



# meine Immobilie

www.hug-verein.de

Haus- und Grundeigentümerverein Hildesheim und Umgebung e.V.

Eine Publikation von Hildesheim & Garten.



SCHADENSBEISPIELE



LEERSTAND



## Liebe Mitglieder,

mittlerweile ist das erste Drittel des Jahres auch wieder fast herum.

Es haben sich einige Dinge getan. Der Schwerpunkt der Aufmerksamkeit liegt in der ersten Jahreshälfte ganz klar auf den Entwicklungen bei der Stadt Hildesheim und dem Leerstand. Wie vielleicht einige von Ihnen bereits erfahren haben, gab es in Hildesheim die Aktivität einer Leerstands-Gruppe, die den Leerstand angeprangert hat.

Wir haben diese Initiative aufgegriffen und eine entsprechende Leerstands-Podiumsdiskussion ins Leben gerufen. Zu Gast waren der Mieterverein, die Stadt Hildesheim sowie auch eine Vertreterin der Leerstandgruppe. Auf den Bericht hierüber möchten wir insbesondere verweisen.

Es gab viele Stimmen von entrüsteten Vermietern. Das eigentliche Problem des mehrmonatigen Leerstandes konnte in dem Sinne zwar nicht ganz eruiert werden. Jedoch sind der Stadt Hildesheim einmal die Probleme vorgeführt worden, mit denen Vermieter sehr oft konfrontiert werden. Es wird nach wie vor der weitere Kontakt der verschiedenen Beteiligten bestehen bleiben, um weitere Lösungsansätze zu finden.

Hinsichtlich unserer Jahreshauptversammlung möchten wir zu dieser am **17. Juni 2024, 18 Uhr wieder im Hotel Osterberg, Linnenkamp 4, 31137 Hildesheim** herzlich einladen.

Die Tagesordnung ist der Zeitschrift wieder beigelegt. Wir werden auch noch mal per E-Mail an unsere Versammlung erinnern.

Nach wie vor beschäftigt das Thema Energie die Gemüter. Wir haben hierzu einen Beitrag über Balkonkraftwerke in dieser Zeitschrift abgedruckt.

Wir möchten insbesondere auch nochmal auf unseren erbrechtlichen Vortrag hinweisen. Am 25.04.2024 wird es einen Vortrag im Puls Veranstaltungszentrum am Angoulemeplatz 1 in Hildesheim geben: Was wird aus meinem Erbe, zehn vermeidbare Fehler beim Vererben. Dankenswerterweise ist die Kanzlei Seppelt & Müller, dort Rechtsanwalt und Notar Benedikt Engelke, bereit, das Wissen mit uns zu teilen. Einlass ab 17:30 Uhr, Beginn 18 Uhr.

Wir wünschen allen Mitgliedern einen schönen Frühlingsbeginn mit stabilen Mietverhältnissen und ruhigen Mietern.

Wir freuen uns auf ein weiteres Jahr mit Ihnen.

Mit freundlichen Grüßen,

**Sebastian Graue**  
Geschäftsstellenleiter

**Thomas Leipner**  
Vorstandsvorsitzender

**Andreas Berkemeier**  
1. Stellvertreter des Vorstandes

**Katharina Egert**  
2. Stellvertreterin des Vorstandes

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

# TERMINE ZUM VORMERKEN

Geplant ist im Übrigen wieder ein **Spargelessen**, wir werden die entsprechenden Emails versenden. Dazu werden wir vor der Sommerpause des Stammtisches einen Vortrag zum korrekten Ausfüllen eines Mietvertrages veranstalten. Den genauen Termin teilen wir Ihnen selbstverständlich noch mit.

## Termine 2. Quartal 2024 auf einen Blick

- |  |  |
|--|--|
| <p><b>1</b> <b>Unser Stammtisch!</b><br/>Regelmäßig. Immer aktuell.<br/>Miteinander reden und lernen!</p>                        | <p><b>Jeden ersten Donnerstag im Monat um 19 Uhr</b><br/>VfV Restaurant „Zum Sportpark“ An der<br/>Pottkuhle 1, 31139 Hildesheim</p> |
| <p><b>2</b> Vortrag im Puls Kulturzentrum<br/>Was wird aus meinem Erbe –<br/>Zehn Fehler beim Vererben</p>                       | <p>Donnerstag, 25. April 2024 um 18 Uhr</p>  |
| <p><b>3</b> <b>Vortrag: Wie fülle ich einen</b><br/><b>Mietvertrag richtig aus?</b><br/><b>Fragen, Probleme und Irrtümer</b></p> | <p><b>Donnerstag, 16. Mai 2024</b><br/><b>Einlass ab 17 Uhr, PULS Hildesheim</b></p>   |
| <p><b>4</b> Mitgliederversammlung<br/>im Hotel Osterberg</p>   | <p>Montag, 17. Juni 2024</p>   |



# GEMEINSAM FÜR NACHHALTIGE ENTWICKLUNG

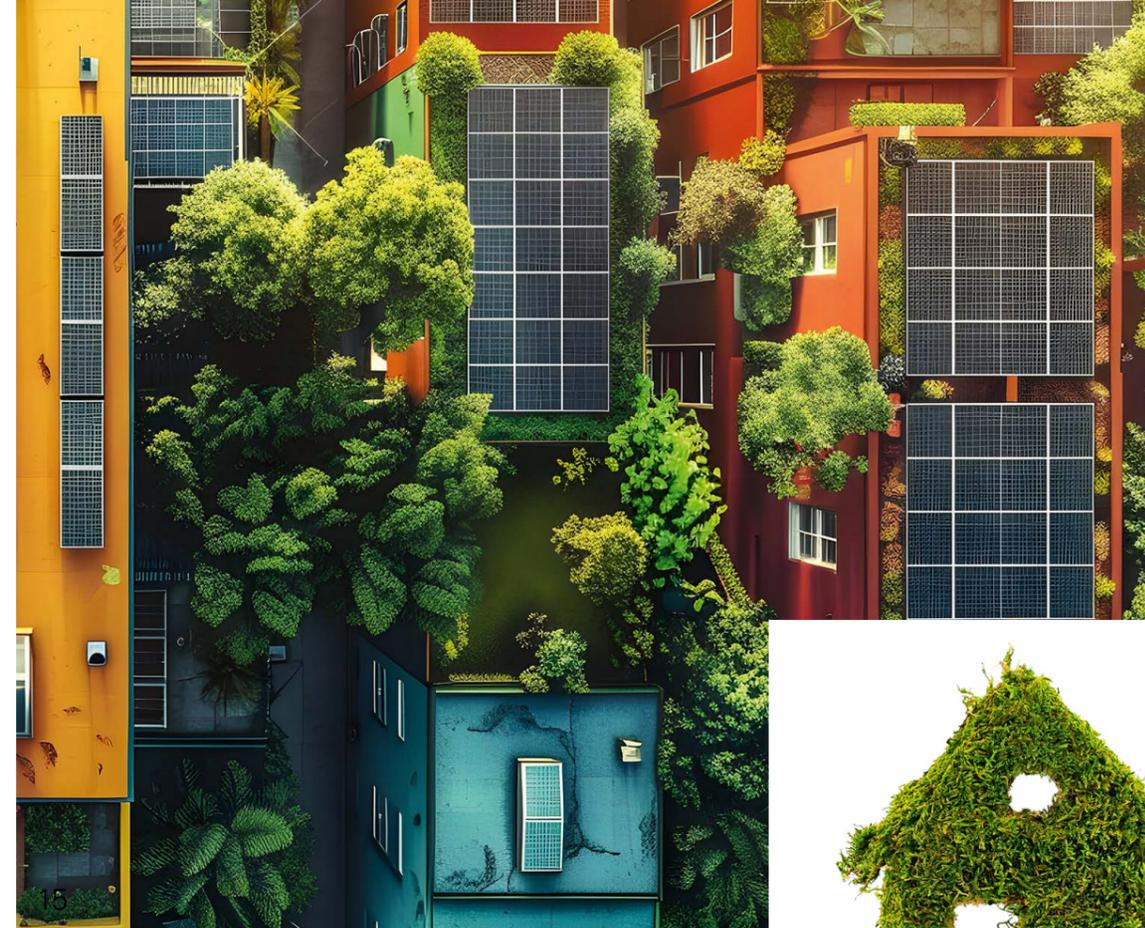
Die SOS-Kinderdörfer weltweit sind Partner für wirkungsvollen sozialen Wandel.



**SOS**  
**KINDERDÖRFER**  
WELTWEIT

[sos-kinderdoerfer.de/csr](https://sos-kinderdoerfer.de/csr)

INHALT



Fotos: Meita, Jenny Strum-stock.adobe.com



6	Podiumsdiskussion: Leerstand vermeiden	12	Tagesordnung Mitgliederversammlung 2024
8	Mieterstrom durch Sonnenenergie	13	Schadenbeispiele
10	Kommunales Initiativförderprogramm		<b>ÜBRIGENS</b>
11	ZIZ – Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren	14	Verleihung des Zivilcourage Preises Hilfe bei Vertrags- und Abrechnungs- erstellungen
		15	Mietraum und Unterbringung von Flüchtlingen

**Herausgeber**  
Haus- und Grundeigentümergebiet  
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](http://www.hug-hildesheim.de)  
E-Mail: [info@hug-hildesheim.de](mailto: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](http://www.oeding-magazin.de)

**Gestaltung**  
Ivonne Jeetze  
Lars Wilhelm

**Titelfotos**  
Kristin Gründer, Friedberg,  
Trueffelpix-stock.adobe.com

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

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

oeding magazin GmbH  
E-Mail: [redaktion@oeding.de](mailto:redaktion@oeding.de)

**Vertrieb und Kundenberatung**  
Haus- und Grundeigentümergebiet  
Hildesheim und Umgebung e.V.  
Osterstr. 34  
31134 Hildesheim  
Telefon: (05121) 13 79-11  
Fax: (05121) 13 79-35  
[www.hug-hildesheim.de](http://www.hug-hildesheim.de)  
E-Mail: [info@hug-hildesheim.de](mailto:info@hug-hildesheim.de)

**Redaktionsschluss**  
ist jeweils der Erste eines Monats.  
Keine Haftung für unverlangt eingesand-  
te Fotos, Manuskripte usw. Bezugspreis ist  
im Mitgliedsbeitrag enthalten.  
Der Rechtsweg ist bei Verlosungen/  
Preisausschreiben grundsätzlich

ausgeschlossen. Nachdruck und Ver-  
vielfältigung aller Beiträge, auch aus-  
zugsweise, nur nach schriftlicher  
Genehmigung der Rechteinhaber/in;  
das gilt insbesondere für gestaltete An-  
zeigen.

**meine Immobilie** informiert in drei  
Monatsausgaben umfassend und kom-  
petent über alle Bereiche der Haus- und  
Wohnungswirtschaft. Schwerpunkte  
sind neben Aktuellem aus der Woh-  
nungspolitik Finanzen, Recht und Steu-  
ern, die Themen „Renovierung“ und  
„Modernisierung“ sowie Dienstlei-  
stungen rund ums Haus.

IMPRESSUM

# PODIUMSDISKUSSION: LEERSTAND VERMEIDEN

Die Podiumsdiskussion „Leerstand, zukünftiges vermieten und Hildesheim bewahren“.

**D**er Haus- und Grundeigentümergeverein hat am Abend des 07.03.2024 zur Podiumsdiskussion geladen. Gäste für die Diskussion waren Frau Elke Onken vom Leerstands-Team, Frau Miriam Eckert von der Stadt Hildesheim sowie Herr Volker Spieth vom Mieterverein Hildesheim.

Wir bedanken uns vorab, dass doch sehr viele unserer Mitglieder der Einladung gefolgt sind. Es hätten natürlich weit aus mehr sein können, jedoch ist der Platz im PULS am Angoulêmeplatz auch etwas beschränkt.

Erwartungsgemäß gab es nicht nur Stimmen zum Leerstand von über sechs Monaten, sondern auch generell ein paar Stimmen zum Frust, den Vermieter erleben müssen, wenn sie vermieten.

Allgemein als problematisch hat sich herauskristallisiert, wenn Mieter beim Job Center das Geld für die Miete beziehen. Oft, so haben die Erfahrungsberichte der Vermieter gezeigt, ist es so, dass die Miete einfach von den Mietern einbehalten wird, oder dass ein Direktabtretungsanspruch, zu dem der Mieter eingewilligt hatte, widerrufen wird und der Vermieter erst einmal wieder keine Miete bezieht.

Dauerbrenner war auch, wenn die Wohnung nach Ende der Mietzeit „saumäßig“ hinterlassen wird. Durchgängig war der Ärger darüber groß, wenn Mieter die Wohnung nicht beseren zurückgeben, sondern eventuell beschädigt oder teilweise zerstört. Die Schimmelproblematik verursachte auch allgegenwärtiges Raunen, da dieses Problem in letzter Zeit immer öfter auftaucht. Zustimmung haben die sich die Mitglieder auch hinsichtlich der fehlenden Kommunikationsbereitschaft geäußert.

Wenn die Mieter einfach auf sie zukämen, ohne großartigen Schriftverkehr oder WhatsApp Benachrichtigungen, würde sich dies als viel leichter gestalten. Insgesamt zeigten sich unserer Mitglieder als Vermieter stets zuerst immer kompromiss- bzw. sehr gern redbereit.

Als wirkliche Gründe für den Leerstand konnten, glücklicherweise, bei den Anwesenden, nicht die genannten Ursachen benannt werden. Keines der anwesenden Mitglieder hatte einen Leerstand von mehr als sechs Monaten zu verzeichnen, da sie trotz aller Widrigkeiten weiterhin vermieten.

Dies erfolgt natürlich auch aus dem Grund, da manche Raten mit der Miete finanzieren müssen, wenn sie eine Immobilie neu erworben und hergerichtet haben, um sie zu vermieten. Vereinzelt gab es Gründe in Hinsicht von Pflegebedürftigkeit. So wurde zum Beispiel eine Wohnung leer gelassen, damit dort eine eventuelle Pflegekraft für die betreute Person aus der Verwandtschaft zügig einziehen kann.

Als einen Grund für längerfristigen Leerstand über sechs Monate, so konnte auch Volker Spieth bestätigen, war unter anderem, dass Erbgemeinschaften zerstritten sind und so ein Fortkommen im Rahmen des Aussuchens von Mietern und des Mietvertragsschlusses aufgrund des Familienstreites nicht möglich ist.

Es hat sich auch herauskristallisiert, dass es sich wohl bei den Leerstandsobjekten um Steuerobjekte handelt. Hier sind es Eigentümer, denen der Leerstand hinsichtlich benötigten Wohnraumes egal ist, weil sie auf eine bessere Marktlage hoffen oder einfach das Objekt als reines Betongold sehen, nicht in Vermietung investieren, sondern nur Schlupflöcher ausnutzen.

Frau Eckert von der Stadt wies noch einmal auf die Förderrichtlinie hin, die zur Aktivierung des Wohnraumleerstandes zu Schaffung von preiswertem Wohnraum geschaffen worden ist. Den entsprechenden Artikel haben wir

auch kurz in unserer Zeitschrift zusammengefasst. Hier lohnt sich einmal ein genaueres Hinschauen, falls auch Sie von längerem Leerstand betroffen sind und das Objekt ggf. sanierungsbedürftig ist.

Generell konnte, so sind wir der Meinung, Frau Onken von der Leerstands-Gruppe, einige Vermieter ein wenig aufwecken. Frau Onken wies zu Recht daraufhin, dass man eine Immobilie auch pflegen muss, damit man sich auch selbst darin als Mieter aufhalten wollen würde, damit es an vernünftige Mieter weitergegeben werden kann. Dabei muss man wissen, Frau Onken ist selbst Vermieterin und weiß so, wovon sie spricht.

Grundsätzlich gab es einige Tipps hinsichtlich der Vermietung. So kann man als Bedingung für den Vertragsschluss machen, dass der Mieter eine eigene Haftpflichtversicherung abschließt und diese dann auch in Anspruch nimmt und am Laufen hält, falls es zu Beschädigungen kommt.

Insgesamt konnte auch als Faktor, der für den Leerstand von den anwesenden Mitgliedern angenommen wurde, gesehen werden, dass einige Straßen ziemlich unattraktiv geworden sind. So sind die Baustellen beispielsweise auf dem Moritzberg dafür verantwortlich, dass oft Mieter die Bereitschaft zum Mietvertragsschluss verneinen, da sie kein Auto in der Nähe parken können. Generell wurden Parkplätze in der Stadt angesprochen, die Mangelware sind. Alternativ hatten Mitglieder auch an Frau Eckert weitergegeben, dass die Stadt ein wenig mehr für Fahrradunterstellplätze tun könnte.

Insgesamt ist noch einmal klargestellt worden, dass ein Gesprächsbedarf mit Ortsräten und diese Rücksprache auch explizit gewünscht ist. So waren sich die Mitglieder einig, dass man hier noch einmal verstärkt als Mitglieder vom Haus- und Grundeigentümergeverein zu einer Arbeitsgruppe zusammentreten sollte.

So sind Frau Onken, Frau Eckert bzw. die Stadt Hildesheim, Herr Spieth und auch Herr Graue entschlossen, die Zusammenarbeit über längeren Zeitraum hin fortzusetzen.

Auffällig ist beispielsweise auch das junge Familien so gut wie überhaupt nicht in die Innenstadt ziehen wollen. Hinzu kommt, trotzdem wir natürlich auch eine Studentenstadt sind, dieser Wohnraum nicht an Studenten vermietet wird oder diese ggf. überhaupt kein Interesse an dem Wohnraum haben. Das mag zu einen am Preis liegen, jedoch kann man natürlich aus unserer Sicht nicht nur den Vermietern die Schuld geben, die in unserem Verein jedenfalls bekanntermaßen fair vermieten.

So die Immobilie frisch renoviert ist, lässt sich natürlich ein höherer Mietpreis vertreten. Im Übrigen bleiben unsere Mitglieder bei humanen Mietpreisen. So musste ein Mitglied auch feststellen, dass er eine Wohnung in der Innenstadt besitzt und trotz einem dem Mietspiegel durchaus entsprechenden Mietzins sehr große Schwierigkeiten hatte überhaupt Mieter zu finden.

Dies alles spiegelt natürlich die momentan akut gewordenen Schwierigkeiten wider. Festzuhalten durch uns bleibt aber auch jedenfalls, dass nicht nur Immobilien leer stehen, weil ortsfremde Investoren diese einfach als Betongold nutzen. Man kann natürlich nicht ganz einfach abtun, dass die dargestellten bekannten Probleme, wie Schimmel, Lärmbelästigung, unbehobene Schäden bei Auszug und grundloses Verweigern des Zutritts, auch Gründe darstellen, die einem Vermieter bzw. eine Vermieterin vorerst die Lust zum Vermieten nehmen.

Wir können nur dazu sagen, dass Sie sich natürlich weiterhin trauen sollen zu vermieten. Sie müssen Ihr Objekt nun mal als Wirtschaftsobjekt in diesem Sinne sehen. Dazu soll es ja auch dienen. Jedoch, und auf diese Aussage erfolgte auch an der Veranstaltung zustimmendes Nicken, trägt man schlicht und ergreifend ein Unternehmerrisiko.

Bei Schwierigkeiten mit Mietern hilft natürlich der erste Kontakt selbst dadurch, dass man auf die Mieter zugeht. Bei allem anderen muss man, und das können wir nicht oft genug sagen, am Ball bleiben. Abmahnungen müssen schriftlich geschrieben werden. Sie müssen sich stets die anfängliche Mühe machen und so Ihre Vertragspartei darauf hinzuweisen, den Vertrag einzuzuhalten. So können Sie auch an sich sicher eine Basis schaffen, die eventuell auch eine wirksame Kündigung und erfolgreiche Räumung, so belastend dies auch für alle Parteien ist, ermöglichen.

Wir helfen Ihnen gern und stehen Ihnen zur Verfügung. Davon abgesehen, ist hoffentlich ein Stein mehr ins Rollen gekommen, der eine Lösungslavine in Rollen bringt.



# MIETERSTROM DURCH SONNENENERGIE

Welche Regelungen gibt es, wenn Mieter ihren Strom selbst bezahlen?

Unter dem Mieterstrom versteht man Strom aus den Photovoltaikanlagen, die beispielsweise auf dem Mietgebäude angebracht sind. Lieferung und Verbrauch müssen innerhalb dieses Gebäudes oder in Wohngebäuden in demselben Quartier, in dem auch dieses Gebäude liegt, erfolgen.

Generell wird der Begriff des Mieterstroms in § 21 Abs. 3 des Gesetzes für den Ausbau erneuerbarer Energien (Erneuerbarer Energie Gesetz – EEG 2023) legal definiert. Dadurch, dass Netze nicht Anspruch genommen werden müssen, ist für Mieterstrom auch die EEG-Umlage nicht zu leisten. Diese fällt dazu seit 01.01.2023 ersatzlos weg.

Ebenfalls entfällt die Stromsteuer. Es bleibt jedoch die Umsatzsteuerpflicht für die Stromlieferung bestehen. Die Lieferung von Strom ist nämlich nach wie vor eine gewerbliche Tätigkeit und kann zu Einkünften aus Gewerbebetrieb führen. Im Bereich der Gewerbesteuer ist für den Vermieter, wie für andere Unternehmer auch, ein Gewerbesteuerfreibetrag gem. § 11 Abs. 1, Nr. 1 Gewerbesteuergesetz gegeben. Der Mieterstromvertrag muss dann jedoch auch die umfassende Versorgung des letzten Verbrauchers mit Strom auch für Zeiten vorsehen, in denen die Photovoltaikanlage nicht produziert. Der Vermieter muss also die Versorgung über den Netzbetreiber und Grundversorger sicherstellen.

Es gibt dazu eine Preisdeckelung. Der Preis für den Mieterstrom und für die zusätzliche Stromversorgung für den Fall, dass der haus-eigene Strom gar nicht hinreichend ist, darf 90% des in dem jeweiligen Netzgebiet gelten-

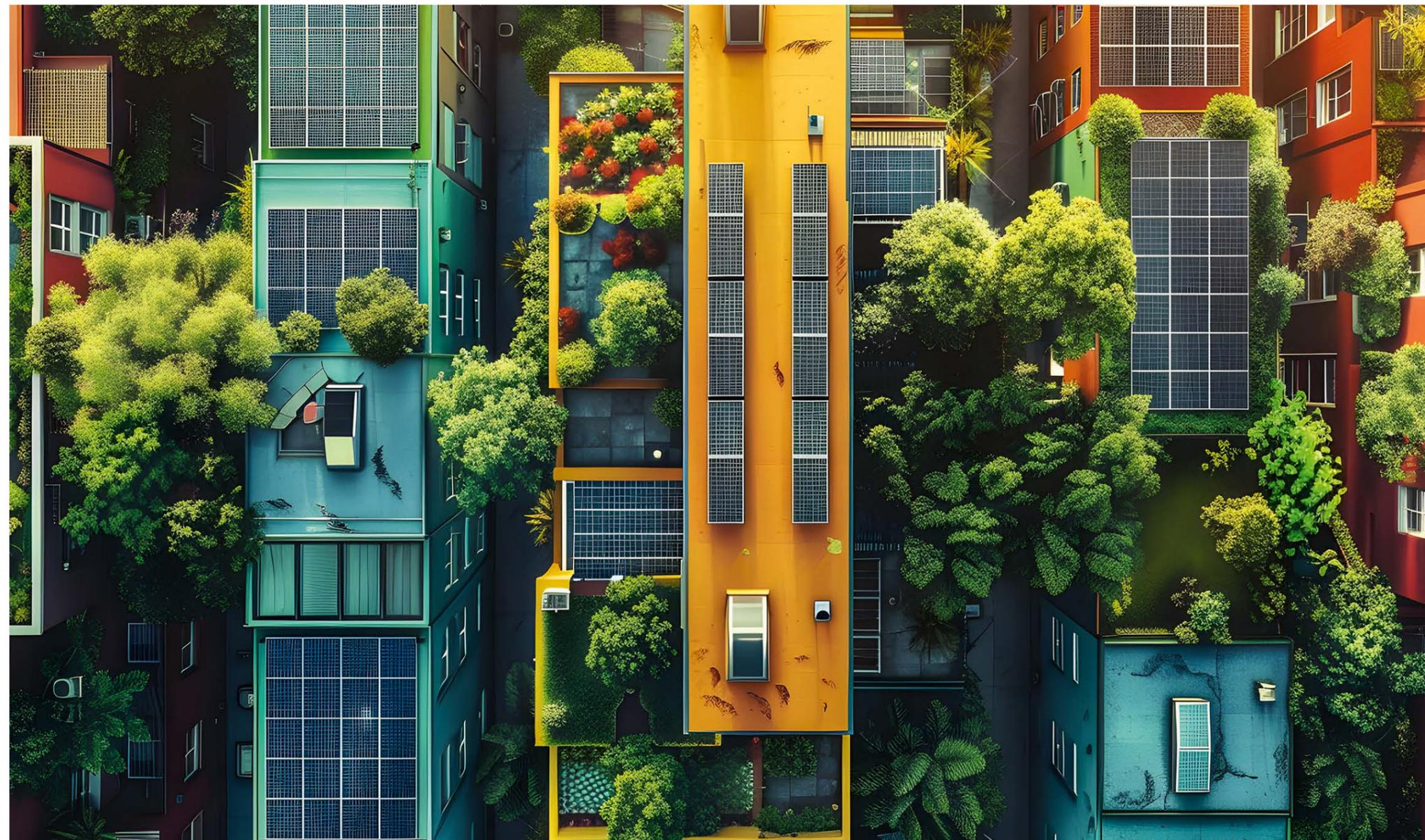
den Grundversorgungstarif, auf der Basis des Grund- und Arbeitspreises, nicht übersteigen (§ 42a Abs. 4, Satz 1 EnWG).

Die Rechnung des Vermieters an den Mieter muss dann einfach verständlich sein, ebenso nachvollziehbar wie z. B. eine Betriebskostenabrechnung. Generell darf der Mieterstromvertrag dem Mieter nicht länger als ein Jahr binden. Wird das Wohnraummietverhältnis gekündigt, endet auch der Mieterstromvertrag. Dazu bedarf es keiner ausdrücklichen Kündigung des Mieterstromvertrages, § 42a Abs 2, Satz 7 EnWG.

Die Eigenerzeugung des Stroms und seine Verwendung bedürfen dann bei der Betriebskostenabrechnung der Erläuterung. Der Betriebsstrom wird bei den Betriebskostenarten

Nr. 4a Heizkostenversorgung, Nr. 5 Kosten des Betriebsstroms für die zentrale Warmwasserversorgungsanlage oder Nr. 6 für die verbundene Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlage zu berücksichtigen sein, ebenso wie der Betriebsstrom für Personenlastaufzüge nach Nr. 7 und für die Beleuchtung der gemeinschaftlich genutzten zugänglichen Flächen nach Nr. 11 sowie auch der Gemeinschaftsantennenanlage Nr. 5a und für den Betriebsstrom der Wäschepflege nach Nr. 16.

Nur Leistungen des Eigentümers dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte. Die Umsatzsteuer des Dritten darf nicht angesetzt werden.





# KOMMUNALES INITIATIV- FÖRDERPROGRAMM

**Aktivierung des Wohnungsraum-Leerstands  
zur Schaffung von preiswertem Wohnraum**

## Liebe Mitglieder,

die Stadt hat eine Förderrichtlinie ins Leben gerufen, die der Leerstandsaktivierung dient.

Der aktuelle Ratsbeschluss stammt vom 19.12.2022, die Ausschreibung ist erfolgt, die Vergabe erfolgt in Kürze. Derzeit laufen letzte Vorbereitungen bzw. liefern diese für die Öffentlichkeitsarbeit. Nunmehr ist die Förderrichtlinie in Kraft getreten.

Den Geltungsbereich haben wir in einer Darstellung beigefügt.

Es gibt mehrere Module. Zur Förderung ist eine Wiedervermietungsprämie vorgesehen, ein Zu-

schuss für Sanierung und Nutzungsänderung sowie ein Zuschuss für Ankauf von Mietpreis und Belegungs-/Anmietung.

Bei der Wiedervermietungsprämie ist die Voraussetzung, dass ein langer Leerstand besteht, mindestens sechs Monate vor Förderbeginn.

Die Wiedervermietung erfolgt sodann unbefristet, die Antragstellung ist innerhalb von drei Monaten nach Mietvertragsbeginn möglich. Die Prämie ist 1.000,00 € je Wohneinheit, auszahlbar ein Jahr nach Mietbeginn.

Bei dem Modul 2, dem Zuschuss Sanierungs-/Nutzungsänderung (Gewerbe zu Wohnraum) ist die Voraussetzung, dass ein langer Leerstand von mindestens sechs Monaten vor

Förderbeginn bestand. Des Weiteren eine bauliche Maßnahme zur Herstellung eines vermietungsfähigen Zustandes oder einer Wohneinheit notwendig ist. So besteht dann die Verpflichtung zu Wohnzwecken zu vermieten, fünfzehn Jahre. Es erfolgt keine Umlage der bezuschussten Kosten auf die Mieter. (Dies ist aber relativ normal, Drittmittel können Sie auch bei anderweitigen Modernisierungsmieterhöhungen nicht anwenden).

Es gibt diverse förderfähige Maßnahmen, z.B. Umnutzung, Grundrissveränderung, Dämmung, Barriereabbau und vieles mehr. Notwendig für die Antragstellung ist die kostenfreie Modernisierungsberatung der Stadt. Es muss ein Antrag vor Maßnahmebeginn gestellt werden.

Diese Modernisierung ist evident zu unterscheiden von der „normalen mietrechtlichen Modernisierung“. Die Stadt bezuschusst viel mehr Modernisierungen, als vom mietrechtlichen Sinn her gemeint ist. Mietrechtlich kann man lediglich eine Modernisierungsmieterhöhung ansetzen, wenn es sich um eine Modernisierung im Sinne von primär Energieeinsparung, Wohnwertverbesserung oder ähnlichem handelt.

Hier ist schon förderbar, wenn eine Umnutzung stattfindet oder ein Barriereabbau. Der Fördersatz ist maximal 25% der förderfähigen, nachweisbaren Kosten inklusive Umsatzsteuer. Es werden höchstens 30.000,00 € je Wohneinheit und 500,00 € pro Quadratmeter gefördert. Der Mindestzuschuss liegt bei 500,00 € je Wohneinheit. Die Planungskosten sind

ebenfalls förderfähig mit 25%, maximal 500,00 € je Antragsteller bei jeweiligem Antrag für die Maßnahme.

Das Modul 3 behandelt den Ankauf-Mietpreis und die Belegungsbindung.

Es ist eine Kombination mit der Landesförderung möglich. Die Wohneinheit muss derzeit ungebunden sein. Ein Wohnberechtigungsschein ist notwendig, bzw. wird mit diesem gearbeitet. Die Bindungsdauer ist wählbar in Höhe von fünf oder zehn Jahren. Die Maximalhöhe beträgt 5,80 € pro Quadratmeter, es erfolgt eine Überprüfung nach drei, fünf und acht Jahren.

Die Mieterauswahl verbleibt jedoch beim Eigentümer. Bei Kombination mit dem Programm der NBank, kann die Stadt das Benennungsrecht kaufen. Es gibt ein Zuschuss für die Bindungsdauer, 1,20 € pro Quadratmeter pro Monat.

Bei zehnjähriger Bindung ist zusätzlich 20,00 € pro Quadratmeter im Jahr an Zuschuss möglich.

Hinsichtlich Modul 1 und 3 sind alle Eigentümer antragsberechtigt, hinsichtlich Modul 2 die Eigentümer mit einem Bestand unter Einhundert Wohneinheiten in Hildesheim.

**Falls weitere Fragen bestehen, wenden Sie sich gerne an die Stadt Hildesheim, die Kontaktdaten sind aus in dieser Zeitschrift abgedrucktem Flyer ersichtlich.**

*Stadt Hildesheim  
Fachbereich Stadtplanung  
und Stadtentwicklung  
Wohnungsmarktkoordination*

*Markt 3, 31134 Hildesheim*

*Telefon: 05121 - 301 3053*

*E-Mail: wohnungsmarkt@stadt-hildesheim.de*

## ZIZ, ZUKUNFTSFÄHIGE INNENSTÄDTE UND ZENTREN

**Liebe Mitglieder, bitte beachten Sie  
auch folgendes Förderprogramm**

Die immobilienwirtschaftliche Beratung, die die Stadt Hildesheim im Rahmen des Bundesförderprogramms „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ anbieten, wird durchgeführt vom Architekturbüro PK+ Architektur Oliver Arndt.

**Herr Arndt wird immer dienstags von 15-18 Uhr und freitags von 9-12 Uhr im PULS sein. Terminvereinbarungen können über die Telefonnummer 0511-51993022 vorgenommen werden.**

Das Fördergebiet dafür ist auch die Innenstadt (identisch zum Leerstandsprogramm) und es geht hier um konzeptionelle Planungen. Einen gesonderten Pressebericht etc. dazu wird die Stadt Hildesheim noch freigeben.

Bitte beachten Sie auch das u.E. interessante Förderprogramm, Hof- und Fassadenförderrichtlinie aus dem Bereich Stadterneuerung: **Fassaden- und Hofförderlinie | Stadt Hildesheim (stadt-hildesheim.de)**

# TAGESORDNUNG

## MITGLIEDERVERSAMMLUNG 2024

am Montag, den 17.06.2024 um 18 Uhr im „Hotel Osterberg“  
Linnenkamp 4, 31137 Hildesheim

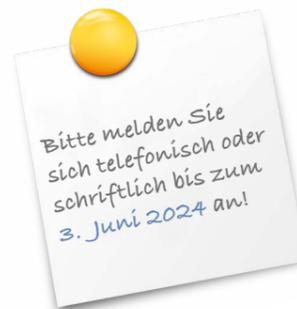
### Tagesordnung:

- TOP 1 **Begrüßung und Eröffnung durch Vorstand und Geschäftsstellenleiter**
- TOP 2 Feststellung der Beschlussfähigkeit und Genehmigung der Tagesordnung
- TOP 3 **Geschäftsbericht des Vorstandes für das Jahr 2023**
- TOP 4 Jahresbericht 2023 der Geschäftsstelle
- TOP 5 **Bericht der Kassenprüfung und Kassenbericht 2023**
- TOP 6 Entlastung des Vorstandes
- TOP 7 **Entlastung der Geschäftsleitung**
- TOP 8 Genehmigung des Haushaltsplanes 2024
- TOP 9 **Wahl der Kassenprüfer (Wiederwahl zulässig, letzte Wahl 2021)**
- TOP 10 Anpassung des Mitgliedsbeitrages um 10,00 € hinsichtlich der Grundgebühr und Anpassung der Gebühr pro Einheit
- TOP 10 **Bericht über die Entwicklung des Stammtisches**
- TOP 11 Verschiedenes  
Leerstandspodiumsdiskussion, Vergleichsmieten, Stammtisch

Sämtliche Unterlagen, insbesondere der Wirtschaftsplan liegen drei Wochen vor der Versammlung in der Geschäftsstelle bereit. Wir bitten bei Interesse um Ankündigung.

Wir freuen uns auf Ihr Erscheinen.

Ihr Vorstand und Team vom  
**Haus- und Grundeigentümerverschein  
Hildesheim und Umgebung e. V.**



# SCHADENBEISPIELE

1

## Wirksame Kündigung trotz Nachzahlung der Miete

Frau Martha F. ist Mitglied im Ortsverein Haus und Grund XXX. Sie vermietet seit sechs Jahren eine Zwei-Zimmerwohnung an Michaela T. Die Miete beträgt 550 Euro im Monat. Die Parteien streiten sich seit mehreren Jahren über die Berechtigung einer Mietminderung. Grund dafür ist eine Beschattung der Wohnung durch den Anbau von Balkonen. Die Folge ist ein Mietrückstand von 2.000 Euro. Frau F. kündigt ihrer Mieterin fristlos und fristgerecht das Mietverhältnis und reicht Räumungsklage ein. Nach Zustellung der Klage zahlt Michaela T. die rückständige Miete und verlangt die Rücknahme der Kündigung.

Das Amtsgericht weist die Räumungsklage ab, da die rückständige Miete innerhalb von zwei Monaten nach Rechtshängigkeit der Räumungsklage gezahlt wurde (§ 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB). Alle Wirkungen der Kündigung sind durch die erfolgte Zahlung geheilt und die Kündigung damit unwirksam.

Daraufhin legt die Vermieterin Berufung ein – und hat damit Erfolg. Denn die Schonfrist des § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB gilt nur bei Beseitigung der Folgen der fristlosen Kündigung (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB). Martha F. hatte vorsorglich jedoch auch eine ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses unter Einhaltung der Kündigungsfrist ausgesprochen. Die Voraussetzungen für eine ordentliche Kündigung sieht das Berufungsgericht als gegeben an. Deshalb wird der Räumungsklage stattgegeben.

**ROLAND hat die Kosten für die Klage vorab finanziert. Die Mieterin ist verpflichtet, diese Kosten einschließlich der vereinbarten Selbstbeteiligung zu erstatten.**

2

## Zweckwidrige Nutzung der Wohnung

Erika B. ist Mitglied im Ortsverein Haus und Grund XXX. Gemeinsam mit ihrem Ehemann vermietet sie die Wohnung im Erdgeschoss ihres Mehrfamilienhauses an den alleinstehenden Peter V.

Einer Nachbarin fällt auf, dass sich zunehmend fremde Personen auf dem Grundstück und im Haus aufhalten. Dies berichtet sie Frau B. und beschwert sich über einen regen Durchgangsverkehr. Frau B. spricht ihren Mieter auf die Beschwerde an. Er erklärt, dass er hin und wieder Besuch von seinen Freunden bekommt. Dies ist allerdings nicht wahr. Denn nach einigen Recherchen stellt sich heraus, dass der Mieter in seiner Wohnung eine Fahrrad-Reparaturwerkstatt eingerichtet hat.

Die Vermieterin spricht Herrn V. eine Abmahnung aus – jedoch ohne Erfolg. Deshalb folgt die ordentliche Kündigung. Herr V. widerspricht der Kündigung nicht. Allerdings räumt er die Wohnung auch nach Fristablauf nicht.

Die Eheleute B. erheben durch ihre Rechtsanwältin Räumungsklage beim Amtsgericht. Dieses hält die Kündigung aufgrund der vertragswidrigen gewerblichen Nutzung der Wohnung für berechtigt und verurteilt den Mieter zur Räumung.

**ROLAND Rechtsschutz hat die Anwalts- und Gerichtskosten für Familie B. vorgestreckt. Herr V. muss diese Kosten nun erstatten.**



### Sehr geehrte Mitglieder,

dieses Jahr konnte wieder der Zivilcourage-Preis am 06. März 2024 verliehen werden.

Der Vorstandsvorsitzende Herr Thomas Leipner sowie auch der Oberbürgermeister Herr Dr. Meyer und Chef der Polizeiinspektion Michael Weiner haben diesem Ereignis beigewohnt. Frau Kaevel vom Präventionsrat hat im Namen der Stadt hierzu eingeladen.

Verliehen worden ist der Preis dieses Jahr an **André Fastert**. Er hat sich bei einem Überfall eingemischt. An der Tankstelle auf der Marienburger Höhe in Hildesheim hat ein Mann mit einem Komplizen eine Tankstelle überfallen. Herr Fastert hat ihn überwältigt und letztendlich so lange am Boden festgehalten bis die Polizei eingetroffen ist.

## VERLEIHUNG DES ZIVILCOURAGE PREISES

**Der Geldpreis in Höhe von 500 Euro ist von unserem Verein durch Herrn Leipner überreicht worden.**

Nach wie vor ist Zivilcourage ein wichtiges Gut in unserer Gesellschaft. Der Verein freut sich jedes Jahr, dass er einen Teil dazu beitragen kann, dass Zivilcourage gefördert wird.

Insgesamt steht auch der Zivilcourage-Preis unter dem Schirm des Präventionsrates Hildesheim. Ggf. wissen es viele unserer Mitglieder nicht, der Präventionsrat hat sehr viele Arbeitsgruppen. Hierzu gehört unter anderem die Gruppe Graffiti, zu der der Geschäftsstellenleiter des Haus- und Grundeigentümergebietes regelmäßig eingeladen wird.

Die weiteren Arbeitsgruppen sind die Arbeitsgruppe gegen Gewalt an Schulen, Ladendiebstahl/Drogen, Integration, Opferschutz und 55+ Sicherheit.

Die Arbeit ist interessant und auf jeden Fall förderwert. Zur Information haben wir einmal den beiliegenden Flyer abgedruckt.

Wir hoffen, dass unsere Mitglieder niemals in den Genuss von Zivilcourage kommen müssen; hoffen aber auch, dass wir alle im Sinne der Zivilcourage, wenn es nötig ist, entsprechendes an den Tag legen können.

## WIE HELFE ICH BEI DER VORBEREITUNG ZUR MIETVERTRAGS- UND NEBENKOSTENABRECHNUNGSERSTELLUNG MIT?

### Liebe Mitglieder,

in letzter Zeit war es oft sehr problematisch, Mietverträge für Sie auszufüllen bzw. Nebenkostenabrechnungen zu erstellen. Oft ergaben sich Termine, die viel kürzer für die Mitglieder hätten ausfallen können, wenn sie sich mit ein paar Informationen und Standardpunkten vor dem Termin bei uns „ausgerüstet“ hätten.

Wir haben dazu zwei Merkblätter gestaltet, diese können Sie in Kürze auf unserer website abrufen. Bitte nehmen Sie sich die Zeit oder fordern Sie die Merkblätter zum Versand an Sie an. So können unter anderem Folgetermine vermieden werden. Das führt auch dazu, dass Sie schnell und rechtzeitig die gewünschte Vertragsgestaltung von uns erhalten, die Ihnen nach der aktuellen Rechtsprechung einen möglichst rechtsicheren und vorteilhaften Mietvertrag liefert.

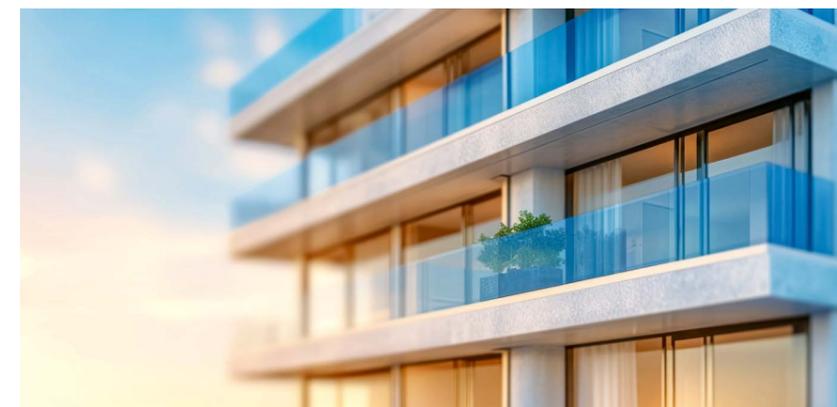
## FALLS SIE VERMIETER VON WOHNRAUM SIND UND DIE STADT ALS MIETER ZUR UNTERBRINGUNG VON FLÜCHTLINGEN HABEN

### Bitte beachten Sie folgendes:

Generell handelt es sich hier um ein Gewerbemietverhältnis, hier benötigt der Vermieter grundsätzlich keinen Grund zur Kündigung.

Insbesondere beim Thema Flüchtlinge ist hier jedoch ein Hinweis zu beachten:

§ 578 Abs. 3 BGB wurde in das Gesetz eingefügt. Die Vorschrift gilt nur für Mietverhältnisse, die nach dem 31.12.2018 abgeschlossen wurden. Der Schutz dieses Paragraphen kommt nicht jedem Mieter zugute, der aus sozialem Interesse weitervermietet, sondern nur juristischen Personen des öffentlichen Rechts (das dürften vor allem Kommunen sein) oder anerkannten privaten Trägern der Wohlfahrtspflege, wenn Vertragszweck der Zwischenmieter die Überlassung von Räumen an Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zum Wohnen ist.



Insofern gilt nunmehr doch der Kündigungsschutz der §§ 573 ff BGB. Es muss ein Kündigungsgrund existieren. Gleichzeitig ist jedoch auch klargestellt, dass Mieterhöhungen nach den §§ 558 ff BGB möglich sind. Gleichzeitig ist dieser Nutzen jedoch fraglich, da so nun nicht einfach freie Zeitmietverträge geschlossen werden können.



## 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](mailto:info@hug-hildesheim.de)

Telefonberatung  
tägl. zwischen 11 Uhr und 12.30 Uhr

Persönliche Beratung  
nach Terminvereinbarung

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

Osterstraße 34 | 31134 Hildesheim