



Ausgabe 06-2021

www.hug-verein.de

meine Immobilie

Haus- und Grundeigentümerversverein Hildesheim und Umgebung e.V.



Eine Publikation von Hildesheim & Garten.



MIETERSTREIT VERMEIDEN



GEMÜTLICH: TREFFPUNKT WOHNKÜCHE



Immobilien-Preis finden ist einfach.

Jetzt kostenlos innerhalb weniger Minuten den Immobilienwert ermitteln unter: www.sparkasse-hgp.de/preisfinder



Weil's um mehr als Geld geht.



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/Hopfgarten 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



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 Patientenloungue.

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



www.helios-gesundheit.de

Energie-Beratungs-Zentrum

Ihr unabhängiger Energie- und Bauberater



www.ebz-hildesheim.de

Energieberatung

Gebäudediagnose

Energieausweise

Fördermittelberatung

Energiekonzepte

Fördermittelbeantragung

Neubau-Umbau-Sanierung

Ihr unabhängiger EnergieArchitekt



www.ebz-energiearchitekt.de

Individuelle Hausgestaltung

Baubegleitung

Sanierungsplanung

Umbauplanung

Neubauplanung

Projektentwicklung

Bauschadenbewertung

Ihr unabhängiger Sachverständiger



www.ebz-bauschadenbewertung.de

Bewertung von Bauschäden

Ankaufbegehung

Vorsorgliche Beweissicherung



Sehr geehrte Mitglieder,

die heißen Tage sind vorbei, es wird merklich kühler. Nicht jedoch im Mietrecht, dort gibt es immer noch heiße Auseinandersetzungen mit den Mietern.

Diesbezüglich erhalten Sie dazu wieder einige ausgewählte Informationen mit den Artikeln.

Gleichzeitig möchten wir daneben auch über erfreuliche Dinge informieren:

Abgesehen davon, dass der Stammtisch nunmehr regelmäßig stattfinden soll, wird im kommenden Frühjahr ein Braunkohlessen veranstaltet werden.

Für dieses Braunkohlessen laden wir herzlich ein.

Es soll in der Gaststätte stattfinden, in der zurzeit auch der Stammtisch stattfindet. Dies ist die Gaststätte „Zum Sportpark“, An der Pottkuhle 1, 31139 Hildesheim.

Das Datum ist der **3. Februar 2022, 18 Uhr**.

Wir bitten Sie, sich bis zum **6. Januar 2022** bei uns anzumelden.

Des Weiteren haben wir auch das Thema Leerstand wieder aufgegriffen. Parallel dazu hat es bei der Stadt Hildesheim einige Bewegungen gegeben. Es wird zurzeit an einer Förderlinie gearbeitet, um den Leerstand zu bekämpfen. Die zuständige Beauftragte von der Stadt wird am Stammtisch am 3. März 2022 teilnehmen und uns die Maßnahmen erläutern.

Der Stammtisch für den Dezember hat im Lokal „Zum Sportpark“ nicht stattgefunden. Aufgrund der vermehrt auftretenden Weihnachtsfeiern, hielten wir es für sinnvoll, einen Stammtisch erst wieder ab Januar 2022 in der gewohnten Art und Weise abzuhalten.

Wir verbleiben mit winterlich-funkelnden Grüßen

Andrea Stühmeier
Vorstandsvorsitzende

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

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

Leitender Arzt: Ralph Herrmann · Facharzt für Augenheilkunde



Ralph Herrmann



WOHNWELT

- 6 Kontraste: Die Welt in Schwarz und Weiß
- 8 Wohntrends: Weinrote Wintergemütlichkeit

IN EIGENER SACHE

- 10 Der Streit um die Wohnfläche
- 13 Sonstiges
- 14 Schadenbeispiele im Winter 2021/22
- 16 Schönheitsreparaturen im Mietvertrag

IMMOBILIENWELT

- 18 Heizkosten-Novelle 2021
- 21 Wärmedämmung nachhaltig einsetzen
- 22 Energetische Modernisierung mit Plan

KULTURWELT

- 24 Literaturtipps: Neue Bücher

GENUSSWELT

- 26 Treffpunkt Küche
- 28 Unser Rezept-Tipp: Espresso-Biscotti

BILDERRÄTSEL

- 30 Rangezoomt: Hildesheim unter der Lupe

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
 peterschreiber.media, Syda Productions-stock.adobe.com, djd/Deutsche-Fliese.de/Agro Buchtal

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
 Bernhard 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.



DIE WELT IN SCHWARZ UND WEISS

Kontrastfarben verleihen dem Zuhause
einen klassisch-eleganten Look.



Nicht nur in der Mode sind Schwarz und Weiß echte Dauerbrenner. Auch bei der Inneneinrichtung schaffen die starken Farbkontraste zwischen hell und dunkel einen klassisch-edlen Look. Die bewusste Reduktion bringt Ruhe und Struktur ins Zuhause, zudem lassen sich die Farbtöne flexibel mit weiteren Einrichtungsgegenständen, Wohnaccessoires oder unterschiedlichen Bodenbelägen kombinieren.

Zeitlos und stilvoll

Bereits die Modeikone Coco Chanel brachte es auf den Punkt: „Schwarz ist einfach alles. Weiß ebenso. Die Schönheit dieser Farben ist absolut, ihre Harmonie perfekt.“ Schwarz und Weiß wirken in der Kombination stets aufgeräumt, stilvoll und hochwertig. Das vermittelt in den eigenen vier Wänden eine Eleganz, die kaum eine andere Farbkombination ermöglicht. Wer sich diesen zeitlos-schönen Look nach Hause holen möchte, findet mit den vier Farbtönen der Trendfarben „Black & White Edition“ von Schöner Wohnen-Farbe die passenden Töne, um die Wände in Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche und Co. neu zu gestalten. Dabei handelt es sich nicht nur um ein sattes Schwarz und einen Weißton,

sondern zusätzlich um reizvolle Graustufen. Mit den vier Wandfarben namens New Black, Urban Grey, Cool Grey und Cosy White lassen sich sowohl puristische als auch opulente Wohnideen verwirklichen.

Auch für Allergiker geeignet

Für ein einfaches Selbermachen und Kombinieren sind die vier matten, hochdeckenden Farbtöne farblich genau aufeinander abgestimmt. Sie sind im 2,5-Liter-Eimer im Fachhandel und in vielen Baumärkten erhältlich, der Inhalt reicht für eine Wandfläche von etwa 20 bis 30 Quadratmetern. Die tropf- und spritzgehemmte Konsistenz sorgt für eine saubere und leichte Verarbeitung, die Wandfarbe ist zudem frei von Lösemitteln, Weichmachern sowie Konservierungsmitteln und daher auch für Allergiker geeignet. Unter www.schoener-wohnen-farbe.com gibt es weitere Inspirationen für Wohnräume in Schwarz und Weiß und nützliche Hinweise für die Verarbeitung. Zu einem dauerhaft attraktiven Look trägt die sogenannte Touch-Protect-Ausstattung bei. Sie verringert die Anfälligkeit für Abrieb und Glanzstellen, leichte Spuren lassen sich mit einem feuchten Microfasertuch wieder entfernen.



WOHNTRENDS

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



Weinrote Wintergemütlichkeit

Eine warme Farbe, die trotzdem in die kalte Jahreszeit passt – Weinrot liegt auch in diesem Winter voll im Trend. Der blautichige Rot-Ton bringt eine unaufdringliche Gemütlichkeit in die heimischen vier Wände, wo wir uns während der Wintermonate mehr aufhalten als irgendwo sonst. Besonders dann ist es wichtig, sich im eigenen Zuhause wohlfühlen und mit einer kuscheligen Decke einfach mal auf der Couch zu entspannen. Außerdem bietet sich auch keine andere Jahreszeit so sehr an, sich ein bisschen mit Deko-Artikeln auszutoben. Die besinnlich-schimmernde Festtagsaison ist eröffnet!

Zeitlos schön

Unaufdringlicher Weihnachtsschmuck mit dezenten Gold- oder Silberelementen kann auch über die Festtage hinaus das Eigenheim zieren.



Kuschelig warm

wird es unter einer flauschigen Wolldecke. Besonders hochwertig und warm sind Decken aus Merino-, Alpaka oder Kaschmirwolle.



Cheers!

Achatscheiben als Glasuntersetzer sind das Must-Have der Saison und eignen sich nicht nur für die Feiertage besonders gut, sondern auch einfach für eine heiße Tasse Tee.



Wärmendes Licht

Im Winter darf Kerzenlicht einfach nicht fehlen – das flackernde Leuchten schafft im Nu Gemütlichkeit und die Kerzengläser lassen sich im Handumdrehen an das heimische Farbkonzept anpassen.



Eyeatcher

Ein ausgewähltes, farbiges Möbelstück ist ein echter Hingucker und verleiht dem Interieur ein stilvoll modernes Flair. Weinrot lässt sich dabei sowohl mit dunklen als auch hellen Tönen besonders gut kombinieren.



DER STREIT UM DIE WOHNFLÄCHE

Vielen Vermietern ist bei Abschluss des Mietvertrages manchmal gar nicht bewusst, was sie dort eigentlich beim Mietgegenstand eintragen. Der Formularmietvertrag vom Haus- und Grundeigentümergeverein sieht die bisher auch nach aktueller Rechtsprechung geltende Klausel vor:

Die Wohnfläche beträgt circa... m². Berechnungsgrundlage sind §§ 1 ff. Wohnflächenverordnung (WoFIV). Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen werden zur Hälfte angerechnet. Die Flächenangabe dient wegen möglicher Messfläche nicht zur Festlegung des Mietgegenstandes. Der räumliche Umfang der gemieteten Sache ergibt sich vielmehr aus der Angabe der vermieteten Räume“.

Auf den ersten Blick löst die Lektüre vielleicht Stirnrunzeln aus. Oft braucht man für ein besseres Verständnis derartige Klauseln einfach nur ein zweites Mal lesen. Man muss sie sich ganz einfach nur mal in Ruhe zu Gemüte führen. Die Klausel sagt nichts anderes, als dass Balkone, Loggien und Dachgärten sowie Terrassen zur Hälfte angerechnet werden. Der entscheidende Satz ist, dass die Flächenangabe wegen möglicher Messfehler nicht zur Festlegung des Mietgegenstandes dient. Vielmehr ergibt sich der räumliche Umfang der gemieteten Sache aus der Angabe der vermieteten Räume. Besser gesagt: „Gemietet wie Gesehen“. Wenn mir die Anzahl der Zimmer und der Schnitt gefällt, ist dies für mich ausschlaggebend als Mieter.

Abgesehen davon, dass Ihnen dieser Satz bei Rückforderungen hinsichtlich zu viel gezahlter Miete wegen abweichender Quadratmeterzahl dient, wird er vielleicht auch einmal bei Mieterhöhungsverlangen eine Rolle spielen.

Im Juni diesen Jahres hat der Bundesgerichtshof (BGH) nämlich mit dem Aktenzei-

chen VIII ZR 26/20 einen Streit um eine Mieterhöhung behandelt. Die Vermieter waren in dem Rechtsstreit Rechtsnachfolger. Der Vertrag ist also zwischen einer vorhergehenden Vermieterpartei und den Mieter geschlossen worden. Mit den „übernommenen Mietern“ hatten die jetzigen Vermieter einen Rechtsstreit.

Die Rechtsvorgängerin der Vermieterin vermietete die Wohnung im Erd-, Unter- und Zwischengeschoss. Die Parteien hatten das im Mietvertrag festgelegt. Gemäß § 1 dieses Mietvertrages waren die oben genannten Räume zur Benutzung als „Wohnraum“ vermietet. Die Größe betrug nach den Eintragungen der Parteien circa 180,00 m².

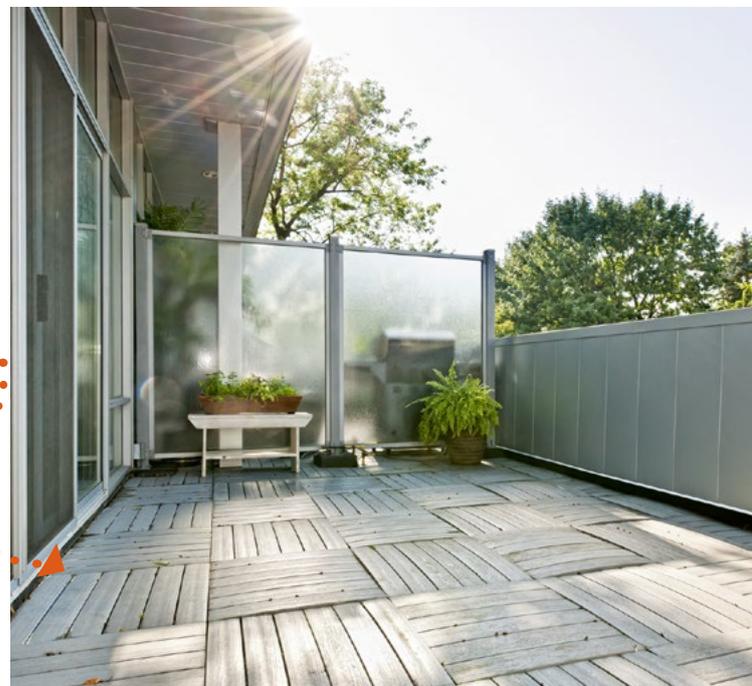
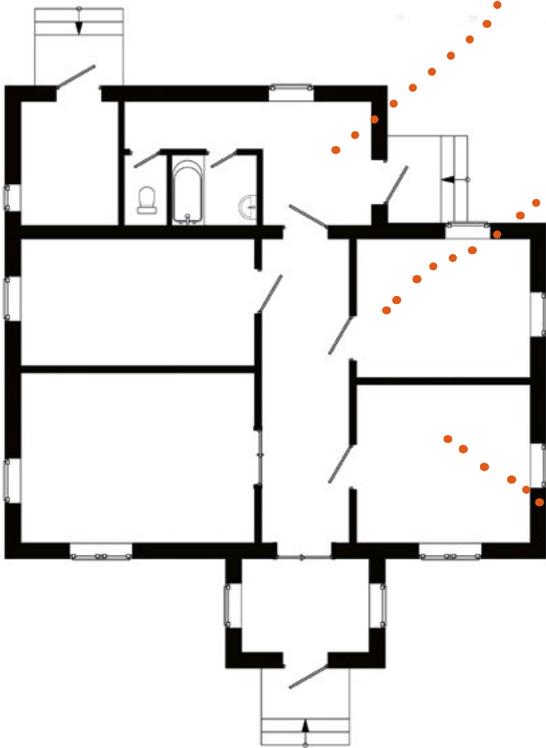
Bei einer Mieterhöhung im Jahre 2010 wurde nun eine Wohnungsgröße von 177,00 m² zugrunde gelegt. Auf dieser Grundlage hatte die damalige Vermieterin von den Mietern eine Mieterhöhung verlangt beziehungsweise die Zustimmung angestrebt.

Die Mieter sahen sich nun veranlasst, es der Vermieterin einmal richtig zu zeigen und griffen mit einer sogenannten Widerklage an. Man kann eher sagen, sie schlugen damit zurück.

Die Klägerin sollte überzahlte Miete in Höhe von mehreren 10000,00 € zurückzahlen. Die Mieter führten nämlich an, die tatsächliche Wohnfläche betrage nur 144,5 m².

Witzig war, dass nach Einholung eines Sachverständigengutachtens der Gutachter beziehungsweise das Gericht weder der

m²



Die Klausel sagt nichts anderes, als dass Balkone, Loggien und Dachgärten sowie Terrassen zur Hälfte angerechnet werden.



Klage der Vermieterin auf Zustimmung zur Mieterhöhung noch der Widerklage stattgab. Das ganze landete dann vor dem BGH, der wieder einmal das Vergnügen mit Mietrecht hatte. Der VIII. Senat dürfte Ihnen ja mittlerweile bekannt sein.

Der Bundesgerichtshof entschied wie auch schon vorher in der Rechtsprechung gängig. Zwar ist die Angabe der Wohnfläche im Mietvertrag regelmäßig eher nicht als unverbindliche Beschreibung sondern schon als Beschaffenheitsvereinbarung zu sehen.

Das gilt auch dann, wenn die Angabe mit dem Zusatz circa eingeschränkt ist.

Jedoch bestätigte der BGH, dass der Begriff der Wohnfläche keinen feststehenden Inhalt hat. Die Mietvertragsparteien können sogar diesen Begriff einen anderen Inhalt beilegen, als dieser im Zusammenhang mit dem sogenannten preisgebundenen Wohnraum besteht.

Deshalb kommt einer Vereinbarung der Mietparteien darüber, was Wohnraum sein soll, Vorrang zu.

Die Parteien in unserem Fall haben gerade so eine „selbst erfundene“ Beschreibung getätigt, indem sie einen Mietvertrag über die Wohnung im Erd-, Unter- und Zwischengeschoss geschlossen haben.

Das Ganze haben sie nämlich als Wohnraum bezeichnet. Aus ihrer Sicht sollten gerade diese Wohnräume als Wohnraum vermietet sein.

Die Mieter konnten gegen diese Vereinbarung auch nicht dadurch angehen, dass sie die Räume als unterdurchschnittlich beleuchtet dargestellt haben.

Richtig ist, dass zum Beispiel nach der Wohnflächenverordnung bestimmte Räume, um als Wohnraum qualifiziert zu sein, einen bestimmten Lichteinfall haben müssen. Das ist dann jedoch eher die öffentlich rechtliche Zuordnung.

Wenn die Parteien, wie hier, auch Keller- und Untergeschossräume als Wohnraum schon von sich aus bezeichnen, dann ist das halt so.

Denn Mietvertragsparteien ist es durchaus nicht zu verwehren, im Rahmen einer Wohnflächenvereinbarung auch solche Flächen mit unterdurchschnittlicher Beleuchtung in den Mietvertrag als Wohnfläche einzubeziehen.

Leider hat der Gesetzgeber nicht wirklich etwas getan, um den Zankapfel Wohnfläche in irgendeiner Art zu beseitigen beziehungsweise einmal zu definieren.

Der kommt nämlich auch bei der Heizkostenverordnung vor. Die Heizkostenverordnung sagt in bestimmten Abschnitten, dass die verbrauchsunabhängigen Warmwasserkosten nach der Wohn- oder Nutzfläche zu verteilen sind.

Verbindliche Vorgaben werden aber hier, wie so üblich in solchen Problemfällen, nicht gemacht.

Man greift immer wieder, wie auch in der Klausel unseres Mustermietvertrages, auf die Wohnflächenverordnung zurück. Deshalb dürfen selbst Dachterrassen, Balkone und Loggien mit in die Wohnfläche einbezogen werden.

FAZIT

Lesen Sie sich einmal die ersten Seiten Ihres Mietvertrages aufmerksam durch. Vor allem, wenn Sie den Mietvertrag abschließen. Es ist relativ einfach, mit dem vorgegebenen Kästchen ein richtiges Kreuz zu setzen. Wenn Sie Wohnraum vermieten, dann kreuzen Sie auch „zur Benutzung als Wohnung“ an.

Des Weiteren können Sie auch die Anzahl von Keller und Bodenräumen sowie auch von Zimmern, Küche et cetera einsetzen. Dieser gesamte dargestellte Wohnungs-

schnitt dient dann als Festlegung des Mietgegenstandes. Dazu setzen Sie dann natürlich in den Lückentext die Quadratmeteranzahl ein.

Es empfiehlt sich, die Wohnräume einmal richtig zu vermessen, damit Sie in Zukunft keine bösen Überraschungen erleben. Selbst wenn die Rechtsprechung in Ihrem Sinne besteht, braucht man keinen nervenaufreibenden Rechtsstreit um die Definition der Wohnfläche.



SONSTIGES

Liebe Mitglieder,

es ist bekannt, dass Miteigentümer des Haus- und Grundeigentümergevereins Hildesheim **10% beim hiesigen OBI-Markt** erhalten.

In Zukunft ist diese Rabattaktion nur noch mit einer entsprechenden **App** möglich. Es gibt keine andere Möglichkeit mehr, allein mit dem Mitgliedsausweis den Rabatt zu erhalten.

Wir bitten Sie, sich entsprechend die **OBI-App auf Ihr Smartphone zu laden**. Im Anschluss müssen Sie sich lediglich zur **OBI-Filiale mit Ihrem Smartphone und dem Mitgliedsausweis** begeben. Dort werden Sie entsprechend **registriert** und erhalten so **Ihren eigenen Barcode**.

Das Verfahren läuft ähnlich, wie mit dem digitalen Impfausweis.

Eine andere Möglichkeit, den Rabatt zu erhalten, gibt es nicht mehr. Der Mitgliedsausweis allein reicht definitiv nicht mehr aus beziehungsweise wird nicht mehr anerkannt.

Weitere Informationen erhalten Sie auch auf der Webseite von OBI.



KALENDERAKTION !

Liebe Mitglieder,

die Waschkalender für das gesamte Jahr 2022 sind in der Geschäftsstelle ab sofort erhältlich.

Bitte kommen Sie gern vorbei und holen sich Ihr Exemplar bei Bedarf **kostenlos** ab; solange der Vorrat reicht.

Ihr Team von Haus- und Grundeigentümergeverein Hildesheim u. U. e. V.



SCHADENBEISPIELE

Winter 2021/22

1

Rückforderung einer nie gezahlten Kautions

Mandy R. ist Mitglied im Ortsverein Haus und Grund Hildesheim. Sie vermietete ihrer Schwägerin Renate B. für einige Jahre eine Wohnung. Im Mietvertrag hatten die beiden die Zahlung einer Kautions von drei Nettomonatsmieten vereinbart. Tatsächlich hat Frau B. diese aber nie bezahlt. Die beiden hatten ein freundschaftliches Verhältnis und keinerlei Streitigkeiten während der Mietzeit. Deshalb hatte Frau R. nicht auf die Zahlung bestanden.

Nach der Beendigung des Mietverhältnisses und einem persönlichen Zerwürfnis verklagt Renate B. nun Mandy R. auf Rückzahlung einer angeblich geleisteten Kautions von 3600 Euro. Doch im Prozess kann sie die Zahlung nicht nachweisen. Die Vereinbarung einer Kautions im Mietvertrag – ohne Vorlage einer Quittung oder sonstiger Nachweise über die tatsächlich erfolgte Zahlung – reicht hierzu nicht aus. Das Gericht weist die Klage ab.

ROLAND Rechtsschutz hat die Anwaltskosten für Frau R. bevorschusst. Die im Prozess unterlegene Klägerin Frau B. muss diese nun erstatten.

2

Räumungsvergleich

Alexander H. ist Mitglied im Ortsverein Haus und Grund Hildesheim. Er hat eine Einliegerwohnung an einen Studenten vermietet. Dieser verstößt immer wieder gegen seine Pflichten aus dem Mietvertrag. So hat er ohne Rücksprache eine Außenjalousie abgebaut, um Sensoren anzubringen, die ihn vor einem Einbruch schützen sollen. Außerdem hat er im gesamten Treppenhaus Umzugskartons gestapelt, die er nicht entfernen will. Darüber hinaus führt er mehrfach mitten in der Nacht lautstarke Handwerksarbeiten in seiner Wohnung aus.

Da sich sein Mieter nicht einsichtig zeigt, kündigt Herr H. das Mietverhältnis. Außerdem erhebt er nach Ablauf des Kündigungstermins Klage auf Räumung und Herausgabe der Wohnung. Im Gerichtstermin einigen sich die Parteien auf einen zeitnahen Räumungstermin.

Die Kosten des Verfahrens werden untereinander geteilt. Der Beklagte muss die von ROLAND Rechtsschutz vorgelegten Prozesskosten zur Hälfte erstatten.





Warnung!

Vor den Maschen skrupelloser Betrüger

Wurden Sie angerufen?

Angeblich von der Polizei, Enkeln, anderen Verwandten, Bank- und/ oder Microsoftmitarbeitern

- Wurden Sie zu ihren persönlichen und/ oder finanziellen Verhältnissen befragt?
- Soll ihr Hab und Gut in Gefahr sein?
- Sollen Sie Geld überweisen oder an Ihnen fremde Personen übergeben?
- Sollen Sie etwas geerbt oder gewonnen haben?
- Sollen Sie vorher Geld überweisen oder Gutscheine per Telefon mitteilen?
- Sollen Sie ihre Bankdaten mitteilen?
- Sollen Sie Fremden Zugriff auf ihren Computer geben?

Zweimal JA ? Dann ... ACHTUNG !

- Lassen Sie sich nicht unter Druck setzen!
- Übergeben Sie niemals Geld oder Wertgegenstände an Unbekannte!
- Lassen Sie niemals fremde Personen in ihre Wohnung

**Sprechen Sie mit einer Person Ihres Vertrauens !
Wenden Sie sich sofort unter 110 an die richtige Polizei !**

**Sprechen Sie mit anderen über die Tricks der skrupellosen Betrüger.
Sie können mithelfen, dass andere nicht darauf hereinfallen.**

VERMIETER, DIE IHREN MIETVERTRAG SELBST VERGIFTEN

Liebe Mitglieder,

es kommt oft vor, dass uns Verträge vorgelegt werden, die ordentlich hinsichtlich der ersten Seiten ausgefüllt sind. Auf der letzten Seite findet sich jedoch das Todesurteil eines jeden Anspruchs auf Durchführung der Schönheitsreparaturen gegen den Mieter.

Warum auch immer sind viele von Ihnen gehalten, den Freiraum unter § 27 im aktuellen Mietvertrag über Wohnraum/Eigentumswohnung für lange Einträge zu nutzen.

Natürlich kann man hier zusätzliche Vereinbarungen bezüglich Tierhaltung, Untervermietung sowie Gartenpflege und so weiter treffen. Der Übersicht halber empfehlen wir dazu aber schon immer, einfach eine Zusatzvereinbarung in Form eines gesonderten Blattes an den Mietvertrag anzufügen.

Diese Zusatzvereinbarung wird von Vermieter und Mieter unterschrieben. In § 26, der die besagten freien Linien enthält, verweist man einfach auf die angehängten Anlagen mit entsprechender Nummerierung.

Zurück zum Todesschuss, wie am Anfang erwähnt. In diesem Freiraum vermerken viele von Ihnen: Bei Auszug ist die Wohnung zu renovieren. Oder auch: Der Mieter hat bei Auszug die Wohnung vollumfänglich zu streichen und in den Zustand zu Beginn des Mietverhältnisses zu bringen.

Vor allem die erste Formulierung ist eine sogenannte Endrenovierungsklausel. Diese ist seit Jahren absolut nichtig und unwirksam. Die zweite Formulierung ist zwar etwas weicher gewählt, jedoch nimmt sie auch keine Rücksicht darauf, ob überhaupt Bedarf an Schönheitsreparaturen besteht. Letztendlich lässt sie sich auch als Endrenovierungsklausel auslegen.

Viele Vermieter nehmen an, dass ein Mieter einfach „nach 20 Jahren die Bude zu streichen hat“. Wenn die Wohnung renoviert übergeben worden ist, kann man schon mal auf den Gedanken kommen. Jedoch können Sie auch in den wirksamen Klauseln unseres Vertrages bei der Schönheitsreparatur nachlesen, dass der Mieter die Schönheitsreparatur nur dann durchführen muss, wenn entsprechender Bedarf besteht.

Das heißt nichts anderes, als dass auch Gebrauchsspuren des Mieters vorhanden sein müssen. Sieht die Wohnung nach 10 oder 20 Jahren immer noch picobello aus, weil der Mieter sie zum Beispiel einfach nur als Zweitwohnsitz genutzt hat, hat man ja auch keinen Bedarf, dass verschönert wird. Die Wohnung sieht dann immer noch „wie aus dem Ei gepellt“, also frisch aus. Und warum wollen Sie dann auch Schönheitsreparaturen durchführen lassen? Einfach Weiß auf Weiß streichen, weil es halt so sein soll, überzeugt nicht.

Kommen wir nun zum Kern der fatalen Auswirkung einer Endrenovierungsklausel. Derartige Klauseln und Zusätze in Verträgen unterliegen nämlich auch der sogenannten Inhaltskontrolle von Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Generell zerschießt man sich jeden Anker auf Übertragung der Schönheitsreparaturen mit folgenden Überbürdungen auf den Mieter beziehungsweise dürfen folgende Überbürdungen nicht stattfinden:

- **Dem Mieter dürfen nicht mehr Pflichten als dem Vermieter auferlegt werden.**
- **Dem Mieter darf während der Mietzeit die Gestaltung der Wohnung nicht diktiert werden.**

- **Der Mieter darf nicht zur Beseitigung von Abnutzungsspuren verpflichtet werden, die er nicht veranlasst hat.**
- **Dem Mieter dürfen keine Renovierungspflichten auferlegt werden, die über den durch § 28 Abs. 4, Satz 3, II BV vorgeprägten Begriff der Schönheitsreparaturen hinausgehen.**

Schönheitsreparaturklauseln werden auch oft als Vornahmeklauseln bezeichnet. Vornahmeklauseln bestehen häufig aus unterschiedlichen Regelungsteilen.

So regelt man zum Beispiel zum einen den Umfang der vom Mieter geschuldeten Arbeiten sowie auch den Zeitpunkt. Von grundsätzlicher Bedeutung ist die Frage, wie sich dann die Unwirksamkeit eines dieser Regelungsteile auf die Gesamtklausel auswirkt, ob also eine Isolierung des rechtlichen Defekts mit der Konsequenz zulässig ist, dass die Renovierungspflicht dem Grunde nach bestehen bleibt.

Hier spricht man von sogenannten Blue-Pencil-Test. Das ist jetzt nichts Besonderes. Man braucht einfach nur aus dem englischen zu übersetzen in „Blauer-Stift-Test“. Wenn man nun mit einem Stift, egal ob blau, schwarz oder rot, einen Teil der Klausel streicht und der Rest der Klausel macht noch Sinn, dann soll die restliche Klausel immer noch Geltung haben. Das ist der grundsätzliche Gedanke des Blue-Pencil-Tests.

Aber hier hat uns der Bundesgerichtshof bei Schönheitsreparatur AGB einen Strich durch die Rechnung gemacht. Der Bundesgerichtshof hat sich gegen eine großzügige Auslegung dieses Tests entschieden. Im Ergebnis führt das dazu, dass der Defekt eines Teils die Unwirksamkeit der gesamten Renovierungsklausel bedeutet.

Nach Ansicht des BGH handelt es sich bei der Vornahmeklausel beziehungsweise bei den Schönheitsreparaturen um eine einheitliche Rechtspflicht. Deshalb führen unwirksame Vorgaben hinsichtlich der zeitlichen Art und Weise, der Ausführungsart oder des gegenständlichen Umfangs der Arbeiten dazu, dass die Klausel nicht bezüglich des einen Teils, sondern insgesamt unwirksam ist.

Im Endeffekt heißt das also, selbst wenn man mit einem blauen Stift die handschriftlichen Eintragungen im Freiraum auf den letzten Seiten des Mietvertrages streicht, bleibt die gesamte Schönheitsreparaturregelung unwirksam.

Diesbezüglich kommen wir auch auf die aktuelle Klausel.



Bitte nehmen Sie sich einmal Zeit, um § 14 des aktuellen Mietvertragsformulars zu lesen.

Es ist eine sogenannte „wenn-dann-Klausel“. Wenn die Mieträume im Zeitpunkt der Überlassung an den Mieter neu renoviert sind oder sie den Gesamteindruck einer renovierten Wohnung vermitteln, hat der Mieter die eventuell während des Mietverhältnisses erforderlichen Schönheitsreparaturen auf eigene Kosten fachgerecht durchzuführen.

Hier sehen Sie auch die sogenannten Weichmacher. Die Schönheitsreparaturen müssen erforderlich sein. Das heißt also, frische Wohnung oder frischer Gesamteindruck bedeutet, dass hier keine Schönheitsreparaturen durchgeführt werden müssen. Der Satzteil „... Schönheitsreparaturen auf eigene Kosten fachgerecht durch“ meint, dass dem Mieter überlassen bleibt, ob er die Schönheitsreparaturen selbst durchführt oder durch einen Fachbetrieb durchführen lässt.

Man darf den Mieter nämlich auch nicht zwingen, Handwerker zu nehmen. Der Mieter hat das Recht die Schönheitsreparaturen erst einmal selbständig durchzuführen. Auf welche Art und Weise bleibt ihm überlassen. Natürlich können Sie bei dem sogenannten scheckigen Streichen, was auch einfach schlecht aussieht, dem Mieter noch einmal eine Nachfrist setzen. Wenn dies auch nichts nützt, können Sie die Ersatzvornahme tätigen und die Kosten beim Mieter wiederholen.

Letztendlich bleibt uns zu sagen: Bitte streichen sie vor allem nicht inmitten des Musterformularvertrages herum. Die Klauseln sind nach der aktuellen Rechtsprechung gehalten.

Wenn Sie Zusatzvereinbarungen treffen wollen, vereinbaren Sie diese sauber auf einem zusätzlichen Blatt als Anhang zum Mietvertrag.

Gerne stehen wir Ihnen dabei zur Seite und helfen Ihnen, Formulierungen zu führen, die nicht sofort angegriffen werden können.



HEIZKOSTEN- NOVELLE 2021

Das ändert sich für Vermieter, Eigentümer und Mieter:



Der Bundestag hat eine Novelle der Heizkostenverordnung beschlossen. Dadurch kommen insbesondere auf Vermieter, aber auch Mieter, einige Änderungen zu. Der Bundesrat hat der Novelle am 5. November 2021 zugestimmt, allerdings geknüpft an eine Bedingung.

Mit der Novelle der Heizkostenverordnung reagiert die Bundesregierung auf die novellierte EU-Energieeffizienzrichtlinie vom 11. Dezember 2018. Diese enthält „Verpflichtungen zur Fernablesbarkeit der messtechnischen Ausstattungen zur Verbrauchserfassung, zur unterjährigen Verbrauchsinformation und zu Abrechnungsinformationen“, wie es im Verordnungsentwurf der Bundesregierung über die Änderung der Heizkostenverordnung heißt.

In der Praxis kommen durch die Heizkostennovelle 2021 folgende Änderungen auf Vermieter, Eigentümer und Mieter zu.

Heizkostennovelle 2021: Das ändert sich für Vermieter und Eigentümer

Durch die Novellierung der Heizkostenverordnung hat der Gebäudeeigentümer, also der Vermieter oder Eigentümer in einer Wohnungseigentümergeinschaft, weitere Pflichten auferlegt bekommen. Wann sie in Kraft treten soll, ist aber noch nicht bekannt. Verletzt der Vermieter eine der neuen Pflichten, so kann der Mieter den auf sie entfallenden Kostenanteil um drei Prozent kürzen.

Fernablesbarkeit der Messgeräte

Der Gebäudeeigentümer ist durch die Novelle der Heizkostenverordnung verpflichtet, bis Ende 2026 dafür zu sorgen, dass alle Messgeräte fernablesbar sind. Als fernablesbar gelten Geräte, die mit Walk-by- beziehungsweise Drive-by-Technologie ausgestattet sind. Dank dieser Technologie genügt es, wenn die Ableser in die Nähe des Hauses kommen, um die Verbrauchsdaten auszulesen – ein Besuch in der Wohnung des Mieters wird dadurch hinfällig. Der Zentrale Immobilien Ausschuss (ZIA) begrüßt diesen Schritt, sieht allerdings Potenzial für Nachbesserung: „In Zeiten von Corona, Klimaschutz und Energieeffizienz ist niemandem mehr zu vermitteln, dass noch Autos herumfahren, um gegebenenfalls monat-



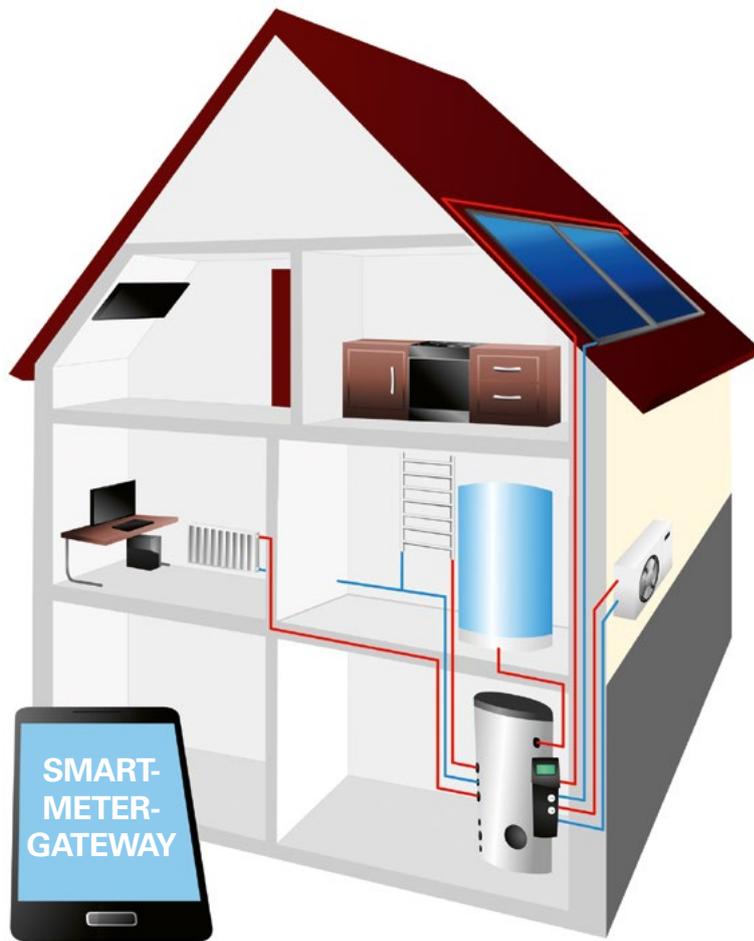
lich Daten abzuholen.“ Vielmehr solle „automatisiert per Fernzugriff abgelesen und übertragen“ werden.

Ausnahmen für das Nachrüsten beziehungsweise ersetzen der Messgeräte gibt es nur dann, wenn es dem Vermieter durch besondere Umstände nicht möglich ist, das Gerät zu wechseln oder der Aufwand dafür unangemessen hoch wäre. Wie solche Umstände aussehen müssen, ist aber noch nicht abschließend geklärt.

Interoperabilität der Messgeräte

Die Messgeräte müssen nicht nur fernablesbar sein, sondern auch mit den Systemen anderer Anbieter Daten und Informationen austauschen können – also interoperabel sein. Die Interoperabilität ist für Messgeräte verpflichtend, die frühestens ein Jahr nach Inkrafttreten der Heizkostennovelle 2021 eingebaut werden. Für alle anderen Messgeräte gilt wie bei der Fernablesbarkeit eine Frist bis Ende 2026.

Der Gebäudeeigentümer ist durch die Novelle der Heizkostenverordnung verpflichtet, bis Ende 2026 dafür zu sorgen, dass alle Messgeräte fernablesbar sind.



Die Fernablesbarkeit der Messgeräte bietet viele Vorteile sowohl für Mieter als auch Vermieter

Anbindung an Smart-Meter-Gateway

Gebäudeeigentümer, die die fernablesbaren Messgeräte ein Jahr oder später nach Inkrafttreten der Heizkostennovelle 2021 installieren, müssen dafür sorgen, dass diese an ein Smart-Meter-Gateway angebunden werden können. Für Hauseigentümer, die bereits fernablesbare Messgeräte installiert haben oder diese innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Heizkostennovelle installieren, gilt für die Anbindung an ein Smart-Meter-Gateway eine Übergangsfrist bis Ende 2031.

Das Smart-Meter-Gateway ist die zentrale Kommunikationseinheit des Messgeräts und muss die technologischen Standards des Messstellenbetriebsgesetzes erfüllen. Genau an dieser Stelle fordert Haus und Grund, „die Anforderung an fernablesbare Ausstattung zur Anbindung an ein Smart-meter-Gateway zu streichen und damit die Technologieoffenheit und wirtschaftliche Lösungen zu fördern.“

Monatliche Mitteilung ab 2022

Ebenfalls neu ist die Pflicht für Vermieter, in deren Immobilien bereits fernablesbare Messgeräte installiert sind, den Mietern ab 2022 monatlich Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen mitzuteilen. In der Mitteilung muss es auch neue zusätzliche Informationen für den Mieter geben, beispielsweise zum Brennstoffmix oder zu erhobenen Steuern.

Der Vermieter muss dem Mieter die Mitteilung so zugänglich machen, dass er nicht danach suchen muss. Das kann beispielsweise über einen Brief, aber auch auf elektronischen Weg durch eine E-Mail oder ein Webportal geschehen. Bei Webportalen muss der Vermieter den Mieter jedoch immer darauf hinweisen, dass eine neue Mitteilung vorhanden ist – sonst würde es nur als Zurverfügungstellen gewertet.

Heizkostennovelle 2021: Das ändert sich für Mieter

Die Änderungen, die in Folge der Novellierung der Heizkostenverordnung auf Vermieter zu kommen, betreffen teilweise auch Mieter: Zum einen muss der Vermieter zukünftig nicht mehr in die Wohnung des Mieters, um dessen Verbrauchsdaten abzulesen.

Zum anderen bekommen Mieter, die in einer Immobilie wohnen, in der bereits fernablesbare Messgeräte installiert sind, ab 2022 monatlich Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen per Brief, E-Mail oder ein Webportal bereitgestellt. „Die klare Information des Nutzers über Wärmeenergieverbrauch und den verbundenen CO₂-Emissionen kommt eine relevante Bedeutung zu. Die Sensibilisierung der Kunden mittels verbesserter Information über ihren tatsächlichen Verbrauch ist insoweit eine sinnvolle Maßnahme zur Reduzierung der CO₂-Emissionen, dass der tatsächliche Nutzen den Aufwand überwiegt“, heißt es in einer Stellungnahme des Zentralen Immobilien Ausschusses (ZIA) zur Heizkostennovelle 2021.

WÄRMEDÄMMUNG

NACHHALTIG EINSETZEN

Ein Blick auf die Ökobilanz

7ür die Wärmedämmung eines Gebäudes stehen am Markt unterschiedliche Materialien zur Verfügung. Die Wahl des Materials hängt dabei in erster Linie von der Einsatzart ab. So werden für die Dämmung der Außenwand andere Dämmstoffe eingesetzt als zum Beispiel für die Dämmung der obersten Geschossdecke oder der Kellerwand im Erdreich.

Darüber hinaus wird zunehmend Wert auf Nachhaltigkeit und Ressourcenschonung gelegt. Neben den herkömmlichen Dämmstoffen wie dem erdölbasierten Polystyrol oder der Mineralwolle gibt es ökologische Dämmstoffe aus nachwachsenden Rohstoffen wie beispielsweise Holzfaser, Zellulose oder Hanf.

Wer besonderen Wert auf nachhaltige Produkte legt, sollte sich die Ökobilanz anschauen. Diese bezieht den gesamten Kreislauf des Stoffes von der Herstellung bis zur Entsorgung ein.

Jeder Dämmstoff hat individuelle Dämmwirkung

Zunächst ist da der Energieeinsatz für die Herstellung. Dieser variiert je nach Material, fällt aber in der Regel geringer aus als die Energiemenge, die über die Einsatzzeit am Gebäude eingespart wird. Hier stehen Zellulose oder Hanf meist gut da.

Dann ist der Ressourceneinsatz zu beurteilen. Es stehen fossile, mineralische und nachwachsende Rohstoffe zur Verfügung. Auch Recyclingprodukte wie zum Beispiel EPS (expandiertes Polystyrol) auf fossiler Basis oder Schaumglas auf mineralischer Basis werden in zunehmender Auswahl entwickelt. Nachwachsende Rohstoffe schonen die Ressourcen hier deutlich.

Jeder Dämmstoff hat eine individuelle Dämmwirkung und erzielt somit unterschiedliche Energieeinsparungen im Laufe seines Einsatzes am Gebäude. Schwächer dämmende Stoffe können in dickeren Schichten eingesetzt werden, was dann aber wieder einen erhöhten Ressourceneinsatz zur Folge hat.

Durch den Transport der Materialien ent-

stehen weitere Treibhausgasemissionen. Die gängigen Materialien stammen aus dem europäischen Raum, sodass die Auswirkungen bei den Dämmstoffen vergleichbar sind.

Studie belegt hohes Verwertungspotenzial

Am Ende des Kreislaufes steht die Entsorgung oder Wiederverwertung des Dämmmaterials. Hier kommt es auf die Eignung des Materials selbst an, aber auch auf die Trennbarkeit von anderen Baustoffen. Die Verwertung hat großes Entwicklungspotenzial. Meist werden die Stoffe aktuell im Heizwerk verbrannt oder als Abfall entsorgt. Das Institut für Energie- und Umweltforschung Heidelberg (ifeu) hat 2019 eine Studie zur „Ganzheitlichen Bewertung von verschiedenen Dämmstoffalternativen“ veröffentlicht. Diese berücksichtigt auch den Status Quo im Vergleich zu einer optimierten stofflichen Verwertung und kommt zu einem überraschenden Ergebnis:

Würden die Dämmstoffe optimal verwertet, so würden beispielsweise EPS-Platten auf Platz zwei der Ökobilanzen landen. Insgesamt stellt die Studie das hohe Potenzial der Verwertung heraus, welches durch zukünftige Entwicklungen weiter erschlossen werden muss.

Anhand der aufgeführten Kategorien kann ein Stärken- oder Schwächenprofil erstellt werden. Je nachdem, welcher Aspekt dem Bauherren am wichtigsten ist, kann dieser seine Entscheidung treffen und das für ihn passende Material wählen.

KONTAKT

Ute Neumann-Hollatz
Energie-Beratungs-Zentrum
Hildesheim GmbH

Osterstraße 12a
31134 Hildesheim

Tel. 05121 281910
Info@ebz-hildesheim.de

www.ebz-hildesheim.de



Das Klimaschutz-Sofortprogramm stellt Hausbesitzern 2022 höhere Förderungen für klimafreundliche Modernisierungen in Aussicht. Wer sich jetzt mit dem Thema befasst, sollte dennoch nicht vorschnell handeln. Zum einen gibt es Zuschüsse, Kredite oder Steuerentlastungen und es muss im Einzelfall geprüft werden, welche Förderart am vorteilhaftesten ist. Zum anderen müssen auch bestimmte Vorgaben eingehalten werden. „Wer größere Arbeiten am Dach, an der Fassade oder an der Heizungsanlage plant, muss die Regelungen aus dem Gebäudeenergiegesetz im Blick haben“, sagt Erik Stange, Pressesprecher des Bauherren-Schutzbunds (BSB). Als Grundregel legt das Gesetz fest: Wer mehr als 10 Prozent der Außenwände, der Fenster, des Dachs oder der Decken erneuert oder energetisch saniert, muss die aktuell geltenden Wärmeschutzanforderungen erfüllen. Auch beim Austausch des Heizkessels ist ein energieeffizientes Modell auszuwählen. Ölheizungen dürfen nur noch bis 2026 verbaut werden, für nicht erneuerbare Energien laufen die Förderungen in naher Zukunft aus.



ENERGETISCHE MODERNISIERUNG MIT PLAN

Klimaschutz-Sofortprogramm verspricht höhere Förderungen und Steuerentlastungen.

Sanierungsplanung mit sachverständiger Hilfe

Viele Hauseigentümer finden sich im Dschungel aus gesetzlichen Regelungen und Fördermöglichkeiten nicht leicht zurecht, hat Verbraucherschützer Stange beobachtet. Er rät daher, Modernisierungen bereits von der Planungsphase an von einem Sachverständigen, zum Beispiel einem unabhängigen BSB-Bauherrenberater, begleiten zu lassen. Unter www.bsb-ev.de gibt es dazu weitere aktuelle Infos und Ad-

ressen in ganz Deutschland. Im Rahmen eines Modernisierungs-Checks kann der Bausachverständige zunächst das Haus genau unter die Lupe nehmen und feststellen, wo Modernisierungsbedarf besteht. Auf dieser Basis kann eine Planung erfolgen. Wenn der Hauseigentümer nicht alle sinnvollen und wünschenswerten Maßnahmen auf einmal finanzieren kann oder will, kann der Berater Prioritäten und einen stufenweisen Sanierungsplan vorschlagen. Auch bei der Auswahl der passenden Förderungen oder dem Vergleich von Handwerkerangeboten bekommen die Eigentümer Hilfe und Rat.

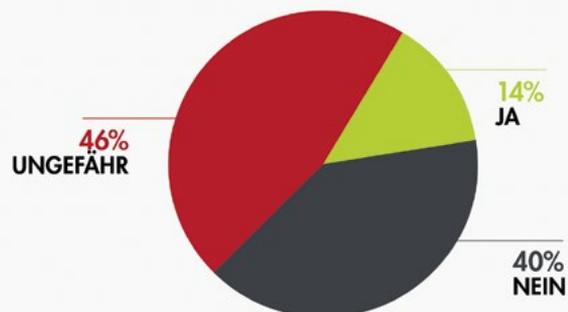


Mit Qualitätskontrolle Modernisierungsziele absichern

Der Bauherrenberater kann die Hausbesitzer auch während der Modernisierungsphase begleiten. Denn ähnlich wie im Neubau lassen sich durch regelmäßige Kontrollen Baufehler und Mängel vermeiden oder rechtzeitig erkennen und beheben. Damit lässt sich zum einen die Qualität der Arbeiten absichern. Zum anderen ist eine fach- und sachgerechte Ausführung auch eine wichtige Voraussetzung, um die Fördervorgaben einzuhalten. So bekommt der Modernisierer mehr Sicherheit, dass er seine energetischen Ziele sicher erreicht und die Förderungen gewährt werden.

Text djd Fotos djd/ Bauherren Schutzbund e.V.

WISSEN SIE WIE VIEL ENERGIE IHR HAUS VERBRAUCHT?



Quelle: forsa-Umfrage im Auftrag des Bauherren-Schutzbund e.V. unter 1.000 Eigenheimbesitzer:innen und Mieter:innen mit dem Wunsch nach einem Eigenheim, Herbst 2021.

Natrium Chlorid

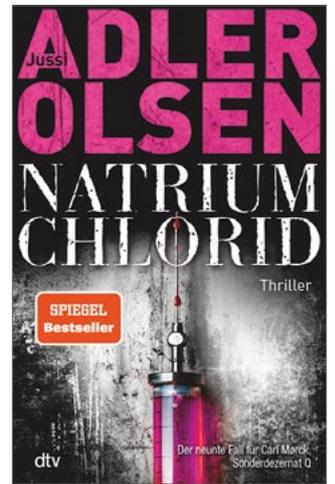
ADLER OLSEN

- DTV
- erschienen am 17. November
- 528 Seiten



Er mordet seit 30 Jahren. Niemand konnte ihn stoppen. Bis jetzt. Der neue Fall für das Sonderdezernat Q

An ihrem 60. Geburtstag begeht eine Frau Selbstmord. Ihr Tod führt zur Wiederaufnahme eines ungeklärten Falls aus dem Jahr 1988, der Marcus Jacobson mit seinem besten Ermittler Carl Mørck zusammengeführt hat. Carl, Assad, Rose und Gordon ahnen nicht, dass der Fall das Sonderdezernat Q an die Grenzen bringt: Seit drei Jahrzehnten fallen Menschen einem gerissenen Killer zum Opfer, der tötet, ohne dass ihm ein Mord nachgewiesen werden kann. Er wählt Opfer und Todeszeitpunkt mit Bedacht und Präzision. Dreißig Jahre lang konnte niemand ihn stoppen. Und während die Corona-Maßnahmen die Ermittlungsarbeiten zusätzlich erschweren, bewegt der alte Fall sich auf Carl zu wie eine Giftschlange, die Witterung mit ihrer Beute aufgenommen hat...



Das Talent

JOHN GRAHAM

- Heyne
- erschienen am 5. November
- 397 Seiten

Das 17-jährige Basketballtalent Samuel Sooleyman stammt aus dem Südsudan, einem vom Bürgerkrieg zerrissenen Land. Eines Tages erhält er die Chance seines Lebens: Mit einem nationalen Jugendteam darf er in die USA reisen und an einem Showturnier teilnehmen. Talentscouts werden auf ihn aufmerksam, doch dann erhält er schreckliche Nachrichten von daheim: Sein Dorf wurde überfallen, seine Familie ist auf der Flucht. Nur wenn er den Erfolg in Amerika erzwingt, kann er sie retten.



Beseitige dein mentales Chaos

DR. CAROLINE LEAF

- Grace today Verlag
- erschienen am 2. November
- 375 Seiten

Zähme deine wildgewordenen Gedanken! Toxische Gedanken, Depressionen oder Ängste ergeben ein mentales Durcheinander, das durch unsere chaotischen Lebensumstände häufig noch verschlimmert wird. Wenn wir nicht lernen, wie wir unser Gedankenleben steuern können, bleibt das Chaos ewig bestehen. Gestützt auf klinische Forschungen und veranschaulicht durch überzeugende Fallstudien, bietet Dr. Caroline Leaf einen wissenschaftlich erprobten Fünf-Schritte-Plan: den Neurozyklus. Mit seiner Hilfe kannst du die Ursachen von Angst, Depression und quälenden Gedanken in deinem Leben finden und sie beseitigen. Deine geistige und körperliche Gesundheit kann sich dadurch deutlich verbessern. Innerhalb von nur dreiundsechzig Tagen bekommst du so dein mentales Chaos in den Griff und bist damit auf dem Weg zu Wohlbe-finden, innerer Ruhe und Zufriedenheit.



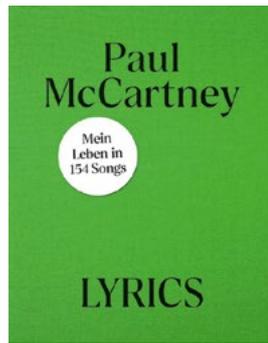
Lyrics (dt. Fassung)

PAUL MCCARTNEY

- Beck
- erschienen am 2. Nov.
- 912 Seiten

Paul McCartney – ein Leben in 154 Songs, angereichert mit persönlichen Texten, Geschichten, privaten Fotos und Notizen

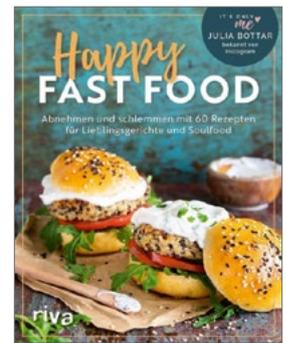
In diesem außergewöhnlichen Buch betrachtet Paul McCartney sein Leben und sein Werk im Prisma von 154 eigenen Songs. In alphabetischer Reihenfolge angeordnet, bilden diese Songs von den frühesten musikalischen Gehversuchen über Klassiker der Popgeschichte wie „Hey Jude“, „Yesterday“ oder „Let it Be“ bis hin zu jüngsten Kompositionen ein autobiografisches Kaleidoskop, in dem McCartney die Entstehungsgeschichten seiner Songs schildert, Menschen und Orte, die ihn beeinflusst haben, und was er heute über seine Lieder denkt. Auf diese Weise – ein Leben in Songs – ist ein vollkommen einzigartiges Musiker-Memoir entstanden, das Paul McCartneys Stimme und Persönlichkeit auf jeder Seite spürbar werden lässt. Bislang unbekannte Schätze aus McCartneys Privatarchiv – Skizzen, Briefe und vor allem Fotografien – machen „Lyrics“ auch optisch zu einem einmaligen Dokument über einen der erfolgreichsten Musiker des 20. Jahrhunderts.



Happy Fast Food

JULIA BOTTAR

- Riva Verlag
- erschienen am 16. Nov.
- 160 Seiten



Abnehmen und trotzdem schlemmen? Wie das geht, zeigt dir die erfolgreiche Bloggerin Julia von @itsonlyme.julia! Sie verwandelt nicht nur Hauptspeisen wie Crispy Chicken Salad, Pasta Bolognese und Gyrosteller in kalorienarme und gesunde Varianten, sondern auch Basics wie Toastbrot oder Ketchup und Snacks wie zum Beispiel Mozzarella-Sticks oder Chili-Cheese-Nachos. Aber auch Desserts und leckere Getränke müssen bei einer Ernährungsumstellung nicht fehlen: Pancakes, Waffeln, Cookie Dough, Eis-Shakes und Churros versüßen dir den Tag! Julias ganz persönliche Tipps zum Abnehmen motivieren dich zusätzlich, dein Wunschgewicht nicht nur zu erreichen, sondern auch zu halten, ohne auf etwas zu verzichten.

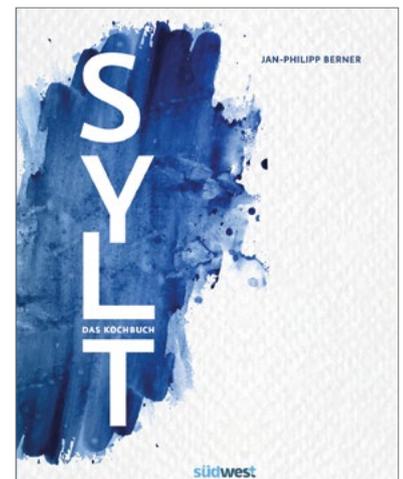
Sylt – Das Kochbuch

JAN-PHILIPP BERNER

- Süd-West Verlag
- erschienen am 15. November
- 432 Seiten

Den Geschmack der Insel entdecken

Sehnsuchtsort Sylt – hier hat sich der junge Sternekoch Jan-Philipp Berner nach seiner Reise um die halbe Welt niedergelassen, um als Chefkoch des Söl'ring Hof seine Gäste immer wieder auf's Neue zu begeistern und zu überraschen. Basierend auf seinen Erfahrungen in verschiedensten Spitzenrestaurants und seiner eigenen kulinarischen Kreativität sowie den regionalen Sylter-Produkten der Saison lädt er in seinem Buch Kochkünstler zuhause erstmals ein, sich mit seinen Rezepten und Anleitungen den Zauber der nordfriesischen Trauminsel selbst auf den Tisch zu holen. Das Buch besticht durch hochklassige Fotografie, aufwändige Gestaltung und hochwertige Ausstattung.



TREFFPUNKT

KÜCHE

Wohn- und Kochbereich verschmelzen zum Mittelpunkt des Hauses.

Die Treffen mit guten Freunden und Bekannten haben wir lange schmerzlich vermisst. Doch der Rückzug in die eigenen vier Wände hat den Blick dafür geschärft, was zu Hause noch besser gemacht werden kann. Zum Beispiel hat die Küche gute Chancen, zum gesellschaftlichen Mittelpunkt der Wohnung zu avancieren, sobald sich wieder Menschen aus verschiedenen Haushalten unbesorgt treffen können. Das Wohnkonzept der meisten modernen Häuser kommt dieser Art von Geselligkeit entgegen, denn Küchen, die sich zum Wohnraum hin öffnen, sind hier fast die Regel.

Offene Küchen passend zum Wohnstil einrichten

Offen gestaltete Kochbereiche stellen besondere Anforderungen an ihre Ausstattung. Ein wirksamer Dunstabzug ist Pflicht, damit sich Küchengerüche nicht im Wohnraum ausbreiten. Ob man gemütlichen Landhausstil, coole Loft-Atmosphäre mit Industrial-Touch oder klassische Klarheit bevorzugt – die Küche muss zum Einrichtungsstil des Wohnbereichs passen. Das Gleiche gilt für die Gestaltung des Bodens. Optisch hochwertig sind moderne Feinsteinzeug-Bodenfliesen, die auch im Wohn- und Essbereich eine gute Figur machen. Dabei verbindet der robuste und pflegeleichte

Die ästhetischen und funktionalen Vorzüge keramischer Fliesen bewähren sich in Küche und Esszimmer sowohl an der Wand als auch am Boden.



Klassiker die Räume optisch und funktional zu einer Einheit. Fliesenserien gibt es heute in Designlinien passend für jeden Wohnstil. Betonlook für den urban-coolen Loftstil, zeitlose Naturstein- oder Marmoroptiken für das klassisch-mondäne Interieur oder vielfältige, authentisch gemaserte Holzdekore lassen sich stimmig in verschiedenste Einrichtungskonzepte integrieren.

Auf www.deutsche-fliese.de gibt es unter „Wohnwelten“ mehr Infos und Gestaltungsanregungen. Auch die Wandflächen hinter der Arbeitsfläche, der Spüle oder dem Herd lassen sich passend zum Boden mit Wandfliesen verkleiden.

Langfristig wirtschaftlich: ein zeitlos hochwertiger, robuster Küchenboden

Egal für welche Fliesenformate und -designs man sich entscheidet, die praktischen Vorzüge in der Küche bietet jede keramische Oberfläche. Denn Fliesen gelten nicht umsonst als langlebige und pflegeleichte Beläge, die keinen Schmutz annehmen und sich einfach sauberwischen lassen, wenn beim Kochen oder Servieren ein kleines Malheur passiert. Dabei bleibt Keramik ohne Beschichtungen, Pflegeprozeduren oder Renovierungen über Jahrzehnte schön. Bei durchschnittlichen Einbauküchen geht man von einer Nutzungsdauer bis zu 25 Jahren aus, wobei Premium-Küchen sich teils deutlich länger nutzen lassen. Bei vielen günstigen Bodenbelägen liegen die prognostizierten Nutzungszeiten niedriger. Der Austausch des Bodens in einer installierten Küche ist aber mit hohem Aufwand verbunden. So sind Fliesen längerfristig eine werterhaltende und finanziell lohnende Entscheidung.

*In zeitlosem Design
und lebendigen Verle-
gemustern verwandeln
Feinsteinzeug-Fliesen
Bodenflächen im ganzen
Haus zum Hingucker.*



ESPRESSO- BISCOTTI

Zutaten für circa 40 Stück

200 g Mehl

50 g Mandelmehl

1 TL Backpulver

175 g brauner Zucker

1 Prise Salz

30 g Kokosöl

2 Eier

1 EL Vanilleextrakt

2 EL stark gebrühter Espresso

100 g ganze blanchierte Mandeln

optional: geschmolzene Bitterschokolade

Zubereitung

Mehl, Mandelmehl, Backpulver, Zucker und Salz in einer Rührschüssel vermengen. Kokosöl, Eier, Vanilleextrakt und den etwas abgekühlten Espresso dazu geben und zu einem glattem Teig verkneten. Arbeitsplatte mit etwas Mehl bedecken. Teig mit den Händen durchkneten. Die Mandeln dazugeben und vermengen. Das Ganze zu einer Teighugel formen und mit Frischhaltefolie bedeckt etwa eine halbe Stunde lang im Kühlschrank lagern. Den Backofen auf 180 Grad Ober- und Unterhitze vorheizen. Ein Backblech mit Backpapier auskleiden. Den Teig halbieren. Aus jeder Teighälfte einen etwa 5 cm breiten, langen Laib formen, an der Oberseite etwas flach drücken. Die beiden Teigstränge auf dem Backblech nebeneinander platzieren und auf mittlerer Ebene circa 25 Minuten lang backen. Die Biscotti etwa 10 Minuten lang abkühlen, mit einem scharfen Messer vorsichtig etwa 1 bis 1,5 cm dicke Scheiben schneiden und erneut mit der Schnittseite nach oben für 8 bis 10 Minuten backen. Die Biscotti aus dem Ofen holen, abkühlen lassen und luftdicht lagern. Für den Schokoguss die Schokolade schmelzen, die Biscotti hineindippen und auf einem Backpapier trocknen lassen.

**Unser
Rezept-
Tipp**



RANGEZOOMT

Hildesheim unter der Lupe



Ausgabe 5/2021



Kennen Sie Hildesheim? Woher stammt die oben abgebildete Aufnahme?

In Ausgabe 5/2021 haben wir die Skulptur des Wortes auf der Nordseite des Andreasplatzes gesucht, die der Stadt vom Initiativkreis Bürgergeschenk Hildesheim 1200 zum 1200-jährigen Stadtjubiläum am 70. Jahrestag des verheerenden Luftangriffs vom 22. März 1945 übergeben wurde. Auf der Skulptur sind Worte aus dem Prolog des Johannes-Evangeliums zu lesen.

MITMACHEN
& GEWINNEN!

Welches Objekt zeigen wir in dieser Ausgabe?

Haben Sie eine Ahnung, wo sich die oben abgebildete Fassade befindet? Wenn Sie die Antwort kennen, senden Sie uns Ihren Tipp per E-Mail mit dem Betreff „Rätsel 6/2021“ bis zum 31. Januar 2022 unter Angabe Ihrer Anschrift an info@hug-hildesheim.de. Unter allen Einsendungen verlosen wir 3x das Hörbuch „Pumuckl – Weihnachtsgeschichten“, in dem Meister Eder und sein Pumuckl Schneemänner, Christbäume, Lebkuchen und mehr entdecken.



Haus- und Grundeigentümergebiet 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





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

Wir empfehlen: 1x jährlich eine Dachwartung



GENATH Fon: 05064-8313
DACH+WAND Fax: 05064-8309
Mobil: 0173-2787005
Dachdeckermeisterbetrieb
Solartechnik
www.genath.de

SUN-TEC group
Mühlenweg 2b
31162 Heinde



Wir wünschen allen Kunden, Geschäftspartnern und Freunden - trotz aller Umstände - eine frohe Weihnachtszeit und für das Jahr 2022 Gesundheit, Zuversicht und viel Gutes.

102 Jahre



hegewald
holzdesign

Weihnachten 2021
Broyhansweg 26 | 31199 Diekholzen | Fon 0 51 21 / 69 62 90

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 Ihrem Unternehmen: **05121 930930**



Wir helfen Ihnen...



Foto BBillionPhotos.com - Fotolia.com

Bei uns sind sie in guten Händen!



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

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

E-Mail: info@hug-hildesheim.de | Internet: www.hug-hildesheim.de

Osterstraße 34 | 31134 Hildesheim