

Haus+Grund



Das Magazin des Vereins Haus + Grund Braunschweig e. V.

www.hug-bs.de



KLEIN, ABER FEIN

Das Gartenhaus als Rückzugsort

JO.WOLTER
Wir bewegen Immobilien®
 Digitale Zeiten,
 echte Menschen

BS, Petritorwall 6
www.wolter.de

☎ 0531 - 244770
 ✉ jo@wolter.de



MEINE ENTLASTUNG



+ Entlastung

- + Sicherheit
- + Kontinuität
- + Werterhalt

Optimale Immobilienbetreuung ist eine komplexe Aufgabe. Schaffen Sie sich zeitliche Entlastung und profitieren Sie von den Fachkenntnissen unserer Spezialisten – wir garantieren Ihnen die vertrauenswürdige Betreuung Ihrer Immobilie.

Ihr kompetenter
Immobilienverwalter
mit dem Plus an Leistung



Haus + Grund Braunschweig

Leistungsgesellschaft für Haus-, Wohnungs- und
Grundeigentümer mbH | Verwaltung von Immobilien





Verehrte Mitglieder,

als „höchstrichterliche Ohrfeige für die grundgesetzwidrige Politik des Berliner Senats“ hat Haus & Grund Präsident Kai Warnecke die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts vom 15.04.2021 zum Berliner Mietendeckel bezeichnet. Denn das Bundesverfassungsgericht hatte entschieden, dass das Land Berlin ein solches Gesetz nicht erlassen durfte, weil die Gesetzgebungskompetenz beim Bundes- und Landesgesetzgeber liegt.

Das höchste deutsche Gericht hatte festgestellt, dass der Bundesgesetzgeber das Mietpreisrecht in den §§ 556-561 BGB abschließend geregelt hat.

Soweit dies den bisher bekannten Gründen der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts zu entnehmen ist, hat sich das Gericht aber nicht mit der eigentumsrechtlichen Problematik des Berliner Mietendeckels befasst. Nach Überzeugung von Haus & Grund lag in den Berliner Regelungen auch ein unzulässiger Eingriff in die Eigentumsrechte des Vermieters und eine unverhältnismäßige weitere Einschränkung der Vertragsfreiheit. Mit den zu erwartenden Nebeneffekten. Die Zahl der angebotenen Wohnungen sank ebenso wie die Bereitschaft der Hauseigentümer, Sanierungen und Energiesparmaßnahmen vorzunehmen.

Aufgrund der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts müssen nun viele grundgesetzwidrig gesenkte Mieten nachgezahlt werden. Die Landesregierung Berlin hat den Mietern also einen Bärendienst erwiesen.

Wir empfehlen den Mitgliedern, die davon betroffen sind, mit

Augenmaß an die Nachzahlung heranzugehen. Selbstverständlich steht es Ihnen frei, die Forderung in voller Höhe geltend zu machen. Aber vielleicht ist es bei ausreichender wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit des Vermieters opportun, eine Ratenzahlung zu gewähren oder auf einen Teil der Forderung im Einzelfall zu verzichten, damit die Vermieter in der öffentlichen Darstellung nicht wieder einmal als Miethaie bezeichnet werden.

Eins zeigt das Geschehen in Berlin aber wieder ganz deutlich: Wohnungsknappheit wird nicht durch wohnungswirtschaftliche Zwangsmaßnahmen beseitigt, sondern nur durch die Schaffung von Wohnraum.

Damit Haus + Grund Braunschweig sich an die Erörterung der Notwendigkeiten zur Wohnraumschaffung substantiiert einbringen und mit konkreten Zahlen statt Allgemeinplätzen argumentieren kann, bitten wir Sie um Unterstützung. In der nächsten Ausgabe und der übernächsten Ausgabe unseres Magazins bitten wir Sie, sich an der Leerstandserhebung, die wir gemeinsam mit der Stadt Braunschweig durchführen, zu beteiligen.

Nur so wird auch das Marktsegment der privaten Kleinanbieter von Wohnraum abgebildet, die schließlich den Großteil der Wohnungen am Markt anbieten und deren Leerstandszahlen von denen der großen Wohnungsunternehmen abweichen.

Wenn Sie sich beteiligen, unterstützen Sie uns wirksam bei der Vertretung Ihrer Interessen.

Ihre

FRANK PIETRUSKA
1. Vorsitzender

ANDREAS MEIST
Geschäftsführer



Inhalt

6 FRAGEN + ANTWORTEN/IMPRESSUM

9 KURZ + KNAPP

Löwenbündel geht an den Start

10 TITELTHEMA

Klein, aber fein – Das Gartenhaus als Rückzugsort

12 Datsche de luxe

14 Alex Borghorst, Gründer und Inhaber von Wohlwagen, im Interview

16 REGIONALES

Postkartenansichten von Braunschweig vor über 100 Jahren im Vergleich zu heute: der Nordbahnhof

18 IMMOBILIEN

Altern im Eigenheim

20 RECHT + STEUERN

Gullydeckel - Ein gutes Zeichen

21 Neue Abwasserkanäle

21 Bebauungsplan Zentrum Elbstraße

Verbraucherpreisindex

23 Aktuelle Urteile und Informationen

27 Urteile für Eigentümer

30 WISSEN + SERVICE

Die Gartensaison ist eröffnet

32 ESSEN + TRINKEN

Klassische Spargelcremesuppe und Selbstgemachtes Bärlauch-Pesto

34 VERANSTALTUNGEN

Kultur im Mai

36 IN EIGENER SACHE

Mitgliederinformationen

38 GELESEN UND GESCHAUT

Ihr Leben.

Unsere Zukunftsberatung.



Vorsorge, Versicherung, Finanzplanung –
so individuell wie Sie.

Geschäftsstelle Frank Pietruska

Frankfurter Straße 246, 38122 Braunschweig
Eingang neben Staples
Tel. 05 31 / 28 01 91 01, Fax 05 31 / 2 02 33 81 21
frank.pietruska@oeffentliche.de



ÖFFENTLICHE



boRRmann



Malermeister

Gustav Borrmann GmbH & Co. KG
Gördelingerstraße 8 • 38100 Braunschweig

info@borrmann-malermeister.de
www.borrmann-malermeister.de

Tel.: 0531-24449-0

IMPRESSUM

HERAUSGEBER

Haus + Grund
Braunschweig e.V.
V.-Registernr.: 2127
Marshall 3, 38100 Braunschweig
Telefon 0531 452-12/-13
Telefax 0531 2408574
www.hug-bs.de
verein@hug-bs.de

GESCHÄFTSZEITEN

Mo - Fr 9.00 – 12.30 Uhr
Mo + Do 15.00 – 17.00 Uhr

VERLAG

JHM Verlag
Funke Niedersachsen Service GmbH
Hintern Brüdern 23
38100 Braunschweig
JHM Verlag
Telefon 0531 3900-580
www.jhm-verlag.de

GESCHÄFTSFÜHRUNG

Claas Schmedtje, Christoph Rüh,
Andreas Schoo, Michael Wüller

VERLAGSLEITUNG

Nancy Klatt

REDAKTIONSLEITUNG

Holger Isermann (verantwortlich),
Julia-Janine Schwark

REDAKTION Stephanie Joedicke,
Andreas Meist

LEITER HERSTELLUNG

Marco Schneider

LAYOUT

Chris Collet, Katrin Groß,
Anastasia Schneider

ANZEIGENLEITUNG

Constantin Cordts (verantwortlich)

ANZEIGENANNAHME

Telefon 0531 3900-478

DRUCK

Strube Druck & Medien OHG
Stimmerswiesen 3
34587 Felsberg

REDAKTIONSSCHLUSS

ist jeweils der erste Werktag des Monats. Bezugspreis ist im Mitgliedsbeitrag enthalten.
Keine Haftung für unverlangt eingesandte Fotos, Manuskripte usw.
Nachdruck und Vervielfältigung aller Beiträge, auch auszugsweise, nur nach schriftlicher Genehmigung der Rechte-Inhaber/in; das gilt insbesondere für gestaltete Anzeigen.

Ihre Fragen, unsere Antworten

UMLAGE VON KABEL-TV GEBÜHREN IM RAHMEN DER NEBENKOSTENABRECHNUNG



Ich habe gelesen, dass das Telekommunikationsgesetz geändert wird und ich damit die monatlichen Gebühren für das Kabelfernsehen künftig nicht mehr auf meine Mieter umlegen darf:

umlegen darf:

Zitat aus der Süddeutschen Zeitung:
"Im Laufe der Jahre ersetzte das Kabel-TV in mehr und mehr Städten die alten Antennen. Der Staat half mit einer Sonderregel mit: Wenn die damalige Bundespost ein weiteres Mehrfamilienhaus anschloss, durfte der Eigentümer die Kabelgebühren auf alle Mieter umlegen. Doch bald soll diese Regel - nach fast vier Jahrzehnten - fallen. Der Wirtschaftsausschuss des Bundestags hat am Mittwoch beschlossen, das Telekommunikationsgesetz zu reformieren."

In meinem Haus in der Frankfurter Str. habe ich einen Vertrag mit der Kabelkom, dass alle Wohnungen im Haus mit Kabelfernsehen versorgt werden. Der Anschluss wurde von Kabelkom in den Keller gelegt und die Verteilung im Haus ist auf Kosten des damaligen Eigentümers verlegt worden.

Derzeit zahle ich 168,61 Euro monatlich für 19 Wohnungen, die ich auf die Mieter im Rahmen der Nebenkostenabrechnung umlege.

In den von mir geschlossenen Mietverträgen habe ich unter Punkt 7.22 (Gemeinschaftsantenne / Breitbandnetz,...) den Punkt "Kabel-TV" aufgenommen um die Kosten umlegen zu können.

Insgesamt erscheint mir die Situation etwas verzwickelt zu sein, da potenziell eine mietvertragliche Verpflichtung besteht Kabel-TV anzubieten. Andererseits die Umlage der Kosten nicht zuläs-

sig werden könnte und der Vertrag mit der Kabelkom noch längerfristig läuft. Wie muss ich die Mieter informieren, wenn die Möglichkeit entfällt, die Kosten umzulegen? Ich würde die Dienstleistung dann einstellen wollen und aus dem Vertrag mit Kabelkom aussteigen wollen.

Oder bin ich verpflichtet die Dienstleistung weiterhin zu erbringen und bleibe dann auf den Kosten sitzen?

Leider läuft der Vertrag mit Kabelkom über mehrere Jahre und ich bin nicht sicher, ob ich ein Sonderkündigungsrecht habe, wenn die Umlagemöglichkeit entfällt?

Zudem stellt sich die Frage, welche Formulierung ich in der Zwischenzeit in neuen Mietverträgen aufnehmen, um bis auf weiteres die Kosten umlegen zu können und dann gegebenenfalls die Dienstleistung zu beenden.

Die Fragestellung ist nicht dringend aber vielleicht auch für andere Mitglieder relevant. Ich vermute, dass speziell der eine oder andere Harz IV Empfänger in meinem Haus, auf die Bereitstellung von Kabel-TV bestehen wird, was ja im Vergleich zu einem einzelnen Anschluss auch sehr günstig ist.

UWE C., BRAUNSCHWEIG

ANDREAS MEIST RÄT: Die Änderung des Telekommunikationsgesetzes ist noch nicht in Kraft getreten. Ob es letztlich so in Kraft tritt, wie dies im Gesetzesentwurf des Bundeskabinetts für die Novellierung des Telekommunikationsgesetzes auf den Weg gebracht wurde, steht noch nicht fest. Nach dem derzeitigen Wortlaut des Entwurfes ist eine zweijährige Übergangsfrist vorgesehen. Die Wohnungswirtschaftlichen Verbände haben darauf hingewiesen, dass für zahlreiche laufende Gestattungsverträge zwischen Vermietern oder Wohnungsunternehmen einerseits und

Netzbetreibern andererseits und auch für Millionen von Mietern ein vertragsrechtliches Chaos ausgelöst und eine effiziente Breitbandförderung beendet würde. Möglicherweise wird aufgrund der vorgebrachten Einwände der Wohnungswirtschaft noch eine Änderung des Gesetzes vorgenommen.

Soweit die Wohnungswirtschaft betroffen ist, sind zwei der vorgesehenen Änderungen des Telekommunikationsgesetzes von besonderer Bedeutung. Zum einen soll es dem Vermieter ab dem Jahr 2024 nicht mehr erlaubt sein, für sämtliche Mieter seines Hauses ohne deren Zustimmung Kabelverträge abzuschließen. Damit werden die günstigen Konditionen für Kabelfernsehen, die meist -wie bei Ihnen auch- unter zehn Euro monatlich liegen, nicht mehr aufrechterhalten werden. Denn diese günstigen Konditionen sind nur deshalb erzielbar, weil eine große Zahl von Haushalten in einem Haus abgeschlossen wird.

Zum anderen -und dagegen wendet sich besonders der Mieterbund- sollen die Kabelgebühren nicht mehr als Unterkunftskosten eingestuft werden. Daraus folgt, dass die öffentliche Hand, also etwa Sozialamt oder Jobcenter, die Kosten der Unterkunft für einkommensschwache Mieter übernimmt, die Kabelgebühren nicht mehr zahlen wird.

Die geplante Regelung ist also nicht nur für Hauseigentümer, sondern auch für Mieter äußerst nachteilig.

Sobald uns die endgültige Fassung mit der das Gesetz in Kraft tritt vorliegt, werden wir in unserem Mitgliedermagazin darüber berichten und Hinweise geben.

ABRECHNUNGSFRIST VON HEIZKOSTEN

? Ich habe der Mieterin meines Objektes in Essen die Heizkostenabrechnung für den Zeitraum 01.01.2019 bis 31.12.2019 im März diesen Jahres übermittelt. Aus der Abrechnung ergibt sich ein Nachzahlungsanspruch zu meinen Gunsten. Die Mieterin hat die Übernahme der Heizkosten bei der Stadt Essen, Jobcenter Süd I beantragt. Mit Schreiben vom 07.04.2021 hat die Stadt Essen die Übernahme mit folgender Begründung abgelehnt: „Gemäß § 556 Abs. 3 BGB muss mit Ablauf des zwölften Monats nach Ende der Abrechnungsperiode die Heizkostenabrechnung dem



SIE HABEN FRAGEN RUND UMS MIETRECHT?

Hier bekommen Sie Antworten von **ANDREAS MEIST**, Geschäftsführer des Haus + Grund Braunschweig e.V. Marstall 3, 38100 Braunschweig verein@hug-bs.de

Mieter vorliegen. Die Abrechnung der Abrechnungsperiode 01.01.2019 bis 31.12.2019 muss der Mieter also bis spätestens 31.12.2020 erhalten haben. Da die Abrechnung am 29.03.2021 erstellt wurde, kann der Vermieter eine Nachforderung zu Lasten des Mieters nicht mehr geltend machen.“

Es wurde also nur die Frist, nicht aber die Höhe und Abrechnungsform bemängelt. Da das Mietverhältnis zum 31.05.2021 endet, wäre ich für eine baldige Erledigung dankbar. Kann ich wirklich keine Nachzahlung mehr verlangen?

JÖRG H., ESSEN

ANDREAS MEIST RÄT: Leider muss ich Ihnen mitteilen, dass die Rechtsauffassung des Jobcenters zutreffend ist. In § 556 Abs. 3 BGB heißt es: „Über die Vorauszahlungen für Betriebskosten ist jährlich abzurechnen; dabei ist der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten. Die Abrechnung ist dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen.“ Zutreffend weist das Jobcenter darauf hin, dass die Abrechnungsperiode vom 01.01.2021 bis

31.12.2019 spätestens bis zum 31.12.2020 bei Ihrer Mieterin eingegangen sein musste.

§ 556 Abs. 3 BGB regelt weiter: „Nach Ablauf dieser Frist ist die Geltendmachung einer Nachforderung durch den Vermieter ausgeschlossen, es sei denn, der Vermieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten.“ Ihre Abrechnung wurde erst am 29.03.2021, also gut drei Monate nach dem Fristende 31.12.2020 erstellt, sodass Sie leider eine Nachzahlung von Heizkosten, die zu den Betriebskosten gehören, nicht geltend machen können.

INSTALLATION EINES TREPPENHAUSLIFTES DURCH DEN MIETER

? Mein langjähriger Mieter in meinem Mehrfamilienhaus in der Ziethenstraße in Braunschweig hat angefragt, ob er einen Treppenhauslift einbauen darf, um seine Wohnung im zweiten Obergeschoss zu erreichen. Der Mieter wohnt seit vielen Jahren in der Wohnung und kann nun altersbedingt nur noch schwer laufen und Treppensteigen. Das Mietverhältnis ist gut verlaufen und ich habe grundsätzlich nichts dagegen, dass ein Treppenhauslift installiert wird. Ich möchte aber auch sicherstellen, dass ich bei einer Beendigung des Mietverhältnisses nicht auf meine Kosten die Entfernung des Treppenhausliftes vornehmen muss. Wie ist die Rechtslage?

MANFRED T., GÖTTINGEN

ANDREAS MEIST: Der Gesetzgeber hat im Jahr 2011 den § 554 a BGB eingefügt, um die Rechte der Mieter dahingehend zu stärken, dass diesen ein barrierefreier Zugang zur Wohnung ermöglicht wird.

Nach § 554 a Abs. 1 BGB kann der Mieter vom Vermieter die Zustimmung zu baulichen Veränderungen oder sonstigen Einrichtungen verlangen, wenn diese für eine behindertengerechte Nutzung der Mietsache oder den Zugang zur Wohnung erforderlich sind, wenn der Mieter ein berechtigtes Interesse an dieser Maßnahme hat. Diesen Anspruch hat der Mieter grundsätzlich. Ihre Mieter können also von Ihnen die Zustimmung zur Installation des Treppenhausliftes grundsätzlich verlangen.

Der Vermieter kann die Zustimmung nur dann verweigern, wenn sein Interesse am unveränderten Zustand der Mietsache überwiegt, wobei auch die berechtigten Interessen anderer Mieter im Gebäude zu berücksichtigen sind, bestimmt das Gesetz weiter. Diese Umstände sind vorliegend nicht ersichtlich. In Betracht käme dies etwa bei denkmalgeschützten Anlagen oder wenn die Statik eines Gebäudes bestimmte Maßnahmen nicht zulässt oder andere Mieter in der Nutzung des Treppenhauses zu stark eingeschränkt wären, wenn etwa die erforderlichen Rettungswege etc. nicht mehr eingehalten werden könnten.

Vorliegend ist dies alles vermutlich nicht der Fall, sodass der Mieter die Treppenhäusliftinstallation verlangen kann. Die Vornahme der Maßnahme erfolgt auf Kosten des Mieters.

Bei Auszug hat der Mieter den Treppenhäuslift wieder zurückzubauen und den ursprünglichen Zustand des Treppenhauses wieder herzustellen.

Um diesen Rückbauanspruch Ihrerseits abzusichern, können Sie von dem Mieter eine zusätzliche Sicherheit dafür verlangen, dass auch die Kosten bei einem unterbleibenden Rückbau durch den Mieter abgesichert sind.

Ich würde Ihnen in etwa folgendes Schreiben an Ihre Mieter vorschlagen:
Installation eines Treppenhäusliftes
Sehr geehrte Frau ...,

*sehr geehrter Herr ...,
mit Schreiben vom hatten Sie darum gebeten, dass wir der Installation eines Treppenhäusliftes bis zum zweiten Obergeschoss der Ziethenstraße, 38102 Braunschweig, zustimmen.*

Ihrem Wunsch entsprechen wir aufgrund unseres langjährigen, einvernehmlich verlaufenen Mietverhältnisses sehr gern, zumal das Gesetz Ihnen in § 554 a BGB einen Anspruch auf Installation des Treppenhäusliftes gibt.

Das Gesetz sieht weiter vor, dass der Vermieter eine Sicherheit vom Mieter verlangen kann, falls der Mieter bei Auszug die von ihm vorgenommene Installation des Treppenhäusliftes nicht wieder zurückbaut. Wir bitten um Verständnis dafür, dass wir von dieser Regelung Gebrauch machen möchten. Wir bitten Sie daher, uns mitzuteilen und nachzuweisen, gegebenenfalls durch eine schriftliche Aussage des Unternehmens, das den Lift installiert, in welcher Höhe Rückbaukosten für den Treppenhäuslift anfallen würden.

Dann bitten wir Sie, diesen Betrag auf unser Konto zu überweisen. Wir werden ihn gemeinsam mit der bisher geleisteten Mietkaution anlegen.

Ferner bitten wir Sie, uns mitzuteilen, wann Sie mit den Maßnahmen beginnen werden, wie lange diese andauern werden und in welchem Maß die Funktionsfähigkeit des Treppenhauses eingeschränkt sein wird.

Denn darüber müssen wir die anderen Mieter informieren.

Für eine baldige Nachricht sind wir dankbar.

Mit freundlichen Grüßen

Sollten Sie Wert darauf legen, dass das Schreiben von Haus + Grund versandt wird, können wir dies selbstverständlich auch in entsprechender Anpassung gern für Sie erledigen.

VERJÄHRUNG STAFFELMIETERHÖHUNG

? Ich habe mit meiner Mieterin (Einzug 01.01.2016) im Mietvertrag vom 03.12.2015 eine Staffelmiete vereinbart. Ab dem 01.01.2018 eine Erhöhung um 20 Euro und ab dem 01.01.2020 eine Erhöhung um 20 Euro. Leider habe ich erst jetzt bei der Erstellung der Nebenkostenabrechnung 2020 bemerkt, dass die Mieterin die Miete nicht angepasst hat. In der Nebenkostenabrechnung 2020 habe ich daher die Rate der Betriebskostenvorauszahlung um 40 Euro abgesenkt und die Anpassung der Miete verlangt. Offen ist jetzt noch ein Mieterückstand ab 01.01.2018 bis zum 31.12.2019 24 Monate á 20 Euro gleich 576 Euro den ich jetzt per Brief einfordere. Frage: Wann verjähren Mieterückstände?

HANS-HERBERT M., BRAUNSCHWEIG

ANDREAS MEIST RÄT: Gemäß § 195 BGB verjähren Mietzahlungsansprüche innerhalb von drei Jahren. Gemäß § 199 Abs. 1 Nr. 1 BGB beginnt die regelmäßige Verjährungsfrist mit dem Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist. Das heißt, dass der Beginn der Verjährung für die ab dem 01.01.2018 entstandenen Mieterhöhungsansprüche am 31.12.2018 war und Verjährung damit erst eintritt am 31.12.2021.

Sie können also die um 20 Euro erhöhte Miete ab dem 01.01.2018 bis derzeit April 2021, mithin für 40 Monate geltend machen.

Die zusätzlich ab 01.01.2020 eingetretene monatliche Erhöhung von 20 Euro können Sie damit für 16 Monate geltend machen. Nicht berücksichtigt habe ich dabei die von Ihnen dargelegte Absenkung der Betriebskostenvorauszahlung um 40 Euro, weil dies für mich nicht recht nachvollziehbar ist.



Der Einbau eines Treppenhäuslifts kann nur in wenigen Fällen abgelehnt werden.

NEUE APP FÜR BRAUNSCHWEIG

LÖWENBÜNDEL GEHT AN DEN START

Mit der App „Löwenbündel“ steht den Braunschweigern ab sofort eine neuer digitaler Alltagshelfer zur Verfügung. Die App versorgt die Nutzerinnen und Nutzer mit Informationen rund um die Themen Freizeitaktivitäten, Alltagshelfer und Stadtwerk-Informationen und unterstützt bei täglichen Tätigkeiten, wie der Parkplatzsuche oder der Übermittlung des Zählerstandes.

Die App wurde von BS Energy gemeinsam mit der Stadt Braunschweig und Partnern in der Stadt und der Region entwickelt. „Ich freue mich über die gemeinsame Initiative der vielen Partner, eine App für die Bürgerinnen und Bürger Braunschweigs anzubieten, und bedanke mich bei BS Energy für die Initiative und das große Engagement“, erklärt Ulrich Markurth, Oberbürgermeister der Stadt Braunschweig.



Die Idee zur App wurde im Mitarbeiterkreis von BS Energy erarbeitet und in Zusammenarbeit mit der Stadt und Unternehmen der Region entwickelt. (v.l.n.r.: Die Projektleiter Veronika Thiele und Joachim Mund, Dr. Volker Lang (Vorstand BS Energy) und Ulrich Markurth (Oberbürgermeister Stadt Braunschweig)).

„Mit „Löwenbündel“ gibt es nun eine Serviceplattform, die unsere Bemühungen auf dem Weg zur Smart-City unterstreicht

und unter anderem zahlreiche digitale Angebote der Stadt und ihrer Tochterunternehmen enthält.“

G + S Immobilien
GmbH & Co. KG -seit 1996-



Wollmarkt 3 • 38100 Braunschweig
Info@GuS-Immobilien.de

☎ 0531-13 000

Dringend Mehrfamilienhäuser gesucht. Unsere vorgemerkten Kaufinteressenten warten auf IHR Angebot.

Mehrfamilienhaus nahe
Schlossgarten in Vechelde



Jahrhundertwendeaus
in Inselwallnähe



Mehrfamilienhaus in
Wolfenbüttel



Jahrhundertwendeaus
in TU-Nähe



Mehrfamilienhaus nahe
Eintracht-Stadion



Aktiv vermarkten, statt inserieren und warten.

Nutzen Sie unser Netzwerk u. unsere langjährige Erfahrung.

Von der Bewertung Ihrer Immobilie über den Verkauf u. darüber hinaus begleiten wir Sie als Ihr Makler Ihres Vertrauens.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf.



www.GuS-Immobilien.de

Für Verkäufer kostenfrei!

KLEIN, ABER FEIN

Das Gartenhaus als Rückzugsort





TEXT: Stephanie Jodtke FOTO: Annie Spratt/Unsplash



"Übermütig sieht's nicht aus, dieses kleine Gartenhaus; Allen, die sich drin genährt, ward ein guter Mut beschert", soll Johann Wolfgang von Goethe einst über sein in Weimar an der Ilm gelegenes Gartenhaus gesagt haben. Dort schrieb er unter anderem die Ballade vom Erlkönig und sein Gedicht „An den Mond“. Zugegeben, ein Blick durch den heimischen (Schreber-) Garten geworfen, gleicht die eigene Gartenlaube vermutlich eher weniger dem zweigeschossigen ehemaligen Weinberghaus des Dichters. Dass aus einem rein funktional gehaltenen Raum jedoch ebenso gut ein Ort der Inspiration entstehen kann, zeigen wir Ihnen auf den folgenden Seiten. Umgeben von Flora und Fauna ist hier schließlich genug Platz für Hobbies, Arbeit und Entspannung – und vielleicht auch für Pflanzenwissen in Versform.

DATSCHEN DE LUXE

*Vom Gästehaus bis Atelier – Gartenhäuser
zu neuem Leben erwecken*



Das Gartenhaus kann auch gut als Gästeunterkunft genutzt werden ...



Meist fügen sie sich unauffällig in die hinterste Ecke des Gartens ein, wo sie Pflanzenerde, Rasenmäher und Gartengeräte beherbergen. Dabei müssen sich Gartenhäuser schon lange nicht mehr verstecken. Ob aus Holz, Metall oder Stein, mit Spitz-, Shed- oder Ganzdach – Gartenhäusern kommen in allen erdenklichen Formen, Farben und Materialien daher und werden so zum vielseitigen Hingucker zwischen Blumenbeeten, Apfelbäumen und Brombeersträuchern. Wer eine neue Datsche plant und nicht auf Marke Eigenbau setzen möchte, kann auf Fertigbausätze aus dem Baumarkt zurückgreifen. Individueller wird es mit einem Schindel- oder Bauwagen aus Holz. Der Vorteil: Je nach Ausstattung und Umbaumaßnahmen bleiben die Wagen mobil und können so als fahrbares Feriendomizil von der Nordsee bis ans Mittelmeer reisen.

Modularer Mix

Ganz neue Wege geht das Amsterdamer Unternehmen Fiction Factory, das seit 2016 aus Karton und Holz nachhaltige Häuser fertigt – sogenannte Wickelhouses. Etwa fünf Mal mehr Häuser können nach Angaben des Unternehmens dank des Materialmixes aus einem Baumstamm entstehen. Aufgrund ihrer modularen Bauweise können diese hinsichtlich ihrer Größe und Ausstattung individuell geplant werden und eignen sich so auch als moderne Alternative zur traditionellen Gartenlaube. Fester Bestandteil sind die großzügigen Fensterfronten und die charakteristische cleane Form.



Das gläserne Gewächshaus bietet nachts freien Blick auf den Sternenhimmel.

Die Qual der Wahl, das Material

Holz ist und bleibt ein beliebter Baustoff. Die Vorteile liegen auf der Hand, denn das Naturmaterial fügt sich nicht nur optisch in den Garten ein und verströmt einen herrlichen Duft, sondern kann ohne zusätzliche Schadstoffe verbaut werden. Um das Häuschen möglichst witterungsbeständig zu halten, sollte die Fassade mit einem Schutzanstrich versehen werden, der alle paar Jahre erneuert wird. Nadelhölzer wie Fichte und Lärche haben aufgrund ihres Harzgehaltes außerdem von Natur aus eine hohe Langlebigkeit. Naturbelassen oder in leuchtendem Schwedenrot lackiert erinnert die Laube an Sommertage zwischen Seen und Wäldern. Weiß gestrichen kann ein romantischer Shabby Look entstehen.

Gartenhäuser aus Metall wirken clean und modern und sind darüber hinaus dank simpler Steckmodule schnell errichtet. Meist besteht das Material aus Aluminium oder feuerverzinktem Stahlblech, das äußerst robust ist und auch nach mehreren Jahrzehnten noch gepflegt aussieht. Vergleichsweise selten werden Gartenlauben aus Stein errichtet. Grund dafür ist der erheblich höhere Aufwand, der für die Planung und Bau des Hauses aufgebracht werden muss. Einmal errichtet, sind steinerne Datschen jedoch nahezu unzerstörbar und verfügen dank des Materials über eine hohe Wärmespeicherefähigkeit. Materialien wie Sand- oder Bruchstein verströmen außerdem mediterranes Flair und erinnern Sommerurlaube unter der toskanischen Sonne.

Wer im Glashaus sitzt ...

... sollte unbedingt auf die Wahl eines geeigneten Standortes achten. Denn während hohe Temperaturen und mäßige Luftfeuchtigkeit in Gewächshäusern wünschenswert sind, machen diese den Aufenthalt im Sommer schier unerträglich. Abhilfe schaffen Rollos oder Überdachungen, die je nach Bedarf ausgefahren werden können. Alternativ bietet sich

.... oder als Wohnzimmererweiterung.



auch ein Schattiges Plätzchen unter einer Baumkrone an, die die sengende Hitze der Mittagssonne abschirmt.

Zweckungebunden

Einmal errichtet, sind dem Nutzungszweck der Häuschen keine Grenzen gesetzt. Hier ist Raum für Kunst, Musik, Sammlungen oder einen gemütlichen Lesesessel. Oder wie wäre es mit einem privaten Spa eingebettet zwischen Blumenbeet und Rhododendronstrauch? Eine freistehende Badewanne inmitten eines ehemaligen Gewächshauses wirkt nicht nur extravagant, sondern sorgt für eine Extraportion Entspannung abseits des Alltagstrubels. Als Gästeunterkunft genutzt, gibt das gläserne Dach nachts den Blick auf den Sternenhimmel frei.

Apropos Alltagstrubel, insbesondere in Zeiten des Homeoffice, in denen die Grenzen zwischen Privat- und Arbeitsleben zusehends verschwimmen, bietet sich die Nutzung des Gartenhäuschens als separates Büro an. Ein Schreibtisch, Regale und Körbe als Stauraum finden hier ausreichend Platz. Die umgebende Natur sorgt für Inspiration und die räumliche Distanz außerdem für mentalen Abstand. Weitere Tipps wie Sie Ihr Gartenhäuschen möglichst effizient einrichten und in ein Atelier oder ein kleines Feriendomizil verwandeln, verrät Axel Borghorst im Interview ab Seite 14.

„AUF DAS WESENTLICHE BESCHRÄNKT, WIRKEN AUCH KLEINE RÄUME GROSSZÜGIG“

Alex Borghorst, Gründer und Inhaber von Wohlwagen, im Interview



Alex Borghorst, Gründer und Inhaber von Wohlwagen, ist Experte darin, kleine Räume möglichst effizient zu nutzen. Er fertigt im Jahr rund 25 seiner sogenannten Wohlwagen, die ihren Eigentümern als mobiles Ferienhaus, Gästeunterkunft, Atelier, Office oder Hauptwohnsitz dienen. Auch Borghorst lebt seit einigen Jahren auf rund 44 Quadratmetern in einem seiner Wagen. Wir sprachen mit ihm über Raumpläne nach Maß, zeitlose Einrichtung und die Besinnung auf das Wesentliche ...

Herr Borghorst, ob Wohnwagen, hölzerner Gartenschuppen oder gläsernes Gewächshaus – was ist der erste Schritt, um diese Orte zu einem privaten Rückzugsort umzubauen? Am besten macht man als erstes einen Grundriss und zeichnet Positionen und Größen der Fenster ein. Anschließend entscheide ich, wo der schönste Platz in dem Raum ist.

Wie definieren Sie diesen?

Von dort aus hat man einen schönen Blick nach draußen und gleichzeitig durch eine Wand hinter sich eine geschützte Situation. Dann überlege ich, welchen Zweck dieser Ort erfüllen soll. Dabei sollte man immer die Langfristigkeit des Projekts im Auge behalten und nicht nur auf die momentanen Bedürfnisse eingehen. Ein Raum muss nicht nur einem Zweck dienen und das Leben kann sich immer ändern.

Besonders groß sind Gartenhäuser und Wohnwagen oftmals nicht – haben Sie einen Tipp, wie kleine Räume möglichst effizient genutzt werden können?

Das geht oft mit Doppelnutzung von Flächen. Die Möbel müssen dann dementsprechend angepasst werden.

Können Sie das konkretisieren?

Ein schönes Beispiel ist der Schreibtisch,



der oft nicht dauerhaft genutzt wird, sich mit einem großen Bildschirm und Unterlagen aber sehr wichtig macht in einem Raum und so das Raumgefühl wesentlich bestimmt. Die Lösung ist, ihn einfach wegzuklappen. Dafür muss neben dem Tisch ein Regal stehen, in das man im wahrsten Sinne des Wortes alles vom Schreibtisch beiseiteschieben kann. Der Schreibtisch wird dann davor geklappt und befestigt. Wenn das Gestell schön bearbeitet ist und zu dem Gesamtmöbel passt, finde ich das eine sehr elegante Lösung. Ein weiteres Beispiel ist das Bett ...

Da kommt einem direkt das Bild von einem Schrankbett in den Sinn ...

Ja, das vermittelt ein eher beengendes Gefühl beim Schlafen. Steht das Bett allerdings frei im Raum und die Unterseite ist dank einfacher Mittel ansehnlich gemacht, die zur restlichen Einrichtung passen und außerdem für eine gute Belüftung der Matratze sorgen. Hochgeklappt erhält man so eine natürliche Oberfläche.

Was würden Sie raten, lieber viele kleinteilige oder wenige große Möbel?

Man kann jeden Raum deutlich uncharmant machen, indem man ihn zu vollstellt.

Welche Rolle spielt Licht?

Bei kleinen Räumen ist es wichtig, dass man bloß nicht an Fenstern spart. Sobald die Einrichtung und Raumaufteilung feststehen, sollten deshalb Fenster festgelegt werden.

Wie bestimmen Sie die richtige Lichtsituation für jeden Ort? Gibt es bestimmte Anhaltspunkte, an denen Sie sich orientieren?

Dabei würde ich jeden Ort gesondert betrachten. Steht beispielsweise ein Sofa im Raum, ist es schön, wenn sich daneben ein Fenster befindet, aus dem man raussehen kann. Hinter der Rückenlehne würde ich keines einplanen, da sich

Der Wohlwagen bietet Ihnen einen vielfältig nutzbaren Rückzugsort in Ihrem Garten.

so ein ungeschütztes Gefühl einstellen kann. Auch in der Küche sollte man für eine schöne Lichtsituation sorgen durch ein Fenster über der Spüle oder dem Herd und neben dem Esstisch. Unsere Kunden wünschen sich außerdem oft ein Fenster über dem Bett, sodass sie nachts den Sternenhimmel beobachten können.

Was empfehlen Sie hinsichtlich der Farbgestaltung?

Ich rate, natürliche, dezente Farbtöne zu wählen. Materialien wie lasiertes Holz, das nicht nachdunkelt, aber noch die Holzmaserung erkennen lässt. Durch Kissen und Decken, Stühle oder Obst in der Küche, bringt man schließlich genug Farbe in die eigenen vier Wände.

Nehmen Sie uns doch exemplarisch einmal mit in ein Gästehaus. Wie teilen Sie den Raum ein und was darf in keinem Fall fehlen?

Ich Sorge erst einmal für ein heimeliges Gefühl, als würde ich selbst dort wohnen. Das Bad sollte nicht zu groß, aber auch nicht zu eng bemessen sein. Die Küche kann durch eine zuklappbare Arbeitsfläche vergrößert werden, sodass man dort bei Bedarf etwas Aufwendigeres zubereiten kann. Das Sofa ist der wichtigste Platz. Dabei würde ich zu einem Schlafsofa raten, für den Fall, dass vier Gäste übernachten müssen. Einen Schreibtisch halte ich auch in einem Gästeraum für wichtig, weil man immer mal etwas am Laptop macht.

Insbesondere in den letzten zwölf Monaten hat Homeoffice, also die Arbeit in den eigenen vier Wänden, an Bedeutung gewonnen. Gut denkbar, auch diese in das Gartenhaus oder einen Wohnwagen zu integrieren ...

Ja, ohne Weiteres. Wir haben bereits einige Wagen gebaut, die hauptberuflich als Büro genutzt werden. Wichtig ist in dem Fall, dass man beim Umbau auch an eine mögliche Nachnutzung denkt, sollte das Büro nicht dauerhaft genutzt werden, und dementsprechend Leitungen in den Wänden verlegt.

Durchdachte Möbel ermöglichen die Doppelnutzung von Räumen.

Würden Sie sagen, die Nachfrage nach Ihren Wagen ist in der Corona-Pandemie gestiegen?

Ja, das schon. Der Trend zeichnet sich aber bereits seit einigen Jahren ab. Wir haben seit dem Start des Unternehmens etwa 140 Wohlwagen verkauft. Schätzungsweise 100 bis 110 davon dienen heute als Hauptwohnsitze.

Was denken Sie, woran das liegt?

Ich denke, zum einen liegt das an ständig wachsenden Mieten. Auf der anderen Seite sehnen sich viele nach einem eigenen Wohnraum. Und ein mobiles Zuhause, mit dem ich theoretisch auch ans Mittelmeer ziehen kann, hat natürlich seinen Charme. Man reduziert sich gleichzeitig auf das Wesentliche und trennt sich von Sachen. Das ist ein Gefühl der Befreiung.

Verraten Sie uns, wie es in Ihrem Wohlwagen aussieht?

Ich wohne in unserem Modell Multi, mit einem Klappbett, einem klappbaren Schreibtisch, einem Sofa, einem Bad mit Badewanne und einem Kleiderschrank.

Was ist Ihr Lieblingsort?

Das ist schwer zu sagen – wenn ich im Bett liege, ist der ganze Wagen mein Schlafzimmer, wenn ich auf dem Sofa sitze, ist der ganze Wagen mein Wohnzimmer. Durch die unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten macht sich kein Platz besonders wichtig.

Was bedeutet für Sie persönlich Exklusivität?

Es ist die Freiheit, mich nicht ständig mit Unnötigem beschäftigen zu müssen, und eine Zeitlosigkeit, in der Einrichtung. Ich liebe simple Bauweisen, die mit möglichst großer Perfektion ausgeführt sind. Dann behalten Möbel einen zeitlosen Charme und es entsteht eine Art angenehme dritte Haut für mich.





1907 – auch Personen wurden befördert.

Veränderung durch Krieg+Zeit

Postkartenansichten von Braunschweig vor über 100 Jahren im Vergleich zu heute

Von Dirk Teckentrup

Der ehemalige Nordbahnhof Braunschweigs liegt im, na Sie wissen schon der Stadt. Er wurde 1886 für den Verkehr eröffnet, die eingeschossigen Seitenanbauten sind von 1901 beziehungsweise 1920. Die Schienen, die an ihm vorbei führten, waren Teil des Ringgleises Braunschweigs, um die Stadt besonders im Westen auch für die Industrie und deren Erzeugnisse zu erschließen und bildeten einen annähernden Kreis um die Innenstadt; an ihm waren fast 50 Firmen mit Versorgungsschienen angeschlossen.

Gebaut und betrieben wurde der Bahnhof und die Strecke von der Braunschweigischen Landes-Eisenbahn-Gesellschaft, einem Konsortium von privaten Investoren, die sich zum Ziel gesetzt hatten, im Herzogtum Braunschweig und den angrenzenden Gebieten Eisenbahnen

nachgeordneter Bedeutung zu bauen und zu betreiben. Hier beförderte man nicht nur Industriegüter und Rohstoffe, sondern auch Personen. Die Strecke hatte Anschluss zu den Eisenbahnverbindungen nach Seesen sowie Hedeper (Samtgemeinde ElmASSE), weiter nach Leipzig und nach Oschersleben, weiter nach Berlin.

Am Ringgleis lagen mehrere Stationen, wie der alte Hauptbahnhof im Süden, der Westbahnhof, der besprochene Nordbahnhof sowie der Ostbahnhof. Dieses erinnert die Freunde des Immobilieneigentums sehr an das beliebte Spiel Monopoly, dort fehlt allerdings der im Osten. Wer das Spiel gespielt hat weiß: alle Bahnhöfe in einer Hand sind eine sichere Einnahmequelle, um dem Eigentümer der Schlossallee und Parkstraße (nur leicht bebaut) Paroli bieten zu können. 1935 in den USA eingeführt, kam Monopoly 1936 nach Deutschland, vertrieben von der Fa.

Schmidt-Spiele. Die teuerste Straße des Spiels war seinerzeit die Insel Schwanenwerder in Berlin. Diese hatte einen realen Hintergrund und ist noch heute eine sehr teure Promigegend. Verboten wurde das Spiel daraufhin im Deutschen Reich, da auf der Insel Propagandaminister Goebbels wohnte und er angeblich sein Grundstück „günstigst“ erwarb. Dieser Hintergrund des Verbotes ist allerdings nicht belegt. Das Spiel wurde in über 40 Sprachen übersetzt und in 100 Ländern vertrieben und hat eine Gesamtauflage von über 250 Millionen Stück, wohl das meistverkaufte Brettspiel der Welt. Mittlerweile gibt es unzählige verschiedene Versionen, sogar eine Braunschweig Edition. Das teuerste und exklusivste Monopoly ist eine Ausgabe aus 23karätigem Gold, besetzt mit Rubinen, Saphiren und Diamanten. Auch die Würfel sind aus Gold mit Diamanten besetzt. Hergestellt hat es ein Juwelier aus San Francisco und der Preis betrug zwei Millionen Dollar. Dem Immobilienisten gehört die Welt! Die Stadt Braunschweig



2020 – nach Sanierung : ein schmucker Bau in Villenarchitektur nach Vorbild Ottmers.

baut Teile des Ringgleises seit den 1980er Jahren als Rad- und Wanderweg aus. Der Personenverkehr des Nordbahnhofes wurde 1941 eingestellt und 1994 sein Betrieb komplett aufgegeben. Ab 1988 renovierten die Stadtwerke das Gebäude für sich. Heute beherbergt es ein Kulturzentrum.

Nördlich des Bahnhofs eröffnete 1888 an der Taubenstrasse das zweite Gaswerk Braunschweigs, welches bis 1959 in Betrieb war. Nach Gründung der Stadtwerke Braunschweig GmbH Anfang der 1970er Jahre hat heute hier das Nachfolgeunternehmen BS-Energy seinen Sitz. Ebenfalls nördlich, am Mittelweg, befanden sich die

Pantherwerke, ein Braunschweiger Traditionsunternehmen, noch heute mit Gebäude und Schriftzug präsent und als Business-Center genutzt. 1896 in Magdeburg gegründet übernahmen 1907 die Braunschweiger Fahrradwerke AG (Brunsviga Fahrräder) die Pantherwerke und behielten den Namen. Weltmeister im Radfahren wie Willy Arend (1897) oder Thaddäus Robl (1901, 1902) fuhren Panther-Räder. 1957 gelang mit dem „Pfiff“, einem zerlegbaren Rad, dem Vorläufer des Klapprades, ein besonderer Clou. 1963 nach 1,2 Millionen Fahrrädern wurde die Produktion in Braunschweig eingestellt.

Apropos Klappfahrräder - Sie erinnern sich an diese lustig urigen Vehikel auf denen erwachsene Männer aussahen als schwebten sie durch die Luft, da sie auf nicht viel saßen. Originalwerbeslogan der 1970-er Jahre: „Auf zum flotten Strampelspaß“, womit sicher gemeint war, dass der Akteur bei den kleinen Rädern ordentlich treten musste um in Fahrt zu kommen. Aber wehe wehe man hatte den Verschluss des Klapprahmens nicht richtig geschlossen. Das konnte leicht mit artistischen Verrenkungen bis hin zu diversen Brüchen enden wenn dann das Hinterrad in eine andere Richtung wollte als das Vorderrad.

Viewegstraße 31
38102 Braunschweig
Tel. 0531 / 1 63 60
info@teckentrup-immobilien.de

Wir verwalten auch IHRE Immobilie.

Unser Service: Verwaltung | Vermietung | Verkauf - Alles rund um ihre Immobilie.



ALTERN IM EIGENHEIM

So gelingt es

Rund 81 Prozent der deutschen Immobilieneigentümer wünschen sich in den eigenen vier Wänden alt zu werden – zu diesem Ergebnis

kam der TNS Trendindikator 2020. Dabei stehen jedem Deutschen im Schnitt 46 Quadratmeter Wohnfläche zur Verfügung. Bei den über 59-jäh-

rigen sind es rund 59 Quadratmeter. Der Grund: Ihr Anteil an Ein-Personen-Haushalten liegt bei 41 Prozent. Der Wohnraum wurde ursprünglich für mehr Personen geplant, doch die Kinder sind inzwischen ausgezogen und der Bewohner ist gegebenenfalls inzwischen verwitwet. So empfinden viele ältere Eigentümer ihr Haus auch als zu groß, aber möchten dennoch nicht ausziehen und weiterhin in ihrem vertrauten Umfeld bleiben.

Das Zuhause sinnvoll nutzen

Ein barrierefreies Eigenheim ist nicht nur etwas für ältere Menschen. Von einer Schwellen- und Barrierefreiheit profitieren alle Generationen. So liegen offene Raumdesigns, stufenlose Übergänge oder ebenerdige Duschen nicht nur im Trend, sondern sind auch bei kleineren Kindern praktisch. Doch sollte das Haus nicht von Beginn an barrierefrei entwickelt worden



Von einem barrierefreien Zuhause profitieren alle Generationen



sein, kann auch ein altersgerechter Umbau Abhilfe schaffen.

Eine Möglichkeit wäre es zum Beispiel einen Teil des Wohnbereichs zu einer Einliegerwohnung umzufunktionieren. Diese kann beispielsweise vermietet werden, um die eigene Rente aufzubessern oder aber, um Platz für die eigenen Kinder, eine Haushaltshilfe oder Pflegepersonal zu schaffen. Aufwendungen für vermietete

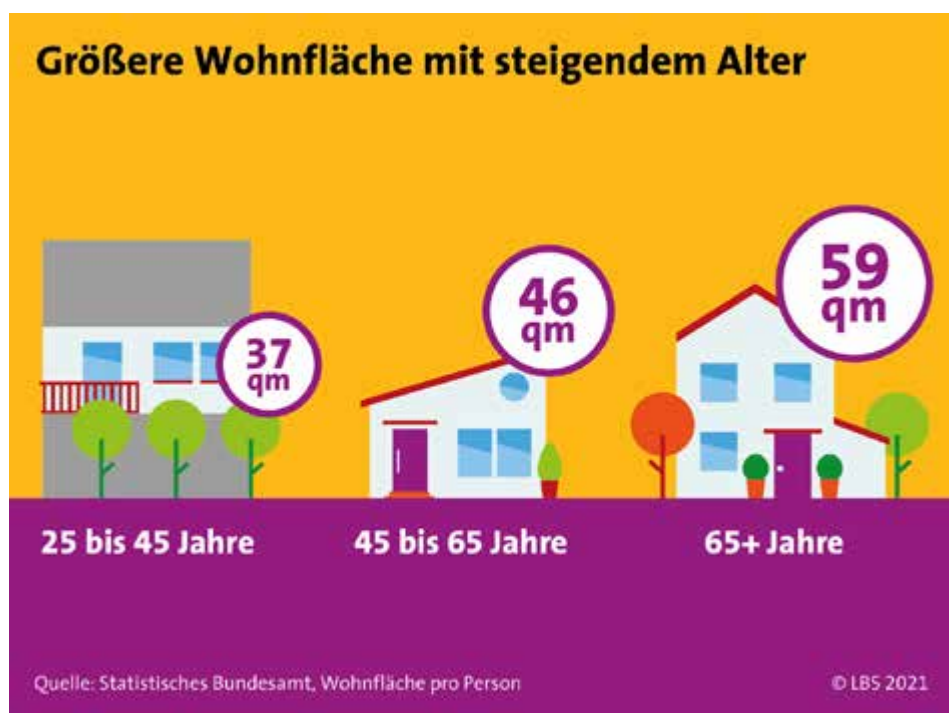
Einliegerwohnungen können außerdem steuerlich geltend gemacht werden.

Staatliche Förderungen

Laut Statistischem Bundesamt haben 85 Prozent aller Haushalte, die von Personen ab 65 Jahren bewohnt werden, keinen stufenlosen Zugang zu ihrer Wohnung. Ein solcher Zugang zeichnet sich durch nicht vorhandene Stufen oder Schwellen und ausreichend breite Türen und Flure aus. Und auch wenn neuere Gebäude deutlich besser gestaltet sind als ältere,

erfüllen nur rund zehn Prozent der Wohnungen diesen Standard. Für einen anstehenden Neubau können Bausparer unter bestimmten Bedingungen Wohn-Riester nutzen – der Staat fördert damit nicht nur den Erwerb von Wohneigentum, sondern auch den altersgerechten Umbau bei einer selbstgenutzten Immobilie.

Und auch die KfW fördert den altersgerechten Umbau der eigenen vier Wände und bietet das Programm „Altersgerecht Umbauen“ an. Für die Reduzierung von Barrieren gibt es einen Investitionszuschuss von bis zu 6.250 Euro je Wohneinheit.



Immobilien sind Vertrauenssache.

V. l.: Andrea Herrmann, Kerstin Schlue, Tim Beckmann, Katja Ibendorf, Kai Hilz, Kirsten Imbriani, Michael Grote

Wenn's um Immobilien geht ...

Manche Sachen können nicht warten.

Die verlässlichen Experten an Ihrer Seite:
0531 487-3854
immovermittlung@blsk.de

 **Braunschweigische Landessparkasse**
Ein Unternehmen der NORD/LB



Gemeinsam für Integration und den nachhaltigen Umgang mit Wasser: Um den „T-Shirt-Druck“ der Freiwilligenagentur zu unterstützen, spendet die Stadtentwässerung Braunschweig GmbH (SE|BS) 2.000 Euro. Matthias Bertram, der das Projekt von der Freiwilligenagentur betreut, zeigt den neuen „Stempel“ – ein Hydranten-Deckel – Falk Hensel (Vorstand Freiwilligenagentur), Andreas Hartmann, Geschäftsführer SE|BS, und Kai-Uwe Rothe, Geschäftsführer BS|Netz, zeigen die T-Shirts aus der Aktion 2020.

Gullydeckel – Ein gutes Zeichen

UN-Weltwassertag, 22. März: SE|BS spendet 2.000 Euro

Was hat die Braunschweiger Wasserver- und Entsorgung mit ehrenamtlichen Engagement für Flüchtlinge zu tun?

Ein Blick auf die Arbeit der Freiwilligenagentur zeigt, dass beides durchaus eng verknüpft ist. „Schlechte sanitäre Verhältnisse, Klimafolgen und Kriege um Wasser zählen zu den dringenden globalen Problemen – und sind eine Haupt-Fluchtursache“, sagt Matthias Bertram von der Freiwilligenagentur. Hier in der Region hilft die Agentur Geflüchteten bei der Integration. Einige Projekte richten sich direkt an die Kinder. „Kinder lernen beispielsweise eine neue Sprache oft schneller als Erwachsene, gerade wenn Spaß, Gemeinschaft und Neugier dabei sind. So sind es dann die Kinder, die den Eltern helfen, im neuen Land Fuß zu fassen“, erklärt Bertram.

Gemeinsam mit Ina Rieger, Umweltpädagogin der BS|ENERGY Gruppe, entstand 2020 die Idee, im Rahmen des Sommerferien-Projekts für Kinder das Thema „Wasser“ zu berücksichtigen. So druckten die Kinder „Löwen-T-Shirts“ mit einem Original

Braunschweiger Gullydeckel. Die Neuauflagen in diesem Jahr unterstützten wieder die Stadtentwässerung Braunschweig GmbH (SE|BS) und die Braunschweiger Netz GmbH (BS|Netz). Damit T-Shirts und Farben eingekauft werden können, spenden die Braunschweiger Firmen 2.000 Euro – und einen neuen „Stempel“, einen Hydrantendeckel. Die Übergabe fand am Weltwassertag am 22. März statt. Falk Hensel, Erster Vorsitzender der Freiwilligenagentur, freut sich über die Hilfe: „Ohne das Engagement von Firmen könnten viele Projekte nicht realisiert werden. Hier kommen sogar mehrere Faktoren zusammen: Ideen, inhaltliche Unterstützung und Finanzen – großartig!“

Sensibilisieren für den Umgang mit Wasser. „Viele Kinder sind immer wieder erstaunt darüber, dass wir wunderbares gesundes Trinkwasser direkt aus dem Wasserhahn konsumieren können. Das ist in vielen Ländern absolut nicht selbstverständlich. Ebenso gilt es zu erklären, dass Abfälle nicht über die Toilette entsorgt werden dürfen“, erklärt Rieger, „über Projekte wie den T-Shirt-Druck lässt sich dieses Wissen in die Familien tragen.“

„Als Unternehmen der Daseinsvorsorge unterstützen wir selbstverständlich gern die Aufklärungsarbeit zum richtigen Umgang mit Trinkwasser“, sagt Kai-Uwe Rothe, Geschäftsführer BS|NETZ GmbH und SE|BS. SE|BS-Geschäftsführer Andreas Hartmann fügt hinzu: „Viele sehen es als selbstverständlich an, dass Trinkwasser stets bereit steht – der Aufwand dafür ist jedoch beachtlich von der Wasseraufbereitung bis zur ökologisch verantwortungsvollen Behandlung im Abwasserwerk.“ Die T-Shirts gibt es bei der Freiwilligenagentur Braunschweig (info.bs@freiwillig-engagierte.de) gegen eine Spende.

Weltwassertag Seit 1993 ist der 22. März „Weltwassertag“, eingeführt von der UNESCO. Er soll weltweit auf die Themen Trinkwasser und Wasserversorgung aufmerksam machen und die UN Mitgliedsstaaten anregen, UN-Empfehlungen zum Schutz von Wasserressourcen umzusetzen sowie konkrete Aktionen in ihren Ländern zu fördern.

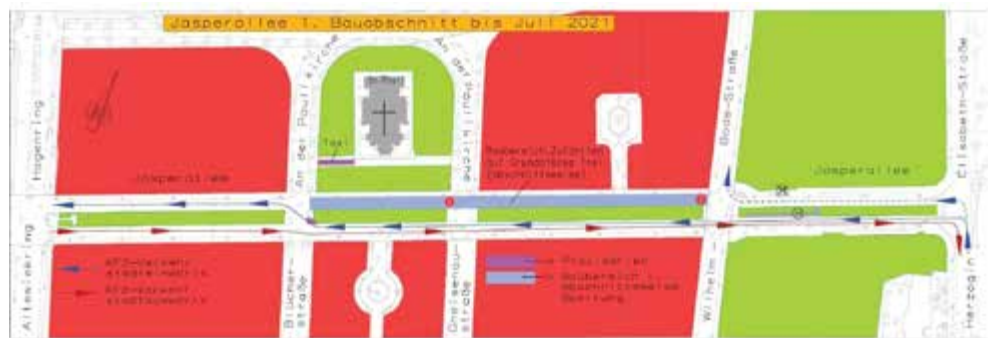
Neue Abwasserkanäle

SE/BS baut in der Jasperallee

Die Jasperallee bekommt im Abschnitt zwischen Hagenring und Wilhelm-Bode-Straße auf der Nordseite neue Abwasserkanäle: Nach rund 120 Jahren „Dienst“ werden die alten Kanalarhre ab dem 6. April von der Stadtentwässerung Braunschweig GmbH (SE/BS) ausgetauscht. Vorbereitende Arbeiten für die erforderliche vorübergehende Änderung der Verkehrsführung starten bereits am 29. März.

Um die Beeinträchtigungen durch die Baustelle so gering wie möglich zu halten, erfolgen die Arbeiten in zwei Bauabschnitten. Bis zu den Sommerferien wird zunächst das erste Teilstück zwischen Wilhelm-Bode-Straße und St.-Pauli-Kirche / Höhe Blücherstraße saniert. Von dort führt der zweite Bauabschnitt weiter bis zum Hagenring. Zum Spätherbst 2021 sollen alle Arbeiten abgeschlossen sein und die rund 420 Kanalmeter einschließlich 18 erneuerter Hausanschlussleitungen in den Betrieb gehen.

Während der aufwendigen Tiefbauarbeiten wird der Fahrzeugverkehr im jeweiligen Bauabschnitt durch Sperrung der stadteinwärts führenden Fahrspuren stark eingeschränkt. Im ersten Bauabschnitt (ab 6. April) wird der stadteinwärts laufende Verkehr



Die Baupläne für die Jasperallee – 1. Bauabschnitt



2. Bauabschnitt

daher zwischen Herzogin-Elisabeth-Straße und Blücherstraße mit über die Gegenspur geführt. Im zweiten Bauabschnitt (ab Ende Juli) ist die Jasperallee zwischen Blücherstraße und Hagenring in stadteinwärtiger Richtung für den Fahrzeugverkehr gesperrt; der Busverkehr wird umgeleitet. Alle Verkehrsteilnehmer werden gebeten, auf die

Beschilderung vor Ort zu achten.

Durch Ersatzparkplätze vor der St.-Pauli-Kirche sowie am Stadtpark wird der notwendige baustellenbedingte Wegfall von Parkplätzen teilweise ausgeglichen. Radfahrer und Fußgänger werden gesichert an der Baustelle vorbeigeführt. Die anliegenden Grundstücke bleiben erreichbar.



bauunternehmung

neubau · altbausanierungen · umbauten

hungerkamp 4
38104 braunschweig
www.mwbau.de

tel.: 05 31 / 3 70 08 - 0
mobil: 01 72 / 9 38 88 29
fax: 05 31 / 3 70 08 20



Ist Ihre Wohnung zu klein?

WIR HABEN IHRE WUNSCHIMMOBILIE!



www.wolter.de • BS, Petritorwall 6
☎ 0531 - 244770 • ✉ jo@wolter.de

Bebauungsplan

Zentrum Elbestraße, 1. Änderung

Aufgrund des Ratsbeschlusses vom 16.02.2021 ist am 01.04.2021 (mit Bekanntmachung) der Bebauungsplan „Zentrum Elbestraße, 1. Änderung“ WI 111 in Kraft getreten.

Das Gebiet zwischen Elbestraße, Lichtenberger Straße, Havelstraße und Selkeweg ist davon betroffen.

Nach dem Ratsbeschluss vom 16.02.2021 ist am 01.04.2021 (mit Bekanntmachung) der Bebauungsplan „Watenbüttel/ Celler Heerstraße“ WT 55 in Kraft getreten.

Er betrifft den Bereich der Celler Heerstraße zwischen der Konradstraße und dem Schlesierweg.

Diese genannten Satzungen kön-

nen im Referat Bauordnung in der Beratungsstelle Planen-Bauen-Umwelt, Langer Hof 8, im 5. Stock, Zimmer 503 eingesehen werden. Die Öffnungszeiten sind montags, dienstags, donnerstags und freitags von 08:30 bis 13:00 Uhr, donnerstags auch von 14:30 Uhr bis 18:00 Uhr.

Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 Baugesetzbuch, Verletzungen der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes ebenso wie Mängel des Abwägungsvorgangs (im Sinne des § 214 Abs. 3 Satz 2 Baugesetzbuch) müssen innerhalb eines

Jahres ab Bekanntmachung der Stadt vom 01.04.2021 an schriftlich gegenüber der Stadt Braunschweig geltend gemacht werden.

Für die Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen gelten die besonderen Vorschriften der §§ 44 sowie 153 – 159 und 161 BauGB.

Am 01.04.2021 wurde zudem das in der Satzung mit Karten genau bezeichnete (bisherige Landschaftsschutzgebiet) Gebiet zum Naturschutzgebiet „Mascheroder – und Rautheimer Holz“ erklärt. Dort müssen Eigentümer Maßnahmen zur Erhaltung bis Wiederherstellung des Naturschutzgebiets hinnehmen.

Verbraucherpreisindex Deutschland

auf Basis des Jahres 2015

STAND 29.04.2021 QUELLE Statistisches Bundesamt

Monat	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Januar	106,3	105,2	103,4	102,0	100,6	99,0	98,5	98,8	97,4	95,8	93,9	92,3
Februar	107,0	105,6	103,8	102,3	101,2	99,3	99,2	99,2	98,0	96,5	94,5	92,7
März	107,5	105,7	104,2	102,9	101,4	100,0	99,7	99,5	98,4	97,1	95,0	93,2
April		106,1	105,2	103,1	101,8	100,1	100,2	99,4	98,0	96,9	95,1	93,2
Mai		106,0	105,4	103,9	101,8	100,6	100,4	99,2	98,4	96,8	95,0	93,2
Juni		106,6	105,7	104,0	102,1	100,7	100,4	99,5	98,5	96,7	95,1	93,2
Juli		106,1	106,2	104,4	102,5	101,1	100,6	99,7	98,9	97,1	95,3	93,3
August		106,0	106,0	104,5	102,6	101,0	100,6	99,8	98,9	97,4	95,4	93,4
September		105,8	106,0	104,7	102,7	101,0	100,4	99,8	98,9	97,5	95,6	93,3
Oktober		105,9	106,1	104,9	102,5	101,2	100,4	99,5	98,7	97,5	95,6	93,4
November		105,0	105,3	104,2	102,1	100,5	99,7	99,5	98,9	97,6	95,7	93,6
Dezember		105,5	105,8	104,2	102,6	101,2	99,7	99,5	99,3	97,9	96,0	94,1



Haus + Grund berät

Aktuelle Urteile und Informationen

MIETENBEGRENZUNG

BUNDESVERFASSUNGS- GERICHT: BERLINER MIETENDECKEL NICHTIG

Mit Beschluss vom 15.04.2021, Az.: 2 BvF 1/20, 2 BvL 5/20, 2 BvL 4/20, hat der zweite Senat des Bundesverfassungsgerichts das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) für mit dem Grundgesetz unvereinbar und deshalb nichtig erklärt.

Das Mietenwohnungsgesetz Berlin trat, mit Ausnahme des § 5 MietenWoG Bln, am 23.02.2020 in Kraft. Der „Berliner Mietendeckel“ besteht für die von seinem Anwendungsbereich erfassten Wohnungen im Wesentlichen aus drei Regelungskomplexen. Zum ersten aus einem Mietestopp, der eine Miete verbietet, die die am 18.06.2019 (Stichtag) wirksam vereinbarte Miete überschreitet. Zum zweiten aus einer lageunabhängigen Mietobergrenze bei Wiedervermietungen, wobei bestimmte Zuschläge erlaubt sind. Und drittens einem gesetzlichen Verbot überhöhter Mieten. Keine Anwendung findet der Mietendeckel auf Neubauten, die ab dem 01.01.2014 erstmals bezugsfertig wurden.

Dieser Berliner Mietendeckel wurde im Verfahren der abstrakten Normenkontrolle von 284 Abgeordneten des Deutschen Bundestages der Fraktionen von CDU/CSU und FDP angegriffen. Dazu traten zwei Richtervorlagen.

Das Bundesverfassungsgericht hat festgestellt, dass die Regelungen zur Miethöhe für freifinanzierten Wohnraum, der auf dem freien Wohnungsmarkt angeboten werden kann (ungebundener Wohnraum) in die konkurrierende Gesetzgebungszuständigkeit fallen. Die Länder sind nur zur Gesetzgebung befugt, so lange und soweit der Bund von seiner Gesetzgebungskompetenz keinen abschließenden Gebrauch gemacht hat (Art. 70, 71 Abs. 1 GG). Da der Bundesgesetzgeber das Mietpreisrecht in §§ 556–561 BGB abschließend geregelt hat, ist aufgrund der Sperrwirkung des Bundesrechts für die Gesetzgebungsbefugnis der Länder kein Raum, so das Bundesver-

fassungsgericht. Da das Mietenwohnungsgesetz Berlin im Kern ebenfalls die Miethöhe ungebundenen Wohnraums regelt, ist es insgesamt nichtig, stellte das Gericht fest.

LÄRMBELÄSTIGUNG

KEINE MIETMINDERUNG WEGEN ABRISS EINES WELTKRIEGBUNKERS

Mit Urteil vom 28.04.2020, Az.: 33 C 1890/20 (51), hat das Amtsgericht Frankfurt am Main entschieden, dass ein Mieter keinen Anspruch auf Mietminderung hat, wenn ein in der Nachbarschaft gelegener Weltkriegsbunker abgerissen wird. Insbesondere dann nicht, wenn bereits vor Mietvertragsschluss eine Abrissgenehmigung des Bunkers vorlag.

Im entschiedenen Fall hatte der Mieter einer Dreizimmerwohnung in Frankfurt am Main die Miete wegen Lärmbelästigung durch Abriss eines in unmittelbarer Nachbarschaft gelegenen Weltkriegsbunkers um 30 Prozent gemindert. Der Mieter beschwerte sich über den Lärm von Schlagbohrern, Pressluftschlämmern und ähnlichem schweren Gerät sei insoweit sein Balkon für ihn nicht nutzbar gewesen. Er hätte die Fenster nicht öffnen können und den Fernseher lauter stellen müssen. Dazu wäre eine permanente Belästigung durch Baustaub aufgetreten. Der Staub habe den Balkon bedeckt und sei durch geöffnete Fenster in die Wohnung eingetreten. Diese Belastung sei größer gewesen als in einer Großstadt üblich. Dies bestritt die Vermieterin und legte darüber hinaus dar, dass der Abriss des Bunkers schon vor Mietvertragsschluss genehmigt worden war. Daher habe der Mieter bei Einzug neben einem Weltkriegsbunker mit dessen Abriss rechnen müssen.

Das Amtsgericht Frankfurt gab der Zahlungsklage der Vermieterin statt. Es stellte fest, dass der Ausschluss sogenannter „Umfeldmängel“ zwischen den Parteien nicht im Wege einer sogenannten Beschaffenheitsvereinbarung vereinbart wurde. Dem Vermieter könne aber nicht

einseitig das Risiko einer lärmintensiven Nutzungsänderung eines Gebäudes in der Nachbarschaft zugewiesen werden. Von einer stillschweigenden Beschaffenheitsvereinbarung könne ebenfalls nicht ausgegangen werden, da die Abrissgenehmigung schon vor Vertragsschluss lag. Somit war der bevorstehende Abriss für beide Vertragsparteien erkennbar. Der Mieter konnte auch nicht bei Einzug unterstellen, dass ein Weltkriegsbunker nicht über kurz oder lang einer anderen Nutzung zugeführt werden würde. Mit diesem Urteil wurde die erfreuliche Tendenz der Rechtsprechung, dass Umfeldmängel nicht grundsätzlich das Risiko des Vermieters sind, erweitert. Nur wenn dem Vermieter Ansprüche nach § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB gegen den Verursacher zustehen, kann sich dies anders darstellen.

GÄRTNERISCHE NOTWENDIGKEIT

UMLEGBARKEIT VON BAUMFÄLLKOSTEN ALS BETRIEBSKOSTEN?

Mit Urteil vom 19.11.2020, Az.: 31 S 3302/20, hat das Landgericht München entschieden, dass Kosten für das Fällen und Erneuern von Bäumen als Betriebskosten nach § 2 Nr. 10 Betriebskostenverordnung auf den Mieter umlegbar sind, wenn hierfür eine gärtnerische Notwendigkeit besteht. Dies ist bei einem abgestorbenen Baum der Fall.

Im entschiedenen Fall hatte der klagende Vermieter eine Betriebskostennachzahlung vom Mieter verlangt. In der Betriebskostenabrechnung war die Umlagefähigkeit der Kostenposition „Gartpflege/Jahresrückschnitt“ auf den Mieter nach § 2 Nr. 10 Betriebskostenverordnung streitig. Geltend gemacht wurden in der Abrechnung die Kosten für das „Fällen zweier abgestorbener Ebereschen, Fällen einer absterbenden Kirsche und eines Goldregens, Todholzentfernung an einer Birke und Esche an der Straße in Blättertechnik, laden, abfahren und entsorgen des angefallenen und vorhandenen Schnittgutes“.

Ob derartige Kosten als Betriebskosten abgerechnet werden können, ist in der Rechtsprechung und Literatur strittig. Teilweise wird die Umlegbarkeit der Kosten für die Entfernung von kranken und morsche Bäumen bejaht. Diese Meinung fasst die Kosten unter die Kosten der „gärtnerisch angelegten Flächen“ oder unter die Position „Erneuerung von Pflanzen

und Gehölzen“ im Sinne von § 2 Nr. 10 Betriebskostenverordnung. Andere Gerichte lehnen die Umlegbarkeit dieser Kosten mit der Begründung ab, dass es sich nicht um Betriebskosten handle, weil Betriebskosten die laufende Entstehung der Kosten erfordere. Der Mieter müsste aber wegen der langen Lebensdauer von Bäumen nicht mit diesen Kostenanfall rechnen, der für ihn deshalb unkalkulierbar sei. Diese Meinung sieht Baumfällkosten als Instandhaltungsmaßnahme und damit als vom Vermieter zu tragen an. Der Bundesgerichtshof hat diese Frage noch nicht entschieden.

Das Landgericht München I hat in seinem Urteil die Umlegbarkeit der Kosten mit der Begründung bejaht, dass Kosten der Gartenpflege auch aperiodisch anfallen können. Dem Mieter, der die Gartenpflegekosten vertraglich schuldet, müsse grundsätzlich bekannt sein, dass Bäume aus unterschiedlichen Gründen einmal gefällt werden müssen. Das Fällen eines kranken oder morschen Baumes falle nicht unter die Instandsetzung nach § 1 Abs. 2 Nr. 2 Betriebskostenverordnung. Auch wenn es sich um wesentliche Grundstücksbestandteile handle, da gesetzte Pflanzen § 94 Abs. 1 Satz 2 BGB unterfallen. Erforderlich sei nur die gärtnerische Notwendigkeit des Austauschs. Dieser Austausch umfasse sowohl das Fällen des alten Baumes als auch die Neuanpflanzung.

Hinweis: In dem vom Landgericht München I entschiedenen Fall lag eine gärtnerische Notwendigkeit zum Fällen und Erneuern der Bäume vor, so dass die Kosten als Betriebskosten umlegbar waren.

Die Problematik der Umlagefähigkeit von Baumfällkosten entsteht aber bspw. auch, wenn Sturmschäden oder andere Ursachen der Gartenumgestaltung plötzlich auftreten. Auch hier ist umstritten, ob die-



Besteht eine gärtnerische Notwendigkeit, zählt das Fällen von Bäumen zu den Betriebskosten.

se Kosten umlegbar sind. Werden Bäume aus anderen Gründen entfernt, etwa wegen nachbarlicher Beschwerden aufgrund Lichtentzuges oder Sichtbehinderung liegen in der Regel keine Betriebskosten, sondern eine vom Vermieter zu zahlende Instandsetzung vor.

CORONA

KAMMERGERICHT BERLIN ZUR ZAHLUNG VON GEWERBEMIETE BEI EINER STAATLICH ANGEORDNETEN GESCHÄFTSSCHLISSUNG WEGEN DER CORONA-PANDEMIE

Der 8. Zivilsenat des Kammergerichts Berlin hat am 01.04.2021 als Berufungsinstanz entschieden, dass bei einer staatlich angeordneten Geschäftsschließung wegen der Corona-Pandemie die Gewerbemiete wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage auf die Hälfte herabzusetzen sein könne, ohne dass eine bedrohte Existenz des Mieters festgestellt werden müsse.

Im zugrundeliegenden Fall hatte der Immobilieneigentümer eine Spielhalle als Gewerbeinheit vermietet. Der beklagte Vermieter begehrte als Widerkläger die Zahlung der Gewerberaummiets. Der 8. Zivilsenat des Kammergerichts entschied, dass der Mieter sich wegen der Schließungsanordnung des Landes Berlin auf die Störung der Geschäftsgrundlage nach § 313 Abs. 1 BGB berufen könne, so dass der vertraglich vereinbarte Mietzins um 50 Prozent zu reduzieren sei. Denn die Miete sei wegen Störung der Geschäftsgrundlage gem. § 313 BGB anzupassen und für den vorliegenden Fall der vollständigen Schließung des Gewerbebetriebes der Mieterin um 50 Prozent zu reduzieren. Im vorliegenden Fall ginge es nicht um ein „normales“ Risiko der Gebrauchstauglichkeit beziehungsweise Verwendung des Mietobjekts, sondern um weitgehende staatliche Eingriffe in das soziale und wirtschaftliche Leben aufgrund einer Pandemie, die als Systemkrise eine Störung der Geschäftsgrundlage sei. Das mit der Störung der Geschäftsgrundlage verbundene Risiko könne daher regelmäßig

ANZEIGENSCHLUSS

für die Juni-Ausgabe



Haus+Grund

25. Mai 2021



**Ihr Partner für
Dach und Wand ...**

... und Fotovoltaik • Solaranlagen
Individuelle und professionelle
Beratung rund ums Dach seit 1891

Dipl. Ing. und Dachdeckermeister Axel Maring

An der Wabe 1 • 38104 Braunschweig
Telefon 05 31 - 37 21 78

www.dachdecker-maring.de

Dach- Wand- und
Abdichtungstechnik



125.
Firmenjubiläum

Mitglied
der
Dachdecker-
Innung

keiner Vertragspartei allein zugewiesen werden. Eine konkrete Existenzbedrohung für den Mieter müsse nicht anhand seiner betriebswirtschaftlichen Daten positiv festgestellt werden. Die unter Umständen existenziell bedeutsamen Folgen seien auch dann zu vermuten, wenn eine angeordnete Schließung einen Monat oder länger andauere.

Das Urteil ist noch nicht rechtskräftig sofern die Widerklage auf Zahlung der rückständigen Miete in Höhe von 50 Prozent abgewiesen wurde. Der Vermieter kann dagegen Revision beim Bundesgerichtshof einlegen.

MIETERHÖHUNGSVERLANGEN

ÜBERSCHREITEN DER KAPPUNGSGRENZE BEI MIETERHÖHUNG

Urteil des Amtsgerichts Braunschweig vom 25.04.2017:

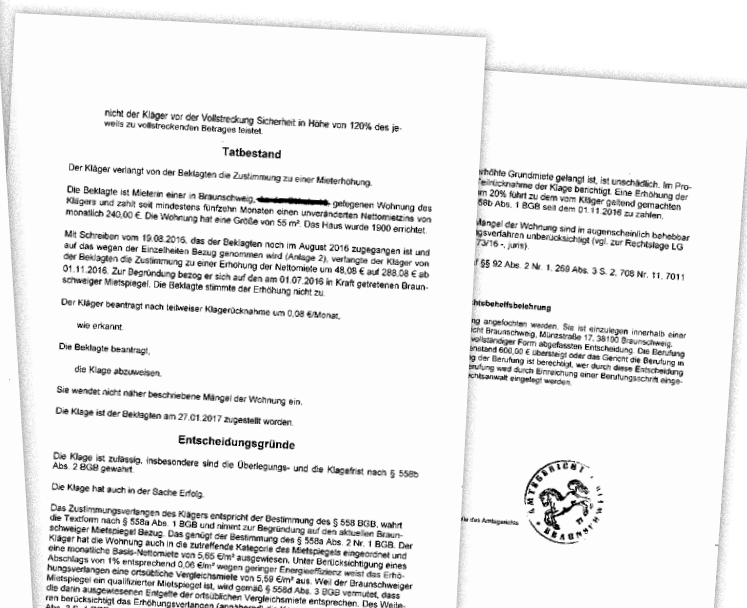
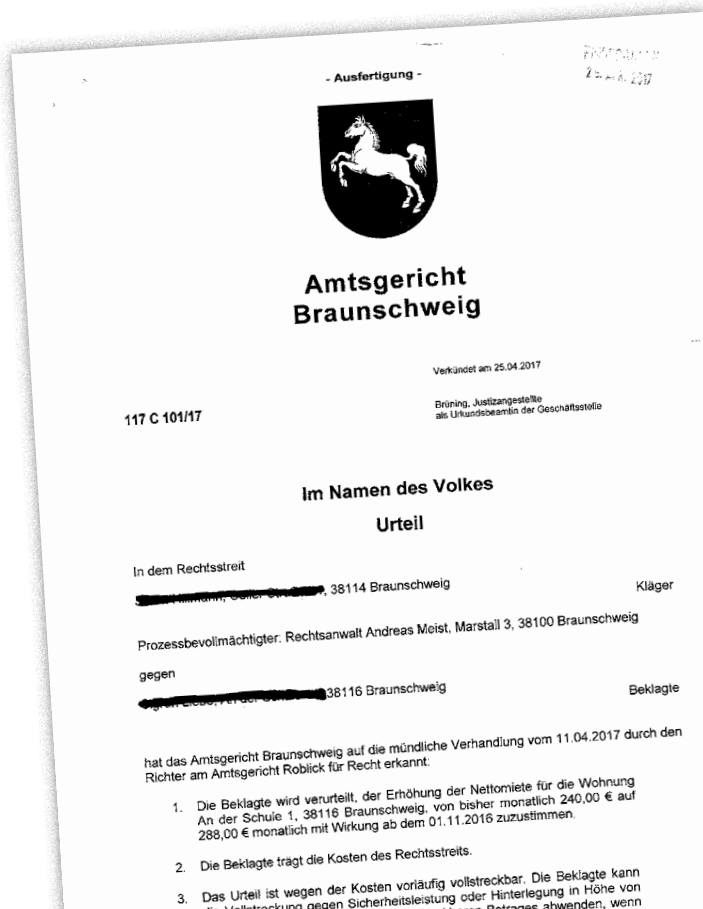
Mehrfach hatten wir in der jüngsten Vergangenheit bei Mieterhöhungen mit dem Problem zu tun, dass die 15-prozentige Kappungsgrenze leicht überschritten war. Dem lag zugrunde, dass die Mitglieder die 15 Prozent ausgehend von der Miete pro Quadratmeter berechneten und

durch Rundungsdifferenzen eine leichte Überschreitung der 15 Prozent vorlag. Denn die 15-prozentige mögliche Erhöhung ist ausgehend von der gesamten Nettomiete vorzunehmen. Gelegent-

lich stellten sich die Mieter dann auf den Standpunkt, dass durch die leichte Überschreitung der Kappungsgrenze das gesamte Mieterhöhungsverlangen falsch sei und deshalb eine neue Mieterhöhung ausgesprochen werden müsste. Diese Auffassung ist unzutreffend, wie die nachfolgend veröffentlichte Entscheidung des Amtsgerichts Braunschweig vom 25.04.2017, Az.: 117 C 101/17, zeigt.

Bis zur 15-prozentigen Kappungsgrenze bleibt das Mieterhöhungsverlangen wirksam, wenn die weiteren Voraussetzungen erfüllt sind. Eine darüberhinausgehende Erhöhung kann durch eine Klagerücknahme im Prozess korrigiert werden. Ein Kostennachteil für den Vermieter im Prozess ist meist deshalb nicht damit verbunden, weil die überschüssige Erhöhung nur wenige Cent ausmacht und ein Gebührensprung in der Regel nicht eintritt.

Denken Sie also bitte daran, die Kappungsgrenze von der Grundmiete ausgehend zu errechnen und nicht von dem Quadratmeterpreis.



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN FÜR DEN VERKAUF VON IMMOBILIEN IN UND UM BRAUNSCHWEIG

Gerne ermitteln wir den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie kostenfrei und unverbindlich

Tel.: 0531 - 60 18 87 0

www.von-poll.com/braunschweig

VON POLL IMMOBILIEN



Urteile zum altergerechten Wohnen.

Urteile für Eigentümer

Von altergerechtem Wohnen

WOHNEN IM ALTER

ENTSCHEIDUNGEN DEUTSCHER GERICHTE ZUM THEMA SENIOREN UND IMMOBILIE

Wir leben in einer alternden Gesellschaft. Immer öfter stellt sich die Frage, ob und unter welchen Umständen Senioren weiter in ihrer Immobilie wohnen können, wenn sie betreut werden müssen beziehungsweise wenn Umbauten nötig werden, die auch den Bereich des Gemeinschaftseigentums betreffen. Der Infodienst Recht und Steuern der LBS hat für seine Extra-Ausgabe einige solcher Fälle gesammelt.

Wie ist eigentlich eine Senioren-WG zu bewerten, die sich in einer größeren Eigen-

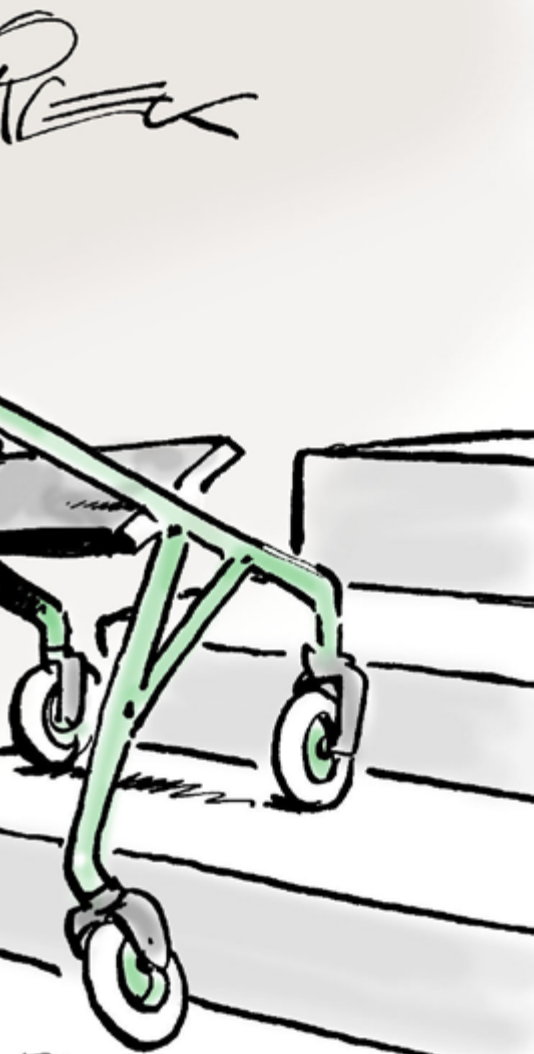
tumswohnung eingemietet hat und dort von einer ständig anwesenden Pflegekraft betreut wird? Das musste das Amtsgericht Berlin-Charlottenburg (Aktenzeichen 73 C 64/18) entscheiden. Die übrigen Eigentümer forderten eine Unterlassung, denn es handle sich hier um eine Nutzung der Immobilie als kommerzielles Altenheim. Doch dem schloss sich der zuständige Richter nicht an. Er ging von einer Wohnnutzung aus, denn die WG weise keinen kommerziellen Pflegeheimcharakter auf.

Die Nachbarschaft zu einem Alten- und Pflegeheim begründet keinen Entschädigungsanspruch. Anwohner hatten sich an den Geräuschen der Heimbewohner gestört und auch daran, dass diese direkt in ihren Garten blicken konnten. Auch der

Lieferverkehr war ihnen ein Dorn im Auge. Das Oberlandesgericht Karlsruhe (Aktenzeichen 14 U 43/06) betonte, es handle sich erstens nicht um eine wesentliche Störung und zweitens sei es ein wichtiges gesellschaftliches Anliegen, pflegebedürftigen Menschen ein möglichst unbeschränktes Leben zu ermöglichen.

Eine Tochter hatte ihren kranken Vater in dessen Mietwohnung aufopferungsvoll betreut. Nachdem der Mann gestorben war, wollte sie in dessen fast 50 Jahre bestehendes Mietverhältnis eintreten. Doch der Eigentümer wies darauf hin, dass kein gemeinsamer Haushalt geführt worden sei, der eventuell einen solchen Anspruch begründen könne. Das Amtsgericht München (Aktenzeichen 452 C 17000/17) schloss sich dieser Rechtsmeinung an. Zwar habe die Frau immer wieder in der Wohnung des Vaters übernachtet, aber ihre eigene Wohnung trotzdem nicht aufgegeben.

Anders sah es im Falle eines betagten Mieters aus, der jahrelang mit einem als Untermieter gemeldeten Freund zusammengelebt hatte. Als der Hauptmieter



die Rede davon, dass die Wohnungen „seniorengerecht“ ausgestattet seien. Doch das sahen die Auftraggeber nach Fertigstellung nicht als gegeben an. So fehlten zum Beispiel die völlige Barrierefreiheit, die Begehbarkeit mit Rollator und Haltegriffe in Bad und Toilette. Nach Überzeugung des Oberlandesgerichts Koblenz (Aktenzeichen 10 U 1504/09) beinhaltet aber der werbemäßige Begriff „seniorengerecht“ das alles nicht automatisch. Vertragsbestandteil sei nur das, was sich eindeutig als Ausstattungsmerkmal ergebe.

Immer wieder spielt es vor Gericht eine Rolle, ob älteren und psychisch oder physisch stark belasteten Mieterinnen und Mietern ein Auszug zuzumuten ist. Das Landgericht Limburg (Aktenzeichen 7 T 116/20) entschied, dass alleine die latente Suizidgefahr eines 70-Jährigen nicht ausreiche, um eine Zwangsvollstreckung auf Räumung vorläufig einzustellen. Es habe eine ausreichend lange Vorbereitungszeit gegeben, um sich (auch mit ärztlicher Betreuung) auf diese gewiss schwierige Lage einzustellen.

Im Falle einer pflegebedürftigen 87-jährigen Mieterin ließ das Amtsgericht Nürnberg (Aktenzeichen 244 C 7495/18) eine Eigenbedarfskündigung und die damit verbundene Räumung der Wohnung nicht gelten. Die betagte Frau lebe seit über einem halben Jahrhundert in der Immobilie und sei in der Nachbarschaft tief verwurzelt. Zudem leide sie an einer Angststörung. In der Gesamtschau müsse man von einer unzumutbaren Härte ausgehen.

Menschen im höheren Alter sind häufig auf die Unterstützung von Familienmitgliedern und auf die professionelle Hilfe eines Pflegedienstes angewiesen. Doch diese Personen müssen auch die Möglichkeit haben, mit Hilfe eines eigenen Schlüs-

sels in die Wohnung zu gelangen, ohne stets die Betreuten um die Türöffnung bitten zu müssen. Ein Vermieter verweigerte allerdings die Übergabe eines zusätzlichen Schlüssels für den Pflegedienst. Das Amtsgericht Gelsenkirchen (Aktenzeichen 210 C 147/13) stellte sich auf die Seite der Mieterin und ordnete die Aushändigung des Schlüssels an.

Wenn ein Handwerker eine Wohnung betreten muss, dann sind auch das Alter der Mieterin sowie deren Ängste und Befürchtungen kein Grund dafür, darauf zu verzichten. Eine 92-jährige Frau wurde vom Amtsgericht München (Aktenzeichen 418 C 18466/18) dazu verurteilt, Handwerkern für Vorarbeiten zu einem Fenstertausch den Zutritt zu gewähren. Zumal deswegen, weil sie im Vorfeld selbst die undichten Fenster gerügt hatte.

Ein Aufzug kann nicht ohne weiteres stillgelegt werden, wenn er zum Zeitpunkt des Mietvertrages bereits vorhanden und damit Bestandteil der Mietsache war. Eine 82-jährige, die im vierten Stock des Hauses wohnte, wollte sich nicht damit abfinden, dass ihr plötzlich kein Lift mehr zur Verfügung stand. So sah es auch das Amtsgericht München (Aktenzeichen 425 C 11160/15) und wies den Eigentümer darauf hin, dass er den vom TÜV wegen einer fehlenden Notrufeinrichtung gesperrten Aufzug wieder instandsetzen müsse.

INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGE ZÄHLT NICHT

KEIN EINFLUSS AUF DIE BEMESSUNGSGRUNDLAGE DER GRUNDERWERBSSTEUER

Bei der Instandhaltungsrücklage handelt es sich um eine Rückstellung von Mitteln

starb, gestattete das Amtsgericht Berlin-Tempelhof-Kreuzberg (Aktenzeichen 7 C 39/17) dem Freund den Eintritt in den Mietvertrag. Es sei unbestritten, dass es sich hier um einen gemeinsamen, auf Dauer angelegten Haushalt gehandelt habe. Ein exklusives Nähe- oder Liebesverhältnis sei dazu nicht erforderlich.

In der Werbung für ein Bauprojekt war

DAS TEAM FÜR IHRE IMMOBILIENFRAGEN.



GEMEINSAM ZUHAUSE ANKOMMEN.

IHR KONTAKT ZU UNS

0531 7005-3444

www.volksbank-brawo.de/immobilien

**Volksbank BraWo
Immobilien GmbH**



für die langfristige Erhaltung des Marktwerts von Immobilieneigentum. Wie ist dieser Betrag im Zusammenhang mit einer Veräußerung des Objekts zu bewerten? Das musste nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS die höchste deutsche Gerichtsinstanz entscheiden.

(Bundesgerichtshof, Aktenzeichen II R 49/17)

Der Fall: Der neue Eigentümer einer Gewerbeimmobilie und der Fiskus stritten darüber, wie die beim Eigentumsübergang übernommene Instandhaltungsrücklage in Höhe von 14.800 Euro zu behandeln sei. Der Eigentümer war der Meinung, die anteilige Rücklage müsse bei der Berech-

nung der Grunderwerbsteuer vom Kaufpreis abgezogen werden. Das Finanzamt und im Anschluss auch das Finanzgericht sahen das nicht so.

Das Urteil: Der Bundesgerichtshof stellte fest, das Finanzgericht habe eine Entscheidung getroffen, die nicht zu beanstanden sei. Die Mitgliedschaft in der Eigentümergemeinschaft könne nicht Gegenstand einer gesonderten Veräußerung sein, sie sei „untrennbarer Bestandteil“ des Rechtsgeschäfts. Ein Abzug der Instandhaltungsrückstellung bei der Ermittlung der Bemessungsgrundlage sei von Seiten des Finanzamtes „zu Recht abgelehnt“ worden.

FENSTER ZUM HOF

BLICK AUF DEN RUHEBEREICH DES NACHBARN WAR NICHT RÜCKSICHTSLOS

Wenn ein Gebäude neu errichtet wird, dann kann es zu unangenehmen Nebenerscheinungen für die Nachbarn kommen – falls dann nämlich plötzlich ein Fenster in Richtung ihres bisherigen Ruhebereichs zeigt. Nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS müssen es die Betroffenen in der Regel trotzdem hinnehmen. (Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen, Aktenzeichen 10 A 179/20)



Die Instandhaltungsrücklage hat keinen Einfluss auf die Grunderwerbssteuer.

TEXT LBS ILLUSTRATIONEN TomiK/LBS

GREGOR BAUSCHKE

Maler | Maurer | Zimmerer

Bauunternehmung
für Althausanierung

Tel. BS 58 12 30 | www.bauschke.de



Jahrelange Erfahrung trifft auf Innovation.

Ihr Partner bei Planung und Beratung
für das ganze Haus.

PLAGEMANN & SOHN GmbH

Heizung Lüftung Sanitär Elektro Datentechnik

Plagemann & Sohn GmbH
Neue Straße 1 b
38170 Schöppenstedt
0 53 32 / 96 06-0

www.plagemann.de



Technisches Büro
Am Hasengarten 17
38126 Braunschweig
05 31 / 2 37 39-0
info@plagemann.de



Ein Makler kann auch das Haus seiner Eltern vermitteln.

Der Fall: Lange Zeit hatten Grundstücksbesitzer das Glück, dass bei ihnen eine verschwiegene Gartenecke nicht einsehbar war. Mit dem behördlich genehmigten Neubau eines Mehrfamilienhauses änderte sich das. Plötzlich hätten sich fremde Blicke auf Terrasse und Gartenteich richten können. Die Grundstücksbesitzer sahen in der Errichtung des Gebäudes mit besagten Fenstern einen Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme.

Das Urteil: Die Verwaltungsrichter konnten einen solchen Verstoß nicht erkennen. Es stelle keine Rücksichtslosigkeit dar, wenn die Fenster eines Neubaus auch in Richtung eines Ruhebereichs zeigten. So etwas sei in dichter besiedelten Gegenden durchaus üblich und müsse von denen, die nun „beobachtet“ würden, hingenommen werden.

UNTER VERWANDTEN

MAKLER HATTE DAS HAUS DER ELTERN AN DEN KUNDEN GEBRACHT

Ein Makler verliert seinen Provisionsanspruch nicht schon dadurch, dass das vermittelte Objekt seinen Eltern gehört. Es muss ein echter Interessenkonflikt vorliegen, um einen Verzicht auf die Ansprüche zu erzwingen.

(Amtsgericht Königswinter, Aktenzeichen 9 C 60/19)

Der Fall: Ein Makler vermittelte ein bebautes Grundstück im Wert von 400.000 Euro. Im Anschluss daran forderte er von seinen Kunden die zugesicherte Provision. Doch der Vertragspartner verweigerte

die Zahlung. Unter anderem mit dem Argument, dass es sich bei den Verkäufern der Immobilie um die Eltern des Maklers handle. Es liege also eine verbotene Doppeltätigkeit vor, der Betroffene habe für beide Parteien gearbeitet.

Das Urteil: Eine Doppeltätigkeit sei nur dann verboten, stellte das Gericht fest, wenn etwas anderes vereinbart wurde, sich das aus anderen Vertragsumständen ergebe oder ein konkreter Interessenkonflikt vorliege. Zwar ergäben sich durch die gleichzeitige Vertretung der Eltern der Klägerin einige Anhaltspunkte für die Annahme, dass ein Interessenkonflikt vorliegen könnte. Doch die bloße Möglichkeit eines Konfliktes genüge nicht. Auch von einem sittenwidrigen Verhalten des Maklers könne man hier nicht sprechen.

Ihr Spezialist
für Dach
und Terrasse
info 05306 99 09 65

Angerstein

Dachdeckerei

www.dachdeckerei-angerstein.de

FRIEDRICH'S

MALERMEISTER GMBH

Holzwiese 10 • 38179 Schwülper

Telefon 05303 / 941 641 • Fax 05303 / 941 642

BS-Nord • Nordstr. • 0531 / 33 13 71

BS-Süd • Marienberger Str. 1 • 0531 / 2 87 37 07

info@malermeister-friedrichs.de

www.malermeister-friedrichs.de

- Gerüstbau
- Fassadenanstrich
- Wärmedämmung
- Schimmelpilzsanierung
- Dachbodendämmung
- Kellerdeckendämmung
- Lackierarbeiten
- Anstrich und Tapezierung
- Bodenverlegung
- Treppenhausrenovierung

Die Gartensaison ist eröffnet

Tipps für eine erfolgreiche Aussaat



Auch wenn es dem leidenschaftlichen Hobbygärtner schon an den ersten warmen Frühlingstagen in den Fingern kribbelt, beginnt die Gartensaison in Deutschland meist nicht gemeinsam mit dem meteorologischen Frühlingsbeginn. Ein viel entscheidenderer Zeitpunkt sind die sogenannten Eisheiligen, die in diesem Jahr zwischen dem elften und 15. Mai stattfinden. Laut einem alten Volksglauben wird das milde Frühlingswetter erst nach Ablauf der „Kalten Sophie“ stabil. Zumindest aber bietet das Datum einen Richtwert, nach dem man in unseren Breitengraden mit großer Sicherheit mit der Aussaat beginnen kann, ohne sich vor Frostschäden zu fürchten.

Mehr Zeit zur Planung

Wer auf Nummer sicher geht und die Aussaat auf Mitte Mai verlegt hat außerdem mehr Zeit zum Planen – denn Vorfreude ist ja bekanntlich die schönste Freude. Sie können die Zeit nutzen, um die Anordnung und Bepflanzung Ihrer Beete zu strukturieren. Denn gerade bei kleineren Gärten sollten die Vorteile einer umfassenden und auf Ihre Bedürfnisse angepassten Planung nicht unterschätzen. Und auch einige Pflanzenarten können voneinander profitieren und eine Symbiose eingehen, wenn sie sinnvoll nebeneinander gesetzt werden. Außerdem können Sie die restliche Zeit der Winterpause gut dafür nutzen, Ihr Gartenhaus mal wieder



Nach den Eisheiligen ist die perfekte Zeit, um beispielsweise Ihre Tomaten zu pflanzen.



Im Mai kann das erste Gemüse draußen ausgesät werden.

auf Vordermann zu bringen und Ihre Gartenwerkzeuge mit ein bisschen Pflege auf die kommende Saison vorzubereiten.

Junges Gemüse

Als Gemüsegärtner können Sie im Mai – nach der großteilig gebannten Frostgefahr – bereits die ersten Jungpflanzen an die frische Luft setzen. Außerdem können die Gemüsebeete gehackt werden, damit das erste Gemüse draußen ausgesät werden kann.

TO-DO-LISTE

für den Gemüsegarten im Mai

- Paprika und Tomaten auspflanzen
- Gemüse aussäen
- Reihensaaten ausdünnen
- Gemüsebeete hacken
- Obst- und Gemüsepflanzen düngen und mulchen
- Bei Pflaumen den Fruchtbehang ausdünnen
- Bei Spalierobst die Seitentriebe entspitzen
- Wildobst schneiden

Der Ziergarten

Doch nicht nur der Gemüsegarten steht im Mai in den Startlöchern, auch im Ziergarten ist jetzt einiges zu tun. Wer möchte kann den Mai nutzen, um entstandene

Beetlücken aufzufüllen oder eine Blumenwiese anzulegen. Letztere ist dabei nicht nur schön anzuschauen, sondern bietet auch reichlich Nahrung für Insekten, die sich in Ihrem Garten als mehr als nützlich erweisen können.

TO-DO-LISTE

für den Ziergarten im Mai

- Blumenwiese anlegen
- Beetlücken mit neuen Pflanzen füllen
- Flieder schneiden
- Rindenmulch ausbringen
- Aussaat von Sommerblumen und zweijährigen Pflanzen
- Zwiebelblumen pflegen
- Bei Rosen die Wildtriebe entfernen
- Kiefern in Form halten
- Gladiolen und Dahlien pflanzen
- Ggf. bewurzelte Steckhölzer stützen

Zu Wasser

Auch zu Wasser ist im Mai Hochsaison. Falls Sie einen Gartenteich haben, können Sie nun auch hier anfangen, ihn in eine Wohlfühlzone zu verwandeln. Das Wasser im Gartenteich hat jetzt nämlich genau die richtige Temperatur, um neue Seerosen zu pflanzen. Füllen Sie dafür spezielle Pflanzkörbe mit Seerosenerde und befestigen Sie die Körbe auf in der für die Seerose angebrachten Tiefe. Und schaffen Sie einen Ort, der zum Entspannen einlädt!



Klassische Spargelcremesuppe

ZUTATEN

- 1 kg weißer Spargel
- 50 g Butter
- 50 g Mehl
- 200 g Schlagsahne
- 2-3 Esslöffel Zitronensaft
- Salz
- Zucker
- weißer Pfeffer

ZUM GARNIEREN

- Liebstöckel

ZUBEREITUNG

1. Den Spargel gründlich waschen, schälen und die holzigen Enden abschneiden. Rund 1,25 Liter Wasser mit etwas Salz und einer Prise Zucker aufkochen, die Spargelschalen dazugeben und das ganze etwa 20 Minuten zugedeckt köcheln lassen. In der Zwischenzeit können Sie den Spargel in kleine Stücke schneiden.
2. Gießen Sie anschließend die Spargelschalen ab und fangen Sie das Spargelwasser dabei auf. Das Spargelwasser können Sie zurück in den Topf gießen, aufkochen und die Spargelstücke hinzugeben. Lassen Sie das Ganze ca. 15 Minuten garen. Anschließend gießen Sie den Spargel ab und fangen das Spargelwasser erneut auf.
3. Erhitzen Sie die Butter in einem Topf und bestäuben Sie sie mit Mehl. Löschen Sie das Ganze unter ständigem Rühren mit Spargelwasser und der Sahne ab. Kochen Sie die Masse noch einmal auf und lassen Sie diese um Anschluss für rund fünf Minuten köcheln. Schmecken Sie die Suppe mit Salz, Pfeffer, Zucker und Zitronensaft ab. Anschließend können Sie die Spargelstücke wieder hinzufügen und die Suppe warm servieren.



Selbstgemachtes Bärlauch-Pesto

ZUBEREITUNG

1. Bärlauch waschen, ausschleudern und anschließend in kleine Stücke zerschneiden.
2. Pecorino fein reiben und mit den Haselnüssen zusammen – am besten in einer Küchenmaschine – zerkleinern. Danach Olivenöl und Salz hinzugeben und anschließende schrittweise Bärlauch hinzugeben. Achten Sie darauf, dass die Masse nicht zu warm wird. Ansonsten kann der Bärlauch bitter werden.
3. Zuletzt mit Salz und Pfeffer abschmecken. Tipp: In ein Glas gefüllt und im Kühlschrank hält sich das selbstgemachte Pesto bis zu zwei Wochen und eignet sich auch als kleines Geschenk.

ZUTATEN

- 2 EL 200 g Bärlauch
- 80 g geröstete Haselnüsse (alternativ Pinienkerne)
- 50 ml Olivenöl
- 50 g Pecorino
- 1 TL Salz
- frisch gemahlener Pfeffer

Veranstaltungen

Kultur im Mai





Online-Event: Deine Region kocht

Termin: 26. Mai, 19 Uhr

Ort: Instagram-Kanal deineregionkocht

Jeden Mittwoch um 19:00 Uhr geht der Chefkoch Micha gemeinsam mit einem regionalen Gast live auf dem Instagram-Kanal deineregionkocht. Sie haben jede Woche im Vorfeld die Möglichkeit, sich eine der wechselnden Kochboxen zu bestellen und live mitzukochen. Von Zitronenspaghetti mit gebratenem Lachs über rotes Thaicurry mit Entenbrust und Duftreis bis hin zu Chicken Burger - hier kommt garantiert jeder auf den Geschmack. Darüber hinaus werden auch vegetarische Optionen angeboten. Also ran an den Kochlöffel.



Online-Kochkurs: Nan, Noon, Naan – Fladenbrot für jeden Geschmack

Termin: 29. Mai, ab 14:30 Uhr

Ort: Online Volkshochschule Braunschweig

Das Fladenbrot erfreut sich inzwischen weltweiter Beliebtheit. Dabei kann es mit seinen dazugehörigen Füllungen auf vielfältigste Art und Weise zubereitet werden – ob süß oder würzig, gebraten oder gebacken. In dem Live-Kochkurs lernen Sie, wie man die verschiedenen Fladenbrote zubereitet - inklusive passender Salate, Dips und Aufstriche. Die Kursgebühr beläuft sich 18 Euro. Der Online-Zugang kann dafür von dem gesamten Haushalt genutzt werden. Also dann guten Appetit!



Kultur: Wolters Applaus Garten

Termin: ab dem 5. Juni

Ort: Hofbrauhaus Wolters

Nach der aktuellen Planung soll der Wolters Applaus Garten in diesem Jahr vom fünften Juni bis zum fünften September seine Tore öffnen. Unter freiem Himmel und unter Einhaltung der AHA-Regeln können Sie sich nach langer Zeit wieder auf ein umfassendes Live-Kulturangebot freuen. Eröffnet wird der Garten durch die Braunschweiger Band Sweetie Glitter & the Sweethearts. Außerdem können Sie sich auf Künstler wie Andreas Kümmert, Voodoo Lounge oder das Best Of des Poetry Slams freuen.



Online-Kurs: Die Kunst des guten Lebens – Eine humorvolle Einführung in die Glücksforschung

Termin: 9. Juni, ab 19:30 Uhr

Ort: Online Volkshochschule Braunschweig

Was die Seele lächeln lässt und wie man entspannter und humorvoll mit den Schwierigkeiten des Alltags umgehen kann? Auf diese Fragen geht der Autor Torsten Reters in seinem Online-Kurs ein. Auf den Spuren von Buddha bis Erich Fromm, von Watzlawick bis Hodgkinson, werden Ihnen verschiedene Wege zu Ihrer persönlichen Glücksstrategie vorgestellt.

Schließung der Geschäftsstelle

am 14.05.2021

Verehrte Mitglieder,

da wir festgestellt haben, dass an den sogenannten „Brückentagen“ ein Beratungsbedarf der Mitglieder nicht feststellbar war, haben wir dem Wunsch der Mitarbeiter entsprochen und sind in diesem Jahr am

Freitag, den 14. Mai 2021

nicht erreichbar.

Wir bitten um Ihr Verständnis.

ANDREAS MEIST

Geschäftsführer

KEIN INTERESSE

TREPPENHAUSREINIGUNG

In der letzten Ausgabe unseres Magazins hatten wir das Interesse unserer Mitglieder abgefragt, das diese an einer Kooperation mit einem Treppenhausreinigungsdienstleister haben. Bisher hat kaum ein Mitglied Interesse gezeigt.

Sollte Ihrerseits doch noch Interesse bestehen, bitten wir um Mitteilung.

Bitte senden Sie Ihre Nachricht an:

Haus + Grund Braunschweig e.V.
Marshall 3
38100 Braunschweig

E-Mail: verein@hug-bs.de
Fax: 0531/2408574

Stichwort:
Treppenhausreinigung



TEXT Haus+Grund FOTO Haus+Grund ILLUSTRATION Freepik.com

HISTORISCHER STREIFZUG

Stadt- und Straßenansichten im Vergleich vorgestern zu heute.
Prächtige Ansichtskarten von Stadt und vom Land Braunschweig.



Die
Fortsetzung
für nur
9,80 €

Das 140-seitige Magazin ist in den Service-Centern des BZV Medienhauses und im ausgesuchten Buchhandel erhältlich.

Haus+Grund online

Das Magazin im Internet zum Herunterladen als PDF erhältlich

Noch nicht allen Mitgliedern ist bekannt, dass Sie unser Vereinsmagazin im Internet unter unserer Internetseite www.hug-bs.de und Anklicken des Buttons „Magazin“ einsehen und herunterladen können. Dies gilt sowohl für die aktuelle Ausgabe als auch für die zurückliegenden Ausgaben bis Oktober 2016.

Die Einrichtung einer Suchfunktion in den Magazinen selbst war aus finanziellen Gründen leider nicht möglich.

Wir bitten höflichst um Kenntnisnahme.



Mitgliederinformation

GESCHÄFTSZEITEN

Haus + Grund Braunschweig e. V.
Marstall 3, 38100 Braunschweig

Montag bis Freitag

9:00 bis 12:30 Uhr

Montag und Donnerstag

15:00 bis 17:00 Uhr

TELEFONBERATUNG

Montag bis Freitag

11:00 bis 12:00 Uhr

Montag bis Donnerstag

14:00 bis 15:00 Uhr

MITGLIEDERBERATUNG

Zurzeit nur telefonisch

Montag bis Donnerstag

mit Terminabsprache



AKTUELLE INFORMATION

Bis auf Weiteres wurde die persönliche Mitgliederberatung eingestellt. Wir sind weiter nach Kräften bemüht, Sie zu unterstützen. Statt der persönlichen Beratung wird die Telefonberatung ausgeweitet. Gern können Sie telefonische Beratungstermine vereinbaren. Wir beantworten gern Ihre schriftlichen Anfragen in Form von E-Mails, Fax oder Schreiben. Gern führen wir für Sie auch weiterhin den notwendigen Schriftverkehr. Mietverträge können Sie in unserem Onlineshop bestellen oder Sie rufen uns an und wir senden Ihnen die gewünschten Exemplare unverzüglich zu.



FRISCHE ERNTE ZUM KLEINEN PREIS TIPPS UND IDEEN FÜR NACHHALTIGES GÄRTNERN

Huw Richards
DK Verlag

„Zu jeder Mahlzeit saisonales Obst und Gemüse genießen, dass Sie selbst herangezogen und geerntet haben?“

Das Ganze Jahr vom eigenen Garten mit Leckerein versorgt werden? Und das auch noch für wenig Geld? Doch, das ist möglich. „Vom Küchengarten, über Hochbeete bis hin zum Verkauf der eigenen Ernte – der Autor Huw Richards nimmt Sie mit auf dem kompletten Weg zur eigenen, nachhaltigen Ernte. Dabei dreht es sich aber nicht nur ausschließlich um die Pflanzen, sondern beispielsweise auch darum, welche Möglichkeiten Sie haben, wenn Ihnen kein eigener Garten zur Verfügung steht, den Sie bewirtschaften können. Außerdem erhalten Sie eine Anleitung, wie Sie aus alten Gegenständen im Handumdrehen praktische Gartenhelfer zaubern können und damit nicht nur Ressourcen, sondern auch bares Geld sparen können und wie sie selbst Kompost herstellen können. Dabei kommen aber bei Weitem nicht nur Neueinsteiger im Gärtnern auf Ihre Kosten.



DER SCHIMMELFAHN- DER: SCHIMMEL, ARSCH UND ZWIRN ANEKDOTEN UND WIS- SENSWERTES ÜBER EINE ALLGEGENWÄRTIGE PLAGE

Jürgen Jörges
Goldegg

„Ein heimtückischer und übermächtiger Feind. Schimmel umgibt uns ständig und doch betrachten wir ihn erst, wenn es zu spät ist.“ Das Schimmel nicht nur unschön anzusehen

ist, sondern auch eine schwerwiegende Bedrohung für die Gesundheit darstellen kann, ist den meisten heutzutage vermutlich hinlänglich bekannt. Doch der „Schimmelfahnder“ Jürgen Jörges zeigt Ihnen nicht nur, wie Sie sich vor den winzigen, aber gefährlichen Plagegeistern schützen können, sondern deckt auch verblüffende und neue Erkenntnisse auf. Oder wissen Sie etwa schon, was die Meuterei auf der Bounty mit Schimmel zu tun hat oder welche Botschaft die Brüder Grimm in diesem Zusammenhang haben? Der Autor sorgt mit seinem Werk dafür, dass man Schimmel künftig mit ganz anderen Augen betrachten – oder es im Optimalfall ganz vermeiden können, ihn zu sehen. Jörges vermittelt die zunächst dröge wirkende Thematik auf unterhaltsame und spannende Weise.



WEG-REFORM 2020 AUSWIRKUNGEN AUF DIE MIET- UND WOHNUNGSEIGEN- TUMSVERWALTUNG

Alexander C. Blankenstein
Haufe Verlag

Dieses Buch bietet Ihnen eine detaillierte und umfassende Darstellung aller durch die Reform der WEG 2020 betroffenen Themenbereiche. Auf geballten 822 Seiten

finden Sie unter anderem ausführliche Darstellungen von der Vereinfachung von Modernisierungen und Sanierungen, der Online-Teilnahme an Eigentümerversammlungen und die Sondereigentumsfähigkeit von Außenbereichen und Stellplätzen. Außerdem enthält das Werk über 80 Arbeitshilfen, wie zum Beispiel Abrechnungsvorlagen, Musterbeschlüsse für Eigentümerversammlungen und Verwalterverträge für Wohnungs- und Sondereigentum. Auf den letzten Seiten des Buches finden Sie zudem genügend Fläche für Ihre eigenen Notizen. Zusätzlich erhalten Sie einen Online-Zugriff auf die Arbeitshilfen. Dieses Buch ist ein wahres Must-Have für sämtliche Akteure des Miet- und Wohnungseigentumsrechts.



VERMIETEN IN KRISENZEITEN UMFASSEND, RECHTSSI- CHER, PRAXISORIENTIERT

Mathias Nöllke
Haufe

„Wie organisieren Sie in Zeiten der Pandemie Besichtigungstermine bei der Mietersuche? Wie reagieren Sie, wenn der Mieter wegen Corona in Zahlungsschwierigkeiten gerät? Und worauf

sollten Sie achten, wenn Sie Handwerker oder den Messdienst zu Ihrem Mieter schicken?“ Diese und viele weitere Fragen rund um das Thema Sicherheit bei der Vermietung in Zeiten von Corona beantwortet Ihnen dieses Handbuch umfassen, rechtssicher und vor allem praxisorientiert. Außerdem finden Sie gemeingültige und speziell auf die Krisensituation ausgelegte rechtssichere Musterschreiben, Tipps zur neuen Art, kontaktlos neue Mieter zu finden und die neuen Regelungen für Eigentümerwohnungen nach dem neuen WEG-Gesetz. Ein weiterer Themenschwerpunkt sind die speziell in der Krise auftretenden Probleme wie Mietminderungen oder Mieter, die unter Quarantäne stehen. Eine spannende und aktuelle Lektüre für jeden Vermieter!



**WIR HABEN DEN JOB,
DEN SIE SUCHEN!**

Mit job38.de immer einen Schritt voraus:
Regionale Arbeitgeber entdecken | Täglich neue Jobs
Direkt online bewerben | Persönlicher Job-Suchagent



Eine gute Entscheidung!

Für Verkauf, Vermietung oder Gutachten.



Alle diese Bereiche decken wir, die Firma Immobilien Goetze e.K., seit über 40 Jahren erfolgreich für unsere Kunden ab. Unser Familienunternehmen in 2. Generation hat für Sie und Ihre Belange immer ein offenes Ohr. Wir bieten Ihnen, unter dem sorgfältigen Einsatz von Fachkenntnissen und Berücksichtigung der jeweiligen Marktlage, die passenden Lösungen für Ihre Probleme rund um Ihre Immobilie. Rufen Sie uns an!