WOHNEN • GARTEN • ENERGIE • RECHT + STEUERN • VERSICHERUNG

Januar 2017

Haus+Grund

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

www.hug-bs.de

Die Glut entfacht

Die Kaminzeit beginnt

Das neue Nachrichtenportal für Braunschweig.
Wissen, was passiert: **Jetzt im Newsstream!**

#schnellerwisser

news38.de

aktuell. regional. informiert.

Auch als App
und bei Facebook.

Verehrte Mitglieder,

die nächste Bundestagswahl steht im Herbst 2017 an und wirft ihre Schatten voraus. In den Bundesministerien wird fleißig gearbeitet, um diverse Gesetzesvorhaben noch auf den Weg zu bringen.

So hat das Umwelt- und Bauministerium noch rasch den Klimaschutzplan 2050 erarbeitet; auch um diesen noch rechtzeitig zur Klimaschutzkonferenz in Marrakesch präsentieren zu können. Dass die Erarbeitung dieses Plans so lange gedauert hat, ist vor allem dem Wirtschaftsminister zu verdanken. Dieser sah aufgrund des Klimaschutzes viele Arbeitsplätze in der Kohleindustrie gefährdet und blockierte den Plan des Umweltministeriums. Die letztlich erzielte ministerielle Einigung ging wieder einmal zu Lasten der Immobilienwirtschaft. Sie beinhaltet, dass die Kohleindustrie bis 2050 10 Millionen Tonnen CO_2 weniger einsparen muss und der Gebäudesektor 8 Millionen Tonnen mehr. Und zwar bis zum Jahr 2030.

Haus & Grund Deutschland, BFW, BID, DDIV, GdW, IVD, vdP und ZIA haben am 16. Oktober 2016 mit einem Brief an die Bundeskanzlerin Dr. Angela Merkel, den Bundeswirtschaftsminister Siegmar Gabriel, die Bundesbauministerin Dr. Barbara Hendricks und den Chef des Bundeskanzleramtes Peter Altmeier gegen die einseitige überproportionale Belastung der Immobilienwirtschaft im Klimaschutzplan 2050 protestiert. Sie erklärten, ihre Mitarbeit bis zu dessen Korrektur im Bündnis für bezahlbares Wohnen ruhen zu lassen.

Nun wird weiter verhandelt. Was auch immer dabei herauskommen mag: Die Gebäudeeigentümer werden sich wieder einmal darauf einstellen müssen, dass diese zusätzlichen Einsparungen im CO_2-Bereich sie finanziell noch mehr belasten werden. Dass dies die Investitionsneigung in den Neubau von Wohnungen fördern wird, darf bezweifelt werden.

Ihre

Frank Pietruska
1. Vorsitzender

Andreas Meist
Geschäftsführer

TITELFOTO iko - Fotolia FOTO Holger Isermann

10 Kamine – sie wärmen, entspannen und sind Teil unserer Geschichte

18 Kaserne wird zu Wohnsiedlung

22 Postkartenansichten von Braunschweig vor über 100 Jahren im Vergleich zu heute

32 Räum- und Streupflicht auf Straßen und Wegen

34 10 Spartipps für die kalte Jahreszeit

6 KURZ + KNAPP

6 IMPRESSUM

8 LESERFRAGEN

10 TITELTHEMA
Kamine – sie wärmen, entspannen und sind Teil unserer Geschichte

16 *Künstlerische Kaminhelfer*

18 REGIONALES
Neues von der Heinrich-der-Löwe-Kaserne

21 *Am Alsterplatz beginnt der Hochbau*

22 *Postkartenansichten von Braunschweig vor über 100 Jahren im Vergleich zu heute*

24 RECHT + STEUERN
Mieterwechsel – Abnahme, Übergabe und Kaution

26 *Aktuelle Gerichtsurteile für Vermieter*

28 *Haus + Grund berät*

29 *Verbraucherpreisindex*

30 VERSICHERUNG
Umlegung der Versicherungskosten

31 *Die wichtigsten Policen im Überblick*

32 *Räum- und Streupflicht im Winter*

34 ENERGIE
10 Spartipps für die kalte Jahreszeit

36 *Energieverbrauch: Zahlen & Fakten*

37 *Sparen mit Thermographie*

38 VERANSTALTUNGEN

40 WOHNEN
Dekoideen für die kalten Monate

42 ESSEN + TRINKEN
Enie van de Meiklokjes im Haus+Grund-Interview

43 REZEPT
Großer Genuss bei kleinen Temperaturen

44 IN EIGENER SACHE
Monatlich auf dem neuesten Stand

46 RÄTSEL
Kreuzworträtsel

Marktführer im Bereich Nr.1 Rendite zum Anfassen Pflegeimmobilien

Pflegeimmobilie als Kapitalanlage

Investieren Sie in den Wachstumsmarkt der Zukunft und informieren Sie sich unter www.renditeimmobilien.online

- 4 - 6 % staatlich gesicherte Mieteinnahmen
- Vermögensschutz durch Grundbucheintrag
- Steuervorteile für den Anleger
- Börsen- und finanzkrisenunabhänig

Siepker IMMOBILIEN

www.renditeimmobilien.online
Telefon 0531-243 330

Kompetent. Zuverlässig. Schnell.

boRRmann

Malermeister

Die Fachleute für Maler- und Tapezierarbeiten Bodenbelagsarbeiten Fassadenrenovierung Wärmedämmverbundsysteme Balkon- und Betonsanierung Klinkerreinigung und Verfugung Putz- und Stuckarbeiten Fachwerksanierung Restaurierung Kellersanierung Innendämmung

Gördelingerstraße 8/9 • 38100 Braunschweig
Telefon 0531 244490
www.borrmann-malermeister.de

IMPRESSUM

HERAUSGEBER
Haus + Grund
Braunschweig e.V.
V.-Registernr.: 2127
Marstall 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
Joh. Heinr. Meyer GmbH
Hintern Brüdern 23
38100 Braunschweig
Telefon 0531 3900-580
www.jhm-verlag.de

GESCHÄFTSFÜHRUNG
Claas Schmedtje, Martin Wüller, Martin Schmelzer, Jürgen Schwier

VERLAGSLEITUNG
Trixi Kersten

REDAKTIONSLEITUNG
Christian Göttner (verantwortlich), Merle Janßen

REDAKTION
Kathrin Marie Arlt, Sebastian Heise, Lukas Hoffmann, Kristina Künnemeyer, Andreas Meist, Elif Redzo, Ilse Dora Schenk

LEITER HERSTELLUNG
Marco Schneider

LAYOUT
Chris Collet, Anastasia Schneider

ANZEIGENLEITUNG
Michael Heuchert (verantwortich)

ANZEIGENANNAHME
Felix Sefkow
Telefon 0531 3900-581

DRUCK
Druckerei Grunenberg,
Groß Vahlberger Straße 2a
38170 Schöppenstedt

VERTRIEB
Anne Lorenz

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.

BUSREISE ZUM INTERNATIONALEN HANSETAG 2017

BRAUNSCHWEIGER KÖNNEN KAMPEN BESUCHEN

Bald wird der Kahn flott gemacht: Als Mitglied des Hansebundes nimmt Braunschweig auch in diesem Jahr am Internationalen Hansetag teil. Und der findet an vier Tagen im Sommer, vom 16. bis 19. Juni, im niederländischen Kampen teil. Die Besonderheit ist dieses Mal, dass nicht nur die üblichen Vertreter der Stadt losfahren, sondern auch Braunschweigs Bürger die Möglichkeit haben, sie auf einer Busreise zu begleiten.
Auf dem Programm der Reise stehen neben Besuchen des Hansetages auch Fahrten nach Amsterdam, an die Ijsselmeerküste und nach Giethoorn. So können Bürgerinnen und Bürger die Historie der Hanse erleben und einen Einblick in Kultur und Natur der Niederlande gewinnen. „Wir freuen uns, dass sich mit Mundstock Reisen ein Partner gefunden hat, der eine solche Bürgerreise anbietet“, sagt Gerold Leppa, Geschäftsführer der Braunschweig Stadtmarketing GmbH. „Der Hansetag ist so auch für Bürgerinnen und Bürger eine erlebbare Veranstaltung und das rückt das Thema Hanse noch stärker in den Blickpunkt der Braunschweiger.“
Informationen über die hansische Vergangenheit Braunschweigs sind unter **www.braunschweig.de/hanse** zu finden. Näheres zur Bürgerreise finden Interessierte unter **www.mundstock.de/tagesreisen**.

Das Herzstück von Kampen ist der Koornmarkt der Altstadt.

TEXTE Braunschweig Stadtmarketing GmbH *FOTOS* Braunschweig Stadtmarketing GmbH / Sascha Gramann, TasfotoNL - Fotolia

Die Beteiligten freuen sich über das tolle Spendenergebnis: v. l. n. r. Björn Nattermüller (Braunschweig Stadtmarketing GmbH), Olaf Jaeschke (Arbeitsausschuss Innenstadt e. V.), Heidrun Möbius (Verkehrswacht Braunschweig e. V.), Silvester Plotka (Braunschweigische Landessparkasse), Stefan Franz (Schaustellerverband Braunschweig e. V.) und Michael Schlutow (Polizeiinspektion Braunschweig).

SPENDENAKTION

BRAUNSCHWEIG ZEIGT HERZ

Gemeinsam für den guten Zweck: Die Spendeninitiative „Braunschweig zeigt Herz“ nahm dieses Mal insgesamt 15.055,50 Euro ein – der bislang höchste eingenommene Spendenbetrag seit Beginn im Jahr 2013! Die zweiwöchige Aktion stand dieses Mal unter dem Stern der Verkehrssicherheit; die Gelder fließen daher in wohltätige Projekte der Verkehrswacht Braunschweig e. V.

„Das ist ein hervorragendes Ergebnis“, lobt Oberbürgermeister Ulrich Markurth, der zugleich Schirmherr der Aktion war.

Der Erlös fließt in verschiedene regionale Projekte der Verkehrswacht, wie z.B. eine Veranstaltungsreihe für Autofahrerinnen und Autofahrer ab 65 Jahren und die Verkehrserziehung von Kindern und Jugendlichen. Auch Olaf Jaeschke vom Arbeitsausschuss Innenstadt e. V. ist begeistert: „Ich freue mich, dass sich so viele beteiligt haben und wir zusammen die Ergebnisse der letzten Jahre noch einmal um rund 2.000 Euro verbessern konnten. Das Besondere an „Braunschweig zeigt Herz“ ist ja der gemeinsame Einsatz von Einzelhändlern, Schaustellern des Weihnachtsmarktes, Gastronomen, Dienstleistern und natürlich den Braunschweigerinnen und Braunschweigern.“

GESCHENKE-AKTION

GLÜCKLICHE GESICHTER UNTERM WUNSCHBAUM

Ein leerer Baum steht im Remenhof. Bereits nach wenigen Stunden waren alle 250 Zettel verschwunden, die von Kindern und Jugendlichen der Remenhof-Stiftung zuvor an ihrem Wunschbaum befestigt wurden; jeder einzelne Wunsch hatte schnell einen Braunschweiger Erfüller gefunden. Bei der feierlichen Bescherung, die 2016 bereits zum zwölften Mal stattfand, nahmen dann die Kinder ihre Geschenke mit leuchtenden Augen entgegen. Per Møller, Leiter der Remenhof-Stiftung, freut sich über die Initiative des AAI Braunschweig und die Mithilfe der Braunschweiger Bürger: „Die glücklichen Kinder und Jugendlichen bei der Bescherung zu erleben, ist in jedem Jahr aufs Neue eines der schönsten Weihnachtsgeschenke für mich.”

Die im Remenhof betreuten Kinder, darunter 20 unbegleitete, minderjährige Flüchtlinge, sowie die jungen Mütter aus dem Mutter-Kind-Haus in Veltenhof, die die Wunschzettel stellvertretend für ihre Babys und Kleinkinder ausgefüllt hatten, freuten sich unter anderem über Kuscheldecken, Kosmetikartikel, Schlitten, Gesellschaftsspiele und elektronisches Zubehör. Die Stiftung unterstützt über 250 Kinder und Jugendliche mit ihren Familien, die professionelle Hilfe im Umgang miteinander sowie anderen sozialen Systemen in Anspruch nehmen wollen. Weitere Informationen zur Remenhof-Stiftung sind unter **www.remenhof.de** zu finden.

Feierlich war‘s bei der Geschenkübergabe im Remenhof: (v. l. n. r.) Per Møller (Leiter der Remenhof-Stiftung) mit Laura, Heiko Sachtleben (Geschäftsführer event-service-bs), Michael Arko (Vorstand AAI), Jan Tangerding (Vorsitzender Schloss-Arkaden Braunschweig Werbegemeinschaft) und Heinz-Werner Kretschmann (Vorstand AAI).

ALWIN GRASHOFF
MALEREIBETRIEB
Kastanienallee 38
38104 Braunschweig
Telefon 0531 73 1 73
IHR MEISTERBETRIEB MIT ÜBER 100 JAHREN ERFAHRUNG!

RUDOLF MARING
Dach- Wand- und Abdichtungstechnik
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
125. Firmenjubiläum
Mitglied der Dachdecker-Innung

Ihre Fragen, unsere Antworten

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*

DRUCKSPUREN DURCH STÖCKELSCHUHE

Nach dreijähriger Mietdauer ist meine alleinstehende, junge Mieterin aus ihrer 1-Zimmer-Wohnung ausgezogen. Zum Mietbeginn hatte ich neues Laminat verlegen lassen. Beim Auszug der Mieterin musste ich feststellen, dass diese scheinbar immer mit Stöckelschuhen in ihrer Wohnung herumgelaufen ist. Dadurch sind Abdrücke der spitzen Absätze im Laminat zu sehen. Muss die Mieterin mir Schadenersatz zahlen?

Rita N., Braunschweig

Andreas Meist rät: Diese Frage ist leider sehr schwer zu beantworten. Denn die Gerichte sind hier äußerst unterschiedlicher Auffassung. Es kommt darauf an, ob man das Tragen von Schuhen mit harten Absätzen als vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung ansieht oder nicht. Die Gerichte, die dies als vertragsgemäßen Gebrauch ansehen, halten auch dadurch verursache Abnutzungen bei Laminat oder Parkettböden für vertragsgemäß, so dass ein Schadenersatzanspruch nicht gegeben ist. So etwa das Amtsgericht Freiburg in seinem Urteil vom 06.12.1990, Az.: 2 C 3188/90. Dieses hat Druckspuren von Stöckelschuhen als vertragsgemäße Abnutzung angesehen, die der Vermieter hinnehmen muss. Eine ähnliche Entscheidung hat das Oberlandesgericht Karlsruhe in seinem Urteil vom 26.09.1996, Az.: 11 U 13/96, für den Bereich der Gewerbevermietung getroffen. Dagegen hat das Landgericht Hamburg in seinem Urteil vom 15.12.2009, Az.: 316 S 14/09, in dem es allerdings um den von Stöckelschuhen ausgehenden Lärm ging, anders entschieden. Die Richter haben ausgeführt: „Das Betreten von den Lärm nicht dämpfenden Fußbodenbelägen wie Fliesen oder Laminat in Schuhen mit harten Absätzen unterfällt in einem Mehrfamilienhaus nicht mehr dem vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung. Es ist zumutbar, derartige Schuhe an der Wohnungseingangstür auszuziehen, insbesondere in einem akustisch anfälligen Altbau“. Angesichts der unsicheren Rechtslage rate ich Ihnen, eine gütliche Einigung mit der Mieterin anzustreben. Die Geschäftsstelle ist Ihnen dabei gern behilflich. Bitte achten Sie darauf, dass Schadenersatzansprüche aus dem Mietverhältnis der kurzen Verjährung von nur 6 Monaten nach Auszug des Mieters unterliegen. Maßgeblich für den Verjährungsbeginn für den Vermieter ist also der möglicherweise früher liegende Auszug des Mieters und nicht der Ablauf des Mietvertrages.

HAUSMEISTERKOSTEN ALS BETRIEBSKOSTEN

Ich bin Eigentümer mehrerer Mehrfamilienhäuser in Braunschweig. Für diese Häuser beschäftige ich einen Hausmeister. Die entstehenden Kosten lege ich natürlich als Betriebskosten auf die Mieter um. Nun habe ich im Mitteilungsblatt gelesen, dass ggf. Kosten aus den Zahlungen an den Hausmeister ausgerechnet werden müssen, wenn auch Instandsetzungsarbeiten zu seinen Aufgaben gehören. In meinem Hausmeistervertrag ist geregelt, dass der Hausmeister die Gebäudereinigung und den Winterdienst durchzuführen hat. Außerdem muss er die Lampen in den Hausfluren austauschen oder kaputte Lichtschalter erneuern und kleinere Reparaturen an den Schlössern oder auch Scheiben vornehmen. Raten Sie mir dazu, einen Abzug von den Hausmeisterkosten in der Betriebskostenabrechnung vorzunehmen?

Gerhard W., Braunschweig

Andreas Meist rät: Sie haben Recht. Sie sollten einen Abzug von den Hausmeisterkosten als Betriebskosten vornehmen. Denn Instandhaltungskosten, die Sie erwähnt haben, sind vom Mieter nicht zu tragen. Sie dürfen die Kosten also nicht vollständig umlegen, sondern bei den von Ihnen genannten Positionen nur die Gebäudereinigung und den Winterdienst berücksichtigen. Entweder müssen die Zeitanteile im Vertrag oder besser noch tatsächlich durch Aufzeichnungen des Hausmeisters ermittelt werden, die auf Instandsetzungsarbeiten entfallen oder es muss eine Schätzung vorgenommen werden. Ohne dass mir Einzelheiten bekannt sind, würde ich einen Abzug von 20 % für angemessen halten.

SCHÖNHEITSREPARATUREN

In unserem Mitteilungsblatt hatte ich gelesen, dass man den Mieter zur Durchführung von Malerarbeiten, also Schönheitsreparaturen, verpflichten kann, auch wenn ihm die Wohnung unrenoviert überlassen wurde. Voraussetzung dafür ist wohl, dass dem Mieter ein angemessener Ausgleich gewährt wird. Was ist denn unter einem solchen angemessenen Ausgleich zu verstehen?

Siegfried M., Meine

FOTO Holger Isermann

Andreas Meist rät: Sie haben Recht. Mieter können nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes vom 18.03.2015, Az.: VIII ZR 185/14, nur zur Durchführung von turnusmäßigen Schönheitsreparaturen verpflichtet werden, wenn ihnen die Wohnung bei Mietbeginn renoviert übergeben wurde oder diese in einem nicht renovierungsbedürftigen Zustand war. Wird die Wohnung dagegen unrenoviert übergeben, so ist die Abwälzung der Schönheitsreparaturen nur dann möglich, wenn ein angemessener Ausgleich gewährt wird. Dies folgt aus dem genannten Urteil des Bundesgerichtshofes. Da die Entscheidung des BGH relativ neu ist, liegt noch nicht viel Rechtsprechung zur Frage der Angemessenheit eines Ausgleichs bei unrenoviert überlassener Wohnung vor. In der genannten Entscheidung des Bundesgerichtshofes hat dieser eine halbe Monatsmiete jedenfalls nicht für ausreichend gehalten. Das Landgericht Berlin hat in seiner Entscheidung vom 02.10.2015, Az.: 63 S 335/14, geurteilt, dass ein Mieterlass in Höhe von einer Monatsmiete einen ausreichend angemessenen Ausgleich darstellen kann, um den Mieter zur Durchführung von laufenden Schönheitsreparaturen zu verpflichten. Ist zwischen den Parteien streitig, ob die Wohnung bei Mietbeginn unrenoviert oder renovierungsbedürftig war, so muss der Mieter dies beweisen. In dem vom Landgericht Berlin entschiedenen Fall galt dies sogar für ein Mietverhältnis von mehr als 50 Jahren. Dass ein angemessener Ausgleich gewährt wurde, hat dagegen der Vermieter zu beweisen.

RENOVIERUNGSPFLICHT

Kommentarloser Auszug des Mieters als Erfüllungsverweigerung

In meinem Mehrfamilienhaus in der Frankfurter Straße hatte ich eine 2-Zimmer-Wohnung acht Jahre lang an ein Ehepaar vermietet. Die ganze Zeit über verlief das Mietverhältnis recht unbefriedigend. Daher war ich nicht böse, als die Mieter kündigten. Nach Eingang des Kündigungsschreibens habe ich allerdings nichts mehr von ihnen gehört. Meine Versuche, die Mieter telefonisch zu erreichen, um einen Übergabetermin abzustimmen, waren alle erfolglos. Auch auf ein Schreiben reagierten sie nicht. Stattdessen sind sie irgendwann in der letzten Novemberwoche ausgezogen und haben den Schlüssel in den Briefkasten geworfen. Kann ich jetzt die Durchführung der Schönheitsreparaturen von ihnen verlangen, die in der Wohnung durchaus notwendig sind, oder muss ich, davon habe ich gehört, eine Frist setzen?

Mariane L., Braunschweig

Andreas Meist rät: Der Vermieter kann vom Mieter bei dessen Auszug statt der Durchführung der Schönheitsreparaturen Schadenersatz in Geld verlangen, wenn der Mieter trotz einer wirksamen vertraglichen Renovierungsklausel fällige Schönheitsreparaturen nicht oder nicht vollständig oder nicht fachmännisch ausführt. Voraussetzung dafür ist allerdings, dass der Vermieter dem Mieter eine angemessene Frist zur Leistung oder Nacherfüllung gesetzt hat. Er muss also dem Mieter Gelegenheit zur Nachholung von unterlassenen oder zur Nachbesserung von schlecht ausgeführten Schönheitsreparaturen geben. Nicht erforderlich ist eine solche Fristsetzung ausnahmsweise, wenn der Mieter die Durchführung der Schönheitsreparaturen ernsthaft und endgültig verweigert hat. Eine solche endgültige Erfüllungsverweigerung kann nach der Rechtsprechung etwa dann angenommen werden, wenn der Mieter durch sein Verhalten vor Vertragsbeendigung eindeutig zum Ausdruck gebracht hat, dass er seinen vertraglich übernommenen Verpflichtungen nicht nachkommen wird und die Wohnung räumt, ohne Schönheitsreparaturen durchgeführt zu haben. Auch ohne entsprechende eindeutige Äußerung des Mieters kann in einem Auszug ohne Durchführung von Schönheitsreparaturen eine endgültige Erfüllungsverweigerung liegen. Aber nur dann, wenn der Vermieter dem Mieter vor dessen Auszug deutlich gemacht hat, was er im Einzelnen von ihm erwartet. Er muss dem Mieter also konkret mitgeteilt haben, welche Arbeiten durchzuführen sind. Allein pauschale Hinweise an den Mieter, etwa, dass vor Auszug alle Schönheitsreparaturen durchgeführt werden müssen, reichen dafür nicht aus. Es kommt also auf die Umstände des Einzelfalls an. Daher bitte ich Sie, Rechtsrat in der Geschäftsstelle einzuholen und einen Termin dafür zu vereinbaren.

WOHNUNGSEIGENTUMSRECHT: BAUMFÄLLUNG

Auf dem Grundstück unserer Wohnungseigentümergemeinschaft steht eine wunderschöne, etwa 20 m hohe Blutbuche. Meiner Meinung nach prägt dieser Baum das Grundstück, er ist wirklich ein Blickfang. In der Wohnungseigentümergemeinschaft hat es in den vergangenen Jahren stets Diskussionen um diesen Baum gegeben. Ich verstehe es nicht, aber die meisten Eigentümer stören sich an ihm, weil er natürlich Schatten wirft und Laub verliert, das beseitigt werden muss. Es wurde sogar schon behauptet, dass der Baum nicht standsicher sei. Daraufhin wurde er von einem Gartenfachbetrieb untersucht. Dieser kam zu dem Ergebnis, dass eine fehlende Standsicherheit des Baumes nicht vorliegt. Nur die Bruchsicherheit sei auf Dauer nicht gewährleistet. Hier könne aber Abhilfe durch eine Kürzung der Baumkrone sowie durch den Einbau einer dynamischen einfachen Kronensicherung geschaffen werden. Jetzt habe ich die Einladung zur nächsten Wohnungseigentümerversammlung erhalten. Auf der Tagesordnung steht, dass der Baum gefällt werden soll. Muss ich das dulden?

Alexander R., Braunschweig

Andreas Meist rät: Nein, das müssen Sie nicht dulden. Meiner Meinung nach würde das ersatzlose Fällen des Baumes eine bauliche Veränderung darstellen. Sie schildern, dass der Baum für die Gartenanlage einen prägenden Charakter hat. Daraus folgt, dass für die Wirksamkeit eines Beschlusses der Wohnungseigentümergemeinschaft zur Beseitigung des Baumes durch Fällen Einstimmigkeit vorliegen muss. Um eine Instandsetzungsmaßnahme handelt es nicht, weil von dem Baum keine Gefahr ausgeht. Durch eine Kürzung der Baumkrone oder den Einbau einer Kronensicherung kann eine weniger einschneidende Gefahrenabwehrmaßnahme getroffen werden. Sollte die Wohnungseigentümergemeinschaft gleichwohl den Beschluss zum Fällen des Baumes fassen, so können Sie diesen anfechten. Bitte beachten Sie die einmonatige Anfechtungsfrist.

Titel-Thema

Die Glut entfacht

Kamine – sie wärmen, entspannen und sind Teil unserer Geschichte

WELCOME
WAY
OF LIFE

Ist es draußen kalt, wird der Kamin zum zentralen Wohlfühlort im Haus; dieses Exemplar verfügt über einen raffinierten Übereck-Einblick..

Wenn es draußen so richtig ungemütlich wird, kann man die Heizung hochdrehen oder den Kamin entfachen. Letzteres kann nicht nur auf Dauer Kosten sparen, es hat auch weit mehr Atmosphäre. Ob Heizkamin, Pelletofen, Gaskamin, Kaminofen, oder wasserführender Kamin – laut HKI Industrieverband e. V. wurden in Deutschland in den letzten 25 Jahren nach Schätzungen mehr als 8,3 Millionen häusliche Einzelfeuerstätten verkauft. Die Auswahl ist enorm; doch welche Ausführung und welcher Brennstoff sind für den eigenen Wohnraum am besten geeignet? Was muss man vor der Installation beachten? Und wie zähmte der Mensch überhaupt das Feuer?

Gebändigtes Feuer

Feuer nimmt nach wie vor eine elementare Rolle ein. Seine Nutzung ließ den Menschen einen Teil der Umwelt beherrschen und ist noch heute unverzichtbar – populärstes Beispiel ist der Verbrennungsmotor. Die erste Feuernutzung stellte vermutlich die Zähmung von Wildfeuern – beispielsweise durch Blitzeinschlag – dar. Von da an wurde es zunehmend vom Menschen bewahrt und genutzt. Der Mensch lernte, das Feuer zu kontrollieren. Älteste Datierungen verbrannter Materialien weisen die Feuernutzung dem Homo Habilis zu, dessen Funde bislang auf ein Alter von etwa 2,1 bis 1,5 Millionen Jahren schließen lassen, wobei sich die Wissenschaft uneinig ist. Im 12. Jahrhundert setzte sich der Bau fester Steinhäuser durch und die Feuerplätze rückten aus der Mitte an die Wände. Meist wurde ein Kamin in die Raumecke auf steinernen Boden gebaut und darüber ein Rauchabzug in Form eines Schornsteins installiert. Kachelöfen gibt es etwa seit dem 14. Jahrhundert. Schon früh hatten Menschen die wärmespeichernde Eigenschaft von Steinen und Lehm entdeckt. So entstanden in die Wand eingemauerte Kachelöfen, die von den Küchen aus bestückt wurden und gleichzeitig die gute Stube mitheizten. Auch das Schornsteinfegerhandwerk entstand zu dieser Zeit, denn der entstehende Rauch legte sich als Ruß in den Abzügen nieder, was die Brandgefahr erhöhte. Der Schornsteinfeger gilt noch heute als Glückssymbol, weil er durch die Reinigung das Brandrisiko minimiert.

Die fortschreitende Entwicklung in der Bautechnik und nicht zuletzt die stark gestiegenen Energiepreise haben zu einer Weiterentwicklung der traditionellen Feuerstätten geführt. So ermöglichen Glaskeramikscheiben die Sicht auf das Spiel der Flammen und erhöhen zugleich die Heiz-Effektivität. Der Kamin oder Ofen ist Wohnkultur geworden, die nicht mehr wegzudenken ist. Seine Behaglichkeit bringt Entspannung in heute oftmals hektischen und rastlosen Zeiten.

Nützliche Ofenampel

In Kooperation mit dem Bundesverband des Schornsteinfegerhandwerks – Zentralinnungsverband (ZIV) hat der HKI-Industrieverband Haus-, Heiz- und Küchentechnik e.V. (HKI) für den Verbraucher eine

Integriert und doch auffällig; diese Symbiose schaffen farblich angepasste Kamine.

„Ampel“ als Hilfe zur bereits erfolgten Emissionseinstufung von Einzelraumfeuerstätten entwickelt.

Mit Hilfe der Ofenampel können alte Feuerstätten bewertet werden. Sie soll eine emissionsarme Verbrennung von Holz, Holzpellets und Braunkohlebriketts in Einzelraumfeuerstätten bewirken und damit Klimaziele der Bundesregierung unterstützen.

Denn erst ein Viertel des gesamt-deutschen Gerätebestandes besteht aus neuen, emissionsarmen Geräten.

Richtig gelagert

Besitzt man einen holzbetrieben Kamin, bereitet es besonders viel Freude, eigenes Brennholz zu verwenden. Dabei gibt es allerdings einiges zu beachten. „Man kann nicht einfach in den Wald gehen, Holz entnehmen und damit abends zu Hause ein Kaminfeuer machen“, konstatiert Geschäftsführer des HKI, Dipl.-Ing. Frank Kienle. Um überhaupt Holz aus dem Wald mitnehmen zu dürfen, bedarf es eines sogenannten „Lesescheins“, der bei den Forstämtern zu erstehen ist. Nach Raummeter werden dann Gebühren für das Waldesgut berechnet. Die Restfeuchte von frisch geschlagenem Holz beträgt etwa 40 Prozent. Verheizt man es dennoch ohne Trocknung, werden unnötig viele Schadstoffe freigesetzt. Außerdem weiß Stephan Langer vom Bundesverband des Schornsteinfegerhandwerks: „Je mehr Feuchtigkeit ein Holzscheit enthält, desto geringer ist sein Heizwert und damit seine Energieleistung.“

Die Umwelt im Blick

Das 1.BImSchV (Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) ist eine Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen und regelt den Betrieb von Feuerungsanlagen wie Heizungen im häuslichen Bereich. Sie soll die neben der Feuerungsanlage auftretende Luftbelastung vermindern.

Zudem hat sie sich zum Ziel gesetzt, eine effizientere Energieverwendung zu fördern. Auch durch den Umgang mit dem Brennstoff Holz kann man die Umwelt beeinflussen. So ist es vor allem wichtig, dass Holz zu spalten und die Scheite mindestens zwei Jahre trocknen zu lassen. Außerdem darf behandeltes, gestrichenes oder beschichtetes Holz nie im Kamin verbrannt, sondern nur korrekt entsorgt werden.

Wie warm und wie viel Luft?

Brennstoff, Temperatur und Luftzufuhr – das ist die Trias, die sinnvolles Heizen ermöglicht. Man bedenke: Das optimale Heizen senkt Kosten und Emissionen. Moderne Feuerstätten mit fortschrittlicher Verbrennungstechnik haben das Heizen einfacher gemacht. Heutzutage angebotene Kaminöfen, Kachelöfen und Heizkamine sowie Pellet-Öfen erfüllen die Anforderungen der ersten Stufe des 1. BImSchV und sind alten Geräten damit einiges voraus. Dennoch gibt es manches zu beachten: „Wer nasses Holz oder gar Spanplatten, Kunststoff und Abfälle verbrennt,

TEXT Kristina Künnemeyer FOTOS Camina Feuerungssysteme, Brunner GmbH

ist nicht nur ein Umweltfrevler, sondern sorgt unweigerlich dafür, dass sein Schornstein bald versottet und die Freude am Kaminfeuer nur von kurzer Dauer sein wird“, so Kienle. Für die optimale Verbrennung ist außerdem die richtige Luftzufuhr von essentieller Bedeutung. So ist es schon beim Anzünden wichtig, schnell hohe Temperaturen zu erzielen.

Wie gelingt das? Am besten gelingt dies mit dünn gespaltenem Holz und Anzündern. Da das Feuer in dieser Phase viel Sauerstoff benötigt, sollte die Luftzufuhr höher gestellt werden. Bei ausreichender Glut können Holzscheite oder Briketts nachgelegt und die Luftzufuhr kontrolliert gedrosselt werden, um das langsam-gleichmäßige Abbrennen zu ermöglichen.

Welcher Brennstoff?

Im Hinblick auf den Heizwert sind getrocknetes Holz sowie Braunkohlen- und Holzbriketts sehr günstig. Wurde es lange genug gelagert, ist naturbelassenes Holz ein umweltgeeignetes Brennmaterial, denn: Bei seiner Verbrennung wird ebenso viel CO_2 freigesetzt wie beim natürlichen Zersetzungsprozess im Wald.

Die breit gefächerte Auswahl an Brennstoffen kann von den Besitzern moderner Feuerstätten kombiniert werden: Anfeuerholz mit Kaminholz oder Holzbriketts zum schnellen Aufheizen des Kamins; Braunkohlebriketts für gleichmäßige Flammen, eine anhaltende Glut und fortwährende Wärme.

Kosten runter, Gemütlichkeit hoch

Immer mehr Verbraucher genießen die wohlige Wärme ihres Kamins und senken gleichzeitig ihre Heizkosten. Es kommt auf die Luftzufuhr an: Zu wenig Verbrennungsluft verursacht eine unvollständige Verbrennung, zu viel dagegen eine schlechte Energienutzung. Zudem führt beides zu erhöhten Emissionen.

Die ideale Feuerstelle

Moderne Feuerstätten wie Kachelofen, Kaminofen oder Heizkamine sind gefragte Wohnobjekte. Sie sind Ausdruck von Behaglichkeit, Gemütlichkeit und individuellem Lebensstil. Kaminöfen lassen sich mit relativ geringem Aufwand in jede Wohnung einbauen – Voraussetzung ist ein geeigneter Schornsteinanschluss. Die mit Naturstein, Keramik oder Stahlblech verkleideten Öfen spenden schon nach kurzer Zeit angenehme Wärme. Zusätzlicher Gemütlichkeitsfaktor: Der Blick durch die Sichtscheibe auf die Flammen.

Kachelöfen sind die Klassiker unter den Feuerstätten. Es gibt sie in den Varianten Bausatz oder aufwendige Handarbeit. Dann gibt es noch den Heizkamin: Er ist die evolutionäre Weiterentwicklung des offenen Kamins. Mit Hilfe eines Heizein-

Das Flackern und Knistern des Feuers genießen und alles andere ausblenden. So lässt sich die kalte Jahreszeit aushalten.

TEXT Kristina Künnemeyer *FOTOS* Camina Feuerungssysteme, arsdigital - Fotolia

Ein Kamin wie ein Monolith – so wird die Heizstelle zum kunstvollen Mittelpunkt.

satzes verfügt er über einen geschlossenen Feuerraum und schafft eine schadstoffarme Verbrennung, während die Energie optimal genutzt wird.

Der Wirkungsgrad ist gegenüber früheren offenen Kaminen von 20 auf mehr als 70 Prozent gesteigert. Auch hier lässt sich ohne Funkenflug das zum Träumen einladende Flammenspiel durch eine Sichtscheibe verfolgen. Alternativen bieten die Hersteller durch Pelletöfen, Kochherde sowie wasserführende Kaminöfen, die die Warmwasserversorgung unterstützen. Wer Freude am Flammenspiel hat, aber keinen Platz und Schornsteinanschluss besitzt und zudem keine Heizleistung benötigt, für den ist ein Bio-Ethanol-Kamin eine Alternative. In Privatwohnungen ist – anders als in öffentlich zugänglichen Räumen – keine Genehmigungen von Nöten. Man kann sie flexibel platzieren und viele Modelle lassen sich sogar „outdoor“ verwenden.

Künstlerische Kaminhelfer

Das Feuer im Griff

Hoch gestapelt

Am Kaminfeuer ist es doch am gemütlichsten – wohlige Wärme und eine romantische Atmosphäre. Doch das Heizen mit Holz hat auch Nachteile; schnell kommt die Frage auf: Wohin mit dem ganzen Holz? Abhilfe schafft bei diesem Problem der Woodtower von Raumgestalt. Das minimalistische Design ist nicht nur chic, sondern auch praktisch, denn er hält das Feuerholz immer griffbereit. Die Gestaltung vom hundert Zentimeter hohen Woodtower stammt vom Wiener Designer Franz Maurer, der es geschafft hat, zwei Attribute zu vereinen: Nämlich Eleganz und Funktionalität.
connox.de, 130€

Feuerfestes Besteck

Ein cleanes, modernes Kaminbesteck ist nicht nur brauchbar und praktisch, sondern kann auch als Accessoire neben der Feuerstelle dienen. Daher sollte sowohl die Qualität, als auch die Optik nicht vernachlässigt werden: Das dreiteilige Set vom Kaminofen Store besteht aus hundert Prozent Eisen – abgesehen von den kontrastreichen Holzgriffen, die ideal in Verbindung mit dem dunklen Metall harmonieren. Im Set sind ein Besen, eine Schaufel, ein Schürhaken sowie die Halterung enthalten. Ein sauberer und dadurch langlebiger Kamin – dafür sorgt das Besteck-Set.
kaminofen-store.de, circa 33€

Goldener Käfig

Kaminfeuer beobachten, bis die Funken sprühen – fühlt man sich jedoch von dem Funkenflug gestört, kommt das Kamingitter Windsor von Schössmetall zum Einsatz: Er schützt die Böden zuverlässig vor fliegenden Funken und beeinträchtigt dabei nicht die Sicht aufs freie Kaminfeuer. Die getönten ESG-Einscheibensicherheitsgläser sind umrahmt von massivem Messing und bis zu einer Temperatur von 270° Celsius hitzebeständig. Die klappbaren Seitenteile lassen Raum für Flexibilität – so kann sich das Kamingitter der Größe des Kamins anpassen. Ein Schutz, der das wohlige Ambiente nicht stört, im Gegenteil: Er ist sogar ein echter Eyecatcher.
schornsteinmarkt.de, 319€

Kaminbooster

Einen kleinen, cleveren Stups gibt der stromlose Kamin-Ventilator Stove Fan 4s: Beim Heizen mit einem Kamin steigt normalerweise die Wärme nach oben. Der Stove Fan 4s leitet hingegen die Wärme dahin, wo man sie am meisten braucht, und zwar in die Raummitte. Ein weiterer Pluspunkt: Dieser Ventilator funktioniert vollkommen ohne Strom, denn dank des Peltier-Effekts erzeugt der Stove Fan 4s seinen eigenen Strom und beginnt, sich ab einer Temperatur von 50 Grad Celsius zu drehen. Durch die intelligente Wärmeverteilung wird nicht nur der Geldbeutel, sondern auch die Umwelt geschont. Ein echtes Naturtalent.
ofen.de, 79€

TEXTE Elif Redzo *FOTOS* Hersteller

Unterdruckwächter

Ein Kaminfeuer benötigt genügend Luft und Sauerstoff, damit das Holz ordentlich brennen kann – wird die Luftzufuhr immer geringer, kann Unterdruck entstehen. Das Gefährliche daran: Der Kaminofen kann seine Strömungsrichtung wechseln und die giftigen Abgase ins Haus hineinblasen. Für Kamine, die nicht DIBt-geprüft sind, ist der Unterdruck-Controller von Leda der ideale Wächter des Unterdrucks. Mithilfe von Messfühler und Sensoren analysiert der Controller den Raumdruck, die Abgastemperatur und die Luftströme im Schornstein. Relevante Werte können direkt am Display abgelesen werden – falls etwas mit den Werten nicht stimmen sollte und eine akute Unterdruckgefahr besteht, reagiert der Controller automatisch und sorgt für einen Druckausgleich. So kann man mit einem ruhigen Gewissen das Kaminfeuer genießen.
ofen.de, circa 960€

Kamin anfeuern

Ready, set, go: Der Firekeeper von d-zn dient zum Starten, Wiederanfachen und Inganghalten vom Kaminfeuer. Der dänische Designer Knud Holscher konzentrierte sich bei der Gestaltung nicht nur auf die Ästhetik, sondern auch stark auf die Funktionalität des Firekeepers: Ohne großen Kraftaufwand verhindert der gezielte Luftstrom beim Anfeuern umherfliegende Asche. Mit dem eingeknickten Ende verwandelt sich der Flammenbläser zum Schürhaken und kann das Brennholz auf- und umschichten. Das Material besteht aus mattschwarz-pulverbeschichtetem Stahlrohr, das Mundstück und der Haken aus Edelstahl. Praktisch ist auch die Magnethalterung, die es ermöglicht, den Firekeeper kinderleicht an metallischen Flächen aufzuhängen.
found4you.de, 34€

Kegelförmiger Cockpit

Brennholz im Kamin anzuzünden, ist oft nicht so leicht, wie es sich anhört: Um eine optimale Verbrennung des Holzes zu erreichen, kommen Gadgets wie der Flammenpilot wie gerufen. Der Flammenpilot von Heseler Kaminstudio wird in der Nähe des Kamins platziert und überwacht das Feuer. Das kegelförmige Gadget macht sich erkennbar, indem es bei zu viel Luftzufuhr oder zu wenig Brennholz einen Signalton von sich gibt. Der Pilot sieht eben das, was der Mensch nicht sehen kann: Mit seinen Infrarotsensoren erkennt er die Flammendichte des Feuers und garantiert so eine ideale Verbrennung. Das ist nicht nur durch die Reduzierung von Heizkosten und Holzverbrauch umweltfreundlich, sondern auch einfach, denn der Kamin muss nicht umständlich und kostspielig umgebaut werden.
heseler-kaminstudio.com, 199€

ferner
HÖREN & SEHEN
Neue Straße 22-23

• Gehäuse aus Liquid Wood – Kombination zwischen den Klangeigenschaften von Holz & der Formbarkeit von Kunststoff
• Nighthawk Carbon: ein halb-offenes System; Nightowl: ein geschlossenes System
• der Hörer hat die Wahl zwischen bestmöglichen Klang oder bestmöglicher Nutzbarkeit
• eine geringen Impedanz von 25 Ohm – Eignung für mobile Endgeräte

Gerne führen wir Ihnen die Unterschiede der neuen Audioquest Kopfhörer in unserer Ausstellung vor.

Nightowl Carbon & Nighthawk Carbon
audioquest

radio ferner GmbH | Hintern Brüdern 2 | 38100 Braunschweig | Telefon: 0531/49487 | www.radio-ferner.com | verkauf@radio-ferner.com

Kaserne wird zu Wohnsiedlung

Bebauungsplan und Flächennutzungsplanänderung

KLAUSOLIT®
Fenster + Türen
Tel: 0531-50 33 11
www.klausolit.de
Hinter dem Turme 13
38114 Braunschweig
Markisen Rollläden Terrassenüberdachungen

27 JAHRE
Kynast
TREPPENBAU
für Alt- und Neubauten
Besuchen Sie unsere Ausstellung!
Sa./So. Schautag – keine Beratung –
Zschirpestraße 5a · 38162 Schandelah
Tel. 05306/9218-0 · Fax 05306/9218-20
info@holztreppe-kynast.de · www.holztreppe-kynast.de

In diesem Magazin wurde bereits über die neue Nutzung der Heinrich-der-Löwe-Kaserne in Rautheim berichtet. Dazu hat die Stadt Braunschweig am 30. November 2016 die Flächennutzungsplanänderung Heinrich-der-Löwe-Kaserne veröffentlicht.

Florierendes Leben anstatt Befehlen: Die Kaserne ist passé.

Betroffen ist das Stadtgebiet zwischen der A 39, westlich des Gewerbegebiets Rautheim-Nord, Braunschweiger Straße und Rautheimer Straße. Der Rat der Stadt Braunschweig hat am 01. November 2016 den Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift „GE HDL-Kaserne“, AW 113 für Rautheim-Nord, Geltungsbereich A und Flurstücke in Waggum, Bevenrode und Hondelage, Geltungsbereiche B bis D beschlossen und am 30. November 2016 bekannt gegeben.

Die genaue Lage der betroffenen Gebiete kann beim 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.

Schon bald sollen hier 400 neue Wohneinheiten entstehen.

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 dieser Bekanntmachung vom 26.10.2016 an schriftlich gegenüber der Stadt Braunschweig geltend gemacht werden. Die Stadt weist auf § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die Entschädigungen von durch die Satzungen eintretenden Vermögensnachteilen, die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hin.

TEXT Ilse Dora Schenk *FOTOS* Merle Janßen

Auf der Sonnenseite
mit dem richtigen Partner

Orko-Fenster GmbH
38112 Braunschweig | Ernst-Böhme-Str. 7 /Ecke Hansestraße
Telefon 05 31 / 31 10 21 -24 | info@orko.de
Seit mehr als 40 Jahren Ihr Partner für Qualität und Sicherheit.
Fenster • Haustüren • Wintergärten • Markisen • Sonnenschutz • Vordächer • Rollläden u.v.m

- Treppen-Geländer
- Vordächer
- Spezial-Konstruktionen
- Blechverarbeitung

Weber
EDELSTAHL · METALLBAU

Weinbergweg 37 · Braunschweig · Tel. 0531 334471 · weber-edelstahl.de

Erleichterung im Winterdienst

Auf Gehwegen reichen jetzt 1,20 Meter

Die Temperaturen fallen und mit ihnen der Schnee. Jetzt heißt es wieder: Schaufeln raus und Streusalz streuen. Doch für die Braunschweiger gibt es erfreuliche Nachrichten. Mit dem Jahreswechsel erleichtert sich für alle Bürger der Stadt der Winterdienst.

Für die Sicherung der Gehwegen sind grundsätzlich die jeweiligen Anlieger verantwortlich. Bisher galt die Räum- und Streupflicht für eine Breite von 1,50 Metern. Ab sofort reicht es aus, wenn eine Breite von 1,20 Metern geräumt und gestreut wird. Das beschloss der Rat der Stadt Braunschweig.

Zudem fällt die Räumung der Straßenmitte weg: Bei Straßen ohne Gehwege, die weniger als sieben Meter breit sind, gilt jetzt auch nur noch, dass der Straßenrand jeweils in einer Breite von 1,20 Metern von Schnee zu räumen und wenn nötig, zu streuen ist. Wenn keine Wintereinbrüche mehr zu erwarten sind, muss das Streugut entfernt werden. Das ist spätestens der kalendarische Frühlingsbeginn am 21. März.

Weitere Informationen zum Winterdienst, auch von ALBA Braunschweig, finden Sie unter www.braunschweig.de/winterdienst.

Das Stadtquartier der Zukunft

Am Alsterplatz beginnt der Hochbau

Die erste Etappe ist geschafft: Das Baufeld am Alsterplatz ist geräumt, die Erschließung inklusive sämtlicher Versorgungsleitungen ist fertig. Jetzt beginnt die Hochbau-Phase des ehrgeizigen Wohnbauprojektes der Nibelungen-Wohnbau-GmbH in der Braunschweiger Weststadt.

Wenige Wochen nach dem ersten Spatenstich für das größte Bauvorhaben „Nördliches Ringgebiet“, geben die beiden Geschäftsführer Maren Sommer-Frohms und Rüdiger Warnke nun grünes Licht für das nächste Bauphase: „Wir wollen am Alsterplatz attraktiven Wohnraum für Familien, Paare und Singles nach einem zukunftsweisenden städtebaulichen und landschaftsplanerischen Gesamtkonzept schaffen.“ Auf 30.000 Quadratmetern soll nun also ein lebendiges Stadtquartier entstehen, das die Gegend aufwertet. Für das ambitionierte Vorhaben wurden mehr als 60 Millionen Euro Investitionsvolumen in die Hand genommen.

Auf dem ehemaligen Gelände der Wilhelm-Bracke-Gesamtschule entstehen derzeit 219 Wohnungen, darunter Mietwohnungen im Maisonette-Stil, öffentlich geförderter Wohnraum sowie eine Pflegegemeinschaft mit Einzelwohnungen und einer Gemeinschaftsfläche. 36 Wohnungen werden als Eigentum angeboten.

An der Nordseite des Alsterplatzes bleibt Raum für Geschäfte und Dienstleistungsunternehmen. Zudem wird derzeit über eine Kita diskutiert. Bereits Ende 2018 sollen die ersten Mieter einziehen; die Fertigstellung des Baugebietes ist für 2020 geplant.

v.l. Geschäftsführer der Nibelungen-Wohnbau-GmbH Rüdiger Warnke und Maren Sommer-Frohms eröffnen zusammen mit Stadtbaurat Heinz-Georg Leuer die Hochbau-Phase am Alsterplatz.

TEXT Merle Janßen *FOTO* phpetrunina14 - fotolia, Nibelungen-Wohnbau-GmbH

Vor dem 2. Weltkrieg zeichnete sich die Höhe durch ihre vielen Fachwerkhäuser aus.

Veränderung durch Krieg+Zeit

Postkartenansichten von Braunschweig vor über 100 Jahren im Vergleich zu heute

Die Straße Höhe liegt im nördlichen Innenstadtbereich und führt vom Marstall bis zur Küchenstraße/ Hagenbrücke. Schon 1289 wird hier die Bezeichnung de hoghe erwähnt, ab 1315 uppe der hoghe, um 1798 Auf der Höhe. Höhe daher, weil das Neustadtrathaus und die unmittelbare Umgebung auf einer kleinen Geländekuppe liegen, die zwei Meter über den umgebenden Boden „heraus" ragt.

Die abgebildete Ansichtskarte ist von 1912. Wir sehen, dass vor 1944 hier fast ausschließlich Fachwerkhäuser standen. Die Bomben des 2. Weltkriegs legten dieses Ensemble in Schutt und Asche. Die Wiederbebauung der rechten Straßenseite (Ansicht 2016) besteht aus nüchterner Nachkriegsarchitektur. Links vermittelt das nach Teilzerstörung 1974 wieder aufgebaute Neustadtrathaus (auf der alten Ansicht etwas rechts der Mitte mit der rechten Außenmauer zu sehen) einen alten Bezugspunkt. Ebenso auf dieser Straßenseite sehen wir den Abschluss des 1980/82 gebauten Wohn- und Geschäftskomplexes am Welfenhof mit der bekannten Passage sowie einer Tiefgarage, deren östliche Einfahrt in „schönster" Betonarchitektur ins Blickfeld kommt.

Tiefgaragen sind eine relativ moderne Erfindung. Seit den 50er Jahren des 20. Jhdts., als die Verkehrsdichte zunahm und der Platz für PKWs in den Zentren der Städte knapp wurde, beschloss man, auch unter die Erde zu gehen und baute große unterirdische Garagen auch auf mehreren Etagen. In den 60er und 70er Jahren, der Zeit des „Kalten Krieges", wurden Tiefgaragen zusätzlich als Schutzräume ausgelegt, um Teilen der Bevölkerung bei einem Angriff Unterschlupf zu bieten. Heute, in Zeiten, da der VW Polo die Maße eines früheren Golfs angenommen hat und die neue Klasse der Vans ihre Verbreitung findet, sind oft die Stellplätze in älteren Tiefgaragen arg eng bemessen und stellen manchen Fahrer vor ein Problem. Wenigstens sind die Parkgebühren in Braunschweig im Vergleich zu Hannover oder Hamburg noch relativ human. In den großen Metropolen wie New York oder Tokio finden sich heute auch unterirdische Garagen, in denen sich sogenannte Stapelgaragen befinden. Viele Autos untereinander, die auf Anforderung (einem Fahrstuhl gleich) hochgefahren werden, so wird auch in der Tiefe Platz gespart. Ein Computer koordiniert, dass auch immer der richtige Wagen

TEXT Dirk Teckentrup *FOTOS* Dirk Teckentrup

Heute säumen Kneipen, der Gebäudekomplex am Welfenhof sowie eine Tiefgarageneinfahrt die Straße.

nach oben kommt. Überregional bekannt geworden ist der Brand in der Braunschweiger Magni-Tiefgarage im Juli 2014, bei dem über 200 Fahrzeuge beschädigt wurden und ein Millionenschaden entstand. Veraltete Sicherheitstechnik und wohl auch schlampige Wartung der Garage hatten zum Großbrand geführt. Um die Schadensregulierung gibt es bis heute (2016) Streit. Sicher ist nur, dass der Halter des verursachenden Fahrzeugs aufgrund beschränkter Haftungshöhen seiner Versicherung ein Problem hatte. Früher gab es mal PKW-Haftpflichtverträge, in denen eine unbefristete Schadenshöhe vereinbart wurde, aber die neuen Verträge bieten natürlich Vorteile?!

Die vielen Kinder der alten Ansicht zeigen uns, es gab eine hohe Geburtenrate, die Alterspyramide war noch eine. 1900 bekam die durchschnittliche verheiratete deutsche Frau 4,4 Kinder und heute 1,47. Auf der anderen Seite, wer sagt, dass wir immer mehr Menschen brauchen, auch gesundes Schrumpfen kann gut sein, wir müssen nur die Sozialsysteme darauf einstellen. Japan kann hier ein Vorbild sein. Dazu gehört nur ein bisschen politischer Wille und mit der anstehenden Produktionsrevolution der sogenannten Industrie 4.0 ist eine solche Entwicklung auch möglich, da zukünftig die Produktionsprozesse durch Computertechnik und Roboter immer weniger arbeitende Menschen benötigen. Sollten Sie, lieber Leser, noch über seltene Ansichtskarten aus der Zeit um 1900 verfügen, würde ich mich über Ihre Kontaktaufnahme sehr freuen.

Vermietung | Verkauf | Verwaltung

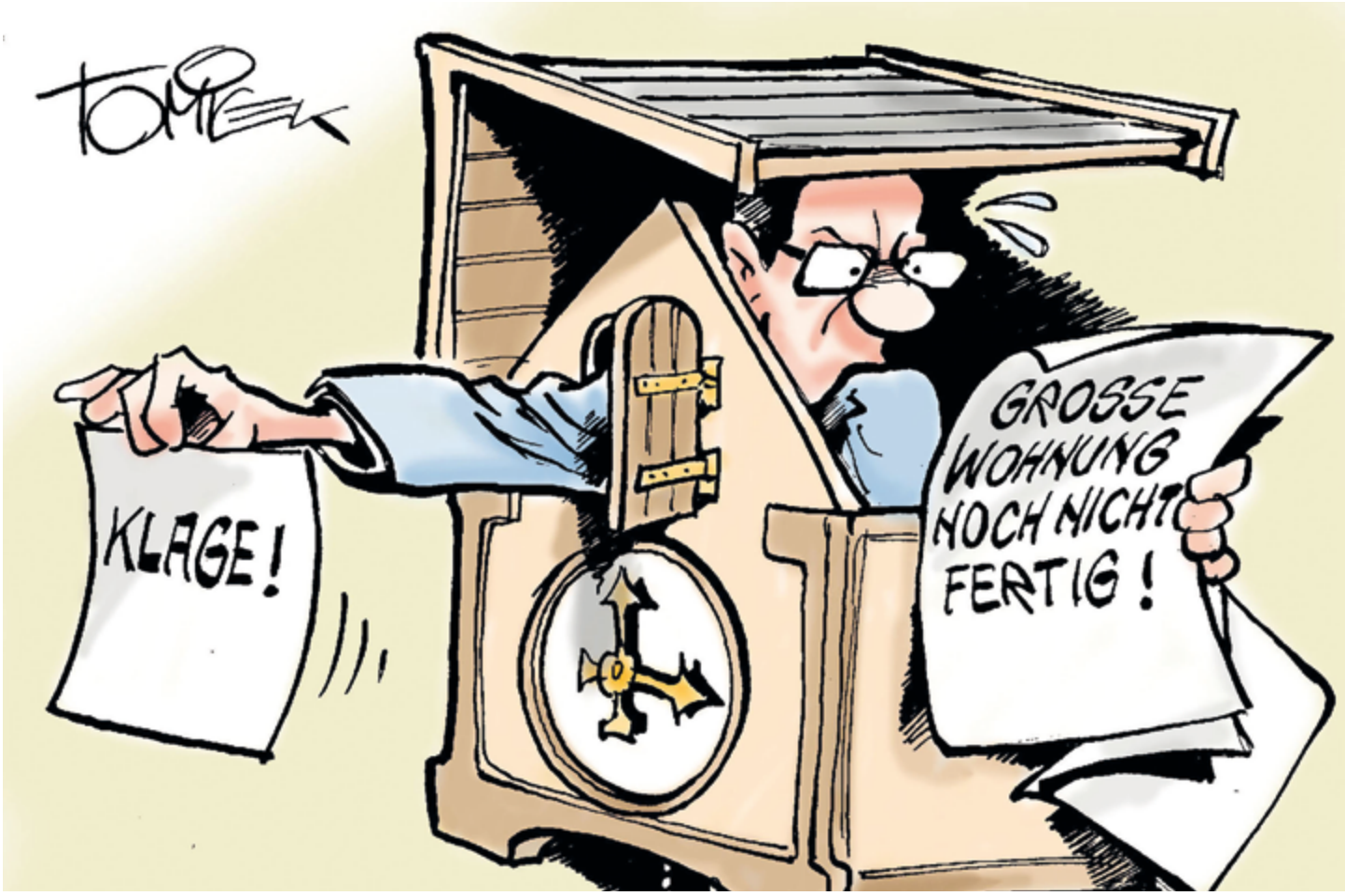
TECKENTRUP IMMOBILIEN

Seit 20 Jahren Immobilienpräsenz im Raum Braunschweig.

Unser Name steht für:
Vertrauen & Seriösität
Tradition & Beständigkeit
Erfahrung & Kompetenz

Wir betreuen Sie gern bei der Verwaltung oder dem Verkauf Ihrer Immobilie.

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



Mieterwechsel

Abnahme, Übergabe und Kaution

Irgendwann gibt es immer ein erstes und ein letztes Mal. Wer eine neue Wohnung oder ein neues Haus bezieht, egal ob als Eigentümer oder als Mieter, der muss zunächst eine Übergabe bzw. eine Abnahme hinter sich bringen. Und wenn er wieder auszieht (verkauft), dann folgt die gleiche Prozedur in die andere Richtung. Diese rechtlichen Nahtstellen werden oft als Belastung empfunden, weil man sich trefflich über viele Fragen des Zustands der Immobilie und die Übergabeformalitäten streiten kann. Acht zum Thema passende Gerichtsurteile:

Wer eine Immobilie als Käufer übernimmt, der sollte sich mit der Mängelrüge nicht unnötig viel Zeit lassen. Ein Paar hatte eine Doppelhaushälfte erworben und während der Abnahme festgestellt, dass nicht – wie vereinbart – alle Fenster mit Rollläden versehen waren, sondern nur die im Erdgeschoss. Erst fünf Monate nach diesem Abnahmetermin rügten die Käufer den Mangel und forderten Kostenersatz für den nachträglichen Einbau. Das Oberlandesgericht Schleswig-Holstein (Aktenzeichen 1 U 125/14) betrachtete das als zu spät und erkannte dem Paar nur den Ersatz eventueller Mangelfolgeschäden zu. Solch ein Ersatz wäre in Frage gekommen, wenn etwaige Mieter ihre Zahlungen wegen der fehlenden Rollläden gekürzt hätten.

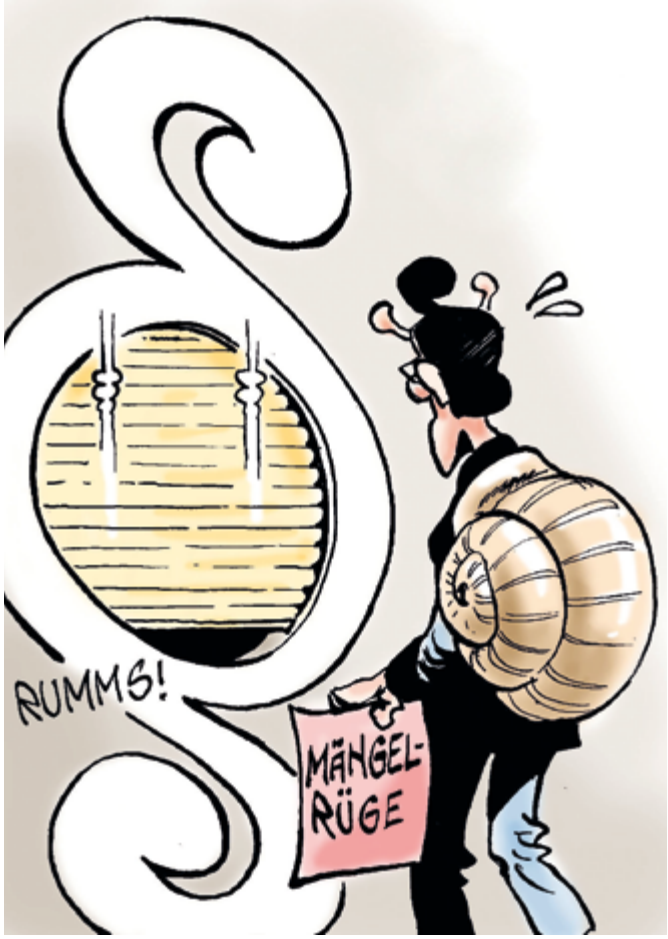
Juristen verwenden gelegentlich den Begriff der konkludenten Abnahme einer Immobilie. Davon spricht man, wenn ein Käufer zwar nicht förmlich die Abnahme erklärt hat, dies aber durch sein Verhalten tut. Eine Eigentümergemeinschaft hatte Mitte der 90er Jahre ein Objekt übernommen und bezogen, ohne dass es zur vereinbarten Abnahme gekommen wäre. Acht Jahre später machte die WEG diverse Mängelbeseitigungsansprüche geltend. Das Oberlandesgericht Bamberg (Aktenzeichen 8 U 23/15) akzeptierte das nicht. Durch Bezug, Nutzung und Bezahlung sei es zur konkludenten Abnahme gekommen. Die Gewährleistungsfrist sei mithin abgelaufen.

Es mag für Vermieter unangenehm sein, aber gegebenenfalls müssen sie eine Wohnung auch an einem Sonntag übergeben, wenn das Mietverhältnis ab diesem Tag datiert. Ein Mieter hatte den Vertrag platzen lassen, weil der Eigentümer den für

TEXT LBS Infodienst *ILLUSTRATIONEN* Tomicek/LBS

ihn sehr wichtigen Übergabetermin nicht möglich gemacht habe. Das Landgericht Berlin (Aktenzeichen 65 S 219/10) gab ihm Recht. Mieter seien oft darauf angewiesen, exakt zum Monatsersten einzuziehen, weil der alte Vertrag zum Ende des vorherigen Monats ende.

Auch nach langen Mietverhältnissen gehen Eigentümer und Mieter nicht immer im Frieden auseinander. Über 30 Jahre hinweg hatten beide im selben Zweifamilienhaus gewohnt, sich dann aber zerstritten. Der Mieter räumte die Wohnung und klingelte bei der Eigentümerin, um die Schlüssel zu übergeben. Diese verweigerte die Annahme, weswegen er die Schlüssel kurzerhand in den Briefkasten warf. Kam dieses Vorgehen einer Rückgabe gleich? Das war im Zusammenhang mit Verjährungsfristen wichtig. Der Bundesgerichtshof (Aktenzeichen VIII ZR 8/11) sah es nicht so. Es habe sich bei dem Einwurf um ein einseitiges Angebot der Rückgabe von Seiten des Mieters gehandelt, auf das der Vermieter in dieser Form nicht eingehen müsse.



Immer wieder kommt es nach Beendigung eines Mietverhältnisses zum Streit um die Rückzahlung der Kaution. Besonders verzwickt scheint die Lage, wenn zwischenzeitlich der Eigentümer gewechselt hat. Der Bundesgerichtshof (Aktenzeichen VIII ZR 143/12) stellte klar, dass unter Umständen auch der frühere Vermieter zahlen muss – zumindest dann, wenn von dem neuen Vermieter die Kaution nicht zu erlangen ist. Solch ein Fall könnte eintreten, wenn dieser von Zwangsverwaltung und Kontopfändung betroffen ist.

Grundsätzlich sollte man sich nicht übertrieben viel Zeit lassen, ehe man nach dem Auszug seine Kaution einfordert. Ein Mieter wartete damit vier Jahre – und musste erleben, dass der Eigentümer den Anspruch als verjährt bezeichnete. Das Amtsgericht Remscheid (Aktenzeichen 7 C 71/13) schloss sich dieser Meinung an. Es gelte eine dreijährige Verjährungsfrist, hieß es im Urteil. Und die sei hier in jedem Falle überschritten worden, auch wenn zusätzlich eine zwei- bis sechsmonatige Prüfungs- und Überlegungsfrist einberechnet werde.

Manchmal kann eine Immobilie nicht übergeben bzw. bezogen werden, weil der Bauträger die Arbeiten nicht zum vereinbarten Termin abschließen konnte. Der Bundesgerichtshof (Aktenzeichen VII ZR 172/13) musste in letzter Instanz entscheiden, wie mit einer zweijährigen Verspätung umzugehen sei. Die Erwerber sollten in eine 136 Quadratmeter große Wohnung umziehen, mussten aber wegen der Verzögerungen in ihrer bisherigen, 72 Quadratmeter großen Wohnung ausharren. Der BGH entschied, dass der säumige Bauträger über die laufende Miete der alten Wohnung hinaus auch noch eine Entschädigung für die entgangene Nutzung der neuen, großzügigeren Wohnung zahlen müsse.

Manchmal vererben sich Mietverträge von den Eltern auf die Kinder. Der Beginn des Vertragsverhältnisses rückt in immer weitere Ferne – und damit auch die Erinnerungen daran. Deswegen stritten nach über 50 Jahren Mietzeit die Parteien darum, ob die Wohnung ursprünglich renoviert oder nicht renoviert bezogen worden sei. Der Eigentümer beharrte auf einer Sanierungsklausel im Vertrag. Das Landgericht Berlin (Aktenzeichen 63 S 114/14) wies in einem Urteil darauf hin, dass es hier am Mieter liege, nachzuweisen, dass die Wohnung beim Einzug unsaniert gewesen sei.

Von feuchten Fußböden und fliegenden Fußbällen

Aktuelle Gerichtsurteile für Vermieter

IMMER NACH UNTEN SEHEN

IN EINEM MIETSHAUS MUSS MAN MIT FEUCHTEN UND RUTSCHIGEN BÖDEN RECHNEN

Grundsätzlich trifft einen Hauseigentümer die Verkehrssicherungspflicht. Das heißt, er muss dafür sorgen, dass Gefahrenquellen für Bewohner der Immobilie und deren Gäste vermieden werden. Doch das geht nicht so weit, dass er auch noch vor einem leicht feuchten, gewischten Boden warnen muss.

(Oberlandesgericht Düsseldorf, Aktenzeichen 24 U 155/14)

Der Fall: Ein 72-jähriger Mann stürzte im Keller eines Mietshauses und verletzte sich. Er führte das darauf zurück, dass der Boden erst kurz zuvor gereinigt worden und deswegen noch sehr nass gewesen sei. Wegen einer Verletzung der Verkehrssicherungspflicht forderte er Schadenersatz und mindestens 12.000 Euro Schmerzensgeld. Der Beklagte entgegnete, der Fußboden sei zwar gewischt worden, aber anschließend eigens noch einmal mit einem ausgewrungenen Mopp bearbeitet worden, um die Nässe möglichst stark aufzunehmen.

Das Urteil: „Die Sicherheitserwartungen eines Mieters dürfen nicht so weit gehen, jederzeit einen trockenen Fußboden zu erwarten“, stellten die Richter fest. Im konkreten Fall sei alles getan worden, um der Verkehrssicherungspflicht gerecht zu werden. Ein Nutzer des Hauses müsse sich auch selbst vergewissern, ob die Flächen, die er betritt, in irgendeiner Weise gefährlich seien. Schließlich könne es auch unabhängig vom Putzen wegen nassen Schuhwerks und tropfender Regenschirme zu Nässeinseln kommen.

ZU VIELE BÄLLE

NACHBAR EINES FUSSBALLPLATZES KAM MIT DEM EINSAMMELN NICHT MEHR NACH

Wenn gelegentlich mal verschossene Fußbälle von einem Sportplatz auf einem Nachbargrundstück landen, dann muss das ein Immobilienbesitzer hinnehmen. Aber wie bei allen sonstigen Dingen im Leben gibt es auch hier eine Zumutbarkeitsgrenze. Die sah ein Grundstückseigentümer überschritten, als er nach seiner eigenen, langfristigen Zählung im Jahresdurchschnitt 134 Bälle aufsammeln musste. Er empfand das als erhebliche Störung. Diese Menge erschien auch dem zuständigen Oberlandesgericht zu viel, das der Eigentümer eingeschaltet hatte. Einen Ball pro Woche bezeichnete der Zivilsenat als einen erträglichen Durchschnittswert. Dafür musste der Betreiber des Platzes sorgen, sonst drohte ein Ordnungsgeld. Allerdings war ohnehin geplant, ein höheres Ballfangnetz anzuschaffen, das die Zahl der verirrten Geschosse dann noch weiter reduzieren könne.

(Oberlandesgericht des Landes Sachsen-Anhalt, Aktenzeichen 12 U 184/14)

„GUT“ ODER „DURCHSCHNITTLICH“?

WENN ES UM DIE BEWERTUNG EINER WOHNLAGE GEHT

Ob die Umgebung einer Immobilie als „gute“ oder „durchschnittliche“ Wohnlage bewertet wird, das kann durchaus entscheidend sein. Denn die Antwort auf diese Frage hat unter Umständen eine andere Einordnung nach dem jeweils geltenden Mietspiegel zur Folge. In der Stadt Mannheim stritten sich Eigentümer und Mieter darum. Auch eine Stellungnahme der Stadt als der für den Mietspiegel verantwortlichen Behörde wurde einbezogen. Am Ende musste höchstrichterlich geklärt werden, wer denn nun eigentlich in letzter Konsequenz zwischen „gut“ und „durchschnittlich“ oder anderen möglichen Zuschreibungen unterscheiden kann. Das ist nach Überzeugung des BGH das jeweils erkennende, mit der Sache befasste Gericht.

(Bundesgerichtshof, Aktenzeichen VIII ZR 82/15)

ENORME SCHÄDEN

MIETERIN HATTE WOHNUNG IN VERHEERENDEM ZUSTAND HINTERLASSEN

Wenn ein Eigentümer seine vermietete Wohnung nach dem Auszug der Mieter grundlegend renovieren muss, dann darf er darauf hoffen, die Ausgaben dafür sofort und in vollem Umfang als Werbungskosten geltend machen zu können. So lautet nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS ein aktuelles Fachgerichtsurteil.

(Finanzgericht Düsseldorf, Aktenzeichen 11 K 4274/13 E)

Der Fall: Kaputte Bodenfliesen, zerschlagene Fensterscheiben, Schimmelpilz – nach der Übergabe der Wohnung durch den Mieter musste der Eigentümer erst einmal rund 20.000 Euro investieren, um das Objekt wieder in einen bewohnbaren Zustand zu bringen. In seiner Steuererklärung machte er die Ausgaben als Werbungskosten bei Einkünften aus Vermietung und Verpachtung geltend. Das Finanzamt verweigerte dies. Die Begründung: Er habe das Objekt (in vermietetem Zustand) erst kurz zuvor erworben und nachdem die Renovierung mehr als 15 Prozent der Gebäudeanschaffungskosten übersteige, müsse man hier von anschaffungsnahen Herstellungskosten ausgehen. Diese aber hätten zum Nachteil des Eigentümers nicht sofort abgezogen, sondern nur über einen längeren Zeitraum abgeschrieben werden können.

Das Urteil: Der Vermieter setzte sich durch. Zwar erkannten die Richter durchaus an, hier könne wegen der Überschreitung der 15-Prozent-Grenze bei ganz strenger Auslegung von anschaffungsnahen Herstellungskosten gesprochen werden. Doch der Gesetzgeber habe diese Regelung bestimmt nicht so verstanden wissen wollen, dass ein Eigentümer durch Mieter verursachte Schäden nicht sofort und vollständig absetzen könne.

ALLE FÜR EINEN

GEMEINSCHAFT MUSSTE SICH UM STELLPLATZ-NACHFORDERUNG KÜMMERN

Die Pflicht zur Schaffung von Stellplätzen macht vielen Bauherren in Städten zu schaffen. Sie müssen diese Auflage oft unter Überwindung großer finanzieller und technischer Probleme erfüllen. Doch was geschieht eigentlich, wenn es viele Jahre später zu Schwierigkeiten mit den Behörden kommt, weil Stellplätze fehlen? Hier können alle Mitglieder einer Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG) gemeinsam gefragt sein.

(Bundesgerichtshof, Aktenzeichen V ZR 250/14)

Der Fall: Ein Mann hatte zwei Wohneinheiten in einer Anlage erworben. Wie sich herausstellte, waren die Behörden bei der Baugenehmigung für diesen Bereich allerdings nur von einer Wohnung ausgegangen und hatten sich dementsprechend mit einem Stellplatz zufrieden gegeben. Das war 40 Jahre zuvor geschehen. Nun monierte die Bauaufsicht, dass nicht ausreichend Stellplätze vorlägen und forderte Nachbesserung. Der betroffene Eigentümer wandte sich an die Wohneigentümergemeinschaft. Sie solle nach einer Lösung für das Problem suchen – sei es durch Schaffung eines Stellplatzes, sei es durch Zahlen einer Ablösesumme.

Das Urteil: Die Richter des Bundesgerichtshofes stellten sich auf die Seite des Eigentümers. Dem Gesetz zu Folge sei die Gemeinschaft zur Instandhaltung und Instandsetzung verpflichtet. Dazu gehöre auch die ordnungsgemäße Herstellung des Gemeinschaftseigentums. Wenn es öffentlich-rechtliche Anforderungen an die Schaffung von Stellplätzen gebe, dann müsse die Eigentümergemeinschaft dafür einstehen.

TEXT LBS Infodienst ILLUSTRATIONEN Tomicek/LBS

Haus + Grund berät

Aktuelle Urteile und Informationen

Infos + Tipps

RATSBESCHLÜSSE

BEBAUUNGSPLÄNE UND VERÄNDERUNGSSPERRE

Der Rat der Stadt Braunschweig hat am 06. Dezember 2016 den Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift „Parkkamp“, TH 23 für das Stadtgebiet Gemarkung Thune, Flur 3, Flurstück 540 sowie den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift „Cyriaksring 55“ WI 106 beschlossen und am 16. Dezember 2016 wirksam bekannt gegeben.

Weiter hat der Rat am 06. Dezember 2016 für den Bebauungsplan Pippelweg-Süd, 1. Änderung HO 53 eine Veränderungssperre beschlossen und am 16. Dezember 2016 bekannt gemacht. Betroffen ist das Stadtgebiet zwischen Pippelweg, Westliches Ringgleis, Münchenstraße und A 391. Dafür wird die Stadt Braunschweig einen neuen Bebauungsplan aufstellen.

Der Rat der Stadt Braunschweig hat am 06. Dezember 2016 für den Bebauungsplan Zentrum Elbestraße, 1. Änderung WI 111 eine Veränderungssperre beschlossen und am 16. Dezember 2016 bekannt gemacht. Betroffen ist das Stadtgebiet zwischen Elbestraße, Lichtenberger Straße, Havelstraße und Selkeweg.

Die Veränderungssperren bedeuten, dass in den betroffenen Gebieten Vorhaben nach § 29 Baugesetzbuch nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen. Weiter dürfen keine wesentlich wertsteigernden Veränderungen von Grundstücken, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, vorgenommen werden.

Bereits vor der Veränderungssperre genehmigte Vorhaben und insbesondere bisher ausgeübte Nutzungen dürfen dagegen fortgesetzt werden.

Für das Stadtgebiet nördlich der Straße Auf dem Anger (Geltungsbereich A) und Teilbereich des Flurstücks 91, Gemarkung Waggum, Flur 3 (Geltungsbereich B) und getrennt davon für das Stadtgebiet zwischen Okeraue, Im Kirchkamp und Celler Heerstraße (Geltungsbereich A) und Gemarkung Watenbüttel, Flur 3, Flurstück 84/5 (Geltungsbereich B) hat das Amt für regionale Landesentwicklung am 1. Dezember 2016 die Änderung des jeweiligen Flächennutzungsplans genehmigt. Am 1. November 2016 hat der Rat der Stadt Braunschweig den jeweiligen Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen und jeweils am 16. Dezember 2016 wirksam bekannt gegeben.

Diese genannten Satzungen können 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 Uhr, donnerstags auch von 14.30 Uhr bis 18 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 dieser Bekanntmachung vom 16. Dezember 2016 an schriftlich gegenüber der Stadt Braunschweig geltend gemacht werden.

Die Stadt weist auf § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die Entschädigungen von durch die Satzungen eintretenden Vermögensnachteilen, die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hin.

BESEITIGUNGSANSPRUCH

MIETER DARF KEINEN BAUM AUF BALKON PFLANZEN

Ein Mieter hatte auf der Loggia seiner Wohnung einen Baum (Bergahorn) in einen Topf gepflanzt. Zunächst war die Pflanze klein, doch im Laufe der Jahre hatte sie sich zu einem regelrechten Baum entwickelt. Der Holzkasten, in dem der Baum ursprünglich gepflanzt worden war, war verrottet und der Baum stand nun direkt auf dem Boden der Loggia im dritten und letzten Stockwerk des Gebäudes. Mit drei Ketten und speziellen Spiralen war der Baum gesichert worden. Diese Ketten und Spiralen waren an der Hauswand verankert. Der Vermieter klagte auf Entfernung des Baumes samt Erdreich und Wurzelwerk und bekam vom Landgericht München mit Urteil vom 08. November 2016, Az.: 31 S 1237/16, Recht.

Das Gericht sah zutreffend einen Beseitigungsanspruch gem. §§ 541, 1004 BGB des Vermieters gegen den beklagten Mieter. Denn die vorliegende Bepflanzung kommt, so die Münchner Richter, aufgrund ihres Umfanges praktisch einer baulichen Veränderung gleich. Ein Balkon oder Loggia sei keine Fläche, auf der solche Bepflanzungen üblich oder dafür vorgesehen sind. Das Erscheinungsbild der Hausfassade sei durch den Baum optisch beeinträchtigt worden, da die Krone des Baumes relativ groß und unregelmäßig sei und sogar das Dach des Hauses überrage. Von außen betrachtet, sei die Loggia kaum noch zu erkennen. Diese dauerhafte optische Veränderung des Erscheinungsbildes des Gebäudes beeinträchtige das Eigentumsrecht des Vermieters.

Was klein anfängt, kann über 30 Meter hoch werden: Der Ahornbaum.

EIGENTUMSENTZIEHUNG

MESSIE-MASSREGELUNG

Eine Wohnungseigentümergemeinschaft klagte gegen einen einzelnen Wohnungseigentümer. Lange Zeit stritten die Parteien über das Wohnverhalten des Beklagten, der das sogenannte Messie Syndrom aufwies und dessen Verpflichtung, sein

TEXT Haus & Grund FOTO pixabay.com

Wohnungseigentum zu veräußern. Die Eigentümerversammlung beschloss im Juli 2013 bestandskräftig, den Beklagten abzumahnen und ggf. ein Entziehungsverfahren durchzuführen. Da die Abmahnungen nichts halfen, reichte die Wohnungseigentümergemeinschaft Klage ein und der Beklagte wurde in zwei Instanzen verurteilt, sein Wohnungseigentum zu veräußern. Das Landgericht Hamburg entschied mit Urteil vom 06. April 2016, Az.: 3118 S 50/15, dass die WEG gegen den Beklagten einen Anspruch auf Veräußerung des Wohnungseigentums gem. §§ 18 Abs. 1, 2 Nr. 1, 14 Nr. 1 WEG hat.

Denn der Wohnungseigentümer habe sich einer so schweren Verletzung der ihm gegenüber den anderen Wohnungseigentümern obliegenden Verpflichtung schuldig gemacht, dass diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft mit ihm nicht mehr zugemutet werden kann. Dabei gehe es nicht darum, vergangenes Handeln zu sanktionieren, sondern künftige Störungen der Wohnungseigentümergemeinschaft zu verhindern.

Die von dem beklagten Wohnungseigentümer ausgehenden Störungen waren erheblich. Seit langem war ein von der Gemeinschaft beschlossener vollständiger Austausch der Fenster in dessen Wohnung wegen Platzmangel nicht möglich, da die Wohnung zu vollgestellt war. Aus dem gleichen Grund konnte der Einbau von Kaltwasserzählern, zu dessen Duldung der Beklagte bereits im Jahr 2012 rechtskräftig verurteilt worden war, nicht durchgeführt werden. Anders als der Beklagte meinte, wurde hierdurch auch nicht ausschließlich sein Sondereigentum und seine Privatsphäre betroffen, da der Einbau neuer Fenster und der Einbau von Wasserzählern sämtliche Wohnungseigentümer betraf. Darauf, ob der Beklagte schuldhaft handelte, kommt es nach zutreffender Ansicht des Landgerichts Hamburg nicht an.

HANDWERKERRECHNUNG

KLAGE GEGEN WEG

Mit Urteil vom 18. Januar 2016, Az.: 209 AC 193/15, hat das Amtsgericht Düsseldorf einem Wohnungseigentümer Reparaturkosten in Höhe von etwa 1.600 € zugesprochen, die dieser gegen die Wohnungseigentümergemeinschaft geltend gemacht hatte. Der klagende Wohnungseigentümer hatte den Betrag für die Reparatur einer Türschiebeanlage, bei der ein neues Getriebe eingebaut werden musste, verauslagt. Die Hausverwaltung hatte es abgelehnt, tätig zu werden und auf die Teilungserklärung verwiesen, nach der den Sondereigentümern die „kleinen Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten an Balkontüren“ obliegen. Auch andere Wohnungseigentümer waren in der Vergangenheit bereits bei ähnlichen Anliegen an dieser Haltung der Verwaltung gescheitert. Die Verwaltung hatte weiter eingewandt, dass der Kläger zunächst die Wohnungseigentümerversammlung mit der Angelegenheit hätte befassen müssen.

Diese Auffassung der Verwaltung hat das Amtsgericht Düsseldorf abgelehnt. Es gab der Klage in voller Höhe statt. Das Gericht führte zunächst aus, dass eine Vorbefassung der Eigentümerversammlung nicht notwendig sei, weil der Kläger mit keiner anderen als einer ablehnenden Mehrheitsentscheidung rechnen durfte. Auch dass andere Wohnungseigentümer mit ähnlichen Anliegen nicht durchgedrungen waren, hält das Gericht für unschädlich. Denn auch diese Eigentümer könnten noch den Erstattungsweg bestreiten. Zutreffend führt das Amtsgericht weiter aus, dass die Reparaturmaßnahme mit Kosten von etwa 1.600 € keineswegs mehr als klein bezeichnet werden könnte. Eine kleine Reparaturmaßnahme könnte allenfalls dann vorliegen, wenn die Summe aus Zeitaufwand von höchstens einer Stunde und Materialaufwand von höchsten 100 € nicht überschritten wird.

Verbraucherpreisindex Deutschland

auf Basis des Jahres 2010

QUELLE Statistisches Bundesamt

Monat	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005
Januar	106,1	105,5	105,9	104,5	102,8	100,7	99,0	98,3	97,4	94,7	93,1	91,4
Februar	106,5	106,5	106,4	105,1	103,5	101,3	99,4	98,9	97,8	95,1	93,5	91,8
März	107,3	107,0	106,7	105,6	104,1	101,9	99,9	98,7	98,3	95,3	93,5	92,2
April	106,9	107,0	106,5	105,1	103,9	101,9	100,0	98,8	98,1	95,8	93,8	92,0
Mai	107,2	107,1	106,4	105,5	103,9	101,9	99,9	98,7	98,7	95,8	93,8	92,2
Juni	107,3	107,0	106,7	105,6	103,7	102,0	99,9	99,0	98,9	95,8	94,0	92,3
Juli	107,6	107,2	107,0	106,1	104,1	102,2	100,1	99,0	99,5	96,3	94,4	92,7
August	107,6	107,2	107,0	106,1	104,5	102,3	100,2	99,2	99,2	96,2	94,2	92,8
September	107,7	107,0	107,0	106,1	104,6	102,5	100,1	98,9	99,1	96,4	93,9	92,9
Oktober	107,9	107,0	106,7	105,9	104,6	102,5	100,2	98,9	98,9	96,6	94,0	93,0
November	108,0	107,1	106,7	106,1	104,7	102,7	100,3	98,8	98,4	97,1	94,0	92,7
Dezember		107,0	106,7	106,5	105,0	102,9	100,9	99,6	98,8	97,7	94,7	93,4

Umlegung der Versicherungskosten

An welchen Leistungen sich Mieter beteiligen müssen

Versicherungen, die alle Mieter schützen, müssen auch finanziell von allen getragen werden.

Als Vermieter will man natürlich nur das Beste für sein Eigentum – und versucht daher, es nach Kräften zu schützen. Dabei helfen unzählige Versicherungen, die im Notfall den entstandenen Schaden decken. Doch jeder Eigentümer weiß: Das kann teuer werden. So ist es ihr gutes Recht, von den Mietern eine Beteiligung an den Versicherungsbeträgen zu verlangen. Denn sofern im Mietvertrag festgehalten, kann im Rahmen der Nebenkosten der finanzielle Aufwand auf den oder die Mieter umgelegt werden. Welche Versicherungen das betrifft und welche nicht, erfahren Sie im Folgenden.

Sach- und Haftpflichtversicherung

Die laufenden Betriebskosten sind Teil der Nebenkosten einer Immobilie. Der Begriff Betriebskosten schließt seit 2004 auch Zahlungen für Sach- und Haftpflichtversicherungen des Vermieters für ein Mietobjekt mit ein. Einige davon lassen sich auf den Mieter abwälzen. Laut § 2 Nr. 13 BetrKV zählen dazu:

- Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- sowie sonstige Elementarschäden
- der Glasversicherung
- Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug

Weitere Sach- und Haftpflichtversicherungen können ebenfalls umgelegt werden, sofern sie gebäudebezogen sind und das sogenannte Wirtschaftlichkeitsgebot nicht verletzten. Dieser Grundsatz des § 556 BGB hält fest, dass der Vermieter die Höhe der Kosten nur aufgrund eines angemessenen Kosten-Nutzen-Verhältnisses berechnen darf. So bietet zum Beispiel eine Versicherung gegen Lawinen-Katastrophen im Flachland gewiss keine Umlegemöglichkeit. Versicherungsbeiträge können also nur auf den Mieter umgelegt werden, wenn diese erforderlich und im Mietvertrag unter den umgelegten Nebenkosten aufgeführt werden.

Im Regelfall nicht auf die Mieter umgelegt werden, dürfen:

- Versicherung gegen Mietausfälle
- Reparaturversicherung
- Rechtsschutzversicherung
- Privathaftpflichtversicherung

Anzahl der Versicherungen und Höhe der Kosten

Einen eindeutigen Richtwert für die Anzahl der umgelegten Versicherungen auf den Mieter und die Höhe der Kosten gibt es nicht. Die Entscheidung ist vom Einzelfall abhängig und richten sich nach Umfang und der Art des Versicherungsobjekts. So muss beispielsweise ein Unterschied zwischen Mehrfamilienhäusern oder einzelnen Wohnungen gemacht werden. Der Vermieter ist darüber hinaus aber nicht verpflichtet, immer die kostengünstigste Alternative zu wählen.

Berechnung und Ausweisung der Kosten für den Mieter

Die Umlage der Versicherungen in den Nebenkosten wird – wenn nicht anders vereinbart – nach der Wohnfläche des Mietobjekts berechnet. Nach den Entscheidungen des BGH darf der Vermieter Sach- und Haftpflichtversicherung in der Nebenkostenabrechnung auch unter einer Kostenposition als „Versicherung“ abrechnen. Eine genaue Auflistung der umgelegten Leistungen ist nicht erforderlich; eine Einsicht im Rahmen der Nebenkostenabrechnung muss dem Mieter nicht gewährt werden, hierfür steht dem Mieter nach § 259 BGB die Belegeinsicht zur Verfügung. Etwaige Einwände seitens des Mieters müssen dann innerhalb der zwölfmonatigen Einwendungsfrist erhoben werden.

TEXTE Merle Janßen *FOTOS* pixabay.com

Die wichtigsten Policen im Überblick

Wie sich Immobilienbesitzer schützen können

WOHNGEBÄUDEVERSICHERUNG

Haftet für: Schäden durch Feuer, Leitungswasser oder Unwetter.
Haftet nicht für: Elementargefahren, wie z. B. Überschwemmungen, Erdbeben und -rutsche und Lawinen.
Sie ersetzt entstandene Kosten und kommt auch für Folgeschäden auf. Hausbesitzer müssen sie selbst abschließen, Wohnungseigentümer zahlen dagegen ihren Anteil im Verbund mit der Eigentümergemeinschaft.

HAFTPFLICHTVERSICHERUNG

Haftet für: fahrlässige Sach- und Personenschäden gegenüber Dritten, auch solche, die aus Verletzung von Sicherungspflichten (Winterdienst, Reinigung) hervorgehen.
Haftet nicht: bei vorsätzlicher Schädigung.
Für jeden Eigenheimbesitzer unerlässlich. Eigentümer, die in ihrer Immobilie wohnen, benötigen nur eine private Haftpflichtversicherung. Besitzer von Mehrfamilienhäusern sollten aber unbedingt eine separate Haus- und Grundbesitzer-Haftpflichtpolice abschließen. Versichert sind dann auch alle (unentgeltlich) angestellten Personen, wie etwa Verwalter und Gartenpfleger. Auch Schäden durch Pflanzen, Teiche und die Verwendung von Arbeitsgeräten werden abgedeckt.

Glasschäden sind nur dann in der Hausrat-Police versichert, wenn sie durch Feuer, Einbruchdiebstahl oder Unwetterschäden entstanden sind.

HAUSRATVERSICHERUNG

Haftet für: Schäden am Inventar einer Immobilie durch Brand, Unwetter, Explosion, Einbruch bzw. Diebstahl.
Haftet nicht für: Kraftfahrzeuge, Möbel außerhalb der Immobilie (wie Gartenmöbel) und Kurzschluss-Schäden.
Sie lohnt sich bei wertvollem Mobiliar wie Antiquitäten oder hochwertiger Elektronik und schützt auch Inventar, das im Keller gelagert wird. Autos sind nicht mit eingeschlossen. Eine zusätzliche Erweiterung der Hausrat-Police für Fahrräder kann vereinbart werden.

adner & partner immobilien
Verkauf | Finanzierung | Neubau

Wir sind Ihr starker Erfolgspartner in allen Immobilienfragen. Seit mehr als zehn Jahren bieten wir einen maßgeschneiderten Service. Profitieren Sie von unserer punktgenauen Wertermittlung und unserer engagierten Beratung.

Museumstr. 8 | 38100 Braunschweig
(0531) 61 91 87 48
info@adnerundpartner.de
www.facebook.com/adnerundpartner
www.adnerundpartner.de

Eigentum verpflichtet – besonders im Winter

Was alle Immobilienbesitzer über Räum- und Streupflicht auf Straßen und Wegen wissen sollten

Eine weiße Weihnacht lässt nicht nur Kinderherzen schneller schlagen – spätestens im Skiurlaub ist ein glitzernd-weißer Bodenbelag in Form von Pulverschnee ein Muss. Doch wie so vieles andere hat auch die gemütliche Winterzeit ihre Schattenseiten: Das sonst so schöne Schneetreiben und der Eiszauber bringen viele Verpflichtungen mit, wie zum Beispiel rutschige Gehwege. Für Immobilienbesitzer bedeutet das eine hoheVerantwortung.

Alle Haus- und Wohnungseigentümer sind verpflichtet, Gehwege bzw. kombinierte Geh- und Fahrradwege von Schnee und Eis zu befreien, die an ihr Grundstück grenzen. Dies schließt auch das Streuen von vereisten Wegen mit ein. Die genauen Details für die Räum- und Streupflicht legen die Kommunen fest. Seitens der Stadt Braunschweig heißt es beispielsweise, gestreut beziehungsweise geräumt werden muss „auf den Gehwegen und kom-

TEXTE Sebastian Heise *FOTO* berndt-fotografie.de

binierten Geh- und Radwegen, an denen das Grundstück anliegt, in einer Breite von mindestens 1,20 Meter. Das gilt auch bei Straßen, die keinen eigenen Gehweg haben. Dort ist ein Streifen am Rand freizuhalten. Diese Regelungen gelten entsprechend auch bei Straßen, die als verkehrsberuhigte Zone ausgewiesen sind. Bei Straßen mit einem einseitigen Gehweg ist nur dieser zu räumen bzw. zu streuen.“ Auch der zeitliche Rahmen ist in den „Informationen zum Winterdienst“ der Stadt Braunschweig zu finden: „Schnee muss unverzüglich geräumt werden, Glätte ist unmittelbar nach dem Entstehen zu beseitigen. Die Verpflichtung besteht an Werktagen von 7.00 bis 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen von 8.00 bis 22.00 Uhr.“

Der Streu- und Räumpflicht kann jeder Immobilienbesitzer entweder selbst nachkommen oder einen speziellen Winterdienst beauftragen. Auch das Übertragen der Pflicht auf den Mieter ist möglich – allerdings sollte jeder Vermieter dann überprüfen, ob auch wirklich ordnungsgemäß geräumt wurde. Selbstverständlich gelten diese Pflichten auch, wenn sich die Hausbesitzer auf der Arbeit befinden oder verreist sind. Auch in diesen Fällen ist es also mehr als empfehlenswert, jemanden zu beauftragen, der der Räumpflicht nachkommt – sonst können Bußgelder bis zu 10.000 Euro fällig werden. Empfehlenswert sind regelmäßige Stichproben, die sicherstellen sollen, dass die Pflichten auch eingehalten werden. Und sollte jemand ausrutschen, weil der Besitzer des angrenzenden Gebäudes seinen Pflichten nicht nachgekommen ist, kann es schnell noch wesentlich teurer werden. Denn erster Ansprechpartner ist dann in der Regel der Eigentümer, selbst wenn er seine Pflichten auf den Mieter übertragen hat.

„Das Tückische an solchen Unfällen ist, dass es nur sehr selten bei Sachschäden bleibt“, so Thomas Seil, Experte für Schadenverhütung bei der Öffentlichen Versicherung Braunschweig. „Sehr schnell kommt es bei Glatteis zu schweren Verletzungen wie Oberschenkelhalsbrüchen mit Krankenhausaufenthalten und Arbeitsausfällen. Die finanzielle Belastung ist für den Verursacher in solchen Fällen enorm, da er mit dem gesamten vorhandenen und zukünftigen Vermögen ein Leben lang haftet.“

In einer privaten Haftpflichtversicherung sind diese Fälle sowie weitere Schäden, die von Wohnung oder Haus ausgehen, mit abgedeckt, selbst bei fahrlässiger Versäumnis der erforderlichen Winterdienste – allerdings nur für Mieter einer Wohnung oder Bewohner eines Einfamilienhauses. Für Besitzer eines Mehrfamilienhauses, Gemeinschaften von Wohnungseigentümern, Vermieter eines Einfamilienhauses und Besitzer eines unbewohnten bzw. unbebauten Grundstückes gilt dieser Versicherungsschutz nicht.

Für diese Fälle gibt es die so genannte Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung. Diese greift nicht nur bei durch Glatteis auf Gehwegen verursachten Unfällen, sondern auch zum Beispiel bei Schäden durch Dachlawinen oder herabfallende Eiszapfen. „Übrigens: Stürzt ein Dach durch Schneelast ein, benötigt der Hausbesitzer eine Elementarschadenversicherung – eine Wohngebäudeversicherung ohne diesen zusätzlichen Schutz greift in diesem Fall nicht“, ergänzt Thomas Seil von der Öffentlichen. „Schon vor dem Wintereinbruch sollte jeder einmal überprüfen, ob alle notwendigen Versicherungen vorliegen – habe ich Elementarschäden mitversichert, brauche ich eine Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht?“. Nach diesem kurzen Check kann jeder den Winterzauber sorgenfrei genießen. Ob zu Hause am warmen Kamin oder weit weg mitten auf der Skipiste.

Was ist eigentlich eine Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung?

Herabfallende Dachziegel oder Eiszapfen, lose Pflastersteine oder schlecht geräumte Fußwege können dazu führen, dass sich Personen verletzen oder zum Beispiel parkende Autos beschädigt werden. Eigentümer eines Grundstückes oder Gebäudes haften für derartige Schadenfälle gegenüber Dritten, da er den schuldhaft, also fahrlässig, verursacht hat, indem er seinen Pflichten nicht nachgekommen ist. Wer sein Eigentum selbst bewohnt, verfügt über diesen Schutz bereits in seiner Privat-Haftpflichtversicherung. In allen anderen Fällen, zum Beispiel bei Vermietung oder bei unbewohnten Immobilien, hilft eine so genannte Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung. Wer unsicher ist, über welchen Versicherungsschutz er bereits verfügt, sollte bei seinem Berater nachfragen und den Schutz gegebenenfalls ergänzen.

10 Spartipps für die kalte Jahreszeit

Der deutsche Energieverbrauch steigt wieder – und das trotz der vielen Sparmaßnahmen. Vor allem im Winter erreichen Strom- und Heizkosten oft astronomische Höhen: Ständig läuft die Heizung und das knappe Tageslicht kurbelt den Stromverbrauch kräftig an. Mit dem erhöhten Bedarf ziehen leider auch die Kosten an. Der Wechsel zu sparsameren Geräten und günstigeren Stromtarifen kann langfristig zwar Geld sparen. Mit ein paar simplen Tricks lässt sich der Energiefalle aber sofort entkommen. Am wichtigsten ist hier, die bereits verbrauchte Energie klug zu nutzen. Unsere Checkliste zeigt, wie Sie bequem und warm durch die kalte Jahreszeit kommen und dabei zusätzlich Ihren Geldbeutel schonen.

Dem Winter richtig einheizen

1 Steht etwas vor der Heizung? Achten Sie darauf, dass möglichst keine Möbel die Heizkörper blockieren. Andernfalls wird die Heizleistung erheblich beeinträchtigt!

2 Schließen Sie im Winter keine Rollläden, weil es sowieso dunkel ist? Aufgrund von fehlender Isolierung verpufft über Fenster ein Großteil der Wärme. Falls vorhanden, sollten Sie die Läden im Winter häufiger verschlossen halten!

3 Läuft die Heizung auch dann, wenn Sie nicht zu Hause sind? Wird die Wohnung verlassen, empfiehlt sich die Senkung der Heizung. Vollständig ausschalten sollten Sie sie jedoch nicht, da Räume dann schnell auskühlen. Die benötigte Energie für das Wiederaufheizen fällt dann höher aus als die Ersparnis während der Heizpause. Die Heizung sollte daher immer nur runtergedreht werden!

Fenster nicht vernachlässigen

4 Sind Ihre Fenster häufig nur gekippt? Richtiges Lüften funktioniert nur dann, wenn die Luft vollständig ausgetauscht wird. Ein gekipptes Fenster kann das nicht leisten, es entzieht dem Raum nur die Wärme. Wer dagegen einmal am Tag für fünf bis zehn Minuten stoßlüftet, beugt nicht nur gesundheitsgefährdenden Schimmel vor, sondern spart auch Energie.

5 Zieht es an den Fenstern? Kontrollieren Sie regelmäßig Dichtungen und Fugen der Fenster. Undichte Stellen könne

TEXT Merle Janßen *FOTOS* InPixKommunikation, Picture-Factory, WoGi - Fotolia

einfach und günstig mit handelsüblichem Schaumstoff verschlossen werden.

Wärme richtig nutzen

6 Sind alle Räume beheizt? Es ist nicht nötig, wenig benutzten Wohnraum permanent auf 20 Grad zu halten; dort sind 17 bis 19 Grad grundsätzlich ausreichend. Auch nachts muss nicht jeder Raum vollständig weiter beheizt werden. Ein Temperaturunterschied von nur einem Grad senkt die jährlichen Heizkosten bereits um sechs Prozent!

7 Tragen Sie zu Hause nur leichte Kleidung? Wer sich nur mit einem T-Shirt bekleidet in der Wohnung aufhält, muss wesentlich mehr heizen. Tragen Sie also der Jahreszeit entsprechende Kleidung, um den Energieverbrauch einzudämmen!

8 Heizen Sie Ihre Küche? Da im Winter viel Zeit mit Backen verbracht wird, kann man, anstatt die Heizung aufzudrehen, die Restwärme des Ofens nutzen. Auch das Vorheizen ist nicht unbedingt notwendig!

Schimmel vermeiden und Strom sparen

9 Steht Ihre Wäsche zum Trocknen im Flur? Wenn möglich sollte gewaschene Kleidung nicht in Wohnräumen getrocknet werden. Die Luft wird feucht, es entsteht leicht Schimmel und es muss entsprechend stärker geheizt werden.

10 Benutzen Sie handelsübliche Glühbirnen? Greifen Sie stattdessen besser auf LED- und Energiesparlampen zurück; im Vergleich zu herkömmlichen Birnen sparen Sie bis zu 80 Prozent der benötigten Energie!

Ihr Antennenspezialist

Planung, Bau und Reparatur von Einzel- u. Gemeinschaftsantennen Satelliten- u. Kabelfernsehanlagen

FERNSEH WUNDERLICH SERVICE

☎ 05 31 / 4 11 99
Göttingstr. 11 · 38106 Braunschweig

info@fernsehwunderlich.de
www.fernsehwunderlich.de

Kaminöfen

morsø
der neuen Generation

- große Auswahl
- kompetente Beratung
- Liefer- und Montageservice

bahrs freizeit center
Gebr. Bahrs GmbH
Sperlingsgasse 1 · 38448 Wolfsburg
(05363) 73019 · www.bahrs-freizeit.de

EIB-Technologie ist die modernste Art der GebäudeSystemtechnik.

RÖSSING: *Einfach einschalten!*

RÖSSING
Ihr Elektro-Partner

Elektroinstallation
Hausleittechnik - EIB
Sicherheitstechnik

Telefon 0531 84 25 74
Neckarstr. 11 38120 Braunschweig

info@elektro-roessing.de
www.elektro-roessing.de

© SCHROERS-WERBUNG.DE

Wir lassen Sie in den schweren Stunden des Lebens nicht alleine.

Bestattungshaus
»SARG-MÜLLER«
Otto Müller

Gliesmaroder Straße 109 • 38106 Braunschweig

www.sarg-mueller.de • ☎ (0531) 33 30 33

ENERGIEVERBRAUCH
Zahlen & Fakten

Verbrauch liegt um
1,6 PROZENT
HÖHER
als noch 2015

Mit einem Anteil von
58 PROZENT
ist Biomasse
(z.B. Holzpellets und Biogas)
der wichtigste erneuerbare
Energieträger

ÜBER
80 PROZENT
DER VERSORGUNG
KOMMEN AUS FOSSILEN
ENERGIETRÄGERN
(WIE ERDÖL, -GAS UND KOHLE)

TROCKNER FRESSEN DIE MEISTE ENERGIE

Es gilt: ***Wäsche zu trocknen, verbraucht mindestens doppelt so viel wie das Waschen selber***

CO_2-EMISSION SOLL UM *0,9 PROZENT* STEIGEN

RUND **1.700 EURO**
PRO JAHR ZAHLT JEDER
HAUSHALT FÜR ENERGIE

Regenerative Energien
sollen in drei Jahren
35 PROZENT
zur Stromerzeugung
beitragen

Auf
12,6 PROZENT
steigt der
Versorgungs-Anteil
Erneuerbarer Energien

73 PROZENT
DER STROMERZEUGUNG
LIEFERN WINDKRAFT,
SONNENENERGIE UND
WASSERKRAFT

Durchschnittliche
48 CENT PRO LITER
kostete Heizöl in 2016

TEXTE Merle Janßen FOTOS PantherMedia/Andriy Popov, smuki - Fotolia

Noch ganz dicht?

Sparen mit Thermographie

An den rot markierten Feldern geht viel Energie verloren.

Der Energieverbrauch steigt. Fast 90 Prozent davon entfallen in einem deutschen Privathaushalt auf Heizung und Warmwasser. Davon verbraucht die Raumwärme rund drei Viertel. Ist das Haus schlecht gedämmt, geht ein Großteil davon durch Wände, Fenster, Dach und Türen verloren. Am meisten Energie – und damit bares Geld – kann also durch gut gedämmte Häuser gespart werden. Um zu erkennen, wo Verbesserungsbedarf besteht, hilft die Thermographie.

Mit dem thermografischen Verfahren lässt sich die Oberflächentemperatur von Gebäuden messen – und somit prüfen, an welchen Stellen Energie verloren geht. Dazu werden spezielle Wärmebilder mit einer Infrarotkamera gemacht. Dunkelblaue Felder zeigen kalte Stellen an, bei Grün und Gelb steigt die Wärme, und Rot steht für die wärmsten Bereiche eines Gebäudes, an denen viel Energie nach außen abgegeben wird. Anhand dieser Bilder lassen sich schnell Schwachstellen in der Dämmung, wie Wärmebrücken und undichte Stellen, ermitteln. Das Verfahren lässt sich an Fassaden, aber auch in Innenräumen anwenden. Um ein Gebäude thermographisch untersuchen zu können, benötigt man allerdings eine Temperaturdifferenz zwischen innen und außen von mindesten 12 bis 15 Grad. Deshalb sollten Wärmebilder nur in der Heizperiode gemacht werden.

G + S Immobilien
Vermietung & Verkauf

Wollmarkt 3 ▪ 38100 Braunschweig
Info@GuS-Immobilien.de
0531-13 000

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

Jahrhundertwendehaus am Prinzenpark

Mehrfamilienhaus in Schapen

Mehrfamilienhaus NäheWilhelmitorwall

Mehrfamilienhaus Nähe Wolfsburg

Jahrhundertwendehaus in City-Nähe

Für Verkäufer kostenfrei!

Erfolgreiche Immobilienverkäufe sind unsere Kernkompetenz seit über 20 Jahren. Bewertung Ihrer Immobillie inklusive.

www.GuS-Immobilien.de

Staatsballett Moskau: Schwanensee

Termin: 28. Januar
Ort: Stadthalle Braunschweig
Internet: staatliches-russisches-ballett-moskau.com

Ballettkunst auf höchstem Niveau: Das russische Staatsballett präsentiert eine anspruchsvolle Inszenierung zur Musik von Tschaikowskys „Schwanensee“ unter der Leitung von Wjatscheslaw Gordejew. Bereits vor 25 Jahren fand die Uraufführung der Liebesgeschichte um die verzauberte Prinzessin Odette und Prinz Siegfried im Moskauer Kremlpalast statt und konnte bis heute international große Erfolge verzeichnen.

FALCO: DAS MUSICAL

Termin: 3. Februar
Ort: Stadthalle Braunschweig
Internet: falcomusical.com

Hans Hölzel sollte den Meisten wohl eher unter dem Künstlernamen Falco bekannt sein. Die neue Hommage an die Pop-Ikone aus den Achtzigern geht mit Falco-Imitator Alexander Kerbst ab Januar 2017 auf Tour, passend zu Falkos 60. Geburtstag. Das Musical repräsentiert sein Leben mit allen Höhen und Tiefen, von großen Erfolgen bis hin zur Selbstzerstörung und Skandalen. Seine größten Hits wie „Rock me Amadeus“, „Jeanny“ oder „Out of the Dark“ dürfen dabei natürlich nicht fehlen.

TEXT Lukas Hoffmann *FOTOS* Veranstalter, BSM

Elvis: Das Musical

Termin: 23. März
Ort: Stadthalle Braunschweig
Internet: elvis-musical.co

Die erfolgreiche Musical-Biographie des „King of Rock'n'Roll" Elvis Presley kommt in die Stadthalle Braunschweig. Geboten wird ein Mix aus live interpretierter Musik, Filmsequenzen und aufwendigen Choreographien. Begleitet wird das Musical von Elvis' Wegbegleiter Ed Enoch und „The Stamps", dem Gospel Quartett, welches unter anderem auf seiner Beerdigung auftrat. Auf diese Weise soll den Zuschauern in zwei Stunden das Leben der Legende authentisch näher gebracht werden.

Pop meets Classic

Termin: 29. April
Ort: Volkswagen Halle Braunschweig
Internet: popmeetsclassic-braunschweig.de

Seit 2007 begeistert das „Pop meets Classic" mit außergewöhnlicher Idee und liebevoller Inszenierung. Auch zum zehnjährigen Jubiläum 2017 trifft das Braunschweiger Staatsorchester wieder auf die „Pop meets Classic"-Band sowie eine Vielzahl an ausgewählten regionalen Solisten und Acts – eine Verschmelzung von Anspruchsvollem und Populärem. Auch überregionale Special Guests werden wieder mit von der Partie sein.

Celler Straße 48 • 38114 Braunschweig
Telefon: 0531 52976
Telefax: 0531 578010
E-Mail: info@peters-natursteine.de
www.peters-natursteine.de

ERICH PETERS & SOHN NACHF. GmbH
Steinmetzbetrieb seit 1873

Öffnungszeiten:
- Mo. bis Do. 7.00 - 17.00 Uhr
- Fr. 7.00 - 15.00 Uhr u.n. Vereinbarung
- Sa. 9.00 - 12.00 Uhr

Unsere Leistungen:
- Ausstattung von Bädern & Küchen
- Treppen für innen und außen
- Terrassenbeläge
- Grabdenkmale
- Restaurierungsarbeiten aller Art

HUS

Homann | Uhde | Staats & Kollegen
Rechtsanwälte und Notar

Ferdinand Harreuter

Ihr Fachanwalt für sämtliche Probleme im Mietrecht und im Wohnungseigentumsrecht

Lange Straße 1 | 38100 Braunschweig
Telefon 0531/2 42 53-0 | Fax 0531/2 42 53-40
E-Mail info@hus-recht.de | www.hus-recht.de

Win-win-Winter

Dekoideen für die kalten Monate

Stellen wir uns diese Jahreszeit doch einmal so vor, wie sie uns aus Bilderbüchern noch vertraut ist: Es war einmal ein Winter, der war knackig, kalt, frostig blau und mit Schneegestöber vor dem Küchenfenster. Diese Vorstellung verführt nicht nur zu Spaziergängen durch kniehohen Schnee, sie regt auch dazu an, sich das Zuhause so gemütlich wie nur möglich zu gestalten. Weich, wohlig, warm. Wie das gelingt? Wir präsentieren Ihnen einige wunderbare Anregungen.

Wintersonne

An oder aus? Egal. Die Ball Lamp Copper ist in jedem Fall wunderschön. Der mit einem Kupferfinish bedachte Glaskörper strahlt in beiden Zuständen ein warmes Licht aus.
design3000.de, 109 €

Wärmespender

Die Unikko Wolldecke von Marimekko in warmem Rot und Violett ist perfekt für kalte Winterabende – aus einem feinen Baumwollgemisch in großzügigen 130 × 200 cm. Hübsches Detail: Das Muster Unikko (dt: Mohn) findet sich bereits seit 1964 in unterschiedlichen Variationen auf Textilien und Accessoires des finnischen Herstellers.
Connox.de, 155 €

Bequemlichkeit

Hugo heißt er, der coole Loungestuhl der dänischen Designschmiede Softline. Dass sich Coolness und Behaglichkeit nicht widersprechen müssen, merkt jeder, der auf ihm Platz nimmt: Gefertigt ist er aus hochwertigem Schaumstoff und Gewebe, umhüllt von feinem Filz.
connox.de, 590 €

Genuss

Modern und gleichzeitig traditionell erscheint der Teebecher aus der Reihe Cha, den die italienische Industrie-Designerin Frederica Capitani für Rosenthal entworfen hat. Auf dem Becher findet sich ein Punkterelief, das die Hitze des wohltuenden Heißgetränks gleichmäßiger verteilt. Der Deckel sorgt dafür, dass der Tee lange warm bleibt. Die natürliche Farbigkeit und Struktur des Bambus-Untersetzers bildet einen schönen Kontrast und erinnert an den zeremoniellen Charakter.
rosenthal.de, 69 €

TEXTE Kathrin Marie Arlt *FOTOS* Hersteller

Winterwonderland

Schneekugeln sind schon ein wenig kitschig. Zugegeben. Aber auch hübsch nostalgisch. Dieses Modell lässt einen kleinen Hirsch durch den Schnee tapsen. Und unten im Sockel verbirgt sich eine Spieluhr, die die Melodie „Winter Wonderland“ erklingen lässt.
schneekugelhaus.de, 29,90 €

Verwandlungskünstler

Glas, Baumwolle, Kork und XY – das ist die Tischleuchte Lucy. Das XY ist der Joker: In dem gläsernen Leuchtenfuß lassen sich immer wieder unterschiedliche Dinge zur Schau stellen – ob Orangen, Muscheln, Kiefernzapfen, Nüsse, Weihnachtskugeln – ganz nach Geschmack oder Jahreszeit.
butlers.com, 69,99 €

Kettenreaktion

Eine Idee – viele Varianten: Der Candleholder String-Grey mit lichtgrauen und Buchenholzkugeln in edlem Messington, die an einem Lederband aufgereiht sind, lässt sich in eine Gerade legen, eine Schlange oder auch einen Ring. Für vier Kerzen findet sich ein Plätzchen … und das nicht nur zur Weihnachtszeit.
fermliving.de, 106 €

BONSE
Sanitär · Heizung · Klempnerei
Planung + Ausführung · Reparaturen
www.bonse-bs.de · Telefon 0531 340801

Karl Hensel Dachdeckermeister
FASANENKAMP 11 · 38108 BRAUNSCHWEIG
TELEFON (0531) 3 58 32
Inh. Günter Hensel
Dachdeckermeister
- Dachdeckerei
- Balkonsanierung
- Schornsteinarbeiten
- Fassadenverkleidung
- Bauklempnerei
- Dachausbau

GREGOR BAUSCHKE
Bauunternehmung | Althaussanierung | Malerbetrieb
Fassaden-, Balkon-, Fachwerk- und Kellersanierung
Maurer-, Maler-, Fliesen-, Putz- und Stuckarbeiten
Außenwanddämmung, Um- und Ausbauten
Fußbodenverlegung, Pflaster- und Dachdeckerarbeiten
und Weiteres… fragen Sie uns!
Tel. BS 58 12 30 | www.bauschke.de

H.FRIEDRICHS
MALERMEISTER
Holzwiese 10 • 38179 Lagesbüttel
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

ANZEIGEN SCHLUSS
für die Februar-Ausgabe
Haus+Grund
2. Februar 2017

„Ein schöner Kuchen braucht keinen Schnickschnack!“

Moderatorin, TV-Bäckerin und Autorin Enie van de Meiklokjes im Haus+Grund-Interview

Frau van de Meiklokjes, Sie sind bereits seit 1996 im Showgeschäft, Ihre Backsendung „Sweet & Easy – Enie backt!“ ist ein Riesenerfolg. Sehen Sie sich selbst als Pionierin im Bereich der Backshows?
Generell würde ich mich nicht als Pionierin bezeichnen, da es im Ausland bereits vor mir reizende Kolleginnen und Kollegen gab, die das Backen ins TV gebracht haben. Für den deutschen Markt kann man aber vielleicht doch über Pionierarbeit meinerseits sprechen.

Inwieweit hilft Ihnen Ihre Berufsausbildung zur Dekorateurin in Ihrem jetzigen Job?
Beim Backen selbst setze ich absolut auf den Geschmack! Beim Anrichten des Backwerks kommt mir aber natürlich der ein oder andere gelernte Kniff zugute. Außerdem sind beides handwerkliche Tätigkeiten.

Sind Omas Backtipps immer noch die besten Rezepte?
Viele was wir heute backen und genießen, hatte Oma nicht unbedingt in ihrem Repertoire. Nichtsdestotrotz ist Omas Grundwissen eine gute Basis zum Backen.

Warum liegt Backen immer noch im Trend?
Heutzutage setzt man noch mehr auf Genuss als früher. Außerdem haben viele Menschen bemerkt, dass Backen etwas sehr Entspannendes mit sich bringt und man mit dem Ergebnis sich selbst und seine Lieben erfreuen kann.

Kann man gesund und trotzdem lecker backen?
Es gibt immer wieder Trends im Bereich Ernährung und dazu zähle ich auch das Backen. Ich gebe aber zu, dass ich nicht jeden Trend mitmache und beim Backen gerne Zucker, Butter und Sahne benutze. Ich finde toll, dass es so viele Varianten gibt. Das zeigt, dass Backen sehr vielseitig sein und jeder seine Geschmacksnische finden kann.

Das Auge isst ja bekanntlich mit.Wie wichtig ist das dekorative Verschönern von Kuchen & Co.?
Ein schöner, köstlicher Kuchen braucht meiner Meinung nach nicht viel Schnick-Schnack. Dafür gebe ich mir aber sehr gerne mit der Dekoration der Kaffeetafel, oder wenn ich den Kuchen verschenke mit der Verpackung, Mühe, und lebe dort mein Deko-Geschick aus.

Wovon lassen Sie sich bezüglich Ihrer Rezeptideen sowohl privat als auch im beruflichen Alltag inspirieren?
Ich halte auf dem Markt immer Ausschau nach tollen und frischen Obst- und Gemüsesorten, lasse mich gerne durch die Saison inspirieren und gucke im Internet gerne danach, was in anderen Ländern so gebacken wird.

Haben Sie ein „Erfolgsrezept“, das immer gelingt?
In meinem Backbuch „Sweet & Easy – Neue Rezepte“ findet man den „Angel-Food-Cake“. Er ist leicht zu machen und schmeckt spektakulär und sieht dazu noch toll aus.

Gibt es Dinge, an die selbst Sie sich nicht herantrauen?
Ich habe eigentlich vor gar keinem Rezept Angst, ich würde alles ausprobieren. Durch all die Sendungen „Sweet & Easy – Enie backt!“ habe ich ja schon sehr viel backen dürfen, wodurch man eine gewisse Rezeptroutine bekommt. Und sollte mal was schiefgehen, klappt es sicher beim zweiten Versuch. (lacht)

TEXTE Merle Janßen FOTOS sixx/Marc Rehbeck, juefraphoto, sarsmis - Fotolia

Winterliche Rezepte

Großer Genuss bei kleinen Temperaturen

Ungarische Gulaschsuppe

Zutaten (6 Pers.)

- 500 g Rindfleisch
- 4 Zwiebeln
- 2 Knoblauchzehen
- 50 g Schweineschmalz
- 1 EL Mehl
- ¼ l Rotwein
- ½ l Fleischbrühe
- 1 TL Paprikapulver, edelsüß
- ½ TL Paprikapulver, rosenscharf
- Salz, Pfeffer
- ½ TL Majoran
- 2 rote Paprikaschoten
- 200 g Kartoffeln
- 1 Karotte
- 5 Tomaten

Zubereitung

Fleisch in kleine Stücke schneiden, Zwiebel und Knoblauch zerkleinern. Schweineschmalz in einem Topf erhitzen und Fleisch darin 10 Min. anbraten. Zwiebel und Knoblauch dazugeben. Mehl darüber stäuben und alles durchschwitzen lassen. Mit Rotwein und Brühe ablöschen, dann Paprikapulver und Gewürze dazugeben. Das Ganze zugedeckt 40-50 Min. köcheln lassen.
Paprikaschoten, Kartoffeln und Möhre putzen und in kleine Würfel schneiden.
Die Tomaten überbrühen und abziehen, dann entkernen und hacken. Alles zu der Suppe geben und weitere 20 Min. köcheln lassen. Nochmals abschmecken und evtl. mit saurer Sahne, Petersilie und Brot servieren.

Heißer Apfelpunsch mit Zimt

Zutaten (ergeben 1 l)

- 1 l Apfelsaft
- 100 g Zucker
- 4 Zimtstangen
- 2 Sternanis
- 1 Bio-Orange
- ggf. etwas Rum

Zubereitung

Apfelsaft und Zucker erhitzen. Orange schälen und ein großes Stück zusammen mit Zimtstangen und Sternanis in einen Teebeutel geben. Alles eine Weile köcheln lassen. Wer mag, kann die Orange auspressen und den Saft ebenfalls hinzugeben. Alkoholfrei genießen oder mit einem Schuss Rum versehen! Evtl. mit Apfelspalten und Zimtstangen servieren.

Internes aus dem Haus+Grund-Verein

Monatlich auf dem neuesten Stand

Mitgliederinformation

GESCHÄFTS- UND ÖFFNUNGSZEITEN

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

Montag, Dienstag und Donnerstag
9:00 bis 12:00 Uhr
(ohne Terminabsprache,
täglicher Beraterwechsel)

Montag bis Donnerstag
mit Terminabsprache

TERMINE ZUR ABENDSPRECHSTUNDE FÜR 2017

Jeweils am Donnerstag – nur mit Voranmeldung

Telefon 0531 452-12/-13
E-Mail verein@hug-bs.de

2. Februar 2017
16:00 bis 18:30 Uhr

16. Februar 2017
17:00 bis 20:30 Uhr

2. März 2017
16:00 bis 18:30 Uhr

16. März 2017
17:00 bis 20:30 Uhr

30. März 2017
16:00 bis 18:30 Uhr

13. April 2017
17:00 bis 20:30 Uhr

27. April 2017
16:00 bis 18:30 Uhr

11. Mai 2017
17:00 bis 20:30 Uhr

1. Juni 2017
16:00 bis 18:30 Uhr

15. Juni 2017
17:00 bis 20:30 Uhr

29. Juni 2017
16:00 bis 18:30 Uhr

13. Juli 2017
17:00 bis 20:30 Uhr

27. Juli 2017
16:00 bis 18:30 Uhr

10. August 2017
17:00 bis 20:30 Uhr

24. August 2017
16:00 bis 18:30 Uhr

7. September 2017
17:00 bis 20:30 Uhr

21. September 2017
16:00 bis 18:30 Uhr

5. Oktober 2017
17:00 bis 20:30 Uhr

19. Oktober 2017
16:00 bis 18:30 Uhr

2. November 2017
17:00 bis 20:30 Uhr

16. November 2017
16:00 bis 18:30 Uhr

30. November 2017
17:00 bis 20:30 Uhr

14. Dezember 2017
16:00 bis 18:30 Uhr

21. Dezember 2017
17:00 bis 20:30 Uhr

---

mw bau
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

Gutschein
Wir erstellen eine aktuelle Marktpreiseinschätzung* Ihres Hauses, Ihrer Wohnung oder Ihres Grundstücks für Sie.
* kostenlose, unverbindliche Marktpreiseinschätzung zu den aktuellen Marktgegebenheiten.
Postbank Immobilien GmbH
Roland Barré
Kohlmarkt 11, 38100 Braunschweig
Telefon 0531 2422360
roland.barre@postbank.de
Postbank IMMOBILIEN

Ihr Leben.
Unsere Zukunftsberatung.

Vorsorge, Versicherung, Finanzplanung – so individuell wie Sie.
Geschäftsstelle Frank Pietruska
real,- SB Warenhaus
Otto-von-Guericke-Straße 2, 38122 Braunschweig
Tel. 05 31 / 2 80 10 95, Fax 05 31 / 2 02 33 81 21
frank.pietruska@oeffentliche.de
ÖFFENTLICHE

Kreuzworträtsel

Gewürz		Zierpflanze	sportlicher Erfolg		ugs.: Verstand	Abk.: Rechtsanwälte	einstudieren		Gesteinsart	verschönerndes Beiwerk	angenommen, dass; falls	hervorrufen, verursachen		Abk.: Kalorie	Abk.: Halbpension	got. Spitztürmchen		inhaltslos, langweilig	Dach-, Kellerfenster
Bartschergerät									Trennwand in der Bauchhöhle										
Araberfürst			6		Zimmerpflanze / Ostgermane							Wiener Fußballklub						Grafschaft in England	
bevormunden									Himmelsbote						franz. männl. Vorname		Kfz-Z. Dänemark		
böse, schlimm				Halstuch		wackelig gehen				4		Hauswand		mit Bäumen eingefasste Straße					
Abk.: New York			Rennbeginn						männliche Katze		besitzanzeig. Fürwort						plumpes Säugetier		Los ohne Gewinn
						Prophet		Partnerstadt Braunschweigs						beiliegend, in der Anlage		Erdart			
Versicherungsschein	Inhaltslosigkeit		Teil der Scheune		Ältestenrat						Geschöpf		ital. Modedesigner (Giorgio)						
baltischer Staat								junger Hund		Stadt an der Lippe, in NRW						Radarschutzkuppel		Hauptstadt in Vorderasien	
Trag- u. Reittier in südl. Ländern		3			am jetzigen Tage		Bindewort						schott. Dichter (Walter) † 1832		Ausflug zu Pferd				
Schandpfahl		Aristokrat		Wildpfleger						Teil des Jahres		Nische in Gaststätten							
							Himmelskörper		franz.: danke!		5				kurz für: Kriminalpolizei		extrem, rücksichtslos		hinaufführender Weg
				Maßeinteilung an Messgeräten		Guckloch						Teufel		Halbinsel Ostasiens					
Ansprache	dt. Filmkomiker (Heinz) † 1979		weibliches Huftier						Grundschleppnetz der Fischer		Landschaft in Holstein								
dt. Autor u. Liedermacher (Wolfram)						heiliges Buch des Islams		Edelsteingewicht						kalte Mischspeise		bestimmter Artikel			7
Abk.: Rechnung			Stadt in Oberitalien		Kohl, Gemüse				2		Halsschmuck		Sicherungsstift						
Signal der Sirene								Rennbahn		Schokoladengetränk						abwertend: Pferd		im Strang geflochtenes Haar	
					Längenmaß		Kurort am Chiemsee						Fürstinnenname		Verbandmull				
Ort in Oberitalien (See)		früheres mexik. Indianervolk		Zauber						künstl. Gewässer		Warenverzeichnis							
Anerkennung aussprechen							Stab		Hoheitsgebiet						ugs.: jemand, der in Haft ist		holprig, wellig		das Haar färben
				Teil des Bogens		veraltet: Beständigkeit						Beweiszettel, Quittung		Felsspalte					
Berliner Spitzname (Arthur)	Aschegefäß		Teil eines Buches						Verbindungslinie		poetisch: Quelle, Brunnen					dt. Schriftsteller (Felix) † 1912		unbefestigt	
oberhalb von						kurz für: in das		Teigware						Figur in „Die Fledermaus"					
Abk.: röm.-katholisch			Abk. für einen Bibelteil		altperuan. Volk						Hauptstadt von Portugal						1		
Anmeldung zum Rennen								zaubern						Behauptung					
Wasservogel				8	kleinere Religionsgemeinschaft						klumpig werden								

1	2	3	4	5	6	7	8

© iStockphoto.com/nicolamargaret/Oliver Childs

Suchen Sie die perfekte Betreuung für Ihre Immobilien?

Wir machen das – damit Sie mehr Zeit haben.

+ Langjährige Erfahrung im Bereich der Immobilienverwaltung
+ Betreuung ausschließlich durch qualifiziertes Fachpersonal
+ Vertrauenswürdige und kostengünstige Verwaltung garantiert
+ Feste Ansprechpartner für eine optimale Zusammenarbeit
+ Fachgerechter Service zur Entlastung des Eigentümers

Ihr kompetenter Immobilienverwalter mit dem Plus an Leistung

Haus + Grund Braunschweig

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

Campestraße 13/14 | 38102 Braunschweig | Telefon (05 31) 2 43 94 - 0 | Email post@hugbs.de | www.hugbs.de

Hier finden Sie Ihr neues Zuhause

Schnell, unkompliziert und vor allem regional. Der große Immobilienmarkt der Region.
In der Tageszeitung, im Internet und im wöchentlichen Magazin immo38.de

immo38.de

Wohnen in der Region