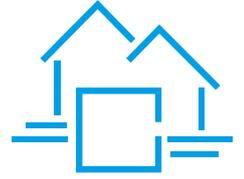


# Haus+Grund



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

[www.hug-bs.de](http://www.hug-bs.de)



## Dienstleistungen *im und am Haus*

Wenn es um die Sicherung Ihrer Werte geht ...

Schalten Sie  
uns ein!

**JO. WOLTER**  
*Wir bewegen Immobilien®*

Jo. Wolter Immobilien GmbH • 38118 BS • 0531/244770 • [www.wolter.de](http://www.wolter.de)

**NEUES  
PORTAL**

# ZUH USE

**immo**  **38**  
Wohnen in der Region

**Mehr Service, mehr Inhalte.  
Im Netz und in der Zeitung.**

Jetzt die kostenlose App  
herunterladen:





## Verehrte Mitglieder,

die große Koalition in Niedersachsen ist seit dem 22.11.2017 im Amt. CDU und SPD hatten sich innerhalb von nur zwei Wochen auf einen Koalitionsvertrag geeinigt. In seinem Statement nach Vertragsunterzeichnung sagte Dr. Bernd Althusmann, CDU Verhandlungsführer und gewählter Wirtschaftsminister: „Der Koalitionsvertrag trägt nicht nur sehr deutlich die Unterschrift der CDU, er ist im Großteil originär.“ Für den Bereich des Wohnungsbaus erstaunt diese Feststellung des Wirtschaftsministers.

Denn das von den beiden Parteien unter dem Titel Wohnungs- und Städtebau ausgehandelte Ergebnis wurde im Koalitionsvertrag so festgehalten:

*„In Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten wollen wir eine verbindliche Quote von 20 % für sozialen Wohnungsbau festschreiben, sofern die jeweiligen Kommunen dies für sinnvoll erachten.“*

*Wir wollen ein Wohnraumschutzgesetz schaffen, das einerseits die Rechte von Mietern auf angemessene Wohnzustände definiert und andererseits den Kommunen die Möglichkeit einräumt, über eine Satzung die Zweckentfremdung von Wohnraum zu unterbinden.*

*Die gesetzlichen Regelungen zur Mietpreisbremse sind auf der Bundesebene weiter zu entwickeln. So wollen wir in den Städten und Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten die Menschen vor überzogenen Mieterhöhungen schützen und das Mietniveau stabilisieren. Wir werden uns für ein soziales Mietrecht engagieren.“*

Dazu ist festzustellen, dass über 80 % der privaten Haus- und Wohnungseigentümer das Rückgrat der Wohnraumversorgung in Deutschland bilden. Und dieses Ergebnis wurde nicht durch Eingriffe in den Wohnungsmarkt und zahlreiche Regulierungen erreicht, sondern durch mehr Marktwirtschaft und weniger Gängelung. Die Verschärfung von Gesetzen und Normen ist daher abzulehnen. Erforderlich ist vielmehr ein modernes und ausgewogenes Mietrecht. Die auch von der Bundes-CDU nicht gewollte und gescheiterte Mietpreisbremse, die aus guten Gründen für verfassungswidrig gehalten wird, muss abgeschafft werden. Denn sie schafft nicht eine einzige neue Wohnung, sondern verhindert Investitionen in den Wohnungsbau. Ebenso kontraproduktiv wie die Mietpreisbremse sind Zwangsregelungen zur Wohnraumbewirtschaftung unter dem Deckmantel eines Wohnraumgesetzes.

Daran möge sich auch die niedersächsische CDU erinnern.

Ihre

**FRANK PIETRUSKA**  
1. Vorsitzender

**ANDREAS MEIST**  
Geschäftsführer



**10** Dienstleistungen im und am Haus



**16** Was man beim Winterdienst auf dem eigenen Grundstück beachten sollte



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



**22** Deutsche beschäftigen sich zu spät mit Wohnsituation im Alter



**30** 6 Heizmethoden in der Übersicht

# Inhalt

- 6 LESERFRAGEN + IMPRESSUM**
- 8 KURZ + KNAPP**  
*Vom Mittelalter in die Neuzeit*
- 9 Rund 4,4 Mio. Besucher in der Weihnachtszeit**
- 10 TITELTHEMA**  
*So finden Sie die richtigen Dienstleister für Ihre Immobilie*
- 16 Was man beim Winterdienst auf dem eigenen Grundstück beachten sollte**
- 18 REGIONALES**  
*Postkartenansichten von Braunschweig: Wiesenstraße*
- 20 Hauspreisboom in neun von zehn Regionen**
- 21 Quartiersarbeiten am Alsterplatz schreiten voran**
- 22 IMMOBILIEN**  
*Deutsche beschäftigen sich zu spät mit Wohnsituation im Alter*
- 24 SCHUTZ + VERSICHERUNG**  
*Stürmische Zeiten: So behalten Sie die Oberhand*
- 26 RECHT + STEUERN**  
*Aktuelle Urteile und Informationen*
- 27 Verbraucherpreisindex**
- 30 ENERGIE**  
*6 Heizmethoden in der Übersicht*
- 34 WISSEN+SERVICE**  
*Gute Vorsätze einhalten: So schaffen Sie es garantiert*
- 36 Tipps für einen gesunden Jahresanfang**
- 38 ESSEN + TRINKEN**  
*Zwei französische Klassiker*
- 40 VERANSTALTUNGEN**  
*Eine Übersicht der kulturellen und sportlichen Höhepunkte im Jahr 2018 in Braunschweig*
- 44 IN EIGENER SACHE**  
*Mitgliederinformationen*
- 45 Nachruf – Dieter Roeseling**
- 46 KREUZWORTRÄTSEL**



**NONN**  
IMMOBILIEN

- › Verkauf
- › Vermietung
- › Verwaltung

## Ihre Immobilie ist unsere Aufgabe



Nonn Immobilien GmbH

Wendentorwall 24  
Braunschweig  
Fon 0531 1 60 06

[nonn-immobilien.de](http://nonn-immobilien.de)



Experten Tipp Nr. 2  
**Kinderreich unterm Dach**  
info 05306 99 09 65



„Ein Spielzimmer, in dem die Burg auch mal stehen bleiben kann. Rufen Sie an, wenn es um neue Lebensräume unterm Dach geht.“

Dachdecker Jochen Angerstein,  
Ihr Experte für Dach und Terrasse.

**Weitere Themen:** Sicherheit, Naturerlebnis am Haus, Energie, fachgerechte Reparatur, Pflege und Verschönerung Ihres Daches.

 **Angerstein**  
Dachdeckerei

Am Dorfplatz 10, 38154 Königslutter, [dachdeckerei-angerstein.de](http://dachdeckerei-angerstein.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, Trixi Kersten,  
Jürgen Schwier, Michael Wüller

## VERLAGSLEITUNG

Trixi Kersten

## REDAKTIONSLEITUNG

Christian Göttner (verantwortlich),  
Merle Janßen

## REDAKTION

Andreas Meist, Elif Redžo,  
Ilse Dora Schenk

## LEITER HERSTELLUNG

Marco Schneider

## LAYOUT

Chris Collet, Anastasia Schneider

## ANZEIGENLEITUNG

Michael Heuchert (verantwortlich)

## ANZEIGENANNAHME

Felix Sefkow  
Telefon 0531 3900-581

## DRUCK

Griebsch & Rochol Druck GmbH  
Gabelsbergerstraße 1  
59069 Hamm

## VERTRIEB

Rosa Mundstock

## REDAKTIONSSCHLUSS

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

# Ihre Fragen, unsere Antworten

## EISZAPFEN

**?** Im Freundeskreis haben wir uns neulich über die diesjährigen winterlichen Verhältnisse unterhalten. Dabei kam das Gespräch auch auf Eiszapfen. Einer meiner Freunde meinte, man könne die Verpflichtung, Eiszapfen von den Dachrinnen zu entfernen, auf Mieter übertragen. Stimmt das?

*KARL-HEINZ L., BRAUNSCHWEIG*

**!** **ANDREAS MEIST RÄT:** Herabfallende Eiszapfen stellen bei mehrstöckigen Mehrfamilienhäusern eine nicht zu unterschätzende Gefahr für darunter stehende Personen dar. Dies gilt selbst für kleinere Eiszapfen, die aufgrund der Fallhöhe eine ordentliche Geschwindigkeit erreichen können. Kann die von den Eiszapfen ausgehende Gefahr nicht kurzfristig entfernt werden, so sollten Warnschilder und Stangen an der Fassade befestigt werden, um auf die Gefahr hinzuweisen. Diese Hinweise entbinden aber nicht von der Verpflichtung zur Gefahrenbeseitigung. Grundsätzlich müssen entstandene Eiszapfen also von der Rinne entfernt werden. Gegebenenfalls muss die Feuerwehr in Anspruch genommen werden, deren Einsatz allerdings mit etwa 250,00 € bis 350,00 € zu bezahlen ist.

Diese Verkehrssicherungspflicht, also die Verpflichtung zur Entfernung der Eiszapfen, können Sie mietvertraglich nicht auf den Mieter in einem Mehrfamilienhaus übertragen. Denn eine solche Pflichtenabwälzung wäre unverhältnismäßig, da der Mieter nur einen Teil des Gebäudes, nämlich die von ihm genutzte Wohnung gemietet hat. Die Übertragung der Verkehrssicherungspflicht für das ganze Haus wäre also überraschend und damit unzulässig. Bei Ein- oder Zweifamilienhäusern ist dies anders. Denn hier trägt der Mieter in der Regel die Verkehrssicherungspflicht für das gesamte

von ihm gemietete Objekt. Diese umfasst damit auch die Verpflichtung zur Entfernung von Eiszapfen.

## VERWALTUNGSKOSTEN

**?** Ich habe eine vermietete 3-Zimmereigentumswohnung in Braunschweig erworben. Inzwischen bin ich auch als Eigentümer im Grundbuch eingetragen. Mit dem Kauf bin ich ja auch in das Mietverhältnis mit den Mietern zu den Bedingungen des ursprünglichen Mietvertrages eingetreten. Nun habe ich folgende Frage. In dem Mietvertrag ist geregelt, dass der Mieter eine monatliche Verwaltungskostenpauschale von zurzeit 25,00 € trägt. Aufgenommen ist diese Regelung in den sonstigen Betriebskosten. Ist diese Regelung wirksam, vielleicht als Individualvereinbarung zwischen dem vorherigen Vermieter und dem Mieter, auf die ich mich berufen kann? Eigentlich dürfen Verwaltungskosten doch auf den Mieter nicht umgelegt werden, soweit ich weiß. Der Mieter hat diese Pauschale in der Vergangenheit aber immer bezahlt.

*LOTHER G., BRAUNSCHWEIG*

**!** **ANDREAS MEIST RÄT:** Nein, Sie haben mit Ihren Bedenken völlig Recht. Nach § 556 Abs. 4 BGB ist die Vereinbarung einer Verwaltungskostenpauschale unwirksam, weil sie gegen § 556 BGB verstößt. Im Wohnraummietrecht kann der Vermieter nur die Betriebskosten, nicht aber Verwaltungskosten oder sonstige Nebenkosten auf den Mieter umlegen. Denn die Gesamtmiete setzt sich ausschließlich aus der Grundmiete und den Betriebskosten zusammen. Der Gesetzgeber hat hierzu ausdrücklich festgestellt, dass die Übertragung weiterer Kosten, besonders der Verwal-

tungskosten, auf den Mieter vermieden werden soll. Dass Verwaltungskosten keine Betriebskosten sind, wird schon aus der Regelung in § 1 Abs. 2 Nr. 1 Betriebskostenverordnung deutlich. Nur bei der Geschäftsraummiete können die Verwaltungskosten zu Lasten des Mieters vereinbart werden. Eine Individualvereinbarung zur Übernahme der Verwaltungskosten durch den Mieter scheitert an dem bereits erwähnten § 556 Abs. 4 BGB. Aus diesem folgt, dass in der Wohnraummiete auch einzelvertragliche Vereinbarungen über die gesetzlich geregelten Betriebskosten hinaus nicht wirksam möglich sind.

Sie sollten also auf die Geltendmachung der Verwaltungskosten verzichten. Ob Ihr Mieter gegen den vorherigen Vermieter einen Anspruch aus § 812 BGB, also der ungerechtfertigten Bereicherung, hat, ist fraglich. Wenn der Mieter in Kenntnis seiner Nichtschuld gezahlt hat, kann er die gezahlte Verwaltungskostenpauschale nicht zurückfordern. Dies ist aber schwer zu beurteilen, da die Umstände der Vereinbarung und der Zahlung nicht bekannt sind.

## MITTAGSRUHE BEI RENOVIERUNG

**?** Aus der Erdgeschosswohnung meines Mehrfamilienhauses in Vechelde sind die Mieter nach vielen Jahrzehnten Mietdauer ausgezogen. Natürlich muss die Wohnung teilweise umgebaut und renoviert werden. Es sind also umfangreiche Arbeiten erforderlich, die zugegebenermaßen mit einigem Lärm verbunden sind. Die Arbeiten werden von Handwerksunternehmen ausgeführt. Nun hat die Mieterin aus dem 1. Stock abends bei mir angerufen und sich über den mit den Arbeiten zusammenhängenden Lärm beschwert. Sie verlangte, dass zumindest die Mittagsruhe eingehalten wird. Darf die Mieterin das verlangen? Ich kann doch die Handwerker nicht mittags nach Hause schicken.

ALFRED U., VECELDE

**!** **ANDREAS MEIST RÄT:** Nein, das kann Ihre Mieterin nicht verlangen. Zwar gibt es auf kommunaler Ebene häufig Regelungen zu den Ruhezeiten, also auch zur Mittagsruhe. Diese betreffen aber nur Lärm, der von Privatpersonen ausgeht. Gewerbebetrie-



## 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](mailto:verein@hug-bs.de)

ben kann das Arbeiten in der Mittagszeit nicht untersagt werden. Ihre Handwerker können also durcharbeiten.

## FLÄCHE UNTER BALKON

**?** Die Mieterin im Erdgeschoss meines Mehrfamilienhauses in Braunschweig hat einen Balkon. Unter diesem Balkon stellt sie Fahrräder und alle möglichen Gegenstände wie Grill usw. ab. Im Mietvertrag finde ich zu der Fläche unter dem Balkon keine Regelungen. Darf die Mieterin dort ihre Sachen abstellen?

KURT S., BRAUNSCHWEIG

**!** **ANDREAS MEIST RÄT:** Nein, die Mieterin darf das nicht. Denn die Mieter dürfen nur diejenigen Flächen nutzen, welche sie gemietet haben oder an denen der Vermieter ihnen ein Nutzungsrecht eingeräumt hat. Da in

dem zwischen Ihnen und Ihrer Mieterin geschlossenen Mietvertrag keine Vereinbarung über die Fläche unter dem Balkon getroffen wurden, steht der Mieterin ein Gebrauch dieser Fläche auch nicht zu. Sie können also die Entfernung der gelagerten Gegenstände verlangen.

## UMWANDLUNG VON TEIL- IN WOHNUNGSEIGENTUM

**?** Unsere Wohnungseigentumsanlage in Braunschweig besteht aus 12 Eigentumswohnungen. Im Dachgeschoss des Hauses sind 4 in Teileigentum aufgeteilte Flächen. Diese stehen im Eigentum des ursprünglichen Eigentümers, der das Haus aufgeteilt hat. Nun möchte dieser Eigentümer, der auch noch das Eigentum an zwei Wohnungen hat, diese Flächen ausbauen und in Wohnungseigentum umwandeln. Darf er das ohne die Zustimmung der übrigen Eigentümer? In der Gemeinschaftsordnung ist geregelt, dass für einen eventuellen Ausbau weder die Zustimmung der Wohnungseigentümer oder der Teileigentümer noch des Verwalters erforderlich ist.

ROLAND C., BRAUNSCHWEIG

**!** **ANDREAS MEIST RÄT:** Soweit ich den Sachverhalt aufgrund Ihrer Schilderung ohne Vorliegen der Gemeinschaftsordnung beurteilen kann, gehe ich davon aus, dass die übrigen Miteigentümer der Umwandlung des Teileigentums in Wohnungseigentum zustimmen müssen. Und zwar alle.

Denn die Umwandlung von Teil- und Wohnungseigentum geht über eine Gebrauchsregelung hinaus und bewirkt eine Inhaltsänderung des Sondereigentums. Und eine solche bedarf gem. § 5 Abs. 4 Satz 1, § 10 Abs. 2 Satz 2 WEG einer Vereinbarung aller Wohnungs- und Teileigentümer sowie der Bewilligung zur Eintragung in das Grundbuch. Die von Ihnen genannte Bestimmung in der Gemeinschaftsordnung betrifft meines Erachtens nur den Ausschluss des Erfordernisses der Zustimmung der anderen Eigentümer und des Verwalters für einen Ausbau und die Ausbaumaßnahmen, nicht den Verzicht auf das Zustimmungserfordernis zur Änderung der Zweckbestimmung als Teil- oder Wohnungseigentum.

## TOURISMUS

VOM MITTELALTER  
IN DIE NEUZEIT

**Z**u Fuß durch die Geschichte – die erfolgreiche Gruppenführung „1.000-Schritte-Zeitreise – Vom Mittelalter in die Neuzeit“ wird jeden zweiten Sonntag im Monat öffentlich angeboten. Sie führt Besucher unterhaltsam und fußläufig durch drei wichtige Epochen der Braunschweiger Stadtgeschichte. Neuer Höhepunkt der Führung ist ein abschließender Besuch im Schlossmuseum.

Vom mittelalterlichen Burgplatz über das neugotische Rathaus bis zum klassizistischen Residenzschloss – Teilnehmer brauchen nur 1.000 Schritte, um eine Zeitreise durch die Stadtgeschichte Braunschweigs zu unternehmen. „Die Nähe zwischen Burgplatz, Rathaus und Residenzschloss bietet uns die Möglichkeit, Gästen sowie



Über den Burgplatz geht es bei der Führung.

Braunschweigerinnen und Braunschweiger auf kurzen Wegen die Geschichte der Löwenstadt anhand dreier wichtiger Orte näher zu bringen“, erklärt Nina Bierwirth, Bereichsleiterin beim Stadtmarketing.

Es gibt viel zu sehen für die Teilnehmer: Die Führung beginnt am Burgplatz, der noch heute einen mittelalterlichen Grundriss zeigt und umrahmt ist von zahlreichen geschichtsträchtigen Gebäuden wie dem Dom St. Blasii und der Burg Dankwardero-

de. Über das neugotische Rathaus, das der ehemalige Stadtbaurat Ludwig Winter Ende des 19. Jahrhunderts errichten ließ, geht es zum Residenzschloss, dessen Hauptfassade samt Schlossvolumen originalgetreu dem Bau aus dem 19. Jahrhundert wiedererrichtet wurde. Dass Gäste dort nicht nur von außen einen Eindruck der Historie bekommen, freut Bierwirth besonders: „Ein Höhepunkt ist, dass wir in Kooperation mit dem Schloss-

museum Braunschweig eine Führung durch die Dauerausstellung in das Angebot integrieren konnten.“ Die Räume des Schlossmuseums sind idealtypisch rekonstruiert und vermitteln das Leben am Braunschweiger Hof zur Zeit Herzog Wilhelms.

Sie findet an jedem zweiten Sonntag im Monat, für Gruppen auf Anfrage, statt und dauert zwei Stunden. Kosten: 10,50 Euro pro Person, in der Touristinfo oder unter [www.braunschweig.destadtfuehrungen](http://www.braunschweig.destadtfuehrungen).



Kompetent.  
Zuverlässig.  
Schnell.

# boRRmann

---

## Malermeister

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

Gördelingerstraße 8/9 • 38100 Braunschweig  
Telefon 0531 244490  
[www.borrmann-malermeister.de](http://www.borrmann-malermeister.de)

# AKTIONS-ANGEBOT

## Wir schenken Ihnen **25%**



Größe bis 1150 x 2250 mm, Übergrößen gegen Aufpreis

### Aluminium-Haustür

- > autom. 3-Punkt-Verriegelung
- > beidseitig flügelüberdeckend
- > Wärmeschutzpaket
- > Bandseiten-Bolzensicherung
- > 4-fach VSG-Motiv-Verglasung
- > inkl. Griff

Anstatt

3.598,00€

Jetzt

2.698,00€\*

inkl. MwSt, zzgl. Montage

10 Modelle in 7 Farben

Gültig bis zum 31.05.2018

## Fenster & Türen Welt®

| MEHR ALS SIE ERWARTEN |

[www.futw.de](http://www.futw.de)

Fenster & Türen Welt  
GmbH & Co. KG  
Hansestraße 71  
38112 Braunschweig  
Telefon 0531.210900  
E-Mail [bsg@futw.de](mailto:bsg@futw.de)



Insgesamt wurden in der Weihnachtszeit rund 4,4 Millionen Besucherbewegungen in der Braunschweiger Innenstadt gemessen.

#### INNENSTADT

### RUND 4,4 MIO. BESUCHER IN DER WEIHNACHTSZEIT

In der Zeit vom 29. November bis 30. Dezember 2017 konnten insgesamt 4,39 Millionen Besucherbewegungen in der Braunschweiger Innenstadt ermittelt werden. Zwischen Weihnachten und Neujahr gab es an einzelnen Tagen bis zu 14 Prozent Zuwachs.

In der Kernzeit des Weihnachtsgeschäfts, die am 29. November mit der Eröffnung des Weihnachtsmarkts begann und bis zum letzten Verkaufstag im alten Jahr am 30. Dezember 2017 dauerte, wurden insgesamt 4,39 Millionen Passantenbewegungen gemessen. Gerold Leppa, Geschäftsführer der Braunschweig Stadtmarketing GmbH, bewertet dies als positives Signal für die Attraktivität.

Mit sehr guten Frequenzen schließt das Jahr 2017: An den vier offenen Verkaufstagen zwischen Weihnachten und Silvester nutzen hunderttausende Besucherinnen

und Besucher die Gelegenheit zum Einkaufen, Einlösen von Gutscheinen oder zum Ausklingen der Weihnachtszeit auf dem Weihnachtsmarkt oder beim Eiszauber auf dem Kohlmarkt. Insgesamt zählten die sechs Messpunkte an den vier Tagen 677.187 Passanten. Im Tagesvergleich zeigt der 27. Dezember als erster Tag nach Weihnachten 14 Prozent mehr Besucherbewegungen als im Vorjahr (174.979 in 2016, 199.304 in 2017). Die Händler zeigen sich zufrieden, wie Jan Tangerding, stellvertretender Vorsitzender des Arbeitsausschuss Innenstadt e. V. (AAI) berichtet: „Es freut uns zu sehen, dass in den vier Tagen nach Weihnachten ebenso viele Menschen unterwegs waren wie in den 4,5 Tagen nach Weihnachten in 2016. Die Umsätze lagen in dieser Zeit leicht über dem Vorjahresniveau, so dass das Weihnachtsgeschäft insgesamt trotz der kürzeren Adventszeit auf gleichem Niveau abgeschlossen werden konnte.“

Die Messungen in den vier Adventswochen waren von einem durchschnittlichen Plus von zwei Prozent geprägt, dabei spielte das Wetter eine entscheidende Rolle:

Deutliche Schwankungen zeigt beispielsweise der Montag in der dritten Adventswoche (11. Dezember 2017) bei Schneereggen mit einem Minus von 20 Prozent zum Vorjahr. War das Wetter hingegen trocken und winterlich wie am Mittwoch in der vierten Adventswoche (20. Dezember 2017), wuchsen die Frequenzen um 26 Prozent zum Vorjahr.

Insgesamt zieht Gerold Leppa eine zufriedene Bilanz: „Die Braunschweiger Innenstadt ist auch in der Weihnachtszeit ein Magnet. Einzelhandel und Gastronomie sind attraktiv, die stimmungsvollen Veranstaltungen wie Weihnachtsmarkt, Eiszauber und Wintertheater, aber auch die der zahlreichen Braunschweiger Kultureinrichtungen und Kirchen ziehen viele Menschen in die Innenstadt. Das Flanieren durch die weihnachtlich geschmückte Innenstadt, das Weihnachtessen oder ein gemütlicher Umtrunk in der Gastronomie, der Gang über den Weihnachtsmarkt, das Schlendern durch die Geschäfte und der Besuch von Konzerten und Theaterbesuchen gehören für die Besucher einfach dazu.“



# NEUES JAHR, NEUES (WOHN)GLÜCK!

*So finden Sie die  
richtigen Dienstleister  
für Ihre Immobilie*

# H

erzlich willkommen, 2018! Mit dem Startschuss kommt gleichermaßen die Frage auf, welche Neuerungen das kommende Jahr bereit hält. Für viele Eigentümer steht die Renovierung oder Sanierung der Immobilie bevor – gut, wenn man sich bei Erneuerung und Bewirtschaftung auf fachkundige Unterstützung verlassen kann. Doch woran erkennt man verlässliche Profis und welche Kriterien helfen bei der Auswahl?

## BODENVERLEGER: Auf Schritt und Tritt

Der Bodenbelag in einer Wohnung stellt eine langfristige Anschaffung dar und ist entscheidend bei der Beurteilung einer Immobilie. Gerade wenn der Boden durchgehend beansprucht wird, muss er fachgerecht verlegt werden. Aus diesem Grund ist es sinnvoll, einen Fachmann zu beauftragen. Er führt nicht nur aus, sondern kann beurteilen, welcher Boden am besten zu Ihren Ansprüchen passt.

Saubere Zuschnitte sowie kritische Stellen an Heizungen oder Türen stellen für ihn kein Problem dar. Nicht zuletzt verfügt der Handwerker über sämtliches Werkzeug und hinterlässt einen besenreinen Boden. Ein guter Dienstleister wird grundsätzlich ein Komplettangebot über

die gesamten Leistungen inklusive Material abgeben können. Dazu gehören eine Besichtigung vor Ort, eine Pauschalangebot, sowie die exakte Planung und Verlegung der von ihm beschafften Materialien.

Der beliebteste Allrounder im Wohnraum ist das Laminat. Ab ca. 12 Euro/m<sup>2</sup> ist es günstig und robust, dafür aber empfindlich gegen Nässe. Parkett punktet dagegen in der Optik, ist wertsteigernd



*Keine Laufnasen: Der richtige Maler arbeitet schnell und präzise.*

und wärmedämmend. Ab 40 Euro/m<sup>2</sup> ist es aber deutlich teurer und aufwendiger in der Verlegung. Derzeit feiert auch Vinyl sein Comeback; in modernem Holzoptikdesign und mit praktischem Klick-System findet man es immer häufiger auch außerhalb von Bad und Küche. Es ist unempfindlich gegenüber Feuchtigkeit, schalldämpfend und rutschfest, mit ca. 35 Euro/m<sup>2</sup> aber durchschnittlich etwas teurer als Laminat.

## MALER: Von der Wand bis zur Tapete denken

Malerarbeiten in anspruchsvollen Innenräumen oder die Gestaltung ganzer Fassaden können nur erfahrene Maler leisten. Laien mangelt es an dieser Stelle häufig sowohl am Wissen als an den Techniken sowie an nötigem Equipment. Professionelle Maler können beraten, Anstrich- und Reinigungsarbeiten und Holzbearbeitung vornehmen und zudem tapezieren und lackieren.

Ein guter Maler verfügt nicht nur über die Kenntnisse zu verschiedenen Techniken des Streichens und Malens. Er besitzt auch ein fundiertes Wissen über die unterschiedlichen Anstrichstoffe und Untergründe sowie die späteren möglichen Beanspruchungen der behandelten Oberflächen.



*Fragen Sie den Fachmann: Fußbodenheizung ist vielerorts verlegbar.*

## GUTACHTER: Mit Sachver- stand an die Immobilie

Was ist meine Im-  
moblie wert? Um  
das herauszufinden,  
braucht es einen  
Sachverständigen  
bzw. Gutachter, der  
das Gebäude unter  
die Lupe nimmt. Im  
Gegensatz zur kosten-  
losen Immobilienbe-  
wertung, die ein Mak-  
ler durchführt, ist ein

Wertgutachten durch einen Sachverständigen kostenpflichtig. Für einen regulären Immobilienverkauf ist ein Wertgutachten zwar nicht unbedingt notwendig. Es empfiehlt sich aber, wenn es zu rechtlichen Streitigkeiten (Scheidung, Erbe, Zwangsversteigerung) kommt oder man den Verkehrswert der Immobilie gegenüber dem Finanzamt dokumentieren möchte. Doch

Immobilien Gutachter  
prüfen den Wert Ihres Gebäudes.



**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.

Haus der Jahrhundert-  
wende am Prinzenpark



Mehrfamilienhaus am  
Ringleis



Mehrfamilienhaus Nähe  
Wilhelmitorwall



Mehrfamilienhaus in  
Schöppenstedt



Jahrhundertwendehaus in  
City-Nähe



**Für Verkäufer kostenfrei!**

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



**www.GuS-Immobilien.de**

Achtung: Die Bezeichnung „Sachverständiger“ ist nicht geschützt. Um einen qualifizierten Fachmann ausfindig zu machen, recherchiert man am besten in Branchenbüchern oder über den Bundesverband Deutscher Sachverständiger und Fachgutachter BDSF e.V. Häufig üben Bauingenieure oder Architekten die Tätigkeit eines Immobiliensachverständigen aus. Geeignete Dienstleister verfügen über eine fundierte Berufsausbildung sowie -erfahrung und können sich auf Anerkennungen und Zertifizierungen (bsp. als öffentlich bestellter oder vereidigter Sachverständiger; staatlich anerkannter Immobiliengutachter) berufen. Prüfen Sie die Qualifikation in jedem Fall vor Vertragsabschluss und informieren Sie sich im Internet über vertrauenswürdige Ansprechpartner in Ihrer Region!

## HAUSVERWALTER: In sicheren Händen

Das Gebäude in Stand halten, Papierkram mit den Mietern regeln und Abrechnungen erstellen – Aufgaben, bei denen eine Hausverwaltung dem Immobilienbesitzer unter die Arme greifen kann: Bei einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) sehen die gesetzlichen Vorschrif-

*Bei der Wahl des Hausverwalters auf Auszeichnungen achten!*



ten u.a. die Erstellung eines Wirtschaftsplans und regelmäßige Versammlungen vor, im Falle eines Miethauses ist auf die Sicherstellung der Vermietung, die Einnahme der laufenden Mieten und fristgerechte Abrechnung der Nebenkosten zu achten.

In Bezug auf die Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums – beispielsweise Treppenhaus, Heizung, Garage oder Außenanlagen darf der Verwalter nach vertraglichen Vereinbarungen auch im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft die notwendigen Verträge mit Handwerkern, Technikern oder Reinigungskräften abschließen. Er muss dann die ordnungsgemäße Ausführung der

Dienstleistungen überwachen und gegebenenfalls Mängel geltend machen.

Eigentümer, die einen Verwalter suchen, finden auf den Webseiten des Dachverbands Deutscher Immobilienverwalter (DDVI) und des Bundesfachverbands der Immobilienverwalter (BVI) umfangreiche Datenbanken. Hilfreich sind zudem Empfehlungen anderer Wohnungseigentümergeinschaften oder Vermieter.

Aber auch hier gilt: Wer seine Dienste anbietet, muss keinen Qualifikationsnachweis erbringen. Viele Immobilienverwalter haben allerdings eine Ausbildung zum Immobilienkaufmann oder ein ähnliches Studium absolviert. Im Angebot eines Verwalters sollten zudem alle

# Fokussiert. Ihr Objekt im Mittelpunkt.



**Adner & Partner  
Immobilien**

Verkauf | Vermietung | Neubau



### Adner & Partner leistet mehr für Sie!

- ... Bewertung Ihre Immobilie kostenfrei und treffsicher.
- ... Verkauf zum besten Preis, in kürzester Zeit.
- ... 100% unserer Verkäufer empfehlen uns weiter.
- ... Der Focus vertraut uns als Fachberater.

(0531) 61 91 87 48 | [info@adnerundpartner.de](mailto:info@adnerundpartner.de) | [www.adnerundpartner.de](http://www.adnerundpartner.de)

Leistungen und Kosten klar und transparent aufgeführt sein. Insbesondere sollte ersichtlich sein, welche Leistungen mit einer pauschalen Vergütung abgegolten sind.

Wichtig, um spätere Streitigkeiten zwischen Eigentümer und Verwaltung zu vermeiden: Auf genau definierte Verträge achten! Sowohl beim Aufsetzen als auch bei der Durchsetzung von etwaigen Schadenersatzansprüchen nach Pflichtverletzungen helfen den Eigentümern auf Bau- und Immobilienrecht spezialisierte Rechtsanwälte.

## HAUSMEISTER: Alles im Griff

Ein Hausmeister ist kein Verwalter, kann aber durch ihn oder den Eigentümer eingestellt werden. Zu seinen Aufgaben gehören die Instandhaltung sowie pünktliche Reinigung des Gebäudes, weiter kümmert er sich um die Einhaltung der Hausordnung und ggf. um den Winterdienst – also hauptsächlich Aufgaben handwerklicher Natur, für die er bestenfalls eine solide Grundausbildung mitbringt. Eine Tätigkeitsbeschreibung ist trotzdem unerlässlich, denn Kosten aus regelmäßig anfallenden Tätigkeiten (etwa die Treppenhausreinigung) sind als Betriebskosten auf die Mieter umlagefähig. Voraussetzung ist allerdings eine eindeutige Regelung im Mietvertrag, wonach die Mieter die Betriebskosten zusätzlich zur Miete zahlen müssen.

Sofern Sie einen Mieter aus dem Haus als Hausmeister beauftragen, sollten Sie dessen Vergütung nicht mit der Miete verrechnen. In der Praxis führt dies häufig zu Abrechnungsschwierigkeiten: Mietverhältnis und Beschäftigungsverhältnis sollten strikt getrennt und eigenständig abgerechnet werden, da sich sonst bei der Betriebskostenabrechnung Probleme ergeben können. Ist ein Hausmeister nebenberuflich tätig, wird er nahezu ausnahmslos im Rahmen eines Mini-Jobs tätig. Das bietet für den Vermieter überschaubarer Wohneinheiten als Arbeitgeber und auch für den Hausmeister in der

Regel die größten Vorteile.

Bei größeren Gebäudekomplexen wird häufig nicht ein Hausmeisterservice, sondern ein Facility Management beauftragt. Dieses hat ein weiteres Aufgabenfeld als ein Hausmeisterservice, unter anderem kommen hier auch Verwaltungsaufgaben, Gartenpflege und die Wartung technischer Anlagen hinzu. Der Facility Manager kümmert sich nicht nur um das Gebäude, sondern trägt auch zu nachhaltigem Werterhalt sowie -steigerung durch ordnungsgemäße und kosteneffiziente Bewirtschaftung bei.



*Hausmeister müssen hin und wieder den Besen schwingen.*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN\*



**IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN FÜR DEN VERKAUF  
VON IMMOBILIEN IN UND UM BRAUNSCHWEIG**

*\*für Eigentümer provisionsfrei\**

Gerne ermitteln wir den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie  
kostenfrei und unverbindlich

**Tel.: 0531 - 60 18 87 0**

[www.von-poll.com/braunschweig](http://www.von-poll.com/braunschweig)



# „Bei Personenschäden erlischt jeder Versicherungsschutz!“

**Was man beim Winterdienst auf dem eigenen Grundstück beachten sollte**

**W**inter im Sinne des Winterdienstes gilt vom 1. November bis 31. März. Jede Stadt, Landkreis oder Kommune hat dabei seine eigene Satzung in Bezug auf die Tageszeiten der Räumung sowie der Räumweiten. Die Haus+Grund Redaktion sprach mit dem Experten Sebastian Glatter, Geschäftsführer von Roßberg Garten-, Landschafts- und Umweltbau in Wolfenbüttel. Gemeinsam haben wir einen Blick auf den Winterdienst geworfen – und zwar von oben.

Herr Glatter, wie verhält sich die Winterdienst-Lage in Braunschweig? In der Stadt Braunschweig gilt die Räumpflicht werktags von 7 bis 22 Uhr, an Sonn- und Feiertagen von 8 bis 22 Uhr. Die Räumweite beträgt 1,2 Meter. Jeder Bürger hat das Recht, diese Satzung

bei der Stadt Braunschweig anzufordern. Als einige der wenigen Städte hat Braunschweig sogar einen eigenen Flyer zum Thema Winterdienst entwickelt!

### Was sind die größten Fehler, die man dabei machen kann? Und was passiert, wenn man der Räumung von eigenen Grundstücksflächen nicht nachkommt?

Der größte Fehler ist, der Räumspflicht nicht nachzukommen; hier handelt es sich um eine Ordnungswidrigkeit, was mit einem Bußgeld belegt werden kann. Sollte es zu Personenschäden kommen, erlischt jeder Versicherungsschutz!

### Welche Pflichten kommen dabei auf Vermieter, bzw. Hauseigentümer zu?

Ein Vermieter kann den Winterdienst im Mietvertrag regeln und diese Pflicht an Mieter weitergeben, allerdings obliegt die Überwachung der Durchführung weiterhin dem Eigentümer.

### ... wann ist es ratsam einen externen Winterdienst zu beauftragen?

Sobald man nicht gewährleisten kann zu den gesetzlichen Räumzeiten vor Ort zu sein oder aus gesundheitlichen oder anderen Gründen seinen Räumpflichten nicht nachkommt, sollte man auf jeden Fall einen externen Winterdienst beauftragen. Hierbei ist zu beachten, dass das beauftragte Unternehmen eine dementsprechende Haftpflichtversicherung für den Winterdienst hat, dies kann man sich vom Unternehmen jederzeit schriftlich bestätigen lassen. **Obacht ist geboten, wenn Sie einen Nachbarn, Freund oder andere Privatperson bitten, Ihren Dienst zu übernehmen.** Hier ist der Grundstückseigentümer weiterhin in der Haftung und in der Pflicht, die Ausführung zu überwachen.

### Jetzt zum Garten: Wie bekomme ich den winterfest?

Je naturnaher ein Garten ist, desto weniger Vorbereitung bedarf es durch die menschliche Hand. Laub auf dem Rasen sollte aber nicht über den Winter liegen bleiben, ansonsten kommt es zu Fäulnis und unschönen braunen Stellen im Rasen. In den Beeten kann Laub allerdings oft verbleiben, als Kälteschutz und natürlicher Dünger, auch bietet es unzähligen Käfern und Insekten einen perfekten Winterschutz.

### Und wohin mit empfindlichen Pflanzen?



*Wer sich des Winters dieser Dienste annehmen muss, sollte vertraglich geregelt werden.*

Kübelpflanzen sollten je nach Art entweder in einen frostfreien lichten Bereich gestellt werden oder mit ausreichend Laub oder Reisig eingepackt werden. Jeder Garten für sich bedarf einer einzigartigen Pflege und Werterhaltung. Hierbei spielen nicht nur die Bedürfnisse des Gartens eine große Rolle sondern auch der einzelne Geschmack des Gartenbesitzers.

### Ich habe hohe Bäume auf meinem Grundstück stehen. Was muss ich da im Winter beachten?

Eine regelmäßige Kontrolle von Bäumen ist wichtig um Schäden zu erkennen und mögliche Gefahren abzuwenden. Die „Verkehrssicherungspflicht“ legt fest, dass ein Baumeigentümer dafür zu sorgen hat, dass von einem Baum keine Gefahr ausgeht bzw. entsprechende Vorkehrungen treffen muss, um Dritte zu schützen. Dies gilt auch für Privatleu-

te – und demzufolge auch für Bäume in Privatgärten. Der Eigentümer muss also dafür sorgen, dass ein Baum stabil und standsicher ist.

### Wann könnte es brenzlich werden?

Frühe Herbststürme sind für die Bäume immer am gefährlichsten. Das nasse Laub hängt schwer an den Bäumen, obwohl sie sich schon in der Winterruhe befinden und so nicht mehr flexibel sind. Außerdem sind meistens die Böden durch andauernden Regen aufgeweicht.

### ... und was, wenn ich den Verdacht habe, dass er morsch sein könnte?

Die Beauftragung eines staatlich geprüfter Baumkontrolleurs ist bei großen und alten Bäumen sinnvoll – nicht nur um Gefahren einschätzen zu lassen, sondern auch um Gewissheit zu erlangen, welche möglichen Kosten für eine Baumpflege oder im schwersten Fall für eine Entfernung des Baumes entstehen.

### Sie nutzen Flugdrohnen in Ihrer Arbeit. Wie präzise lässt sich damit ein Schaden erkennen?

Die Möglichkeit, mit einer Flugdrohne Bilder rund um den Baum aus jedem Winkel, Höhe und Abstand zu machen, erleichtert im erheblichem Maße das Erfassen von Schäden und Präzisieren von Baumgutachten. Ein weiterer positiver Effekt ist, dass nicht nur der Baum kontrolliert werden kann, sondern auch Gebäudekontrolle durchgeführt werden können. Ebenso lassen sich Dachrinnen oder ggf. lose Dachziegel kontrollieren.



Experte Sebastian Glatter.



Wiesenstraße 1906 – Blickrichtung Hagenring, rechts hinten die Braunschweiger Molkerei – und mittig der Durchzug der Husaren.

# Veränderung durch Krieg+Zeit

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

Von Dirk Teckentrup

**D**ie Wiesenstraße ist eine kurze Erschließungsstraße im östlichen Ringgebiet und verläuft von der Kasernenstraße über die Steinbrecherstraße bis zum Hagenring. Den Namen hat die Straße seit 1879, zuvor zählten die zu der Zeit vorhandenen Gebäude zur „Casernenstraße“.

Zu einem Teil liegt die Wiesenstraße in dem alten Gartenland „Der lieben Frauen-Camp“ (Kasernen- bis Steinbrecherstraße) und zum anderen Teil „Im Hagenbruche“ (Steinbrecherstraße bis Hagenring). Zur Zeit der Benennung wurden Straßennamen gern nach Flur- und Ortsbezeichnungen gewählt. In diesem Fall nach dem Hagenbruch, der allenfalls als Wiese genutzt werden konnte. Dort befand sich auch einer der beiden „Jörde-

brunnen“ (guter Brunnen), die die Stadt Braunschweig über die Jahrhunderte mit frischem Trinkwasser versorgten – der andere befand sich vor dem Hohen Tore. 1844 hatte der Hofapotheker Heinrich Friedrich Mackensen aus der Schuhstraße hier zwischen Kasernenstraße und Hagenring einen Kurgarten eröffnet. Die Bürger Braunschweigs konnten so Trinkkuren mit dem Mineralwasser des Brunnens machen und sich in landschaftlich gut angelegter Umgebung erholen. Zu dieser Zeit gab es übrigens in Braunschweig 5 Apotheken für etwa 39.800 Einwohner, darunter sogar eine Homöopathische Apotheke. Die Homöopathische Lehre entstand aus den ab 1796 veröffentlichten Vorstellungen des deutschen Arztes Samuel Hahnemann (1755-1843). Sein Ansatz war, dass eine Krankheit eine besondere Stimmung des

Organismus ist, die anhand der Symptome zu erkennen und zu beseitigen ist. Dabei gilt sein Ähnlichkeitsprinzip: ähnliches soll durch ähnliches geheilt werden. Ein homöopathisches Arzneimittel soll so ausgewählt werden, dass die Inhaltsstoffe der Grundsubstanz unverdünnt an Gesunden ähnliche Symptome hervorrufen könnten wie die, an denen der Kranke leidet. Auch heute wird noch über die Wirksamkeit gestritten. Seit den 1860er Jahren wurde hier an der Wiesenstraße aus dem Brunnen kein Wasser mehr für die Versorgung Braunschweigs entnommen.

Eine der ersten Molkereien Norddeutschlands hatte ihren Sitz an der Hagenstraße/Wiesenstraße. Die Braunschweiger Molkerei e.G. wurde 1880 gegründet. Die Molkerei warb 1906 mit der Herstellung keimfreier Kindermilch sowie Prof. Gärtners



2017: rechts das Eckgebäude ist noch gut wieder zu erkennen, heute mit Spielekneipe, gegenüber, im Rücken des Betrachters, das 4 Linden.

Säuglingsmilch von unbeschränkter Haltbarkeit. Eine wichtiges Produkt, da zu der Zeit noch verhältnismäßig viele Frauen im Kindbett starben und viele Kinder an mit Keimen verseuchter Milch ebenso. 1905 verkaufte die Molkerei 200.000 Flaschen mit Milch, daneben Käse und Butter. Ein Bewohner des Braunschweiger Landes, der Ingenieur Wilhelm Lefeldt (1836-1913) aus Schöningen erfand 1876 die Milchscheuder. Diese Maschine trennte automatisch den Rahm von der Magermilch und hat damit die Milchverarbeitung revolutioniert.

Es war die erste praktisch brauchbare Zentrifuge überhaupt und führte zu einer wesentlichen Verkürzung der Fertigungszeiten für Butter (davor inkl. Melken ca. 10 Tage), einer Erhöhung der Butterausbeute und ermöglichte damit die industrielle Herstellung. 1938 zog die Molkerei in die Frankfurter Straße. Heute befindet sich in der Wiesenstraße an Stelle der Molkerei ein Edeka-Markt.

Das vier Linden in der Wiesenstraße 5 ist eine Traditionsgastronomie oder besser Kneipe, wie sie im Buche steht. 1896

als Hägener Schenke eröffnet, besteht sie seit 121 Jahren. 1911 mit einem erneuten Besitzerwechsel zu einem Karl Deister bekam sie ihren heutigen Namen. Bekannte Braunschweiger wie der Schauspieler Hansjörg Felmy oder die Fernsehmoderatorin Nina Ruge waren hier. Auch heute ist es immer voll und immer atmosphärisch; ob man essen, reden, trinken, spielen oder alles zusammen will. Der 2. Weltkrieg zog auch hier seine Schneise, von 20 vorhandenen Gebäuden in der Wiesenstraße waren nach 1945 nur 4 unbeschädigt.

Vermietung | Verkauf | Verwaltung



Seit 20 Jahren Immobilienpräsenz  
im Raum Braunschweig.

Unser Name steht für:  
Vertrauen & Seriosität  
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



# Hauspreisboom in neun von zehn Regionen

## Besonders Braunschweig und Wolfenbüttel sind betroffen

Die Preise für gebrauchte Reihenhäuser und Doppelhaushälften sind in den vergangenen drei Jahren in fast ganz Niedersachsen gestiegen. Die höchsten Standardpreise für Häuser in platzsparender Bauweise werden in Braunschweig verlangt. Hier wird die Hälfte aller inserierten Objekte für mindestens 320.000 Euro angeboten.

Die neuesten niedersächsischen Immobilien-Preisdaten für das erste bis dritte Quartal 2017 stammen aus dem LBS-Kaufpreisspiegel, den das Institut empirica regelmäßig für die LBS Norddeutsche Landesbausparkasse Berlin - Hannover (LBS Nord) erstellt. Die Experten werten dafür die Verkaufsangebote in den niedersächsischen Tageszeitungen und in Online-Portalen aus.

In Braunschweig entspricht der Standardpreis von 320.000 Euro für ein Reihenhäuser oder eine Doppelhaushälfte aus dem Bestand etwa achteinhalb Jahresnettoeinkommen eines durchschnittlichen

Haushalts. Die Spitzenpreise für Gebrauchthäuser liegen noch deutlich höher: Im oberen Preissegment werden für ein Viertel aller Objekte mindestens 397.500 Euro verlangt.

Platz zwei bei den Hauspreisen in Niedersachsen belegt die Stadt Hannover. Gebrauchte Reihenhäuser und Doppelhaushälften werden hier zu einem Standardpreis von 300.000 Euro angeboten. Das entspricht nach Berechnungen von empirica rund sieben örtlichen Haushaltsnettoeinkommen.

In der Landeshauptstadt werden zudem die höchsten Spitzenpreise verlangt: Ein Viertel aller angebotenen Objekte kostet mindestens 495.000 Euro.

Ebenfalls zu den teuren Regionen in Niedersachsen mit Hauspreisen über 270.000 Euro zählen die Stadt Wolfsburg (280.000 Euro), der Landkreis Harburg (279.300 Euro) und der Landkreis Oldenburg (270.000 Euro). Käufer müssen hier gut das Fünf- bis Sechsfache eines Haushaltseinkommens für ein gebrauchtes Reihenhäuser oder eine Doppelhaushälfte aufbringen.



Besonders in Wolfenbüttel sind die Preise für gebrauchte Immobilien rasant gestiegen.

In neun von zehn niedersächsischen Regionen sind gebrauchte Häuser seit 2014 zum Teil erheblich teurer geworden. Besonders hoch fiel die Preissteigerung im Landkreis Wolfenbüttel aus. Hier legten die Objektpreise um jährlich 18 Prozent zu. Eine starke Zunahme gab es auch in den Landkreisen Oldenburg (+ 17 Prozent pro Jahr), Göttingen (+ 15 Prozent pro Jahr) und Vechta (+ 15 Prozent pro Jahr).

„Bestandsimmobilien werden zunehmend teurer, da trotz anhaltender Nachfrage derzeit zu wenig neue Ein- und Zweifamilienhäuser gebaut werden. Dennoch bleiben gebrauchte Reihenhäuser und Doppelhaushälften wegen der günstigen Finanzierungszinsen ein preisgünstiger Einstieg ins Wohneigentum – insbesondere in den Städten“, erklärt Dr. Rüdiger Kamp, Vorstandsvorsitzender der LBS Nord.

Am günstigsten werden gebrauchte Häuser derzeit im Landkreis Holzminden angeboten. Hier liegt der Standardpreis bei 64.000 Euro, das entspricht gerade einmal anderthalb örtlichen Jahresnettoeinkommen. Auch die Landkreise Osterode am Harz und Northeim zählen mit Hauspreisen unter 75.000 Euro zu den günstigsten Standorten in Niedersachsen.

### Hauspreise in Niedersachsen (1. bis 3. Quartal 2017)

Angebotspreise für gebrauchte Reihenhäuser und Doppelhaushälften und die Anzahl der für den Kauf erforderlichen durchschnittlichen regionalen Jahresnettoeinkommen





Nibelungen-Chefin Maren Sommer-Frohms besichtigt die Baustelle am Alsterplatz.

# Ein Geschoss pro Monat

## Quartiersarbeiten am Alsterplatz schreiten voran

**M**it drehender Trommel biegen immer wieder LKW-Fahrmischer in die Baustelleneinfahrt am Rheinring ein und liefern Frischbeton auf die Baustelle. Stahlbieger verarbeiten tonnenweise Baustahl, der als Bewehrung von Betonbauteilen dient. Bauarbeiter fertigen Schalelemente an, die beim Betonieren die Form des Bauteils vorgeben. Einzelbauteile, wie etwa Stützen, werden aus „Betonbomben“ gefüllt, die vom Kran herangeführt werden. Bei größeren Bauteilen werden Betonpumpen eingesetzt.

Nur rund 35 Bauarbeiter arbeiten auf der Großbaustelle zwischen Alsterplatz und Peenestraße in der Braunschweiger Weststadt, jedoch mit großer Präzision und Effizienz. „Die Rohbauarbeiten schreiten schnell voran. In jedem Monat entsteht ein neues Geschoss“, beschreibt Rüdiger

Warnke, Vorsitzender der Geschäftsführung der Nibelungen-Wohnbau-GmbH den Baufortschritt. „Wir sind voll im Zeit- und Kostenplan.“

Dabei sind die Anforderungen alles andere als einfach. „Der teilweise wasserhaltige, lehmige Boden am Alsterplatz ist ein schwieriger Baugrund, der im Bereich der Tiefgarage einen erhöhten Aufwand bei der Gründung erfordert“, sagt Nibelungen-Geschäftsführerin Maren Sommer-Frohms. „Bereits zu Beginn der Bauarbeiten mussten einige Abschnitte der Baugruben durch einen ‚Berliner Verbau‘ gesichert werden. Für die Tiefgarage ist eine technisch anspruchsvolle Gründung notwendig: Hoch anstehendes Wasser im Baugrund birgt die Gefahr, dass der Parkkeller nach Fertigstellung aufschwimmt und dadurch Schäden am Gebäude entstehen.“

Um dies zu verhindern, werden an 60

Stellen unterhalb der Bodenplatte der Tiefgarage Mikropfähle mit einem Durchmesser von 15 Zentimetern gesetzt, die zehn Meter in den Baugrund gebohrt werden.

In der Weststadt entsteht auf einer Fläche von rund 30.000 Quadratmetern ein neues, attraktives Wohnquartier. Nach einem zukunftsweisenden städtebaulichen und landschaftsplanerischen Gesamtkonzept werden 219 Wohnungen gebaut. Fast auf den Tag ist es ein Jahr her, seit die Nibelungen-Wohnbau-GmbH dafür den ersten Spatenstich am Alsterplatz vornahm. „Dies war der Auftakt für eine Investition von mehr als 60 Millionen Euro und ist neben unserem Engagement im nördlichen Ringgebiet das zweite Großprojekt unserer Gesellschaft“, sagt Warnke.

Jetzt sind rund 40 Prozent der Rohbauarbeiten fertig. In absehbarer Zukunft werden hier rund 500 Menschen wohnen. Die ersten können voraussichtlich schon Ende 2018 einziehen. Das Spektrum reicht von Zweizimmerwohnungen bis zur Fünfstückwohnung für Familien.

Vom markanten Turm, der an der Nordseite des Alsterplatzes entsteht, sind bereits vier der acht Geschosse sichtbar. Daneben ein Gebäuderiegel mit drei und vier Geschossen, die im Erdgeschoss Platz für Geschäfte und Dienstleistungsunternehmen vorsehen.

Ähnlich weit sind die Rohbauarbeiten für die Mietwohnungen im Maisonette-Stil und zwei Gebäude mit 64 öffentlich geförderten Wohnungen sowie von 36 Eigentumswohnungen gediehen.

„Dieses Projekt hat von Anfang an große Aufmerksamkeit auf sich gezogen“, berichtet Sommer-Frohms. Ein Grund dafür mag die fortschrittliche Konzeption des Quartiers sein, das aus einem städtebaulichen Wettbewerb und einem Gestaltungswettbewerb hervorging. „Diese 219 Wohnungen und die Geschäfte werden eine Menge Leben in die Weststadt bringen. Die unterschiedlich großen Wohnungen, davon 36 barrierefrei, werden Menschen unterschiedlichsten Alters zusammenbringen. Kennzeichen dieses neuen Wohngebietes wird überdies viel Grün sein.“

Ab Frühjahr 2018 werden je nach Fertigstellung der Einzelgebäude die Fenster eingebaut. Dann beginnt mit Elektro-, Sanitär- und Heizungsarbeiten auch der Innenausbau. Bereits in den nächsten Sommerferien ist die Neugestaltung des Alsterplatzes geplant. Die Fertigstellung des Baugebietes, zu dem auch der Bau einer zweizügigen Kindertagesstätte samt Außenanlage gehört, ist für 2020 geplant.

# Wenn's im Alter knapp wird

Studie belegt: Deutsche beschäftigen sich zu spät mit Wohnsituation im Alter

**D**ie Gesellschaft wird immer älter, das Thema „Wohnen im Alter“ immer wichtiger. Trotzdem steht es für viele Deutsche nicht auf der Tagesordnung. Und selbst für Immobilienbesitzer reicht dann das Geld oftmals nicht aus ...

Der Staat hat das Problem längst erkannt. Am 1. Januar 2017 ist die nächste Stufe des Pflegestärkungsgesetzes (PSG) in Kraft getreten. Dass das PSG aber auch beim barrierefreien Umbau der eigenen vier Wände hilft, wissen die wenigsten Menschen. Laut der Studie „Wohnen im Alter 2016“ des Meinungsforschungsinstituts Innofact haben 54 Prozent der Deutschen davon noch nichts gehört. In der eigenen Immobilie wohnen bleiben, wünschen sich dagegen mehr als neun von zehn Bundesbürgern über 65 Jahren. Doch nur ein Drittel aller Deutschen ab 40, ab 60 Jahre immer noch 28 Prozent, schenken dem Thema altersgerechter Umbau laut Studie bisher kaum bis gar keine Beachtung.

## Barrierefreier Eingangs- und Sanitärbereich

Klare Vorstellungen dazu, wie sich ein Leben zu Hause im Alter gestalten lässt, haben die Deutschen dennoch. Hier favorisieren sie laut der aktuellen Studie einen barrierefreien Eingangs- und Sanitärbereich. Außerdem stehen die Inanspruchnahme von Pflegediensten sowie der Einbau von Treppenliften mit auf der Wunschliste für ein bequemes Wohnen im Alter.

## Jeder dritte Haushalt am Existenzminimum

Die Modernisierungs-Wünsche scheitern ins erster Instanz oft an finanziellen Hürden. Bei etwa jedem dritten Haushalt reichen Rente und eigenes Vermögen allein kaum aus, um die alltäglichen Kosten zu decken, wie Studien belegen. Der Umbau des Eigenheims ist natürlich mit Kosten verbunden. Diese muss man aber

nicht alleine bewältigen. Es gibt einige Finanzierungshilfen. Durch das Pflegestärkungsgesetz lassen sich unter bestimmten Voraussetzungen bis zu 4.000 Euro, bei pflegebedürftigen Ehepaaren bis zu 8.000 Euro an Zuschüssen beantragen. Außerdem fördert das Kreditinstitut für Wiederaufbau (KfW) das Schaffen von Barrierefreiheit in den eigenen vier Wänden. Ein Treppenlift kostet ungefähr so viel wie nur drei Monate in einem Pflegeheim. Die Investition in die Barrierefreiheit der eigenen vier Wände lohnt sich also.

## Die Renaissance der Leibrente

Was viele Senioren nicht wissen: Eine Immobilien-Leibrente eröffnet ihnen im Rentenalter die Möglichkeit, das in ihrem Haus beziehungsweise ihrer Wohnung gebundene Vermögen zu nutzen. Bei der Leibrente verkaufen sie zwar ihr Eigentum, bekommen im Gegenzug aber eine monatliche Leibrente und ein mietfreies Wohnrecht – beides lebenslang garantiert.

„Sowohl das lebenslange Wohnrecht als auch die Leibrente werden notariell im Grundbuch verankert. Das bietet den Senioren ein Höchstmaß an Sicherheit. Sie geben die Kontrolle über ihr Haus trotz Verkauf zu Lebzeiten nie auf und haben immer die Hand drauf“, sagt Friedrich Thiele, Vorstand der Deutsche Leibrenten.

### Je älter die Eigentümer, desto höher die Rentenzahlung

Eine Immobilien-Leibrente eignet sich sowohl für Paare als auch für Alleinstehende ab 70 Jahren. Der Wert der Immobilie bildet die Grundlage für die Ermittlung einer Leibrente. Weitere Faktoren sind das Lebensalter und Geschlecht des Eigentümers. Grundsätzlich gilt: Je älter die Eigentümer, desto höher auch die Rentenzahlung.

Das Modell der Leibrente ist übrigens nicht neu und in Deutschland seit Jahrhunderten etabliert. Schon im Mittelalter wurden Land und Haus auf einen neuen Eigentümer übertragen, der im Gegenzug die lebenslange Versorgung garantierte. Oft waren es Klöster, die den Menschen so ein würdiges Leben ermöglichten.

Im vergangenen Jahrhundert ist die Leibrente jedoch aus der Mode gekommen, da viele Menschen über die gesetzliche Rentenversicherung und ergänzende Ersparnisse vergleichsweise gut abgesichert waren. Derzeit erlebt die Leibrente eine Renaissance – nicht nur im Ausland, sondern auch in Deutschland. So zeigt jeder fünfte Eigentümer ab 70 Jahren Interesse an einer Immobilien-Leibrente.

### Tabuthema Erbschaft

In 32 Prozent der deutschen Familien wird über das Thema Erbschaft nicht offen gesprochen. Auch über die finanzielle Situation ihrer Eltern im Rentenalter wissen viele Kinder zu wenig Bescheid. Rund dreißig Prozent der 35- bis 64-Jährigen haben keine Ahnung, wie viel Geld ihren Eltern monatlich zum Leben zur Verfügung steht, wie eine bevölkerungsrepräsentative Befragung der Deutsche Leibrenten AG unter 1.000 Bundesbürgern zeigt.

### Heimlich verschuldet

So sind viele Senioren im Alter verschuldet, ohne dass ihre Kinder darüber Bescheid wissen. Das gilt auch für Immobilieneigentümer: Jeder Vierte hat sein Haus oder seine Eigentumswohnung noch nicht



abbezahlt, bei den über 80-Jährigen liegt diese Quote sogar noch leicht höher. Das böse Erwachen kommt für die Erben dann oft erst nach dem Tod von Eltern oder Großeltern. „Eltern sollten ganz offen mit ihren Kindern über die eigene finanzielle Situation sprechen, solange es ihnen gesundheitlich noch gut geht“, sagt Friedrich Thiele. „Vielen älteren Menschen fällt es schwer, die Nachkommen mit den eigenen finanziellen Sorgen zu belasten. Denn schließlich sind sie Zeit ihres Lebens immer diejenigen gewesen, die bewusst und gerne Verzicht auch für die eigenen Kinder geübt haben. Sie wollen es sich selbst und den Kindern nicht eingestehen, wenn sie diese Rolle nicht mehr erfüllen können.“

### Der Weg aus der Schuldenfalle

Beiden Seiten sollte jedoch daran gelegen sein, gemeinsam Wege zu finden, wenn das Geld zum täglichen Leben der Eltern zu knapp ist oder Schulden vorhanden sind. Wenn erst darüber gesprochen wird, finden sich fast immer Lösungen. Auch hier hilft die Immobilien-Leibrente: Die Immobilie wird zu Lebzeiten verkauft, die Eigentümer erhalten ein notariell zugesichertes mietfreies Wohnrecht und eine monatliche Rentenzahlung – beides lebenslang garantiert. So werden Senioren sofort schuldenfrei, verbleiben in ihrem Zuhause und können von der Rente Pflegeleistungen in Anspruch nehmen.



Beste Vorsorge: Behalten Sie den Überblick über Ihre Finanzen.



# Dachschaden?

*Stürmische Zeiten: So behalten Sie die Oberhand*

TEXT: Schwäbisch-Hall; FOTOS: Pixabay; GRAFIK: Schwäbisch-Hall



28 JAHRE  
**Treppnbau  
Kynast** e.K.  
*Inhaber: Lutz Natho*

**Modern • Individuell • Sicher  
Besuchen Sie unsere Ausstellung!**

Sa./So. Schautag - keine Beratung -  
Zschirpestraße 5a · 38162 Schandelah  
Tel. 05306/9218-0 · Fax 05306/9218-20  
info@treppnbau-kynast.de · www.treppnbau-kynast.de



## 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



Die Spuren von Sturmtief Burglind zeigen: Es wird immer wichtiger, die eigene Immobilie vor Sturmschäden zu schützen. Welche Maßnahmen helfen können, um Haus und Hof gegen Stürme abzusichern ...

## 1. Faktor Grundstück

Pflanzen sind dem Wind ausgeliefert – je höher sie wachsen, desto anfälliger sind sie. Stürzt zum Beispiel ein Baum um, ist das für Menschen und Gebäude gefährlich. Um dieses Risiko zu verringern, hilft ein regelmäßiger Check des Bestands. Trockene Blätter, Verletzungen der Rinde und Pilzbefall sind ernstzunehmende Symptome. Im Zweifel unterstützt ein Experte bei der Beurteilung. Um Häuser vor Schäden zu schützen, sollten abgestorbene Äste immer komplett entfernt werden. Wer neue Bäume pflanzt, sollte die Hauptwindrichtungen beachten. Gartendekoration sollte gut gesichert oder bei aufziehendem Sturm ins Haus geholt werden.



Böser Sturm, böse Folgen.

## So schützen Sie Ihr Haus vor Sturm



## 2. Faktor Fassade

Heftige Böen sind für Fassadenbauteile wie Rollläden, Markisen und Fensterläden bedrohlich – Sturmhaken und andere Vorrichtungen schützen. Moderne Technologien wie Sturm- bzw. Sonnenwächter sichern die Schattenspender am Haus: Ein Sensor misst Windstärke und Sonneneinstrahlung, sodass Markisen oder Rollläden bei starkem Sturm automatisch eingefahren werden.

## 3. Faktor Dach

Antennen, Satellitenschüsseln und Solaranlagen sind besonders sturmanfällig. Robuste Führungsschienen und andere Vorrichtungen sichern diese Dachaufbauten. Photovoltaikanlagen können

mittlerweile ins Dach integriert werden, sodass sie widerstandsfähiger gegen starken Wind sind. Ebenfalls anfällig ist die Dachhaut – also Deckung und Abdichtung. Besonders, wenn Hagel und Starkregen den Sturm begleiten, drohen hier Schäden. Dachziegel und -steine können mit einer Sturmverklammerung geschützt werden. Alternativ können Hausbesitzer bei Flachdächern und solchen mit geringer Neigung auf eine Begrünung setzen. Sie ist bei Hagel weniger gefährdet. Wenn das Dach regelmäßig geprüft wird, fallen Schwachstellen schnell auf. Widerstandsfähige Baumaterialien trotzen auch in sturmgefährdeten Gebieten zuverlässig den Elementen. Bei Oberlichtern und Dachfenstern gilt: Lieber robust als günstig – egal ob aus Kunststoff oder aus Glas.



Jahrelange Erfahrung trifft auf Innovation.  
Ihr Partner bei Planung und Beratung  
für das ganze Haus.

**PLAGEMANN & SOHN GmbH**

**Heizung Lüftung Sanitär Elektro Datentechnik**

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



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

www.plagemann.de

**Wer mehr weiß, kann mehr bewegen!  
Wir kennen den Markt!**



**JO. WOLTER**  
*Wir bewegen Immobilien®*

Petritorwall 6  
38118 Braunschweig  
Telefon: 0531-244770  
Fax: 0531-2447799  
Email: jo@wolter.de

# Haus + Grund berät

## Aktuelle Urteile und Informationen

### MODERNISIERUNGSMASSNAHMEN

#### DULDUNGSPFLICHT DES MIETERS

In seiner Entscheidung vom 21.11.2017 Az.: VIII ZR 28/17 hat der Bundesgerichtshof zu vom Mieter zu duldenen Modernisierungsmaßnahmen i.S. von § 555 b Nr. 4, 5 BGB Stellung genommen.

Der Entscheidung lag folgender Sachverhalt zugrunde:

Seit 1986 hatten die beklagten Mieter ein älteres Reihenhäuser in einer Berliner Siedlung gemietet. Die monatliche Miete betrug etwa 463,00 €.

Vor fünf Jahren erwarb die klagende Vermieterin, eine Entwicklungsgesellschaft, dieses Haus sowie weitere 13 Siedlungshäuser. Die Klägerin beabsichtigte umfangreiche bauliche Maßnahmen durchzuführen und nimmt die beklagten Mieter auf Duldung in Anspruch. Diese geplanten Maßnahmen umfassen im Wesentlichen die Hinzufügung neuer Räume, nämlich einen Wintergarten und den Ausbau des Spitzbodens. Im Rahmen des Umbaus werden die Grundrisse durch einen veränderten Zuschnitt der Wohnräume und des Bades geändert und auch durch die Anlegung einer Terrasse bei gleichzeitigem Abriss der Veranda. Aufgrund dieser voraussichtlich 14 Wochen andauernden Maßnahmen soll sich die Kaltmiete auf 2.150,00 € monatlich erhöhen.

Die Vermieter haben die Mieter auf Zustimmung zu den geplanten Maßnahmen verklagt. In letzter Instanz wies der Bundesgerichtshof diese Klage ab, da er meinte, dass das von der Klägerin beabsichtigte Maßnahmenpaket von den Beklagten nach den maßgeblichen gesetzlichen Vorschriften der §§ 555 a Abs. 1, 555 d Abs. 1 BGB nicht zu dulden sei.

Denn es handele sich bei diesen Maßnahmen nicht um Modernisierungsmaßnahmen nach § 555 b BGB, insbesondere nicht nach Nr. 4 oder 5 dieses Paragraphen, die gem. § 555 d BGB von den Beklagten zu dulden wären. Denn, so das höchste Deutsche Zivilgericht, eine

Modernisierungsmaßnahme zeichnet sich dadurch aus, dass sie einerseits über die bloße Erhaltung des bisherigen Zustandes (vgl. § 555 a BGB) hinausgeht, andererseits aber die Mietsache nicht so verändert, dass etwas Neues entsteht. Dagegen seien die von der Klägerin angekündigten Modernisierungsmaßnahmen im entschiedenen Fall so weitreichend, dass deren Durchführung den Charakter der Mietsache grundlegend verändern würde. Denn diese Maßnahmen beschränken sich nicht auf eine Verbesserung des vorhandenen Bestandes. Ausweislich der Baubeschreibung sollen sie vielmehr dazu führen, dass das Reihenhäuser der Beklagten unter Veränderung seines Grundrisses und Hinzufügung weiterer Räume und eines anderen Zuschnitts der Wohnräume und des Bades einen anderen Charakter erhält. Zudem soll statt der Veranda eine Terrasse angelegt werden. Derartig weitreichende Maßnahmen könnten nach der Verkehrsanschauung auch nicht annähernd als eine bloße Verbesserung der Mietsache im Sinne einer nachhaltigen Erhöhung des Wohnwertes der Mietsache angesehen werden oder lediglich eine dauerhafte Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse darstellen.

### FINANZEN

#### RENOVIERUNGSKOSTEN NACH IMMOBILIENERWERB

Bisher galten die Kosten für Renovierungsarbeiten einer zu Wohnzwecken vermieteten Immobilie als Erhaltungsaufwendungen, welche der Vermieter direkt im Jahr der Zahlung der Werbungskosten geltend machen konnte, auch wenn die Renovierungen im zeitlichen Zusammenhang mit dem Immobilienkauf durchgeführt wurden. Dies ändert sich aufgrund eines aktuellen Schreibens des Bundesfinanzministeriums vom 20.10.2017.

Nach diesem Schreiben werden solche Aufwendungen ggf. den anschaffungsnahe Herstellungskosten hinzugerechnet. Das Bundesfinanzministerium hat



Renovierung = Erhaltungsaufwendung?

sich damit der Auffassung des Bundesfinanzhofes in seinen Urteilen vom 14.06.2016, Az.: IX R 25/14, IX R 15/15, IX R 22/1, angeschlossen. Das bedeutet, dass alle baulichen Maßnahmen, welche im Zusammenhang mit der Immobilienanschaffung vorgenommen wurden, zusammengerechnet werden, egal ob es sich um Sanierungsarbeiten oder Renovierungsarbeiten handelt.

Nur Erhaltungsmaßnahmen, welche üblicherweise jährlich anfallen, werden dazu nicht hinzugerechnet. Übersteigen die innerhalb von drei Jahren nach der Anschaffung der Immobilie durchgeführten baulichen Maßnahmen 15 % der Anschaffungskosten ohne Umsatzsteuer gelten diese Aufwendungen als anschaffungsnahe Herstellungskosten mit der Folge, dass diese Kosten über die Nutzungsdauer des Gebäudes abzuschreiben sind. Ausgeschlossen ist damit ein sofortiger Werbungskostenabzug im Zahlungsjahr.

Nur Vermieter, welche ihre Immobilie vor dem Jahr 2017 gekauft haben, können die Anwendung der vorher geltenden Rechtslage beantragen. Für im Jahr 2017 angeschaffte Immobilien gilt dies nicht.

### BERUFUNGSVERFAHREN

#### LG BERLIN LEGT MIETPREIS- BREMSE DEM BUNDESVER- FASSUNGSGERICHT VOR

Am 07.12.2017 hat die 67. Zivilkammer des Landgerichts Berlin die Regelung des § 556 d BGB, also die sogenannte Mietpreisbremse, für verfassungswidrig gehalten und beschlossen, ein Berufungsverfahren dem Bundesverfassungsgericht mit dieser Frage zur Entscheidung vorzulegen. Denn nur das Bundesverfassungsgericht als höchstes deutsches Gericht hat die Kompetenz, eine gesetzliche Bestimmung für verfassungswidrig zu erklären.

Schon im September 2017 hatte die 67. Zivilkammer des LG Berlin verfassungsrechtliche Bedenken geäußert. Seinerzeit unterblieb in dem damaligen Rechtsstreit jedoch eine Vorlage an das Bundesverfassungsgericht, weil es aufgrund damals neuer Umstände nicht mehr auf die verfassungsgemäße Norm für die Entscheidung ankam.

Jetzt geht es um den Ausgang eines anderen Berufungsverfahrens. Zugrunde liegt die Klage von zwei Mietern, welche die höchstzulässige Miete für ihre Wohnung nach den Regelungen über die sogenannte Mietpreisbremse festgestellt haben wollen. Am 04.02.2016 hatten die Parteien einen Mietvertrag über eine 2 1/2-Zimmerwohnung in Berlin-Wedding abgeschlossen. Diese weist eine Wohnfläche von 59,29 m<sup>2</sup> auf und die Parteien hatten einen Mietzins von 474,32 € Kaltmiete monatlich vereinbart. Der Vertragsbeginn war der 01.03.2016.

Mit einem der Vermieterin am 05.06.2016 zugegangenen Schreiben rügten die Mieter, dass die Miethöhe ihrer Meinung nach überhöht sei. Sie hielten eine Miete von nur 419,18 € kalt für zulässig.

Das von den Mietern angerufene Amts-

gericht Wedding gab der Klage teilweise statt. In seinem Urteil stellte das Amtsgericht fest, dass die von den Mietern geschuldete Miete unter Berücksichtigung der Mietpreisbremse ab dem 01.08.2016 nur 435,78 € betrage. Zur Begründung führte das Amtsgericht aus, dass die ortsübliche Vergleichsmiete ausweislich des Berliner Mietspiegels 2015 bei Vertragsbeginn lediglich 6,68 €/m<sup>2</sup>, insgesamt also 396,16 € betragen habe und von der Vermieterin nur um höchstens 10 % hätte überschritten werden dürfen.

Gegen das Urteil des AG Wedding legte die Vermieterin Berufung ein und monierte, dass erstinstanzliche Gericht habe die maßgebliche ortsübliche Vergleichsmiete fehlerhaft ermittelt. Zu Unrecht habe das Amtsgericht kein Sachverständigengutachten eingeholt und sich lediglich auf den Berliner Mietspiegel 2015 gestützt, was unzulässig sei. Zudem, so die Vermieterin, könnten die Vorschriften der Mietpreisbremse sowieso nicht zu Lasten eines Vermieters angewendet werden, weil sie gegen das Grundgesetz verstießen. Die 67. Zivilkammer des LG Berlin teilte die Bedenken der Vermieterin, anders als etwa die 65. Zivilkammer des LG Berlin, und hielt die Vorschrift des

§ 556 d BGB für verfassungswidrig.

In seiner Begründung führte die 67. Kammer aus, dass ihrer Meinung nach eine ungleiche Behandlung von Vermietern vorliegt. Denn Artikel 3 Abs. 1 Grundgesetz gebietet dem Gesetzgeber, wesentlich Gleiches gleich zu behandeln. Wenn der Gesetzgeber Differenzierungen vornehme, so müssten diese durch Gründe gerechtfertigt sein, die dem Ziel der Differenzierung und dem Ausmaß der Ungleichbehandlung angemessen seien. Der Gesetzgeber habe dies bei der Neuregelung des § 556 d BGB nicht beachtet und in verfassungswidriger Weise in das Recht der Mietvertragsparteien, im Rahmen ihrer Vertragsfreiheiten den Mietpreis zu regeln, eingegriffen. § 556 d BGB in Verbindung mit der von dem Land Berlin erlassenen Rechtsverordnung begrenze die zulässige neue Vermietung auf 110 % der ortsüblichen Vergleichsmiete. Jedoch weise der Wohnungsmietmarkt bundesweit preislich seit langem starke Unterschiede auf. Die Differenz in der ortsüblichen Vergleichsmiete betrage bspw. zwischen der Stadt München und dem Westteil der Stadt Berlin etwa 4,30 € pro Quadratmeter in dem Jahr 2013 und 4,70 € pro Quadratmeter im Jahr 2016.

## Verbraucherpreisindex Deutschland

auf Basis des Jahres 2010

QUELLE Statistisches Bundesamt

Monat	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
Januar	108,1	106,1	105,5	105,9	104,5	102,8	100,7	99,0	98,3	97,4	94,7	93,1
Februar	108,8	106,5	106,5	106,4	105,1	103,5	101,3	99,4	98,9	97,8	95,1	93,5
März	109,0	107,3	107,0	106,7	105,6	104,1	101,9	99,9	98,7	98,3	95,3	93,5
April	109,0	106,9	107,0	106,5	105,1	103,9	101,9	100,0	98,8	98,1	95,8	93,8
Mai	108,8	107,2	107,1	106,4	105,5	103,9	101,9	99,9	98,7	98,7	95,8	93,8
Juni	109,0	107,3	107,0	106,7	105,6	103,7	102,0	99,9	99,0	98,9	95,8	94,0
Juli	109,4	107,6	107,2	107,0	106,1	104,1	102,2	100,1	99,0	99,5	96,3	94,4
August	109,5	107,6	107,2	107,0	106,1	104,5	102,3	100,2	99,2	99,2	96,2	94,2
September	109,6	107,7	107,0	107,0	106,1	104,6	102,5	100,1	98,9	99,1	96,4	93,9
Oktober	109,6	107,9	107,0	106,7	105,9	104,6	102,5	100,2	98,9	98,9	96,6	94,0
November	109,9	108,0	107,1	106,7	106,1	104,7	102,7	100,3	98,8	98,4	97,1	94,0
Dezember		108,8	107,0	106,7	106,5	105,0	102,9	100,9	99,6	98,8	97,7	94,7

Diese Mieten betragen in München im Jahr 2016 11,16 € gegenüber 6,46 € in Berlin. Der Unterschied betrage also über 70 %.

Der Gesetzgeber habe also damit eine Bezugsgröße gewählt, welche Vermieter in unterschiedlichen Städten wesentlich ungleich treffe. Dies sei weder nach dem Gesetzeszweck noch mit den mit der gesetzlichen Regelung verbundenen Vorteilen noch sonstigen Sachgründen gerechtfertigt. Im Rahmen des Gesetzgebungsverfahrens seien insbesondere die für eine mögliche sachliche Rechtfertigung relevanten einkommensbezogenen Sozialdaten von Mietern nicht erhoben worden. Anhaltspunkte dafür, dass die einkommensschwächeren Haushalte und Durchschnittsverdiener, die vom Gesetz geschützt werden sollten, in höherpreisigen Mietmärkten wie München erheblich bessergestellt seien als die gleichen Zielgruppen in Berlin, bestünden nicht.

Eine weitere verfassungswidrige Ungleichbehandlung liege daran, dass diejenigen Vermieter, die bereits in der Vergangenheit eine mehr als 10% der ortsüblichen Vergleichsmiete übersteigende Miete mit ihren Mietern vereinbart hatten, ungerechtfertigt begünstigt würden. Denn diese Vermieter dürften bei einer Neuvermietung die alte Miete weiterhin verlangen. Jedoch könne ein Bestandsschutz für diese alte Miete bei einer Neuvermietung nicht angenommen werden. Diese Ungleichbehandlung sei mit einer gerechtigkeitsorientierten Betrachtungsweise schlichtweg unvereinbar, weil diejenigen Vermieter, welche in der Vergangenheit eine geringere Miete verlangt hätten, erheblich gegenüber denjenigen Vermieter benachteiligt würden, die bereits in der Vergangenheit die am Markt erzielbare Miete maximal ausgeschöpft und damit wesentlich höher dazu beigetragen hätten, dass Wohnraum für Geringverdiener knapper wurde.

Zudem rügte die Kammer des Landgerichts, dass die Vorschrift der Mietpreisbremse gegen das im Grundgesetz verankerte Bestimmtheitsgebot verstoße. Denn der Bundesgesetzgeber habe die staatliche Preisintervention nicht nur davon abhängig gemacht, dass ein angespannter kommunaler Wohnungsmarkt vorliege. Vielmehr kommt es zusätzlich auf die politische Willensbildung auf Landesebene und die darauf beruhende Entscheidung der jeweiligen Landesregierung an, ob von der Möglichkeit der Mietpreisbremse Gebrauch gemacht

werde. Denn durch die Bundesgesetze würden die jeweiligen Landesregierungen nicht dazu verpflichtet, die Mietpreisbremse in Landesrecht umzusetzen, selbst wenn der Wohnungsmarkt im gesamten Bundesland oder einzelnen Kommunen angespannt sei. Daher seien Vermieter in den Bundesländern Sachsen, Sachsen-Anhalt, Saarland und Mecklenburg-Vorpommern nicht betroffen. Dasselbe würde demnächst voraussichtlich für Vermieter in Schleswig-Holstein und Nordrhein-Westfalen gelten, da sich in diesen Bundesländern die jeweiligen Landesregierungen nach Veränderung der politischen Mehrheitsverhältnisse entsprechend der geschlossenen Koalitionsverträge dazu entschlossen hätten, bereits erlassene Verordnungen wieder aufzuheben obwohl zahlreiche kommunale Wohnungsmärkte angespannt seien. Der Bundesgesetzgeber habe durch dieses uneinheitlich bindende Regelungssystem in verfassungswidriger Weise gleichzeitig gegen das am Gesamtstaat zu messende Gleichheitsgebot und das Bestimmtheitsgebot verstoßen.

#### RATSBESCHLUSS

### BEBAUUNGSPLAN OTTO-BÖGEHOLZ-STRASSE

Der Rat der Stadt Braunschweig hat am 07. November 2017 den Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift „Otto-Bögeholz-Straße“, WT 54 beschlossen und am 24.11.2017 wirksam bekannt gegeben. Betroffen ist das Stadtgebiet zwischen Otto-Bögeholz-Straße und Bahnstrecke.

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

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

#### KÜNDIGUNG

### SCHRIFTFORMHEILUNGSKLAUSELN SIND UNWIRKSAM

Mit seinem Urteil vom 27.09.2017, Az.: XII ZR 114/16, hat der Bundesgerichtshof eine bislang streitige Rechtsfrage zu Schriftformheilungsklauseln in Gewerberaummietverträgen entschieden. Er hat festgestellt, dass die Existenz einer Schriftformheilungsklausel für sich genommen eine Vertragspartei nicht daran hindert, einen Mietvertrag unter Berufung auf einen Schriftformmangel ordentlich zu kündigen, da § 550 BGB nicht abdingbar ist.

Der Entscheidung lag zugrunde, dass ein Immobilienerwerber in einen bestehenden Gewerberaummietvertrag eintrat. Dieser Mietvertrag enthält eine Wertsicherungsklausel, nach der sich die Miete anpasst, wenn sich der Verbraucherpreisindex um „mindestens 10 Punkte“ ändert. Nachdem der Erwerber in das Grundbuch eingetragen wurde, kam es zwischen ihm und dem Mieter zu einem zweiten Nachtrag, in dem unter anderem die Mietzeit bis zum 31.05.2020 verlängert wurde. Zudem war unter Ziffer 7 vereinbart: „Die Parteien verpflichten sich gegenseitig, ..... jederzeit alle Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben, die erforderlich sind, um dem gesetzlichen Schriftformerfordernis gem. § 550 BGB, insbesondere im Zusammenhang mit dem Abschluss dieses Nachtrages sowie weiteren Nachträgen, Genüge zu tun und bis dahin den Mietvertrag nicht unter Berufung auf die Nichteinhaltung der Schriftform vorzeitig zu kündigen“.

Der Vermieter bat in einem Schreiben im Jahr 2011 den Mieter, die Wertsicherungsklausel dahingehend zu ändern, dass bei einer Veränderung des Verbraucherpreisindex um 5 % eine entsprechende Änderung der Miete eintreten solle. Daraufhin vermerkte der Mieter auf dem Schreiben handschriftlich „6 % einverstanden“ und unterschrieb diesen Vermerk und gab das Schreiben an den Vermieter zurück. Aufgrund des gestiegenen Verbraucherpreisindex verlangte der Vermieter eine entsprechende Mieterhöhung, welche der

Vermieter auch entrichtete.

Im Jahr 2014 erklärte der Vermieter die ordentliche Kündigung des Mietvertrages wegen eines Schriftformverstößes. Gegen diese Kündigung wendete sich der Vermieter unter anderem mit dem Hinweis auf die vereinbarte Schriftformheilungsklausel.

Diese Argumentation des Mieters lehnte der Bundesgerichtshof ab. Zur Begründung führte er aus, dass es dem Mietvertrag an der gesetzlichen Schriftform fehlte, da mit der Wertsicherungsklausel im Jahr 2011 eine die Miethöhe betreffende und damit vertragswesentliche Vereinbarung geändert wurde, ohne dass diese Änderung den Anforderungen des § 550 BGB genügte. Auch die im zweiten Nachtrag enthaltene sogenannte Schriftformheilungsklausel, wonach die Vertragsparteien zur Nachholung der Schriftform verpflichtet waren, führe nicht dazu, dass das Verhalten des Vermieters treuwidrig sei.

Im konkreten Fall erklärte der BGH die Kündigung gleichwohl wegen Verstoßes gegen Treu und Glauben gem. § 242 BGB für unwirksam. Denn er hielt es für rechtsmissbräuchlich, wenn sich eine Vertragspartei auf eine mit Schriftformverstoß begründende Kündigung wegen einer Vertragsänderung beruft, die diese Vertragspartei allein begünstigt und von ihr veranlasst wurde.

Hinweis der Geschäftsstelle: Im Gewerberaummietrecht ist es außerordentlich wichtig, das Schriftformerfordernis des

§ 550 BGB einzuhalten. Bei Unsicherheiten über eine Vertragsänderung und das Schriftformerfordernis sollten Mitglieder daher auf jeden Fall die Beratung in der Geschäftsstelle in Anspruch nehmen.

#### HEILUNG DER FRISTLOSEN KÜNDIGUNG

### TEILWEISE MIETZAHLUNG REICHT NICHT AUS

In seinem Urteil vom 27.09.2017, Az.: VIII ZR 193/16, hat der Bundesgerichtshof festgestellt, dass das Recht des Vermieters zur fristlosen Kündigung aufgrund von Mietrückständen nur dann ausgeschlossen wird, wenn der Mieter den Rückstand vor Zugang der Kündigung vollständig ausgleicht.

Im entschiedenen Fall hatte der Vermieter eine fristlose Kündigung des Mietverhältnisses über eine 2-Zimmerwohnung wegen Zahlungsverzuges ausgesprochen. Die zwischen den Parteien vereinbarte monatliche Miete betrug 386,96 € zzgl. einer Nebenkostenvorauszahlung, mithin insgesamt 479,96 €. Der Mieter war der Meinung, dass er ein Recht zur Mietminderung um mindestens 15 % hatte. Für den Februar 2015 zahlte er nur einen Teilbetrag von 407,96 €. Für den Monat März 2015 zahlte er einen Teilbetrag von 402,96 €. Diese Zahlung erfolgte jedoch erst am 16.03.2015. Daraufhin kündigte der Vermieter das Mietverhältnis fristlos mit Schreiben vom 15.03.2015. Dieses Schreiben wurde dem Mieter am

17.03.2015 zugestellt.

Daraufhin erhob der Vermieter Räumungsklage. Den bestehenden Zahlungsrückgang glich der Mieter in der Folgezeit nicht aus.

Das Landgericht Potsdam vertrat die Auffassung, dass bei der Berechnung des Zahlungsrückstandes wegen des schadhafte Teppichs von einem Minderungsrecht des Mieters von 5 % auszugehen sei, so dass die geminderte Miete monatlich 455,96 € betrage. Aufgrund der Teilzahlung sei der Mieter zum Zeitpunkt des Kündigungszuganges am 17.03.2015 nicht mehr für zwei aufeinanderfolgende Termine mit einem nicht unerheblichen Teil in Zahlungsverzug gewesen.

Dem entsprach der BGH nicht und gab dem Vermieter Recht. Er führte aus, dass der Vermieter aufgrund des kündigungsrelevanten Mietrückstandes für die Monate Februar und März 2015 vor dem 16.03.2015 zur fristlosen Kündigung berechtigt war. Die am 16.03.2015 eingegangene Teilzahlung habe keine Auswirkung auf die am 17.03.2015 zugegangene Kündigung. Denn bei einer fristlosen Kündigung des Vermieters werde diese nur unwirksam, wenn der Vermieter vollständig vor Zugang der Kündigung beim Mieter befriedigt wurde. Dies ergebe sich aus dem Willen des Gesetzgebers und dem Sinn und Zweck der Norm. Denn sonst könnte der vertragsuntreue Mieter eine Kündigung des Mietverhältnisses durch mehrfache Teilzahlungen treuwidrig verhindern.



b!sk.de/immobilien

Sie sind auf der Suche nach Ihrer Wunschimmobilie  
oder wollen Ihre Immobilie verkaufen?



Sprechen Sie uns an:  
Telefon 0531 487-3854



Braunschweigische  
Landessparkasse

Ein Unternehmen der NORD/LB



The image shows two men in a meeting. One man in the foreground is holding a tablet that displays a diagram of a house with various energy efficiency components highlighted in green and red. The diagram includes labels for 'Energieeffizienz', 'Energieverbrauch', and 'Energieerzeugung'. The man in the background is looking at the tablet. The scene is set in a bright, modern office or meeting room.

# *Dem Zuhause neu einheizen*

*6 Heizmethoden in der Übersicht*

---



**E**ins vorweg: Das optimale Heizsystem gibt es nicht. Dabei geht es nicht um die Frage, welches System das bessere ist, sondern welches am besten zum eigenen Energiebedarf passt.

Laut neuesten Zahlen des Umwelt Bundesamtes benötigen private Haushalte mehr als zwei Drittel ihres Endenergieverbrauchs, um Räume zu heizen. „Sie nutzen hauptsächlich Erdgas und Mineralöl. An dritter Stelle folgt die Gruppe der erneuerbaren Energien, an vierter die Fernwärme“, so die Auswertung.

Heizungsanlagen, die über 20 Jahre alt sind, verbrauchen dabei meist unnötig viel Energie, weil sie nicht dem aktuellen Stand der Technik entsprechen. Regenerative Heizungssysteme sparen nicht nur viel ein, sie schützen auch unsere Ressourcen. Den Geldbeutel und die Umwelt zu schonen, ist daher eine clevere Idee. Was sich lohnt und welche Förderungen die Entscheidung leichter machen ...

## Fossile Heizsysteme

### Fernwärme

**Beschreibung:** Versorgt Gebäude mit thermischer Energie (Warmwasser und Heizwärme). Gewinnung über Rohrleitungen direkt von unterschiedlichen Versorgern (Kohlekraftwerk, Biomassekraftwerk) oder einer entsprechenden Sammelstelle zu den angeschlossenen Wohngebäuden

**Anschaffungskosten:** circa 5.000 EUR

**Kosten pro kWh:** circa 7 bis 9 Cent

**Förderung:** KfW senkt die Fernwärmekosten bei einer Sanierung mit hohen Fördermitteln

**Umweltfreundlichkeit:** ++  
(250 g CO<sub>2</sub>e pro kWh)

**Vorteil:** Für die Technik ist nur wenig Raum nötig

**Nachteil:** durch die langen Transportwege zum Endverbraucher geht ein großer Teil der Wärme verloren

### CO<sub>2</sub>e

CO<sub>2</sub>-Äquivalente sind eine Maßeinheit zur Vereinheitlichung der Klimawirkung der unterschiedlichen Treibhausgase.



Hat auch im Hobbykeller Platz: Kompakter Öl-Brennwertkessel.



Wirtschaftlich und umweltschonend: Holz-/Biomassekessel.

## Gas

**Beschreibung:** Unterscheidet sich von anderen Systemen lediglich im Brennstoff. Wird betrieben mit Erdgas oder Flüssiggas  
**Anschaffungskosten:** 2.000 bis 7.000 EUR  
**Kosten pro kWh:** circa 7 Cent  
**Förderung:** KfW / 15 % der Kosten  
**Umweltfreundlichkeit:** ++  
 (290 g CO<sub>2</sub>e pro kWh)  
**Vorteil:** Geringe Investitionskosten durch ausgereifte Technik  
**Nachteil:** Steigende Gaspreise, abhängig vom Ausland

## Öl

**Beschreibung:** Durch moderne Brennwerttechnik sind Ölheizungen heute deutlich sparsamer und umweltfreundlicher als früher.  
**Anschaffungskosten:** 4.000 bis 8.000 EUR  
**Kosten pro kWh:** circa 8 Cent  
**Förderung:** KfW / 15 % der Kosten  
**Umweltfreundlichkeit:** +  
 (370 g CO<sub>2</sub>e pro kWh)  
**Vorteil:** Sicherer Betrieb durch ausgereifte Technik  
**Nachteil:** Ölpreisentwicklung nicht absehbar

## Regenerative Heizsysteme Holz

**Beschreibung:** Holz im Heizbereich gewinnt als nachwachsender Brennstoff zunehmend an Bedeutung  
**Anschaffungskosten:** 19.000 bis 25.000 EUR  
**Kosten pro kWh:** 3 bis 5 Cent  
**Förderung:** Bundesamt für

### H. FRIEDRICHS



M A L E R M E I S T E R

Holzweise 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

# 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

Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle

**Umweltfreundlichkeit:** ++++

(25 g CO<sub>2</sub>e pro kWh)

**Vorteil:** Automatischer Betrieb durch genormte Pellets möglich

**Nachteil:** Regelmäßiges Asche-Austragen notwendig

## Solarenergie

**Beschreibung:** Die Kollektoren absorbieren die Sonnenstrahlung, wandeln sie in Wärme um. Die Wärme wird über ein Rohrsystem zu einem Solarspeicher gepumpt und erwärmt dort das Wasser

**Anschaffungskosten:** 4.000

bis 10.000 EUR

**Kosten pro kWh:** 0 Cent

**Förderung:** Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle

**Umweltfreundlichkeit:** ++++

(44 g CO<sub>2</sub>e pro kWh)

**Vorteil:** Wärme und Strom ohne

Brennstoffkosten, oft wirtschaftlich durch Förderung und sinkende Preise

**Nachteil:** Kollektoren brauchen Platz auf dem Dach, eine Solarthermieanlage immer auf eine zusätzliche Heizung angewiesen

## Wärmepumpe

**Beschreibung:** Je nach Ausführung wird entweder der Luft, der Erde oder einem Wasservorrat Wärme entzogen

**Anschaffungskosten:** 12.000

bis 25.000 EUR

**Kosten pro kWh:** 5 bis 7 Cent

**Förderung:** Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (500 bis 4500 Euro)

**Umweltfreundlichkeit:** +++

(180 g CO<sub>2</sub>e pro kWh)

**Vorteil:** Fast alle Wärmepumpenvarianten sind völlig wartungsfrei



Mit der kostenlosen Kraft der Sonne: Solarenergie-Kollektor.



Nutzt die Umgebungsluft als Wärmequelle: Wärmepumpe.

### ALWIN GRASHOFF MALEREIBETRIEB

Kastanienallee 38  
38104 Braunschweig  
Telefon 0531 73 1 73



IHR MEISTERBETRIEB MIT ÜBER 100 JAHREN ERFAHRUNG!



FASANENKAMP 11 • 38108 BRAUNSCHWEIG  
TELEFON (0531) 3 58 32

Inh. Günter Hensel  
Dachdeckermeister

- Dachdeckerei
- Balkonsanierung
- Schornsteinarbeiten
- Fassadenverkleidung
- Bauklempnerei
- Dachausbau



Tische? –  
– individuell  
von Ihrem Tischler

Rufen Sie mich einfach an!

## Tischlerei Uwe Teichmann

Werkstatt: 38162 Klein Schöppenstedt, Am Teich 2

Büro: 38102 Braunschweig, Altewiekring 21

Telefon: 0531-33 84 81

Telefax: 0531-34 07 20

info@tischlerei-teichmann.de

www.tischlerei-teichmann.de



TISCHLERMEISTER  
TEICHMANN  
GUTE ARBEIT UND MEHR

# Neues Jahr, altes Spiel

**Gute Vorsätze einhalten:  
So schaffen Sie es garantiert**



Mit Planer und Notizbuch ausgestattet, kann 2018 kommen.

**M**it den obligatorisch gefassten guten Absichten wird motiviert ins neue Jahr gestartet: Weniger Stress, mehr Bewegung und gesünder Essen – so schwer kann das ja wohl nicht sein. Doch die neuen Vorsätze sind wie Schuhe, in denen man nicht gut laufen kann. Sie drücken, schränken ein und nachdem man sich mit ihnen leidlich einige Zeit durch die Gegend geschleppt hat, greift man doch wieder zu den bequemen Turnschuhen. Doch warum werfen wir unsere Pläne häufig so schnell wieder über Bord und wie können wir das ändern?

Wissenschaftler haben herausgefunden, dass das Wort „Diät“ am Neujahrstag 82 Prozent häufiger gegooglet wird, als an jedem gewöhnlichen anderen Tag im Jahr. Zu erklären ist das mit dem „Frischer-Start-Effekt“, der besagt, dass es Menschen zu besonderen Anlässen leichter fällt, neue Ziele zu formulieren, da sie sich die Zeit nehmen, sich zu hinterfragen und Resümee zu ziehen. Das können Geburtstage, Silvester, ein neuer Job, aber auch ein neuer Monat sein. Der besondere Anlass hilft dabei, Misserfolge der Vergangenheit hinter sich zu lassen und optimistischer in die Zukunft zu starten.

## Die (Ohn)macht der Gewohnheit

Vertrauen in sich selbst zu haben und an den eigenen Erfolg zu glauben, ist der erste Schritt in die richtige Richtung. Aber häufig – und dabei kann sich vermutlich jeder an die eigene Nase fassen – mangelt es uns in der Umsetzung an Selbstdisziplin. Sei es das frühere Aufstehen, das regelmäßige Sporttreiben oder andere Vorsätze: Die Macht der Gewohnheit ist stärker und der gute Willen schwächelt schnell angesichts der Schokolade, die vom spätweihnachtlichen Gabentisch zu uns herrüberlächelt. Nach spätestens einem Monat haben wir unsere Absichten sang- und klanglos begraben; nie wieder hat man je etwas von ihnen gehört, nur das von Zeit zu Zeit aufkommende schlechte Gewissen versetzt uns einen kurzen Stich.

## Wer Plan hat, kommt voran

Aber dieses Jahr wird alles anders! Jetzt nur nicht klein begeben und Haltung bewahren, denn manchmal muss das Glück auch ein bisschen gezwungen werden. Die Lösung liegt in der systematischen Kontrolle, Qualitätssicherung in eigener

Sache also. Im ersten Anlauf gilt es zunächst, das Ziel zu definieren. Tipp hierbei: Bleiben Sie auf dem Teppich und erwarten Sie nicht zu viel von sich. Wer sich realistische Ziele setzt, hat mehr Spaß im Leben. Und nicht übermütig werden: Je mehr Ziele Sie verfolgen, desto unwahrscheinlicher wird es, dass Sie auch nur eines davon erreichen.

## Das Warum finden

**Wer nicht weiß warum, wird scheitern.** Ganz einfache Rechnung. Definieren Sie Ihr Warum; weshalb wollen Sie sich mehr bewegen? Weil Sie selbst gesünder leben möchten oder eigentlich nur, weil Ihr Partner Ihnen damit schon seit Jahren in den Ohren liegt? Machen Sie sich die Hintergründe für Ihre Wünsche und Vorhaben bewusst und fragen Sie sich, ob es sich hierbei tatsächlich um Ihre eigenen Vorstellungen handelt. Wenn Sie Dinge nicht ihrer selbst willen, sondern nur anderen zuliebe tun, ist die Wahrscheinlichkeit, damit Erfolg zu haben, nicht sonderlich hoch.

## Visualisieren!

Wer seinen Weg klar vor sich sieht, ist schon unterwegs. Die enorme Wirkung der Vorstellungskraft darf nicht unterschätzt werden, denn sie ist unsere wichtigste Triebfeder. Schreiben Sie Ihr Ziel auf, und zwar händisch, auf ein Blatt Papier. Jetzt stellen Sie sich vor, wie es sich anfühlt, wenn Sie dieses Ziel erreicht haben. Wie fühlt es sich an, einen entspannteren Alltag zu leben und mehr Zeit für Freunde und Familie zu haben? Wie geht es Ihnen, was unternehmen Sie und wie reagiert Ihr Umfeld auf die Veränderung? Stellen Sie sich das bestmögliche Ergebnis bildlich vor – und zwar sooft und so intensiv wie möglich.

## Innerhalb des Wirkungskreises

Egal, was Sie sich vornehmen: Bleiben Sie dabei in Ihrem Wirkungskreis. Sie können nur beeinflussen, was im Rahmen Ihrer Möglichkeiten liegt. Doch das in vollem Umfang. Geben Sie also nicht Anderen, dem Wetter oder einem sonstigen Umstand die Schuld an Ihrer momentanen Lage, sondern übernehmen Sie Verantwortung für Ihr Tun. Wenn Sie sich selbst nicht aufhalten, kann es auch sonst niemand tun.

## Rückschläge akzeptieren und gegenlenken

**Wir alle sind fehlbar, sprach Eva und biss in den Apfel.** Niederlagen gehören auf dem Weg zum Erfolg dazu und müssen einkalkuliert wer-

den. Ausreden dagegen sind keine Misserfolge, sondern lediglich Charakterschwäche. Seien Sie ehrlich mit sich und lügen Sie sich nicht in die eigene Tasche. Wer zu Beginn mögliche Stolpersteine und Gefahren identifiziert, weiß bei Eintreten auch besser damit umzugehen. Dazu gehört ebenso, dem inneren Schweinehund konsequent vorzubeugen.

## Buch führen und in sich selbst investieren

Beginnen Sie, ein Erfolgsbuch zu führen. Hier werden alle positiven Erlebnisse und Fortschritte festgehalten, selbst die aller kleinsten. Im Alltagstrott vergessen wir oft, was wir tagtäglich leisten und am Ende der Woche hat man häufig das Gefühl, im Grunde „nichts geschafft“ zu haben. Die ganz Mutigen schreiben auch die Misserfolge hinein, um zu erkennen, was beim nächsten Mal besser laufen muss.

## Beenden, was man angefangen hat

Erfolgreich werden, ist kein Hexenwerk. Die Umsetzung kann ganz entspannt angegangen werden. Rom wurde auch nicht an einem Tag erbaut und damit sollte man es halten: **Wer jeden Tag minimal investiert, wird auf lange Sicht Erfolge feiern.** Es gilt, kleine Veränderungen konsequent durchzuziehen. Mit der Einstellung „Heute bin ich gut, morgen bin ich besser“ gelingt der Sprung aus der Gewohnheits-Falle. Geben Sie sich genügend Zeit, um sich an neue Strukturen zu gewöhnen, verlieren Sie Ihr Ziel dabei aber nicht aus den Augen – der Fokus ist die wichtigste Erfolgszutat! Und nicht vergessen: Wie fühlt es sich an, wenn Sie am Ziel sind?

## Hitliste der guten Vorsätze für 2018\*

1. 59 Prozent wollen **Stress abbauen**
2. 58 Prozent wünschen sich **mehr Zeit für Freunde und Familie**
3. 53 Prozent wollen sich **mehr bewegen**
4. 48 Prozent wünschen sich **mehr Zeit für sich selbst**
5. 47 Prozent möchten sich **gesünder ernähren**

\*laut aktueller DAK-Studie



## Mehr Sicherheit!

Nach kompetenter Planung sorgen wir für eine fachgerechte Installation.

**RÖSSING:**  
Einfach einschalten!

## RÖSSING

Ihr Elektro-Partner



Elektroinstallation  
Hausleittechnik - KNX  
Sicherheitstechnik

© SCHRÖBER-BS.DE

Telefon 0531 842574  
Neckarstr. 11 38120 Braunschweig  
info@elektro-roessing.de  
www.elektro-roessing.de

## Ihr Antennenspezialist

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



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

info@fernsehwunderlich.de  
www.fernsehwunderlich.de

## ANZEIGEN-SCHLUSS

für die Februar-Ausgabe



## Haus+Grund

29. Januar 2018



# Fit und entspannt durchstarten

## Tipps für einen gesunden Jahresanfang

**W**er sich auf den Augenblick konzentriert, lebt gelassener: Wenn Termine und dringende Aufgaben den Tagesablauf diktieren, geraten die eigenen Bedürfnisse schnell aus dem Blick. Wer allerdings längere Zeit ohne Erholungspausen auf Hochtouren arbeitet, überfordert sich – die Gesundheit leidet, die Nerven liegen blank. Aber wie lässt sich dieser Entwicklung frühzeitig entgegenwirken? Schon wenige kurze, aber bewusste Auszeiten am Tag helfen dabei, den Alltag gelassener anzugehen und auf sich acht zu geben.

### Den Alltag entschleunigen

„Achtsam sein bedeutet, die ganze Aufmerksamkeit auf den gegenwärtigen Moment zu richten, ohne ihn zu bewerten“, so Dörthe Huth, Coach und Heilpraktikerin. Das Gestern und Morgen auch nur für kurze Zeit ausblenden zu können, ist eine Herausforderung. Gerade wenn Multitasking und stete Erreichbarkeit gefordert sind, eilen wir der Gegenwart schon voraus. „Drücken Sie mal die Pause-Taste“,

rät Dörthe Huth. „Wer Achtsamkeit praktiziert, erlebt innere Ruhe und Gelassenheit. Das Nervensystem kann sich erholen, das Bewusstsein wird geschärft und man reagiert weniger emotional.“

### Innehalten und auftanken

Der Vorteil: „Achtsamkeit muss nicht zusätzlich zum anstrengenden Alltag geleistet werden. Sie ist eine Haltung, die das Leben erleichtert und zur Selbstfürsorge

und damit zum Wohlbefinden beiträgt.“ In ihrem Buch „30 Minuten Achtsamkeit“ beschreibt Dörthe Huth an praktischen Beispielen, wie sich Achtsamkeit in den Tagesablauf integrieren lässt – selbst wenn die Zeit knapp ist. „Wenn Sie zum Beispiel spüren, dass Ihre Konzentration nachlässt, können Sie mit einer kleinen Übung in zwei Minuten wieder neue Energie tanken. Öffnen Sie das Fenster, und atmen Sie tief durch. Lassen Sie bewusst einzelne Eindrücke auf sich wirken: Welcher Geruch



*Auch mal die Pause-Taste drücken zu können: Das wünschen sich viele Deutsche.*

kommt von draußen herein? Welche Geräusche dringen jetzt an Ihr Ohr? Spüren Sie den Luftzug auf Ihrer Haut? Welche Farbe bestimmt das Bild beim Blick nach draußen?“

### Saunagänger leben länger

In die Sauna zu gehen, ist längst nicht mehr nur mit allgemeinem Wohlbefinden und Wellness gleichzusetzen. Wer regelmäßig in der Sauna schwitzt, kann auch sein Leben verlängern, zeigen medizinische Studien. Durch das Saunabaden wird das Risiko, an modernen Volkskrankheiten, wie Herzinfarkt und Demenz, zu erkranken, erheblich verringert. Auch wird die Entstehung freier Radikale gehemmt und so der Alterungsprozess der Zellen verlangsamt.

### Wissenschaftlich belegt

Regelmäßige Sauna-Besuche wirken sich positiv auf Herz und Kreislauf aus. Die Belastung des Saunabadens auf den Herzkreislauf wird oft viel zu hoch eingeschätzt. Doch Forscher haben herausgefunden, dass regelmäßiges Saunabaden das Risiko, einen plötzlichen Herztod zu erleiden oder an den Folgen einer koronaren Herzkrankheit zu sterben, signifikant senkt. Durch die trockene Hitze in der Saunakabine wird die Erweiterung der Gefäße gefördert und die Durchblutung des Körpers angeregt. Die Sauerstoffversorgung des Herzens verbessert sich, sodass das Herz insgesamt effektiver arbeitet.

Auch im Kopf hält die Sauna fit. Neben einem gesunden Lebensstil schützt ebenso regelmäßiges Saunabaden wirkungsvoll vor Demenz – dies belegt eine groß angelegte Studie der Universität Ostfinnland. Wer die Sauna also so oft wie möglich nutzt, hat deutlich bessere Chancen, bis ins hohe Alter gesund und leistungsfähig zu bleiben. Um von der Sauna zu profitieren, sind das Aufheizen der Sauna auf 70°C bis 90°C sowie zwei bis drei Gänge à 10-15 Minuten zu empfehlen. Auch die anschließende Abkühlung ist wichtig.

Infrarotbaden wirkt sich auch sehr positiv auf die Gesundheit aus. Schmerzreduzierung und Muskelentspannung sind hier zu nennen. Außerdem steigert die es die Stoffwechselprozesse, die Blutgefäße erweitern sich und die Durchblutung und Entgiftung des Körpers werden erhöht.

Wer unsicher ist, ob häufige Saunagänge gut für ihn sind, sollte sich vor einem Saunabesuch ärztlichen Rat einholen.



*Blauer Eisenhut wird in der Homöopathie häufig bei hochakuten Erkältungssymptomen und Schockzuständen eingesetzt.*

### Homöopathie gegen Erkältungssymptome

Saunieren schützt bekanntlich auch vor Erkältungen, da es das Immunsystem aktiv stärkt. Wenn es einen doch erwischt haben sollte und man die ersten Vorboten eines Infektes spürt, ist schnelles Handeln notwendig um Schlimmeres abzuwenden.

Homöopathie ist eine anerkannte und bewährte Therapieform für Patienten in Deutschland. Das belegt eine neue Forsa-Umfrage. Rund die Hälfte der Befragten hat demnach bereits Erfahrung mit homöopathischen Arzneimitteln. Über 70 Prozent von ihnen sind zufrieden oder sehr zufrieden mit der Wirksamkeit und Verträglichkeit.

Gerade bei Erkältungen, wenn der Hals kratzt, die Nase rinnt, noch Husten sowie Kopf- und Gliederschmerzen dazukommen, ist Homöopathie eine beliebte Therapie. Das Ziel der Homöopathie: Infekte sollen natürlich behandelt und das Immunsystem soll auf sanfte Weise stimuliert und so im Kampf gegen die Erkältungsviren unterstützt werden. Kombinationsmittel setzen dabei nicht nur auf einen einzigen, sondern auf mehrere, aufeinander abgestimmte Wirkstoffe – etwa *Luffa operculata* (Schwammgurke), *Aconit* (Blauer Eisenhut) oder *Ferrum phosphoricum* (Eisenphosphat). Jeder dieser Arzneistoffe wirkt einem bestimmten Erkältungssymptom wie etwa Halsschmerzen, Schnupfen, Kopf- und Gliederschmerzen entgegen.

Homöopathische Kombipräparate sollen möglichst bereits bei den ersten Anzeichen einer Erkältung eingenommen werden. Ziel der Behandlung ist ein milderer Verlauf des grippalen Infekts. Bestenfalls entwickeln sich die lästigen Symptome gar nicht erst.



*Kleine Pille – große Wirkung. Viele Patienten vertrauen auf die Heilkraft der Natur.*

**ZUTATEN****FÜR 6 PERSONEN**

- 1,5 kg Bio-Hähnchenkeule
- 1 Zwiebel
- 2 Karotten
- 2 Stangen Staudensellerie
- 200 Gramm Knollensellerie
- 2 Zweige Thymian
- 2 Lorbeerblätter
- 1 Flasche trockener Rotwein
- 150 Gramm Scharlotten
- 300 Gramm Champignons (braun)
- 100 Gramm Speck (geräuchert und durchwachsen am Stück)
- 2 EL Öl
- 2 EL Mehl
- 2 EL Aceto Balsamico
- 1 EL Kakaopulver
- Salz und Pfeffer

**ZUBEREITUNG**

**1** Keulen abspülen, trocknen und mit Salz und Pfeffer einreiben. Zwiebel abziehen und 1 cm groß würfeln. Möhren und beide Sorten Sellerie putzen oder schälen, abspülen und etwa ½ cm groß würfeln. Thymian abspülen.

**2** Hähnchenkeulen, gewürfeltes Gemüse, Thymian, Lorbeer und Wein in einer Schüssel mischen, zugedeckt über Nacht kalt stellen.

**3** Hähnchen herausnehmen und die Marinade durch ein feines Sieb gießen, Gemüse und Sud beiseitestellen. Die Hähnchenkeulen trocken tupfen und dabei Kräuter oder Gemüsereste entfernen.

**4** Scharlotten abziehen. Champignons putzen und eventuell halbieren. Speck in etwa 1 cm breite Streifen schneiden. Öl in einem Bräter erhitzen, Speckstreifen darin etwa 3 Minuten anbraten, dann herausnehmen.

**5** Den Backofen auf 180 Grad, Umluft 160 Grad, Gas Stufe 3 vorheizen.

**6** Hähnchenkeulen im Speckfett etwa 8 Minuten rundherum goldbraun braten, dann herausnehmen. Champignons ins Bratfett geben, ebenfalls etwa 3 Minuten braten und wieder herausnehmen.

**7** Das aufgefangene Gemüse und die Kräuter aus der Marinade ins Bratfett geben, unter Wenden 3 Minuten braten. Mehl darüberstäuben und gut verrühren. Rotweinmarinade nach und nach dazugießen, dabei kräftig rühren, damit keine Klümpchen entstehen. Hähnchen, Scharlotten, Speck und Pilze in den Bräter geben. Die Hähnchenteile sollten dabei knapp mit Flüssigkeit bedeckt sein, eventuell mit etwas Wasser auffüllen.

**8** Zugedeckt im Ofen etwa 1 Stunde 20 Minuten schmoren lassen. Nach etwa 40 Minuten den Deckel abnehmen.

**9** 100 ml vom Schmorsud aus dem Bräter, Essig und Kakaopulver glatt verrühren. Die Mischung zurück in den Bräter geben, alles gut verrühren, mit Salz und Pfeffer abschmecken und servieren.

**Tipp:** Als Beilage passen Kartoffeln in allen Varianten und Baguette!



# Cremè brûlée

## ZUTATEN

### FÜR CA. 4 PERSONEN

- 1 Vanilleschote
- 5 Eigelb (Größe M)
- 200 g Schlagsahne
- 150 ml Milch
- 60 g Zucker (4 EL)

### ZUM KARAMELLISIEREN

- etwa 20 g Zucker

## ZUBEREITUNG

**1** Vanilleschoten längs halbieren und das Mark herauskratzen. Backofen auf 140°C Ober-/Unterhitze (120°C Heißluft) vorheizen.

**2** Eigelb, Sahne, Milch und Zucker in einer Rührschüssel vermengen und Mischung durch ein Sieb geben. Flüssigkeit mit Vanillemark verrühren und ca. vier Dessert-Schälchen (etwa 125 ml) befüllen.

**3** Schalen in eine Fettpfanne geben, mit kochendem Wasser auffüllen, bis die Schalen zur Hälfte im Wasser stehen. Dann Pfanne auf mittlerer Schiene für 75 Minuten in Backofen geben.

**4** Schalen auf einem Kuchenrost erkalten lassen.

**5** Vor dem Servieren mit Zucker überstreuen und mithilfe eines Flambier-Brenners karamellisieren.

**Tipp:** Wer kein entsprechenden Brenner zur Hand hat, kann auch einen Löffel erhitzen und durch vorsichtiges Streichen über die Oberfläche der Cremè einen ähnlichen Effekt hervorrufen.

## Gas- und Wasserinstallateurmeister



- Sanitär-Heizung-Solar-Badmodernisierung
- Öl- und Gasgeräte-Wartung
- Kundenservice

Heidkamp 4 · 38536 Meinersen  
Telefon (0 53 72) 53 94 · Fax (0 53 72) 95 87 44 · info@deseke.de

# BONSE

Sanitär · Heizung · Klempnerei  
Planung + Ausführung · Reparaturen

www.bonse-bs.de · Telefon 0531 340801

# Vielfältige Veranstaltungen

## Eine Übersicht der kulturellen und sportlichen Höhepunkte im Jahr 2018 in Braunschweig

**D**er Braunschweiger Veranstaltungskalender beeindruckt im Jahr 2018 durch zahlreiche Höhepunkte: Mit dem Schoduvél, informativen Ausstellungen, Oper unter freiem Himmel, modernem Theater, klassischer Musik, hochkarätigen Sportwettkämpfen und packenden Festivals lädt die Löwenstadt zu besonderen Erlebnissen ein. Wir haben für Sie die wichtigsten zusammengestellt.

### Ausstellung mit Diskurs : „Rebuild Palmyra?“

Palmyra liegt inmitten der syrischen Steppe und gilt unter Historikern als Schatz der Antike. Durch den Terror der IS Milizen und willkürliche Zerstörung ist die Ruinenstadt in großer Gefahr. Die Multimedia-Ausstellung des Landesmuseums Braunschweig bietet einen virtuellen Gang durch die Stadt und verdeutlicht die notwendige Diskussion, ob die zerstörten antiken Stätten rekonstruiert und wiederaufgebaut werden sollten. Zu sehen ist die Ausstellung vom 20. Dezember 2017 bis 29. April 2018.



### Klassischer Start: Meisterkonzerte

In der Saison 2017/18 warten die Meisterkonzerte mit einer Reihe herausragender Solisten und Orchester auf: Den Auftakt im noch jungen Jahr 2018 macht der berühmte, erst 22-jährige Jan Lisiecki (Foto) am Klavier am 18. Januar in der Stadthalle. Weitere Konzerte international anerkannter Künstler folgen im Laufe des Jahres.

*Volles Haus im Bürgerpark zum Kult-Picknik bei Klassik im Park.*



## „Luther“ singt im Februar: Pop-Oratorium

Die Deutschlandtournee des Pop-Oratoriums "Luther" endet am 3. Februar in der Volkswagen Halle. Das Abschlusskonzert des deutschlandweiten Chorprojekts bildet gleichzeitig den Auftakt zu den Feierlichkeiten des 450. Jubiläums der Evangelisch-lutherischen Landeskirche in Braunschweig.



## Helau und Alaaf: Braunschweiger Karnevalssumzug im Februar

„Brunswiek Helau!“ heißt es am 11. Februar beim größten Karnevalssumzug in Norddeutschland. Der „Schoduvel“ schlängelt sich mit über sechseinhalb Kilometern Länge, rund 140 Wagen und mehr als 5.000 Aktiven durch die Innenstadt. Unter dem Motto „Gleich und fröhlich, mit viel Jubel, feiert Brunswiek den Schoduvel“ fliegen Kamelle und Bolchen unter die feiernden Narren am Wegesrand.



## Internationaler Reitsport: Löwen Classics im März

Hochkarätiger Reitsport ist seit 15 Jahren in Braunschweig zu finden: Vom 2. bis 4. März treffen sich Weltklasse- sowie Nachwuchs-Sportlerinnen und -Sportler beim Reitturnier Löwen Classics. Abwechslungsreiche Showauftritte und Rahmenveranstaltungen ergänzen das Turnier in der Volkswagen Halle.



## Die Mischung macht's einzigartig: Pop Meets Classic im April

Am 28. April verbinden sich bei Pop Meets Classic Stilelemente der Popmusik mit klassischen Klängen. Bereits zum elften Mal stehen internationale und regionale Künstlerinnen und Künstler gemeinsam mit dem Staatsorchester Braunschweig und der Pop Meets Classic-Band auf der Bühne in der Volkswagen Halle.



## Stilsichere Ausstellung: Mode im Herzog Anton Ulrich-Museum ab April

Der Augsburger Buchhalter Matthäus Schwarz, der im Dienste der Fugger stand, hat vor 500 Jahren in seinem „Kleidungsbüchlein“ über 40 Jahre hinweg lückenlos dokumentiert, welche Kleidung er sich zu welchen Anlässen anfertigen ließ. Das Ergebnis: eine einzigartige Quelle für die Männermode der Renaissance, die vom 19. April bis 22. Juli in einer Sonderausstellung thematisiert wird.

## Picknick und Musik unter freiem Himmel: Klassik im Park im Juni

Das Staatsorchester Braunschweig spielt am 3. Juni unter freiem Himmel bei Klassik im Park (großes Foto links). Bereits zum neunten Mal treffen sich tausende Besucherinnen und Besucher im Bürgerpark zum großen Picknick mit klassischem Konzerterlebnis.

## Hunderte Blechinstrumente: Landesposaunentag im Juni

Beim 34. Landesposaunentag des Posaunenwerkes Braunschweig vom 8. bis 10. Juni lautet das Motto „hier und jetzt“. Höhepunkt ist am 9. Juni das Konzert mit 400 bis 450 Blechbläserinnen und Blechbläsern auf dem Burgplatz im Schatten der großen Domtürme.



## Theatervielfalt: Festival Theaterformen im Juni

Großes Spektakel und intimes Kammerspiel, Dramenklassiker und Dokumentartheater, Monodramen und Multimedia-Installationen – das Festival Theaterformen bringt vom 7. bis 17. Juni internationales zeitgenössisches Theater und moderne Ausdrucksformen auf die Bühnen der Stadt.



## Ein glattes Ass: ATP Tennis-Turnier im Juli

Im Jahr 2018 feiert das ausgezeichnete Tennisturnier vom 5. bis 14. Juli seine 25. Auflage. Auf den Asheplätzen kämpfen hochkarätige Tennistalente um Punkte für die Weltrangliste. Bekannt ist die Veranstaltung auch für ihr vielseitiges Rahmenprogramm aus Konzerten, Partys und Familientagen.

## „Carmen“ in historischer Kulisse: Burgplatz Open Air im August

Mitten in der Innenstadt verwandelt das Staatstheater Braunschweig den Burgplatz einmal im Jahr in eine Freiluftbühne umgeben vom historischen Ensemble des Doms und der Burg Dankwarderode. Vom 18. August bis 5. September zieht Carmen – die starke Femme fatale aus Georges Bizets Oper – wieder tausende Besucherinnen und Besucher in ihren Bann.



## Straßenfest im historischen Viertel: Magnifest im August

Vom 31. August bis 2. September wird das pittoreske Magniviertel wieder Schauplatz von Braunschweigs größtem Kultur- und Straßenfest. Auftritte regionaler Bands, Gassen voller kulinarischer Leckereien und ein vielfältiges Rahmenprogramm ziehen jedes Jahr zehntausende Besucherinnen und Besucher an.

## Revolution in Braunschweig: Ausstellung im Städtischen Museum ab Oktober

1918 war ein Jahr voller Umbrüche und Revolutionen – auch Braunschweig veränderte sich. Vom 4. Oktober 2018 bis 3. März 2019 zeigt das Städtische Museum in der Ausstellung „Der Rote Faden“, wie sich Braunschweig zwischen Herzogtum und Freistaat veränderte und den Weg in die Demokratie zwischen 1916 und 1923 beschritt. Die Ausstellung wird begleitet von zahlreichen ergänzenden Vorträgen, Workshops und Veranstaltungen.



## Jetzt wird's spannend: Krimifestival im Oktober

Mit Beginn der dunklen Jahreszeit dreht sich zwei Wochen lang alles um die dunklen Seiten des menschlichen Daseins: Beim Braunschweiger Krimifestival vom 20. Oktober bis 1. November lesen bekannte Autorinnen und Autoren Spannendes, Atemberaubendes und manchmal auch Erschreckendes aus ihren neuesten Krimis.



## Film ab und Augen auf: Internationales Film Festival im November

Das älteste Filmfestival Niedersachsens lockt auch nach mehr als 30 Jahren zahlreiche national und international bekannte Filmschaffende in die Löwenstadt. Das Programm vom 5. bis 11. November bringt einen cineastisch anspruchsvollen Mix aus Spielfilmen, Kurzfilmen und Dokumentationen auf die Leinwand.

## Weihnachtslieder auf höchstem Niveau: Wiener Sängerknaben im Dezember

Die Wiener Sängerknaben blicken auf eine über 500-jährige Geschichte zurück. Im Rahmen der regionalen Konzertreihe Soli Deo Gloria tritt einer der vier Konzertchöre am 17. Dezember in der Martinikirche auf.



## Adventlicherzauber: Braunschweiger Weihnachtsmarkt

Mit der traditionellen Eröffnung am 28. November um 18:00 Uhr beginnt wieder die Zeit von Mandelduft, wärmenden Getränken und schönen Stunden auf dem Braunschweiger Weihnachtsmarkt. Bis zum 29. Dezember können die Besucherinnen und Besucher zwischen den Ständen der Kunsthandwerker und Spezialitätenanbieter schlendern und genießen.

# Ihr Leben.

Unsere Zukunftsberatung.



Vorsorge, Versicherung, Finanzplanung –  
so individuell wie Sie.

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



ÖFFENTLICHE



immobiliengoetze

Ihr Hausmakler am Prinzenpark

GEGRÜNDET 1968



Eine gute Entscheidung!

Für Verkauf, Vermietung oder Gutachten.



Immobilien Goetze OHG • Altewiekring 19 • 38102 Braunschweig  
Telefon 05 31 / 79 10 77 • Fax 05 31 / 7 32 96  
E-Mail [info@immobiliengoetze.de](mailto:info@immobiliengoetze.de) • [www.immobilien-goetze.de](http://www.immobilien-goetze.de)

## 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

Jeweils am Donnerstag –  
nur mit Voranmeldung

Telefon 0531 452-12/-13

E-Mail [verein@hug-bs.de](mailto:verein@hug-bs.de)

18. Januar 2018

17:00 bis 20:30 Uhr

01. Februar 2018

16:00 bis 18:30 Uhr

15. Februar 2018

17:00 bis 20:30 Uhr

01. März 2018

16:00 bis 18:30 Uhr

15. März 2018

17:00 bis 20:30 Uhr

29. März 2018

16:00 bis 18:30 Uhr

12. April 2018

17:00 bis 20:30 Uhr

26. April 2018

16:00 bis 18:30 Uhr

17. Mai 2018

17:00 bis 20:30 Uhr

31. Mai 2018

16:00 bis 18:30 Uhr

14. Juni 2018

17:00 bis 20:30 Uhr

28. Juni 2018

16:00 bis 18:30 Uhr

12. Juli 2018

17:00 bis 20:30 Uhr

26. Juli 2018

16:00 bis 18:30 Uhr

09. August 2018

17:00 bis 20:30 Uhr

23. August 2018

16:00 bis 18:30 Uhr

06. September 2018

17:00 bis 20:30 Uhr

20. September 2018

16:00 bis 18:30 Uhr

04. Oktober 2018

17:00 bis 20:30 Uhr

18. Oktober 2018

16:00 bis 18:30 Uhr

01. November 2018

17:00 bis 20:30 Uhr

15. November 2018

16:00 bis 18:30 Uhr

29. November 2018

17:00 bis 20:30 Uhr

13. Dezember 2018

16:00 bis 18:30 Uhr

## GREGOR BAUSCHKE

Bauunternehmung | Althausanierung | 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](http://www.bauschke.de)

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

## Weber

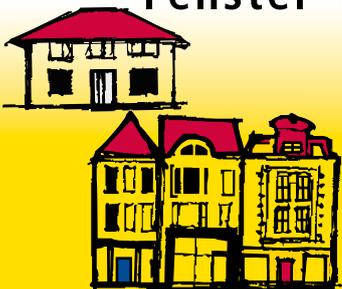
EDELSTAHL · METALLBAU



Weinbergweg 37 · Braunschweig · Tel. 0531 334471 · [weber-edelstahl.de](http://weber-edelstahl.de)

## KLAUSOLIT®

### Fenster + Türen



Tel: 0531-50 33 11

[www.klausolit.de](http://www.klausolit.de)  
Hinter dem Turme 13  
38114 Braunschweig

Markisen Rollläden Terrassenüberdachungen

# Zuhause...

ist kein Ort, sondern ein sicheres Gefühl.

Jeder Mensch hat etwas, das ihn antreibt.

Rufen Sie uns an!

Telefon 0531 7005-3444

[immobilien@vbbrawo.de](mailto:immobilien@vbbrawo.de)

[www.volksbank-brawo.de/immobilien](http://www.volksbank-brawo.de/immobilien)

Wir machen den Weg frei.

Volksbank BraWo  
Immobilien GmbH



# Nachruf

Wir bedauern auf das Tiefste den Verlust unseres Mitgliedes Dieter Roeseling, der am 11.12.2017 nach schwerer Krankheit im Alter von 83 Jahren verstarb.

Dieter Roeseling war mehr als 30 Jahre Mitglied bei Haus + Grund Braunschweig. Wir haben ihn sehr geschätzt, denn er war stets höflich, zuvorkommend und auch bei schwerwiegenden rechtlichen Problemen noch gut gelaunt und humorvoll.

Viele Jahre engagierte er sich im Verein und nahm regelmäßig an den Mitgliederversammlungen und an zahlreichen Seminaren teil. Aufgrund seines angenehmen Wesens war er auch bei den anderen Teilnehmern der Veranstaltungen sehr geschätzt.

Mit Dieter Roeseling verband mich eine tiefe Freundschaft. Er war in Braunschweig geboren und aufgewachsen und interessierte sich Zeit seines Lebens für die hier lebenden Menschen, die Stadtentwicklung und den Immobilienmarkt. Ihm habe ich viele Kenntnisse und Informationen über die Stadt Braunschweig und ihre Bewohner, die Häuser und Straßen sowie die Entwicklung des Geschäftslebens zu verdanken, die für meine Tätigkeit hilfreich waren. Diese Gespräche mit Dieter Roeseling habe ich stets sehr genossen. Denn sie fanden meist in geselliger Runde bei gutem Essen und Trinken statt.

Im Umgang mit seinen Mietern blieb Dieter Roeseling stets korrekt und respektvoll, auch wenn er für manchen Verdruss, den sie ihm bereiteten, deutliche Worte fand.

Ich werde ihn als gut gelaunten, großzügigen Menschen und hilfsbereiten guten Freund und treusagendes Familienoberhaupt in bester Erinnerung behalten.

In stiller Trauer

**ANDREAS MEIST**  
Geschäftsführer



rebellieren auf dem Schiff		Südeuropäer	Speisenzutat	Gletschergeröll		ungekocht	Halbedelstein		Traubenpresse	Speiseis-spezialität (ital.)	Vergrößerungsglas	in die Luft hochgehen/Flugzeug		Gewässer	Abk.: elektron. Berichterstattung	ugs.: Gegenteil von süß	Abk.: Seemeile	glasartiger Überzug	Erdart, Baumaterial
gekühltes, süßes Dessert									bequemes Polstermöbel				6						
Naumburger Domfigur				Rollvorhang (veraltet)								Geburtsheiferin							
Reise Stromabwärts									Fluss durch Berlin						Autor von „Robinson Crusoe“ † 1731		Ausruf des Verstehens		
Rhein-Zufluss in Bad.-Württ.				Kurzw.: Untergrundbahn		Singvogel						Anhänglichkeit		blauer Jeansstoff					
Abk.: Rhode Island			Mittel-europäer, Magyar						Gruppe von Vögeln		kostspielig						bar-geldlos		Stärke
						österr. Neurologe † 1939		Teil der Kopf-front						Laubbaum mit weißer Rinde			Scherz, Spaß		
bäuerl. Allein-nachfolger	Hotelschiff (Kw.)		Stadt an der Saale	spanisches Landhaus-gut							Mienenspiel		Bewohn. einer Stadt a. Rhein						
ugs.: viel trinken								Reise-weg		einbal-samierter Leichnam						süddt.: Küsschen		erwar-teter Sieger (Sport)	
alger. Hafenstadt				Außer-irdischer (engl.)			jute-ähnliche Faser						besonders reizvoll		ugs.: verblüfft, verdutzt				
Kunstmalerwerk		Abon-nentin		Schrift-steller						Verlade-auffahrt			sorg-fältig, genau						
							Tempo-be-schleunigung		Brust-knochen						franzö-sisch: Liebe		Thermo-metergrad-einheit		Fern-sprech-apparat
			Erhebung auf der Haut	gebrä-tene Fleisch-schnitte								Schiffs-steuer-hebel		Renn-platz in England					
Futterpflanze	Schweden in der Landes-sprache		junger Hund							ugs.: groß-artig		Urauf-führung							
Stadt an der Maas (Frankreich)						Nagetier		kurz für: Spiritus						dt. Komponist (Kurt) † 1950		weibl. Kurzname			
Abk.: Volks-republik			Ausblick	Haar-bogen über dem Auge							Gebirge in Europa		Erdge-biet ohne Pflanzen-wuchs						
erdge-schichtliche Periode								Greif-vogel		Dorf-wiese						Monat des Peiner Frei-schießens		kleine Büchse	
													an etwas fest-halten		Kampf-sportart				
Figur aus der „Sesam-straße“	Mittel-meerwinde			Beruf in der Textil-industrie						etwas bedauern		sportl. Jacke mit Bund (frz.)							
Sinn für Schall-wahrnehmungen							eine Salat-sorten		orienta-lisches Genuss-mittel						„Mutter der Armen“ † 1997		Projek-tions-gerät (engl.)		das Haar färben
				Spiel-leitung bei Film und TV		deutsches Mittel-gebirge						Vulkan auf Sizilien		Hoch-land in Zentral-asien					
freundlich	lang-weilig		Show						Braun-schweiger Bach		Rhein-zufluss in der Schweiz					eben-falls, des-gleichen		italie-nisch: gut	
Himmels-richtung						be-stimmter Artikel		Binde-wort						dt. Dichter, lebte 40 J. in Braun-schweig					
Tier-produkt			Abk.: zum Teil		Strom in Europa							in Ge-danken versunken sein							
auf die Grund-zahl 10 bezogen								Glied-maßen							Milieu mit best. Lebens-formen				
Wasser-vogel					land-wirtsch. Tätig-keit							sich in Bewegung setzen							

Lösung:

1	2	3	4	5	6	7	8
---	---	---	---	---	---	---	---

# Leistungsstark und extraleicht: Digital-Paket mit neuem iPad.

ab  
**19,90 €**  
monatlich\*

**Preis inklusive\*:**

- ✓ Apple iPad mit 32 GB, Wi-Fi
- ✓ in Spacegrau, Silber oder Gold
- ✓ Zugriff auf E-Paper, E-Paper-App und alle Artikel auf unseren Nachrichtenportalen
- ✓ Exklusivangebot für Abonnenten der gedruckten Tageszeitung
- ✓ Kunden ohne Abonnement der gedruckten Tageszeitung zahlen 29,90 €/mtl.



**Bestellen Sie jetzt: <https://ipad.bzv-digital.de>**  
Unser Service-Team berät Sie gerne: 0800-0 77 11 88 20 (gebührenfrei)

BRAUNSCHWEIGER  
ZEITUNG

WOLFSBURGER  
NACHRICHTEN

SALZGITTER  
ZEITUNG

WOLFENBÜTTELER  
ZEITUNG

PEINER  
NACHRICHTEN

GIFHORNER  
RUNDSCHAU

HELMSTEDTER  
NACHRICHTEN

# HISTORISCHER STREIFZUG

Stadt- und Straßenansichten, prächtige Ansichtskarten  
und eindrucksvolle Fotochromdrucke von Braunschweig



*für nur*  
**9,80 €**

Das 132-seitige Magazin ist in den Service-Centern des  
BZV Medienhauses und im ausgesuchten Buchhandel erhältlich