Ausgabe 05-2021

meine Immobilie

www.hug-verein.de

Haus- und Grundeigentümerverein Hildesheim und Umgebung e.V.

Eine Publikation von HildesHeim & Garten.

„100 JAHRE AVUS“ IN EINBECK

HERBSTGENUSS: ORANGEN-APFEL-PUNSCH

Verkaufen ist einfach.

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

Besser professionell und schnell mit uns: **05121 871-5252**
Mehr auf sparkasse-hgp.de/immobilien

Weil's um mehr als Geld geht.

LESE RATTE
BÜCHER UND MEHR

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

leseratte.bs@web.de

Neue Öffnungszeiten ab 1.4.2019:
MO - FR 13.00 - 19.00 Uhr
SA 10.00 - 14.00 Uhr
Kastanienallee/Hopfengarten 40
Telefon (05 31) 79 56 85

www.Leseratte-Buchladen.de

PERSÖNLICH.

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

Postbank
IMMOBILIEN

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

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

Liebe Mitglieder des Vereins,

der Sommer ist wieder einmal sehr schnell an uns vorbeigezogen. Viele Unternehmungen waren geimpft auch schon wieder problemlos möglich. So schnell der Sommer geht und der Herbst nun kommt, so stetig ist auch der Wandel. Nicht nur beim Wetter, sondern auch in unserem Verein. Sicherlich haben Sie bereits mit dem Erhalt der letzten Zeitschrift bemerkt, dass wir im Vereinsvorstand einen Wechsel verzeichnen konnten.
Die langjährige Kassenprüferin Andrea Stühmeier hat die Führung der Vereinsgeschicke übernommen und steht nun seit der letzten Mitgliederversammlung am 19. Juli 2021 dem Verein als neue Vorstandsvorsitzende tatkräftig zur Seite. Die Mehrheit der anwesenden Mitglieder wählte Andrea Stühmeier zur neuen Vorsitzenden unseres Vereins.
An dieser Stelle wollen wir uns bei dem ehemaligen Vorstandsvorsitzenden bedanken, der den Verein insgesamt zwanzig Jahre unterstützt hat. Anfangs als Kassenprüfer, im Anschluss als Vorstandsmitglied und zuletzt seit mehreren Jahren als Vorstandsvorsitzender.

An dieser Stelle möchten wir Sie darauf hinweisen, dass Sie natürlich jederzeit in der Geschäftsstelle Einsicht in das Protokoll nehmen können. Bitte bedenken Sie, dass auf der Versammlung eine Erhöhung des Grundbeitrages in Höhe von 15 Euro beschlossen worden ist. Das Entgelt pro Wohneinheit bleibt jedoch unverändert.

Die Mitarbeiter der Geschäftsstelle freuen sich auf frischen Wind im Vorstand und auf viele interessante Fälle und Angelegenheiten, die wir auch unter dem neuen Vorstand wie gehabt für unsere Mitglieder bearbeiten.
Genießen Sie die letzten warmen Tage und nehmen Sie sich bei Regenwetter einmal Zeit, mal wieder Ihren Mietvertrag durchzugehen. Erfahrungsgemäß ergeben sich immer wieder neue Fragen, die wir gerne mit Ihnen bearbeiten. Apropos Fragen: Diese ergaben sich auch auf dem ersten Vermieterstammtisch, der am 9. September 2021 stattgefunden hat. Es gab ausreichend Gelegenheit, sich hier einmal von Vermieter zu Vermieter auszutauschen.

Der **Stammtisch** soll vorerst regelmäßig **am ersten Donnerstag eines jeden Monats** in der **VfV-Gaststätte „Zum Sportpark“**, An der Pottkuhle 1, 31139 Hildesheim stattfinden. **Aufgrund von Corona bitten wir Sie momentan noch um vorherige Anmeldung per Email/Telefon/Fax in der Geschäftsstelle bis eine Woche vorher**. Wir freuen uns auf Sie!

Wir verbleiben mit herbstlich goldenen Grüßen

Andrea Stühmeier
Vorstandsvorsitzende

Thomas Leipner
1. Stellvertreter
des Vorstandes

Andreas Berkemeier
2. Stellvertreter
des Vorstandes

und die Mitarbeiter der Geschäftsstelle

Text Haus & Grund Hildesheim **Foto** rammi76-stock.adobe.com

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

Design: smpmedia.net

Hildesheimer Augenzentrum am St. Bernward Krankenhaus
Lehrkrankenhaus der Universität Göttingen

QZERT

☎ **0800 / 5 66 77 88**
gebührenfrei

Güte-Siegel Augenchirurgie BDOC

www.hildesheimer-augenzentrum.de

Vinzentinum am St. Bernward Krankenhaus · Langelinienwall 7 · 31134 Hildesheim
Leitender Arzt: Ralph Herrmann · Facharzt für Augenheilkunde

FOCUS EMPFEHLUNG 2020 AUGENARZT LANDKREIS HILDESHEIM FOCUS-ARZTSUCHE.DE
FOCUS EMPFEHLUNG 2017
FOCUS EMPFEHLUNG 2018
FOCUS EMPFEHLUNG 2019 AUGENARZT LANDKREIS HILDESHEIM

Ralph Herrmann

Fotos NAT MAKS, djd / Küchentreff.visivasnc-stock.adobe.com

WOHNWELT

6 Smarte Sicherheitstechnik fürs Zuhause
8 Wohntrends: Hallo Herbst!

IN EIGENER SACHE

10 Fortsetzung: Wohnungseigentumsgesetz
12 Wann zahlt der Mieter den Handwerker?
16 Schadenbeispiele im Herbst 2021
17 Leerstand ohne Mietgewinn: Warum?

IMMOBILIENWELT

18 Immo-Faktencheck nach vier Jahren GroKo
20 Eine Solaranlage mieten: Geht das auf?

KULTURWELT

22 „100 Jahre Avus“ im PS.Speicher Einbeck
24 Literaturtipps: Neue Bücher

GENUSSWELT

26 Holz und Beton: Naturoptik in der Küche
28 Unser Rezept-Tipp: Orangen-Apfel-Punsch

BILDERRÄTSEL

30 Rangezoomt: 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

Titelfotos
fahrwasser, WavebreakMediaMicro-stock.adobe.com, Spieker Fotografie

Druck
oeding print GmbH
Erzberg 45
38126 Braunschweig

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

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

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

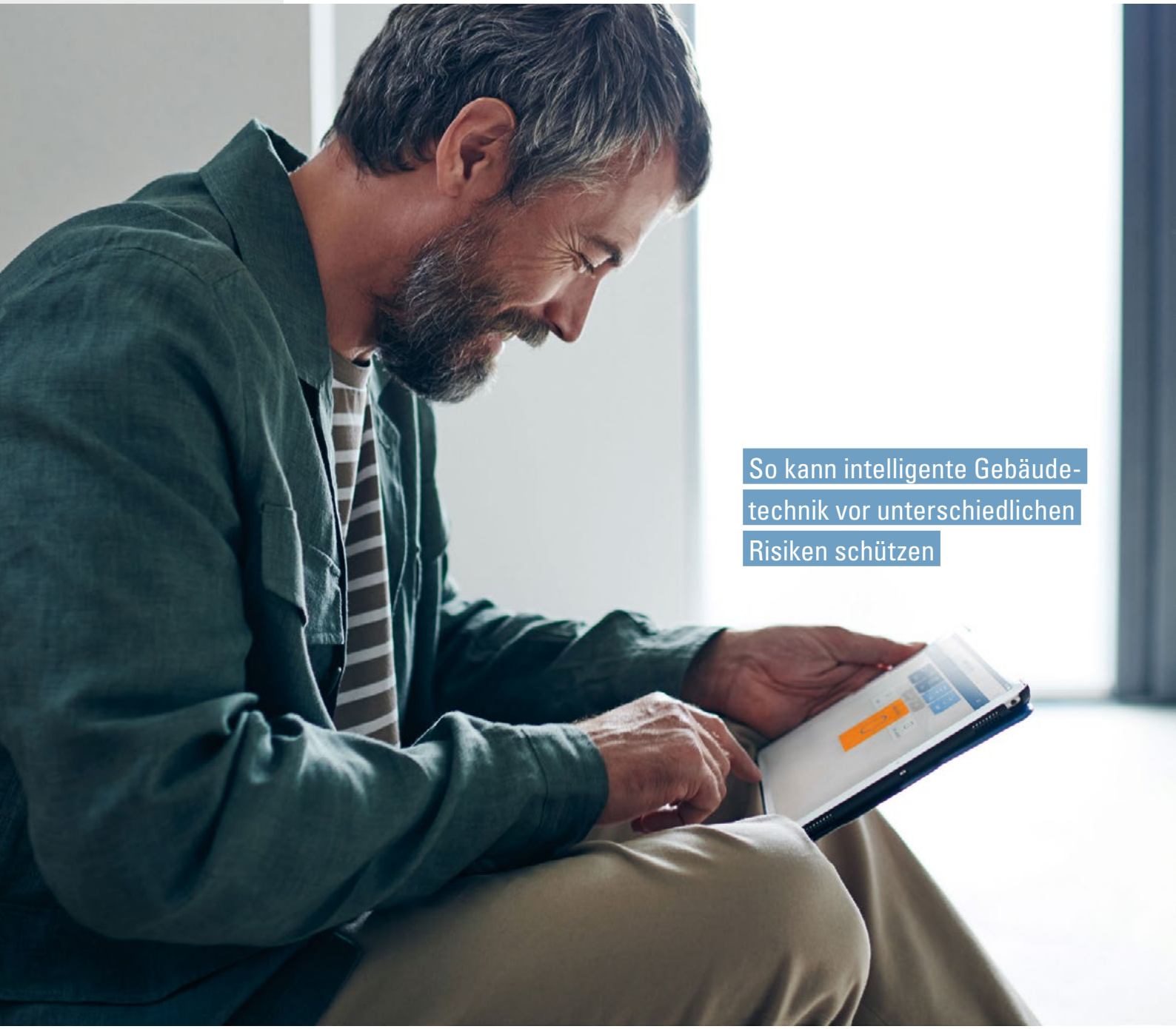
Kundenberatung
Michael Busche
Telefon (05121) 307 870
michael.busche@bernward-medien.de

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

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

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

SMARTE SICHERHEIT FÜRS ZUHAUSE



So kann intelligente Gebäudetechnik vor unterschiedlichen Risiken schützen

Sicherheit ist ein Grundbedürfnis des Menschen. Vor allem das eigene Zuhause soll ein Gefühl der Geborgenheit vermitteln und vor Risiken schützen. Heutige Smarthome-Systeme eröffnen dazu zahlreiche Möglichkeiten, indem sie beispielsweise Einbrecher abwehren oder frühzeitig bei Gefahren wie Feuer oder Unwettern warnen.

Langfinger vorbeugend abschrecken

Alle drei Minuten geschieht in Deutschland ein Einbruchsversuch. Die intelligente Haustechnik kann diesem Risiko mit einer cleveren Anwesenheitssimulation vorbeugen. Die Idee: Auch wenn niemand zu Hause ist, werden Beleuchtung und Jalousien automatisiert betätigt, um Langfinger abzuschrecken. Bei Smarthome-Systemen wie Luxorliving von Theben lässt sich diese Funktion über die dazugehörige kostenfreie App einstellen, selbst von unterwegs. Ein Tastendruck genügt ebenfalls, um die Panik-Funktion auszulösen. Dabei werden beispielsweise Rollläden und Jalousien geöffnet und das Licht eingeschaltet, sodass Eindringlinge, die sich eventuell schon im Eigenheim befinden, die Flucht ergreifen können.

Feuer im Haus ist ebenfalls ein Schreckensszenario. Mit einer Zentral-Aus-Funktion lässt sich etwa Kabelbränden und Kurzschlüssen bei Elektrogeräten vorbeugen. Nur ein Wisch auf der App reicht aus, um alle Verbraucher von der Kaffeemaschine bis zum Bügeleisen, die über das Smarthome-System registriert sind, vom Strom zu trennen. Als positiver Zusatzeffekt sinkt gleichzeitig der Stromverbrauch. Ein weiterer Tipp: Wer Rauchwarnmelder mit dem System verknüpft, kann im Fall einer Warnmeldung individuelle Aktionen vorgeben. Somit werden bei ersten Anzeichen eines Wohnungsbrandes sofort die Rollläden hochgefahren und das Licht eingeschaltet, um Fluchtwege gut auszuleuchten. Unter www.luxorliving.de gibt es weitere Beispiele und viele Anwendungstipps. So schützt etwa eine in das System integrierbare Wetterstation vor Witterungseinflüssen: Bei Sturm werden Markisen und Rollläden hochgefahren, die Fenster im Haus werden bei Starkregen umgehend geschlossen.

Auch die Daten sind sicher

Neben den Schutzfunktionen ist vielen Hauseigentümern aber auch wichtig, wie sicher ihre Daten sind. Deshalb ist das System des deutschen Herstellers VDE-zertifiziert und umfassend vor Manipulationen geschützt. Der Zugriff über das Internet ist dank der Cloud mit Server-Standort in Deutschland möglich. Und damit die Investition ins Smarthome auch dauerhaft sicher ist, basiert die Anwendung auf dem internationalen KNX-Standard und ist somit komplett offen für zukünftige technische Weiterentwicklungen.

Eine Notfallbeleuchtung, die sich dank Smarthome-Technik selbsttätig aktiviert, sorgt für sichere Fluchtwege.

Text djd **Fotos** djd / www.theben.de

WOHNTRENDS

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

Hallo Herbst!

Der Jahreszeitenwechsel ist vollzogen – von nun an sinken die Außentemperaturen und die Bäume legen ihr wunderschönes herbstliches Gewand an. Vermehrt sind wir deshalb daheim, genießen einen warmen Tee auf der Couch und schmökern im neuen Lieblingskrimi. Die Gemütlichkeit zieht ein – besonders mit fein ausgewählten Dekoelementen, die die Natur in der eigenen Wohlfühloase jahreszeitlich spiegeln. Es müssen aber nicht immer Kürbisse oder Trockenkränze sein, die das Zuhause aufhübschen. Schon kleine farbliche Akzente in den Herbstfarben Rostrot, Orange oder Senfgelb reichen aus, um die Saison zu zelebrieren.

Heilend

Salzkristalllampen sind nicht nur äußerst hübsch und strahlen Wärme und Geborgenheit aus, sie verbessern auch die Raumluft und fördern einen besseren Schlaf für Allergiker.

Kunst leben

Auch Wohnwände verdienen es ab und an mal einen neuen Touch zu bekommen. Mit Fotos, Postern und Gemälden kann man seinem Zuhause ein individuelles sowie kreativ-künstlerisches Flair geben.

Einfach durchatmen

Ob Vanille, Lebkuchen oder Zimt – es gibt zahlreiche herbstliche Duftaromen, die daheim eine wohlriechende Atmosphäre versprühen. Duftkerzen stimulieren nämlich unser Nervensystem und steigern das Wohlbefinden.

Hübsch anzusehen

Trockenblumen liegen derzeit voll im Trend. Die hübschen Dekostars lassen sich ideal mit Vasen aus Ton, Glas oder Keramik kombinieren. Hier bietet es sich an, auf die Herbstfarbe Rostrot zu setzen.

Gemütlichkeit pur

schaffen komfortable Kissen, die zum lauschigen Anlehnen einladen. Die Kissenbezüge können je nach Saison und Farbtrend locker angepasst werden – der Herbst ruft nach warmen Laubtönen.

Text Denise Rosenthal **Fotos** NAT MAKS, Danato, Desenio, Cult Furniture, Karma Co. Ltd, Heavenly Homes and Gardens **Grafik** vectortwins-stock.adobe.com

KEIN STEIN BLEIBT AUF DEM ANDEREN

(Fortsetzung)

Liebe Mitglieder, in dieser Ausgabe befassen wir uns mit dem Punkt der baulichen Maßnahmen. Insbesondere mit dem Effekt der nachhaltigen Kosteneinsparung oder der Erschaffung eines zeitgemäßen Bauzustandes.

Die baulichen Veränderungen werden nunmehr mit § 20 WEG behandelt.

Dabei gilt immer noch, dass grundlegende Umgestaltungen der Wohnanlagen nicht beschluss- oder gestattungsfähig sind. Das Gleiche gilt für bauliche Veränderungen, die den einzelnen Eigentümer ohne sein Einverständnis im Verhältnis zu den übrigen Eigentümern benachteiligen. Dabei sind Beschlüsse, die gegen diesen Grundsatz verstoßen, generell anfechtbar. Insgesamt können Sie sich merken, dass die Beschlüsse zu baulichen Veränderungen nur noch dann anfechtbar sind, wenn Sie gegen § 20 Absatz 4 WEG verstoßen.

Der Wortlaut des Paragraphen: Bauliche Veränderungen, die die Wohnanlage grundlegend umgestalten oder einen Wohnungseigentümer ohne sein Einverständnis gegenüber anderen unbillig benachteiligen, dürfen nicht beschlossen und gestattet werden; sie können auch nicht verlangt werden.

Der Beschluss würde nämlich nicht ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen.

Daneben gibt es noch die Beschlüsse zur baulichen Veränderung, die die Kriterien beziehungsweise Grenzen in dem eben benannten Absatz 4 nicht erreichen. Wenn dies mit der Stimmenmehrheit beschlossen wurde, sind sie von der überstimmten Minderheit hinzunehmen.

Dies gilt zum Beispiel für bloße optische Veränderungen des Gesamteindrucks der gesamten Wohnanlage.

Hier gilt jedoch wie in der Vergangenheit: Wenn keine fristgerechte Anfechtung erfolgt, werden diese Beschlüsse bestandskräftig.

Es gibt bei den baulichen Veränderungen jedoch auch die sogenannten privilegierten baulichen Veränderungen. Dazu besagt der Paragraph:

§ 20 Absatz 1 und Absatz 2 WEG: Maßnahmen, die über die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen (bauliche Veränderungen, hier haben sie eine gesetzliche Definition), können beschlossen oder einem Wohnungseigentümer durch Beschluss gestattet werden.

Jeder Wohnungseigentümer kann angemessene bauliche Veränderungen verlangen, die

1. **den Gebrauch durch Menschen mit Behinderung**
2. **den Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge,**
3. **den Einbruchschutz und**
4. **dem Anschluss an ein Telekommunikations-Netz mit sehr hoher Kapazität dienen. Über die Durchführung ist im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu beschließen.**

Es besteht das angesprochene Privileg darin, dass der einzelne Eigentümer auch gegen die Mehrheit entsprechende Ansprüche durchsetzen kann, wenn er dafür dann die Kosten übernimmt. Hierzu besagt der eben genannte Satz 2, dass über die Durchführung im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung zu beschließen ist. Das heißt also, die Gemeinschaft entscheidet, wie die Baumaßnahme, die privilegiert ist, durchgeführt

wird. Dabei ist auch die bauliche Veränderung gestattet, beziehungsweise besteht ein Erstattungsanspruch, wenn sie nur eine Beeinträchtigung mit sich bringt, die nicht weiter von rechtlicher Bedeutung ist.

Dies behandelt § 20 Absatz 3 WEG: Unbeschadet des Absatzes 2 kann jeder Wohnungseigentümer verlangen, dass ihm eine bauliche Veränderung gestattet wird. Hierzu müssen alle Wohnungseigentümer einverstanden sein, deren Recht durch die bauliche Veränderungen unverhältnismäßig beeinträchtigt wird.

Dabei hat gemäß § 21 Absatz 1 WEG der bauwillige Eigentümer diese Kosten zu tragen. Dies ist im § 21 Absatz 1 Satz 1 WEG geregelt.

Bauliche Veränderung zugunsten der Gemeinschaft kann die Gemeinschaft mit einfacher Mehrheit beschließen. Bauliche Veränderungen zu Gunsten eines einzelnen Eigentümers können von der Gemeinschaft verlangt werden. Diese wir durch den Verwalter vertreten, so ein Verwalter existiert.

Dabei ist das Vorhaben direkt an den Verwalter zu richten, der einen entsprechenden Beschlussvorschlag in die Tagesordnung der nächsten Eigentümerversammlung mit aufzunehmen hat. Natürlich kann man als bauwilliger einzelner Eigentümer auch mit Umlaufbeschluss arbeiten. Grundsätzlich tragen nun die Wohnungseigentümer die Kosten der baulichen Maßnahme, die ihr zugestimmt haben.

Eine Ausnahme existiert, wenn mehr als zwei Drittel der abgegebenen Stimmen und mehr als die Hälfte der Miteigentumsbestandteile beschlossen haben, dass einzelne Wohnungseigentümer die Kosten von Maßnahmen gegen ihren Willen tragen. Dies regelt § 21 Absatz 2 Satz 1 Nr. 1 WEG. Eine Verteilung der Kosten richtet sich dann nach dem § 16 Absatz 1 WEG. Eine Notbremse ist aber vorhanden, wenn die Maßnahme der baulichen Veränderung mit unverhältnismäßigen Kosten verbunden ist. Die Kostenumlage entsprechend der Miteigentumsanteile greift auch, wenn sich die Kosten für bauliche Maßnahmen innerhalb eines angemessenen Zeitraumes amortisieren, § 21 Absatz 2 Satz 1 Nr. 2 WEG.

Dies ist natürlich, wie Sie bereits ahnen, im Einzelfall zu erörtern.

Für andere Baumaßnahmen gilt § 21 Absatz 3 WEG. Hier sind die von einzelnen verlangten Baumaßnahmen allein von den Eigentümern zu zahlen, die sie verlangt haben und denen Sie gestattet wurden.

So kann es auch sein, dass die Gemeinschaft eine bestimmte Art und Weise von baulichen Einrichtungen beschließt. Als einzelner Eigentümer muss man nicht zustimmen und wird deshalb auch nicht an den entstandenen Kosten beteiligt. Wenn man aber jedoch die baulichen Maßnahmen nutzen will – gegebenenfalls ist ein Tor in einen noch geschlossenen Zaun eingebaut worden – so darf man dies dann nicht. Der ablehnende Eigentümer ist zwar von den Kosten ausgenommen, aber ihm ist die Nutzung der baulichen Veränderung untersagt.

Bisher war die Regelung in § 16 WEG so vorgesehen, dass die Kosten nach MEA (Miteigentumsanteilen) grundsätzlich verteilt werden. Eine andere Verteilung könnte die Eigentümergemeinschaft zwar beschließen, jedoch nur mit qualifizierter Mehrheit.

Dies ist nicht mehr der Fall. Künftig kann auch mit einfacher Stimmenmehrheit und unabhängig vom Einzelfall für die Verteilung einzelner Kosten oder bestimmter Kostenarten abgestimmt werden.

Die WEG-Reform bringt wesentliche Änderungen bezüglich der baulichen Veränderung des Gemeinschaftseigentums.

Text Haus + Grund Hildesheim/Sebastian Graue **Foto** pattilabelle-stock.adobe.com

ACHTUNG, SCHADENSERSATZ-ANSPRUCH?!

Ab wann muss mein Mieter die Handwerkerrechnung zahlen?

Text Haus & Grund Hildesheim **Foto** New Africa-stock.adobe.com

Die Situation kennen Sie bestimmt: Der Abfluss ist verstopft, der Mieter nörgelt, der Handwerker hat erst spät Zeit und übersendet auch noch eine hohe Rechnung.

So weit, so alltäglich …

Doch wie komme ich jetzt zu meinem Recht und bekomme möglichst alles vom Mieter bezahlt?

Dazu muss man sagen, dass man natürlich nicht einfach so alles vom Vertragspartner, der der Mieter ja ist, bezahlt bekommt. Der Mieter hat schon das Recht zu sagen, dass er Anspruch auf Instandhaltung- und Instandsetzung hat.

Dabei ist bei solchen Rohrverstopfungen wie auch bei allen anderen Vorfällen, die die Mietsubstanz betreffen, zu beachten, dass man zwischen vertragsgemäßer Abnutzung und schuldhafter Verschlechterung unterscheidet.

Diese Abgrenzung zwischen einer normalen Abnutzung als Folge des vertragsgemäßen Gebrauchs und der schuldhaften Verschlechterung der Mietsache ist im Einzelnen ziemlich schwierig.

So fällt ja auch, wie man den Klauseln über die Kleinreparaturen selbst entnehmen kann, auch der Verschleiß von Armaturen, Wasserbegleitern oder Gasthermen unter den vertragsgemäßen Gebrauch. Man kann lediglich entsprechend die Kosten, die der Austausch oder die Kleinreparaturen an sich verursachen, im Rahmen des Mietvertrages bis zu dem entsprechend festgehaltenen Betrag beim Mieter wiederholen. Bitte denken Sie an dieser Stelle daran, dass Sie die Rechnung zur Kleinreparatur auch nicht quoteln können.

Hat der Mieter im Vertrag „bis zu 80 Euro" stehen, können Sie nur Beträge kleiner oder gleich 80 Euro weiterreichen.

Der Auftrag muss dabei aber immer noch durch den Vermieter selbst gestellt werden.

Das heisst also, Kosten können Sie sich eventuell beim Mieter wiederholen. Sie sind jedoch lediglich berechtigt, die Rechnung zu überreichen. Sie müssen sich quasi selbst um die Reparatur kümmern.

Also: Vertragsgemäßer Gebrauch bedeutet, ich bewohne die Wohnung schlicht und ergreifend, wie es jeder andere auch macht. Wenn dabei zum Beispiel Laufspuren im Teppich

Als Vermieter ist man lediglich berechtigt, eine Handwerkerrechnung an den Mieter zu überreichen. Um die Reparatur muss man sich selbst kümmern.

oder auf dem Parkett entstehen, ist das so.

Wenn ich aber vor Wut über die neueste Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs mit einem Hammer auf das Parkett einschlage, ist dies wohl kein vertragsgemäßer Gebrauch mehr.

Der Unterzeichner geht davon aus, dass Sie dieses ansehnliche Beispiel verstehen. Sie können dies an sich jedes Mal zur Anwendung bringen, wenn Sie sich fragen müssen, habe ich hier eine Instandhaltung/Instandsetzung, die ich als Vermieter zahlen muss oder hat der Mieter die Nebenpflicht aus dem Mietvertrag verletzt, keine Schäden zu verursachen beziehungsweise hat er ein Verhalten an den Tag gelegt, das weit über den normalen erwartungs- und vertragsgemäßen Gebrauch hinausgeht.

Zurück zu unserem Abflussrohr. Wenn Sie die Unterscheidung beziehungsweise die Abgrenzung vom vertragsgemäßen Gebrauch zur schuldhaften Verschlechterung verstanden haben, können Sie die Frage an sich ziemlich einfach beantworten.

Wenn Sie eine Verstopfung vor sich haben, wenn der Handwerker Sie informiert oder auf die Rechnung schreibt, dass er per Spirale das Rohr gereinigt hat, weil dieses mit Haaren und Seife verstopft war, dann liegt wohl vertragsgemäßer Gebrauch vor.

Denn erwartungsgemäß duscht man sich am ganzen Körper. Auch sind Waschbecken dafür bekannt, dass man sich dort rasiert oder auch einmal die Haare wäscht.

Wenn jedoch größere Teile im Abfluss sind, welche dort überhaupt nicht hingehören, dann kann man wohl schon eher davon sprechen, dass der Mieter die Verstopfung eindeutig durch unsachgemäßes Verhalten verursacht hat.

So kennt man zum Beispiel von einigen Mietern die Praxis, Ohrstäbchen in die Toi-lette zu werfen. Dies ist natürlich kein erwartungsgemäß alltäglicher Gebrauch einer Toilette. Mit Leichtigkeit können die Stäbchen, die im Handel teilweise immer noch mit Plastikröhrchen erhaltbar sind, zusammen mit Fäkalien und Toilettenpapier arge Verstopfungen verursachen.

Ebenso hat natürlich ein Lappen oder haben Haarklammern nichts im Siphon oder in der Abflussleitung eines Waschbeckens zu suchen.

Am besten listen sie jedoch einfach nach dem Grundsatz „wie für den letzten Deppen schreiben“ ein paar Beispiele auf, was der Mieter nicht in der Toilette oder im Waschbecken entsorgen sollte.

Dies kann eine einfache Zusatzvereinbarung auf einem zusätzlichen Blatt Papier zum Mietvertrag sein. Sie lassen sich einfach unter dem Text unterschreiben, dass der Mieter diesen Text erhalten hat.

In der Vereinbarung können Sie zum Beispiel festhalten, dass kein feuchtes Toilettenpapier benutzt werden darf, weil dadurch Verstopfungen begünstigt werden. Ebenso können Sie festhalten, dass keine festen Gegenstände – Ohrenstäbchen o. ä. – in die Toilette geworfen werden dürfen. Diese Dinge gehören in den normalen Hausmüll. Bei der Gelegenheit sollten Sie auch noch einmal eindeutig festhalten, dass kein Öl oder flüssiges Fett in den Küchenabfluss zu geben ist. Öl und flüssiges Fett erhärtet mit der Zeit und verengt den Abfluss zusätzlich.

Sollte einmal eine Verstopfung vorliegen, bitten Sie den Handwerker, ausdrücklich auf der Rechnung zu vermerken, was denn der Grund für die Verstopfung ist und was er alles aus dem Abflussrohr herausholt. Normalerweise stellt es kein Problem für Handwerker dar, einen Zweizeiler auf der Rechnung zu hinterlassen oder ihnen eine zusätzliche Informations-Mail zu schreiben.

Denken Sie daran,

für Ihre Behauptung des Schadensersatzanspruches gegen die Mieter einen Nachweis bereitzuhalten. Dieser kann zum Beispiel in der Bestätigung des Handwerkers bestehen, dass in dem Abflussrohr Stäbchen, Lappen oder Haarklammern aufgefunden worden sind.

Text Haus & Grund Hildesheim **Foto & Grafik** Dan Race, robert6666-Orange-stock.adobe.com

WWF
WÄLDER
SCHÜTZEN HEISST
ARTEN SCHÜTZEN
Pro Minute fallen 21 Hektar Wald.
So schnell kann er
leider nicht weglaufen.
Hilf mit! Gemeinsam schützen wir weltweit Wälder
und ihre Bewohner. Spende jetzt auf wwf.de/wald
Die Vernichtung der Wälder in Amazonien und weltweit bedroht Millionen von Arten –
und unsere Gesundheit. Der WWF setzt sich in Projekten vor Ort, bei Unternehmen
und auf politischer Ebene für ihren Schutz ein. Hilf uns dabei mit deiner Spende.
WWF Spendenkonto: IBAN DE06 5502 0500 0222 2222 22

SCHADENBEISPIELE

Oktober 2021

1 Missglückter Einzug

Samir O. ist Mitglied im Ortsverein Haus und Grund Hildesheim. Nach einer längeren Auslandsreise kehrt er zurück nach Hause. Kurz darauf teilt ihm sein Mieter mit, dass er ausgezogen ist und die Wohnung an einen gemeinsamen Bekannten als Nachmieter übergeben hat. Dieser führe gerade Renovierungsarbeiten durch und werde demnächst einziehen.

Hieraus wurde jedoch nichts – der Nachmieter überlegte es sich anders und gab Herrn O. die Schlüssel zur Wohnung zurück. Im Rahmen seiner halbherzigen Renovierungsbemühungen hatte er den Teppichboden teilweise herausgerissen, Farbspritzer auf den Fliesen hinterlassen und einen Toilettendeckel entwendet.

Weil außergerichtliche Einigungsversuche keinen Erfolg haben, beauftragt Samir O. seinen Rechtsanwalt, Klage zu erheben. Im Gerichtstermin einigen sich beide Seiten auf die Zahlung eines Schadensersatzbetrags. Samir O. wird die Wohnung selbstständig renovieren und bei der Auswahl eines Nachmieters besonders achtsam sein.

Die Gerichts- und Anwaltskosten hat ROLAND Rechtsschutz für Herrn O. vorgelegt. Nach dem Prozessvergleich trägt die Gegenseite diese zur Hälfte.

2 Lackschaden

Michaela D. ist Mitglied im Ortsverein Haus und Grund Hildesheim. Sie hat eine möblierte Wohnung an die Eheleute V. vermietet. Nach dem Auszug der Eheleute V. stellt Frau D. Schäden an einem maßangefertigten Einbauschrank im Wohnzimmer fest. An mehreren Stellen ist der Lack abgeplatzt und es sind deutlich sichtbare Kratzer vorhanden. Die Eheleute V. gestehen ein, dass diese Schäden im Laufe der Zeit entstanden sind, wenn jemand unvorsichtig beim Ein- und Ausräumen des Schranks war und gegen die Oberfläche gestoßen ist.

Frau D. befürchtet Nachteile bei der Weitervermietung und möchte deshalb für diese Verschlechterung des Mietobjekts Schadensersatz. Die Eheleute V. sind hingegen der Meinung, diese Schäden seien im Alltag unvermeidbar gewesen.

Im Prozess weist das Gericht darauf hin, dass derartig geringfügige Schäden an empfindlichen Oberflächen wie Lackabplatzungen üblicherweise durch den vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache entstehen können. Hierfür haften die Mieter nicht. Frau D. lässt ihren Rechtsanwalt daraufhin die Klage zurücknehmen, um ein abweisendes Urteil zu vermeiden.

Die entstandenen Gerichts- und Anwaltskosten übernimmt ROLAND Rechtsschutz.

LEERSTAND OHNE MIETGEWINN: WARUM?

Liebe Mitglieder,

seit mehreren Jahren ist bekannt, dass immer häufiger Wohnungen oder ganze Immobilien leer stehen.

Die Stadt Hildesheim wie auch die örtliche Politik und natürlich auch wir als Ihre Organisation zur Interessenvertretung sind an den Ursachen des Leerstandes interessiert.

Wir möchten verstehen, warum es zum Leerstand kommt beziehungsweise wieso es dabei über meist längere Jahre hin bleibt. So ist es möglich, Abhilfe zu schaffen.

Wir bitten Sie inständig, uns eine Mitteilung zukommen zu lassen.

Optimal wäre ein kurzes Schreiben, welches Sie uns per Telefax, E-Mail oder einfach als Brief zukommen lassen.

Wir möchten Ihnen helfen, die Gründe für Leerstand zu beseitigen und die Weitervermietung, auch in Ihrem Interesse, zu einem guten Mietpreis zu ermöglichen.

Bitte senden Sie Ihre Ideen, Anregungen oder auch Kritik an:

Postalisch
Haus- und Grundeigentümerverein Hildesheim und Umgebung e. V.
Osterstraße 34, 31134 Hildesheim

Per E-Mail
info@hug-hildesheim.de

Per Telefax
0 51 21 / 13 79 35

Korrektur Artikel Zivilcouragepreisverleihung

Liebe Mitglieder,

in unserer letzten Ausgabe hat sich ein Fehler eingeschlichen.

Dies betrifft die Verleihung des Zivilcouragepreises. Herr Weiner von der Polizei Hildesheim führt nicht nur lediglich die Öffentlichkeitsarbeit aus. Wir bedauern, wenn dieser Eindruck entstanden ist.

Herr Weiner ist Polizeidirektor und Leiter der Polizeiinspektion Hildesheim.

Text Roland Rechtsschutz **Foto & Grafiken** Trueffelpix, Friedberg, robert6666-Orange-stock.adobe.com

MIETANSTIEG UND STAGNIERENDE EIGENTUMSQUOTE

Wohnungspolitischer Faktencheck nach vier Jahren neuer GroKo

Die Mieten sind in den vergangenen Jahren auch in Ballungsräumen mit angespannten Wohnungsmärkten weiter geklettert und der Traum vom Eigenheim rückt für viele Familien aufgrund steigender Immobilienpreise in weite Ferne. Dabei lauteten zentrale wohnungspolitische Versprechen der Großen Koalition beim Antritt: Schaffung von Wohnraum, Verlangsamung des Mietanstiegs und Eigentumsförderung. Immowelt hat nach vier Jahren den Realitäts-Check für das scheidende Regierungsbündnis von CDU, CSU und SPD gemacht.

Mieten steigen weiter

Um den Anstieg der Mieten zu dämpfen, wurde im Juni 2021 eine Novelle des Mietspiegelrechts beschlossen. Darin wurde die 2015 eingeführte Mietpreisbremse nachgeschärft. Diese sieht in angespannten Wohnungsmärkten vor, dass Neuverträge nur noch 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen dürfen. Für Städte mit mehr als 50.000 Einwohnern ist die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels nun verpflichtend. Der Erfassungszeitraum bleibt allerdings auf zwei Jahre begrenzt und wurde nicht auf drei Jahre erhöht, wie im Koalitionspapier angekündigt. Je länger das Bemessungsfenster, desto geringer ist die ortsübliche Vergleichsmiete, auf deren Basis sich der maximal zugelassene Mietaufschlag bemisst.

Eine Begrenzung des Mietanstiegs ist nicht gelungen. Auch im Krisenjahr 2020 lässt sich am Wohnungsmarkt keine Trendwende beobachten. Eine immowelt-Untersuchung von 80 Großstädten zeigt: In 67 Städten haben sich die Angebotsmieten von Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr weiter verteuert. Laut immowelt-Prognose klettern die Mieten in den größten deutschen Städten bis Ende des Jahres weiter.

Ob die Mietpreisbremse in ihrer derzeitigen Ausgestaltung geeignet ist, den Anstieg der Mieten zu begrenzen, darf bezweifelt werden. Eine immowelt-Analyse zeigte auf: In allen 39 Großstädten mit Mietpreisbremse sind die Mieten seit der Einführung 2015 im zweistelligen Prozentbereich gestiegen. 29 Großstädte weisen sogar ein Plus von 20 Prozent und mehr auf. Eine breite Entlastung stellt sich mit der Mietpreisbremse bisher nicht ein.

Schwerer Zugang zu Immobilienbesitz: Kaufpreise klettern weiter

Wohneigentum gilt als wichtiger Baustein gegen Altersarmut und ist ein Werkzeug zur Wahrung des sozialen Friedens – speziell in Ballungsräumen, wo der Anteil an Mietern besonders hoch ist. Die Wohneigentumsquote bleibt aber seit Jahren konstant bei rund 44 Prozent (Quelle: empirica Regio) – in hochpreisigen Städten sogar deutlich

niedriger. Es wird immer schwerer, Immobilieneigentum zu erwerben, weil die Preise zuletzt stark gestiegen sind. Im vergangenen Jahr kletterten die Angebotspreise von Eigentumswohnungen weiter – teilweise um über 30 Prozent, so das Ergebnis der Analyse. Für viele Normalverdiener ist der Sprung ins Eigenheim daher nur noch schwer realisierbar. Die Prognose verspricht keine Besserung: Bis Ende 2021 steigen die Kaufpreise für Eigentumswohnungen in den größten deutschen Städten ungebremst weiter – mancherorts um bis zu 14 Prozent.

Baukindergeld: Eingeführt, verpufft und abgeschafft

Um speziell Familien den Zugang zu Wohneigentum zu ermöglichen, strebte die Große Koalition die Einführung eines Baukindergelds an. Eltern, die eine Immobilie zur Eigennutzung erwerben, konnten bis zu 12.000 Euro pro Kind an staatlicher Förderung über 10 Jahre beantragen. Das Baukindergeld wurde im Juli 2018 verbabschiedet und trat rückwirkend zum 1. Januar 2018 in Kraft. Allerdings wurde die Fördermaßnahme noch in der gleichen Legislaturperiode wieder abgeschafft und ist zum 31. März 2021 ausgelaufen. Die Auswertung zeigt: Das Baukindergeld ist größtenteils verpufft. In 368 von 397 untersuchten Stadt- und Landkreisen deckte die Förderung nicht mal zehn Prozent vom Kaufpreis inklusive Nebenkosten für ein familientaugliches Objekt – in über der Hälfte der Regionen sind es sogar weniger als fünf Prozent.

Der Zuschuss war nicht geeignet, um Familien die nötige finanzielle Spritze zum Sprung ins Eigenheim zu liefern und war isoliert nicht in der Lage, die Eigentumsquote in Deutschland zu erhöhen. Ein Freibetrag bei der Grunderwerbsteuer für den erstmaligen Immobilienerwerb, wie er im Koalitionsvertrag stand, wurde nicht umgesetzt.

FAZIT

Große Koalition schaffte keine Trendwende

Hehre Ziele, wenig erreicht: So könnte das Zeugnis für die scheidende Bundesregierung in Bezug auf den Wohnungsmarkt lauten. Der Immobilienmarkt ist ein komplexes Geflecht, das oft erst nach Jahren auf politische Entscheidungen oder gesellschaftliche Veränderungen reagiert. Einfache Lösungen reichen oftmals nicht, um schnelle Ergebnisse zu erzielen. Zumal es externe Faktoren gibt, die auch eine Regierung nur sehr begrenzt beeinflussen kann – beispielsweise die Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank, die aus Immobilien noch begehrtere Anlageobjekte gemacht hat.

So werden auch nach der Bundestagswahl am 26. September große wohnungspolitische Aufgaben auf die kommende Regierung warten. Eine Übersicht, was die derzeit im Bundestag vertretenen Parteien zur Wohnungspolitik in ihren Wahlprogrammen stehen haben, finden Sie in der letzten Ausgabe dieser Mitgliederzeitschrift.

Text Immowelt **Foto** Andreas Prott-stock.adobe.com

SOLARANLAGE MIETEN: GEHT DIE RECHNUNG AUF?

Nachhaltig, aber günstig - geht das? Die Kosten für eine Photovoltaikanlage sind hoch und lassen viele Interessierte vor der Investition zurückschrecken. Die Miete einer Solaranlage erscheint als eine preiswerte Alternative, doch sollte mit spitzem Bleistift nachgerechnet werden, ob sich die langfristige Bindung an einen Anlagenvermieter wirklich lohnt.

Du möchtest den Strom für dein Haus selbst erzeugen – und zwar mit erneuerbaren Energien? Dann ist eine Photovoltaikanlage, kurz PV-Anlage, auf dem Hausdach eine gute Idee. Der Strom fließt in Elektrogeräte, betreibt etwa eine Wärmepumpe und kann mithilfe einer Stromspeicherlösung auch abends oder nachts genutzt werden. Selbst das E-Auto lässt sich mit erneuerbarem Strom „aus eigener Herstellung" betreiben. Eine runde Sache.

Einen Haken gibt es aber: Die PV-Anlage ist eine große Investition, die sich erst langfristig mit dem gesparten Strom amortisiert. Wer davor zurückschreckt, kann Photovoltaikanlagen auch mieten. In den letzten Jahren haben sich mehrere überregionale Anbieter am Markt etabliert. Auch einige lokale Stadtwerke bieten Mietlösungen an. Für einen festen monatlichen Betrag kümmert sich der Anbieter um alles: Auswahl der Komponenten, Installation, Netzanschluss, Wartung und Überwachung.

So funktioniert es

Dieses rundum-sorglos-Paket ist bestechend für Hausbesitzer:innen, die mit möglichst wenig Aufwand eine Anlage nutzen wollen. Nutzen – nicht besitzen! Zumindest während der Vertragslaufzeit. Die Mietverträge laufen üblicherweise 15 bis 20 Jahre. Danach gehen die Anlagen häufig kostenfrei in den Besitz der Mieter:innen über. Der größte Vorteil der PV-Miete ist die Verteilung der Kosten über die Nutzungszeit und der Wegfall einer hohen Anfangsinvestition. Üblicherweise fallen monatliche Kosten von – je nach Anlagengröße – 50 bis 150 Euro an. Bei 100 Euro monatlich kommen über 20 Jahre stattliche 24000 Euro zusammen.

Der größte Nachteil der Miet-PV sind die teilweise hohen Gesamtkosten, die erheblich über den Investitionskosten liegen können. Lorenz Bücklein von der Verbraucherzentrale Sachsen nennt ein Beispiel: In einem konkreten Fall „ist es tatsächlich so gewesen, dass der Mieter für eine Anlage im Wert von 7600 Euro am Ende mehr als 15000 Euro bezahlt hat." Rund das Doppelte also.

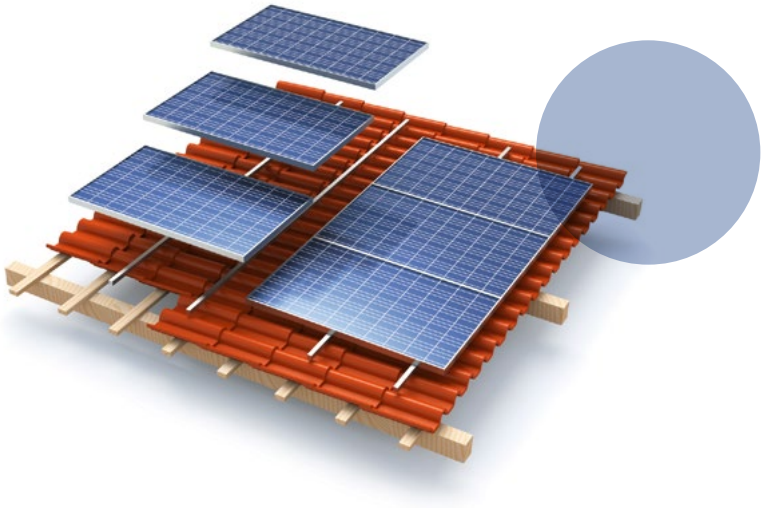
Geht die Rechnung auf?

Lohnt sich eine gemietete Anlage für dich? Das lässt sich pauschal nicht beurteilen. Es kommt darauf an, wie viel Strom dein Haus aufgrund von Dachfläche, -neigung und Standort tatsächlich erzeugen kann, wie viel du davon selbst verbrauchst und entsprechend Fremdstrom sparst. Dazu sind individuelle Wirtschaftlichkeitsrechnungen nötig. Energieberater oder die Verbraucherzentralen helfen dabei.

Tipp

Du möchtest dich nicht jahrzehntelang an einen Anlagenvermieter binden und kommst zu dem Ergebnis, dass eine selbstfinanzierte PV-Anlage die bessere Wahl für dich ist? Dann könnten die Förderprogramme der einzelnen Bundesländer mit Zuschüssen oder das Kreditangebot der KfW etwas für dich sein. Der Kredit „270: Erneuerbare Energien – Standard" der KfW etwa bietet aktuell Kredite zur Finanzierung der PV-Anlage mit Zinsen ab günstigen 0,55 Prozent (Stand: September 2021).

Lohnt sich die langfristige Bindung an einen Solaranlagenvermieter?



Text Immobilienscout **Fotos** lassedesignen, electriceye-stock.adobe.com

100 JAHRE AVUS BERLIN

Unter dem Titel „AVUS100 – Ein rasantes Jahrhundert“ lässt das Oldtimermuseum PS.SPEICHER in Einbeck die Erinnerungen an die bekannte Rennstrecke und Verkehrsstraße „AVUS“ in Berlin wieder aufleben.

Berliner Geschichte in Einbeck (vorne v.l.): Das Stifterehepaar Karl-Heinz Rehkopf und Gabriele Rehkopf-Adt zeigt gemeinsam mit Kurt Ahrens und Hans Joachim Stuck Flagge für „AVUS100“. (Hinten v.l.): Dr. Günter Diener (Geschäftsführender Vorstand der Förder-Freunde PS.SPEICHER e. V.), Matthias Kaluza (Geschäftsführer der Agentur ö_konzept), Holger Eilers (Vorstand der STIFTUNG PS.SPEICHER), Ulf Schulz (Initiator AVUS100), Sascha Fillies (Ausstellungsleiter PS.SPEICHER) und Lothar Meyer-Mertel (Geschäftsführer PS.SPEICHER)

Der Rennsport kehrt zurück in den PS.SPEICHER nach Einbeck: Die neue Sonderausstellung „AVUS100 – Ein rasantes Jahrhundert“ ist eröffnet. Mit 18 Fahrzeugen blickt das Erlebnismuseum zurück auf 100 Jahre Mobilitätsgeschichte.

Anlässlich des Jubiläums der „Automobil-Verkehrs- und Übungsstraße“ (AVUS) in Berlin, kooperiert der PS.SPEICHER mit der Initiative „AVUS100“. Das Oldtimermuseum in Niedersachsen zeigt ab sofort legendäre Fahrzeuge, die einst auf der Steilkurve und der langen Graden durch den Berliner Grunewald jagten – von den Frühzeiten der Strecke in den 1920er-Jahren bis zur Deutschen Tourenwagenmeisterschaft in den 1990er-Jahren.

Im Rahmen der Eröffnungsfeier erinnerten sich die einstigen Rennfahrer Hans Joachim „Strietzel“ Stuck und Kurt Ahrens an die Eigenheiten der AVUS. Es sei stets eine anspruchsvolle Strecke gewesen, sagte Hans Joachim Stuck. Sie verzieh nur selten einen Fahrfehler. So sei es immer wichtig gewesen, nicht nur an den richtigen Stellen zu beschleunigen, sondern auch die genauen Bremspunkte zu kennen. Am Tag seines Sieges der Deutschen Tourenwagenmeisterschaft 1990, durfte Stuck zudem einen „Auto Union Rennen auf der Berliner Strecke teilgenommen. „Bis heute gehört dieser Tag zu den wichtigsten und schönsten in meiner Karriere,“ erklärte Stuck.

Bis heute habe sich die AVUS im kollektiven Gedächtnis festgesetzt – nicht nur regional, sondern bundesweit, erklärt AVUS100-Initiator Ulf Schulz. „Die AVUS ist nicht nur Berliner Historie, sie ist auch ein wichtiges Stück deutscher Geschichte und genießt einen weltweiten Ruf. Wir präsentieren eine einmalige Auswahl an Exponaten, die in dieser Form noch nie gemeinsam zu sehen waren“, ergänzt Ausstellungsleiter Sascha Fillies.

Auf dem eigenen YouTube-Kanal widmet das Museum der neuen Ausstellung eine eigene Folge „PS.SPEICHER TV“ – inklusive einem Interview mit Hans Joachim Stuck.

Die Ausstellung ist bis Ende April 2022 zu sehen. Über weitere Aktionen, Öffnungszeiten und Eintrittspreise informiert der PS.SPEICHER unter www.ps-speicher.de.

Text Stiftung PS.Speicher **Fotos** Spieker Fotografie

Iny Lorentz

„DIE WANDERHURE UND DER ORIENTALISCHE ARZT“

- *Droemer/Knaur*
- *erschienen am 1. Oktober*
- *576 Seiten*

Das Autorenpaar Iny Klocke und Elmar Wohlrath, das unter dem Pseudonym Iny Lorentz fungiert, hat einen historischen Bestseller nach dem anderen abgeliefert und veröffentlicht nun den achten Band der „Wanderhure“-Reihe. Deutschland, 1441: Marie und Michel trauen ihren Augen nicht. Vor ihnen auf dem Weg liegt eine junge, schwer verletzte Frau – einen Pfeil mitten durch die Brust. Ihr Ehemann Michel lässt den geheimnisvollen orientalischen Arzt Rasul al Hakimi holen, den sie erst am Vorabend in einer Herberge kennengelernt haben. Ihm gelingt es, das verletzte Edelfräulein am Leben zu erhalten. Doch Marie und Michel geraten dadurch mitten in die Fehde verfeindeter Adelsgeschlechter, die um die Vorherrschaft kämpfen. Und der orientalische Arzt scheint mehr zu wissen, als er vorgibt. Um das Schlimmste zu verhindern, muss Marie das Geheimnis des Arztes aufdecken.

Dr. med. Pablo Hagemeyer

„DIE PERFIDEN SPIELE DER…“

- *Eden Books*
- *erschienen am 1. Oktober*
- *240 Seiten*

Der Narzissmus-Doc meldet sich zum Dienst! In „Gestatten, ich bin ein Arschloch.“ hat der Facharzt für Psychiatrie und Psychotherapie erklärt, wie Narzisst:innen ticken. Im zweiten Buch wird es konkret: Wie reagiert man, ohne sich selbst dabei kaputtzumachen? Anhand anschaulicher Beispiele entwirft Pablo Hagemeyer ein Panorama der perfiden Spiele von Narzisst:innen, die ihren Opfern das Leben schwer machen. Der Fachbuchautor und bekennender Narzisst bietet entnervten Opfern Aufklärung, Anleitung zur Gegenwehr und die Hoffnung auf Selbstbestimmung. So wird ihnen das Handwerkszeug gereicht, um sowohl privat als auch beruflich konstruktiv mit ihren ganz persönlichen Narzisst:innen umzugehen. Denn zu einem Spiel gehören immer zwei Seiten…

„Der Psychiater Pablo Hagemeyer erklärt, wie man Narzissten erkennt und aushebelt.“ Zeit Online

Jasper DeWitt

„DER ANGSTSAMMLER“

- *Heyne*
- *erschienen am 11. Oktober*
- *256 Seiten*

Ein rätselhafter Patient zieht den jungen Psychiater Parker H. in seinen Bann. Seit dem sechsten Lebensjahr wird der mittlerweile 30-jährige Mann, den alle nur Joe nennen, in der düsteren Nervenheilanstalt in Neuengland verwahrt. Er gilt als nicht therapierbar. Jeder, der mit ihm spricht, verliert den Verstand oder begeht Selbstmord. Allen Warnungen zum Trotz beschließt der ehrgeizige Parker, Joe in seiner Zelle zu besuchen. Dabei setzt er eine Kette von albtraumhaften Ereignissen in Gang, die seine schlimmsten Befürchtungen weit übertreffen.

Der in der Stadt der Engel lebende Autor und Journalist öffnet mit seinem Debütroman die Pforten zur inneren Hölle. Er kennt deine tiefsten Kindheitsängste.

Texte PM/oeding magazin GmbH **Foto** PixxWerk

www.vb-eg.de/immobilien

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

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

Buchhandlung Benno Goeritz
Breite Straße 20, 38100 Braunschweig
Tel. 0531/45893 Email: Buchhandlung@BennoGoeritz.de

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

NATÜRLICHER LOOK FÜR DIE KÜCHE

Holz- und Betonoptiken schaffen eine Wohlfühlatmosphäre im Zuhause.

Die Küche ist heute ein Wohlfühlraum, in dem Kochen, Essen und Zusammenleben eine Einheit bilden. Sie spiegelt den persönlichen Lebensstil wider, was sich insbesondere beim Möbeldesign zeigt. Bei der Farb- und Materialauswahl gilt: Erlaubt ist, was gefällt. So ist die klassisch weiße Küche ebenso wenig wegzudenken wie Möbelfronten in Schwarz oder Anthrazit. Hoch im Kurs liegen aktuell ausdrucksstarke Holz- und Betonfronten, die einen natürlichen Look unterstreichen und zu jedem Küchenstil passen.

Mit Farben und Materialien spielen

„Mit einer Küche in Holzoptik kann man sich ein Stück Natur in die eigenen vier Wände holen“, sagt Marko Steinmeier von KüchenTreff, einer Einkaufsgemeinschaft von mehr als 400 inhabergeführten Küchenstudios und Fachmärkten in Deutschland und Europa. Natürliche und softe Farbnuancen laden dazu ein, zur Ruhe zu kommen und den stressigen Alltag hinter sich zu lassen. Auch der Beton-Look, bei dem die Farbpalette von Weißbeton über Hellgrau bis hin zu Schiefergrau reicht, wirkt sehr harmonisch. Farb- und Materialmixe können bei der Raumgestaltung tolle Kontraste zaubern und verleihen der Küche eine persönliche Note. „Eine anthrazitfarbene Arbeitsplatte aus Naturstein etwa macht sich gut zu warmen Böden und Möbeln aus hellem Holz“, weiß Steinmeier. Besonders ansprechend sehen auch sichtbar gemaserte Holzfronten in Kombination mit Elementen aus Edelstahl und Glas aus. Spannend ist ein Mix von Holz und Beton.

Nachhaltige Werkstoffe

Wer viel Wert auf Nachhaltigkeit legt, wählt bei den Materialien Echtholz, Beton oder Naturstein. Der Natur-Look gelingt aber ebenso mit preisgünstigeren und pflegeleichten Nachbildungen, die mit authentischer Farbigkeit und Textur punkten. „Inzwischen gibt es auch Spülbecken aus nachhaltigem Quarzkomposit“, weiß Steinmeier. Das Material besteht zu 99 Prozent aus recycelten oder natürlichen, nachwachsenden Rohstoffen.

Wandfarben runden Gesamtkonzept ab

Die passende Wandgestaltung kann den natürlichen Look zusätzlich unterstreichen – etwa indem man als Wandfarbe einen Grünton wie Salbeigrün wählt. Bei einer hellgrauen Küche im skandinavischen Design macht sich eine Nischenrückwand in brauner Holzoptik gut, während mit dem Betonlook ein softes Gelb harmoniert. Inspirationen sowie einen Küchenkonfigurator zum virtuellen Gestalten der Wunschküche am Computer gibt es unter www.kuechentreff.de. Mit einer durchdachten Lichtgestaltung lässt sich der Raum zusätzlich der jeweiligen Stimmung anpassen. Eine Indoor-Kräuterecke bringt ebenfalls ein Stück Natur in die Küche.

Text djd **Fotos** djd / Küchentreff

SPICY ORANGEN-APFEL-PUNSCH

Für 4 Portionen

- 400 ml Orangensaft
- 400 ml Apfelsaft
- 4 kleine Stangen Zimt
- 5 Kardamomkapseln (grob zerstoßen)
- 4 Anissterne
- 8 Scheiben Ingwer
- 8 Scheiben Kurkuma
- brauner Zucker

Zubereitung

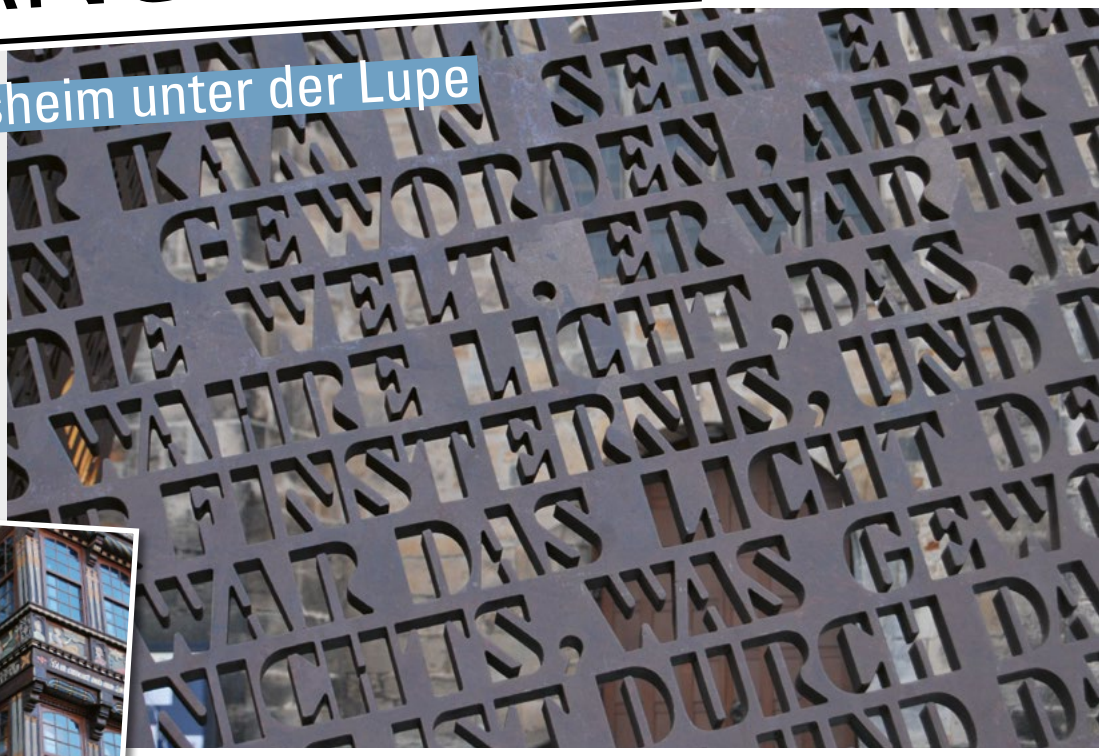
Beide Säfte abmessen und in einen Topf gießen. Alle übrigen Zutaten zugeben und den Mix langsam erhitzen. Einmal kurz aufkochen lassen. Dann auf kleinster Hitze fünf Minuten ziehen lassen. Alles durch ein Sieb direkt in hitzebeständige Gläser oder eine Thermoskanne füllen. Nach Belieben mit Zimt und Anissternen anrichten und mit Zucker süßen.

Tipp: Wer es etwas beschwipst mag, kann je nach Gusto noch 80 cl Rum, Gin, Orangenlikör oder Apfelbrand zugeben.

Text kommunikation.pur GmbH **Foto** fahrwasser-stock.adobe.com

RANGEZOOMT

Hildesheim unter der Lupe



Ausgabe 4/2021

Kennen Sie Hildesheim? Woher stammt die oben abgebildete Aufnahme?
In Ausgabe 4/2021 haben wir die detailreiche Fassade des Wedekindschen Hauses an der Rathausstraße gesucht. Die gut sichtbaren Geschossauskragungen und die Fassadenzier mit ihren Reliefs an der Dreigiebelfront des Renaissance-Fachwerkhauses sind sehr fein gearbeitet. Das Gebäude wurde im März 1945 vollständig zerstört und nach dem Krieg zweimal wieder neu errichtet. An das ursprünglich 1598 errichtete Haus erinnert heute nur noch die Fassade, die einen Neubau der Sparkasse Hildesheim Goslar Peine verbirgt.

Welches Objekt zeigen wir in dieser Ausgabe?
Haben Sie eine Ahnung, wo sich diese Buchstabenfolge befindet und wie sie genannt wird? Wenn Sie die Antwort kennen, senden Sie uns Ihren Tipp per E-Mail mit dem **Betreff „Rätsel 5/2021" bis zum 31. November 2021** unter Angabe Ihrer Anschrift an info@hug-hildesheim.de. Unter allen Einsendungen verlosen wir die Weltreise-Dokumentation **„Verplant" 3x als Blu-ray**. Der humorvolle Reisebericht begleitet zwei Freunde auf ihrer 13000 Kilometer langen Fahrradreise von Mitteldeutschland nach Vietnam.

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

Text oeding magazin GmbH **Fotos** oeding magazin GmbH, BRN-Pixel-stock.adobe.com, Rido-Fotolia.com, Gutscheinbuch.de, imFilm Agentur + Verleih

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

Hey, liebe Kegelklub-Käthes, willkommen zurück und alle Neune!

Schön, dass ihr alle wieder da seid.

www.der-enno.de

enno
von metronom