

Haus- und Grundeigentümerverein Hildesheim und Umgebung e.V.

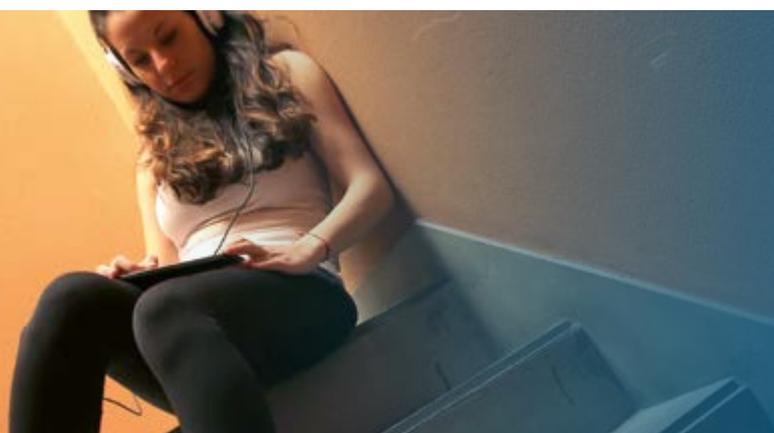
www.hug-verein.de



Das *Hildes* **Heim&Garten** Magazin für Hildesheim und Umgebung

Wenn's dem Nachbarn stinkt!

So sehen die Gerichte das Grillen



IN EIGENER SACHE

Was ist im Treppenhaus des
Mietshauses erlaubt

mehr auf Seite 10

Michael Jahns
Geschäftsführer der
Immobilien GmbH



Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?

Jetzt die guten Verkaufserlöse für Immobilien nutzen!

Wir helfen Ihnen dabei!

☎ 05121 93599-70
www.vbhb.de



**HI-Börde
Immobilien GmbH**

Ein Unternehmensbereich der Volksbank Hildesheimer Börde eG



4 RATGEBER



10 IN EIGENER SACHE

INHALT

- 4 Ratgeber**
Wenn's dem Nachbarn stinkt: So sehen Gerichte das Grillen

Verbraucherinsolvenz beim Mieter
- 10 In eigener Sache**
Tipps aus der Beratungspraxis: Was ist im Treppenhaus erlaubt?
- 12 Rund ums Haus**
Sommer, Sonne, Stromsparen
- 14 Fotorätsel/Impressum**
Kontaktdaten

Titelbild: nd3000 - Fotolia.com / Fotos: beeb0ys, Spectral-Design - Fotolia.com, djidLichtBlick-SEBriam-Jackson-Fotolia.com



Wenn's dem Nachbarn stinkt!

So sehen die Gerichte das Grillen

Alle Jahre wieder fühlen sich Nachbarn oder Mitbewohner durch die Gerüche, Rauch oder sonstige Immissionen gestört. Was für den Einen zum Sommergefühl gehört, empfindet der Andere als Gestank und Belästigung. Unweigerlich kommt es daher zu Spannungen und Streitigkeiten, denen man jedoch schon im Vorfeld begegnen kann, wenn man die wichtigsten Entscheidungen in diesem Zusammenhang kennt und berücksichtigt.

Die häufigsten Fragen, die sich in diesem Zusammenhang stellen, lauten:

- Kann Grillen vom Vermieter untersagt werden?
- Darf man jederzeit Grillen?
- Mit welchen Geräten darf gegrillt werden?
- Dürfen Wohnungseigentümer durch Beschlussfassung das Grillen verbieten?

Mietrecht

Nachdem es keine „Grillsatzung“ oder „Grillverordnung“ gibt, kommt es darauf an, ob der Mietvertrag, die Hausordnung oder die Gemeinschaftsordnung einer Wohnungseigentümergeinschaft entsprechende Regelungen vorsehen. Ist dies der Fall, stellt sich die Frage, inwieweit das Grillen durch solche Vereinbarungen eingeschränkt oder gänzlich verboten werden kann. Nach Auffassung des LG Essen (Urteil v. 07.02.200, WuM 2002, S. 337) ist es sachlich gerechtfertigt, wenn der Vermieter eines Mehrfamilienhauses in der Hausordnung ein generelles Grillverbot auf den Balkonen ausspricht. Ein solches Verbot ist jedenfalls dann sachlich gerechtfertigt, wenn dadurch die stets in diesem Zusammenhang zu erwartenden Streitigkeiten von vornherein unterbunden werden können. Gegenüber einer Mietpartei kann daher nach Auffassung des LG Essen dann, wenn trotz Abmahnung gegen das Grillverbot bzw. die Hausordnung verstoßen wird, eine fristlose Kündigung ausgesprochen werden, vorausgesetzt der Hausfrieden ist durch das vertragswidrige Verhalten der Mietpartei nachhaltig gestört. Ein generelles Grillverbot in der Hausordnung ist daher nach Auffassung des LG grundsätzlich zulässig, unabhängig davon, ob ein Holzkohle- oder Elektrogrill verwendet wird.

Praxistipp für unsere Mitglieder:

Die allgemeine Hausordnung in unseren Mietverträgen enthält unter Ziffer 3.2 letzter Satz ein dahingehendes Grillverbot auf Balkonen/Loggien. Bitte unbedingt beachten, dass die Hausordnung bei Unterzeichnung des Mietvertrages ebenfalls von beiden Vertragsparteien unterzeichnet wird. Enthält die Hausordnung keine Regelung über das Grillen, so dürfen Mieter in Mehrfamilienhäusern in

der Zeit von April bis September einmal monatlich auf Balkon oder Terrasse grillen, wenn sie die übrigen Mieter im Haus 48 Stunden vorher darüber informiert haben (AG Bonn, Urteil v. 29.04.1997, WuM 1997, S. 325).

Nachbarrecht, WEG-Recht

Eine großzügigere Auffassung als LG Essen vertritt das LG München I. Danach kann ein Grundstückseigentümer seinem Nachbarn das Grillen nur dann untersagen, wenn eine wesentliche Beeinträchtigung des Grundstücks durch Rauch, Ruß, Wärme, Gerüche o. ä. gegeben ist. Ansonsten ist Grillen durchaus üblich und muss geduldet werden, es sei denn die „Wesentlichkeitsgrenze“ wird dadurch überschritten. Maßstab hierfür ist das Empfinden eines Durchschnittsbenutzers des Grundstücks, nicht das subjektive Empfinden eines Einzelnen (LG München I, Beschluss v. 15.01.2004, WuM 2004, S. 368). Nach einer Entscheidung des OLG Zweibrücken kann die Wohnungseigentümerversammlung auch durch einen Mehrheitsbeschluss das Grillen auf Balkonen, Terrassen und Rasenfläche untersagen (OLG Zweibrücken Beschluss v. 06.04.1993, Az: 9 W 50/93). Denn durch das Grillen auf Balkonen erwächst den Wohnungseigentümern über das geordnete Zusammenleben hinaus ein Nachteil i. S. d. § 14 Nr. 1 WEG, der nicht hingenommen werden muss. Existieren keine vertraglichen Grundlagen, kommt es bei der Beantwortung der Frage, ob das Grillen uneingeschränkt untersagt oder zeitlich und örtlich eingeschränkt werden kann, auf die Umstände des Einzelfalls an. Zu berücksichtigen sind hierbei folgende Faktoren: Lage und Größe des Gartens, die Häufigkeit des Grillens und die Art des verwendeten Grillgeräts. Es ist jedoch hinzunehmen, wenn auf einer Sondernutzungsfläche (Garten) in 25 m Abstand vom Gebäude im Jahr höchstens fünf Mal gegrillt wird (BayOBOLG, Beschluss v. 18.03.1999, 651). Steht eine ausreichende Gartenfläche zur Verfügung, so dass das Grillgerät derart aufgestellt werden kann, das Nachbarn und Mitbewohner nur unerheblich gestört werden, kann das Grillen nicht grundsätzlich verboten werden. Ist die Freifläche bzw. der Balkon je-

doch so angelegt, dass die Nachbarn unweigerlich den Immissionen, wie Rauch oder Geruch angesetzt sind, so gebietet es das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme, das Grillen zu unterlassen. Etwas anderes gilt auch dann nicht, wenn ein Elektrogrill benutzt wird, denn die Belästigung oder Nachbarn durch Geruch und Rauch bleibt gleichermaßen bestehen.

Fazit:

Die zitierten Entscheidungen verdeutlichen, dass es keine generelle Regelung zum Grillverhalten geben kann, denn die Umstände des jeweiligen Einzelfalls gebieten jeweils eine individuelle Beurteilung und Entscheidung.





Auswirkungen beim Vermieter eines Mietverhältnisses im Verbraucherinsolvenzverfahren seines Mieters

Im Rahmen der persönlichen Besprechungen in der Geschäftsstelle und auch auf Anregung verschiedener Mitglieder werden immer wieder Fragen zur Rechtsstellung des Vermieters beim Verbraucherinsolvenzverfahren seines Mieters gestellt. Nachfolgend soll versucht werden, zumindest die wichtigsten Schritte und Ratschläge für den jeweiligen Vermieter darzulegen: Damit ein Antrag auf Durchführung des Verbraucherinsolvenzverfahrens durch einen sogenannten Eigenantrag des

Schuldners (Mieter) gestellt werden kann, wird zur Zulässigkeit zuvor außer den Angaben auf einem amtlichen Formular zur Person, zur Lohnabtretung, zur Abgabe eines Vermögensverzeichnisses, sowie der Aufstellung der Gläubiger und eventueller Forderungen die weitere Vorlage bzw. Bescheinigung über die Durchführung eines „außergerichtlichen Schuldenbereinigungsversuches“ auf der Grundlage eines Planes verlangt. Der Antrag auf Durchführung des Verbraucherinsolvenzverfahrens kann erst gestellt werden, soweit der außergerichtliche

Schuldenbereinigungsversuch als gescheitert anzusehen ist.

Vorwarnung für den Vermieter nach Erhalt eines Schuldenbereinigungsplans

Bei dieser Gelegenheit sollten sich die jeweiligen Vermieter sogleich dann beraten lassen, sofern durch eine sogenannte Schuldnerberatungsstelle ein Schuldenbereinigungsplan im Hinblick auf die Gläubigerforderung gegenüber dem Mie-

ter gestellt wird. Da die Mietunterkunft und die Zahlung der Miete sozusagen zu den elementarsten Dingen eines Schuldners gehört, wird in der Regel der jeweilige Vermieter immer durch die Stelle angeschrieben, welche die Schuldnerberatung durchführt und welche bemüht ist, einen außergerichtlichen Schuldenbereinigungsversuch durchzuführen. Unser jeweiliges Mitglied sollte bereits an dieser Stelle bei Erhalt eines Schuldenbereinigungsplanes auf der Hut sein und sich ggf. in Form eines persönlichen Beratungsgesprächs in unserer Geschäftsstelle kundig machen. Schon jetzt wird an dieser Stelle empfohlen, ggf. im Hinblick auf die laufenden Betriebskosten eine sogenannte „Zwischenablesung“ vorzunehmen, da nach Ansicht des Unterzeichners nahezu überwiegend die vorgelegten Schuldenbereinigungspläne scheitern. Auf diesen Punkt wird nachfolgend noch gesondert einzugehen sein. Sobald der Schuldenbereinigungsversuch gescheitert ist und entweder ein Gläubiger oder auch der Schuldner (Mieter) durch einen sogenannten Eigenantrag Antrag auf Durchführung des Verbraucherinsolvenzverfahrens gestellt

Foto: Antonigullem-Fotolia.com

hat, wird dann nach gerichtlicher Prüfung durch einen Eröffnungsbeschluss das Insolvenzverfahren offiziell eröffnet. Da der jeweilige Vermieter bereits nahezu immer beim sogenannten Schuldenbereinigungsversuch aufgeführt ist, erhält er auch vom Insolvenzgericht bzw. spätestens vom eingesetzten Insolvenzverwalter einen Insolvenzeröffnungsbeschluss.

Achtung! Der Vermieter erhält den Insolvenzeröffnungsbeschluss

In diesem Insolvenzeröffnungsbeschluss ist das Datum der Insolvenzeröffnung und auch die genaue Uhrzeit aufgeführt, ferner das Aktenzeichen des Gerichtes und auch der insofern eingesetzte Insolvenzverwalter. Das Datum dieses Insolvenzeröffnungsbeschlusses ist für den jeweiligen Vermieter von äußerster Wichtigkeit, da sämtliche Forderungen, seien es rückständige Mieten oder anteilig Betriebskosten auch im laufenden Betriebskostenabrechnungsjahr nicht mehr gegenüber dem Mieter außergerichtlich oder gerichtlich durchgesetzt werden können, sondern lediglich zur Insolvenztabelle angemeldet werden können. In dem Eröffnungsbeschluss ist zum einen ein Datum für die Anmeldung der Forderung gegenüber dem Insolvenzschuldner (hier der Mieter) angegeben, ferner wird im Insolvenzeröffnungsbeschluss ein Prüfungstermin per Datum mitgeteilt, in dem die jeweiligen angemeldeten Forderungen zur Insolvenztabelle vom Insolvenzverwalter geprüft werden bzw. anerkannt werden oder auch abgelehnt werden. Wird eine Forderung eines Insolvenzgläubigers (hier des Vermieters) abgelehnt bzw. für die Aufnahme in die Insolvenztabelle abgelehnt, muss der jeweilige Vermieter dann entweder entsprechend Klage erheben, oder die Forderung kann endgültig nicht mehr geltend gemacht werden.

Wichtig für den Vermieter!

Seine evtl. Forderung muss in die Insolvenztabelle aufgenommen werden. Sollte die Forderung des Vermieters in die Insolvenztabelle aufgenommen werden, bleibt abzuwarten, ob und nach welchem Zeitablauf der jeweilige Vermieter überhaupt mit Zahlungen im Rahmen des Insolvenzverfahrens rechnen kann. Selbstverständlich beantwortet sich diese Frage unter Vergleichung der Forderung des jeweiligen Vermieters und des sogenannten prozessualen Anteils an der Gesamtverschuldung, das heißt der Höhe der sonstigen Forderung, die gegenüber dem Mieter geltend gemacht werden. In der

Praxis führt dieses im Rahmen des Verbraucherinsolvenzverfahrens lediglich zu einer geringen und geringen prozentualen Befriedigung des Vermieters.

Wichtig:

häufig erhält der jeweilige Vermieter vom Insolvenzverwalter ein Schreiben dahingehend, dass der Vermieter sich ab Insolvenzeröffnung das Datum im Hinblick auf die weiterzuzahlende Miete und die Betriebskostenvorauszahlung sowie seiner sonstigen Ansprüche unmittelbar und direkt an den Mieter halten soll. Die Darlegung zu dieser Vorgehensweise würde an dieser Stelle jedweden Rahmen sprengen.

Bestellung eines „schwachen“ oder „starken“ Insolvenzverwalters

Rechtlich ist hier zu unterscheiden zwischen einem sogenannten „starken vorläufigen Insolvenzverwalter“ und dem überwiegend und in der Regel lediglich bestellten „schwachen vorläufigen Insolvenzverwalter“.

Bei Bestellung eines „schwachen vorläufigen Insolvenzverwalters“ stimmt dieser üblicherweise den Verfügungen des Schuldners (des Mieters) zu. Dies heißt dann in der Tat in der Praxis, dass der Mieter sich bei Fortführung des Mietverhältnisses eigenhändig darum kümmern muss, weiterhin regelmäßig und pünktlich die Miete und die Betriebskostenvorauszahlung an seinen jeweiligen Vermieter zu zahlen, selbstverständlich auch eventuell Betriebskostennachforderungen nach Vorlage einer Betriebskostenabrechnung. Lediglich beim Sonderfall der Bestellung eines „starken vorläufigen Insolvenzverwalters“ steht dieser zumindest mit Außenwirkung für die Fortführung des Mietverhältnisses aus der Insolvenzmasse ein, das heißt die Forderungen gegenüber dem Mieter nach Insolvenzeröffnung Masseverbindlichkeiten (gegenüber der Insolvenzmasse) gemäß § 55 Abs. 2 InsO begründen können. In der Praxis hat jedoch der jeweilige Vermieter nahezu immer mit einem sogenannten „schwachen vorläufigen Insolvenzverwalter“ zu tun, mit der Folge, dass er alle Forderungen, welche vor Eröffnungsbeschluss bzw. Datum des Eröffnungsbeschlusses entstanden sind, zur Insolvenztabelle anzumelden sind und für weitere Forderungen nach Insolvenzeröffnung der jeweilige Mieter verantwortlich ist.

Ausnahmefall:

für den Vermieter kann es von Bedeutung sein, ob seine Forderung auf einer



sogenannten vorsätzlichen unerlaubten Handlung (§ 823 BGB) beruht, z. B. wenn der Mietvertrag trotz einer zuvor abgegebenen Eidesstattlichen Versicherung des Mieters dennoch durch den Mieter abgeschlossen wurde, das heißt das der Mieter bei Abschluss des Mietvertrages bereits nachweislich als vermögenslos anzusehen ist. Ebenfalls können sich in der Praxis Fälle dahingehend ergeben, dass der jeweilige Mieter die Wohnung absichtlich, das heißt vorsätzlich beschädigt etc.. In derartigen Fällen sollte der jeweilige Vermieter diesen Umstand bei Anmeldung zur Insolvenztabelle kenntlich machen, da diese Forderungen nicht am Insolvenzverfahren teilnehmen und vom jeweiligen Vermieter nach Abschluss der sogenannten Wohlverhaltensphase und der dann bewirkten Restschuldbefreiung des Mieters vom Vermieter gegenüber dem dann greifbaren Mieter durchsetzen kann. Sofern kann der Vermieter bei entsprechender Glaubhaftmachung und Anerkennung durch den Insolvenzverwalter durch einen vollstreckbaren ausgefertigten Insolvenztabellenauszug unmittelbar und direkt nach Ende der Wohlverhaltensphase und Erteilung der Restschuldbefreiung gegen den Mieter vollstrecken.

Elementar für unsere Mitglieder:

Anlage der Mietkaution auf einem „Insolvenzfesten Konto“ nach BGH z.B. Mieltreuhandkonto bei der Hausbank München Im Rahmen des Verbraucherinsolvenzverfahrens des Mieters ist auch die Anlage der Mietkaution von elementarer Bedeutung. Wie vielen Mitgliedern bekannt ist, empfehlen wir und auch andere Geschäftsstellen in der Bundesrepublik Deutschland die Anlage einer Mietkaution auf einem sogenannten Mieltreuhandkonto der Hausbank München. Ein derartiges Mieltreuhandkonto unterliegt nicht der Pfändung, auch nicht eventueller Zugriffsrechte durch den jeweiligen Insolvenzverwalter. Sofern jedoch die Mietkaution auf einem Sparbuch auf den Namen des Mieters auch mit sogenannter Verpfändungserklärung zu Gunsten des Vermieters angelegt ist, wird auf jeden Fall der Insolvenzverwalter versuchen, auf diese Mietkaution zuzugreifen und diese zu verwerten.

Wichtig für unsere Mitglieder:

Ein Mietvertrag über unbewegliche Sachen oder Räume (Wohnraummietvertrag, Mietvertrag über Eigentumswohnung etc.) besteht auf jeden Fall gemäß § 108 Abs. 1 InsO mit Wirkung für die Insol-

venzmasse fort. In der Praxis heißt dieses, dass der jeweilige Insolvenzverwalter in keinem Fall aufgrund des eröffneten Verbraucherinsolvenzverfahrens das Mietverhältnis mit dem jeweiligen Vermieter kündigen wird. Der Insolvenzverwalter wird immer bemüht sein, den Vermieter darauf zu verweisen, dass ab Insolvenzeröffnung der jeweilige Mieter sich um seine mietrechtlichen Belange kümmern muss. Gemäß § 108 Abs. 1 InsO muss jedoch der Insolvenzverwalter nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens die Mietzinszahlungsansprüche für den Insolvenzschuldner erfüllen. Die Forderung des jeweiligen Vermieters stellen in derartigen Fällen sogenannte „Masseverbindlichkeiten“ dar (Vergleiche insofern: § 55 Abs. 1 Nr. 2 alternative 2 InsO). Sie sind zwar grundsätzlich als bevorzugte Forderungen anzuerkennen und aus der Insolvenzmasse gemäß § 53 Insolvenzordnung zu befriedigen, hier sollten jedoch unsere Mitglieder bzw. die jeweiligen Vermieter bedenken, dass häufig sehr wenig in der sogenannten Insolvenzmasse vorhanden ist. Sollte die Erfüllung dieser Masseverbindlichkeiten gegenüber dem Vermieter nicht möglich sein, ist der jeweilige Insolvenzverwalter verpflichtet, sogenannte

„Masseunzulänglichkeit“ zu erklären und diesen Umstand auch dem Insolvenzgericht anzuzeigen.

Wichtig für unsere Mitglieder:

für den Vermieter besteht kein Sonderkündigungsrecht gegenüber dem Mieter, da hier eine sogenannte Kündigungssperre gemäß § 112 InsO für die Forderung vorliegt, die „vor“ dem Verbraucherinsolvenzantrag vorliegen.

Abschließendes Fazit für unsere Mitglieder:

In allen derartigen Fällen sollten sich die jeweiligen Vermieter bzw. unsere Mitglieder rechtzeitig im Hinblick auf einen Beratungstermin an unsere Geschäftsstelle wenden. Rechtzeitig heißt hier konkret, dass hier bereits ein Beratungsgespräch notwendig ist, sofern von einer Schuldnerberatungsstelle dem Vermieter ein Schuldenbereinigungsplan zugeht. Spätestens zu diesem Zeitpunkt sollte dem jeweiligen Vermieter klar sein, dass er voraussichtlich ein Teil seiner Forderung gegen den Mieter „verloren“ hat und sollte sich auf die weitere Vorgehensweise einstellen bzw. dahingehend beraten lassen.

Text: Uwe Stoll / Foto: beeboids - Fotolia.com

Tischlerei Häger
 individuelle Möbel
 Möbel für Kinder
 ökologischer Bau
 Reparatur + Wartung
 Telefon: 0 51 21 - 3 42 92
 www.michael-haeger.de
 Fachbetrieb für
 Gesundes Wohnen

Raum- und Objektgestaltung
 Renovierung
 Fassadenanstrich
 Vollwärmeschutz
 Fußbodenverlegung
MALERIEBETRIEB
 Waldemar Seemann
 Inh. Peter Kruschel
 Sandstraße 7
 381180 Giesen
 Telefon 05121/23054
 Telefax 05121/2086930
Peter Kruschel
 Malermeister
 Farb- und Lacktechniker
 Handy 0170/4736834

Neumann
Malerbetrieb GmbH
Info@malneu.de
 • Maler- und Lackierarbeiten
 • Schmucktechniken
 • liefern und verlegen von Teppich, PVC Linoleum und Fertigparkett
 • Fassadengestaltung
 • Trockenbau
 • Wärmedämmung
 • Senioren- und Urlaubsservice
 • Innungs-, Meister- und Ausbildungsbetrieb seit 1978

Liedtke
 Haustechnik mit Herz und Intelligenz

Machen Sie sich unabhängig von steigenden Strompreisen.



Mit einer Photovoltaik-Anlage inkl. Stromspeicher auf Ihrer Garage oder Ihrem Carport haben Sie Ihre Energiekosten langfristig im Griff und schonen dabei die Umwelt.

Mehr Infos? Dann rufen Sie uns an oder besuchen Sie uns:
 Daimlerring 6, 31135 Hildesheim
Telefon: 0 51 21 / 280 580



www.haustechnik-hildesheim.de

KOMM INS BAD!
 Willkommen in unserer Badausstellung.
 Ihr Wohlfühlbad in sicheren Händen.
KÜSTER
 Sanitär + Heizung
 Fachgroßhandel
 Mehr Spaß im Bad!

Neanderstr. 13
 30165 Hannover
 0511/35898-0
 info@sanikue.de

Käthe-Paulus-Str. 9
 31137 Hildesheim
 05121/1605-0
 info-hi@sanikue.de

www.sanikue.de



Tipps aus der täglichen Beratungspraxis:

Was ist im Treppenhaus des Miethauses erlaubt?

In der persönlichen und telefonischen Beratungstätigkeit wird von unseren Mitgliedern häufig die Frage gestellt, darf mein Mieter einen Schuhschrank im Treppenhaus abstellen? Dürfen Mieter und seine weitere dreiköpfige Familie zwanzig Schuhe vor der Wohnungseingangstür abstellen? Darf mein Mieter seine Wertstoffsäcke im Vorbereich seiner Wohnungseingangstür aufbewahren? Die nachfolgende Übersicht mit den entsprechenden Rechtsprechungshinweisen soll unseren Mitgliedern eine übersichtliche Entscheidungshilfe liefern, was im Treppenhaus erlaubt ist und was auf gar keinen Fall hingenommen werden muss. Grundsätzlich dient das Treppenhaus der Benutzung der Mieter als Zugangsmöglichkeit zu Ihren Wohnungen. Soweit im jeweiligen Mietvertrag keine besonderen Vereinbarungen getroffen wurden, umfasst dieses Recht der Mieter die "übliche Benutzung" und damit verbunden "alle mit dem Wohnen und der Benutzung der Räumlichkeiten

typischerweise verbundenen Umstände". So hat unter anderem der Bundesgerichtshof entschieden, dass der Vermieter die Ablage von Werbesendungen für die Mieter im Hausflur, welche nicht in die Briefkästen passen, nicht dulden muss. (Urteil des BGH abgedruckt in NZM 2007, Seite 37 vom 10.11.2006). Zunächst einmal gilt grundsätzlich, dass der Mieter im Treppenhaus und vor seiner Wohnungstür keine Sachen auf Dauer abstellen darf. So darf er keine Garderobe, Schirmständer, Schuhschränke und keinen umfangreichen Blumenschmuck aufstellen. (Hierzu OLG München, Az: 34 Wx 160/05, Bayerisches Oberlandesgericht, Az: 2 Z-BR 9/93 und Amtsgericht Münster, Az: 38 C 1858/08). Dieses trifft auch zu für Schuhe, Regale, Besenschränke (AG Köln WuM 1982, S. 86 und AG Bergisch-Gladbach, Az: 61 C 291/93). Anders kann es sich verhalten, sofern der Vermieter ein derartiges Verhalten über Jahre duldet und anschließend kein schutzwürdiges Interesse auf

Entfernung geltend machen kann (Urteil AG Bergisch-Gladbach 61 C 291/93). Ähnlich hat dieses auch der BGH im Hinblick auf Kinderwagen und Rollstühle gesehen, sofern die übrigen Mieter hierdurch nicht wesentlich beeinträchtigt werden. (BGH AZ: V ZR 46/06). Es verhält sich jedoch anders auch im Falle von Kinderwagen, Rollstühlen und Rollatoren, sofern hierdurch Fluchtwege verstellt werden oder Mietern ein normaler Zugang über das Treppenhaus zu ihren Wohnungen erschwert wird. Hierbei können Grenzfälle bzw. Einzelfallentscheidungen auftreten, welche Sie dann jeweils zunächst mit Ihren Mietern klären sollten oder sich gegebenenfalls rechtliche Beratung in unserer Geschäftsstelle einholen sollten. Sollte ein derartiger Fall auftreten, empfehlen wir, diesen Zustand zumindest auch durch entsprechende Fotos zu dokumentieren, auf die notfalls auch in einem Gerichtsverfahren zurückgegriffen werden kann. In jedem Einzelfall sollten

unsere Mitglieder überprüfen, ob es sich um ein Recht auf übliche Benutzung handelt oder nicht. Zum Beispiel dürfen nasse Regenschirme oder nasse Schuhe lediglich kurzzeitig und ohne Behinderung anderer Mieter oder Besucher im Treppenhaus abgestellt bzw. zwischengelagert werden. Entgegen der Auffassung vieler Mieter gehört auch die Ausstattung des Treppenhauses mit Blumen und Blumentöpfen nicht zum üblichen Gebrauch, denn das Treppenhaus dient für den Mieter nur als Zugang zur eigenen Wohnung (AG Münster, Az: 31 C 1858/08). Selbstverständlich ist es ganz und gar unzulässig, sofern der Mieter Müll im Haus lagert, sei es im Keller oder im Treppenhaus. Hier hat der Vermieter einen Beseitigungs- und Unterlassungsanspruch gemäß § 541 BGB, wobei es sich hier empfiehlt, dem jeweiligen Mieter eine entsprechende Abmahnung auszusprechen, wobei dann im Wiederholungsfall für den Vermieter das Recht besteht, hier auch eine Kündigung gegenüber dem Mieter auszusprechen. Obwohl dieses in der Praxis häufig vorzufinden ist, darf selbstverständlich ein Mieter das Treppenhaus nicht als Raucherraum oder Raucherecke nutzen.

Weder die Mitmieter noch die Nachbarn müssen ein verqualmtes Treppenhaus hinnehmen. Dieses trifft ebenfalls für den Fall zu, sofern der Mieter den in seiner Wohnung stehenden Zigarettenschmuck über die Wohnungseingangstür in den Hausflur entlüftet oder unmittelbar und direkt im Hausflur raucht, um seine eigene Wohnung rauch- und nikotinfrei zu halten. Daran ändert auch nicht ein etwa geöffnetes Fenster im Treppenhaus (AG Hannover, abgedruckt in NZM 2000, Seite 520). Abzugrenzen sind die vorgenannten Fälle gegen Wünsche und Bitten der jeweiligen Mieter, im Hausflurbereich Rollstühle, Rollatoren und letztendlich und ggf. auch Kinderwagen und -karren abzustellen. Auch Hausverbote, welche möglicherweise für Fahrräder und Kinderwagen gelten, dürfen nicht zu einem Verbot für Rollatoren oder Rollstühle gelten. Abzugrenzen selbstverständlich diese Fälle dahingehend, dass den anderen Mitbewohnern der Zugang zu ihren Wohnungen bzw. die Nutzung des Treppenhauses als Zugang zu ihren Wohnungen erheblich erschwert wird, bzw. diese unzumutbar beeinträchtigt werden (LG Hannover, Az: 20 S 39/05 und auch BGH Az: V ZR

46/06). Das Abstellen von Kinderkarren und Kinderwagen kann in der Hausordnung geregelt werden, bzw. ist in vielen Fällen in der Hausordnung geregelt. Auch hier sollte in jedem Fall eine Einzelfallentscheidung getroffen werden. Solange nicht vorrangig der Abstellplatz für Rollatoren und Rollstühle benötigt wird, kann der jeweilige Vermieter das Abstellen von Kinderkarren und -wagen erlauben, sollte dieses jedoch nur gestatten, sofern andere Mieter nicht in den Zugangsmöglichkeiten beeinträchtigt werden bzw. die Fluchtwege für Feuerwehr und Rettungsdienste zugestellt werden. Besteht jedoch für Kinderwagen und Kinderkarren eine anderweitige Abstellmöglichkeit – oft im Vorkellerbereich unter Treppenpodesten – sollte von Anfang an dieses als Abstellmöglichkeit genutzt werden.

Diese Darstellungen ließen sich noch um eine Vielzahl von Einzelfällen erweitern. Sofern hier Beratungsbedarf besteht, melden Sie sich in der täglichen telefonischen Sprechzeit zwischen 11:00 Uhr und 12:30 Uhr oder lassen sich bei einem persönlichen Beratungsgespräch in unserer Geschäftsstelle informieren.

Energie-Beratungs-Zentrum



Ihr unabhängiger Energie- und Bauberater

beraten - planen - bauen

Wir sind der unabhängige Energie- und Bauberater für Hildesheim und die Region. Gern unterstützen wir Sie bei der Umsetzung eines Neubaus, eines Umbaus oder einer Sanierung. Bei Inanspruchnahme von KfW-Fördermitteln wird unsere Dienstleistung sogar mit bis zu 4.000,- € von der KfW Bank als Zuschuss gefördert.



05121-281910

www.ebz-hildesheim.de

500.- Euro Prämie

Für die Vermittlung des Verkaufsauftrages einer Immobilie aus Ihrem Freundes- und Bekanntenkreis

Kommen Sie zu uns, und Sie erhalten von uns eine Prämie von 500,00 Euro für die Vermittlung des Verkaufsauftrages, sobald der Verkauf durch einen Notar abgewickelt ist.

WIR suchen für unsere Kunden:

EIGENTUMSWOHNUNGEN
EINFAMILIENHÄUSER
MEHRFAMILIENHÄUSER
GRUNDSTÜCKE



Haus- und Grundeigentümerverein Hildesheim und Umgebung e.V.

Telefon: 05121 - 13 79 12
E-Mail: gentemann@hug-hildesheim.de
Osterstraße 34 | 31134 Hildesheim
Mo - Do 8.30 bis 17.00 Uhr | Freitag: 8.30 bis 14.00 Uhr

Energiesparen: Mit kleinen Maßnahmen in der Summe viel erreichen

Sommer, Sonne, Stromsparen



Noch immer meinen viele Bundesbürger, dass man sich nur im Herbst und Winter mit dem wichtigen Thema Energiesparen auseinandersetzen sollte. Tatsächlich aber lohnt es sich auch im Sommer und zur Urlaubszeit, einen kritischen Blick auf den eigenen Stromverbrauch zu werfen. Wir haben Tipps, wie man auch mit kleinen Maßnahmen in der Summe einiges erreichen kann ...



Vor dem Start in den Urlaub sollten alle Elektrogeräte ausgeschaltet beziehungsweise vom Netz genommen werden. Dabei ist vor allem auf den Standby-Modus zu achten, der einen erheblichen Energiefaktor darstellt.



In der warmen Jahreszeit ist es besonders wichtig, den Kühlschrank bewusst zu nutzen und Ordnung zu halten.

Vor dem Urlaub alle Elektrogeräte ausschalten

Vor dem Start in den Urlaub sollten alle Elektrogeräte ausgeschaltet beziehungsweise vom Netz genommen werden. "Dabei ist vor allem auf den Standby-Modus zu achten, der einen erheblichen Energiefaktor darstellt", so Ralph Kampwirth vom Energie- und IT-Unternehmen LichtBlick. Sei man längere Zeit im Urlaub, sollte auch der Wasserboiler vom Netz genommen werden. Nach dem Urlaub müsste er einmal auf über 60 Grad erhitzt werden, um mögliche Bakterien abzutöten.

Wäsche auf der Leine trocknen

Bei warmen Temperaturen trocknet die Wäsche auf dem Balkon oder im Garten energiesparend und schnell. "Der Wäschetrockner zählt zu den größten Energiefressern im Haushalt. Er verbraucht meist mehr als eine Waschmaschine oder ein Kühlschrank", erläutert Ralph Kampwirth. Um diese Energie zu sparen, sollte man sobald wie möglich auf die natürliche Wärme und die Kraft der Sonne setzen und die Wäsche auf der Leine trocknen lassen.

Sonnenschutz statt Klimaanlage

In den warmen Monaten können Räume auch ohne Klimaanlage kühl gehalten werden. Vorhänge, Fensterläden und Rollos sorgen dafür, dass die Wärme gar nicht erst im Raum gespeichert wird. Wer mittags die Fenster offen lässt oder auch nur kippt, lässt unnötig Wärme herein, die in den Wänden und im Boden gespeichert bleibt. Die Luftzirkulation durch einen Ventilator senkt zwar die gefühlte Temperatur, zu einer tatsächlichen Abkühlung der Raumluft kommt es aber nicht.

Im Kühlschrank Ordnung halten

Kühlschrank und Gefriertruhe laufen im Sommer auf Hochtouren. Schon eine zwei Millimeter dicke Eisschicht kann ihren Strombedarf um 15 Prozent erhöhen, daher sollte man die Geräte rechtzeitig abtauen. In der warmen Jahreszeit ist es zudem besonders wichtig, den Kühlschrank bewusst zu nutzen und Ordnung zu halten. Denn bei jedem Öffnen geht Energie unnötig verloren. "Auch bei sehr hohen Außentemperaturen ist eine Kühltemperatur von sieben Grad Celsius völlig ausreichend", so Kampwirth. Für Gefrierschränke werde eine Temperatur von minus 18 Grad empfohlen. Je weiter Kühl- oder Gefrierschränke herunterkühlen müssten, desto mehr Energie werde unnützlich verbraucht.



Wer im Sommer mittags die Fenster offen lässt oder auch nur kippt, lässt unnötig Wärme ins Haus herein, die in den Wänden und im Boden gespeichert bleibt.

Der Rohr-Spezialist
Rohr- und Kanalservice

- Faire Preise
- Kostenlose Anfahrt*
- Keine Notdienstgebühren*

denn fair geht vor!

24h Notdienst*
Tel: (05121) 75 88 410
*ohne Aufschlag bei akuter Rohrverstopfung

www.dennfairgehtvor.de

Baumschulen Kewel
Inhaber Edward Paprotny

Schützenstr. 9
31832 Springe - Eldagsen
Telefon (05044) 309 • Fax (05044) 4032
www.baumschule-kewel.de
info@baumschule-kewel.de

SULIMAN GARTENBAU
Gartenarbeiten aller Art

Kaiserstraße 20a • 31177 Harsum • Tel. 051 27/96 9007 • suliman-naso@hotmail.de • Mobil 01 76/41 01 58 99 • f Suliman Gartenbau

Heckenschnitt	Teichbau	Fußwegreinigung
Pflasterarbeiten	Rollrasenverlegen	Zaunbau (Maschen+Gitter)
Gartenpflege	Holzschnitt	Baumfällung

Rangezoomt

Wie gut kennen Sie sich im Hildesheimer Land aus?



Hildesheim hat einige schöne Ecken und zieht vermutlich genau deshalb jedes Jahr viele Touristen und Besucher an. Das „HildesHeim & Garten“-Team hat einige dieser Sehenswürdigkeiten fotografiert – jedoch immer nur einen Ausschnitt.

Welches Objekt suchen wir in diesem Monat?

Die Lösung finden Sie in der nächsten Ausgabe des HildesHeim&Garten-Magazins. In der letzten Ausgabe suchten wir das Schloss Marienburg nahe Pattensen, das König Georg V. von Hannover von 1858 bis 1869 als Sommerresidenz, Jagdschloss und späteren Witwensitz erbauen ließ. Es war ein Geschenk an seine Ehefrau, Königin Marie, zu ihrem 39. Geburtstag am 14. April 1857. Heute ist das Schloss im Privatbesitz vom Erbprinzen Ernst August von Hannover und teilweise zu besichtigen.

**Haus- und Grundeigentümerversverein
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**

Geschäftszeiten / Öffnungszeiten:

Montag – Donnerstag: 8:30 – 17:00 Uhr
Freitag: 8:30 – 14:00 Uhr

Telefonberatung:

Montag – Freitag 11:00 – 12:30 Uhr

Persönliche Beratung
nach Terminvereinbarung

Impressum

Herausgeber

Haus- und Grundeigentümerversverein
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 (05 31) 4 80 15-0
Telefax (05 31) 4 80 15-79
www.oeding-magazin.de

Chefredaktion

Kathleen Kalle, Uwe Stoll (V.i.S.d.P.)

Redaktion

Katharina Holzberger, Lisa Matschinsky, Evelyn Waldt
redaktion@oeding.de

Produktionsleitung

Christina Carl

Gestaltung

Lars Wilhelm, Steven Lange

Kundenberatung

Jörn George, Calm-Medienberatung,
Agentur HaTo

Druck

oeding print GmbH
Erzberg 45
38126 Braunschweig

Anzeigenannahme

Calm-Medienberatung
Telefon (05 121) 9 18 77-44
Telefax (05 121) 9 18 77-49

Telefon (05 31) 4 80 15-130
Telefax (05 31) 4 80 15-120
E-Mail anzeigen@oeding.de

Es gilt die Preisliste 7/2016

Redaktionsschluss

ist jeweils der Erste eines Monats.

Bezugspreis ist im Mitgliedsbeitrag enthalten.

Keine Haftung für unverlangt eingesandte Fotos,
Manuskripte usw.

Der Rechtsweg ist bei Verlosungen/Preisausschreiben
grundsätzlich ausgeschlossen.

Nachdruck und Vervielfältigung aller Beiträge, auch
auszugsweise, nur nach schriftlicher Genehmigung
der Rechte-Inhaber/in; das gilt insbesondere für
gestaltete Anzeigen.

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

Rätsel & Foto: Lisa Matschinsky

Zeitschriften mieten statt kaufen



Bestellen Sie jetzt Ihre kostenlose
Leseprobe unter
www.lesezirkel.com

HETTLING'S
LeseZirkel
www.lesezirkel.com



(0561) 574 63 79 - 0 lesezirkel@hettling.de
(0561) 574 63 79 - 20 Kirchweg 25 34246 Vellmar



Modernisieren ist einfach.



sparkasse-hgp.de

Wenn man einen
Finanzpartner hat,
der für jede Idee die
passende Lösung
findet.

Fragen Sie nach
unseren Angeboten:
05121 871-0

Wenn's um Geld geht



Metallbau

WEDEKIN

FENSTER
TÜREN
TREPPEN
BALKONE
ZÄUNE

GmbH

Inh. Jens Warmbold • Marienstr. 5 • 31177 Harsum / Asel
Telefon 0 51 27 / 50 44 • www.metallbau-wedekin.de

Wir helfen Ihnen...

... bei der Suche nach einem geeigneten Mieter
oder bei dem Verkauf Ihrer Immobilie.



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
Mo - Do 8.30 bis 17.00 Uhr | Freitag: 8.30 bis 14.00 Uhr