuschlag.

Aber erst seit 2019 hat der KMB auch einen sozialen Aspekt: Mindestens 60 Prozent der Wohnungen müssen an wirtschaftlich schwache Bürger vergeben werden, da München keine allgemeine Mietobergrenze festlegen darf. Mit Erstvermietungspreisen bis höchstens 13,50 Euro je Quadratmeter darf die Miete dort zudem erst nach frühestens 5 Jahren und nur maximal auf die ortsübliche Vergleichsmiete angehoben werden.

Höchster prozentualer Mietanstieg und moderate Bauquote in Berlin

In Berlin sorgt die Mietpreisentwicklung seit Jahren für hitzige Debatten: Von 5,90 Euro im Jahr 2009 auf 11,90 Euro pro Quadratmeter stiegen die Preise. Das entspricht 102 Prozent mehr und macht die Hauptstadt zum Spitzenreiter der Analyse in Sachen Mietpreisanstieg. Mit einer mittleren Bauquote von 25 Wohnungen je 1.000 Einwohner liegt Berlin bei den Neubauten allerdings im Mittelfeld der untersuchten Städte. Starken Einfluss hat neben aufwendig sanierten Altbauten vor allem die Gentrifizierung zentraler Bezirke. Um die Mietpreisentwicklung einzudämmen, wählte der Senat die restriktive und höchst umstrittene Maßnahme des Mietendeckels – der die teuren Neubauten allerdings nicht einschließt. In einer eigenen Analyse hat immowelt die Folgen dieser Strategie untersucht.

Hamburg: Trotz Kampf um bezahlbaren Wohnraum steigen die Preise

Hamburg kämpft seit einigen Jahren entschlossen für bezahlbaren Wohnraum. Ein selbstgestecktes Ziel des Hamburger Senats ist, dass jährlich 3.000 Wohnungen mit geringer Miete entstehen sollen. So wird versucht das Verhältnis zwischen neu gebauten Sozialwohnungen und frei finanzierten Neubauwohnungen auszugleichen. Mit einer Bauquote von 36 Wohnungen pro 1.000 Einwohner seit 2009 belegt Hamburg den dritthöchsten Rang in Sachen Neubau. Die Mieten stiegen in diesem Zeitraum zwar um 42 Prozent an, sind aber mit 11,80 Euro für eine Stadt mit der Größe und Wirtschaftskraft Hamburgs noch relativ moderat.

Leipzig und Essen: Wenig Neubauten und günstige Mieten

Die niedrigsten Bauaktivitäten in der Untersuchung gibt es in Leipzig und Essen. In beiden Städten ist viel Bestand vorhanden, vor allem in Leipzig häufig in Form von attraktiv sanierten Altbauten. Gleichzeitig weist Leipzig 2019 die niedrigsten Quadratmeterpreise (6,80 Euro) auf, bei einer Bauquote von 18 Wohnungen je 1.000 Einwohner. Nachdem in den 1990er Jahren die Einwohnerzahlen dort stark sanken, steigen sie stetig wieder an. Ähnliche Preise zahlten Mieter in Essen. 7 Euro kostete der Quadratmeter 2019 und das bei nur 14 neuen Wohnungen pro 1.000 Einwohner. Damit hat die Ruhrstadt den geringsten Neubauanteil im Vergleich. Allerdings nehmen die Einwohnerzahlen dort erst seit ein paar Jahren wieder leicht zu. Bis Anfang der 2010er-Jahre erlebte Essen einen Bevölkerungsrückgang.

Text: Haus- und Grundeigentümerverein Hildesheim und Umgebung e.V. Foto: wutzkoh-stock.adobe.com

KEIN STEIN BLEIBT AUF DEM ANDEREN

Die Reform des bestehenden Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) sorgt für einen eingreifenden Umbruch.

Es sind eine ganze Reihe von Punkten, die starke Auswirkungen auf das Miteinander einer Eigentümergemeinschaft haben:

- ? Die WEG wird als vollrechtsfähiger Verband anerkannt
- ? Der Verwalter wird als (beschränkter) gesetzlicher Vertreter der WEG anerkannt
- ? Stärkung des Verwaltungsbeirates als Kontrollorgan
- ? Es gibt erweiterte Möglichkeiten zur Abberufung des Verwalters bei Vertrauensverlust
- ? Eine Fortbildungspflicht sowie ein zertifizierter Verwalter ist nun in den Augen des Gesetzgebers gefordert
- ? Es gibt ein Individualanspruch für qualifizierte bauliche Veränderungen
- ? Die Entscheidung über andere bauliche Maßnahmen wird vereinfacht, insbesondere mit dem Effekt nachhaltiger Kosteneinsparung oder der Erschaffung eines zeitgemäßen Bauzustandes
- ? Es gibt Änderungen bei der Kostenverteilung
- ? Die Eigentümerversammlung erfährt ebenfalls Veränderungen
- ? Das Abrechnungsverfahren wird modifiziert und zusätzlich wird ein Vermögensbericht eingeführt
- ? Das gerichtliche Verfahren erfährt eine Neuregelung
- ? Es gibt ein neues Kosten- und Streitwertrecht
- ? Hinzutreten sachenrechtliche Änderungen
- ? Letztendlich erfolgt eine Harmonisierung von WEG und Mietrecht

Heute beleuchten wir die beiden ersten Punkte dieser langen Liste genauer.

Die WEG als voll rechtsfähiger Verband

Die WEG ist nun eine Gemeinschaft, die ein vollrechtsfähiger Verband ist. Sie kann Rechte erwerben und Verbindlichkeiten eingehen, vor Gericht klagen und verklagt werden. Die Eigentümergemeinschaft ist also eine eigene Rechtspersönlichkeit. Diese Gemeinschaft entsteht, im Gegensatz zur Vergangenheit, nun auch sogleich mit Anlegung der Wohnungsgrundbücher als sogenannte Ein-Personen WEG. So können bereits Verträge zum Beispiel mit Versorgern durch den teilenden Eigentümer geschlossen werden. Die Ersterwerber von Wohnungseigentum können bereits ab Besitzübergabe über die Verwaltung mitentscheiden.

Sicher haben einige unserer Mitglieder bereits die Entwicklungen in der Rechtsprechung zur „werdenden WEG“ erfahren. Diese Grundsätze werden nun gesetzlich umgesetzt. Wie oben dargestellt können zum Beispiel dann Versorgungsverträge schon vor dem Einzug des ersten Erwerbers abgeschlossen werden. Wenn der aufteilende Eigentümer ordnungswidrige Beschlüsse gefasst hatte, können die späteren Erwerber wegen Fristablaufes diese nicht mehr anfechten, sie können diese Beschlüsse aber durch einen erneuten Beschluss zu Fall bringen. Bei abgeschlossenen Verträgen besteht eine Schadenersatzforderung gegen den damals aufteilenden Eigentümer, falls ein Beschluss nachteilig für die WEG beziehungsweise ordnungswidrig erfolgt.

Für die Vertretung der WEG fällt die sogenannte Vergemeinschaftung weg. Zum Beispiel war es bisher so, dass ein in seinem Eigentum gestörter Eigentümer ein Anspruch auf Beseitigung und Unterlassung von Störungen als individuelles Recht hatte. Nun kann die Eigentümerversammlung die Ausübung dieses Rechts durch Mehrheitsbeschluss an sich ziehen. Beispielsweise vermietet ein Eigentümer sein in der Teilungserklärung als Laden bezeichnetes Teileigentum an einen Mieter, der eine Eisdiele betreibt. Dies wäre entgegen der Bezeichnung „Laden“ in der Teilungserklärung. So kann ein anderer Eigentümer dagegen vorgehen, aber auch kann die Eigentümerversammlung die Ausübung dieses Rechts an sich ziehen. Ebenso funktioniert dieses „an sich ziehen“ mit Unterlassungsansprüchen gegen einzelne Mieter.

Die Stellung des Verwalters

An sich ist die Eigentümergemeinschaft der Verwalter des Gemeinschaftseigentums. Das Gesetz formuliert einen Individualanspruch gegen die Gemeinschaft mit dem entsprechenden Inhalt. Die Gemeinschaft verwaltet grundsätzlich, soweit keine anderen einschlägige Vereinbarung besteht, durch Beschluss. Wenn ein Verwalter existiert, handelt sie durch diesen als Organ und Geschäftsführer. Der Verwalter besteht, wie auch schon in der Vergangenheit, als Vollzugsorgan der rechtsfähigen Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Die gefassten Beschlüsse hat er im Sinne und für die Gemeinschaft zu vollziehen.

Das Gesetz regelt, dass die Bestellung auf höchstens fünf Jahre vorgenommen werden kann, im Fall der Erstbestellung, nach Begründung von der Wohnungseigentum kann dies aber höchstens auf drei Jahre geschehen. Beschränkungen der Bestellung oder Abberufung des Verwalters sind nicht zulässig. Wird der Zeitraum überschritten, ist der Bestellungsbeschluss insofern teilweise nichtig. (Wenn also der Zeitraum überschritten wird, bezieht sich die Nichtigkeit auf die über den entsprechenden Zeitraum hinausgehende Zeit.)

Wenn es Untätigkeiten oder Verfehlungen des Verwalters gibt, kann nun die Abwahl des Verwalters jederzeit erfolgen. Die bisherige Möglichkeit, die Abberufung auf das Vorliegen eines wichtigen Grundes zu beschränken, wird aufgehoben(!) Die Abwahl ist also leichter.

Das Motiv des Gesetzgebers war, dass der Verwalter erweiterte Kompetenzen erhält. Im Gegenzug soll sich die Gemeinschaft ausdrücklich und ohne Weiteres von einem Verwalter trennen dürfen. Hiervon bleibt jedoch die Vergütungsfrage unbeeinflusst. Diese richtet sich, wie bekannt ist, nach dem Verwaltervertrag. Wenn ein Verwalter abberufen wird, endet der Verwaltervertrag automatisch sechs Monate später.

Verwalter mit Erfahrung

Jeder Wohnungseigentümer kann mit der Reform des WEG nun die Bestellung eines zertifizierten Verwalters im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung verlangen. Dieser Anspruch entsteht erstmals zwei Jahre nach Inkrafttreten der WEG Reform. Der Hintergrund ist, dass bis dahin das Zertifizierungsverfahren entwickelt und eingeführt wird beziehungsweise diese Einführung abgeschlossen ist. An sich liegt das WEG nur dem Grunde nach fest, wann man sich zertifizierter Verwalter nennen darf. Das Nähere wird eine Rechtsverordnung des Bundesministeriums für Justiz und Verbrauchschutz regeln.

Als zertifiziert gelten Verwalter, die schon bei Inkrafttreten der WEG Reform bestellt sind, für weitere 3 ½ Jahre. Hier regelt die Reform Erleichterungen für Volljuristen, Hochschulabsolventen, Immobilienkaufleute sowie Personen mit ähnlichem Berufsabschluss zu beachten. Ausnahmen von diesem Anspruch auf einen zertifizierten Verwalter bestehen in den folgenden Fällen:

- **Es liegt eine kleine Eigentümergemeinschaft mit lediglich bis zu neun Einheiten vor,**
- **der Verwalter ist selbst Wohnungseigentümer der Gemeinschaft,**
- **weniger als 1/3 der Wohnungseigentümer verlangt die Bestellung eines zertifizierten Verwalters.**

In der nächsten Ausgabe werden wir die Vertretungsregelungen des Verwalters behandeln sowie weitere der oben aufgeführten Punkte.

FAZIT VORERST

Der Verwalter erhält eine Stärkung in seiner Position im Gegensatz zur früheren gesetzlichen Regelung. Es ist jedoch auch jetzt viel einfacher, den Verwalter „los zu werden“. Dabei gilt es natürlich, wie bereits in der Vergangenheit, einen solchen Aufwand zu vermeiden. In so einem Fall hilft natürlich, dass der Verwalter nun den Nachweis eines zertifizierten Verwalters erbringen kann. So ist zumindest gewährleistet, dass die sachlichen Kompetenzen des Verwalters durch die Fortbildungen zum Erhalt des Titels der Zertifikation gewährleistet sind.

Text: Haus- und Grundeigentümerverein Hildesheim und Umgebung e.V. Foto: Sensay-stock.adobe.com

Schadenbeispiele
Dezember 2020

Kein Schadenersatz für Verschleißerscheinungen

Peter S. ist Haus und Grund-Mitglied. Als sein Mieter Axel B. nach mehr als zehn Jahren seine Wohnung kündigt und auszieht, stellt Peter S. diverse Beschädigungen in der Wohnung fest. Im Flur und in der Küche sind Einkerbungen und Risse im Laminat vorhanden, der Teppichboden im Wohnzimmer ist an mehreren Stellen verfärbt. Peter S. verlangt für diese Beschädigungen Schadensersatz von Axel B.

Doch das mit dem Rechtsstreit befasste Amtsgericht weist die Klage ab. Es handele sich insgesamt lediglich um übliche Verschleißerscheinungen an der Wohnung. Der in der Wohnung verlegte Laminatboden sei von geringer Qualität, so dass Gebrauchsspuren leicht sichtbar seien. Bei der langen Mietdauer von über zehn Jahren seien auch die leichten Verfärbungen des Teppichbodens durch den üblichen Gebrauch zu erklären. Für diese gewöhnlichen Verschleißerscheinungen im Rahmen der vertragsgemäßen Nutzung der Wohnung schulde der Mieter dem Vermieter keinen Schadensersatz.

Peter S. wird die Schäden auf eigene Kosten beseitigen müssen. Die Prozesskosten in Höhe von 2.290 Euro übernimmt ROLAND Rechtsschutz für Peter S.

Sohn als Grund für Eigenbedarf

Mitglied Klaus B. hat eine seiner Wohnungen seit über 10 Jahren an seinen Mieter Dietmar H. vermietet. Da nun aber sein erwachsener Sohn dringend eine Wohnung benötigt, kündigt er seinem langjährigen Mieter Dietmar H. die Wohnung wegen Eigenbedarfs.

Dietmar H. wehrt sich gegen die Kündigung und erhebt Klage beim Amtsgericht. Vor Gericht erreicht sein Anwalt nach langen Verhandlungen eine Einigung mit dem Anwalt des Vermieters. Die Parteien schließen einen Vergleich, in dem festgehalten wird, dass Dietmar H. noch ein weiteres Jahr in der Wohnung bleiben kann, bis er eine neue Wohnung gefunden hat.

In dem geschlossenen Vergleich wird auch festgelegt, dass die angefallenen Anwalts- und Gerichtskosten hälftig geteilt werden. Die Kosten in Höhe von 2.940 Euro, die somit Klaus B. tragen muss, werden von ROLAND Rechtsschutz übernommen.

INFOBOX

Unsere Öffnungszeiten an Heiligabend und Silvester

Wichtiger Hinweis für die juristische telefonische und persönliche Beratung sowie den Verkauf:

Am **24.12.2020** und **31.12.2020**
ist unsere Geschäftsstelle geschlossen!

Text: Haus- und Grundeigentümerverein Hildesheim und Umgebung e.V. Fotos: domagoj8888, shintartanya-stock.adobe.com

Jeder Mensch hat etwas, das ihn antreibt.

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!

Wenn es um Immobilien geht, dann...

www.vb-eg.de/immobilien

Volksbank eG
Hildesheim-Lehrte-Pattensen

Handelshaus Schlegel · Schuhstr. 37 · 31134 HI · Tel. 0 51 21 / 3 68 97

GENATH
DACH + WAND

Fon: 05064-8313
Fax: 05064-8309
Mobil: 0173 - 278 70 05
Dachdeckermeisterbetrieb
Solartechnik
www.genath.de

sun-TEC group
Mühlenweg 2b
31162 Heinde

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 IhremUnternehmen: **05121 930930**

URTEIL SCHAFFT NEUE HÜRDEN

Wer aufgrund einer Modernisierung die Miete erhöhen will, muss dafür wichtige Regeln beachten

Modernisierungskosten können in Höhe von 8% grundsätzlich auf die Mieter umgelegt werden. Allerdings: Dabei müssen auch ersparte Aufwendungen des Vermieters angerechnet werden. Eine Entscheidung des Bundesgerichtshofs (BHG) vom 17.Juni 2020 verdient in diesem Zusammenhang besondere Beachtung.

In dem besagten Urteil stritten die Parteien um eine Mieterhöhung aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen. Die Vermieter hatten an die Mieter die Umbaumaßnahmen vorschriftsmäßig angekündigt. Dies geschah im Mai 2015. Nach der Durchführung der Maßnahmen, in der die alte Heizungsanlage, die sechs Jahrzehnte alte Wohnungs- und Hauseingangstür sowie die Briefkastenanlage und alte Treppenhausfenster ausgetauscht wurden, sollte nach mehreren Schreiben der Vermieter aus Oktober 2016 und Juli 2017, nach Abschluss der Arbeiten, die Erhöhung der Miete um 189,68 € und dann nochmals um 241,55 € stattfinden. Die Vermieter hatten also mehrere Maßnahmen angekündigt und im Anschluss mehrere Mieterhöhungsforderungen gestellt. Dabei hatten die Vermieter die Mieterhöhung bezüglich des Heizungsaustauschs nicht erläutert. Dies landete vor dem Bundesgerichtshof.

Streitpunkt war unter anderem, dass mehrere Maßnahmen angekündigt, durchgeführt und aufgrund dessen so die Mieterhöhungsverlagen ausgesprochen worden waren.

Fehler führt nicht zur Gesamtnichtigkeit

Der BGH zweifelt dabei nicht an der Richtigkeit des Mieterhöhungsverlangens aus Formsicht, nur weil das Mieterhöhungsverlangen hinsichtlich der Heizung nicht formell korrekt durchgeführt worden ist. Soweit die Erläuterung einer Maßnahme (hier der Heizungsaustausch) nicht den formellen Anforderungen genügt, führt dies nicht zur Gesamtnichtigkeit der übrigen Mieterhöhungserklärungen. Denn die betroffenen Baumaßnahmen sind in sich abgeschlossen und können für sich jede einzeln Gegenstand einer Mieterhöhungserklärung sein.

Ist eine Mieterhöhungserklärung aber solchermaßen in einzelne Erhöhungen teilbar, erfasst die formelle Unwirksamkeit eines Teils nicht die gesamte Erklärung. Denn es ist davon auszugehen, dass die wirksame Mieterhöhungserklärung auch ohne die unwirksame abgebeben worden wäre.

Das heißt also, wenn eine Maßnahme nicht gründlich genug den Mietern dargestellt ist, bedeutet dies nicht, dass daneben übrige, ebenfalls angekündigte und durchgeführte Maßnahmen nicht Gegenstand einer Mieterhöhungserklärung sein können.

Text: Haus- und Grundeigentümerverein Hildesheim und Umgebung e.V. Fotos: Robert Kneschke, hanohiki-stock.adobe.com

Austausch kann nicht ohne Abzug umgelegt werden

Der BGH erläuterte jedoch, dass die Vorinstanzen zu Unrecht davon ausgegangen sind, dass der Austausch der etwa 60 Jahre alten Bauteile ohne Abzug auf die Mieter umgelegt werden kann.

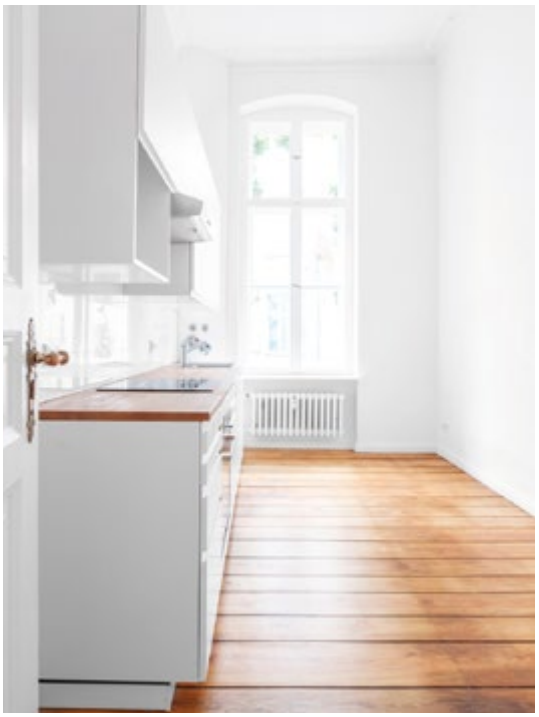
Dabei kommt es nicht darauf an, ob eine Instandsetzungsmaßnahme bereits fällig war.

Vielmehr ist davon auszugehen, dass der Vermieter bei Bauteilen, die einer Abnutzung unterliegen, Instandhaltungskosten auch dann einspart, wenn er noch vor Entstehung von akuten Schäden die Anlage austauscht. Jedoch ist der BGH der Meinung, dass sich diese Kosten regelmäßig schätzen lassen. Dabei hat sich die Schätzung an der üblichen Lebensdauer und am bereits eingetretenen Abnutzungsgrad zu orientieren. Wortwörtlich steht so im Urteil:

Der Sinn und Zweck der Vorschriften über die Modernisierung und anschließende Mieterhöhung gebieten es vielmehr, nicht nur in der Fallgestaltung, dass der Vermieter sich durch die Modernisierung bereits „fällige“ Instandsetzungsmaßnahmen erspart oder solche anlässlich der Modernisierung mit erledigt werden, einen Abzug des Instandhaltungsanteils vorzunehmen, sondern auch bei der modernisierenden Erneuerung von Bauteilen und Einrichtungen, die bereits über einen nicht unerheblichen Zeitraum ihrer Nutzungsdauer (ab)genutzt worden sind, sodass sich der Vermieter durch die Modernisierung in erheblichem Umfang (fiktive) Instandhaltungskosten erspart. Laut dem BGH habe der Gesetzgeber den Abzug von Kosten auf bereits fällige Erhaltungsmaßnahmen nicht begrenzen wollen.

Diese Entscheidung ist von erheblicher Bedeutung, da Modernisierungen regelmäßig mit dem Austausch vorhandener Bauteile einhergehen werden. Die oben angesprochene Berechnung der ersparten Aufwendungen lassen vermuten, dass der BGH hier den Grundsatz des Abzuges „Neu für Alt“ geltend lassen will.

VORHER



NACHHER

Vor der Mieterhöhung Beratung vom Verein einholen

Das heißt also, der Vermieter kann nur grundsätzlich einen „bereinigten“ Betrag ansetzen. Er muss erst einmal beachten, wie alt die Teile sind, die er austauscht und wie hoch die Lebensdauer dieser Teile ist. Die Kosten für die Wiederherstellung des alten Bauteils abzüglich seines Restwertes sind also von den Modernisierungskosten abzuziehen. Diese Methode ist jedoch dann unpassend, wenn das alte Bauteil nicht mehr oder nur unter unverhältnismäßigen Kostenaufwand wiederbeschafft werden kann. Den Abzug für ersparte Aufwendungen, das heißt also Teile, die sowieso aufgrund eines Schadens hätten ausgetauscht werden müssen, muss der Vermieter dazu auch vornehmen.

FAZIT

Diese Rechtsprechung zur Modernisierungsmieterhöhung stellt für Vermieter eine weitere Hürde dar. Natürlich macht es Sinn, einen Vorteilsausgleich zu schaffen. Angesetzt werden soll ja lediglich die Wohnwertverbesserung bzw. die energetische Verbesserung, der Gesetzgeber wollte vermeiden, dass sich ein Vermieter bereichert bzw. Mieter „hinaus modernisiert“ werden. Jedoch erscheint dieser Ansatz des Vorteilsausgleichs, also der Berechnung der ersparten Aufwendungen nach den Grundsätzen des Abzuges „Neu für Alt“ als nicht wirklich passend. Zudem kann der Vermieter ja mittlerweile nur noch 8% der grundsätzlichen Modernisierungskosten umlegen. Es empfiehlt sich, das Mieterhöhungsverlangen durch die entsprechende Begleitung des Haus- und Grundeigentümervereins durchzuführen.

Ein Sohn des verfolgten Volkes

Vor 75 Jahren lag Hildesheim in Schutt und Asche. Von den Bombenangriffen der Alliierten wurde auch die Michaeliskirche stark zerstört. Dass sie wieder aufgebaut wurde, ist auch dem Einsatz des jüdischen Amerikaners Bernard R. Armour zu verdanken. An dieses bewegende Kapitel einer frühen deutsch-jüdischen Freundschaft erinnert eine Gedenktafel im Kirchenschiff der romanischen Gottesburg.

Der Wiederaufbau nach 1945 wurde gefördert von Mr. B. R. Armour, USA, einem Sohn des verfolgten Volkes.“ Die kleine Tafel, die nahe dem historischen Grundstein von 1010 an der Westseite angebracht ist, gehört zu den zentralen Stationen, wenn Pastor Dirk Woltmann durch die mittelalterliche Michaeliskirche führt. „Diese Gedenktafel ist mir besonders wichtig“, betont der Gemeindepastor. „Denn sie erzählt die Geschichte von einem Juden aus den USA, die schon ziemlich unglaublich ist.“ Es ist die Geschichte einer ungewöhnlichen deutsch-jüdischen Freundschaft unmittelbar nach dem Zweiten Weltkrieg und dem Ende des Holocaust. Damals half ein amerikanischer Jude der christlichen Gemeinde beim Wiederaufbau ihrer Kirche und verwies dabei stets auf die biblische Botschaft von Nächstenliebe und Geschwisterlichkeit.

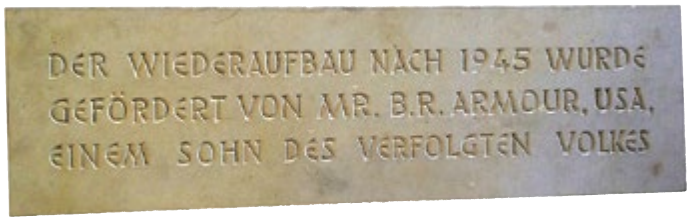
Die mächtige Michaeliskirche, die der kunstsinnige Bischof Bernward vor mehr als 1000 Jahren in Sichtweite zum Dom als seine Grablege erbauen ließ, wurde wenige Wochen vor Kriegsende von den Bombenangriffen der Alliierten zerstört. Das Meisterwerk frühromanischer Baukunst lag in Trümmern, nur die weltberühmte Holzdecke aus dem frühen 13. Jahrhundert hatte man rechtzeitig ausgebaut und eingelagert.

Die Bomben fielen am 22. März 1945 – an einem sonnigen Frühlingstag. Hildesheim brannte, eine Rauchwolke verfinsterte den Himmel. Von der Zerstörung berichtete auch der damalige Gemeindepastor der Michaeliskirche Kurt Degener in einem Brief an seinen Bruder Fritz, der in Amerika lebte: „Solche Bomben haben ja eine unbeschreibliche Kraft und Wucht. Man ist wehrlos, man kann nichts machen. Zu allem Überfluss hatte sich in das alte Kloster hinter unserem Hause, in dem früher eine Irrenanstalt war, eine S.S.Führerschule für ausländische S.S.Führer niedergelassen. So fielen die Bomben immer in unmittelbarer Nähe."

Gleich nach Kriegsende setzte sich der Hildesheimer Gemeindepastor Kurt Degener entschlossen für den Wiederaufbau des Gotteshauses ein, er hatte ehrgeizige Pläne. Auch die Gemeinde wünschte sich die Kirche zurück, selbst in den umliegenden Dörfern wurde Geld für das kostspielige Projekt gesammelt. Doch es reichte nicht. Deshalb erhoffte sich Kurt Degener finanzielle Hilfe aus den USA und wandte sich an seinen Bruder Fritz, der 1930 ausgewandert war. Der Geschäftsmann stellte schließlich den Kontakt zu Bernard R. Armour her, einem befreundeten Chemiefabrikanten mit guten Kontakten zu führenden politischen und militärischen Kreisen der USA.

Der liberale Jude Bernard Armour zeigte sich gerührt vom Engagement des Hildesheimer Pastors, offenbar sah er in Kurt Degener einen Vertreter jener Deutschen, die in der Tradition Kants, Heines und Schillers stehen. Armour schrieb in einem seiner Briefe, er wolle mit seinem Engagement einen Beitrag zum Frieden leisten und Deutschland auf „seinem Weg zur 'Anständigkeit' („back to the paths of decency") helfen". Der Hildesheimer Historiker Manfred Overesch hat den intensiven Briefwechsel vor einigen Jahren herausgegeben. Armour schickte Geld und Baumaterial. Und Care-Pakete mit Zucker, Mehl und Kaffee für die Hildesheimer und ihre Familien, die am Wiederaufbau von St. Michael beteiligt waren. Allein das war für viele ein Segen. Der erste Gottesdienst in der Michaeliskirche wurde im Mai 1947 gefeiert, damals standen nur die Außenmauern, im November bereits wurden das Mittelschiff und die Seitenschiffe eingedeckt.

Bernard Armour, der in den 1920er-Jahren kurze Zeit in Berlin und Dresden gearbeitet hatte, versprach sogar, den gesamten Wiederaufbau der Kirche zu finanzieren – veranschlagt waren zunächst rund 1,2 Millionen Reichsmark.



Er schrieb auch einen leidenschaftlichen Brief an den damaligen hannoverschen Landesbischof Hanns Lilje:

„St. Michael soll ein Turm des Lichtes für Deutschland und Amerika sein, es soll den Geist der Nächstenliebe und des guten Willens dem Mitmenschen gegenüber verkünden, wie es der Allmächtige uns lehrt; denn die wirkliche Auffassung des Begriffs 'Brüderliche Gemeinschaft', kommt genauestens in den religiösen Offenbarungen der Bibel zum Ausdruck."

Ähnlich bewegt klingen seine Briefe an Pastor Degener: „Ich erinnere mich, als ich ein kleiner Junge war, dass meine Mutter mir einen Teil der Bibel vorlas, welcher mir so nachdrücklich darlegte, dass Buße, Gebet und Nächstenliebe die ganze Menschheit erlösen wird zur größeren Lebensfreude und Brüderlichkeit der Menschheit."

Maria-Elisabeth Hansch, die jüngste Tochter Kurt Degeners, erinnerte sich noch Jahrzehnte später an den Geldgeber aus Amerika und den Wiederaufbau der Kirche. In den frühen Nachkriegsjahren war sie noch ein Kind: „Für mich war Mr. Armour wie der liebe Gott, der alles für uns richten kann." Im Pfarrhaus sei jedoch nie darüber gesprochen worden, dass Bernard Armour Jude war, Pastor Degener hielt sich bedeckt. Es war die Zeit des Schweigens – und der Scham. Durfte ein Deutscher nach dem Holocaust Hilfe von einem Juden annehmen? Auch in den zahlreichen Briefen zwischen Kurt Degener und Bernard Armour wurde diese Frage ausgeblendet. Keiner von beiden ging auf die Gräueltaten des NS-Staates ein – für einen solchen Dialog war die Zeit damals offenbar noch nicht reif.

Den letzten Brief an den Freund und Gönner in New York mit der Bitte um weitere finanzielle Hilfe schrieb Kurt Degener im Februar 1949. Eine Antwort blieb jedoch aus, denn Bernard Armour verstarb noch im selben Jahr. Obwohl er aus den USA hunderte Pakete und um die 80000 DM auf den Weg gebracht hatte – als Anschub zum Wiederaufbau der Michaeliskirche –, wurde Bernard Armour in Hildesheim zunächst vergessen.

Erst mehr als drei Jahrzehnte später, als die evangelische Michaeliskirche mit ihrer katholischen Krypta im Westchor zusammen mit dem Dom und dem Domschatz zum Weltkulturerbe der UNESCO erklärt wurden, erinnerte man sich wieder an diese frühe christlich-jüdische Begegnung und auch daran, dass sich Bernard R. Armour eine Gedenktafel in St. Michael gewünscht hatte. Bis heute bezeugt diese Tafel einen beeindruckenden Weg christlich-jüdischer Verbundenheit – und einen Dialog, der in die Zukunft weist.

Text: Karin Dzionara, Fotos: Karin Dzionara, Edmund-Deppe (Außenaufnahme Kirche)

Die Vielfalt der Dombibliothek in einem Buch

Die Direktorin Monika Suchan erzählt die Geschichten hinter besonderen Werken aus dem Bestand der 1000-jährigen Bibliothek

Die Suche nach dem Stein der Weisen, die Kunst zu sterben oder die Frage, wie der Rattenfänger nach Hildesheim kam – all das findet sich in einem Buch, das die Direktorin der Dombibliothek Hildesheim geschrieben hat. Dr. Monika Suchan stellt besondere Bücher aus dem Bestand der Bibliothek vor und erzählt in neun Kapiteln die Geschichten hinter den Werken.

Dazu passt auch der Titel von Suchans Werk: „Buch-Geschichten in Raum und Zeit aus der Dombibliothek Hildesheim." Erschienen ist es im Verlag Schnell + Steiner, Regensburg, in Zusammenarbeit mit der Bernward Medien GmbH, Hildesheim. Es hat 128 Seiten mit zahlreichen farbigen Abbildungen und kostet 24,95 Euro.

Die in dem Buch in den Mittelpunkt gerückten historischen Werke waren anlässlich des 1200-jährigen Bestehens des Bistums Hildesheim vor fünf Jahren gemeinsam mit weiteren Exponaten Thema einer digitalen und interaktiven Präsentation in der Bibliothek. Über mehr als ein Jahr wurde jede Woche ein Buch oder eine Handschrift aus dem Bestand des Hauses vorgestellt, insgesamt 64 Objekte aus allen Bereichen beziehungsweise Epochen der Sammlung, die das Bistum seit seiner Gründung begleitet.

Aus dem Fundus der Ausstellung „64" erwuchs die Auswahl der Objekte, die in Suchans Buch präsentiert werden. Sie spiegelt die Bestandsstruktur der Dombibliothek Hildesheim, ohne den Anspruch zu erheben, repräsentativ zu sein. Diese Werke erzählen von Reisen zu fernen Kontinenten, seltsamen Reglementierungen des Alltagslebens oder der Suche nach dem Stein der Weisen. In neun Kapiteln werden nicht nur interessante oder kuriose Texte vorgestellt, sondern immer auch die Geschichten der Bücher selbst erzählt.

Bekannt ist die Dombibliothek Hildesheim für ihre einzigartigen historischen Buch- und Handschriftenbestände, die bis in die Anfänge des Bistums vor 1200 Jahren zurückreichen. Über diese umfangreichen Bestände aus Theologie, Philosophie, Geschichte, Kunst und Kultur, Jurisprudenz, klassischer Philologie sowie Mathematik und Naturwissenschaften hinaus gibt es in der Dombibliothek viele Bücher, die man dort nicht vermuten würde.

Das Buch (ISBN 978-3-7954-3594-3) kann im Domfoyer (Eingang zum Dommuseum Hildesheim), im Online-Shop des Doms (**www.domshop-hildesheim.de**), in der Dombibliothek und über den Verlag Schnell + Steiner (**www.schnell-und-steiner.de**) erworben werden.

Lebender Kreuzgang

Ein Foto-Kalender für 2021 zeigt Pflanzen, Insekten und Vögel aus dem Kreuzgang des Hildesheimer Domes

Gelber Lerchensporn, Honigbiene, Hausrotschwanz oder Uhu sind nicht nur in der freien Natur zu Hause, sondern auch auf dem Annenfriedhof des Hildesheimer Doms. Eingefasst von der Apsis und den Kreuzgängen der Bischofskirche, existiert ein kleines Biotop, das ganz unterschiedliche Pflanzen und Tierarten beheimatet. Eine Auswahl von ihnen findet sich im Foto-Kalender „Der Kreuzgang als Biotop", der für 10 Euro erhältlich ist.

Zu jedem der zwölf Motive gesellt sich ein passendes Bibelzitat. So steht neben einer Aufnahme des Hausrotschwanzes die aus der Schöpfungsgeschichte stammenden Zeilen: „Und Gott erschuf (…) alle gefiederten Vögel nach ihrer Art. Gott sah, dass es gut war." Alle veröffentlichten Bilder stammen von Joachim Achtzehn, einem Oberstudiendirektor im Ruhestand, der sich seit Jahrzehnten der Landschafts- und Tierfotografie widmet. Naturaufnahmen am Hildesheimer Dom macht er seit 2014.

Der Umweltbeauftragte des Bistums Hildesheim, Dr. Dr. Dirk Preuß, hat Erläuterungen zu allen zwölf Bildern geschrieben und einen Begleittext für den Kalender verfasst. Darin heißt es unter anderem, der Kalender wolle dazu ermutigen, „die biologische Vielfalt an unseren Kirchen und auf unseren Friedhöfen zu fördern, um so aktiv zum Naturschutz beizutragen".

Der Kalender kann im Domfoyer erworben werden. Es befindet sich an der Nordseite des Hildesheimer Doms und ist der Eingang zum Dommuseum Hildesheim. Geöffnet ist es täglich von 10 bis 18 Uhr. Der Kalender kann außerdem online bezogen werden: **www.domshop-hildesheim.de**

Text und Fotos: Bischöfliche Pressestelle Hildesheim

SONTAG
STEUERBERATER

Phoenixstraße 2, 31137 Hildesheim

www.steuerberater-sontag.de

Alles rund um die Fliese
Kai Hermann

Wir wünschen all unseren Kunden, Freunden und Bekannten ein frohes Weihnachtsfest und ein gesundes, erfolgreiches neues Jahr.

Mittelstraße 17 • 31174 Kemme • kai.hermann@gmx.net
Fax: (0 51 23) 40 97 70 oder (01 70) 4 84 44 32

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

Helios
www.helios-gesundheit.de

Ihr Spezialist rund ums Bild.

Maren Rohrbach
Scheelenstr. 7 | 31134 Hildesheim
Öffnungszeiten
Mo-Fr 10-17 Uhr | Sa 10-13 Uhr
Tel. 05121 35210
E-Mail: service@kunst-und-galerie-volker.de
www.kunst-und-galerie-volker.de

KTW - 2 x in Hildesheim
Ihr Partner für individuelle Mobilität

- Vans für die Familie
- Mercedes-Benz PKW - gebraucht mit Garantie
- Elektromobile - 0 g CO_2 Fun-Cars ab 7.800 €
- Wohnmobile zum Bestpreis
- Mercedes-Benz zertifizierte Werkstatt
- Service für alle PKW-Marken
- Hauptuntersuchung täglich

KTW

Werkstatt
Carl-Zeiss-Straße 20
31137 Hildesheim-Himmelsthür
Tel. 05121 9730 0

Verkauf
Eduard-Ahlborn-Straße 10
31137 Hildesheim
Tel. 05121 9730 8110

www.ktw-automobile.de

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

WOHNTRENDS

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

Geflochtenes in erdigen Farben

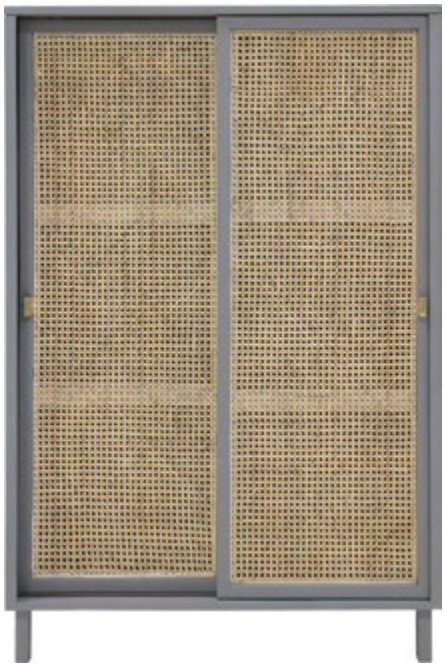
Eine alte Technik erfreut sich neuer Beliebtheit: Geflochtenes kommt wieder groß raus. Es gibt kaum Möbelstücke, die sich nicht zumindest teilweise aus Flechtmaterial herstellen ließen. Ob Stuhl, Tisch, Lampe oder Korb, sogar Schrankteile lassen sich daraus anfertigen. Dabei dominieren warme, erdige Farben und natürliche, pflanzliche Stoffe.

Trendig *kommt die Pendelleuchte „Eden" daher. Hergestellt wird sie aus Bambus.*

Praktisch *ist der Korb „Mast" von „home24". Er bietet sich als Ablage für diverse Kleinigkeiten an, sein Rohmaterial: Wasserhyazinthe.*

Bequem *sitzt es sich auf dem Loungesessel „Franz" von „Westingnow". Er hat klassisches Rattan-Geflecht.*

Luftig *ist dieser Retro-Schrank mit Türen aus geflochtenem Zuckerrohr. Passend dazu: messingfarbene Griffe im Antik-Look.*



Handgefertigt *ist der Jute-Teppich „Sharmila". Er bringt Gemütlichkeit ins Wohnzimmer.*

Text: Matthias Bode Fotos: Veris Studio-stock.adobe.com / Pixel-Shot, butlers.com, home24, Westwingnow.de

Unser Rezept-Tipp

Quiche mit Lauch, Ricotta und einer Prise Chili

Für 2 Personen

- 3 Eier
- 250 g Ricotta
- Salz, Chiliflocken
- 60 g Haselnüsse
- 30 g Parmesan
- 3 Paprikaschoten (gehäutet, aus dem Glas)
- 900 g Lauch
- 2 El Butter
- 1 El Öl

Zubereitung

Ofen auf 180 Grad vorheizen. Eier und Ricotta glattrühren. Mit Salz und Chiliflocken würzen. Haselnusskerne hacken. Parmesan fein reiben. Paprikaschoten abtropfen lassen und in 2 cm breite Stücke schneiden. Lauch putzen, in 1 cm breite Ringe schneiden. Lauch mit der Butter und Öl bei mittlerer Hitze 5 Minuten dünsten, dabei salzen.

Unterdessen zwei Auflaufformen mit Butter fetten und mit den Haselnusskernen ausstreuen. Lauch und Paprikastücke unter die Mischung heben und anschließend in den Formen verteilen. Mit Parmesan bestreuen und im Ofen 40 Minuten backen.

Text: Matthias Bode Foto: stock.adobe.com / ld1976

PIXEL&WORT-
SCHUBSER
GESUCHT!
Werde unser
neuer **Praktikant (m/w/d)**
in der Grafikabteilung
oder Redaktion.
Weitere Infos unter **subway.de/jobs**
oeding
magazin

Hildes
Heim&
Garten
Das Magazin
zum Thema:
Bauen.
Wohnen.
Leben.
© Jenny Sturm - Fotolia.com

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

Logisch ... Zeitschriften clever mieten - statt kaufen!
bequem
preiswert
zuverlässig
Tel.: 0531/38012-0
Fax: 0531/38012-22
HETTLING´S
LeseZirkel
www.lesezirkel.com

Wir wünschen allen Kunden,
Geschäftspartnern und Freunden
- trotz aller Umstände -
eine frohe Weihnachtszeit und
für das Jahr 2021 Gesundheit,
Zuversicht und viel Gutes.
101
Jahre
Weihnachten 2020
hegewald
holzdesign
Broyhansweg 26 | 31199 Diekholzen | Fon 0 51 21 / 69 62 90

Bei unseren Kunden, Geschäftspartnern und Freunden
bedanken wir uns für das
entgegengebrachte Vertrauen
und wünschen allen ein
frohes Fest sowie
viel Glück und
Erfolg im
neuen Jahr!
Seit über 30 Jahren
KRÜGER
GmbH
Planung – Ausführung – Service
Ihr Spezialist
für BAD & HEIZUNG
Hildesheim · Telefon 26 70 00
www.gas-wasser-waerme.de

Rangezoomt

Hildesheim unter der Lupe

Ausgabe 5/2020

Fotos: Bernward Medien, Edmund Deppe, Matthias Bode, Rido – stock.adobe.com

Wie gut kennen Sie Hildesheim? Woher stammt diese Aufnahme?
In der letzten Ausgabe haben wir ein außergewöhnliches Bildmotiv gesucht: Es ist Teil eines Grabmals einer Hildesheimer Familie auf dem Nordfriedhof der Stadt. Der Friedhof lädt übrigens zum Entdecken ein: Zahlreiche Grabmale aus dem 19. und 20. Jahrhundert lohnen eine nähere Betrachtung.

Welches Objekt haben wir in dieser Ausgabe unter die Lupe genommen?
Wo findet sich diese markante Turmspitze, zu welchem Gebäudekomplex gehört sie? Wissen Sie es? Dann schicken Sie die Lösung per E-Mail mit dem Betreff „HHuG 06/2020“ bis zum 29. Januar 2021 an info@hug-hildesheim.de. Unter allen Einsendern verlosen wir einen Sachpreis.

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

Telefonberatung:
tägl. zwischen 11 Uhr und 12.30 Uhr

Persönliche Beratung
nach Terminvereinbarung

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

MARIENDOM HILDESHEIM DER KALENDER 2021

Rendezvous unterm Rosenstock

Wildes Leben im Kreuzgang

12 Motive aus Flora und Fauna
10,00 EUR, Format 420 x 297 mm

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

MARIENDOM HILDESHEIM

Wir helfen Ihnen...

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