



# meine Immobilie

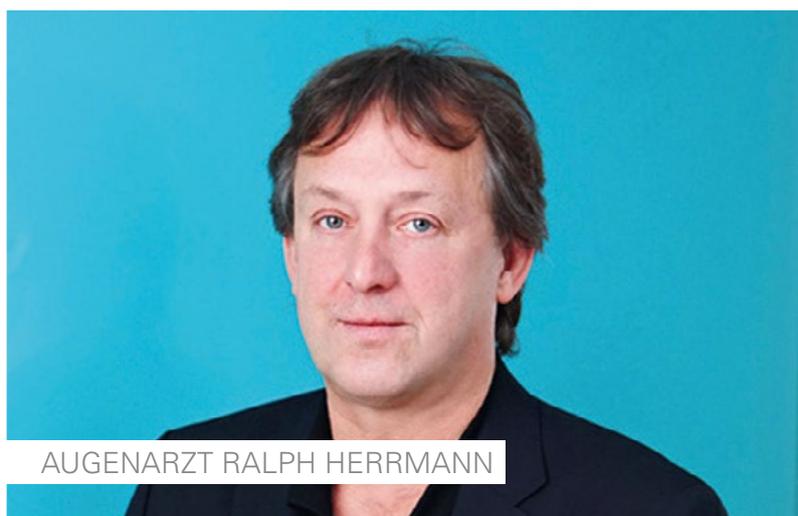
Haus- und Grundeigentümerversverein Hildesheim und Umgebung e.V.



Eine Publikation von Hildesheim & Garten



ENDET BALD DER IMMOBILIENBOOM?



AUGENARZT RALPH HERRMANN



nowo ist,  
wo Sie sich wohlfühlen...

**Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?**

**Dann rufen Sie uns an:**

**05121 176 14 65**

VERKAUFEN

BEWERTEN

KAPITAL ANLEGEN

IHR PERSÖNLICHER  
IMMOBILIENMAKLER  
BERÄT SIE GERN.

[nowo-immobilien.de](http://nowo-immobilien.de)



*Ihr Fachbetrieb für  
individuelle Fertigung*

**Manfred Müller  
BETONSTEINWERK GMBH**



Großes Sortiment an Garten- und Terrassenplatten, Pflastersteinen, Müllboxen, Palisaden, Mauersteinen uvm. von namhaften Herstellern.

Aus eigener Produktion bieten wir maßgefertigte, individuelle Eingangstreppten, Winkelstützen, Mauerabdeckungen, dekorative Betonelemente ...

Hoher Holzweg 54 · 30966 Hemmingen · Büro 05101 4597 · [www.betonmueller.de](http://www.betonmueller.de)  
Öffnungszeiten: Mo bis Do 8 – 16.30 Uhr · Fr 8 – 15 Uhr · Sa 9 – 13 Uhr



**GENATH**  
DACH + WAND GmbH

Dachdeckermeisterbetrieb · Solartechnik

Mühlenweg 2b  
31162 Heinde  
Tel.: 0 50 64 - 83 13  
Fax: 0 50 64 - 83 09  
[info@genath.de](mailto:info@genath.de)  
[www.genath.de](http://www.genath.de)

Fassade · Steildach · Flachdach · Dachfenster · Bauklempner · Noffallservice: 0 160 - 72 67 373



**Immobilien-Preis  
finden ist einfach.**



[sparkasse-hgp.de/preisfinder](http://sparkasse-hgp.de/preisfinder)

Jetzt kostenlos innerhalb weniger Minuten den Immobilienwert ermitteln unter:  
[www.sparkasse-hgp.de/preisfinder](http://www.sparkasse-hgp.de/preisfinder)

Wenn's um Geld geht  
 Sparkasse  
Hildesheim Goslar Peine

**Energie-Beratungs-Zentrum**

Ihr unabhängiger Energie- und Bauberater



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

Energieberatung

Energieausweise

Energiekonzepte

Gebäudediagnose

Fördermittelberatung

Fördermittelbeantragung

**Neubau-Umbau-Sanierung**

Ihr unabhängiger EnergieArchitekt



[www.ebz-energiearchitekt.de](http://www.ebz-energiearchitekt.de)

Individuelle Hausgestaltung

Sanierungsplanung

Neubauplanung

Baubegleitung

Umbauplanung

Projektentwicklung

**Bauschadenbewertung**

Ihr unabhängiger Sachverständiger



[www.ebz-bauschadenbewertung.de](http://www.ebz-bauschadenbewertung.de)

Bewertung von Bauschäden

Ankaufbegehung

Vorsorgliche Beweissicherung



## Liebe Mitglieder des Vereins,

nach dem ziemlich heftigen Winterintermezzo, das auch wieder viele Fragen hinsichtlich Räum- und Streupflicht aufwarf, erfreuen wir uns nun eines langsam freundlicher werdenden Frühjahrs 2021. Freundlicher wird es leider mit Corona nicht, wir müssen weiter mit dem Lockdown zurechtkommen. Nichtsdestotrotz setzen wir die Reihe der Artikel zur Novellierung des WEG-Rechts fort. Wenigstens gab es da ja, wie bereits berichtet, vergangenes Jahr einige Neuerungen.

Wir beschäftigen uns weiterhin mit einem aktuellen Urteil des Bundesgerichtshofes zum Beleg-einsichtsrecht des Mieters bezüglich der Nebenkostenabrechnung und der entsprechenden, nun doch so entschiedenen Erweiterung, die entsprechenden Zahlungsbelege überprüfen zu dürfen.

Wo wir schon gerade bei Nebenkostenabrechnungen sind, bitten wir für die Abgabe der Unterlagen unseren folgenden Hinweis zu beachten:

### Abgabefristen Nebenkosten

Wie bereits im vergangenen Jahr möchten wir wieder auf die Abgabefristen für Nebenkostenabrechnungen, welche in unserem Haus erstellt werden sollen, hinweisen. Bei **jahresübergreifenden Abrechnungen** bitten wir, die Unterlagen mindestens **zwei Monate vor Abrechnungsende** (Verjährung) bei uns einzureichen.

Die **Abrechnungen**, welche **kalenderjährlich** (für das Kalenderjahr 2020) laufen, bitten wir **spätestens bis zum 15. Oktober 2021** bei uns einzureichen. Wir bitten, nur vollständige und geordnete Unterlagen abzugeben – möglichst im Briefumschlag oder kleinen Schnellhefter (Mappe). Bitte keine dicken Ordner!

**Bei verspäteter Einreichung kann eine fristgerechte Erstellung nicht mehr gewährleistet werden.** Hierdurch können Ihnen Nachteile entstehen, sofern Sie den Mieter nicht auf die Einrede der Verjährung hinweisen.

**Wir wünschen Ihnen, trotz aller Widrigkeiten, einen schönen Frühling und verbleiben**

mit freundlichen Grüßen

**Waldemar Petersberg**  
Vorstandsvorsitzender

**Thomas Leipner**  
1. Stellvertreter  
des Vorstandes

**Andreas Berkemeier**  
2. Stellvertreter  
des Vorstandes

und die Mitarbeiter der Geschäftsstelle



**HILDESHEIMER  
AUGENZENTRUM**

# Scharf sehen ohne Brille

## Ein neues Lebensgefühl



### AUGENLASERN

Korrektur von Kurz-/Weitsichtigkeit  
und Hornhautverkrümmung

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



### GRAUER STAR

Moderne Laser-Operation für  
höchste Präzision und Sicherheit

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

**Hildesheimer Augenzentrum am St. Bernward Krankenhaus**

Lehrkrankenhaus der Universität Göttingen



**0800 / 5 66 77 88**

gebührenfrei

[www.hildesheimer-augenzentrum.de](http://www.hildesheimer-augenzentrum.de)

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

Leitender Arzt: Ralph Herrmann · Facharzt für Augenheilkunde



Ralph Herrmann

Fotos Maurice Tricatel, 4th Life Photography-stock.adobe.com, djd / naturdarm.de / Alexander-Flaiths - stock.adobe.com



**IM FOKUS**

6 Vorge stellt: Ralph Herrmann, leitender Arzt am MVZ Hildesheimer Augenzentrum

**WOHNWELT**

8 Mehr Hygiene im Duschbereich  
10 Wohntrends: Die wilden 70er

**IN EIGENER SACHE**

12 Wohnungseigentumsgesetz (Fortsetzung)  
14 Schadenbeispiele im Januar 2021  
16 Betriebskostenabrechnung: Die Abrechnung

**IMMOBILIENWELT**

20 Wann endet der Immobilienboom?  
22 Trend zur Stadtflucht?

**KULTURWELT**

24 Literaturtipps: Neue Bücher

**GENUSSWELT**

26 Die Freuden des Alltags: Grillsaison 2021  
28 Unser Rezept-Tipp: Flammkuchen

**BILDERRÄTSEL**

30 Rangezoomt: Hildesheim unter der Lupe

**IMPRESSUM**

**Herausgeber**  
Haus- und Grundeigentümergeverein  
Hildesheim und Umgebung e.V.  
V.-Registernr.: 898  
Osterstr. 34  
31134 Hildesheim  
Telefon: (05121) 13 79-11  
Fax: (05121) 13 79-35  
www.hug-hildesheim.de  
E-Mail: info@hug-hildesheim.de

**Verlag**  
oeding magazin GmbH  
Erzberg 45  
38126 Braunschweig  
Telefon (0531) 4 80 15-0  
Telefax (0531) 4 80 15-120  
www.oeding-magazin.de

**Gestaltung**  
Ivonne Jeetze, Lars Wilhelm

**Titelfotos**  
micromonkey, Pixelbliss-stock.adobe.com, MVZ Hildesheimer Augenzentrum

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

**Redaktionsleitung**  
Benjamin Bahri,  
Sebastian Graue (V.i.S.d.P.)

oeding magazin GmbH  
E-Mail:  
redaktion@oeding.de

**Vertrieb**  
Bernward Mediengesellschaft mbH  
Domhof 24  
31134 Hildesheim  
Tel. (05121) 307-800  
Fax (05121) 307-801  
E-Mail: info@bernward-medien.de

**Kundenberatung**  
Michael Busche  
Telefon (05121) 307 870  
michael.busche@bernward-medien.de

**Redaktionsschluss**  
ist jeweils der Erste eines Monats.  
Keine Haftung für unverlangt eingesandte Fotos, Manuskripte usw. Bezugspreis ist im Mitgliedsbeitrag enthalten.

Der Rechtsweg ist bei Verlosungen/ Preisausschreiben grundsätzlich ausgeschlossen. Nachdruck und Vervielfältigung aller Beiträge, auch auszugsweise, nur nach schriftlicher Genehmigung der Rechteinhaber/in; das gilt insbesondere für gestaltete Anzeigen.

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



# SICHER, KOMPETENT,

# MODERN, INNOVATIV

Ralph Herrmann, leitender Arzt des

MVZ Hildesheimer Augenzentrum, im Interview



Ralph Herrmann (l.), leitender Arzt am MVZ Hildesheimer Augenzentrum und sein Kollege Joachim Littan

Das MVZ Hildesheimer Augenzentrum bietet moderne Augenheilkunde auf höchstem Niveau mit einer optimalen augenärztlichen Versorgung in Premium-Qualität und einem breiten Spektrum an diagnostischen und therapeutischen Möglichkeiten. Begonnen hat die Erfolgsgeschichte vor mehr als 60 Jahren mit einer Augenarztpraxis. Daraus haben sich drei Standorte entwickelt: St. Bernward Krankenhaus (Lehrkrankenhaus der Universität Göttingen), Vinzentinum am St. Bernward Krankenhaus für stationäre und ambulante Operationen plus Augenarztpraxis sowie der Augenarztpraxis in der Bahnhofsallee 2.

Klinik und Praxen decken mit rund 60 Mitarbeitern das gesamte Spektrum augenärztlicher Leistungen auf der Basis neuester medizinischer Erkenntnisse und modernster Ausstattung wie Laser-Computertechnologie ab. Täglicher An-

spruch der Arbeit im MVZ Hildesheimer Augenzentrum sei es, den Patienten mit umfassendem Know-how, innovativer Technik und höchster Präzision und Sicherheit bei geringstmöglichem Risiko eine optimale augenärztliche Versorgung zu gewährleisten, betont Ralph Herrmann, leitender Arzt für Refraktive Chirurgie. Der Chef der Augenklinik und Praxen ist auch über die Grenzen Deutschlands als gefragter Chirurg und Augenexperte bekannt. Der Hildesheimer engagierte sich vielfach in nationalen und internationalen Hilfsprojekten.

**Herr Herrmann, Sie leiten als Manager mit dem Hildesheimer Augenzentrum ein medizinisches Unternehmen, das sich moderner Augenheilkunde auf höchstem Niveau verschrieben hat. Bleibt Ihnen noch genug Zeit für Ihre ärztliche Tätigkeit?**  
Klares „ja“! Wie vieles im Leben ist das eine Sache

der guten Organisation. Ich kann bei den OP-Vorbereitungen, in der Augenpraxis und Verwaltung auf ein starkes Team bauen. Das gibt mir die Zeit, um mich voll auf meine Kernaufgaben als Augenarzt konzentrieren zu können.

**Sie haben einen ausgezeichneten Ruf als Operateur. Wie viele Augenoperationen haben Sie in Ihrem Berufsleben bisher vorgenommen?**

Ich habe sie natürlich nicht gezählt. Es dürften aber mittlerweile mehr als 80000 sein.

**Das hört sich nach sehr viel an...**

Ist es auch. Im Internet geben manche Universitätskliniken bis zu 1500 refraktive Eingriffe an, die dort in der Regel ein Dutzend Kollegen vornehmen. Ich allein führe am MVZ Hildesheimer Augenzentrum mehr als 2000 refraktive Eingriffe im Jahr durch.

**Was sind die Voraussetzungen, um dieses Arbeitspensum erfolgreich bewältigen zu können?**

Zum einen hat mich der liebe Gott mit einer sehr ruhigen Hand gesegnet. Zum anderen setze ich auf neueste Technologien, höchste Standards und die hohe Kompetenz meines Teams. So lassen sich Abläufe optimieren und beim Eingriff Zeit sparen.

**Beim Einsatz der neuesten Lasertechnologie zählen Sie bundesweit zu den Vorreitern. Mehrere Fernsehsender haben über Ihre Technik berichtet. Worum geht es genau?**

Die Femtolaser-gestützte Katarakt-Operation ist in den USA seit 2010 zugelassen. In Norddeutschland war ich einer der ersten Augenärzte, der bei den täglichen Operationen auf diese neue Technologie gesetzt hat.

**Was sind die Vorteile für Patienten?**

Modernste Lasertechnologie bietet noch mehr Sicherheit – auch bei schwierigsten Eingriffen. Diese Technik ist präziser und schonender für die Patienten, etwa wenn es um die Korrektur von Fehlsichtigkeiten im LASIK-Verfahren geht, das scharfes Sehen auch ohne Brille wieder möglich macht.

**Noch schonender und präziser – was muss sich der Laie darunter vorstellen?**

Eine lasergesteuerte Operation ist genauer. Die Technik findet ja nicht nur bei der Augenheilkunde Anwendung, sondern beispielsweise auch in der Orthopädie oder in der Bauchchirurgie. Ziel ist es, Belastungen und Risiken für die Patienten möglichst gering zu halten und sie zu schonen.

**Sie gelten als Experte für Behandlungen des Grauen Stars durch Lasertechnik. Wie gut lässt sich diese Augenerkrankung heute behandeln?**

Der Graue Star gilt weltweit als die häufigste Ursache einer Erblindung. Durch die neue Kleinschnitttechnik lässt er sich heilen und die Linsentechnologie ermöglicht erstaunliche Sehverbesserungen.

**Ein anderer Schwerpunkt ist die Beseitigung von Fehlsichtigkeiten durch Lasertechnik. Was ist da heutzutage möglich und wie funktioniert das?**

Probleme beim Sehen lassen sich heutzutage sicher und gut durch die Femtolasertechnik beseitigen, ob bei Weitsichtigkeit, Kurzsichtigkeit oder Hornhautverkrümmung. Viele Patienten können sich ihren Berufswunsch nur deshalb erfüllen, weil ihre Sehfähigkeit wieder hergestellt werden konnte wie bei der Polizei, Feuerwehr oder bei Piloten.

**Welche Bedeutung haben Ihre Mitarbeiter für Sie?**

Bei der Beurteilung von Augenkliniken in Umfragen steht der Arzt bei der Wichtigkeit erst an siebter Stelle. Höheren Stellenwert haben die Freundlichkeit der Mitarbeiter, deren Erscheinungsbild, Motivation und mehr. Ich lege daher höchsten Wert auf die laufende Fortbildung meines Teams und auf ein gutes Betriebsklima. Ist doch klar – fühlen sich meine Mitarbeiter wohl, übertragen sie das auch auf unsere Patienten. Eine echte Win-win-Situation.

**Sie engagieren sich immer wieder für sozialen Projekte. Was treibt Sie dazu an?**

Die Gesellschaft erkennt man an ihrem Umgang mit den Schwächsten. Danach handele ich.



**Können Sie uns einige Beispiele geben?**

Ich habe am Aufbau einer Mädchenschule in Pakistan und eines Krankenhauses an der afghanischen Grenze mitgewirkt, habe als Operateur auf Lepraoperationen in Karachi gearbeitet, in Äthiopien operiert und Ärzte ausgebildet. In Hildesheim habe ich die Ausstattung einer Grundschule mit modernster Computertechnik finanziert, unterstütze das hiesige Tierheim, ein Sozialprojekt in der Nordstadt und Projekte der hiesigen Hochschule.

**Abschlussfrage: Worauf sind Sie stolz im Leben?**

Dass es mir gelungen ist, ganz vielen Menschen das Augenlicht zu retten und ihre Sehkraft zu verbessern. Das glückliche Lächeln der Patienten bei der Nachuntersuchung ist die beste Motivation, um mich jeden Tag aufs Neue mit Liebe und Leidenschaft meinem Beruf als Augenarzt zu widmen.

*Auf hervorragend geschulte und motivierte Mitarbeiter wird beim MVZ Hildesheimer Augenzentrum ganz besonderes Augenmerk gelegt.*

# MEHR HYGIENE IM DUSCHBEREICH

Duschrinne und Ablaufgehäuse lassen sich schnell und ohne Aufwand reinigen.



Das Badezimmer ist längst zu einer richtigen Wohlfühloase innerhalb des Zuhauses geworden. Kaum etwas ist so angenehm wie die tägliche Dusche – um morgens frisch in den Tag zu starten oder um sich abends nach einem anstrengenden Tag zu entspannen. Umso wichtiger ist in diesem Zusammenhang, dass die Reinigung der Dusche besonders einfach und schnell erledigt werden kann, damit der Sanitärbereich in puncto Hygiene immer in einwandfreiem Zustand ist. Bewährt haben sich hier unter anderem Duschen mit einer Ablaufrinne, bei denen die Entwässerung oberflächengeführt verläuft.

## Komponenten ohne Werkzeug herausnehmen

Beim DallFlex-System von Dallmer beispielsweise wird das Wasser an der Oberfläche der Duschrinne zum Ablaufpunkt in der Mitte des Duschplatzes geführt. Das freut den Nutzer, denn so kann er die wasserführende Ebene gut erreichen und ohne viel Aufwand reinigen. Praktisch ist es zudem, wenn ein Geruchsverschluss in das Ablaufgehäuse integriert ist, der sich werkzeuglos herausnehmen lässt.

So gestaltet sich dessen Reinigung sowohl für Fachhandwerker als auch für den Nutzer einfach. Die sichtbare, darüber liegende Duschrinne wird nur noch mit einem feuchten Tuch abgewischt. „Als Material des Geruchsverschlusses wird ein verstärktes Polypropylen mit sehr hohen Selbstreinigungseigenschaften gewählt“, erklärt Dallmer-Geschäftsführer Harry Bauermeister. Auch in Hotels hat sich ein solches System als vorteilhaft erwiesen, da die Reinigungskräfte nachweislich weniger Zeit für das Säubern der Duschbereiche benötigen als bei herkömmlichen Duschplätzen.

## Vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten

Ein Entwässerungssystem besteht im Wesentlichen aus drei Komponenten: dem Ablaufgehäuse, der Abdichtung und der Duschrinne. Ein höhenverstellbares Ablaufgehäuse ist dabei sehr flexibel. Es kann millimetergenau eingestellt werden – bei der Positionierung des Ablaufs bedeutet



das viel Gestaltungsfreiheit. Dabei sind sie sowohl in der Größe als auch in der Farbgestaltung und im Format variabel, was ein Höchstmaß an Baddesign-Freiheit ermöglicht. Die Duschrinnen sind als Kurz- oder Langrinnen für die Fläche oder für die Wand verfügbar. So kann das Fliesenbild harmonisch an die Entwässerungslösung angeglichen werden.

*Haben sich in puncto Hygiene bewährt: Duschen mit Ablaufrinnen*



*Die Reinigung des Ablaufgehäuses ist kinderleicht*

# WOHNTRENDS

Neuheiten, Schönheiten und Begehrlichkeiten, die das Wohnen bunter machen



## Die wilden 70er

Es war die Zeit der Friedensbewegungen, Hippies und freien Liebe – selten war ein Jahrzehnt so extrovertiert, individuell und farbenfroh wie die 70er-Jahre. Nun feiert die Flower-Power- und Disco-Ära ihr Interieur-Revival. Zwar weniger wild, jedoch mit erwachsenem Retro-Charme, stilvollen Statement-Pieces und echten Design-Klassikern, die den charakteristischen Stil neuinterpretieren und den Wohnbereich in ein harmonisches Gesamtbild zwischen Minimalismus und Extravaganz tauchen.



**Futuristisch** *Die einst knallbunten Lampen sind passé. Heute setzen ausgefallene Glühbirnen den Eye-Catcher in den Pendelleuchten im Space-Design.*



**Charakteristisch** *Wohl kaum eine andere Form ist so bezeichnend für eine Ära wie das Nierendesign – besonders gern gesehen als Spiegel oder Tisch.*



**Reduziert** *Knallige Farben wie Orange und Grün sowie Blumenprint werden zurückhaltend aufgegriffen und somit in die Gegenwart transportiert.*



**Komfortabel** *Wärme und Gemütlichkeit versprühen (Kunst-)Ledermöbel in hellen Brauntönen.*

**Erbe** *Hochwertige Sideboards aus Teak- oder dunklem Holz stammen zwar aus den 60er-Jahren, durften jedoch auch in den 70s nicht fehlen.*



# KEIN STEIN BLEIBT AUF DEM ANDEREN

(Fortsetzung)

Die Auswirkungen der WEG-Novelle – zuletzt haben wir uns verstärkt mit dem Verwalter der WEG beschäftigt. Der heutige Artikel beschäftigt sich mit dem Verwaltungsbeirat und, wie es nunmehr möglich ist, der erleichterten Abberufung des Verwalters.

## Der Beirat

Die Aufgaben des Verwaltungsbeirates bleiben im Vergleich zur Vergangenheit, weitgehend unverändert. Er ist zum einen zur Unterstützung des Verwalters da, zum anderen kann er auch die Eigentümerversammlung einberufen. Es kommen ihm diesbezüglich sogenannte Reservebefugnisse gemäß § 24 Abs. 3 WEG zu, ebenfalls hat der Verwaltungsbeirat die Befugnis zur Unterzeichnung der Niederschrift der Eigentümerversammlung und zur Prüfung von Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung. Es ist weiterhin möglich, dem Verwaltungsbeirat weitere Aufgaben zuzuweisen. Nach der Novelle muss der Verwaltungsbeirat jedoch nicht mehr Rechnungslegungen und Kostenschläge prüfen.

Der Verwaltungsbeirat besitzt jetzt jedoch, und das ist neu, Vertretungsmacht. Der Vorsitzende des Verwaltungsbeirates kann dabei jedoch lediglich allein die Vertretungsmacht ausüben. Sie kann nicht durch weitere Mitglieder oder den Verwaltungsbeirat ohne Bestellung eines Vorsitzenden ausgeübt werden. Es im Gesetz eingefügt worden, dass der Verwaltungsbeirat den Verwalter unterstützt und überwacht. Dies stellt sich jedoch als stumpfes Schwert dar. Denn, wie wir in der letzten Ausgabe gesehen haben, hat der Verwalter eine starke gesetzliche Vollmacht im Außenverhältnis, die grundsätzlich nur Begrenzungen im Innenverhältnis zulassen.

Generell hat der Verwaltungsbeirat jedoch schon eine Kontroll- und Überwachungsmöglichkeit durch das Einsichts-

recht gemäß § 18 Abs. 4 WEG. Dieses Recht steht jedoch auch jedem Miteigentümer zu.

Früher schreckte gegebenenfalls die fehlende Haftungsprivilegierung davor ab, Mitglied im Verwaltungsbeirat zu werden. Die alleinige Unentgeltlichkeit der Tätigkeit führte nicht dazu, dass man dementsprechend auch nicht so leicht haftet. Im Vertrauen darauf, dass der Verwalter „schon alles richtig macht“, konnten sich üble Haftungsfälle ergeben. Das hat die Novelle behoben. Generell ist die Haftung nun auf grobe Fahrlässigkeit und Vorsatz beschränkt, § 29 Abs. 3 WEG.

Die grobe Fahrlässigkeit bzw. der Vorsatz muss dabei dem einzelnen Verwaltungsbeiratsmitglied nachweisbar sein.



## Alte Haftpflichtversicherungen der WEG überprüfen. Fragen Sie den Sachbearbeiter Ihrer Versicherung

Wir empfehlen Ihnen, falls alte Haftpflichtversicherungen für den Verwaltungsbeirat bestehen, dieses zu überprüfen.

Natürlich macht eine Haftpflichtversicherung viel Sinn. Da das Gesetz nun aber viele Erleichterungen bringt, könnte es auch sein, dass Ihr Verwaltungsbeirat nun „überversichert“ ist.

Einen Anspruch auf Ersatz von Aufwendungen hat der Verwaltungsbeirat hinsichtlich Kopien, Briefmarken etc. bereits aus den gesetzlichen Vorschriften zum Auftragsverhältnis. Nunmehr ist vom Gesetzgeber auch eindeutig geäußert, dass eine Vergütung für den Verwaltungsbeirat zulässig ist. Soll der Verwaltungsbeirat dabei für seine Tätigkeit eine Vergütung erhalten, liegt entsprechend eine Entgeltlichkeit vor. Soll nur der Aufwand des Verwaltungsbeirates damit abgegolten werden, liegt Untergeltlichkeit vor.

## Die Abberufung des Verwalters ist erleichtert

Es gibt keine Beschränkung mehr auf irgendwelche wichtigen Gründe. Die Wohnungseigentümergeinschaft soll nach dem Gesetzgeber nun immer die Möglichkeit haben, sich von einem Verwalter zu trennen, in den sie kein Vertrauen mehr hat. Die Abberufung ist jederzeit möglich, dies ist in § 26 Abs. 3, Satz 1 WEG geregelt.

Der Gesetzgeber hat bei § 26 Abs. 3, Satz 2 WEG festgelegt, dass auch der Vertrag mit dem Verwalter spätestens sechs Monate nach dessen Abberufung endet.

Mit dem neuen Gesetz bzw. mit dem novellierten Gesetz hat der Verwalter keine Anfechtungsbefugnis bezüglich der Abberufung mehr. Natürlich können die Wohnungseigentümer selbst immer noch den jeweiligen Beschluss anfechten.

Eine grundlose Abberufung kann zum Beispiel ordnungsmäßiger Verwaltung widersprechen, da hohe Kosten anfallen. Schließlich brauchen Sie ja einen neuen Verwalter, wenn Sie den alten „rauskegeln“.

Es wird bei einem solchen Beschluss, wenn er denn angefochten wird, immer darum gehen, ob es begründet war, die Trennung vom Verwalter herbeizuführen, wenn nun zwei Verwaltervergütungen fällig werden. Das kann natürlich ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen, wenn der Verwalter insofern schlecht für die Wohnungseigentümergeinschaft handelt.

# FAZIT

Überprüfen Sie einmal Ihre alten Haftpflichtversicherungen bezüglich der Haftungsvorsorge bezüglich des Verwaltungsbeirates. Vielleicht lassen sich Kosten einsparen.

Einen Verwalter können Sie nun gegebenenfalls leichter loswerden. Es heißt aber immer noch: Wachsam bleiben bei der Verwalterauswahl!



# SCHADENBEISPIELE

April/Mai 2021

1

## Eigenbedarfskündigung

Helene D. ist Mitglied im Landesverband Haus und Grund Niedersachsen. Ihre Enkelin hat das Abitur erfolgreich abgeschlossen und möchte nun ihr Studium beginnen. Helene D. kündigt daher ihrem Mieter wegen Eigenbedarfs, um ihrer Enkelin eine Wohnmöglichkeit in Hochschulnähe zur Verfügung zu stellen.

Der Mieter widerspricht der Kündigung. Er zweifelt am Kündigungsgrund und meint, der angebliche Eigenbedarf sei „vorgeschoben“. In Wirklichkeit wolle man ihn nur „loswerden“.

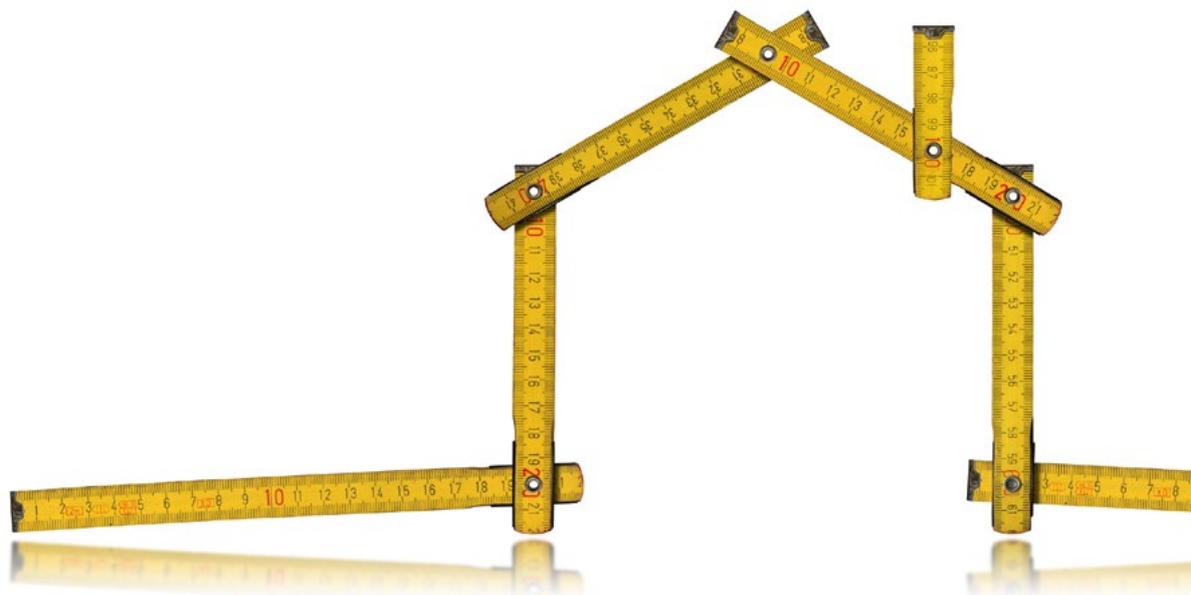
**ROLAND Rechtsschutz vermittelt Frau D. einen Fachanwalt für Mietrecht. Dieser kann im Gerichtsprozess den Eigenbedarf nachweisen. Der Mieter muss die Wohnung räumen. Die Gerichts- und Anwaltskosten, für die ROLAND Rechtsschutz in Vorlage getreten ist, muss der Mieter erstatten.**

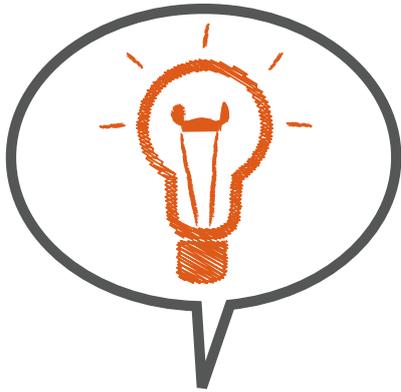
2

## Abweichende Wohnungsgröße

Dietmar W. ist Mitglied im Landesverband Haus und Grund Niedersachsen. Ein Mieter zweifelt die im Mietvertrag angegebene Quadratmeterzahl an und lässt diese überprüfen. Tatsächlich ergibt ein gerichtlich eingeholtes Gutachten eine etwas geringere Wohnfläche. Dietmar H. war dies nie aufgefallen, er hatte sich auf die Angaben der Voreigentümer verlassen.

**Auf Anraten der Anwälte einigen sich die Parteien im Gerichtstermin auf eine für beide Seiten angemessene Reduzierung des Mietpreises. Die Rechtsanwaltskosten übernimmt ROLAND Rechtsschutz für Herrn H.**





3

## Streit mit Hausverwaltung

Volkan K. ist Mitglied im Landesverband Haus und Grund Niedersachsen und Wohnungseigentümer. Das Problem: Die Hausverwaltung lädt ihn nicht rechtzeitig zu Eigentümerversammlungen ein. Deshalb drohen ihm berufliche Nachteile, weil er kurzfristig Termine verschieben muss. Er hat sich schon mehrfach beschwert.

Herr K. ruft bei ROLAND Rechtsschutz an. Dort wird er mit einem Rechtsanwalt verbunden, der sich mit der Hausverwaltung in Verbindung setzt. Seit dem Gespräch ist die Hausverwaltung zuverlässig und hält Fristen und Abmachungen ein. Die Kosten der telefonischen Mediation übernimmt ROLAND Rechtsschutz.



**FIRST- UND  
SECOND-HAND  
BÜCHER  
MUSIK-,  
FILM- & KUNST-  
POSTKARTEN  
UND MEHR ...**

[leseratte.bs@web.de](mailto:leseratte.bs@web.de)

Neue Öffnungszeiten ab 1.4.2019:

**MO - FR 13.00 - 19.00 Uhr  
SA 10.00 - 14.00 Uhr  
Kastanienallee/Hopfgarten 40  
Telefon (05 31) 79 56 85**

[www.Leseratte-Buchladen.de](http://www.Leseratte-Buchladen.de)

**PERSÖNLICH.**



**Thomas Leipner**  
Immobilienmakler

05121 – 92 89 0 89

Osterstraße 55 - Hildesheim  
[info@leipner-immobilien.de](mailto:info@leipner-immobilien.de)



Wahlleistungsstation im  
Helios Klinikum Hildesheim

## Ihr Plus an Komfort und Service



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

### Ihre Unterkunft

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

### Ihr Wahlarzt

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

### Sprechen Sie uns an:

Wahlleistungsmanagement  
T (05121) 894-5432  
[karin.dittrich@helios-gesundheit.de](mailto:karin.dittrich@helios-gesundheit.de)  
[www.helios-gesundheit.de/hildesheim](http://www.helios-gesundheit.de/hildesheim)



[www.helios-gesundheit.de](http://www.helios-gesundheit.de)



# DIE BETRIEBSKOSTEN- ABRECHNUNG

**Darf der Mieter in alle meine Ordner schauen?!**

**Geschäftsstellenleiter Sebastian Graue weiß Bescheid.**

In der letzten Zeitschrift haben wir schon einmal die Umlage der Betriebskosten angeschaut. Dabei lag das Augenmerk darauf, was man im Vertrag ankreuzen sollte bzw. was man unausgefüllt lässt.

Hat man nun erst einmal den Vertrag aufgesetzt und dann auch noch, hoffentlich, einen passenden Mieter gefunden, geht es ans Abrechnen.

Dabei ist die Betriebskostenabrechnung genauso wie oft auch die Tierhaltung, der

klassische Zankapfel. Das heißt, hier wachsen der Vermieterin und dem Vermieter teilweise mitunter viele graue Haare. Die Abrechnung an sich ist vielleicht manchmal gar nicht das Problem. Wie Sie wissen, können Sie die Abrechnung beim Haus- und Grundeigentümerverschein Hildesheim e. V. erstellen lassen. Die Investition lohnt sich regelmäßig. Unsere Abrechnungen konnten bisher nicht so einfach von irgendwelchen Rechtsanwälten oder von Interessenverbänden „geknackt“ werden.

## Was muss in der Betriebskostenabrechnung nochmal stehen?

**An sich ist es auch gar nicht so schwer. Konkret muss die Betriebskostenabrechnung nach dem Bundesgerichtshof einfach folgende Punkte enthalten:**

Eine Zusammenstellung der Gesamtkosten, die Angabe und Erläuterung der zugrunde gelegten Verteilerschlüssel, die Berechnung des Anteils des Mieters und der Abzug seiner Vorauszahlungen. Dies hat der Bundesgerichtshof zuletzt in seinem Urteil vom 20.01.2016, Aktenzeichen VIII ZR 93/15, wiederholt.

Wo wir gerade den Bundesgerichtshof erwähnen – in der jüngsten Vergangenheit hatte der Senat wieder das Vergnügen, im Dezember letzten Jahres eine Entscheidung hinsichtlich des Einsichtsrechts zu treffen. Dies können Sie nachlesen im BGH-Urteil vom 09.12.2020, VIII ZR 118/19.

Das Urteil beschäftigt sich mit dem Einsichtsrecht und inwiefern der Mieter die Unterlagen einsehen darf/kann/soll.

Viele von Ihnen wissen bestimmt bereits, dass die Belegeinsicht mehr oder weniger regelmäßig von Mietern bzw. vor allem von Mieterinteressenverbänden eingefordert wird. Dies ist auch gut so, schließlich dient es dem Mieter als Kontrolle, ob der andere Vertragsteil seine Kosten auch richtig abgerechnet hat. Vielmehr noch lässt sich dadurch überprüfen, ob überhaupt alle Kosten so angefallen sind, wie der Vermieter sie in der Betriebskostenabrechnung einsetzt.

Nun ist es aber natürlich oft so, dass leider auch gerade, wenn Mieter einen Vertreter haben, der Ton von den Vermietern und Vermieterinnen manchmal als ziemlich herblassend oder frech empfunden wird. Stellen wir einmal die Eigenarten der jeweiligen Vertreter unserer Vertragspartner bei Seite und schauen uns an, was das Einsichtsrecht überhaupt soll.

## Warum darf der Mieter mir in die Unterlagen gucken?!

Der Mieter soll schlicht die Gelegenheit haben, die zur Verteilung anstehenden Kostenpositionen zu erkennen und den auf ihn entfallenden Anteil an diesen Kosten gedanklich und rechnerisch nachprüfen zu können. Grob gesagt kann man festhalten, die Betriebskostenabrechnung muss so gestrickt sein, dass jemand mit einer norma-

len Schulbildung und einem Taschenrechner die Abrechnung nachrechnen kann.

So soll aber nicht nur das Recht bestehen, in die Belege, also die Rechnungen und Gebührenbescheide, einzusehen, sondern der Mieter soll auch das Recht haben, die Tatsache der Zahlung selbst überprüfen zu können.

**So hat der Bundesgerichtshof auch im Leitsatz schreiben lassen:**

„Das Recht des Mieters auf Einsicht in die Belege einer Betriebskostenabrechnung erstreckt sich auch auf die zugrundeliegenden Zahlungsbelege“.

In diesem Rechtsstreit begehrte die Klägerin vom beklagten Mieter eine Nachzahlung aus einer Betriebskostenabrechnung. Sie gewährte dem Beklagten lediglich Einsicht in die der Abrechnung zugrundeliegenden Abrechnungsbelege, nicht aber in die Zahlungsbelege. Die Nachzahlungsklage scheiterte deswegen.

## Bitte merken Sie sich:

So lange dem Mieter eine begehrte Belegeinsicht nicht gewährt worden ist, kann er der Betriebskostenforderung ein aus § 242 BGB folgendes (temporäres) Leistungsverweigerungsrecht entgegenhalten. Dies ist bereits bekannt, aber sicher haben Sie sich das auch schon gedacht. Neu bzw. endlich klar ist jetzt, dass zu den Abrechnungsbelegen nun auch die dazugehörigen Zahlungsbelege gehören.

Zu den einzusehenden Belegen gehören neben den Rechnungen, Lieferscheinen, Ablese- und Wartungsbelegen auch alle Verträge, auch solche mit Dritten, die zu den Betriebskosten abgeschlossen wurden. Logisch, sonst wäre das Einsichtsrecht ja nur lückenhaft.

## Querulanten einfach maultot machen

Unsere Empfehlung lautet: Wenn Sie bereits wissen, dass Sie einen notorischen Querulanten oder einfach den typisch bekannten Nörgler zum Mieter haben, senden Sie Belege und Rechnung einfach zusammen mit der Betriebskostenabrechnung. Das ist heutzutage auch, wenn Sie so wollen, kostenlos möglich.

Mittlerweile besitzt so ziemlich jeder eine E-Mail-Adresse. Sie können die Belege in einem





Sie können die Betriebskostenabrechnung aber auch per Einwurfeinschreiben versenden.

Wenn Sie mittlerweile alles elektronisch erledigen, lassen Sie sich bei der E-Mail mit der Betriebskostenabrechnung eine Lesebestätigung geben. Dies ist aber allerdings ein sehr unsicheres Mittel, da der Empfänger ja entscheiden kann, ob er „ja“ oder „nein“ bei der Lesebestätigung anklickt.

Vornehmlich sollen Sie aus diesem Artikel mitnehmen, dass Ihr Mieter auch berechtigt ist, einen Zahlungsbeleg hinsichtlich der Rechnungen und Gebührenbescheide zu erbitten, wenn er sein Einsichtsrecht bezüglich der Betriebskostenabrechnung und Ihrer Belege wahrnimmt.

zusammenhängenden Block einscannen oder einfach auf Ihrem Computer abspeichern. Die Belege können dann entweder zusammen mit der Betriebskostenabrechnung elektronisch versendet werden oder Sie versenden die Betriebskostenabrechnung postalisch und schicken im Anschluss eine elektronische Zusammenstellung der Belege.

## Vertrauen ist gut, Zustellungsnachweis ist besser

Bitte denken Sie aber daran, auf jeden Fall bezüglich der Betriebskostenabrechnung einen **Zustellungsnachweis** in der Hand zu halten. Sie sollten die Betriebskostenabrechnung mit einem Einwurf-Zeugen an die Mieter gelangen lassen, wobei der Einwurf-Zeuge sich natürlich vorher anschaut, was er da in den Briefkasten wirft.

# FAZIT

Im Endeffekt wollen Sie ja auch von einem Vertragspartner wissen, ob dieser die Leistungen für Sie wirklich erbracht hat, für die Sie ihn bezahlen.

Letztendlich müssen Sie das Mietverhältnis sehen wie es ist, ein ganz normales Vertragsverhältnis. Ärgern Sie sich nicht, wenn ein Mieter die Belegeinsicht wahrnehmen möchte. Es ist sein gutes Recht und wenn Sie schon eine gute Betriebskostenabrechnung überreichen und gleichzeitig auch die Belege, die dann einen größeren Stapel ausmachen, reicht das oft schon, um weiteren Streit bei der Nebenkostenabrechnung zu vermeiden.

Abgabe der  
Unterlagen  
für Betriebskostenabrechnung

## Abgabefristen Betriebskosten

Sehr geehrte Mitglieder,

wie bereits im vergangenen Jahr möchten wir wieder auf die Abgabefristen für Nebenkostenabrechnungen, welche in unserem Haus erstellt werden sollen, hinweisen.

Bei **jahresübergreifenden Abrechnungen** bitten wir, die Unterlagen **mindestens zwei Monate vor Abrechnungsende** (Verjährung) bei uns einzureichen.

Die **Abrechnungen**, welche **kalenderjährlich** (für das Kalenderjahr 2020) laufen, **bitten wir spätestens bis zum 15. Oktober 2021** bei uns einzureichen.

**Wir bitten nur vollständige und geordnete Unterlagen einzureichen.** Möglichst im Briefumschlag oder kleinen Schnellhefter (Mappe). **Bitte keine dicken Ordner!**

**Bei verspäteter Einreichung kann eine fristgerechte Erstellung nicht mehr gewährleistet werden.** Hierdurch können Ihnen Nachteile entstehen, sofern Sie den Mieter nicht auf die Einrede der Verjährung hinweisen.

Mit freundlichen Grüßen

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





Wenn es um  
Immobilien geht!

Morgen  
kann kommen.

Wir machen den Weg frei.

Eine Immobilie zu verkaufen ist keine Kleinigkeit!  
Profitieren Sie von einem starken Partner  
aus der Region und lernen Sie uns kennen!

Volksbank eG  
Hildesheim-Lehrte-Pattensen 



Architekturbüro  
Dipl.Ing.  
Andre Seidler

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

**NEUBAU**  
Praxis- und  
Büroflächen  
zum Mieten



**4.500 m<sup>2</sup> Mietflächen in Hildesheim, teilbar ab 125 m<sup>2</sup>, direkt an der Senator-Braun-Allee, sehr hochwertig, klimatisiert, mit Lounge-Bereich, Terrassen und Seminar-Konferenzräumen, Baustart 2021**

**KÜHN**  
SICHERHEIT

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

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

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



# WANN ENDET DER IMMOBILIENBOOM?

Falls Sie Ihre Immobilie zu hohen Preisen verkaufen wollen, sollten Sie sich vielleicht beeilen.

Im Jahr 2024 könnte der Immobilienzyklus enden, so steht es jedenfalls im Deutschland-Monitor der Deutschen Bank Research. Dann – und jetzt kommt es – erwartet die Research-Abteilung der Deutschen Bank eine Preisreduktion um rund fünf Prozent. Falls es eine Krise gibt, vielleicht noch mehr.

*Fast unvorstellbar:  
mehr Angebot als Nachfrage  
bereits 2023*

Wie begründen die ForscherInnen diese Prognose? Als Einflussfaktoren nennen sie eine sinkende Angebotsknappheit und geringere Nachfrage aufgrund verminderter Zuwanderung. Aber der Reihe nach. Damit die Preise steigen, müssen Immobilien

knapp sein. Der Marktmechanismus sorgt bei anhaltender Knappheit und weiter steigender Nachfrage für höhere Preise. DB Research geht von einem Bedarf von 350 000 Wohnungen jährlich aus, wobei im vergangenen und diesem Jahr vermutlich nur 260 000 bis 300 000 Wohnungen tatsächlich gebaut wurden und werden. Hier klafft also eine Lücke, die sich jedoch in den kommenden Jahren bis zum Ende des Immobilienzyklus schließen könnte: Ab dem Jahr 2023 erwarten die ForscherInnen sogar einen Angebotsüberschuss.

*Regulatorische  
Daumenschraube*

Die Nachfrage werde sich ihrer Meinung nach zumindest kurzzeitig abschwächen. Der



Grund dafür ist die stark herabgesetzte Zuwanderung durch die Corona-Pandemie. Bei weiterem Preisauftrieb seien viele Immobilien in den größeren Städten für Investoren überbewertet, sodass es sich für sie nicht mehr lohnen wird, noch höhere Preise zu zahlen. Teurer – so wird es erwartet – sollen Immobilien auch ab dem Jahr 2023 werden, wenn eine Überprüfung der energetischen Anforderungen für Neubau und Bestand ansteht – wie es bereits heute im neuen Gebäudeenergiegesetz festgehalten ist. DB Research erwartet für diesen Zeitpunkt wohl die regulatorische Daumenschraube, welche Immobilien für Investoren unattraktiver machen könnte.

## Horrorszenarium: Zinsschock und verlorene Wettbewerbsfähigkeit

Zusätzlich könnten sich noch zwei Szenarien maximal negativ auf die Immobilienpreise auswirken. Sollte es nach dem Ende der Corona-Pandemie zu einem deutlichen Wirtschaftswachstum kommen, so ist es wahrscheinlich, dass die Notenbanken den Leitzins wieder erhöhen, was dann zu einer Verteuerung von Krediten führt. Wenn es ganz dumm läuft, könnte sich zu diesem Zinsschock eine weitere Abwanderung gesellen, ausgelöst durch verlorene Wettbewerbsfähigkeit in Schlüsselindustrien auf dem deutschen Markt.

## Vielleicht ist es nur eine Delle?

Treibt Ihnen diese Prognose den Angstschweiß auf die Stirn? Nun: Es ist eine Prognose. Und die muss sich nicht bewahrheiten. Außerdem muss man sie differenziert lesen. Denn die erwartete Preisreduktion kann auch nur vorübergehend sein. Dann nennt man das „Preisdelle“ oder auch „Korrekturphase“, nach der sich die Preise wieder erholen. „Geht man davon aus, dass der deutsche Hauspreiszyklus ohne Wirtschafts- und Finanzkrise endet, dann kann man eher einen kurzen und relativ milden Abschwung erwarten“, schreiben die ForscherInnen von DB Research weiter. Auch verändert sich die Knappheit in den Top-Städten ganz anders als auf dem Land. Auch bei den Metropolen selbst gibt es größere Unterschiede. So ende der aktuelle Preiszyklus in Hamburg und Bremen voraussichtlich schon im Jahr 2022 oder 2023, insbesondere wegen des moderaten Einwohnerwachstums. In vielen Metropolregionen verlängert er sich womöglich bis ins Jahr 2027.



## Explodiert die Nachfrage gerade wegen Corona?

Trotz des Corona-Virus scheint sich das Jahr wie selbstverständlich in die vorherigen Boomjahre einzureihen. Neue Zahlen von ImmoScout24 zeigen, dass Corona und die allgemeine Marktlage zu einem verstärkten Nachfrageschub nach Wohnimmobilien zum Kauf geführt hat. Im Februar 2021 gingen auf ImmoScout24 33 Prozent mehr Kontaktanfragen für Häuser zum Kauf ein als im Vorjahr. Für Eigentumswohnungen stieg die Nachfrage um 34 Prozent. Damit setzt sich das deutlich verstärkte Interesse der Vormonate an Kaufimmobilien fort.

*Fallen die Immobilienpreise bald um bis zu fünf Prozent?*

## Bundesbank warnt vor zu hohen Preisen

Abschließend noch ein Blick auf die aktuelle Lage. Derzeit trudeln die Bewertungen des „Immobilienjahrgangs 2020“ ein. Die Deutsche Bundesbank bemerkt in ihrem zweiten Monatsbericht 2021, „dass die markanten Preisübertreibungen auf den städtischen Wohnungsmärkten während der Corona-Virus-Pandemie im Berichtsjahr etwas zunahmen.“ An anderer Stelle spricht die Bundesbank von Schätzungen, nach denen die Preise in den Städten 15 bis 30 Prozent über dem Wert liegen, bei dem sie eigentlich aufgrund von Wirtschafts- und Bevölkerungsentwicklung liegen dürften. Inwieweit sich diese Preisübertreibungen in den kommenden Monaten und Jahren auf die Preisentwicklung auswirken, müssen wir abwarten. Es bleibt also weiterhin spannend!

# TREND ZUR STADTFLUCHT?

Nachfrage nach Häusern im Umland teils doppelt so stark gestiegen wie in der Stadt



Die Preise für Häuser steigen seit vielen Jahren und Bauland ist vielerorts sehr rar. Für Familien bleibt daher oftmals nur noch der Weg raus aus der Stadt. Eine Analyse der immowelt Group zeigt, dass in den Speckgürteln der vier Metropolen Berlin, Hamburg, München und Köln die Anfragen pro Objekt innerhalb der letzten fünf Jahre stärker gestiegen sind als in den Städten selbst. Die Corona-Krise könnte diesen Trend nochmal verstärken. Wer nicht jeden Tag in die Stadt zum Arbeiten muss, nimmt eine längere Anfahrt aus dem Umland in Kauf. Für die Analyse wurde die Entwicklung der Nachfrage nach Häusern in elf ausgewählten Großstädten und deren 40 Minuten entfernten Umland untersucht.

Besonders in München und Köln zeigt sich dieser Trend bereits deutlich: In beiden Städten sind die Anfragen pro Objekt (Anfragenquotient) innerhalb des 40-Minuten-Radiuses in etwa doppelt so stark gestiegen wie im Stadtgebiet. In München hat sich der Anfragenquotient in der Stadt um 31 Prozent erhöht, im Umland um 57 Prozent. Die erhöhte Nachfrage hat dazu geführt, dass bereits im Speckgürtel ein Haus im Median 1,1 Millionen kostet. In München selbst sind es sogar 1,3 Millionen. In Zukunft könnten aufgrund der Preisrallye sogar noch weiter entfernte Gemeinden in den Fokus der Münchner rücken. In Köln ist die Spanne sogar noch etwas größer: +74 Prozent im Stadtgebiet stehen +156 Prozent im Speckgürtel gegenüber. Das Preisniveau ist allerdings deutlich niedriger als in München: Häuser in Köln werden im Median für 650 000 Euro angeboten, außerhalb für 450 000 Euro. Da sich rund um Köln auch andere Großstädte befinden, sind große Teile des Umlandes urban geprägt. Obwohl die Städte von der Strahlkraft der Rheinmetropole profitieren, sind sie mit Ausnahme von Düsseldorf aber deutlich günstiger.

## Berlin und Hamburg: Leichte Tendenz erkennbar

„Wir beobachten bereits seit einigen Jahren den Trend, dass die Nachfrage in den Speckgürteln rings um große deutsche Städte stark ansteigt – teils wegen der Preisentwicklung in den Städten selbst, teils wegen höherer Ansprüche an das eigene Wohnumfeld“, sagt Prof. Dr. Cai-Nicolas Ziegler, CEO von immowelt, „im Zuge der Corona-Krise hat sich dieser Trend weiter verfestigt, da neue Arbeitsmodelle auch die Möglichkeit bieten, den Wohnort flexibler zu wählen.“

Auch in Berlin (Stadt: +24 Prozent; Umland:

+25 Prozent) und Hamburg (+71 Prozent; +75 Prozent) lässt sich bereits ein vorsichtiger Trend erkennen, wenngleich die Unterschiede noch gering sind. Das kann auch daran liegen, dass beide Städte sehr großflächig sind und viele Randbezirke bereits deutlich weniger dicht besiedelt sind.

## Noch kein flächendeckender Trend

Bisher zeichnet sich der Trend zur Stadtfucht besonders in teuren Großstädten ab, in denen der Immobilienmarkt sehr eng ist und Familien immer größere Schwierigkeiten haben, Wohneigentum zu erwerben. Ob sich dieser Trend in Deutschland flächendeckend abzeichnet, muss weiter beobachtet werden. In Städten wie Frankfurt und Düsseldorf ist zum Beispiel trotz hoher Preise bisher noch keine Ausweichbewegung wahrnehmbar. Im Gegenteil: Das Frankfurter Stadtgebiet verzeichnet in den vergangenen fünf Jahren ein Plus von 203 Prozent bei den Anfragen pro Objekt, das Umland einen Anstieg von 69 Prozent. Ein Grund kann sein, dass Häuser im Umland – insbesondere im Taunus – teils sogar teurer sind als in der Stadt. In Düsseldorf (+262 Prozent) wachsen die Anfragen auf Kaufimmobilien ebenfalls noch deutlich häufiger als im Speckgürtel (+110 Prozent).

Gleiches gilt auch in den relativ preiswerten deutschen Großstädten: Sowohl in Dresden als auch in Leipzig ist die Nachfrage in der Stadt stärker angestiegen als im 40-Minuten-Gürtel. Mit Medianpreisen von 450 000 Euro sind Häuser in beiden Oststädten noch vergleichsweise günstig, wenngleich die Preise im Umland nochmals deutlich niedriger sind.

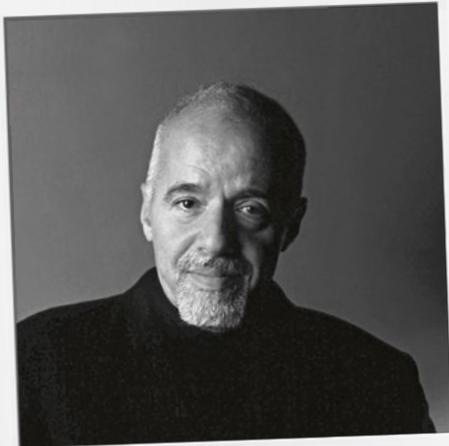
*Das bedeutet der Anfragenquotient: Der Anfragenquotient beschreibt das Verhältnis von Angeboten zu abgegebenen Kontaktanfragen auf immowelt.de. Also, wie viele Anfragen erhält ein Anbieter im Durchschnitt für sein Objekt. Durch die Entwicklung des Anfragequotienten kann somit dargestellt werden, wie sich die Nachfrage nach Immobilien in einer bestimmten Region innerhalb eines bestimmten Zeitraumes verändert hat.*



## Paulo Coelho

### „UND DIE LIEBE HÖRT NIEMALS AUF“

- Diogenes Verlag
- erschienen am 24. März 2021
- 112 Seiten



Ist die Liebe einfach da als etwas, das uns zusteht? Oder müssen wir Liebe zuerst geben, um sie zu empfangen? Gibt es nur eine Liebe oder viele Erscheinungsformen? Und wie lernen wir, wirklich zu lieben? Diese Fragen stellte sich der junge Denker Henry Drummond 1874. Seine Reflexionen gingen damals um die Welt – bis Literatur-Superstar Paulo Coelho sie an einem Wendepunkt in seinem Leben für sich entdeckte und für unsere Zeit adaptierte. „Obwohl ich Christ bin, habe ich in meiner Adaption immer wieder über das Religiöse hinaus zu verallgemeinern versucht, was Drummond in erster Linie unter einem christlichen Gesichtspunkt darlegt“, kommentiert Coelho sein Werk im Vorwort:

**„Ich denke, dass die Liebe das Wichtigste auf der Welt ist, ungeachtet des Glaubens, den jemand haben mag.“**



Paulo Coelho  
*Und die Liebe hört niemals auf*  
Nach einem Text von Henry Drummond  
Diogenes

## Stephen King

### „SPÄTER“

- Heyne Verlag
- erschienen am 15. März 2021
- 304 Seiten



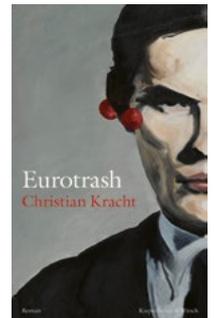
Jamie Conklin wächst in Manhattan auf und wirkt wie ein normaler neunjähriger Junge. Seinen Vater hat er nie kennengelernt, aber er steht seiner Mutter Tia, einer Literaturagentin, sehr nahe. Die beiden haben ein Geheimnis: Jamie kann von klein auf die Geister kürzlich Verstorbener sehen und sogar mit ihnen reden. Und sie müssen alle seine Fragen wahrheitsgemäß beantworten. Tia hat sich gerade aus großer finanzieller Not gekämpft, da stirbt ihr lukrativster Autor. Der langersehnte Abschlussband seiner großen Bestsellersaga bleibt leider unvollendet – wäre da nicht Jamies Gabe... Die beiden treten eine Reihe von unabsehbaren Ereignissen los, und schließlich geht es um, nun ja, Leben und Tod.

**Eine Geschichte vom Groß-und-stark-Werden wie die King-Klassiker „Die Leiche“, auch durch seine Kinoverfilmung „Stand by Me“ weltberühmt, „Das Mädchen“ oder auch „Joyland“.**

## Christian Kracht

### „EUROTRASH“

- Kiepenheuer & Witsch
- erschienen am 4. März 2021
- 224 Seiten



Christian Krachts lang erwarteter neuer Roman beginnt mit einer Erinnerung: Vor 25 Jahren irrte in „Faserland“ ein namenloser Ich-Erzähler (war es Christian Kracht?) durch ein von allen Geistern verlassenes Deutschland, von Sylt bis über die Schweizer Grenze nach Zürich. In „Eurotrash“ geht derselbe Erzähler erneut auf eine Reise – diesmal nicht nur ins Innere des eigenen Ichs, sondern in die Abgründe der eigenen Familie, deren Geschichte sich auf tragische, komische und bisweilen spektakuläre Weise immer wieder mit der Geschichte dieses Landes kreuzt.

**„Eurotrash“ ist ein berührendes Meisterwerk von existentieller Wucht und sarkastischem Humor.**



ROEMER- UND  
PELIZAEUS-MUSEUM  
HILDESHEIM

# SEUCHEN

Fluch der Vergangenheit, Bedrohung der Zukunft



Eröffnung im Sommer 2021



ROEMER- UND  
PELIZAEUS-MUSEUM  
HILDESHEIM



## UNSER MUSEUM!

Am Steine 1-2 | 31134 Hildesheim | 05121/9369-0 | [rpmuseum.de](http://rpmuseum.de)

# DIE KLEINEN FREUDEN DES ALLTAGS



Fans des gepflegten Brutzelns freuen sich auf einen schönen Grillsommer 2021. Wir präsentieren heiÙe Trends für kommende Brutzelsaison.

**A**n einem schönen Sommerabend grillen: Kaum etwas schätzen die Menschen in Deutschland mehr als das gesellige Brutzeln. Im letzten Sommer ist den meisten erst bewusst geworden, wie wichtig diese kleinen Freuden des Alltags doch sind. Damit das Grillen zum kulinarischen Erfolg wird,

sollten Grillmeisterinnen und Grillmeister allerdings einige Tipps beachten. „Das Grillfleisch nicht direkt vom Kühlschrank auf den Grill legen, sondern etwa 30 Minuten vorher herausnehmen und mit Folie abdecken“, rät etwa Julia Klose, Biersommelière bei der Brauerei C. & A. Veltins. Zudem sollte man immer qualitativ gute Grillkohle verwenden, das DIN-plus-Logo sei ein Anhaltspunkt dafür. Bei der Planung seien die Vorlaufzeiten fürs Marinieren und das Erhitzen etwa eines Kohlegrills zu berücksichtigen. „Mehr Komfort hat man mit professionellem Grillwerkzeug, zum Beispiel aus Edelstahl 18/10, andere Materialien können im Freien oder in der Spülmaschine rosten“, so Klose.

## Bratwurst geht immer

Es ist eine heiße Liebesgeschichte zwischen den Deutschen und dem Spiel mit der Glut. Ganze 1,6 Milliarden Mal pro Jahr wird hierzulande der Grill angefeuert. Dabei landen – nach Steaks und Schnitzeln – am häufigsten Würstchen auf dem Rost. Marktforscher beobachten aktuell eine starke Rückbesinnung auf traditionellen, bodenständigen Genuss mit regionalen Wurzeln. Hier treffen Thüringer, Nürnberger und Co. natürlich voll ins Schwarze. Mit über 1800 verschiedenen Sorten sucht die Wurstvielfalt zwischen Flensburg und Garmisch weltweit ohnehin ihresgleichen.

## „Wurst it yourself“

Noch ein weiterer Trend fällt auf: „Wurst it yourself“. Die Deutschen entdecken ihre Freude an kreativen Rezeptideen und stellen ihre Grillwürste selbst her. Anregungen dazu gibt es auf Youtube oder noch besser beim Fleischer um die Ecke. Hier bekommen die Hobby-Wurster auch die Zutaten, vom Fleisch bis zum zarten Naturdarm (vorbestellen!). Die Wursthülle ist ein wichtiges Qualitätsmerkmal, sie sorgt für den knackigen Biss und wird beim Grillen schön knusprig. Neben Darm, Fleisch, Gewürzen und je nach Belieben weiteren Zutaten braucht man einen Fleischwolf – oder lässt das Zerkleinern im Fachgeschäft erledigen. Außerdem ist eine Wurstfüllmaschine oder ein Wurstfüllhorn für die Küchenmaschine nötig. Und schon kann es losgehen. Inspiration gibt etwa der Blick auf andere Nationen. Wer Italien liebt, probiert sich an der Salsiccia, einer grobkörnigen Rohwurst mit vielen Kräutern und Gewürzen wie frisch geschrotetem schwarzen Pfeffer. Die Franzosen lieben besonders Merguez, eine ursprünglich aus Nordafrika stammende scharf gewürzte Hackfleisch-Bratwurst. Spanienfans kommen an der Chorizo nicht vorbei: einer luft-

getrockneten Rohwurst aus Schweine- oder Kalbfleisch mit feuriger Paprikanote. Beim Abfüllen der Wurst können Kinder oder Gäste mitmachen – ein großer Spaß für alle.

## Kohle gut durchglühen

Mit folgenden Tipps gelingt anschließend auch das Grillergebnis perfekt: Holzkohle sollte durchglühen, bis sie weiß wird. Kokosnuss-Schalen eignen sich ebenfalls, um das Grillgut zu befeuern. Wenn man Würstchen mit Öl einstreicht, dann platzen sie nicht so leicht. Und der Rost wird schnell wieder sauber, wickelt man ihn über Nacht in feuchtes Küchenpapier ein. Dann steht dem nächsten Grillevent nichts mehr im Wege.



*Der Klassiker vom Grill: Bratwurst! Im Naturdarm werden sie besonders knusprig.*

Unser  
Rezept-  
Tipp



# FLAMMKUCHEN



mit Ziegenkäse  
und Wald-Honig

## Für 2 Flammkuchen

150 ml lauwarmes Wasser

80 g Joghurt mit 3,5 % Fett

10 g frische Hefe

300 g Weizenmehl 550

1 TL Salz

1 TL Wald-Honig

## Zutaten für den Belag

150 g Crème fraîche

1 Ei

1 Bio-Limette

3 - 4 TL Wald-Honig

Salz und Pfeffer

4 Frühlingszwiebeln

½ Bund glatte Petersilie

100 g Speck in dünnen Scheiben

100 g Walnüsse

200 g Ziegenfrischkäse

## Zubereitung

Wasser und Joghurt in eine Rührschüssel geben. Die Hefe hineinbröseln. Mehl, Salz und Honig zugeben und dann zu einem glatten Teig verkneten. Diesen dann mit einem feuchten Tuch bedeckt an einem warmen Ort etwa 30 Minuten gehen lassen. Dann zwei Kugeln daraus formen und auf einer bemehlten Arbeitsfläche dünn ausrollen. Anschließend auf zwei mit Backpapier belegten Backblechen ausbreiten.

Für den Belag Crème fraîche, Ei, 1/2 TL Limettenabrieb und einen Teelöffel Honig verrühren und mit Salz und Pfeffer abschmecken. Frühlingszwiebeln von der Wurzel und dem dunklen Grün befreien und in feine Ringe schneiden. Petersilie fein hacken, Speck in feine Streifen schneiden. Walnüsse grob hacken und in einem Teelöffel Honig anrösten. Schließlich die vorbereiteten Teige mit der Creme bestreichen, darauf Frühlingszwiebeln, geröstete Walnüsse, Speck und kleine Bröckchen des Ziegenfrischkäses verteilen. Ein paar Tropfen Limettensaft, eine Spur Honig und Pfeffer über alles geben und bei 250 Grad Umluft im vorgeheizten Backofen nacheinander 10 bis 15 Minuten backen.

# RANGEZOOMT

Hildesheim unter der Lupe



Ausgabe 1/2021



### Wie gut kennen Sie Hildesheim?

In Ausgabe 1/2021 haben wir die beiden Köpfe des Denkmals an der Ecke Schuhstraße und Hoher Weg abgebildet, das die alte Hildesheimer Sage vom Huckup darstellt. Sinnbildlich steht der „Aufhocker“, der einem jugendlichen Apfeldieb „Huckepack“ geht, für einen Kobold und das schlechte Gewissen. Das Denkmal wurde 1905 vom Dresdner Bildhauer Carl Röder erschaffen.

**MITMACHEN  
& GEWINNEN!**

### Welches Objekt zeigen wir in dieser Ausgabe?

Haben Sie eine Ahnung, wo sich die oben abgebildeten Treppenhausfenster befinden? Wenn Sie die Lösung unseres Rätsels kennen, senden Sie uns Ihren Tipp und Ihre Anschrift per E-Mail mit dem Betreff „Rätsel 02/2021“ bis zum 31. Mai 2021 an [info@hug-hildesheim.de](mailto:info@hug-hildesheim.de). Unter allen Einsendungen verlosen wir **drei dicke Kinderbuchpakete** mit je fünf hochwertigen Kinderbüchern vom Weltbild-Verlag ([weltbild.de](http://weltbild.de)) im Gesamtwert von rund 150 Euro.



## Haus- und Grundeigentümerverschein Hildesheim und Umgebung e.V.



Beratung rund um Ihr Immobilieneigentum  
Osterstr. 34, 31134 Hildesheim

Tel.: 05121 - 137911  
Fax: 05121 - 137935  
E-Mail: [info@hug-hildesheim.de](mailto:info@hug-hildesheim.de)

Telefonberatung  
tägl. zwischen 11 Uhr und 12.30 Uhr

Persönliche Beratung  
nach Terminvereinbarung

*Wir helfen Ihnen...*



Foto BillionPhotos.com - Fotolia.com

*Bei uns sind sie in guten Händen!*



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

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

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

Osterstraße 34 | 31134 Hildesheim



# monty python's spamalot

## unterhaltung

musik von john du prez & eric idle  
buch & liedtexte von eric idle  
nach dem originaldrehbuch von graham  
chapman, john cleese, terry gilliam, eric  
idle, terry jones, michael palin  
deutsch von daniel große boyman

**ab mai 21 \_**  
**jowiese am hohnsensee**

tickets unter 05121 1693 1693 und bei bekannten  
vorverkaufsstellen.

**theater für  
niedersachsen.**

[www.mein-theater.live](http://www.mein-theater.live)