# Haus+Grund 4



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

www.hug-bs.de



Wenn es um die Sicherung Ihrer Werte geht...



Schalten Sie uns ein!



BS, Petritorwall 6 **\$** 0531 - 244770 www.wolter.de



immo<sub>38</sub> Wohnen in der Region

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

Jetzt die kostenlose App herunterladen:







# Verehrte Mitglieder,

auch im Jahr 2020 hat unser Zentralverband Haus & Grund Deutschland wieder eine Vermieterbefragung durchgeführt. Fast 2.000 private Vermieter nahmen daran teil und es konnten Daten zu knapp 6.000 Wohneinheiten ausgewertet werden.

Die Auswertung zeigt, dass nahezu die Hälfte der Mietverhältnisse mehr als fünf Jahre und einige davon sogar schon mehr als 50 Jahre bestehen.

Deutlich wurde, dass die tatsächliche Miete bei Mietverhältnissen, die über fünf Jahre bestehen, meist unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt und diese Differenz mit steigender Mietdauer zunimmt.

21,8 Prozent der Vermieter gaben an, dass sie die Miete nur bei einem Mieterwechsel erhöhen und fast 55 Prozent der erfassten Mietverhältnisse verliefen bisher ohne Mieterhöhung.

Das zeigt, dass es den meisten privaten Kleinvermietern nicht um Gewinnmaximierung geht, sondern für sie ein langfristiges, harmonisches Mietverhältnis wichtiger ist. Diese Zurückhaltung der Vermieter könnte aufgrund der derzeitig vollzogenen und geplanten politischen Maßnahmen künftig jedoch aufgegeben werden.

Denn 23,4 Prozent der befragten Vermieter gaben an, aufgrund der aktuellen Debatten um Mietpreisbremse, Mietendeckel und Enteignung regelmäßigere Mieterhöhungen im laufenden Mietverhältnis vorzunehmen. Und 45,6 Prozent sprachen sich für konsequentere Mieterhöhungen bei Neuvermietungen aus.

Aus der Vermieterbefragung folgt, dass in der Politik endlich ein Umdenken stattfinden muss. Sie darf nicht immer die große Gruppe der privaten Kleinvermieter, die guten und günstigen Wohnraum anbieten, mit Investoren, die in einigen Großstätten die Mieten in die Höhe treiben, gleichsetzen. Es ist fatal, diese beiden nicht vergleichbaren Vermietergruppen in einen Topf zu werfen.

Stattdessen sollte die Politik sich der Sorgen der privaten Kleinvermieter annehmen, damit diese nicht vom Markt verdrängt werden!

Ihre

FRANK PIETRUSKA

1. Vorsitzender

ANDREAS MEIST
Geschäftsführer













# **Inhalt**

- 6 FRAGEN + ANTWORTEN/IMPRESSUM
- 9 KURZ + KNAPP

Neue Stempelstelle der Harzer Wandernadel

10 TITELTHEMA

Zuhause im Glück

- 12 Farbe bekennen Olaf Rautenberg im Interview
- 14 Glück to Go Wohlfühlmomente im Alltag
- **16 REGIONALES**

Postkartenansichten von Braunschweig vor über 100 Jahren im Vergleich zu heute: die Jakobstraße

**18** IMMOBILIEN

Neue Wohnwünsche nach Pandemie-Erfahrung

20 RECHT + STEUERN

Aktuelle Urteile und Informationen

- 22 Verbraucherpreisindex
- **26** Urteile für Eigentümer
- 30 WISSEN + SERVICE

Das große Putzen

32 ESSEN + TRINKEN

Malva Pudding und Pilzragout

**34** IN EIGENER SACHE

Wohnungsleerstand in Braunschweig

**36 GELESEN UND GESCHAUT** 





# boRRmann

# Malermeister

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

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

Tel.: 0531-24449-0



# TEXT Haus+Grund FOTO Holger Iserma

# **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**

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

#### **GESCHAFTSFÜHRUNG**

Claas Schmedtje, Christoph Rüth, Andreas Schoo, Michael Wüller

#### REDAKTIONSLEITUNG

Holger Isermann (verantwortlich), Julia-Janine Schwark

#### REDAKTION

Siri Buchholz, Stephanie Joedicke, Andreas Meist

#### LEITER HERSTELLUNG

Marco Schneider

#### LAYOUT

Chris Collet, Katrin Groß, Anastasia Schneider

#### **ANZEIGENLEITUNG**

Constantin Cordts (verantwortlich)

#### ANZEIGENANNAHMI

Telefon 0531 3900-478

#### DRUCK

Strube Druck & Medien OHG Stimmerswiesen 3 34587 Felsberg

#### REDAKTIONSSCHLUSS

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

# Ihre Fragen, unsere Antworten

## NACHZAHLUNG DER BETRIEBSKOSTEN

Mein Mieter bezieht vom
Jobcenter Unterstützung zur
Miete, Heizung und Wassergeld. Nun habe ich die Jahreswasserabrechnung für 2019
erhalten. Der Mieter muss
eine Nachzahlung von 430 Euro zahlen. Ich habe dem Mieter Kopien der
Abrechnung übergeben, die dieser dem
Jobcenter zugeschickt hat. Ich selber
habe die Abrechnung auch an das Jobcenter weitergeleitet. Beim Jobcenter
bekommt man aus Datenschutzgründen
leider keine Auskunft. Wie kann weiter
vorgegangen werden?

ERICH K., BRAUNSCHWEIG

ANDREAS MEIST RÄT: Ihr Ansprechpartner für die Nachzahlung der Betriebskostenabrechnung 2019 ist und bleibt der Mieter. Dieser muss sich mit dem Jobcenter auseinandersetzen.

In der Tat erteilt das Jobcenter Vermietern nahezu überhaupt keine Auskunft mehr. War dies früher noch gelegentlich der Fall, so ist seit Inkrafttreten des neuen Datenschutzrechts das Erlangen einer Auskunft des Jobcenters nahezu unmöglich geworden. Das hat den Nachteil, dass Sie nicht erfahren, ob das Jobcenter eine Nachzahlung auf die Betriebskosten möglicherweise deshalb verweigert, weil Umstände beim Mieter vorliegen, die Ihnen nicht bekannt sind. Beispielsweise völlig überhöhte Heizkosten, die nach den Richtlinien nicht zu erstatten sind oder mangelhaft eingereichte Unterlagen. Ihnen wird daher nichts anderes übrig bleiben, als den Mieter zunächst ordnungsgemäß in Verzug zu setzen, falls dies nicht bereits mit einer Zahlungsfrist bei Übersendung der Abrechnung geschehen ist. Das heißt, dass Sie den Mieter schriftlich auffordern, die 430 Euro innerhalb einer Frist von zwei Wochen (festes Datum wählen) zu zahlen und damit zu drohen, dass Sie nach Fristablauf Klage erheben.

Das Problem könnte nach Ihren Schilderungen natürlich sein, dass bei dem Mieter "nichts zu holen ist", wenn Sie tatsächlich Klage einreichen.
Gern können auch wir das Verzugsschreiben für Sie fertigen. Häufig zeigen Schreiben mit dem Absender von Haus + Grund eine größere Wirkung als Schreiben, welche der Vermieter selbst verfasst. Wenn Sie dies möchten, bitten wir um Übersendung der Betriebskostenabrechnung und Ihres Anschreibens zur Betriebskostenabrechnung 2019.

# MIETKÜRZUNGEN EINES FITNESSSTUDIOS

Unser bester Mieter, ein Fitnessstudio hat in der Vergangenheit die Miete pünktlich gezahlt. Im ersten Lockdown kam dann nur noch 50 Prozent der Miete, mit einer Tilgungsvereinbarung. Im zweiten Lockdown haben wir uns für den November und Dezember auf das gleiche Prozedere geeinigt.

Nun wollen meine Mieter aber ab Januar 2021 überhaupt keine Miete mehr bezahlen. Ich bräuchte daher Ihre Beratung über die rechtliche Situation.

ROLAND B., GIFHORN

ANDREAS MEIST RÄT: Nach der derzeitigen Rechtslage besteht ein Minderungsrecht des Gewerberaummieters in der Regel nach der überwiegenden Rechtsprechung nicht. Eine höchstrichterliche Entscheidung des Bundesgerichtshofes liegt allerdings noch nicht vor. Soweit mir Entscheidun-



gen bekannt sind, hat die überwiegende Zahl der Amts- und Landgerichte bisher zugunsten des Gewerberaumvermieters entschieden.

Sowohl ein Anspruch auf Mietminderung wegen eines Mangels, als auch der Anspruch des Mieters auf Anpassung der Miete gem. § 313 BGB wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage wurden abgelehnt. Ob diese Rechtslage so weiter existieren wird, ist ungewiss. Den Medien ist zu entnehmen, dass seitens der Bundesregierung Überlegungen angestellt werden, den genannten § 313 BGB (Wegfall der Geschäftsgrundlage) zugunsten der Gewerberaummieter zu ändern. Ob und wie weit dies umgesetzt wird, vermag ich leider nicht zu beurteilen.

Insofern hat meine Antwort leider nur einen vorläufigen Charakter.

In Ihrem Schreiben vom 17.12.2020 an den Mieter weisen Sie darauf hin, dass der Mieter mit Schreiben vom 22.11.2020 einer Zahlungsvereinbarung auch für den Monat Januar 2021 zugestimmt hat. Dann hätten Sie meines Erachtens einen daraus resultierenden Zahlungsanspruch in Höhe von 50 Prozent der vereinbarten Miete für den Monat Januar 2021.

Für die Zeit danach richtet sich Ihr Zahlungsanspruch danach, ob der § 313 BGB geändert wird oder nicht bzw. danach, ob bis dahin eine höchstrichterliche Entscheidung vorliegt.

# INSTANDSETZUNG AUSSENJA-LOUSIE ALS KLEINREPARATUR?

Zum Ende eines Mietverhältnisses ist eine Frage aufgekommen. Gehört eine defekte Außenjalousie zu den selbstzuzahlenden Reparaturen? Sylvia H., Braunschweig

Andreas Meist rät: Die Reparatur einer defekten Außenjalousie kann zu den sogenannten Kleinreparaturen gehören. Dies setzt zum einen voraus, dass die Instandsetzungskosten den im Mietvertrag genannten Betrag nicht überschreiten. Je nach dem wie alt der Mietvertrag ist, ist eine unterschiedliche Höhe der Kleinreparaturklausel aufgenommen. Gegenwärtig sind es 100 Euro zzgl. Umsatzsteuer pro Reparatur maximal. Ist die Reparatur teurer muss sich der Mieter nicht daran beteiligen. Es ist also nicht so, dass der Mieter bei einer Reparatur, die 150 Euro kostet, mit 100



# **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

Euro anteilig zu beteiligen wäre. Wird der im Mietvertrag genannte Betrag auch nur um einen Cent überschritten, muss der Mieter nichts zahlen.

Weitere Voraussetzung ist, dass der Schaden an einem Teil der Außenjalousie aufgetreten ist, zu dem der Mieter Zugriff hat, bspw. ein Band oder eine Kurbel. Hat der Mieter keinen unmittelbaren Zugriff, etwa bei einem Zahnrad im inneren des Jalousiemechanismus, so ist sehr streitig, ob der Mieter dafür zahlen muss oder nicht.

# MIETERMÜLL AUF DEM HOF

Mein Mieter hat auf dem Hof unseres Hauses in Lage zahlreiche Materialien, vorwiegend Müll, gelagert. Bereits im September habe ich ihn aufgefordert, die widerrechtlich gelagerten Materialien zu entfernen. Andernfalls würde ich das Material auf seine Kosten entfernen lassen, da die Parkplätze auf dem Hof wegen der Lagerung zurzeit nur eingeschränkt nutzbar sind. Was darf ich tun? Er hat auf meine Aufforderung nicht geantwortet, aber einen kleinen Abfallcontainer aufstellen lassen. Aber tut nichts.

MANFRED K., BRAUNSCHWEIG

Andreas Meist rät: Das Verhalten des Mieters. Müll auf dem Hof zu lagern, verstößt gegen die §§ 15 und 17 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG). Denn nach § 15 Abs. 1 KrWG ist der Erzeuger oder Besitzer von Abfällen, die nicht verwertet werden, verpflichtet, diese zu beseitigen.

Dabei dürfen Abfälle zum Zweck der Beseitigung nur in den dafür zugelassenen Anlagen oder Einrichtungen gelagert oder abgelagert werden (§ 28 KrWG).

Gegen diese Regelungen verstößt die

illegale Mülllagerung des Mieters auf dem Hof des Grundstücks. Wer gegen diese Verpflichtungen verstößt, handelt gem. § 69 KrWG ordnungswidrig und kann mit einer Geldbuße belegt werden. Wird Müll nicht in den dafür vorgesehenen Containern entsorgt und stattdessen auf einem Grundstück gelagert, so kann dies eine Gefahr für die Allgemeinheit darstellen. Daher sind Abfälle ordnungsgemäß und vor allem zeitnah zu entsorgen. Für die Durchsetzung dieser ordnungsgemäßen Entsorgung der Abfälle bei sogenannten wilden Abfallablagerungen auf Privatgrundstücken, sind die Umwelt- und Naturschutzämter oder das Ordnungsamt zuständig. Sie können also bei diesen Ämtern anrufen und sie auf die ordnungswidrige Mülllagerung durch den Mieter hinweisen und zum Tätigwerden auffordern. Die Ämter sind bei derartigen Sachverhalten recht sensibel und werden sicherlich rasch gegen den Mieter mit einer Entfernungsaufforderung vorgehen. Sollte der Mieter nicht tätig werden, muss ich allerdings auf eines hinweisen. Wenn die illegale Mülllagerung eine Ordnungswidrigkeit darstellt, kommt als Störer

Würde das zuständige Amt also erfolglos in seinem Vorgehen gegen den Mieter bleiben, müssen Sie auch damit rechnen, dass Sie zur Entfernung aufgefordert werden. In einem solchen Fall könnten Sie aber die Entfernung veranlassen, ohne dass Sie rechtswidrig gegen den Mieter handeln und ihm anschließend die entstandenen Kosten in Rechnung stellen. Alternativ könnten wir den Mieter anschreiben und zur Entfernung des Mülls auffordern, wenn Sie dies wünschen. Dann würde ich allerdings noch konkretere Hinweise oder Fotos benötigen, um welche Art von Müll es sich handelt, um das Schreiben konkret fassen zu können.

nicht nur der Verhaltensstörer, also der

Zustandsstörer, dies ist der Grundstücks-

Mieter, in Betracht, sondern auch der

eigentümer.



## **HAUSVERKAUF**

Ich verkaufe mein Haus zum 15.12.2020. Die Käufer möchten, dass ich alle Löcher in den Wänden mit Spachtelmasse zu mache. Diese Löcher sind relativ klein (größtenteils wurden Bilder aufgehängt). Bin ich dazu verpflichtet?

Iris B., Braunschweig

ANDREAS MEIST RÄT: Ich gehe davon aus, dass der Kaufvertrag über das Haus bereits geschlossen ist. Üblicherweise findet sich in den Kaufverträgen für Häuser eine Regelung, dass diese in dem Zustand verkauft werden, in dem diese sich bei Besichtigung durch den Käufer befinden. Das heißt, dass Ihr Käufer das Verschließen der Löcher nicht verlangen kann, wenn sich im Kaufvertrag keine andere Regelung findet.

# HAMMERSCHLAGRECHT/ ÜBERBAU ZUR WÄRMEDÄMMUNG

Die heute vielfach üblichen engen Bauweisen bereiten immer wieder Probleme und oft auch Ärger zwischen den unmittelbaren Nachbarn.
Man denke z.B. bei Flachbauten an Schäden am Flachdach. Darf die Nachbarseite so ohne Abstimmung mit Handwerkern auf das Nachbardach und unter Umständen hier schadhafte Stellen in der Dachhaut hinterlassen?

Meine Hauptfrage ist jedoch folgende: Eine Außenwand unseres Wohnbereiches ist direkt auf der Grenze zum unmittelbaren Nachbarn gebaut. Diese nicht isolierte Wand strahlt sehr viel Kälte ab und ist auch unangenehm. Wenn wir eine Dämmung vorsehen, dann ragt diese ja um etliche cm in das Gartengrundstück des Nachbarn hinein. Was macht man in einem solchen Fall?

Nebenbei erwähnt sind in dieser Wand von Nachbarseite mehrfach bereits Dübelhaken gebohrt worden zur Aufhängung von Pflanztöpfen, Leuchten usw. Stets zu unseren Urlaubszeiten. Muss dies geduldet werden?

HORST B., BRAUNSCHWEIG



Beim Hausverkauf müssen Löcher nicht zwangsläufig gefüllt werden.

Andreas Meist rät: Ohne Ankündigung darf Ihr Nachbar Ihr Dach nicht betreten, um Arbeiten auf seinem Grundstück durchzuführen. Der Nachbar darf zwar Ihr Grundstück zum Zwecke der Durchführung erforderlicher Baumaßnahmen am eigenen Gebäude betreten, wenn er sonst notwendige Arbeiten an seinem Haus nicht durchführen kann. Dabei handelt er in Ausübung des sogenannten Hammerschlagsrechts. Dieses ist in § 47 Niedersächsisches Nachbarrechtsgesetz geregelt. Der Nachbar muss seinen Betretungswunsch jedoch einen Monat vorher ankündigen.

Nach § 21 a NNachbG muss der Nachbar einen Überbau auf sein Grundstück durch eine nachträglich auf der Grenzwand aufgebrachte Außenwandbekleidung, welche die Grenze um nicht mehr als 0,25 m überschreitet und der Wärmedämmung eines Gebäudes dient, dulden, so weit und so lange der Überbau die zulässige Benutzung des Grundstücks nicht oder nur geringfügig beeinträchtigt, eine zulässige Benutzung des Grundstücks nicht oder nur geringfügig behindert, wenn der Überbau dem öffentlichen Baurecht nicht widerspricht und wenn eine ebenso wirksame Wärmedämmung auf andere Weise mit vertretbarem Aufwand nicht möglich ist.

Wenn diese Voraussetzungen vorliegen, müssen Sie dem Nachbarn die geplanten Arbeiten spätestens einen Monat vor deren Beginn anzeigen. In der Anzeige müssen Art und Umfang der Baumaßnahme deutlich werden. Gegebenenfalls erhält der Nachbar eine Überbaurente gem. § 912 Abs. 2 BGB. Allerdings hat der Bundesgerichtshof in seinem Urteil vom 02.06.2017, Az.: V ZR 196/16, entschieden, dass der

Nachbar die grenzüberschreitende Wärmedämmung einer Grenzwand des Nachbarhauses nicht dulden muss, wenn hierdurch Anforderungen der EnEV erfüllt werden, die beim Bau des Gebäudes schon gegolten haben. In dem vom Bundesgerichtshof entschiedenen Fall lagen die nachbarrechtlichen Bestimmungen des Landes Berlin zugrunde, die den niedersächsischen Regelungen vergleichbar sind. Aufgrund dieser doch bestehenden Rechtsunsicherheit sollten Sie zunächst mit dem Nachbarn sprechen und versuchen eine Einigung herbeizuführen, um den Rechtsweg zu vermeiden. Das Anbohren der in Ihrem Eigentum stehenden Wände und das Anbringen von Gegenständen an diesen brauchen Sie nicht zu dulden.

# GRUNDLOSE FRISTLOSE KÜNDIGUNG DER MIETER

Heute erhielt ich eine schriftliche Kündigung meiner Mieter. Sie wollen sofort ausziehen. Der Grund: Kündigung unter Einhaltung der vertraglich vereinbarten Kündigungsfrist. Beim Einzug wurde dieser Grund nicht erwähnt. Der Einzug der Mieter erfolgte am 15.11.2019. Meiner Meinung nach beträgt die gesetzliche Kündigungszeit drei Monate, so steht es auch im Mietvertrag, demnach müssten die Mieter bis zum 15.03.2020 die Miete übernehmen.

Trude M., Braunschweig

Andreas Meist rät: Einen Grund für ihre fristlose Kündigung haben Ihre Mieter in dem Kündigungsschreiben nicht genannt. Daher müssen die Mieter die dreimonatige Kündigungsfrist einhalten und bis zum Ende der Kündigungsfrist auch die Miete zahlen. Wenn keine andere vertragliche Vereinbarung besteht, endet das Mietverhältnis nicht zum 15.03.2021, sondern zum 28.02.2021. Bezüglich der von den Mietern begehrten Mietkautionsrückzahlung haben Sie nach der überwiegenden Rechtsprechung bis zu sechs Monate nach Beendigung des Mietverhältnisses Zeit zur Auszahlung. Dann müssen Sie den Mietern allerdings bei Auszug sagen, dass Sie noch prüfen, ob Ansprüche bestehen.

#### UNITED KIDS FOUNDATIONS

# **NEUE STEMPELSTELLE DER HARZER WANDER-**NADEL EINGEWEIHT

er United Kids Fondations-Wald ist ein neuer Anlaufpunkt für die Harzer Wandernadel. Der Verein "Gesund älter werden im Harz e.V.", Initiator der Harzer Wandernadel, hat am 27. November eine Sonderstempelstelle neben dem Waldstück am Kellwassertal und nahe dem Torfhaus eingeweiht.

"Es ist eines unserer erklärten Ziele, die Kinder ein Stück weit aus der digitalen Welt zurück in die Natur zu holen. Bereits über 10.000 Kinder sind durch elf Stempelabdrücke in ihren Wanderpass zur Wanderprinzessin oder zum Wanderprinzen gekürt worden. Unseren Mitarbeitern im Servicebüro wird von den stolzen Eltern immer die gleiche Geschichte erzählt: .Früher wollte unser Kind nicht mit zum Wandern, doch seit es den Stempelpass hat, sind wir fast jedes Wochenende im



Klaus Dumeier von der Harzer Wandernadel und Markus Beese, Marketingleiter Volksbank BraWo und Botschafter von United Kids Foundations, stellen die neue Stempelstelle vor.

Harz unterwegs!", erklärt Klaus Dumeier, Vorsitzender des Vereins.

Im United Kids Foundations-Wald sollen brachliegende Waldflächen durch die Niedersächsische Landesforsten wieder bepflanzt werden. Durch zahlreiche Spenden können bereits über 22.500 neue Bäume gepflanzt werden. Der Beginn der Wiederaufforstung ist für das Frühjahr 2021 geplant.



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

**6** 0531-13 000

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

Mehrfamilienhaus nähe Schlossgarten in Vechelde



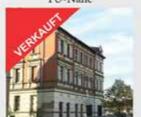
Jahrhundertwendehaus 1 mars 1 in Inselwallnähe



Mehrfamilienhaus in Wolfenbüttel



Jahrhundertwendehaus in TU-Nähe



Mehrfamilienhaus nähe Eintracht-Stadion



Aktiv vermarkten, statt inserieren und warten.

Nutzen Sie unser Netzwerk u. unsere langjährige Erfahrung. Von der Bewertung Ihrer Immobilie über den Verkauf u. darüber hinaus begleiten wir Sie als Ihr Makler Ihres Vertrauens.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf.



www.GuS-Immobilien.de

Für Verkäufer kostenfrei!





# Zuhause Glück

Die Corona-Pandemie hat den Alltag vieler Menschen ganz schön auf den Kopf gestellt. Das eigene Zuhause ist plötzlich zum Arbeitsplatz, Fitnessraum, Kindergarten und Schule umfunktioniert worden. Das Leben spielt sich mehr denn je innerhalb der eigenen vier Wände ab. Und auch wenn es bekanntlich zuhause am schönsten sein soll, fällt einem bei all dem Trubel wohl oder übel langsam die Decke auf den Kopf. Zeit für einen frischen Anstrich, um das Zuhause in neuem Glanz erstrahlen zu lassen und eine einladende Atmosphäre zu schaffen. Wir haben mit Olaf Rautenberg, Geschäftsführer der Farben-Center Fallersleben GmbH, darüber gesprochen, wie Sie frische Farbe in Ihr Zuhause bringen können und Ihnen kleine Tipps und Helfer zusammengetragen, die Sie bei den Glücksgefühlen in den eigenen vier Wänden unterstützen ...



icht nur mit frechen. farbigen Möbelstücken oder schön drapierten Blumensträußen der Fokus liegt jetzt im wahrsten Sinne des Wortes auch auf den eigenen vier Wänden. An klassisch weißen Wänden haben wir uns sattgesehen, wir umhüllen unser Interieur lieber mit wohlig warmer Wandfarbe, spielen mit geometrischen oder floralen Mustern auf Tapeten und holen uns die Natur ins Haus. Das Motto: Wohlfühlen mit Farbe.

Herr Rautenberg, die Interieur-Experten sind sich einig: Es wird farbig. Entfernt sich auch die Wandgestaltung vom schlichten weiß?

Es ist sehr viel weiß gestrichen worden, seit einiger Zeit geht der Trend dazu über, den kalten Weißton durch eine wärmere Farbnuance zu ersetzen. Bei der Renovierung von Neubauten werden meist leicht getönte Wände bevorzugt. Wenn dann noch eine Wand betont wird, an der etwa ein Sofa oder ein Schrank steht, mit einem ausgefallenem Farbton oder einer Kreativtechnik, um das Möbelstück hervorzuheben.

#### Das heißt mehr Mut zur Farbe?

Auf jeden Fall! Es ist sehr schön, dass bei der heutigen Farbenvielfalt, auch in dezenten Tönen, für jeden Geschmack etwas dabei ist.

# Welche Wandfarben sind derzeit im Trend?

Im Moment sind die Erdtöne sehr beliebt. Vor allem braun ist eine starke Farbe zurzeit aber auch warme Grautöne in allen Schattierungen und passend dazu Offwhite-Farben. Schlammtöne sind neutral und passen zu jeder Einrichtung – egal ob Eiche oder andere Hölzer. Auch zu modernen Möbeln in weiß oder schwarz passen sie gut.



## Wie kommt es, dass sich Naturtöne derzeit so großer Beliebtheit erfreuen?

Die Naturtöne haben einen gewissen Wohlfühlfaktor. Ich komme nach Hause und fühle mich wohl, es ist gemütlich hvgge - wie es heute heißt.

### Gibt es No-Go-Wandfarben?

Erst einmal sollte jeder die Farben wählen, die zu ihm passen, ich kann aber sagen, dass kräftige Orange- und Rottöne sehr selten gefragt sind.

## Welche Farben lassen sich zu Schlammtönen am besten kombinieren?

Da eignet sich ein starker Farbton hervorragend. Zum Beispiel Lila, das ist gerade sehr angesagt. Diese zusätzliche Farbe kann sich in Deko-Elementen wie Sofakissen oder Gardinen wiederfinden. Um Farbe in den Raum zu bringen, muss aber nicht zwangsläufig die ganze Wand gestrichen werden ...

#### Wie meinen Sie das?

Ob eine ganze Wand farbig gestaltet wird, ist abhängig von der Raumgröße und davon, wie der Raum gestaltet ist. Der Bodenbelag, die Decke und die Möbel müssen ja auch zur Farbe harmonieren. Statt einer ganzen Wand können auch waagerechte oder diagonale Streifen Farbe an die Wand bringen. Es sieht auch gut aus, Dreiecke im Eckbereich zu platzieren. Das hat eine schöne Wirkung, wenn davor ein kleiner Tisch oder eine Lampe steht.

### Die Wandgestaltung ist also mehr als nur Farbe?

Genau. Da gibt es viele Möglichkeiten. Zum Beispiel ist es auch reizvoll, ein besonderes Bild auf einer neutralen Wand farblich nochmal herauszuheben. Damit das Bild noch mehr zur Geltung kommt. kann man einen dekorativen Rand in

einem kräftigen Ton, der sich im Bild wiederfindet, streichen.

### Welche Farbe haben die Wände bei Ihnen zuhause?

An den meisten Wänden habe ich einen zarten Schlammton, eine Wand wurde in einem matten Anthrazit mit leichtem Glitzereffekt gestrichen, damit die glänzenden Möbel an der Wand gut zur Geltung kommen. Statt Glitzer sieht auch eine Metallic-Spachteltechnik dazu gut aus.

# Nicht nur mehr Farbe sehen wir in den Wohnwelten - auch gemusterte Tapeten feiern derzeit ein Comeback. Warum? Ja, Gott sei Dank (lacht). Der Tapetenindustrie ging es leider nicht so gut, aber

durch Zusammenarbeit der Tapetenfabriken entstanden neue Produkte.

### Welche Muster zieren die heutigen Wände?

Im Moment sind es vor allem florale Prints. Auch Tiermuster sind modern. Nicht nur mit Naturtönen, sondern auch mit Tapetenmotiven wird die Natur ins Haus geholt. Auch Grafik ist angesagt, ob Kreise, Ellipsen, Rechtecke oder Streifen – da gibt es eine Menge Möglichkeiten.

# Welche Vorteile bietet eine Tapete im Gegensatz zu einer klassisch farbig gestrichenen Wand?

Mit einer schönen Tapete kann die Wand lebhafter gestaltet werden, es werden Akzente gesetzt, die sich mit Farbe hervorragend ergänzen, indem man die Tapete mit einem passenden Farbton umrahmt. das ist wirklich etwas Besonderes und nicht

mit einer Farben-Kreativtechnik möglich. Das lebt für sich.

## Laut dem Deutschen Tapeteninstitut strahlt Tapete einen hohen Wohnkomfort aus. Stimmt das?

Auf jeden Fall. Weil dadurch ein Wohlfühl-Feeling aufkommt. Auch Fototapeten sind wieder sehr angesagt. Zum Beispiel mit ihrem Ausblick in die Natur kann eine Fototapete für Entspannung sorgen.

## In welchem Raum eignen sich Tapeten am besten?

Jeder Raum gewinnt durch eine Tapete. Der Einrichtungsstil muss jedoch zur Wandgestaltung passen.

### Das müssen Sie genauer beschreiben ...

Beim Aussuchen einer Tapete sollte auch darauf geachtet werden, wie die Lichtverhältnisse sind. Generell gilt aber: Mit einer schönen Tapete ist es gemütlicher.

#### Wie oft tut ein Tapetenwechsel Not?

Früher hat man in kürzeren Abständen renoviert. Durch die hohe Qualität der Tapeten und Farben ist das heute anders.

# Eine schöne Tapete muss natürlich auch gut sitzen. Wie tapeziert man richtig?

Die Grundvoraussetzung ist eine glatte Wand. Wenn wir tapezieren, spachteln wir die Wandfläche ganzflächig, dann wird sie geschliffen, sodass sie glatt ist. Als nächstes erfolgt ein passender Vorstrich, erst dann wird tapeziert. Tapete kann aber auch ein schönes Deko-Element sein, indem man sie gerahmt wie ein Bild an die Wand hängt oder davor stellt.



# Die kleinen Wohlfühlmomente im Alltag to Go

Um Ihr Zuhause in eine Wohlfühloase zu verwandeln und Glücksmomente in Ihren Alltag zu integrieren, müssen Sie nicht unbedingt große Investitionen tätigen oder etwas Großartiges unternehmen. Oftmals helfen auch schon kleine Tipps und Tricks, um einem positiven Lebensgefühl auf die Sprünge zu helfen.

# Glück auf dem Teller

"Du bist, was du isst", dieses berühmte Zitat des deutschen Philosophen Ludwig Feuerbach kommt nicht von ungefähr. So trägt die richtige Ernährung auch maßgeblich dazu bei, dass Sie sich wohlfühlen. Deshalb sollten Sie auch in den kalten Monaten auf eine ausgewogene und vitaminreiche Ernährung achten und sich und Ihrem Körper etwas Gutes tun.



# In Erinnerungen schwelgen

Auch wenn das Betrachten alter Fotos oftmals melancholisch wirkt, haben Wissenschaftler der University of Portsmouth herausgefunden, dass Fotografien von glücklichen Momenten eine positive Auswirkung auf unser Wohlbefinden haben. Die Bilder wirken tröstend und insbesondere alte Bilder aus der Kindheit können Glücksgefühle hervorrufen. Platzieren Sie deshalb persönliche Bilder von schönen Momenten in Ihren vier Wänden.



In ein Tagebuch zu schreiben, hilft beim glücklich sein. Es hat eine ähnliche Auswirkung auf die Psyche, wie eine Unterhaltung mit Freunden – eine Begebenheit, die viele in der aktuellen Situation vermutlich besonders vermissen. Falls Sie kein Freund von vie-

len Worten sind, kann auch ein Glückstagebuch helfen.

Indem Sie täglich die drei schönsten Momente Ihres Tages niederschreiben, können Sie einen erstaunlichen Effekt auf Ihr Lebensgefühl erzielen.







# Heimische Wohlfühloase

Auch wenn der Besuch im Spa wohl noch eine Weile ausfällt, haben wir uns nach den vergangenen Monaten alle ein bisschen Entspannung verdient. Verwandeln Sie doch einfach Ihr eigenes Badezimmer in eine Wohlfühloase. Dabei ist alles erlaubt, was Ihnen guttut. Den Anfang können Sie zum Beispiel mit Grünpflanzen schaffen. Sie punkten nicht nur mit ihrem Aussehen, sondern sorgen auch für ein angenehmes Raumklima. Für noch mehr entspannte Atmosphäre können Sie beispielsweise mit weichen und

frischgewaschenen Handtüchern, Düften und ätherischen Ölen und Kerzen auf dem Badewannenrand sorgen. Störfaktoren wie tickende Uhren sollten Sie lieber aus dem Badezimmer verbannen. Stattdessen können Sie Ihre Lieblingsmusik laufen lassen, während Sie in der Badewanne liegen.

Tipp: Pflanzen und frische Blumen werten nicht nur Ihr Badezimmer auf, sondern überall für eine Wohlfühlatmosphäre. Die an der State University of New Jersey durchgeführte Studie "AboutFlowers" besagt sogar, dass frische Blumen den Stressabbau fördern.

# Pflanzen für lichtdurchflutete und warme Bäder

- Schwertfarn
- · Monsterra Deliciosa
- Korbmarante

- Flamingoblume
- Tillandsien

# Pflanzen für schattige Bäder

- Geweihfarn
- Glücksfeder
- Herzblatt

- Einblatt
- Schusterpalme





# Sendepause

Gerade in Zeiten von Corona bestimmen Video-Konferenzen, Webinare und der Kontakt über die Sozialen Medien wohl den Alltag vieler. Die Grenzen zwischen Arbeitszeit und Feierabend verschieben sich gerade in Zeiten von Homeoffice zusehens. Zu verlockend ist es, abends nochmal die Mails zu checken oder im Bett einen Blick auf die Social Media Seiten zu werfen. Doch auch wenn es anfangs schwerfällt: Planen Sie feste Zeiten für Digital Detox ein. Das digitale Entgiften hilft dabei den Alltagsstress

durch die ständige Erreichbarkeit hinter sich zu lassen. Denn diese Zeit gehört Ihnen. Also, tauschen Sie Handy und Laptop doch lieber häufiger durch ein gutes Buch oder einen Spaziergang an der frischen Luft aus.

## So gelingt die digitale Entgiftung

- 1. Handy aus dem Schlafzimmer verbannen.
- 2. Handypausen oder Zeitlimits festlegen.
- 3. Push-Benachrichtigungen ausschalten.

# Veränderung durch Krieg+Zeit

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

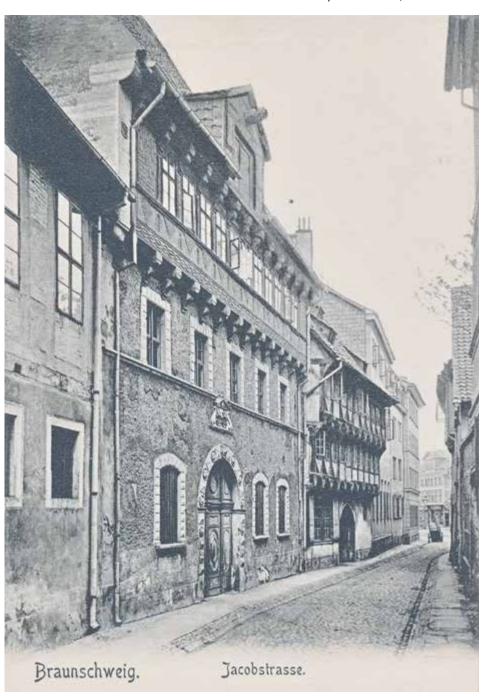
Von Dirk Teckentrup

ie Jakobstraße verläuft im südlichen Innenstadtbereich Braunschweigs vom Ziegenmarkt zur Brabandtstraße. Vor dem 2. Weltkrieg ging sie von dort weiter bis zum Eiermarkt. Nach 1945 und der Vernichtung fast sämtlicher Bausubstanz, baute die Deutsche Bank, die schon vorher an diesem Standort war, ihr mächtiges Gebäude über die Straße. Auf der Ecke zum Eiermarkt befand sich die Jakobskirche, die der Stra-

ße ihren Namen gab. Jakob war einer der zwölf Apostel von Jesus. Der Ursprung dieser Kirche soll nach dem Chronisten Hermann Bote (1450-1520) bis ins neunte Jahrhundert zurückgehen. Das ist nicht bewiesen, auch Ausgrabungen konnten es nicht bestätigen, da die Reste des Fundamentes eher dem zwölften Jahrhundert zuzurechnen sind. Die erste urkundliche Erwähnung der Jakobskirche stammt von 1301. Hier fanden bis zur Reformation katholische Gottesdienste statt, ab 1710 evangelische, aber nur für kurze Zeit, da die Übergabe der Kirche an die Katholiken durch Herzog Anton Ulrich verhindert werden sollte. Sie bekamen dann die neu gebaute Nicolaikirche. Danach wurde sie stillgelegt und 1795 riss man den Turm und die Gewölbe ab und nutzte das verbliebene Gebäude als Lagerraum für Tuche (Kleines Gewandhaus). Mitte des 19. Jahrhunderts wurde die ehemalige Kirche als Getreide- und Produktenbörse (Produkte-Waren wie Rohstoffe von gleicher Güte und Beschaffenheit) genutzt. Nach 1944 standen nur noch die Grundmauern. Ende der 1970er Jahre war der Wiederaufbau als Gemeindehaus für die Martinigemeinde vollendet. Im Kellergewölbe gibt es eine archäologische Dauerausstellung zum Bauwerk.

Die herzogliche "Feur-und Brand-Ordnung" des Jahres 1677 führte auf, dass in der Jakobstraße eine gedoppelte und vier einfache Leitern vorhanden waren, um im Brandfall die Menschen zu retten. Daneben sicher eine Einladung zum norddeutschen Fensterln für die Liebe oder auch für Langfinger.

In der Jakobstraße 1a befindet sich noch heute ein großes von Krieg verschontes Fachwerkhaus in ehemals zweiter Reihe, welches im Volksmund den Namen "Russische Botschaft" bekommen hat. 1561 vom Bürgermeister der Altstadt, Jobst Kale, erbaut, diente es als Wohn- und Speichergebäude. Anfang des 18. Jahrhunderts entstand in ihm ein über zwei Etagen reichender großer Saal mit festlicher Ausschmückung. Dieser Saal soll



1906 – Jakobstraße Blickrichtung Kohlmarkt.





2020 – viel Bausubstanz ist verloren gegangen, links die bald schließende Karstadtfiliale.

dem Gesandten des russischen Zaren Peter dem Großen als Repräsentanz gedient haben, als er 1712 in Braunschweig weilte, um einen Ehevertrag zwischen Charlotte Christine von Braunschweig Wolfenbüttel und dem Sohn des Zaren, Alexej Petrowitsch, auszuhandeln. Es wurde eine erfolgreiche Verhandlung, die

anschließende Hochzeit fand in Torgau (Nordsachsen) am 14.10.1712 statt. 1970 erwarb das Studentenwerk Braunschweig das Haus. Das Vorderhaus an der Jakobstraße wurde abgerissen und im dahinter liegenden Fachwerkhaus ein Wohnheim für Studentenehepaare eingerichtet. Der große Saal wurde restauriert und konnte in der Folge für Feste und Veranstaltungen angemietet werden. 2011 verkaufte das Studentenwerk das Gebäude. Heute befinden sich neben dem Saal Wohnungen im Objekt.

Das Braunschweiger Adressbuch von 1694 weist in der Jakobstraße einen Bewohner Namens Dr. Christoph Frandorff (1655-1725) nach. Dieser war seit 1686 Kanonikus (Stifts- oder Chorherr) des Stifts St. Cyriacus (wurde 1545 abgerissen, das Stiftskonvent tagte danach in der Johanniskapelle in der Altstadt) und Vikar am Stift St. Blasius (Braunschweiger Dom). Er korrespondierte mit Gottfried Wilhelm Leibniz (Philosoph und Universalgelehrter, der mit dem Keks aus Hannover, Werbeslogan 1898: Was ißt die Menschheit unterwegs? Na selbstverständlich Leibniz Cakes). Frandorff hatte zuhause ein chemisches Laboratorium und eine wertvolle Spezialbibliothek mit alchemistischer Literatur. Der Alchemistentraum, unedle Stoffe in Gold zu verwandeln, ist so alt wie die Wissenschaften. Das herausragende Beispiel, welches nicht mit dem abgeschlagenen Kopf des Hokuspokus-Meisters endete, ist der Alchemist Johann Friedrich Böttger, der im Auftrag von Sachsenkönig August dem Starken gezwungen wurde, Gold "herzustellen". Dieses klappte aus naheliegenden Gründen nicht, aber er erfand 1709 das europäische weiße Gold: das Meißner Porzellan, welches dem König und seinen Nachfahren nicht nur Reputation sondern besonders auch jede Menge Geld einbrachte.





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

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

# Corona: Neue Wohnwünsche nach Pandemie-Erfahrung

Ob und wie sich die Corona-Pandemie auf die Wohnvorlieben der Bundesbürger auswirkt, zeigt eine Befragung im Auftrag der Landesbausparkassen.

ommt jetzt die neue Landliebe? Kaum war Corona-Lockdown Nummer eins im März beschlossen, begannen die Gedankenspiele darüber, dass die Menschen künftig würden anders wohnen wollen. Inzwischen steckt Deutschland mitten im zweiten Lockdown, die Bundesbürger müssen wieder mit Kontaktbeschränkungen sowie dezimierten Freizeitmöglichkeiten klarkommen und verbringen auch jahreszeitlich bedingt noch mehr Zeit zu Hause. Ob und wie sich die Wohnwünsche bereits über den Sommer verändert haben, zeigt nun eine von LBS Research beauftragte Befragung von 20- bis 45-Jährigen. Berücksichtigt wurden für die folgende Auswertung nur diejenigen, die nicht mehr bei ihren Eltern leben.

# Die Ergebnisse der LBS-Befragung zu den Corona-Folgen

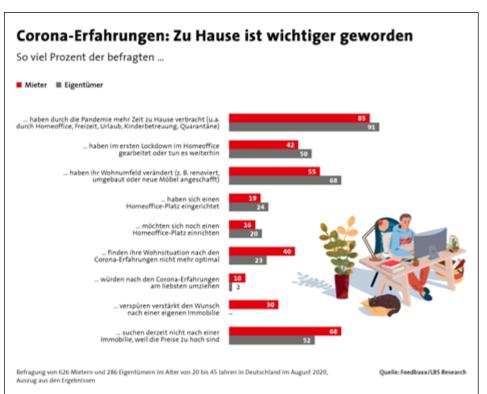
Lange Schlangen vor den Baumärkten: Dass die heimischen vier Wände durch die Maßnahmen zur Pandemiebekämpfung gerade im März und April eine verstärkte Aufmerksamkeit erfuhren, war kaum zu übersehen. Die LBS-Umfrage bestätigt die Beobachtungen. Insgesamt fast 60 Prozent der Befragten gaben an, ihr Zuhause umgestaltet zu haben: Gut ieder Vierte hat sich mit Garten oder Balkon beschäftigt, jeder fünfte einen Heimarbeitsplatz eingerichtet und ebenso viele haben ihre Inneneinrichtung verändert.

Auslöser dieser Aktivitäten war sicherlich der Umstand, dass die Menschen häufiger zu Hause waren: Nur 13 Prozent der 20- bis 45-Jährigen gaben an, dass dies bei ihnen nicht der Fall gewesen sei. Wegen und während Corona im Homeoffice gearbeitet haben 44 Prozent der Befragten, darunter 28 Prozent über einen längeren Zeitraum oder immer noch (Stand August). Vor Corona lag der Anteil der regelmäßig im Homeoffice Arbeitenden an der befragten Altersgruppe nur bei 21 Prozent, insgesamt nutzten 35 Prozent die Möglichkeit zumindest hin und wieder. Sogar knapp 60 Prozent der Umfrageteilnehmer haben im Lockdown und danach mehr Freizeit zu Hause verbracht, fast die Hälfte hat dort Urlaub gemacht anstatt zu verreisen und ein knappes Drittel musste zu Hause ungeplant die Kinder betreuen.

Vor dem Hintergrund, dass drei Viertel der Befragten davon ausgingen, dass die Corona-Pandemie in Deutschland noch für mindestens ein Jahr ein wichtiges Thema sein wird, ist es für die LBS-Experten auch nicht überraschend, dass das Gros weitere Veränderungen im Wohnumfeld anstrebt. So möchten sich 17 Prozent der Befragten einen Homeoffice-Platz einrichten, 16 Prozent denken über ihre Inneneinrichtung nach und jeweils 13 Prozent über Malerarbeiten oder neue Tapeten, den Garten beziehungsweise Balkon – und wünschen sich last but not least eine bessere Internetverbindung. Immerhin 8 Prozent haben vom aktuellen Zuhause die Nase so voll, dass sie am liebsten umziehen würden.

# Noch einmal umziehen? Was dann im Vordergrund steht

Apropos umziehen: Die Befragung bestä-



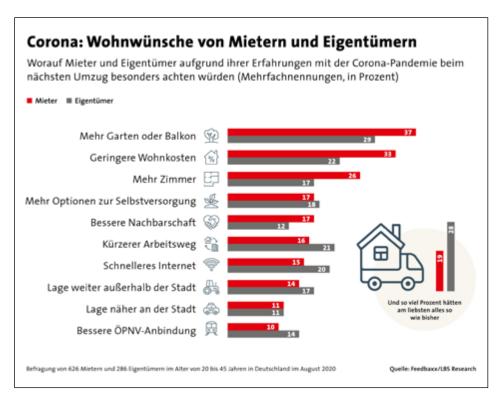
TEXTLBS Research GRAFIK LBS Research

Viele Wünsche laufen also darauf hinaus, dass es die Bundesbürger tatsächlich verstärkt ins Umland verschlagen könnte, denn dort lassen sich die meisten Ansprüche – einschließlich der geringeren Wohnkosten – eher erfüllen als mitten in der Stadt. Eine bevorstehende Renaissance des abgeschiedenen Dorflebens lässt sich aus den Befragungsergebnissen allerdings nicht herauslesen, so die Experten von LBS Research.

# Mieter versus Eigentümer

Viel Platz und einen Garten haben, nach Herzenslust renovieren können - diese Vorstellungen sind eher mit dem Eigenheim im Grünen als mit der Mietwohnung in der Stadt verbunden. Deshalb richtete sich ein besonderes Augenmerk der Befragung auch auf die unterschiedliche Wahrnehmung der zurückliegenden Monate bei Mietern und Eigentümern. Und tatsächlich finden 40 Prozent der Mieter ihre Wohnsituation nach den Corona-Erfahrungen nicht mehr optimal, aber nur 23 Prozent der Bewohner eines eigenen Hauses oder einer eigenen Wohnung (Grafik: "Corona-Erfahrungen: Zu Hause ist wichtiger geworden"). Sogar nur jeder fünfzigste Eigentümer gab zu Protokoll, dass er am liebsten umziehen würde, aber immerhin jeder zehnte Mieter. Dass er oder sie nach einem Umzug alles gerne genauso hätte wie bisher, das sagen zwar 28 Prozent der Eigentümer, aber nur 19 Prozent der Mieter. Was letztere besonders oft stört und in einem neuen Zuhause dementsprechend besser sein sollte, sind ein fehlender Garten oder Balkon, die zu hohen Wohnkosten und eine zu geringe Zimmerzahl (Grafik: "Corona: Wohnwünsche von Mietern und Eigentümern").

Aus dieser Wahrnehmung resultiert bei vielen auch ein Sinneswandel in puncto Wohneigentum: Bei 30 Prozent der Mieter ist infolge der Pandemie der Wunsch größer geworden, eine Immobilie zu erwerben.



# Finanzielle Aspekte

Alle Wohnträume sind hinfällig, wenn sie nicht zu bezahlen sind. Deshalb wurde auch diese Facette des Themas in der Befragung berücksichtigt. Je nachdem, ob man das Glas eher als halbvoll oder halbleer betrachten möchte, ist es entweder erfreulich, dass 57 Prozent der 20- bis 45-Jährigen finanziell unverändert dastehen und 8 Prozent sogar über mehr Geld verfügen als zuvor, oder besorgniserregend, dass 32 Prozent mit weniger auskommen müssen. Dass dies künftig der Fall sein wird, schätzen sogar 40 Prozent, und zwar Mieter wie Eigentümer gleichermaßen. Trotzdem sind Eigentümer etwas besser gepolstert, wie die Antworten auf eine weitere Frage zeigen: So haben 83 Prozent von ihnen die Verschönerung ihres Wohnumfelds in den vergangenen Monaten aus eigenen Ersparnissen bezahlt, aber nur 77 Prozent der Mieter.

Dazu passt laut LBS Research auch, dass 30 Prozent der eigentlich renovierungsfreudigen Mieter auf die Frischzellenkur für das Zuhause verzichten, weil es ihnen an Geld fehlt. Bei den Eigentümern ist Geldmangel mit 20 Prozent erst das drittwichtigste Hindernis, gewünschte Veränderungen anzugehen. Häufiger ausschlaggebend sind bei ihnen mit 30 beziehungsweise 25 Prozent das Aufschieben ungeplanter Ausgaben aus Gründen der Unsicherheit sowie Zeitmangel.

Ein Umzug kommt für 62 Prozent aller

Befragten aktuell nicht infrage, weil die Immobilienpreise zu hoch sind. Allerdings tangiert dies "nur" 52 Prozent der Eigentümer, aber 68 Prozent der Mieter. Diese Diskrepanz erklärt sich möglicherweise daraus, dass Eigentümer wenigstens ihre ebenfalls im Wert gestiegene vorhandene Immobilie als Eigenkapital mitbringen, während Mieter den gestiegenen Mieten und Kaufpreisen oft ohne ein entsprechend mitgewachsenes Vermögen gegenüberstehen.

# **Zur Befragung**

Im August vergangenen Jahres wurden gut 1.000 20- bis 45-Jährige im Auftrag der LBS West und LBS Research durch das Befragungsunternehmen Feedbaxx zu den Auswirkungen von Corona auf ihr Wohnumfeld und ihre Wohnwünsche befragt. Rund 27 Prozent der Befragten wohnen in einer eigenen Immobilie, 60 Prozent der Befragten sind Mieter. Die übrigen 13 Prozent der Befragten leben noch bei ihren Eltern, sie wurden für die hier wiedergegebenen Ergebnisse nicht berücksichtigt. Von den Mietern sind 64 Prozent kinderlos, von den Eigentümern nur 44 Prozent. Zudem sind lediglich 13 Prozent der Eigentümer Singles, aber 37 Prozent der Mieter.



# Haus + Grund berät

# **Aktuelle Urteile und Informationen**

### WOHNUNGSEIGENTÜMERGEMEINSCHAFT

## ZUSTIMMUNG ZUR VERMIE-TUNG BEDARF NICHT DER VOR-LAGE DES MIETVERTRAGES

Der Bundesgerichtshof hat in seiner Entscheidung vom 25.09.2020, Az.: V ZR 300/18, festgestellt, dass die Nichtvorlage des Mietvertrages kein wichtiger Grund zur Verweigerung der nach einer Vereinbarung der Wohnungseigentümer erforderlichen Zustimmung zur Vermietung einer Eigentumswohnung ist.

Folgender Sachverhalt lag der Entscheidung zugrunde. Die Parteien des Rechtsstreits sind Mitglieder einer Wohnungseigentümergemeinschaft in einem Gebäude mit drei Einheiten. Die Wohnung im Erdgeschoss gehörte den Beklagten, die im 1. Obergeschoss dem Kläger und die Dachgeschosswohnung beiden Parteien gemeinschaftlich. Die Teilungserklärung regelt, dass die Einheiten Wohnzwecken dienen und die Vermietung einer Wohnung der schriftlichen Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer bedürfe. Diese Zustimmung durfte nur aus wichtigem Grund versagt werden.

Der Kläger informierte im Juni 2015 die Beklagten darüber, dass er seine Wohnung an eine Familie mit vier Kindern im Alter von zwei, vier, sechs und acht Jahren vermieten wollte. Weil die Beklagten der Vermietung nicht zustimmten, überließ der Kläger die Wohnung der Familie in der Zeit vom 19.06.2015 bis 31.10.2016 unentgeltlich. Im Prozess hatte der Kläger von den Beklagten ursprünglich die Erteilung der Zustimmung zur Vermietung verlangt. Nachdem die Familie ausgezogen war, änderte der Kläger seinen Klagantrag dahingehend ab, dass er die Feststellung beantragte, dass die Beklagten verpflichtet waren, ihre Zustimmung zu der Vermietung seiner Wohnung zu erteilen. Das Landgericht als Berufungsinstanz hatte den Beklagten Recht gegeben, weil der Kläger den Beklagten den mit der Familie vorgesehenen Mietvertrag nicht vorgelegt hatte. Der Bundesgerichtshof war anderer Auffassung. Er entschied, dass die Nichtvorlage des Mietvertrages kein wichtiger Grund

zur Verweigerung der Zustimmung zur Vermietung war. Es habe ausgereicht, dass der Kläger den Beklagten die Namen der künftigen Mieter, deren Beruf, Familienstand, Wohnanschrift und die Anzahl der Personen, die mit den Mietern einziehen sollten, genannt hatte. Der Mietvertrag für die vorgesehene Vermietung gehöre nicht zu den vom Kläger vorzulegenden Informationen.

#### MIETKÜNDIGUNG

# SOHN ALS GRUND FÜR EIGENBEDARF

Mitglied Klaus B. hat eine seiner Wohnungen seit über zehn Jahren an seinen Mieter Dietmar H. vermietet. Da nun aber sein erwachsener Sohn dringend eine Wohnung benötigt, kündigt er seinem langjährigen Mieter die Wohnung wegen Eigenbedarfs.

Dieser wehrt sich gegen die Kündigung und erhebt Klage beim Amtsgericht. Vor Gericht erreicht sein Anwalt nach langen Verhandlungen eine Einigung mit dem Anwalt des Vermieters. Die Parteien schließen einen Vergleich, in dem festgehalten wird, dass Dietmar H. noch ein weiteres Jahr in der Wohnung bleiben kann, bis er eine neue Wohnung gefunden hat.

In dem geschlossenen Vergleich wird auch festgelegt, dass die angefallenen Anwalts- und Gerichtskosten hälftig geteilt werden. Die Kosten in Höhe von 2.940 Euro, die somit Klaus B. tragen muss, werden von ROLAND Rechtsschutz übernommen.

#### CORONA-MASSNAHMEN

# GESETZLICHE VERMUTUNG FÜR ÄNDERUNG DER GESCHÄFTSGRUNDLAGE BEI COVID-19-NUTZUNGS-BESCHRÄNKUNGEN

Die Bundeskanzlerin und die Runde der Ministerpräsidentinnen und Ministerpräsidenten haben am 13.12.2020 u. a. beschlossen, dass eine gesetzliche Vermutung geschaffen werden soll, dass für Gewerbemiet- und Pachtverhältnisses, welche von staatlichen Covid-19-Maßnahmen betroffen sind, die erheblichen (Nutzungs-)Beschränkungen in Folge der Covid-19-Pandemie eine schwerwiegende Veränderung der Geschäftsgrundlage darstellen können. Begründet wurde dieses Vorhaben damit, dass durch eine solche Regelung Verhandlungen zwischen Gewerbemietern bzw. Pächtern und Immobilieneigentümern vereinfacht würden.

Eine derartige gesetzliche Vermutung würde die Rechte der Mieter stärken, die dann unter erleichterten Bedingungen aufgrund einer Störung der Geschäftsgrundlage gem. § 313 BGB eine Anpassung der Miete verlangen könnten. Die bisher zu dieser Frage ergangene Rechtsprechung hat unter Berücksichtigung der aktuellen Gesetzeslage eine derartige Anpassung abgelehnt.

Ob, wann und in welcher Form der Beschluss vom 13.12.2020 in gesetzliche Form gegossen wird, stand zum Zeitpunkt des Redaktionsschlusses noch nicht fest. Wir werden weiter berichten. PS: Die Regelung ist am 01.01.2021 in Kraft getreten.

### VERSCHLEISS

## KEIN SCHADENERSATZ FÜR GEWÖHNLICHE VERSCHLEISSERSCHEINUNGEN

Peter S. ist Haus und Grund-Mitglied. Als sein Mieter Axel B. nach mehr als zehn Jahren seine Wohnung kündigt und auszieht, stellt er diverse Beschädigungen in der Wohnung fest. Im Flur und in der Küche sind Einkerbungen und Risse im Laminat vorhanden, der Teppichboden im Wohnzimmer ist an mehreren Stellen verfärbt. Peter S. verlangt für diese Beschädigungen Schadensersatz von Axel B.

Doch das mit dem Rechtsstreit befasste Amtsgericht weist die Klage ab. Es handele sich lediglich um übliche Verschleißerscheinungen an der Wohnung. Der Laminatboden sei von geringer Qualität, sodass Gebrauchsspuren leicht sichtbar seien. Bei der langen Mietdauer von über zehn Jahren seien auch die Verfärbungen des Teppichbodens durch den üblichen Gebrauch zu erklären. Für diese gewöhnlichen Verschleißerscheinungen im Rahmen der vertragsgemäßen Nutzung der Wohnung schulde der Mieter dem Vermieter keinen Schadensersatz. Peter S. wird die Schäden auf eigene Kosten beseitigen müssen. Die Prozesskosten in Höhe von 2.290 Euro übernimmt ROLAND Rechtsschutz.

#### OFFENE FENSTER IN DER MIETERWOHNUNG

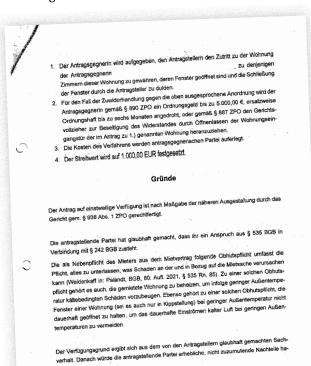
Einstweilige Verfügung des Amtsgerichts Braunschweig

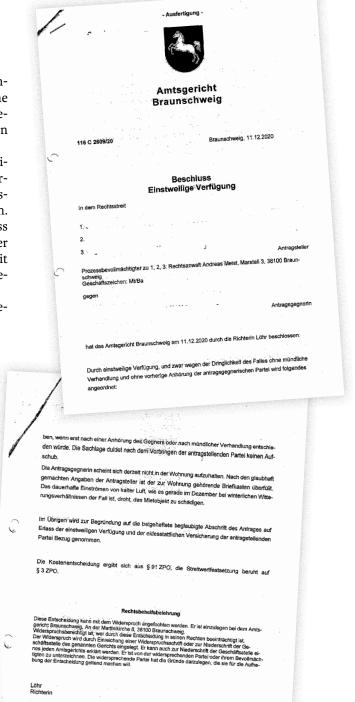
Immer wieder kommt es vor, dass ortsabwesende Mieter im Winter ihre Wohnungsfenster offenlassen. Dies birgt die erhebliche Gefahr in sich, dass die einströmende winterliche Kaltluft die Mieträumlichkeiten stark auskühlt mit der Folge, dass das Wasser in den Leitungen gefriert und ein Wasserschaden entsteht.

Kann der Vermieter den Mieter in einem solchen Fall nicht erreichen oder reagiert der Mieter nicht auf Aufforderungen des Vermieters, die Fenster zu schließen, muss zur Vermeidung von Wasserschäden durch Gefrieren der Leitungen rasch gehandelt werden.

Dies sah auch das Amtsgericht Braunschweig in seinem Beschluss vom 11.12.2020, Az.: 116 C 2609/20, so und entschied im Wege der einstweiligen Verfügung, dass der Vermieter berechtigt war, mit Hilfe des Gerichtsvollziehers und eines Schlüsseldienstes die Mieterwohnung zu betreten und die Fenster zu schließen.

Eine Ablichtung der gut begründeten Entscheidung des Amtsgerichts ist anliegend veröffentlicht.











# WEG-Reform 2020

# Ein Überblick über die wesentlichen Neuerungen

ie Reform des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) ist am 01.12.2020 in Kraft getreten. Ursprünglich sollten lediglich Erleichterungen für die Installation von elektrischen Ladestationen in das bestehende Gesetz eingefügt werden. Jedoch hat sich die Politik letztlich auf eine sehr umfassende Form des Rechts des Wohnungseigentums geeinigt. Teilweise handelt es sich um grundlegende Änderungen, an die sich viele Gemeinschaften erst gewöhnen müssen. Beispielsweise sind die Rechte und Pflichten der Eigentümer und der Gemeinschaft neu verteilt und die Kompetenzen des Verwalters im Prinzip erweitert worden. Die Zeit wird zeigen, ob die Reform das Leben in einer WEG erleichtert oder ob neue Konflikte entstehen werden. Im Folgenden möchten wir Ihnen einen Überblick über die wesentlichen Neuerungen geben, damit Sie sich auf diese einstellen können.

die Gemeinschaft. Aufgehoben wurden auch die Grenzen zwischen geborener und gekorener Ausübungsbefugnis (§ 9 a Abs. 2 WEG n.F.). Wenn es sich um Ansprüche aus dem Gemeinschaftseigentum handelt ist jetzt die Gemeinschaft immer zuständig. Sie kann weitere Rechte allerdings nicht an sich ziehen.

# Wohnungseigentümergemeinschaft als Trägerin von Rechten und Pflichten

Mit der Reform wird die Gemeinschaft zur Trägerin der gesamten Verwaltung und damit aller Rechte und Pflichten bestimmt § 18 WEG n.F. Der Gemeinschaft und nicht mehr den Wohnungseigentümern obliegt nun die Verwaltung des gemeinschaftli-

chen Eigentums. Die Organe handeln für die Gemeinschaft. Also die Eigentümerversammlung als Willensbildungsorgan. Der Verwalter als Vertretungsorgan. Damit entfällt die bisher schwierige Unterscheidung im Einzelfall, ob die Wohnungseigentümer oder die Gemeinschaft als Träger der entsprechenden Rechte und Pflichten anzusehen sind. Der Anspruch eines einzelnen Eigentümers auf ordnungsgemäße Verwaltung richtet sich nun immer gegen

# Gemeinschaftsgründung

Leichter wird das Gründen einer Wohnungseigentümergemeinschaft. Das von der Rechtsprechung entwickelte Konstrukt der werdenden Wohnungseigentümergemeinschaft wurde abgeschafft (§ 9 a Abs. 1 Satz 2 WEG n.F.). Die Entstehung der Gemeinschaft erfolgt also bereits durch Anlegung der Wohnungsgrundbücher. Gibt es zu diesem Zeitpunkt nur einen teilenden Eigentümer, so entsteht die Gemeinschaft als Einpersonen-Ge-

# Verbraucherpreisindex Deutschland

# auf Basis des Jahres 2015

STAND 15.01.2021 QUELLE Statistisches Bundesamt

Monat	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009
Januar	105,2	103,4	102,0	100,6	99,0	98,5	98,8	97,4	95,8	93,9	92,3	91,7
Februar	105,6	103,8	102,3	101,2	99,3	99,2	99,2	98,0	96,5	94,5	92,7	92,2
März	105,7	104,2	102,9	101,4	100,0	99,7	99,5	98,4	97,1	95,0	93,2	92,0
April	106,1	105,2	103,1	101,8	100,1	100,2	99,4	98,0	96,9	95,1	93,2	92,1
Mai	106,0	105,4	103,9	101,8	100,6	100,4	99,2	98,4	96,8	95,0	93,2	92,0
Juni	106,6	105,7	104,0	102,1	100,7	100,4	99,5	98,5	96,7	95,1	93,2	92,3
Juli	106,1	106,2	104,4	102,5	101,1	100,6	99,7	98,9	97,1	95,3	93,3	92,3
August	106,0	106,0	104,5	102,6	101,0	100,6	99,8	98,9	97,4	95,4	93,4	92,5
September	105,8	106,0	104,7	102,7	101,0	100,4	99,8	98,9	97,5	95,6	93,3	92,2
Oktober	105,9	106,1	104,9	102,5	101,2	100,4	99,5	98,7	97,5	95,6	93,4	92,3
November	105,0	105,3	104,2	102,1	100,5	99,7	99,5	98,9	97,6	95,7	93,6	92,1
Dezember		105,8	104,2	102,6	101,2	99,7	99,5	99,3	97,9	96,0	94,1	92,9

meinschaft. Der sogenannte werdende Wohnungseigentümer wurde zumindest bei Kauf vom teilenden Eigentümer abgeschafft (§ 8 Abs. 3 WEG n.F.). Nunmehr tritt der Erwerber bereits dann in die Rechte und Pflichten des teilenden Eigentümers ein, wenn er einen Anspruch auf Übertragung des Wohnungseigentums hat, dieser Anspruch per Vormerkung im Grundbuch gesichert ist und ihm Besitz am Sondereigentum eingeräumt wurde.

# Regelungen zu baulichen Maßnahmen und Kostentragung

Anders als bisher werden bauliche Maßnahmen nicht mehr unterschieden in Modernisierungen, modernisierende Instandsetzungen und sonstige bauliche Maßnahmen, die alle unterschiedliche Beschlussquoren benötigten. Nach der neuen gesetzlichen Regelung kann jede bauliche Maßnahme mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen beschlossen oder durch Beschluss gestattet werden (§ 20 Abs. 1 WEG n.F.).

Dabei unterliegen Maßnahmen zur Barrierefreiheit, Elektromobilität, Einbruchschutz und für schnelles Internet nochmals eine Privilegierung. Diese Maßnahmen können von jedem Wohnungseigentümer verlangt werden (§ 20 Abs. 2 WEG n.F.). Ein derartiges Verlangen kann kaum noch von der Eigentümergemeinschaft abgelehnt werden. Darüber hinaus kann jeder Eigentümer die Gestattung einer beliebigen baulichen Maßnahme verlangen, wenn alle Eigentümer zustimmen, deren Rechte dadurch über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden (§ 20 Abs. 3 WEG n.F.).

Nur bei Maßnahmen, welche die Wohnanlage grundlegend verändern oder einen anderen Eigentümer ohne sein Einverständnis gegenüber den anderen Eigentümern unbillig benachteiligen, gibt es eine absolute Grenze gem. § 20 Abs. 4 WEG n.F. Allerdings ist diese Ausnahme sehr eng auszulegen. So sollen etwa die klassischen Maßnahmen an Fassade oder im Innenhof nicht darunterfallen. Lediglich sehr weitreichende Veränderungen sollen nicht beschlossen werden können.

Die Kosten von baulichen Maßnahmen sind durch diejenigen Eigentümer zu tragen, zu deren Gunsten die Maßnahme gestattet oder auf deren Verlangen hin sie durchgeführt wurde. Anderenfalls durch diejenigen, welche für die Maßnahme gestimmt haben (§ 21 Abs. 1, 3 WEG n.F.).

Gemeinsam müssen alle Eigentümer nur noch dann zahlen, wenn die Maßnahme mit einer neu eingeführten qualifizierten Mehrheit von mehr als zwei Drittel der abgegebenen Stimmen und der Hälfte der Miteigentumsanteile beschlossen wurde oder sich die Maßnahme innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisiert (§ 21 Abs. 2 WEG n.F.). Diese Angemessenheit ist nicht näher definiert.

Wohnungseigentümer, welche zunächst nicht für eine Maßnahme gestimmt haben und aus diesem Grund auch keinen Nutzen aus der Maßnahme ziehen durften, haben später einen Anspruch auf Mitnutzung, wenn sie einen angemessenen Ausgleich zahlen. Dann haben sie sich auch an den laufenden Kosten zu beteiligen. Die Wohnungseigentümer dürfen nun auch abweichende Kostenregelungen beschließen, solange dadurch Eigentümern, die qua Gesetz keine Kosten zu tragen haben, keine Kosten auferlegt werden, bestimmt § 21 Abs. 5 WEG n.F.

# Verwalterbefugnisse und Zertifizierung

Größere Befugnisse erhält der Verwalter durch die WEG-Reform, und zwar sowohl im Verhältnis zur Eigentümergemeinschaft als auch zu Dritten (§§ 27, 9 b WEG n.F.). Der bisherige Aufgabenkatalog nach § 27 WEG a.F. ist abgeschafft und wurde durch eine Generalklausel ersetzt, nach welcher der Verwalter verpflichtet und berechtigt ist, solche Maßnahmen zu treffen, die untergeordnete Bedeutung haben und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen oder zur Wahrung einer Frist oder zur Abfindung eines Nachteils erforderlich sind. Der Verwalter ist im Außenverhältnis für die Gemeinschaft vertretungsbefugt und kann für diese Geschäfte tätigen. Ausgenommen sind allerdings Kredit- und Grundstücksgeschäfte.

Verwalter müssen gleichzeitig mit einer Übergangsfrist von 26 Monaten eine Zertifizierung vorweisen, wenn nicht die Eigentümer einstimmig etwas anderes bestimmen. Für einen bereits bestehenden Verwalter wird eine Übergangsfrist von 44 Monaten zugebilligt. Nach Ablauf der Übergangsfrist hat jeder Wohnungseigentümer Anspruch auf Bestellung eines zertifizierten Verwalters. Von der Zertifizierungspflicht ausgenommen sind Volljuristen, Immobilienkaufleute und Hochschulabsolventen mit immobilienwirtschaftlichem Schwerpunkt. Auch bei der Eigenverwaltung von bis zu acht Einheiten ist der Verwalter grundsätzlich von der Zertifizierungspflicht ausgenommen. Allerdings können die Eigentümer mit einem Quorum von ein Drittel der Miteigentümer ein Veto einlegen und auch in diesem Fall einen zertifizierten Verwalter verlangen.

# Rechte der Wohnungseigentümer gestärkt

Um die erweiterten Kompetenzen des Verwalters auszugleichen, steht den Eigentümern nun ein Recht auf Abberufung des Verwalters ohne wichtigen Grund zu (§ 26 Abs. 3 WEG n.F.). In jeder Situation können die Eigentümer mehrheitlich beschließen, sich von dem Verwalter zu trennen. Dann endet der Verwaltervertrag spätestens sechs Monate nach der Abberufung des Verwalters. Zudem erhalten die Wohnungseigentümer ein Einsichtsrecht in alle Verwaltungsunterlagen (§ 18 Abs. 4 WEG n.F.). Und zwar üben sie dieses formell gegenüber der Gemeinschaft aus. Ausführungsorgan ist jedoch der Verwalter.

# Konkretisierung des Wirtschaftsplans und der **Jahresabrechnung**

In § 28 WEG n.F. ist nun klarer geregelt, was die wesentlichen Inhalte von Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung sind. Der Beschlussgegenstand wird jeweils auf die Zahlungspflichten reduziert (§ 28 Abs. 1, 2 WEG n.F.). Somit kann ein Beschluss über eine Jahresabrechnung, der ein falsches Zahlenwerk zugrunde liegt, nicht mehr angefochten werden, solange der Fehler sich nicht auf die Zahlungspflichten der Eigentümer auswirkt. Möglich ist es jedoch auch künftig, die Gemeinschaft zu verpflichten, eine richtige Abrechnung zu erstellen. Darüber hinaus wird der Verwalter verpflichtet, nach Ablauf des Kalenderjahres einen Vermögensbericht zu erstellen, der den Stand der Rücklagen und eine Aufstellung des wesentlichen Gemeinschaftsvermögens enthält.

# Kostenverteilung

Künftig können die Kosten von Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen einfacher individuell verteilt werden (§ 16 Abs. 2 WEG n.F.). Zwar haben grundsätzlich alle Wohnungseigentümer weiterhin die Kosten der Gemeinschaft nach dem Verhältnis ihres Anteils zu tragen. Mit einfacher Mehrheit können aber abweichende Verteilungen für einzelne Kosten oder Kostenarten beschlossen werden. Es entfallen die unterschiedlichen Beschlussquoren je nach Kostenart. Darüber hinaus muss ein abweichender Maßstab nicht mehr dem Gebrauch oder der Möglichkeit des Gebrauchs entsprechen.

# Harmonisierung von Mietund WEG-Recht

Etwas leichter haben es künftig vermietende Wohnungseigentümer. Denn Betriebskostenabrechnungen müssen nicht mehr händisch umgerechnet werden, wenn der Umlageschlüssel im Mietverhältnis von dem Schlüssel in der Eigentümergemeinschaft abweicht. Wenn im Mietverhältnis nichts anderes bestimmt wurde, soll gem. § 556 a Abs. 3 BGB automatisch der jeweilige Umlageschlüssel der Wohnungseigentümergemeinschaft gelten. Von

dieser Angleichung des Wohnungseigentumsrechts und des Mietrechts profitiert auch die Gemeinschaft, da sie nun einen eigenen Anspruch gegen Mieter auf Duldung von Instandsetzungs- und Instandhaltungs- sowie von sonstigen baulichen Maßnahmen hat (§ 15 WEG n.F.).

# Versammlung der Eigentümer wird effektiver

Um die Handlungsfähigkeit von insbesondere großen Wohnungseigentümergemeinschaften, bei deren Versammlungen häufig nicht genug Eigentümer anwesend waren, zu stärken, ist nun jede Eigentümerversammlung beschlussfähig. Es kommt nicht darauf an, wie viele Eigentümer anwesend sind. Damit entfallen die oft umständlichen Zweiteinladungen. Die Bedeutung der Anwesenheit bei der Versammlung für die stimmberechtigten Eigentümer nimmt dadurch erheblich zu, weil auch weniger Anwesende Beschlüsse von erheblichem Umfang fassen können, bei denen alle Eigentümer verpflichtet werden.

Der Verwalter muss spätestens drei Wochen vor der Eigentümerversammlung zu dieser einladen statt bisher zwei Wochen zuvor. Damit soll es den Eigentümern ermöglicht werden, sich besser auf die Eigentümerversammlung vorzubereiten und eine Teilnahme oder Vertretung zu

organisieren.

Außerordentliche Eigentümerversammlungen können jetzt in Textform statt in Schriftform verlangt werden (§ 24 Abs. 2 WEG n.F.). Auch wurde eine Beschlusskompetenz zur Online-Teilnahme an Eigentümerversammlungen geschaffen, so dass es nun möglich ist, Eigentümerversammlungen digital abzuhalten solange immer auch eine Teilnahme "vor Ort" angeboten wird. Damit können Teilnehmer ihre Rechte auch digital ausüben. Umlaufbeschlüsse können gem. § 23 Abs. 3 WEG n.F. in Textform und im Einzelfall mit einer einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst werden.

# Verwaltungsbeirat gestärkt

Dem Verwaltungsbeirat werden durch die Gesetzesregelungen mehr Rechte als bisher eingeräumt. Gegenüber dem Verwalter kommt ihm jetzt auch eine Überwachungsfunktion zu (§ 29 WEG n.F.). Die feste Anzahl der Verwaltungsbeiräte wurde mit der Regelung aufgehoben und zudem eine Haftungsbeschränkung auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit für ehrenamtliche Verwaltungsbeiräte eingeführt. Gem. § 9 b Abs. 2 WEG n.F. wurde der Vorsitzende des Verwaltungsbeirates als Vertreter der Wohnungseigentümer gegenüber dem Verwalter bestimmt.



Wenn's um Immobilien geht ...

# Verkaufen Sie Ihre Immobilie nur mit uns!

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



Ein Unternehmen der NORD/LB

# Sondereigentumsfähigkeit erweitert

Bisher konnten nur abgeschlossene Räume sondereigentumsfähig sein. Dagegen waren Freiflächen immer nur über sog. Sondernutzungsrechte bestimmten Sondereigentumseinheiten zugeordnet. Durch die Reform wurde die Möglichkeit Sondereigentum zu begründen, ausgeweitet. Jetzt könnten auch Stellplätze im Freien sowie Gartenanteile und Terrassen dem Sondereigentum zugeordnet werden (§ 3 Abs. 1, 2 WEG n.F.).

Stellplätze müssen hierzu durch Maßangaben im Aufteilungsplan eindeutig bestimmbar sein. An diesen Stellplätzen kann eigenständiges Sondereigentum begründet werden. Dagegen ist Sondereigentumsbildung bei Gärten- und Terrassenanteilen nur als Annex zu einer Wohnungs- oder Teileigentumseinheit möglich. Bisher geltende Sondernutzungsrechte gelten als solche vor Ort und wandeln sich nicht automatisch in Sondereigentum um.

# Grundbuchregelungen

Vereinbarungen sämtlicher Wohnungseigentümer über das Verhältnis untereinander und Beschlüsse aufgrund einer solchen Vereinbarung können gem. § 5 Abs 4 WEG n.F. im Grundbuch eingetragen werden. Die Eintragung muss auch erfolgen, damit sie gegenüber Sonderrechtsnachfolgern wirkt (§ 10 Abs. 3 Satz 1 WEG n.F.). Diese Regelungen sollen auch für Altbeschlüsse, die vor der Reform getroffen wurden, gelten. Dann müssen sie bis zum 31.12.2025 im Grundbuch eingetragen werden, damit sie gegenüber Sonderrechtsnachfolgern auch nach diesem Zeitpunkt wirksam sind bestimmt § 48 Abs. 1 WEG n.F. Bis zu diesem Datum kann jeder Eigentümer verlangen, dass ein solcher Beschluss neu gefasst wird.

Zugleich wird zur Entlastung der Grundbuchämter und Eigentümer die Eintragung von Beschlüssen im Grundbuch erleichtert (§ 7 Abs. 2 WEG n.F.). Die Bewilligung der Eigentümer zur Eintragung ist dann nicht mehr erforderlich, wenn der Beschluss durch eine Niederschrift mit öffentlich beglaubigten Unterschriften oder durch Urteil nachgewiesen ist. Altbeschlüsse, die nicht ausdrücklich ins Grundbuch eingetragen wurden, bedürfen zu ihrer Eintragung des Antrages eines Eigentümers oder der Gemeinschaft. Bzgl. der Haftung von Geldschulden besteht eine Übergangsfrist bis zum 31.12.2025 (§ 48 Abs. 3 WEG n.F.).

# Verfahrensvorschriften

Grundsätzlich bleibt die Strukturierung der Klagevorschriften durch die Reform unverändert. Nach wie vor stehen den Eigentümern die Anfechtungs-, Nichtigkeits- und Beschlussklage zur Verfügung. Jetzt müssen sich die Klagen allerdings gegen die Gemeinschaft richten. Über eine Klagerhebung muss der Verwalter die Eigentümer unverzüglich informieren. Verfahren, die vor dem Inkrafttreten der Reform anhängig waren, richten sich nach den alten Verfahrensvorschriften.

# Mieterrechte gegenüber Vermieter erweitert

Nach § 554 BGB können Mieter die Genehmigung des Vermieters zu barrierefreien Umbauten, Installationen von Elektroladestationen oder Maßnahmen zum Einbruchsschutz verlangen, wenn dem Vermieter der Einbau zumutbar ist. So wurde die in bisher in § 554 a BGB getroffene Regelung zugunsten des Mieters erweitert. Im Gegensatz zur früheren Regelung kann der Vermieter seine Zustimmung allerdings nicht mehr von einer zusätzlichen Sicherheitsleistung abhängig machen. Diese findet nur im Rahmen der Interessenabwägung Berücksichtigung. Der vermietende Wohnungseigentümer kann den Mieteranspruch jetzt auch gegenüber der Wohnungseigentümergemeinschaft durchsetzen (§ 20 Abs. 2 WEG n.F.).

Wurden Vereinbarungen vor der Reform des WEG getroffen, so stehen diese der Anwendung der neuen Regelung nicht entgegen, wenn sich nicht ein entsprechender Wille ergibt. § 47 WEG n.F. bestimmt, dass davon regemäßig auszugehen sein soll. Daraus folgt, dass Wohnungseigentümergemeinschaften, die in Vereinbarungen lediglich den Wortlaut des bisherigen Rechts wiedergegeben haben, in diesen Fällen das neue Recht anwenden müssen. Im Rahmen der Auslegung muss dann dementsprechend geklärt werden, was der Wille der Eigentümer war.

Wir hoffen, dass wir Ihnen mit der Vorstellung dieser Neuerungen einen Überblick geben konnten. Jedoch ist die Reform zu tiefgreifend, als dass alle Aspekte und Folgen aufgegriffen werden konnten, zumal die Rechtsprechung zu vielen Bestimmungen abzuwarten ist. Über diese Rechtsprechung und weitere Erkenntnisse, die sich auch aus der Praxis ergeben, werden wir Sie auch künftig informieren.

> Andreas Meist Geschäftsführer









25. Februar 2021





Durch die Corona-Pandemie kommt es auch zu Eigentümerversammlungen an ungewöhnlichen Orten.

# Urteile für Eigentümer

# Von ungewöhnlichen Eigentümerversammlungen und Funkmasten

UNTER FREIEM HIMMEL

# CORONA MACHT UNGE-WÖHNLICHE EIGENTÜMER-VERSAMMLUNGEN MÖGLICH

Die Corona-Pandemie hat manche Gewissheiten darüber erschüttert, was erlaubt ist und was nicht. Das gilt auch für die Versammlungen von Wohnungseigentümern, die grundsätzlich sehr strengen Regeln unterliegen. Sie können nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS nun unter bestimmten Bedingungen auch im Freien stattfinden.

(Amtsgericht Berlin-Wedding, Aktenzeichen 9 C 214/20)

**Der Fall:** Es ist seit dem Ausbruch der Corona-Pandemie gar nicht mehr so einfach, geeignete Versammlungsräume zu finden. Das gilt für Veranstaltungen jeder Art, so auch für die gesetzlich vorgeschriebenen Eigentümerversammlungen. Ein Verwalter wählte deswegen einen ungewöhnlichen Ort unter freiem Himmel: den Spielplatz auf dem Grundstück der Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG). Damit waren nicht alle Mitglieder einverstanden. Es kam zu einem Rechtsstreit über die Zulässigkeit einer solchen Einladung – unter anderem, weil an besagtem Ort jedermann zuhören könne. Die vorgeschriebene Nichtöffentlichkeit sei also nicht gegeben.

Das Urteil: Nach Überzeugung der Justiz entsprach die Entscheidung zu Gunsten des Spielplatzes einer ordnungsgemäßen Verwaltung. Die Mitglieder seien auf Grund der speziellen Lage dieses Ortes weitgehend geschützt davor gewesen, dass unbeteiligte Dritte hätten zuhören können. Hätte man nicht für eine solche un-

konventionelle Lösung für ein Treffen gesorgt, wäre eine Versammlung innerhalb eines geschlossenen Raumes erst deutlich später möglich gewesen.

# ZU FRÜH DRAN

# MODERNISIERUNGSAN-KÜNDIGUNG NICHT MIT ALLZU LANGEM VORLAUF

Es kommt immer wieder vor, dass Eigentümer die geplante Modernisierung einer Mietwohnung sehr knapp ankündigen und deswegen vor Gericht damit scheitern. Umgekehrt sollte man aber auch nicht übertrieben zeitig mit dieser Nachricht an den Mieter herantreten. Ein Eigentümer hatte das 16 Monate vor Beginn der geplanten Bauarbeiten getan. Das sei weit

verfrüht und damit rechtsmissbräuchlich gewesen, wehrten sich die Betroffenen. Sie wollten die Maßnahmen nicht dulden. Die zuständigen Richter in zweiter Instanz sahen es ebenso. Wenn der Eigentümer so früh dran sei, untergrabe er damit das an den Zugang der Ankündigung geknüpfte Sonderkündigungsrecht und beschränke eventuell die Möglichkeiten des Mieters, Härtegründe geltend zu machen.

(Landgericht Berlin, Aktenzeichen 67 S 108/20)

### GRUNDERWERBSSTEUER

# KAUFVERTRAG ÜBER **IMMOBILIE MUSS ERHEB-**LICHE WOHNFLÄCHEN-**DIFFERENZ AUFWEISEN**

Ist die Grunderwerbssteuer erst einmal bezahlt, dann kann sie nicht so ohne weiteres wieder aufgehoben oder geändert werden. Allerdings könnte die Nichterfüllung von erheblichen Vertragsbedingungen durch den Verkäufer ein wesentliches Argument zu Gunsten des Steuerzahlers darstellen.

(Bundesfinanzhof, Aktenzeichen II R 4/18) Der Fall: Nach einem abgeschlossenen und vollständig durchgeführten Immobilienkauf machte der Erwerber geltend, dass die tatsächliche Wohnfläche von den Angaben im Vertrag um mehr als zehn Prozent abweiche. Er begehrte eine Rückabwicklung des Vertrages und wollte auch die bezahlte Grunderwerbssteuer zurückerhalten. Die Verfahrensbeteiligten und ein Gutachter kamen zu höchst unterschiedlichen Ergebnissen, wie die Wohnfläche konkret zu berechnen sei und am Schluss musste in letzter Instanz der Bundesfinanzhof eine Entscheidung treffen.

Das Urteil: Die Richter gaben dem Fiskus recht und legten fest, dass der Grunderwerbssteuerbescheid nicht aufzuheben sei. Im speziellen Fall seien die Flächenangaben im Vertrag nicht auf eine so drastische Art und Weise von der Realität

abweichend, dass man die Wohnung als mangelhaft betrachten müsse. Ein Rücktrittsrecht sei deswegen zu verneinen und ebenso die Rückgängigmachung der Grunderwerbssteuer. Bei einer Minderfläche von mehr als zehn Prozent, so der BFH, hätte man grundsätzlich von einem schweren Mangel sprechen können.

### HEIZANLAGE

# **ERST KÄLTE, DANN ÄRGER**

Auf Probleme mit der Heizanlage reagieren Mieter und Eigentümer sehr empfindlich Der ungeheure zivilisatorische Fortschritt, den eine (Zentral-)Heizung bedeutet, ist den meisten Menschen im Alltag gar nicht klar. Denn da funktioniert die Anlage einfach, wenn man sie einschaltet. Sehr schnell ändern sich die Dinge jedoch im Falle von technischen Defekten. Wenn die Heizung im Winter kalt bleibt oder – auch das kommt vor – für bei weitem zu hohe Temperaturen sorgt, müssen schnellstmöglich Fachleute geholt werden.

## **Urteile im Detail**

Die schlimmste Variante ist zweifelsohne ein Totalausfall während der Heizperiode. Hier gewähren die Gerichte sehr großzügige Mietminderungen, denn eine Wohnung ist dann ja auch nur noch sehr eingeschränkt zu nutzen. Das Landgericht Berlin (Aktenzeichen 67 T 70/02) sprach anlässlich einer defekten Heizanlage einem Mieter eine 70-prozentige Minderung zu. Weitere 30 Prozent erhielt er, weil auch noch Wasser- und Gasversorgung ausgefallen waren. Er musste also für einen gewissen Zeitraum gar nichts mehr bezahlen.

Aber wie ist es zu bewerten, wenn die



Die Grunderwerbssteuer kann nicht ohne weiteres aufgehoben werden.



Heizanlage während der Sommermonate ausfällt? Ein Mieter kürzte deswegen die Zahlungen, stieß aber vor dem Landgericht Wiesbaden (Aktenzeichen 8 S 135/89) auf wenig Verständnis. Es sei nicht einzusehen, warum eine Minderung berechtigt sein soll, wenn die Heizung ohnehin gar nicht in Betrieb ist. Anders wäre es gewesen, wenn die Heizanlage mit der Warmwasserversorgung gekoppelt gewesen wäre, was hier aber nicht der Fall war.

Hauseigentümer trifft im Zusammenhang mit der Heizanlage eine besondere Verantwortung. Sie müssen sie im Winter regelmäßig kontrollieren, um Frostschäden zu vermeiden. Ein Eigentümer war sieben Wochen im Urlaub gewesen und hatte sich während dieser Zeit nicht um die Heizung kümmern können. Bei seiner Rückkehr wiesen Heizkörperelemente, Ventile und Wasserabläufe wegen extremer Minustemperaturen erhebliche Schäden auf. Die Versicherung musste nach Ansicht des Landgerichts Bonn (Aktenzeichen 10 O 203/06) nicht dafür aufkommen, denn der Hauseigentümer sei seinen Pflichten nicht nachgekommen.

Wenn die Heizung nicht funktioniert, ist Eile geboten. Im Gegensatz zu anderen Mängeln muss hier sofort reagiert werden - manchmal auch zur Not mit einer provisorischen Reparatur. Genau das wollte ein Mieter vermeiden. Er verweigerte die geplanten vorübergehenden Arbeiten und forderte eine dauerhafte Lösung. Trotzdem machte er eine Mietminderung geltend, die ihm aber vom Amtsgericht Charlottenburg (Aktenzeichen 224 C 297/18) nicht zugestanden wurde. Zumindest ab dem Zeitpunkt, als er mit seiner Ablehnung zur provisorischen Reparatur die Dinge verzögerte, könne er sich nicht auf Minderungsrechte berufen.



Den Hauseigentümer trifft im Zusammenhang mit der Heizanlage eine besonders hohe Verantwortung.

Wenn der Eigentümer einer vermieteten Wohnung auf eine Versorgung mit Fernwärme umstellen will, dann kann der Mieter das unter normalen Umständen kaum verhindern. Er müsse dies dulden, entschied der Bundesgerichtshof (Aktenzeichen VIII ZR 275/07). Das einzige erfolgreiche Gegenargument könnte es sein, wenn die Umstellung für den Mieter und seine Familie eine unzumutbare Härte darstellen würde, zum Beispiel aus Kostengründen.

Ist von der Heizung die Rede, geht es unter anderem auch um wirtschaftliche Aspekte. Denn die Wärmeversorgung macht einen nennenswerten Teil der Betriebskosten aus. Die Mieterin einer Altbauwohnung war ganz und gar nicht einverstanden mit der vorhandenen Heizungsanlage, die ihrer Meinung nach viel zu verlustreich arbeitete. Sie minderte deswegen ihre Zahlungen. Das Kammergericht Berlin (Aktenzeichen 8 U 217/11) lehnte das ab. Ein Mieter habe nur Anspruch auf eine

technisch mängelfreie Anlage. Wenn das der Fall sei, spiele der mehr oder weniger verlustreiche Betrieb keine Rolle.

Beträgt die Wohnraumtemperatur regelmäßig nicht über 19 Grad Celsius, dann ist das eindeutig zu wenig und den Mietern nicht zuzumuten. Hier lag es daran, dass die technische Anlage nicht die erforderliche Heizleistung erbringen konnte. Das Landgericht Berlin (Aktenzeichen 63 S 423/11) sprach den Mietern auf Grund dieses Mangels das Recht auf eine fünfprozentige Minderung zu. Mindestens 20 Grad sollten es nach Meinung der Juristen schon sein.

Die Heizanlage einer Eigentümergemeinschaft darf nicht nur ausschließlich über eine bestimmte Wohnung, also über Sondereigentum, zu betreten sein. Angesichts des ständigen Wartungs- und Kontrollaufwandes müssen alle Eigentümer die Möglichkeit haben, diesen Funktionsraum zu betreten. Ein Amtsgericht hatte aus diesem Grund die Aufteilung einer Immobilie in Wohneigentum verweigert – und erhielt





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 mit dieser Entscheidung vor dem Oberlandesgericht Dresden (Aktenzeichen 17 W 233/17) Recht.

Kommt es zu einer Unterbrechung der Gasversorgung in einer Wohnanlage, so hat der Mieter einen Anspruch darauf, dass diese zum versprochenen Zeitpunkt wieder aufgenommen wird. Ein Eigentümer hatte sich nicht an die von ihm selbst genannte Frist von zwei bis drei Wochen gehalten. Das Landgericht Berlin (Aktenzeichen 65 T 66/19) sprach dem Mieter daraufhin das Recht zu, eine einstweilige Verfügung zur Wiederherstellung der Gasversorgung beantragen zu können.

#### **EIN STÖRENDER MAST**

# **MOBILFUNKANLAGE MUSSTE ABSTANDSFLÄCHEN ZU NACHBARN EINHALTEN**

Der Mast einer Mobilfunkanlage ist zwar

nicht im eigentlichen Sinne als ein "Gebäude" zu betrachten, aber er kann bei entsprechender Beschaffenheit durchaus eine ähnliche Wirkung entfalten. Das hat dann Auswirkungen auf seine baurechtliche Einordnung und die nötigen Abstandsflächen zu den Nachbarn.

(Thüringer Oberverwaltungsgericht, Aktenzeichen 1 KO 597/17)

Der Fall: Ein Unternehmen wollte am Rande einer Wochenendhaussiedlung einen Mobilfunkmasten mit einer Höhe von 30 Metern und einer Breite von einem Meter errichten. Der Abstand zum nächstgelegenen Haus betrug lediglich rund zehn Meter, was zu einer rechtlichen Auseinandersetzung über zwei Gerichtsinstanzen hinweg führte. So war zunächst das Verwaltungsgericht davon überzeugt, dass die Baugenehmigung erteilt werden müsse, womit die Nachbarn nicht einverstanden waren.

Das Urteil: Das Oberverwaltungsgericht sah die Angelegenheit anders. Wegen der erheblichen Dimensionen dieses Projekts müsse man bei dem geplanten Masten von einer gebäudeähnlichen Wirkung ausgehen. Er würde nach seiner Errichtung als ein die Umgebung optisch beherrschendes Bauwerk wahrgenommen und könne auf diese Weise den nachbarlichen Wohnfrieden gefährden. Deswegen sei die Baugenehmigung zu verweigern.

#### MIETER ENTSCHEIDET

# **NUR MIETER KANN** STRAFANTRAG AUF HAUS-FRIEDENSBRUCH STELLEN

Bei einem Hausfriedensbruch handelte es sich um ein sogenanntes Antragsdelikt. Nur der Inhaber des Hausrechts einer Immobilie ist berechtigt, ein Zutrittsverbot zu erlassen und bei einer Zuwiderhandlung strafrechtliche Maßnahmen zu fordern. Dieses Prinzip hat das höchste Gericht in der deutschen Hauptstadt bestätigt. Konkret war es um einen Vorfall auf einem Bahnhofsgelände gegangen. Den Strafantrag gegenüber dem Eindringling stellte aber auf Grund der verschachtelten rechtlichen Struktur nicht der Mieter des betroffenen Aufsichtshäuschens, in dem der Hausfriedensbruch stattgefunden hatte, sondern der Eigentümer. Das akzeptierten die Richter nicht und stellten fest: "Bei vermieteten Räumen steht das Hausrecht grundsätzlich allein dem Mieter zu". Nur in Ausnahmefällen, etwa bei der Benutzung von Treppenhäusern und Aufzügen, die zum vermieteten Eigentum führen, solle der Vermieter eine Mitberechtigung zum Stellen eines Antrages behalten.

(Kammergericht Berlin, Aktenzeichen 161 Ss 160/15)



Ein Mobilfunkmasten kann eine gebäudeähnliche Wirkung erzielen.

# Mit Spaß durch den Winter wir räumen den Weg frei!



WinterService nutzen, ist für Sie auch in der kalten Jahreszeit alles im grünen Bereich. Denn von November bis März sind unsere Teams rund um die Uhr einsatzbereit, um Privates und Gewerbliches zuverlässig schnee- und bußgeldfrei zu halten

Wir lieben den Winter.

 $Helmstedter\ Straße\ 94 \cdot 38126\ Braunschweig\cdot Fon\ 05\ 31\ /\ 7\ 20\ 24 \cdot Fax\ 05\ 31\ /\ 79\ 84\ 48 \cdot www.junicke.de$ 



er Jahresbeginn ist die beste Zeit, sich neue Ziele zu setzen und sich von Altlasten zu befreien. Damit können Sie direkt in Ihren eigenen vier Wänden loslegen. Denn das Frühjahr ist ja bekanntlich der Zeitpunkt, um Ordnung zu schaffen. Damit der große Putz zu einem vollen Erfolg wird, haben wir für Sie verschiedene Tipps für mehr Ordnung und Struktur in Ihrem Zuhause zusammengetragen ...

# Realistische Zeitplanung

Eine gute Planung ist viel wert. Das gilt auch für den Frühjahresputz. Am besten planen Sie direkt ein ganzes Wochenende dafür ein, damit Sie genügend Spielraum haben und das Ganze nicht in Stress ausartet. Den ganzen Tag auszusortieren, zu fegen und zu wischen, ist auch eine Form körperlicher Arbeit für die Sie ausreichend Pausen einplanen sollten. Außerdem haben Sie so die Möglichkeit, die einzelnen Fortschritte stärker wertzuschätzen.

Zu einer guten Planung gehört es außerdem, dass Sie im Vorfeld überprüfen, ob Sie alle benötigten Putzmittel und -utensilien zuhause haben, damit es nicht zu unnötigen Unterbrechungen kommt.

# Systematisch vorgehen

Am besten ist es. wenn Sie sich die Arbeit systematisch einteilen. Dafür können Sie sich beispielsweise einen Raum nach dem anderen vornehmen. Auch den Keller und den Dachboden sollten Sie - sofern vorhanden – keinesfalls vernachlässigen. Besonders gut läuft der Frühjahresputz, wenn Sie sich Vorfeld Checklisten für die einzelnen Räume erstellen und diese systematisch abarbeiten. Damit umgehen Sie auch die Problematik ungeliebte Aufgaben auf die lange Bank zu schieben. Denn wenn Sie überall auf einmal beginnen und sich die ungeliebten Aufgaben am Ende stapeln, wirkt sich das zum einen nicht förderlich auf Ihre Motivation aus und zum anderen laufen Sie in der Gefahr. dass diese Aufgaben schlussendlich liegen bleiben.

# Von Altlasten befreien

Nutzen Sie den Frühjahrsputz auch dazu, um sich von alten Lasten zu trennen und unbeschwerter in das neue Jahr zu starten. Ihr Kleiderschrank quillt über? Dann ist es Zeit, sich von einigen Dingen zu trennen



Prüfen Sie im Vorfeld, ob Sie alle Putzutensilien daheim haben.

und eventuell noch anderen Menschen damit eine Freude zu bereiten. Das gründliche Aussortieren bietet Ihnen auch die Chance, eine neue Ordnung zu etablieren. Wenn Sie im Anschluss jedem Teil in Ihrer Wohnung einen festen Platz zuweisen, können Sie außerdem der Entstehung von Unordnung vorbeugen.

# Die richtige Einstellung

Auch die richtige Einstellung kann Ihnen dabei helfen, Ihr Zuhause wieder so richtig auf Vordermann zu bringen. Wenn Sie den Frühjahresputz als eine ungeliebte Pflicht betrachten, geht er zuweilen viel schwieriger von der Hand, als wenn Sie ihn als eine Chance für eine Form der inneren Reinigung wahrnehmen. Der Ursprung Ihrer Motivation ist dabei natürlich vielfältig. Ein paar hilfreiche Ansätze bieten Trends wie das schwedische "Death Cleaning" oder das "KonMari" System, die Aufräumen zu einer regelrechten Philosophie machen. Auch gemeinsame Putzparties erfreuen sich getreu dem Motto – geteiltes Leid ist halbes Leid – einer zunehmenden Beliebtheit. Ein weiterer Tipp: Auch mit einer guten Playlist oder einem spannenden Hörspiel geht die Arbeit gleich viel leichter von der Hand.

# Checkliste

Frühjahresputz
☐ Planen Sie genügend Zeit ein.
Stellen Sie sich eine motivierende Playlist zusammen.
☐ Überprüfen Sie, ob Sie alle Putzutensilien und –mittel zuhause
Machen Sie sich einen Plan, mit welchem Zimmer Sie starten

- wollen und arbeiten Sie sich systematisch vor.
- Vergessen Sie die Ecken, Türen, Fenster und Heizkörper nicht.
- Wenn Sie schon dabei sind: Waschen Sie auch die Gardinen, Teppiche und Polstermöbel. Das sorgt für ein besseres Raumklima!
- Ausmisten: Befreien Sie sich von altem Ballast.
- Umräumen: Nutzen Sie die Chance ein neues Raumgefühl zu schaffen.
- Mit neuen Pflanzen und frischen Blumen bringen Sie nach dem Winter neues Leben in Ihr zuhause.
- ☐ Zu guter Letzt: Heben Sie sich die Böden bis zum Schluss auf. Damit sparen Sie sich doppelte Arbeit.



haben.



# Pilzragout auf Polenta

#### **ZUTATEN FÜR 4 PERSONEN**

- 1,15 | Gemüsebrühe
- 3 EL Hefeflocken
- 250 g Polenta
- 800 g gemischte Pilze
- 1 Aubergine
- 1 Paprika

- 150 ml Kochsahne
- 4 EL Rapsöl
- 1 EL Mehl
- Pfeffer
- Salz
- 2 Zweige Thymian
- 2 Zweige Dill

#### ZUBEREITUNG

- 1. Einen Liter Gemüsebrühe gemeinsam mit den Hefeflocken aufkochen. Dann die Polenta einrühren und ebenfalls kurz aufkochen. Anschließend etwa zehn Minuten auf dem Herd quellen lassen und zwischendurch ab und an umrühren. Nach Belieben mit Salz und Pfeffer abschmecken und die Polenta anschließend in einer gefetteten Form auskühlen lassen.
- Paprika und Aubergine waschen und fein würfeln. Die Pilze und Kräuter waschen und anschließend klein schneiden beziehungsweise hacken.
- 3. Zwei Esslöffel Öl erhitzen und die Paprika, Pilze und Aubergine einige Minuten anbraten. Dann mit 150 ml Gemüsebrühe und der Kochsahne ablöschen und gemeinsam mit dem Thymian köcheln lassen. Bei Bedarf mit etwas Mehl andicken und nach Belieben mit Salz und Pfeffer abschmecken.
- 4. Die kalte Polenta aus der Form kippen und in Scheiben schneiden. Anschließend mit dem Pilzragout und Dill servieren.

#### FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN





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

Gerne ermitteln wir den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie kostenfrei und unverbindlich

Tel.: 0531 - 60 18 87 0

www.von-poll.com/braunschweig



# Südafrikanischer **Malva-Pudding**

#### ZUTATEN FÜR 4 PORTIONEN

- 200 g Zucker
- 1 EL Aprikosenkonfitüre
- 120 g Mehl
- 1 TL Backpulver
- 1 Prise Salz
- 15 g Butter
- 1 TL Weißweinessig
- 250 ml Milch

#### FÜR DIE SAUCE

- 250 ml Sahne
- 180 q Butter
- 200 g Zucker
- 150 ml Wasser

#### **ZUM ANRICHTEN**

- Vanilleeis
- Puderzucker

#### ZUBEREITUNG

- 1. Das Ei mit dem Zucker und der Aprikosenmarmelade cremig verrühren. Das Mehl sieben und mit dem Backpulver und einer Prise Salz in einer anderen Schale verrühren.
- 2. Die Butter erwärmen bis sie flüssig ist und den Weißweinessig einrühren. Die Hälfte zu der Zucker-Ei-Mischung geben und gut miteinander verrühren. Anschließend die Hälfte der Mehl-Mischung gut einrühren. Dann die restliche Milch und Mehl-Mischung unterheben. Zuletzt die Butter-Essig-Mischung hinzufügen.
- 3. Die Masse in kleine Förmchen gießen, mit Alufolie zudecken und in den auf 200 Grad vorgeheizten Backofen geben. Zwischen 45 und 60 Minuten backen lassen, bis die Masse eine feste Konsistenz und eine braune Farbe hat.
- 4. Für die Sauce alle Zutaten miteinander vermischen und über den Pudding gießen, nachdem man ihn gestürzt hat. Vor dem Servieren die Sauce etwas in den Pudding ziehen lassen und mit Vanilleeis und Puderzucker anrichten.





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



# **Mietpreisbremse** in Niedersachsen

# **Neue Verordnung** tritt in Kraft

Am 23.12.2020 wurde die Niedersächsische Verordnung zur Festlegung des Anwendungsbereichs bundesrechtlicher Mieterschutzvorschriften (Niedersächsische Mieterschutzverordnung) im Niedersächsischen Gesetz und Verordnungsblatt verkündet und ist am 01.01.2021 in Kraft getreten. Auch für die Stadt Braunschweig wurde damit die Mietpreisbremse wieder eingeführt. Neben der Mietpreisbremse wurde die auf 15 Prozent abgesenkte Kappungsgrenze während eines Mieterhöhungsverfahrens bei Vertragsläufen (§ 558 Abs. 3 Satz 1 BGB) sowie eine auf fünf Jahre verlängerte Kündigungssperrfrist (§ 577 a Abs.1, 1a BGB) eingeführt.

Nach Auffassung des Niedersächsischen Bauministers Olaf Lies ist "die Mietpreisbremse [...] ein wichtiger Baustein, um über die Maße steigenden Mietpreisen vor allem in Ballungsräumen und auch auf den Inseln zu begegnen [...]." Wie Haus + Grund seit vielen Jahren immer wieder deutlich macht, schafft man mit einer Mietpreisbremse keine einzige neue Wohnung. Das ist mit Ordnungspolitik nicht zu leisten.

Sollten Sie in einem Ihrer Mietverhältnisse Probleme mit der Mietpreisbremse bekommen, unterstützen wir Sie gern. In einem geeigneten Fall ggf. prozessual. Allerdings nicht in Fällen, in denen bereits ein gerichtliches Verfahren abgeschlossen ist, auf dass wir keinen Einfluss nehmen konnten.

# Wohnungsleerstand in Braunschweig

# Ergebnisse der Mitgliederbefragung Haus + Grund Braunschweig

eit vielen Jahren wird bei den Sitzungen des Runden Tisches Wohnungs- und Baulandentwicklung in Braunschweig eine Erhebung des Wohnungsleerstandes durchgeführt. Auch Haus + Grund Braunschweig hat sich im Jahr 2020 wieder an dieser Erhebung beteiligt.

Bedauerlicherweise fiel die Zeit der Erhebung genau in den Beginn der Corona-Epidemie. Dadurch konnte zum einen nur eine Vorstellung der Befragung im Vereinsmagazin erfolgen. Zum anderen hatten viele Mitglieder in dieser Zeit verständlicherweise erheblich andere Sorgen, so dass die Rücklaufquote der Fragebögen sehr gering war. Dennoch werden die Erhebungsergebnisse beim nächsten Runden Tisch der Wohnungs- und Baulandentwicklung präsentiert werden.

Befragt worden waren die Mitglieder von Haus + Grund zu ihren Wohnungsleerständen mit Stand 31.12.2019.

Insgesamt konnten leider nur 938 Wohneinheiten, also lediglich drei Prozent der etwa 30.000 im Eigentum von Haus + Grund-Mitgliedern befindlichen Wohneinheiten erfasst werden. Die überwiegende Zahl der Antworten, nämlich etwa zwei Drittel, ging per Post ein. Der Rest per E-Mail. Unter Berücksichtigung von sowohl Kurzzeitleerständen als auch Langzeitleerständen ergab sich eine Leerstandsquote im Bestand von einem Prozent. Mit 41 Prozent war der Leerstand in Dreizimmerwohnungen der höchste, mit acht Prozent in Einzimmerwohnungen der



Es wurde eine Leerstandsquote von einem Prozent ermittelt.

geringste Leerstand zu finden. Fünf- und Mehrzimmerwohnungen wiesen einen Leerstand von neun Prozent, Vierzimmerwohnungen von 15 Prozent und Zweizimmerwohnungen von 28 Prozent auf.

Auch wenn die Erhebung in diesem Jahr aufgrund der genannten Umstände nicht repräsentativ war, bedanken sich Vorstand und Stadt Braunschweig ganz herzlich bei den Mitgliedern, die an der Befragung teilgenommen haben. Durch ihre Mühe bekommt die Stimme des Vereins auf jeden Fall mehr Gewicht in der Braunschweiger Wohnungspolitik.

# NKAUF VON IMMOBILIEN



Hier Investprofil-Download Angebote an: invest@bu-schmidt.de www.bu-schmidt.de





# **Haus+Grund online**

# Das Magazin als PDF

Noch nicht allen Mitgliedern ist bekannt, dass Sie unser Vereinsmagazin im Internet unter unserer Internetseite

www.hug-bs.de und Anklicken des Buttons "Magazin" einsehen und herunterladen können. Dies gilt sowohl für die aktuelle Ausgabe als

auch für die zurückliegenden Ausgaben bis Oktober 2016. Die Einrichtung einer Suchfunktion in den Magazinen selbst war aus finanziellen Gründen leider nicht möglich.

Wir bitten höflichst um Kenntnisnahme.



### VERSPÄTETE JANUARAUSGABE

# **Cyber-Angriff auf** Funke-Mediengruppe

Am 22.12.2020 wurde die Funke Mediengruppe, mit der wir zusammen unser Mitgliedermagazin herausgeben, Opfer eines schweren externen Hackerangriffs. Dieser dauerte über längere Zeit an. Die ungeheure Dimension dieser Attacke führte dazu, dass sich auch Probleme bei der Erstellung und Herausgabe der Januarausgabe unseres Magazins ergaben. Wir bitten daher, das verspätete Erscheinen zu entschuldigen.

# **ANDREAS MEIST**

Geschäftsführer

# Mitgliederinformation

# **GESCHÄFTSZEITEN**

Haus + Grund Braunschweig e. V. Marstall 3, 38100 Braunschweig **Montag bis Freitag** 9:00 bis 12:30 Uhr **Montag und Donnerstag** 15:00 bis 17:00 Uhr

### **TELEFONBERATUNG**

**Montag bis Freitag** 11:00 bis 12:00 Uhr **Montag bis Donnerstag** 14:00 bis 15:00 Uhr

# **MITGLIEDERBERATUNG**

Zurzeit nur telefonisch **Montag bis Donnerstag** mit Terminabsprache



### **AKTUELLE INFORMATION**

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





# **BDIA HANDBUCH INNENARCHI-TEKTUR 2020/21**

**Bund Deutscher** Innenarchitekten Callwey

"Innenräume können mehr als nur schön gestaltet sein. Sie sind Lebensräume für unsere Gesellschaft", beschreibt

Pia A. Döll, Präsidentin des Bundes Deutscher Innenarchitekten (bdia), die Gestaltung öffentlicher Innenräume. Die Innenarchitekten legen deshalb Wert darauf ein Zusammenspiel zwischen den Bedürfnissen des Menschen und der Nutzung des Raumes zu schaffen. "Innenarchitektur ist kein Luxusqut", klärt Döll auf – schließlich verbringen wir im Durchschnitte 80 Prozent unserer Lebenszeit in geschlossenen Räumen und dazu zählen nicht nur unsere eigenen vier Wände. Auch die Nachhaltikkeit rückt in den Fokus. "Öffentliche Räume für unsere Gesellschaft langlebig, also nachhaltig zu gestalten, sollte uns Verpflichtung sein", so Jochen Usinger, Innenarchitekt der bdia. Auf insgesamt 216 Seiten können Sie sich anhand einer reichhaltigen, qualitativ hochwertigen Bebilderung und Grundrissen von den neusten Trends und Entwicklungen inspirieren lassen.



# **EINFACH HIMM-LISCH GESUND**

Lynn Hoefer Thorbecke

"Auch mein zweites Buch liefert keine Superformel für ein gesünderes Leben. Es enthält die Rezepte, die mir mit etwas Planung und Organisation eine gesunde Ernährung im stressigen Alltag ermöglichen", steigt Lynn Hoefer

in ihr Buch ein. So steckt das Hardcover-Buch mit knapp 250 Seiten voller gesunder Rezepte für alle Lebenssituationen. Dabei ist jedes Rezept ohne raffinierten Zucker, Milchprodukte oder Weizen. Ob Ideen für ein schnelles Frühstück, 30-Minuten-Gerichte oder aber Tipps zum Vorkochen und Zeitsparen - bei der Vielfalt wird einem die Auswahl zwischen den Leckereien beinahe schwergemacht. Mit einem lockeren und schlichten Layout und ganzseitigen Fotos pro Gericht macht das Buch dabei nicht nur Lust aufs Kochen, sondern sieht auch noch ansprechend aus. Praktisch ist auch der integrierte Wochenplan, an dem sich orientiert werden kann. Wer sich also gesünder ernähren möchte, der findet in diesem Buch sicherlich Inspirationen.





# **MODERNE MASCHE**

## **ACCESSOIRES UND DE-KORATIVE PROJEKTE IM MINIMALISTISCHEN DESIGN HÄKELN**

Dehrosse **EMF** 

"Ich begann mit dem Häkeln, um Decken für Kinder herzustellen, die nach dem Erdbeben von 2010 in den Waisen-

häusern auf Haiti aufwuchsen", eröffnet Teresa Carter das Buch. Aus der ehrenamtlichen Tätigkeit entwickelt sich eine Leidenschaft für das Häkeln und die Marke DeBrosse wird geboren – benannt nach ersten Kind, dass ihre Decke erhielt und ihre Sichtweise auf die Welt für immer veränderte. Die 16 Häkelprojekte in dem Buch sind nach haitianischen Städten benannt – von schicken Wohnaccessoires, über stilvolle Kleidungsstücke zu schnelle Geschenkideen. "Ich bin kein Fan von Projekten, deren Fertigstellung sich über viele Wochen zieht oder die viel Zählarbeit erfordern. Wie soll man gleichzeitig Netflix schauen und zählen?", gibt die Autorin zu und verdeutlicht damit nochmals, dass das traditionell verankerte Bild des Häkelns längst revolutioniert wurde.



## **WILD & COSY**

Julia Cawley, Saskia van Deelen, Vera Schäper Thorbecke

..There is no love sincerer than the love of food", ist eines der vielen Zitate, die dieses Buch für uns bereithält. Nur zustimmen kann man dem. wenn man einen Blick auf die köstlich zubereiteten

Gerichte wirft, die die Autorinnen zusammengetragen und gekonnt in Szene gesetzt haben. Dabei kommt nicht nur Vorfreude auf das Zubereiten leckerer Gerichte auf, sondern auch auf die kalte Jahreszeit, in der wir uns einkuscheln und im wohlig-warmen Zuhause köstliche Speisen und Getränke genießen können. Schon Kapitelnamen wie "Good Mood Food", "Wake Up - Warm Up" und "You and Me and a Cup of Tea" laden zum Lesen ein. Basierend auf dem schottischen Ausdruck "Coorie" – dem Gleichgewicht zwischen Natur und Gleichgewicht in unserem Leben – reiste Julia Cawley durch Schottland und sammelte dazu passende stimmungsvolle Fotos, die zusammen mit den wärmenden Rezeptideen genau diese Stimmung für die Herbst- und Winterzeit aufkommen lassen.



Kostenlose Erstkonzeption · Individuelle Angebote · Ein fester Ansprechpartner · 100 % kreativ

KONTAKT: Marcel Krüger · E-Mail: marcel.krueger@jhm-verlag.de · Tel.: 0531 3900-593

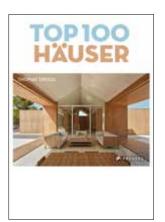


# **SKANDINAVISCH BACKEN**

Trine Hahnemann

Der Winter ist wohl die schönste Jahreszeit zum Backen. Wenn es draußen früh dunkel wird, ist der perfekte Moment gekommen, um Plätzchenteig zu naschen und festliche Tortenkreationen auszuprobieren. Backen ist

eine Entschleunigung und kleine Auszeit vom hektischen Alltag. Mit selbstgemachtem Gebäck kann man Freunden, Familie oder einfach sich selbst schnell eine köstliche Freude bereiten. "Backen ist eben stets auch ein Zeichen von Liebe.", schreibt die Köchin und Autorin Trine Hahnemann. Und wenn der frische Duft von Brot oder Kuchen in der Luft liegt, formen sich die Lippen beinahe automatisch zu einem Lächeln. Von A wie Apfelkuchen bis Z wie Zimtschnecke zeigt sie mit 29 klassisch skandinavischen Backrezepten, wie Fika und Hygge schmecken und wie Sie Ihre Seele verwöhnen können. Dabei reichert sie die Rezepte hier und da mit Fakten über ihr Heimatland Dänemark, kleinen Anekdoten oder skandinavischen Backtraditionen an. Die Fotografien, die sofort Lust aufs Schlemmen machen, sind minimalistisch schön und somit ebenfalls typisch skandinavisch. Zeit für Ihre Genusszeit!



## **TOP 100 HÄUSER**

**Thomas Drexel** Prestel

Eal ob Landhaus oder Stadtvilla, Holz oder Beton, Low Budget oder High End, detailverliebt oder funktional - dieses Buch inspiriert. Noch nie gab es so viele Möglichkeiten, seine Vorstellungen vom perfekten Zuhause zu Wer nach einem Architekten in der eigenen Region, einer

bestimmten Gebäude- oder Dachform, nach Häusern in der Innenstadt oder aber dem Land sucht, wird hier fündig. Es werden ganze 100 vorbildhafte Wohnhäuser vorgestellt, die von besonderer architektonischer Qualität sind und die verschiedensten Materialien, Größen und Konstruktionen aufweisen. Jedes Haus wird mit Plänen, Baudaten, Texten und Fotos doppelseitig porträtiert – somit wird ein großzügiger Einblick in die einzelnen Wohnbauten gegeben. Auch unsere Region ist vertreten: so wird ein Einfamilienhaus aus Braunschweig, das Gondesen + Wenzig Architekten gestaltete, vorgestellt. Aber nicht nur deutsche Häuser werden gezeigt, vielmehr nimmt dieses Buch seine Leser:innen mit auf eine architektonische Reise durch die ganze Welt – so unterschiedlich Geschmäcker auch sein mögen, hier findet sicher jeder eine passende Inspiration.



# **TROCKENBLUMEN**

Bex Partridge Haupt

"An einem grauen Wintertag können Trockenblumen Ihr Herz erfreuen und Ihr Zuhause mit den Farben und Formen längst vergangener Jahreszeiten verzaubern", schreibt Bex Partrigde im ersten Kapitel, das von den Grundlagen der Tro-

ckenblumen handelt. Wenn das kein Anlass ist, die düstere Winterzeit zu überbrücken, indem wir wunderschöne und farbenfrohe Blumen sammeln, trocknen und pressen – um uns dann eine lange Zeit an ihnen zu erfreuen, ohne dass sie verwelken wie frische Sträuße. Ob Kränze, Tischdekoration, Girlanden, Grußkarten oder Schmuck - mit Trockenblumen lässt sich das ein oder andere Kunstwerk zaubern. In Schritt-für-Schritt-Anleitungen zeigt die Autorin anhand über 20 verschiedener Projekte, wie das funktioniert, welche Materialien Sie benötigen und welche Blumen besonders gut harmonieren. Auch ohne Vorerfahrungen inspiriert dieses Buck mit seiner ästhetischen Bebilderung zum Kreativwerden – und sieht dabei auch noch unglaublich schön aus.



## **SABINE STILLER**

**AUS 4 ZIMMERN** MACH 6 RÄUME. WOHNKONZEPTE **FÜR FAMILIEN** 

Wie heißt es so schön: Platz ist in der kleinsten Hütte. Und falls doch nicht, hat Interior-Expertin Susanne Stiller mit Sicherheit einige Tipps parat. In ihrem

Ratgeber erklärt die Hamburgerin, wie wir unseren Wohnraum – ob Mietwohnung oder Eigentum – an sich ändernde Platz- und funktionale Bedürfnisse anpassen können. Das gelingt nicht selten durch deckenhohe Regale, clevere Raumlösungen oder gar künstlich angelegte Zwischengeschosse. Ganz konkret wird es in drei Reportagen, anhand derer Stiller Umstrukturierungsmöglichkeiten aufzeigt. So werden beispielsweise aus einer vier Zimmer Altbauwohnung funktional fünf Räume, die ausreichend Platz und Rückzugsmöglichkeiten für eine vierköpfige Familie bieten. Neben wertvollen Ratschlägen und anschaulichen Beispielen bestechen die 192 Buchseiten auch optisch. Was ich mir noch gewünscht hätte? Hinweise, wo es die vielen schönen Möbelstücke zu kaufen gibt.

# Wahre Verbrechen und spektakuläre Kriminalfälle zwischen Harz und Heide

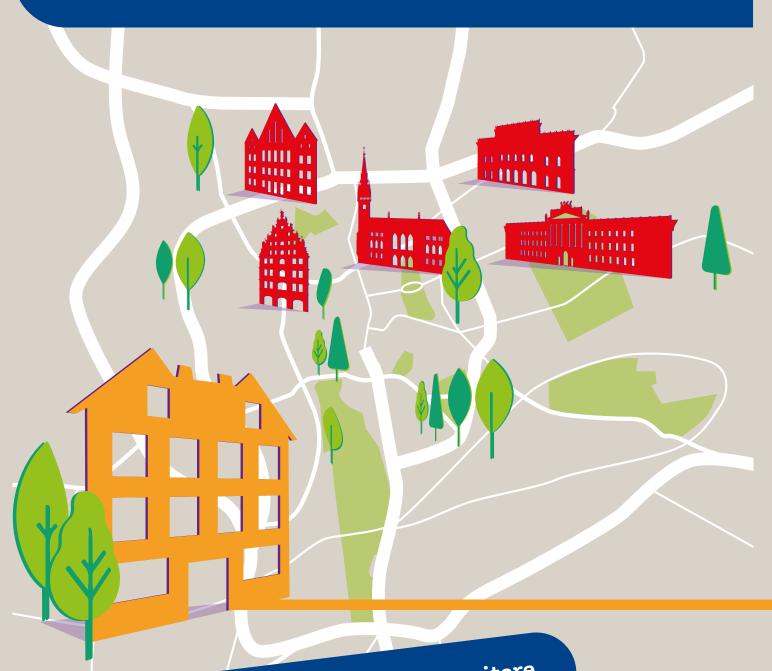


Jetzt erhältlich in den Service Centern der Braunschweiger Zeitung und überall, wo es Zeitschriften gibt oder online auf shop.bzv.de. Ein Must-have für alle True Crime-Fansl

# BS ENERGY

# Fernwärme in Braunschweig – Ihre Immobilie in guter Gesellschaft

Jetzt Förderung sichern!



Attraktive Fördermöglichkeiten und weitere Infos unter www.bs-energy.de/fernwaerme