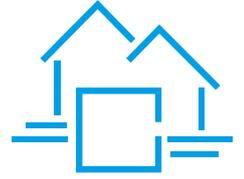


Haus+Grund



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

www.hug-bs.de



NÄRRISCHE ZEITEN

*Historie & Höhepunkte in
Norddeutschlands Karnevalshochburg*



**Wenn es um die Sicherung Ihrer Werte
geht ...**

**Schalten Sie
uns ein!**

JO.WOLTER
Wir bewegen Immobilien®

Jo. Wolter Immobilien GmbH • 38118 BS • 0531/244770 • www.wolter.de

WAHRE HELDEN!

Spieler, Tore, Kult und Kuriositäten auf 144 Seiten

WILDE JAHRE

EINTRACHT BRAUNSCHWEIG IN DEN 70ERN



für nur
9,80 €

INTERVIEWS

Breitner, Bernd Franke
und Bernd Gersdorff

SAISONEN

Alle Spiele, Tabellen und Tore
von 1969/70 bis 1979/80

PORTRÄTS

Branko Zebec und
Franz Merkhoffer

Das Magazin ist erhältlich in den Service-Centern des BZV Medienhauses und überall, wo es Zeitschriften gibt.



Verehrte Mitglieder,

zu begrüßen sind die Entscheidungen des Bundesgerichtshofes (BGH) vom 05.12.2018 (Az VIII ZR 271/17 und VIII ZR 67/18) mit denen dieser die Vermieterrechte stärkt und abwegigen Minderungsansprüchen von zwei Mietern entgegen-trat. (Wie in der vergangenen Ausgabe ausführlich berichtet.) In zwei Instanzen hatten Amtsgericht und Landgericht den Mietern zuvor eine Mietminderung zugesprochen, weil möglicherweise die Gefahr einer Schimmelbildung in ihren Wohnungen bestand. Tatsächlich war aber kein Schimmel aufgetreten.

Die Mieter hatten ihren Minderungsanspruch darauf gestützt (und vom Amtsgericht und Landgericht zugesprochen bekommen), weil ihre Wohnungen 1968 und 1971 nach den damals geltenden Bauvorschriften gebaut worden waren und daher die Gefahr einer Schimmelbildung durch Wärmebrücken bestehe. Die erstinstanzlichen Entscheidungen, die eine Mietminderung zusprachen, machen fassungslos! Denn dann wäre fast jeder ältere Bau ein latenter Mietmangel. Eigentümer älterer Immobilien wären Gefahr gelaufen, mit Mietminderungen konfrontiert zu werden – einfach so ohne konkreten Anlass. Zurecht ist der BGH dem entgegengetreten. Schließlich können Mieter in einem älteren Gebäude nicht den allermodernsten Baustandard von heute erwarten; was sich letztlich auch in der Miete widerspiegelt.

Erinnern möchten wir Sie an die Erneuerung Ihrer Energieausweise. Wohngebäude, die im Jahr 2008 mit einem Energieausweis versehen wurden, benötigen spätestens im Jahr 2019 einen neuen Ausweis. Denn gem. § 17 Abs. 6 Satz 1 EnEV 2014 gelten Energieausweise zehn Jahre und sind dann abgelaufen. Dies gilt sowohl für den Bedarfsausweis, als auch für den Verbraucherausweis. Energieausweise aus dem Jahr 2008 verloren spätestens am 31.12.2018 ihre Gültigkeit und sind zu ersetzen. Bei Vermietung oder Verkauf muss der Gebäudeeigentümer seinem Verhandlungspartner aber einen wirksamen und gültigen Energieausweis unaufgefordert vorlegen. Sie sollten daher jetzt zeitnah erstellt werden.

Unser Landesverband Haus & Grund Niedersachsen hat eine Kooperation mit der Firma Minol geschlossen. Aufgrund dieser Kooperation erhalten Haus + Grund Mitglieder von Minol einen Energieausweis zum Preis von 66,88 € inkl. Mehrwertsteuer, wenn es sich um einen verbrauchsbasierten Energieausweis handelt und ab 399,96 € inkl. Mehrwertsteuer, wenn es sich um einen bedarfsbasierten Energieausweis handelt. Eine Online-Bestellung ist für Haus + Grund Mitglieder auf der Internetseite www.minol.de/Energieausweis-hug.html möglich. Die Neuregelungen zum Mietrecht, die ab dem 01.01.2019 aufgrund des Mietrechtsanpassungsgesetzes gelten, haben wir in dieser Ausgabe noch einmal etwas ausführlicher dargestellt (Seiten 36 und 37) und bitten um deren Beachtung.

Ihre

FRANK PIETRUSKA
1. Vorsitzender

ANDREAS MEIST
Geschäftsführer



12

Historie & Höhepunkte in Norddeutschlands Karnevalshochburg



22

Willkommen auf Balkonien...



24

Postkartenansichten von Braunschweig vor über 100 Jahren: Bammelsburger Straße



28

Aktuelle Urteile und Informationen



34

Kultur im Februar

Inhalt

- 6 FRAGEN + ANTWORTEN**
-
- 6 IMPRESSUM**
-
- 10 KURZ + KNAPP**
Stadtführungen und Einwohnerplus
-
- 12 TITELTHEMA**
Närrische Zeiten
-
- 14 Historie, Bräuche und Regionales**
-
- 16 Die wichtigsten Veranstaltungen in Norddeutschlands Hochburg des närrischen Treibens**
-
- 18 Die 11 beliebtesten Karnevalskostüme**
-
- 20 IMMOBILIEN**
Interview mit Landschaftsbauer Sebastian Glatter
-
- 21 Rezis zu Pflanzen und Gartenbau**
-
- 22 Willkommen auf Balkonien ...**
-
- 23 ENERGIE**
Preise für Strom und Gas im ersten Quartal 2019 auf Rekordhoch
-
- 24 REGIONALES**
Postkartenansichten von Braunschweig vor über 100 Jahren im Vergleich zu heute: Riedestraße
-
- 26 RECHT + STEUERN**
Aktuelle Gerichtsurteile für Vermieter
-
- 32 ESSEN + TRINKEN**
Gefüllte Teigschiffchen mit Hackfleisch und Französische Fischsuppe mit Weißwein
-
- 34 VERANSTALTUNGEN**
Kultur im Februar
-
- 36 IN EIGENER SACHE**
Neuregelung im Mietrecht tritt zum 1. Januar 2019 in Kraft
-
- 38 Haus + Grund Braunschweig kooperiert mit Hausbank München**



boRRmann

Malermeister

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

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

Tel.: 0531-24449-0



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



„Jeden Tag etwas für sich tun. Abschalten und loslegen. Mit der richtigen Dämmung und viel Licht. Sprechen Sie mit mir.“

Dachdecker Jochen Angerstein,
Ihr Experte für Dach und Terrasse.
Weitere Themen: Sicherheit,
Naturerlebnis am Haus, Energie,
fachgerechte Reparatur, Pflege
und Verschönerung Ihres Daches.

 **Angerstein**
Dachdeckerei

Am Dorfplatz 10, 38154 Königslutter, dachdeckerei-angerstein.de

IMPRESSUM

HERAUSGEBER

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

GESCHÄFTSZEITEN

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

VERLAG

Joh. Heinr. Meyer GmbH
Hintern Brüdern 23
38100 Braunschweig
Telefon 0531 3900-580
www.jhm-verlag.de

GESCHÄFTSFÜHRUNG

Trixi Kersten, Claas Schmedtje,
Michael Wüller

REDAKTIONSLEITUNG

Holger Isermann (verantwortlich)

REDAKTION

Christian Göttner, Kristina Krijom,
Stephanie Link, Andreas Meist,
Derya Özlük

LEITER HERSTELLUNG

Marco Schneider

LAYOUT

Chris Collet, Katrin Groß,
Anastasia Schneider

ANZEIGENLEITUNG

Michael Heuchert (verantwortlich)

ANZEIGENANNAHME

Felix Sefkow
Telefon 0531 3900-581

DRUCK

Strube Druck & Medien GmbH
Stimmerswiesen 3
34587 Felsberg

VERTRIEB

Rosa Mundstock

REDAKTIONSSCHLUSS

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

Ihre Fragen, unsere Antworten

GEÄNDERTE BANKVERBINDUNG

? Einer meiner Mieter hat trotz einer nachweislich zugegangenen Benachrichtigung über eine neue Bankverbindung die Miete wieder auf die „alte“ Bankverbindung überwiesen.

Aufgrund vergangener Streitigkeiten ist leider mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht von einem Versehen auszugehen. Wie sollte ich mich nun verhalten? Was passiert bei unveränderter Vorgehensweise, wenn die alte Bankverbindung endgültig gelöscht wird?

NORBERT F., BRAUNSCHWEIG

! ANDREAS MEIST RÄT: zu begrüßen ist, dass Sie nachweisen können, dass der Mieter über Ihre neue Bankverbindung benachrichtigt wurde und ihm diese Benachrichtigung zugegangen ist. Wenn die Überweisung nur einmal auf das alte Konto erfolgte, wird der Mieter vermutlich vortragen, dass es ihm zeitlich aufgrund Urlaubes, Krankheit oder eines Versehens unmöglich war, einen Dauerauftrag zu ändern. Ich würde den Mieter daher noch einmal etwa wie folgt anschreiben:

„ANREDE,

MIT SCHREIBEN VOM HATTE ICH IHNEN MEINE NEUE BANKVERBINDUNG WIE FOLGT MITGETEILT. GLEICHWOHL IST DIE MIETE BISHER VON IHNEN AUF DAS ALTE KONTO ÜBERWISEN WORDEN. BITTE STELLEN SIE IHRE ZAHLUNG SOFORT AUF DAS NEUE KONTO UM. ANDERNFALLS GILT DIE MIETE BEI ENDGÜLTIGER LÖSCHUNG DES ALTEN KONTOS ALS NICHT GEZAHLT. DIES KANN ERHEBLICHE MIETRECHTLICHE KONSEQUENZEN, BIS HIN ZUR KÜNDIGUNG DES MIETVERHÄLTNISSSES, NACH SICH ZIEHEN.

MIT FREUNDLICHEN GRÜSSEN“

SOLLTE DIESES SCHREIBEN AN DEN MIETER NICHTS BEWIRKEN, KOMMEN SIE BITTE NOCH EINMAL AUF UNS ZU.

FESTSTELLUNG DES EIGENTÜMERS EINES NACHBARGRUNDSTÜCKES

? Unser Nachbargrund ist eine Brache, seit 25 Jahren. Niemand kümmert sich, keine Pflege des Bewuchses, kein Schneeräumen oder Beschneiden von Überwuchs... Ein Teilstück der Brache wäre für uns von Interesse (Kauf), weil es die Zufahrt zu unserem Grundstück erleichtern würde, insbesondere falls mal eine Bebauung erfolgen sollte. Wir haben versucht den Eigentümer zu erreichen bzw. ihn in Erfahrung zu bringen. Die Gemeinde verweigert die Auskunft, obwohl wir meiner Einschätzung nach ein berechtigtes Interesse haben. Kann ich (Nachbarrechts-)Ansprüche nur über einen Notar geltend machen oder haben Sie einen Rat? Habe ich die Kosten des Notars/Anwalts zu tragen oder kann ich sie einfordern?

KERSTIN B., CREMLINGEN

! ANDREAS MEIST RÄT: Wer der Eigentümer des Nachbargrundstücks ist, können Sie vom Grundbuchamt durch Einsichtnahme in das Grundbuch bei dem Amtsgericht Wolfenbüttel erfragen. Ihnen als Grundstücksangrenzender, der möglicherweise Rückschnittansprüche gegen den Nachbarn geltend machen will, ist die Grundbuchansicht zu gestatten, da Sie ein berechtigtes Interesse im Sinne des § 12 GBO haben. Dieses berechnete Interesse ist dem Grundbuchamt darzulegen. Einen Notar werden Sie nur dann benötigen, wenn Sie sich mit dem ermittelten Eigentümer über den Kauf eines Anteils

seines Grundstücks einigen können. Andere nachbarrechtliche Ansprüche, wie Rückschnitt von Bäumen und Pflanzen können Sie selbst geltend machen. Gern sind die Mitarbeiter der Geschäftsstelle Ihnen bei der Anfertigung eines entsprechenden Schreibens behilflich.

KÜNDIGUNG OHNE ZWEITE UNTERSCHRIFT

? am 04.01.2019 ist das Schreiben der Kündigung des Mietverhältnisses zum 31.03.2019 meiner Wohnung eingetroffen. Unterschrieben ist die Kündigung nur von einem Mieter (Ehemann). Laut Vertrag sind aber sowohl der Ehemann, als auch die Ehefrau (zum Zeitpunkt des Mietbeginns noch nicht verheiratet und dadurch anderer Nachname der jetzigen Ehefrau) als Mieter eingetragen. Ich habe daraufhin die Mieter angeschrieben, dass die Kündigung in dieser Form nicht wirksam ist, da die Unterschrift der Mieterin fehlt und um ein neues Kündigungsschreiben gebeten. Dadurch würde sich die Beendigung des Mietverhältnisses auf den 30.04.2019 verschieben. Gestern kam dann eine Mitteilung der Ehefrau, in der sie der Meinung ist, dass die Kündigung zum 31.03.2019 korrekt sei mit der Begründung, dass laut § 1357 BGB „..... jeder Ehepartner berechtigt ist, Geschäfte zur angemessenen Deckung



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

des Lebensbedarfs zu besorgen, mit Wirkung auch für den anderen Ehepartner“. Die Mieterin ist der Meinung, dass dies auch auf die Kündigung des Mietverhältnisses zutrifft. Des Weiteren führt sie den § 730 BGB an: „Danach.... ergibt sich der Anspruch

auf Abgabe der Kündigungserklärung, wenn die Mitmieter eine Gesellschaft Bürgerlichen Rechts (GbR) bilden. Dies kann z.B. dann angenommen werden, wenn Ehegatten gemeinsam eine Wohnung anmieten (vgl. OLG Hamburg, Urteil vom 18.05.2001, Az.: 8 U 177/00). Hiermit bitte ich um Ihre Einschätzung zur Rechtslage. Reicht tatsächlich die Unterschrift des Ehemannes oder muss auch die Unterschrift der Ehefrau vorliegen, damit die Kündigung wirksam wird?

HARALD S., BRAUNSCHWEIG

ANDREAS MEIST RÄT: Sie haben Recht und Ihre Mieter haben Unrecht. Notwendig ist die eigenhändige Unterschrift beider Eheleute, die Mieter sind. Fehlt eine Unterschrift ist die Kündigung unwirksam. Soweit seitens der Mieter auf § 1357 BGB verwiesen wird, übersehen die Mieter, dass der Anwendungsbereich des § 1357 BGB nach dem jeder Ehegatte berechtigt ist, Geschäfte zur Deckung des Lebensbedarfes für beide Ehegatten zu besorgen, hier nicht vorliegt. Denn bei der Anmietung oder Kündigung einer Wohnung handelt es sich um ein sogenanntes Grundlagen- oder Investitionsgeschäft. Ein solches kann ein Ehegatte allein mit Wirkung für beide Eheleute nicht abschließen (vergl. etwa Palandt, BGB, Brudermüller § 1357 Randnote 13). Auch die Berufung der Mieter auf die Entscheidung des Oberlandesgerichts Hamburg vom 18.05.2001



Verkaufen ist einfach.



bsk.de/immobilien

Sie sind auf der Suche nach Ihrer Wunschimmobilie oder wollen Ihre Immobilie verkaufen?
Sprechen Sie uns an: Telefon **0531 487-3854**



 Braunschweigische Landessparkasse
Ein Unternehmen der NORD/LB

geht fehl. Denn das Oberlandesgericht Hamburg hat sich in diesem Urteil zum Innenverhältnis der Eheleute untereinander geäußert, wenn diese eine Wohnung angemietet haben. Es hat festgestellt, dass sich das Innenverhältnis der mietenden Eheleute nach der Scheidung oder dem Auszug eines der beiden geschiedenen Ehegatten weitgehend nach der BGB-Gesellschaft bestimmt und daraus folgt nach den Feststellungen der Hamburger Richter, dass der ausgezogene Mieter einen Anspruch auf Zustimmung zur Kündigung des Mietverhältnisses gegen den in der Wohnungen verbliebenen Ehepartner hat. Nur darum ging es in der Entscheidung, nicht aber um die Erklärung eines Mieters nach außen. Sollte in der Mitteilung der Ehefrau, die am 22.01.2019 bei Ihnen einging, immer noch keine ausdrückliche Kündigungserklärung, die von beiden unterschrieben wurde, enthalten sein, so ist das Mietverhältnis immer noch nicht beendet und die Mieter müssten erneut kündigen und beide unterschreiben. Je nach dem wann dieses Kündigungsschreiben bei Ihnen eingeht, verschiebt sich das Mietende dann weiter nach hinten.

STÖRENDE BAUMWUCHS

Auf dem Nachbargrundstück steht ein ausgewachsener Walnussbaum, der einen seiner Äste bis auf ca. 5 Meter auf mein Grundstück ausstreckt. Dadurch wurden die Äste meines Kirschbaumes zum Ausweichen gezwungen, kann ich den Nachbarn auffordern, diesen auskragenden Ast zu entfernen?

GÜNTER P., BRAUNSCHWEIG



ANDREAS MEIST RÄT: Die maßgebliche auf Ihren Fall anzuwendende Norm ist § 910 BGB. Nach Absatz 1 dieser Bestimmung kann der Eigentümer eines Grundstücks herüberraumende Zweige vom Nachbargrundstück beseitigen, wenn er dem Besitzer des Nachbargrundstücks eine angemessene Frist zur Beseitigung bestimmt hat und die Beseitigung nicht innerhalb der Frist erfolgt. Weitere Voraussetzung ist nach Absatz 2, dass die Zweige die Benutzung des Grundstücks mehr als nur unerheblich beeinträchtigen. Letzteres dürfte bei dem vorliegenden Sachverhalt der Fall sein. Denn die Äste des Walnussbaums beeinträchtigen den Wuchs des auf Ihrem Grundstück befindlichen Kirschbaums. Darin ist die mehr als nur unerhebliche Beeinträchtigung Ihrer Grundstücksnutzung zu sehen. Daraus folgt, dass Sie den Nachbarn auffordern sollten, innerhalb einer angemessenen Frist, ich würde hier von drei Wochen ausgehen, die Äste seines Walnussbaums an der Grundstücksgrenze abzuschneiden. Kommt der Nachbar diesem Verlangen nicht innerhalb der drei-Wochenfrist nach, so können Sie die Äste des Walnussbaums selbst abschneiden. Ist Ihnen eine solche Selbstvornahme nicht möglich, so können Sie die Äste des Walnussbaums auch durch einen Unternehmer abschneiden lassen. Gegen den Nachbarn steht Ihnen in diesem Fall ein Anspruch auf Kostenersatz aus § 812 Abs. 1 Satz 1 2. Alternative BGB (ungerechtfertigte Bereicherung) zu. Dies hat etwa das Oberlandesgericht Koblenz durch einstimmigen Beschluss vom 08.10.2013, Az.: 3 U 631/13, festgestellt. Sie sollten den Nachbarn in Ihrem Schreiben mit Fristsetzung darauf hinweisen, dass Sie ein Unternehmen auf seine Kosten beauftragen werden, wenn er nicht fristgerecht tätig wird.

WOHNRECHT

Ich überlege, mein Haus mit bleibendem Wohnrecht zu verkaufen. Hierzu hätte ich gerne Näheres gewusst.

TORSTEN H., BRAUNSCHWEIG

ANDREAS MEIST RÄT: Zu der Eintragung eines Wohnrechts im Falle eines Verkaufes kann ich Ihnen nur einen Überblick geben, da mir Detailkenntnisse fehlen, etwa zu wessen Gunsten das Wohnrecht



eingetragen werden soll und in welchem Umfang. Ein Wohnrecht berechtigt den Wohnberechtigten, eine Wohnung persönlich zu nutzen und die gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen des Hauses mitzubedenutzen. Es kann für sämtliche Räume eines Hauses oder nur für einen Teil eingeräumt werden. Dabei darf der Eigentümer nicht von der wirtschaftlich sinnvollen Nutzung des Grundstücks völlig ausgeschlossen werden. Das Wohnrecht muss notariell beurkundet und in das Grundbuch eingetragen werden. Hier kommen zwei Formen des Wohnrechts in Betracht. Einmal die Eintragung des Wohnrechts als dingliches Recht. Dann gilt es nicht nur für den Wohnrechtsinhaber, sondern auch für dessen Familienangehörige oder Pflegepersonal. Erfolgt die Eintragung als beschränkt persönliche Dienstbarkeit ist das Wohnrecht auf die eingetragene Person reduziert. In der Praxis wird das Wohnrecht meist als lebenslanges Wohnrecht eingetragen und nicht befristet. Geregelt werden sollte, was mit dem Wohnrecht passiert, wenn der Wohnberechtigte dieses, etwa aufgrund einer Einweisung in ein Pflegeheim, nicht mehr nutzen kann. Zu regeln ist, ob der Wohnrechtsinhaber Miete zahlt oder nicht und inwieweit er für laufende Nebenkosten und die Instandhaltung der Immobilie eintrittspflichtig ist. Auch sollte geregelt werden, welche substantiierten Umbaumaßnahmen von der Zustimmung des Wohnrechtinhabers abhängig sind und wann diese zu erteilen ist. Je konkreter die Regelung ist, umso eher wird Streit zwischen Eigentümer und Wohnrechtsinhaber vermieden. Gelöscht werden kann das Wohnrecht nur mit Zustimmung des Wohnrechtinhabers. Das Wohnrecht geht verlustig bei Ablauf der Frist, wenn es befristet war,

mit dem Tod des Wohnrechtinhabers oder mit dem Eintritt einer Bedingung, wenn die Wohnrechterteilung an eine solche geknüpft war (etwa ein Eintritt in ein Pflegeheim) oder wenn die Immobilie nicht mehr bewohnbar ist. Wird das Haus verkauft, mindert sich der Verkaufspreis in der Regel (je nach Marktlage) um den Wert des Wohnrechts. Dieser kann insbesondere unter Berücksichtigung des Lebensalters des Wohnrechtinhabers berechnet werden. Zu Grunde gelegt wird eine fiktive Miete in Verbindung mit dem Kapitalwert. Das Wohnrecht ist nicht vererblich, da es mit dem Tod des Wohnberechtigten erlischt. Bis zum Tod des Wohnrechtinhabers kann dieser entsprechend den Vertragsbestimmungen darüber verfügen, also beispielsweise vermieten oder anderen Personen zur Nutzung überlassen. Dies sollte auf jeden Fall vertraglich geregelt sein. Abschließend noch ein Hinweis: Das Wohnrecht ist zu unterscheiden vom Nießbrauch. Beim Nießbrauch wird die Immobilie zwar verkauft oder übertragen. Oder der Nutzen daraus verbleibt aber beim Verkäufer als Nießbraucher.

KÜNDIGUNG WEGEN SPERRUNG DER GASVERSORGUNG DURCH ZAHLUNGSRÜCKSTÄNDE

? Ich habe Probleme mit den Mietzahlungen eines Mieters. Weiterhin ist mir jetzt bekannt geworden, dass seit ca. 3 Monaten aufgrund von Zahlungsrückständen die Gasversorgung gesperrt wurde. Die Wohnung ist kalt! Bei diesen Temperaturen besteht natürlich die Gefahr, dass Wasserleitungen etc. einfrieren, wenn nicht geheizt wird. Welche rechtlichen Möglichkeiten habe ich, um den Mieter dazu aufzufordern seine Rückstände beim Gasversorger zu begleichen, damit die Gaszufuhr wieder ermöglicht wird? Bisher fehlt auch die Miete von Dezember 2018 und auch noch die vom aktuellen Monat.

ORTRUD M., KNEITLINGEN-EILUM

ANDREAS MEIST RÄT: Wenn dem Mieter aufgrund von Zahlungsrückständen die Gasversorgung gesperrt wurde, sollten Sie diesen unter Fristsetzung (eine Woche) auffordern, die Gasversorgung der Wohnung wiederherstellen zu lassen. Sie sollten ihn darauf hinweisen, dass der Nichtbetrieb der Heizung im Winter eine Vertragsverletzung darstellt und Sie nicht bereit sind, dies zu dulden. Für den Fall der nicht rechtzeitigen Wiederinbetriebnahme der Gasversorgung sollten Sie ihm die Kündigung

des Mietverhältnisses androhen, ihn also abmahnen. Hat der Mieter innerhalb der Frist die Gasversorgung nicht wiederhergestellt, sollten Sie eine zweite Abmahnung gleichen Inhalts mit neu gesetzter Frist aussprechen. Sollte der Mieter erneut nicht tätig werden, können Sie das Mietverhältnis nach meiner Auffassung fristlos und hilfsweise ordentlich kündigen. Bei der Formulierung eines Kündigungsschreibens sind wir Ihnen ebenso wie ggf. bei der Formulierung der Abmahnung gern behilflich. Wenn der Mieter die Miete für Januar 2019 am 07.01.2019 noch nicht vollständig gezahlt hat und die Miete für Dezember 2018 auch immer noch offen ist, können Sie das Mietverhältnis fristlos wegen Zahlungsverzuges kündigen. Auch in diesem Fall rate ich Ihnen, vorsorglich und hilfsweise eine ordentliche Kündigung auszusprechen unter Einhaltung der maßgeblichen Kündigungsfrist. Auch bei der Formulierung eines solchen Schreibens sind wir Ihnen gern behilflich. Im Falle der fristlosen Kündigung genügt es, eine Räumungsfrist von 10 Tagen zu gewähren.

KÜNDIGUNG DES DACHBODENS

? In unserem Mehrfamilienhaus in Braunschweig möchte ich den Dachboden, der von Mietern vollgestellt wurde, entrümpeln lassen. Um mir künftig diese Kosten und den Ärger zu ersparen, möchte ich den Mietern die Dachbodennutzung kündigen. Dahinter steht auch, dass ich den Dachboden eigentlich in eine Wohnung umbauen möchte. Kann ich den Mietern kündigen?

INGA B., BRAUNSCHWEIG

ANDREAS MEIST: Bei der folgenden rechtlichen Bewertung gehe ich davon aus, dass in den Mietverträgen der Mieter die Nutzung des Dachbodens mit vereinbart ist. Dann gilt grundsätzlich das Verbot der Teilkündigung. Der Dachboden darf dann also quasi nicht ohne Kündigung der Wohnung gekündigt werden. Von diesem grundsätzlichen Verbot der Teilkündigung gibt es aber eine Ausnahme. Denn der Vermieter darf nicht zum Wohnen bestimmte Nebenräume einzeln kündigen, also auch die Dachbodennutzung, wenn er in diesen Räumlichkeiten Mietwohnungen erschaffen will. Die Kündigungsfrist beträgt dann immer drei Monate für diese Dachräume und richtet sich nicht nach der Wohndauer der Mieter. In der Teilkündigung muss der Vermieter seine Bauabsichten nachvollziehbar darlegen.



Zutrittskontrolle!

Video-Sprechanlagen an den Eingängen bieten mehr Sicherheit und Komfort.

RÖSSING:
Einfach einschalten!

RÖSSING
Ihr Elektro-Partner

Elektroinstallation
Hausleittechnik - KNX
Sicherheitstechnik

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

Ihr Antennenspezialist

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

**FERNSEH
WUNDERLICH
SERVICE**

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

info@fernseh-wunderlich.de
www.fernseh-wunderlich.de

**HEYNEN
FEUERFEST GmbH**

Schornsteinbau
Schornsteinsanierung

Kaminöfen
Kachelofen- und
Kaminbau

„Traumofenwelt“-Ausstellung
offen Mi 15-18, Sa 10-14 Uhr
und nach Vereinbarung

☎ 0 53 31-90 800
38302 Wolfenbüttel
Salzdahlumer Str. 130
www.heynen-feuerfest.de

10 PROZENT WACHSTUM

2.100 STADTFÜHRUNGEN DURCH DIE LÖWENSTADT

Gemeinsam durch Braunschweig: Fast 31.000 Gäste und Einheimische haben 2018 das Gruppenführungsangebot der Braunschweig Stadtmarketing genutzt, um die Löwenstadt zusammen zu entdecken und besser kennenzulernen. Auch die öffentlichen Führungen waren mit rund 8.000 Teilnehmerinnen und Teilnehmern gut gebucht. Insgesamt kann das Stadtmarketing damit einen Zuwachs von über zehn Prozent bei den Buchungszahlen für 2018 verzeichnen.

Ob eine Spurensuche zu echten Tatorten, eine Zeitreise entlang historischer Sehenswürdigkeiten oder exklusive Einblicke in das Leben am Hof – das Führungsangebot der Braunschweig Stadtmarketing GmbH ist so vielfältig wie die Löwenstadt selbst. 38.802 Gäste und Einheimische haben sich das 2018 nicht entgehen lassen



Auf Entdeckungstour durch die Löwenstadt.

und sind mit professionellen Gästeführern in Braunschweig auf Entdeckungsreise gegangen, zu Fuß, mit dem Rad oder Segway, im Oldtimerbus, in einer historischen Straßenbahn oder per Boot oder Floß auf der Oker. „Mit unserem abwechslungsreichen Angebot möchten wir auf die Wünsche unserer Gäste eingehen und auch den Braunschweigerinnen und Braunschweigern etwas bieten“, erklärt Nina Bierwirth, Bereichsleiterin beim Stadtmarketing. „Die stabil hohen Buchungszahlen sprechen dafür, dass das Konzept funktioniert.“ 44 verschiedene Führungen umfasste das Angebot 2018, die insgesamt

2.103 Mal stattgefunden haben. Ein Großteil davon waren Gruppenführungen: 1.164 Mal haben sich Gruppen mit insgesamt 30.944 Teilnehmern auf eine Erlebnistour durch die Löwenstadt begeben. Das entspricht einem Zuwachs von rund 13 Prozent im Vergleich zum Vorjahr, in dem bereits ein deutlicher Anstieg zu verzeichnen gewesen war. „Die Entwicklung aus dem letzten Jahr setzt sich fort. Immer mehr Reiseveranstalter bieten Tagesfahrten nach Braunschweig an und planen unsere Stadtführungen für ihr Programm ein. „Zuspruch erhalten die Führungen aber nicht nur von Touristen, sie kommen auch bei den Braunschweigern gut an: Beispielsweise nutzen viele Unternehmen das Angebot für Betriebsfeiern und einige Führungen fanden im Rahmen von Geburtstagsfeiern statt. Nicht zuletzt hat auch das gute Wetter im Sommer zur Steigerung der Buchungszahlen beigetragen. Das macht sich besonders bei den Okerfahrten bemerkbar.“

Das gesamte Stadtführungsangebot des Stadtmarketings ist unter www.braunschweig.de/stadtfuehrungen zu finden.

„Unser Grundsatz ist:
GUT ODER
GAR NICHT.“



Julius & Jobst Junicke
Ihre Bauherren JUNICKE & CO.



Bauvorhaben am Petersberg



Bauvorhaben „Alte Schule“



JUNICKE & CO.
Immobilien seit 1954.

Wir stehen für unbedingte Qualität, damit Sie und Ihre Nachfahren lange daran Freude finden.

**WIR SIND AUF DER
SUCHE NACH MEHR-
FAMILIENHÄUSERN
IN BRAUNSCHWEIG
UND WOLFENBÜTTEL!**

Ein direkter Ankauf und eine diskrete Abwicklung sind garantiert.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf:

Telefon: 05 31-26 15 51 00
E-Mail: braunschweig@junicke.com
Internet: www.junicke-co.de

Wir bauen die Klassiker von morgen!

wittlake GmbH
creative bodenbeläge
wertvolle orientteppiche

Gifhorner Str. 153
Tel. 05 31 / 1 80 66

Teppichboden
Teppiche
Designboden
Laminat
Parkett
Kork
PVC

250.386 BÜRGER

BRAUNSCHWEIGS EINWOHNERZAHL IST WIEDER LEICHT GESTIEGEN

Im vergangenen Jahr ist Braunschweigs Einwohnerzahl um 25 Einwohner auf 250.386 gestiegen. Das ergab die Auswertung des städtischen Melderegisters zum 31. Dezember 2018. Das Ergebnis ist im Wesentlichen auf überregionale Wanderungsgewinne zurückzuführen, die Sterbeüberschuss, regionale Wanderungsverluste und den im Vergleich zu den Vorjahren geringeren Zuzug von Flüchtlingen ausgeglichen und sogar leicht übertroffen haben.

Oberbürgermeister Ulrich Markurth sagte: „Die Bevölkerungszahl der Stadt ist auf stabilem Niveau von rund einer Viertelmillion. Der überregionale Zuzug zeigt, dass in unserer Stadt zunehmend attraktive Arbeitsplätze entstehen, zum Beispiel in den Bereichen Forschung, Entwicklung und Bildung. Als Stadt reagieren

wir darauf, indem wir Wohnraumangebot und Infrastruktur in Braunschweig weiter verbessern und die Stadt dadurch noch attraktiver machen. Wir sind seit Jahren an dem Thema Wohnungsbau dran, jetzt werden die Ergebnisse sichtbar. 2019 werden bereits viele neue Wohnungen fertig und wir schieben weitere Neubauten an, sorgen für neue Bauplätze und schaffen Baurecht.“

Vor dem Hintergrund, dass sich die Sterbefallzahlen laut Bevölkerungsprognose der Stadt Braunschweig bis 2030 leicht erhöhen werden, sagte OB Markurth weiter: „Wir können dem nur entgegenwirken, in-



Familien, aber auch Ältere fühlen sich wohl.

dem wir weiterhin eine familienorientierte Stadtentwicklungspolitik betreiben. Unser Ziel muss es sein, Wohnen, Arbeiten und Freizeit – sprich Leben in Braunschweig besonders attraktiv zu machen, vor allem für Berufsstarter und Haushaltsgründer, für junge Menschen mit Kinderwunsch und für Familien generell. Dabei ist die ältere Generation nicht zu vergessen. Sie ist auf preiswerte und mit zunehmendem Alter auch auf barrierearme Wohnungen angewiesen.“

In den Stadtteilen mit Wohnungsneubau sind die Einwohnerzahlen im Jahr 2018 gestiegen. Dazu gehören Wabe-Schunter-Beberbach, das Westliche Ringgebiet, Lehndorf-Watenbüttel und die Nordstadt. Markurth betonte: „In den nächsten fünf Jahren sollen nach Möglichkeit mehr als 6.000 neue Wohneinheiten auf den Markt kommen. Daher bin ich optimistisch, dass Braunschweig zukünftig wachsen wird und sich der Kraftakt im Wohnungsbau auszahlt. Denn Braunschweig ist eine attraktive Stadt mit starker Wirtschaft – mit zusätzlichem Wohnraum werden wir auch zusätzliche Einwohner gewinnen.“

WEIL ES NICHT NUR UM STEINE UND ZIEGEL GEHT!

Wir, das Team von Siepker-Immobilien, arbeiten seit 1990 nach folgenden Prinzipien:

Gut bewertet, perfekt präsentiert, fair verhandelt und sicher verkauft!

Das Team von Siepker-Immobilien betreut Sie von der ersten Entscheidung bis zur Schlüsselübergabe.

Unser Arbeitsplatz ist Ihr Zuhause.

Vereinbaren Sie einen unverbindlichen Termin zum Kennenlernen.

Ob Vermietung oder Verkauf, verlassen Sie sich darauf!

www.siepker-immobilien.de

Fon. BS: 0531 | 243 33 0
Fon. GF: 05371 | 937 23 00
Fon. WF: 05331 | 908 44 1



SIEPKER IMMOBILIEN

Ihr Leben.

Unsere Zukunftsberatung.



Vorsorge, Versicherung, Finanzplanung –
so individuell wie Sie.

Geschäftsstelle Frank Pietruska

Frankfurter Straße 246, 38122 Braunschweig
Eingang neben Staples

Tel. 05 31 / 28 01 91 01, Fax 05 31 / 2 02 33 81 21

frank.pietruska@oeffentliche.de



ÖFFENTLICHE



NÄRRISCHE ZEITEN

Historie & Höhepunkte in Norddeutschlands Karnevalshochburg

Karneval, Fastnacht, Fasnacht, Fasnet, Fasching, Fastabend, Fastelovend, Fasteleer oder die fünfte Jahreszeit: Das kunterbunte Treiben in der kalten Jahreszeit hat viele Namen. In vielen Städten und Dörfern in Deutschland wird gefeiert. Mal mit Pappnasen, Konfetti und Schunkelmusik, mal mit gruseligen Maskenmännern und lauten Schellen. Warum feiern wir Karneval und was hat das Ganze mit dem katholischen Glauben zu tun? Und wie sind eigentlich die Braunschweiger drauf? Wir klären auf und stellen Ihnen die elf angesagtesten Kostüme vor, mit denen Sie garantiert – ob mit oder ohne Partner – beim Karnevalsumzug oder auf der nächsten Faschings-Party auffallen werden.



Vom Fasten zu Masken

Historie, Bräuche und Regionales

Ob Teufelshörner, bunte Haare oder schräges Insektenkostüm – Karneval ist der Jahreshöhepunkt der einfallsreichen Verkleidungen und der Fantasie ist keine Grenze gesetzt. Viele sind im Kostümfieber und zelebrieren seit jeher die Tradition. Doch was hat die Maskerade auf sich und wie zeigt sie sich in der Löwenstadt?

Schon die alten Germanen trugen Masken und Tierfelle, um mit viel Mummenschanz die bösen Geister zu vertreiben und den Frühling einzuläuten. Als Karneval, Fastnacht oder Fasching bezeichnet man verschiedene Bräuche, mit denen die Zeit vor dem Aschermittwoch in Ausgelassenheit,

Fröhlichkeit und überschäumender Lebensfreude zelebriert wird.

Masken-Spektakel

Warum verkleiden sich so viele Menschen an Karneval und machen Lärm? Viele schätzen dabei die Möglichkeit, in eine andere Rolle zu schlüpfen und mal jemand anders zu sein.

Das Maskieren und Verkleiden hängt mit den „Geistern der Nacht“ zusammen, die mit Hilfe der Masken personifiziert werden. Dieses Darstellen ist laut Tradition eine Art der Bewältigung der negativen Mächte. Mit dem Ende des Winters werden die Geister vertrieben – es ist gleich-

zeitig das „Austreiben des Winters“, der Sieg des Frühlings.

Woher kommt der Brauch?

Ursprünglich war Fasching ein christliches Fest und entstammt aus der Fastnacht – die Nacht vor dem Beginn der Fastenzeit am Aschermittwoch. So ist Karneval für gläubige Christen bis heute das Symbol für den Beginn der 40-tägigen Fastenzeit vor dem Osterfest. Seit dem 13. Jahrhundert ist die Zeit um Weiberfastnacht die Hochzeit des Karneval.

Fleisch adé: 40 Tage ohne

Die 40 Tage andauernde Vorbereitung auf Ostern beginnt unmittelbar nach Karneval mit dem Aschermittwoch – der in diesem Jahr auf den 6. März fällt, da er wie Ostern „beweglich“ ist – und endet an Gründonnerstag. Heute hat dieser Tag eine rein religiöse Bedeutung. Historisch ist es die Zeit, in der die Wintervorräte knapp wurden und man sie strecken musste, um bis zur ersten Ernte des Frühlings auszukommen.

Aus dem Fasten ist das Wort Fastnacht entsprungen. Eine weitere Interpretation von Karneval ist „carne-vale“, – also „auf-Wiedersehen-Fleisch“. Karfreitag und -samstag sind ebenfalls Fasttage, zählen aber nicht zur österlichen Bußzeit. Die



Der Kampf zwischen Karneval und Fasten ist ein 1559 entstandenes Ölgemälde Pieter Bruegels des Älteren. Er hat beide Bräuche auf begrenztem Raum in einem Bild zusammengefasst und gilt damit als Begründer des „enzyklopädischen Schaubilds“.



Die Schembartläufer zogen maskiert und singend zur Faschingszeit durch Nürnberg. Urkundlich ist dies erstmals 1449 belegt.

Sonntage in der Fastenzeit gelten nicht als Fastentage und werden deshalb nicht mitgezählt – daher dauert die Fastenzeit 40 Tage.

Der Verzicht auf die Dinge gilt als Zeichen von Buße und Besinnung. Verbreitet ist hier der Verzicht auf Schokolade, Alkohol oder das Autofahren – auf Dinge, die einem angenehm und lieb sind. Zudem gilt an allen Freitagen das Gebot der Abstinenz. Dies bedeutet, zur Erinnerung an den Tod Jesu Christi, der komplette Verzicht auf Fleisch.

Die Weiberfastnacht

Bei der Weiberfastnacht stehen die Frauen im Mittelpunkt. Im Rheinland ist es beispielsweise üblich, dass an diesem Tag Krawatten abgeschnitten werden und sich Frauen zudem als alt und hässlich verkleiden. Es geht um Einflussnahme und Autorität: Die „wilden Weiber“ demonstrierten auf diese Weise schon im frühen 19. Jahrhundert die Machtübernahme.

Männlichen Obrigkeiten, damals zum Beispiel Bürgermeistern, heute insbesondere Kollegen und Chefs, geht es an den Kragen, um den Rangunterschied aufzuheben – wenn auch nur für einige Tage. Als versöhnliche Maßnahme gibt es dann manchmal einen dicken Kuss.

Brunswiek Helau!

Auch in Braunschweig werden die Freude und das Miteinander an Karneval zelebriert. Schoduvél ist der klangvolle Name des Braunschweiger Karnevalszugs durch die Innenstadt – er ist der größte Karnevalsumzug Norddeutschlands. Übrigens: Die Karnevalstradition in Braunschweig ist bereits über 700 Jahre alt; sie lässt sich bis in das Jahr 1293 zurückverfolgen. So richtig populär wurde sie erst, als Max Jüdel die Braunschweiger Karneval-Gesellschaft von 1872 e. V. gründete. Zusammen mit der Mascheroder Karnevalsgesellschaft Rot-Weiß 1965 e. V. und der Karneval-Vereinigung der Rheinländer e. V. bildet sie heute das Komitee Braunschweiger Karneval, welches für den Karnevalsumzug verantwortlich ist.



Bei der Weiberfastnacht werden tradierte Machtverhältnisse auf den Kopf gestellt.



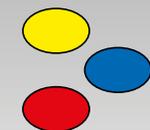
Auf bunte Kostüme und Musik können sich die Besucher des 41. Schoduvéls freuen.

Malerfachbetrieb Pakca

Wir schaffen und erhalten Werte
 Fassadensanierung/-gestaltung
 Kreative Maltechniken
 Treppenhausrenovierung
 Bodenbelagsarbeiten
 Schimmelpilzsanierung
 Kellertrocknung
 Vollwärmeschutz

Malermester E. Pakca
 Karl-Sprengel-Straße 22
 38112 Braunschweig

Fon: 05 31 / 6 55 00



www.pakca.de



Dach- Wand- und
 Abdichtungstechnik

**Ihr Partner für
 Dach und Wand...**

... und Fotovoltaik · Solaranlagen
 Individuelle und professionelle
 Beratung rund ums Dach seit 1891
 Dipl. Ing. und Dachdeckermeister Axel Maring



An der Wabe 1 · 38104 Braunschweig
 Telefon 05 31 - 37 21 78
www.dachdecker-maring.de

125.
 Firmenjubiläum

Mitglied
 der
 Dachdecker-
 Innung

ANZEIGENSCHLUSS

für die März-Ausgabe:
 25. Februar 2019



Haus+Grund

„Lachen, tanzen überall, so feiert Braunschweig Karneval ...“

Die wichtigsten Veranstaltungen in Norddeutschlands
Hochburg des närrischen Treibens



Die karnevalistische Tradition in den Braunschweiger Geschichtsbüchern lässt sich bis ins Jahr 1293 zurückverfolgen. Der Schoduvél ist damit sogar älter als der Kölner Karneval. Damit Sie wirklich kein Highlight der diesjährigen Session verpassen, gibt es hier einen Überblick über die wichtigsten noch kommenden Veranstaltungen – denn wir sind schon mittendrin im närrischen Treiben:

„ne Kappe Buntes“ – die Karnevalsshow der Mascheroder Karnevalgesellschaft

23. Februar, 19:11 Uhr, Stadthalle Braunschweig, Eintritt ab 22 Euro

Ein abwechslungsreiches Programm aus Tanz, Musik, Büttensreden und Überraschungen. Im Anschluss steigt die große After-Show-Party mit DJ, Tanz und den

Akteuren des Abends. Hier ist jeder willkommen – egal ob in Abendgarderobe, kostümiert oder ganz leger.

41. Weiberfastnacht

1. März, 20:11 Uhr, Stadthalle Braunschweig

Die 41. Weiberfastnacht steht unter dem Motto „Pyjama-Party – geschlafen wird zu Hause“. Die Weibersitzung mit familiärem Touch wird alle drei Karnevalsgesellschaften aus Braunschweig auf die Bühne bringen. Natürlich dürfen auch Männer an diesem bunten Abend teilnehmen.

Große Prunksitzung der Karneval-Vereinigung der Rheinländer e.V.

2. März, 19:11 Uhr, Stadthalle Braunschweig, Eintritt ab 12 Euro

Wie immer verspricht die Prunksitzung den Zuschauern einen Abend voller Unterhaltung für Jung und Alt. Neben Top Act „Marry“, treten unter anderem die Showtanzgruppe des Braunschweiger Tanzstudios am Zuckerberg, die



„Schoduvél“
41. Karnevalsumzug

Prinzenehrengarde, die Juniorengarde, die Funkengarde, die Jugendgarde und die Tanzmariechen auf.

Im Anschluss kann noch bei der Prinzenparty mit DJ Galaxy weitergefeiert werden. Auch hier gilt: Kostümierung ist gerne gesehen – allerdings keine Pflicht.

„Schoduveel“ 41. Karnevalsumzug

3. März, 12:40 Uhr, Start am Europaplatz. Diesjähriges Motto: Lachen, tanzen überall, so feiert Brunswiek Karneval.

Neben den Prunksitzungen der Karnevalsgesellschaften ist der 41. Karnevalsumzug wieder das Highlight der Saison. Mehr als 250.000 Zuschauer werden wieder zum »Schoduveel in der Braunschweiger Innenstadt erwartet. Der Karnevalsumzug wird sich rund vier Stunden lang durch die Stadt schlängeln, von 13 bis 16 Uhr überträgt der NDR live.

Übrigens: Mit dem Symphonieband haben Sie freien Eintritt zur Zugparty, es gilt außerdem am 3. März

Die Bursängern treten auch beim Dankgottesdienst auf.



„Schoduveel-Beerdigung“

als Fahrschein auf allen Linien und Sie erhalten ein Gratisgetränk sowie weitere Überraschungen. Das Band ist für fünf Euro im Zeitschriftenhandel sowie im Onlineshop www.braunschweiger-karneval.de erhältlich.

Die große Zugparty

3. März, 15:30 Uhr, Stadthalle
Im Großen Saal der Stadthalle Braunschweig werden ab 15:30 Uhr die schönsten Motivwagen sowie die originellsten Musik-, Fuß- und Zuschauergruppen prämiert. Danach sorgen die Klunkautaler bis 19 Uhr für Stimmungsmusik, außerdem legt ab 17 Uhr im Foyer DJ Galaxy auf.

Karnevalistischer Dankgottesdienst in der St. Martini Kirche

6. März, 10:15 Uhr, St. Martini-Kirche
Karnevalistischer Dankgottesdienst mit Pastor Friedhelm Meiners und den Bursängern.

„Schoduveel-Beerdigung“

30. März, 11:00 Uhr, Start auf dem Platz der Deutschen Einheit
Die traditionelle „Schoduveel-Beerdigung mit Trauerzug“ zum Sessionsabschluss.

48. Deutsche Meisterschaft im karnevalistischen Tanzsport

30. und 31. März, Jeweils ab 9:00 Uhr, Volkswagen Halle
Eintritt: 27,40 bis 42,80 Euro
Zum ersten Mal wurde diese jährlich stattfindende Veranstaltung vom Bund Deutscher Karneval e. V. in den Norden Deutschlands vergeben. Mehr als 1.000 Tanzmariechen, Tanzpaare, Tanzgarden und Schautänzer werden pro Tag auftreten.



Akrobatisch wird es auch bei den 48. Deutschen Meisterschaften zugehen.

Samstag, 30. März 2019
Wettbewerbe der Jugend (Jahrgänge 2008 bis 2013) und Junioren (Jahrgänge 2004 bis 2007) Tanzpaare, Tanzgarden, Tanzmariechen, Schautanz.
Sonntag, 31. März 2019
Wettbewerbe der Ü15 (Jahrgänge 2003 und älter) Tanzpaare, Weibliche Garden, Männliche oder Gemischte Garden, Tanzmariechen, Schautanz.

H. FRIEDRICHS



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

Holzweise 10 • 38179 Lagesbüttel

Telefon 05303 / 941 641 • Fax 05303 / 941 642

BS-Nord • Nordstr. • 0531 / 33 13 71

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

info@malermeister-friedrichs.de

www.malermeister-friedrichs.de

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



Wohlfühlen nach Maß
Maßarbeit
von Ihrem Tischler

Rufen Sie mich einfach an!

Tischlerei Uwe Teichmann

Werkstatt: 38162 Klein Schöppenstedt, Am Teich 2

Büro: 38102 Braunschweig, Altewiekring 21

Telefon: 0531 - 33 84 81

Telefax: 0531 - 34 07 20

info@tischlerei-teichmann.de

www.tischlerei-teichmann.de



TISCHLERMEISTER
TEICHMANN
GUTE ARBEIT UND MEHR

A close-up photograph of two children in costumes. The child in the foreground is wearing a red Spider-Man mask and suit, smiling. The child next to them is wearing a blue Batman mask. The background is blurred, showing other people in costumes.

ROLLEN- TAUSCH!

Die 11 beliebtesten Karnevalskostüme

Der Plan für den Rosenmontagszug steht, aber eine Idee für ein Kostüm fehlt noch? Die Klassiker wie Indianer, Cowboy, Clown oder Pilot gehen natürlich immer. Welche Karnevalskostüme sind die beliebtesten und welche eignen sich für einen Partnerlook? Wir zeigen Ihnen die 11 schönsten Kostüme.

Raubkatzen

Ein absoluter Klassiker unter den Katzenkostümen ist ohne jeden Zweifel die unnachahmliche Catwoman. Die ambivalente Superheldin ist eine wahre Ikone der Popkultur, die weit über den Kosmos der Superhelden hinaus bekannt ist. Da-

bei ist ihr optisches Markenzeichen – der hautenge, Catsuit – schon längst zu einer eigenständigen Kategorie von Kleidungsstücken geworden. Doch nicht nur Catsuits sind eine gute Wahl. Auch mit einem flauschigen Fell-Dress sind Sie gut beraten. Immerhin hält dieser garantiert warm. Ob als Grinsekatz, sexy Samtpfote oder gefährliche Raubkatze, mit Katzenkostümen werden Sie zur Wildkatze.

Biene

Summ, summ... Das Bienenkostüm für Männer und Frauen in Ballonform ist bequem und hat dank des schönen rundlichen Schnitts und vielen Freiraums sogar für Baby- und Bierbäuche noch Platz. Es

ist auch als Partnerkostüm – als Biene Maja und Willi – oder für Gruppen als Bienenvolk geeignet.

Krankenschwester

Natürlich darf auf keinem Kostümfest, schon gar nicht beim Karneval, eine Krankenschwester fehlen. Weißes Kleid oder weißer Kittel, Haube, Arztaccessoires und fachmännischer Blick – fertig ist die Verkleidung!

Polizist

Einer muss es ja tun: für Ordnung sorgen! Und das natürlich auch beim Straßenkarneval. Auf allen Kostümfesten ist mit





genständigen kleinen Szene, einem Lifestyle für viele geworden. So ist der Rockabilly-Look von damals bis heute voll im Trend.

Hexen

Besonders Frauen, die viel Wert auf ihr Äußeres legen, werfen an Karneval gerne mal alles über Bord. Anstatt Make-up zielt dann eine hässliche Fratze das Gesicht, den Körper kleiden Fetzen statt Fummel. Welch ein herrlicher Ausgleich zum schönen aber schnöden Alltagskostüm! Außerdem umgibt Hexen stets ein Hauch von Mystik.

Hippie

Einmal im Jahr gegen alle Konventionen verstoßen, nach eigenen Regeln leben, dem öden Alltag entfliehen. Ein bisschen vom romantischen Hippie-Traum steckt auch in der Idee des Karnevals. Getarnt mit Schlaghose, Langhaarperücke und Peace-Zeichen-gemustertem Kragenhemd wird an Rosenmontag so richtig auf die Pauke gehauen.

Clown

Es gibt kaum ein klassischeres Kostüm als den Clown. Aber langweilig? Von wegen. Das Clownskostüm lässt sich wie kaum ein anderes ganz individuell von sexy bis albern stylen – oder ganz nach Stephen King, gruselig. Und ein Clown signalisiert: Mit mir kann man feiern!

Popeye

Ein knurriger, aber herzensguter und schlagfertiger Seemann. Er schluckt büchsenweise Spinat um daraus ungeahnte Kräfte für seine unzähligen Prügeleien zu entwickeln und ist unsterblich in Olivia verliebt. Weil er immer eine Pfeife im Mund trägt und permanent ein Auge zukneift, hat er ein ziemlich schiefes Gesicht und zusammen mit seiner Kapitänsmütze, dem Anker-Tattoo auf dem linken Unterarm und den grotesken Proportionen seiner Arme, ein markantes Erscheinungsbild – ein richtiges Kostüm für die Männer also, vielleicht auch gleich mit der liebsten Olivia an der Seite?

Pirat

Ahoi Landratten! Macht das Schiff klar und lasst die Leinen los, es ist Zeit, in See

Info

Partner- und Gruppenkostüme
Getreu dem Motto: „Zu zweit macht alles doppelt Spaß“ zeigen wir Ihnen eine Liste witziger Kostüme für Pärchen und größere Gruppen.

Partner:

Minnie und Mickey Mouse
 Super Mario und Luigi
 Asterix und Obelix
 Biene Maja und Willi
 Bonnie und Clyde
 Barbie und Ken
 Die Schöne und das Biest
 Al und Peggy Bundy
 Dick und Doof
 Pilot und Flugbegleiterin
 Pantomimen-Duo
 Peter Pan und Tinkerbell

Gruppen:

„Six Pack“ Bierflaschen
 Superhelden (Gerechtigkeitsliga)
 Familie Feuerstein
 Power Rangers
 Ninja Turtles
 Die Schlümpfe
 Minions
 Adams Family
 Die Simpsons
 Obst- und Gemüse
 Verkehrszeichen

Sicherheit auch ein Polizei-Kostüm zu finden. Schon kleine Knirpse im Kindergartenalter finden es super, wenn sie zum Fasching ein solches Outfit bekommen.

Rockabilly

Knielange Petticoatkleider mit Punkten bei den Damen und Herren in schwarzer Lederjacke und Pomadenfrisur. Denkt man an die Mode der 50er und 60er-Jahre, fallen einem als erstes die Stilikonon Marilyn Monroe und Elvis Presley ein. Was ist Rockabilly also? Ursprünglich steht es für eine bestimmte Art von Musik. Über die Jahre hat sich nicht nur ein bestimmter Kleidungs- und Frisurenstil etabliert, Rockabilly ist auch zu einer ei-

zu stechen! Augenklappe, Hakenhand und ein grimmiger Blick – die Merkmale eines ganz klassischen früheren Piratenkostüms. Heute wird durch den witzig und irgendwie unüblich charmanten Captain Jack Sparrow – vom Film „Fluch der Karibik“ – das Piratenkostüm wieder attraktiv. Egal ob Mann oder Frau, Kind oder Senior – wir haben doch alle schon einmal Pirat gespielt. Kein Wunder also, dass das Piratenkostüm zu einem der beliebtesten Kostüme überhaupt zählt.

Star Wars

Menschen jeden Alters und Geschlechts lieben die Helden von Star Wars. Dank vieler verschiedener Charaktere wie Jedi und Sith sowie Soldaten, Staatsoberhäupter und Schurken, bieten Star Wars-Kostüme visuell extrem viele Möglichkeiten. Vor allem die Hauptcharaktere sind äußerst beliebt.

„DAS A UND O IST DER ZEITPUNKT“

Interview mit Landschaftsbauer Sebastian Glatter

Herr Glatter, wie sollte man den Rasen im Frühjahr auf das Jahr vorbereiten?

Um Rasen das Jahr über möglichst schön und vital zu erhalten, spielt das Frühjahr eine entscheidende Rolle. Das A und O ist der Zeitpunkt. Wir sehen jedes Frühjahr aufs Neue, dass viele Gartenbesitzer im März bei den ersten Sonnenstrahlen den Vertikutierer herausholen und loslegen. Hierbei schadet man dem Rasen mehr als ihm zu nutzen. Rasen wächst ab einer Temperatur von 7 bis 8 °C. Er benötigt also erst einmal eine gewisse Zeit, um aus der „Winterstarre“ zu kommen. Mit den ersten Maßnahmen kann man also ganz bequem bis Mitte April warten. Unterstützend wirken dabei Vertikutieren, Kalken, Düngen, Nachsäen und regelmäßiges Mähen – mindestens einmal wöchentlich. Die Düngung besteht im Frühjahr nahezu ausschließlich aus Stickstoff. Diesen braucht der Rasen, um kräftig zu wachsen und vital zu bleiben. Hierbei ganz wichtig: Viel hilft nicht immer viel! Denn dann droht Überdüngung, die die Vitalität verschlechtert.

Für welche Garten-Baumaßnahmen bietet sich der Frühling an?

Im Frühling lässt sich im Garten so ziemlich jede Baumaßnahme oder Pflanzung realisieren. Die Planung sollte allerdings schon im Winter beginnen und rechtzeitig vor Baubeginn abgeschlossen sein, damit der Garten auch rechtzeitig zur Saison fertig zum Genießen ist.

Ab wann kann man Kübelpflanzen, die in der Garage oder dem Keller überwintert haben, nach draußen setzen?

Auf diese Frage ist die Antwort sehr leicht, schließlich gibt es hier ein festes Datum: die Eisheiligen vom 11. Mai bis zum 15. Mai. Bis zu diesem Datum besteht immer noch die Gefahr von Nachtfrost. Um so empfindlicher die Kübelpflanze, desto mehr sollte man sich an das Datum

halten. Zu beachten ist allerdings immer, die Pflanzen nicht gleich der vollen Frühlingssonne auszusetzen. Einige Tage im geschützten Außenbereich tragen zur Akklimatisierung der Pflanzen bei. Kübel und Töpfe sollten nach jedem Winter einmal begutachtet werden: Reicht der Platz im Topf noch aus oder muss ein größerer her? Viele Kübelpflanzen lassen sich auch einfach teilen und vermehren, sodass aus alten übergroßen Pflanzen schnell und einfach mehrere kleine vitale Pflanzen werden. Wer neue Blumenerde benötigt, sollte der Natur zu Liebe zu torffreier Erde – am besten mit Bio-Label – greifen.



Sebastian Glatter von der Roßberg Garten-, Landschafts- und Umweltbau oHG in Wolfenbüttel.

Wie erweckt man den Garten aus dem Winterschlaf?

Der Garten erwacht in zwei Schritten: Vor den Eisheiligen, je nach Wetterlage im Februar oder März, sollte man Maßnahmen wie Aufräumen, Rückschnitte und Pflanzplanung für die kommende Saison angehen. Viele großen Schnittmaßnahmen oder sogar notwendige Baumfällungen können jetzt erledigt werden. Eine Baumfällung bei Bodenfrost schützt sogar den Rasen vor unnötiger Belastung. Die Planung der Neupflanzungen kann jetzt auch beginnen, schließlich ist die

Pflanzzeit im Frühling nur sehr kurz. Bis Ende Mai sollte sie abgeschlossen sein. Auch wenn man Containerware immer pflanzen kann, bedarf es im Sommer viel mehr Pflege und Zuwendung als im Frühling. Selbstverständlich sollte immer darauf geachtet werden, das Rückzugsgebiete für Tiere (Laubhaufen u. a.) noch nicht beseitigt werden, schließlich könnte dort ein Igel seinen Winterschlaf halten und warum sollte man einen biologischen Schneckenschutz aus seinem Garten vertreiben wollen? Winterharte Kübelpflanzen und Neupflanzungen müssen regelmäßig gegossen werden. Auch immergrüne Gehölze wie der Prunus oder Thuja, da die meisten Pflanzen im Winter nicht erfrieren, sondern unter Frostrocknis leiden.

Welche Blumen sollte man wann pflanzen? Und wann ist die richtige Zeit für das Pflanzen von Obst und Gemüse?

Alle Sträucher und Bäume, ob für Fruchtertrag oder nur zur Zierde, können im frühen Frühjahr sehr gut gepflanzt werden. Um bei Obstbäumen ein besseres Wurzelwachstum zu erreichen, sollte man im ersten Jahr auf die Früchte verzichten. Diese sollten frühzeitig entfernt werden, sodass die neuen Bäume alle Kraft in das Wachstum von Wurzeln und Blättern legen können. Die Saison für die Aussaat beginnt schon im Januar auf der Fensterbank, seien es nun Tomaten, Sonnenblumen oder Zucchini. Eine Vorzucht auf der Fensterbank erhöht den Fruchtertrag und die Vitalität der Pflanzen. Man sollte nur daran denken, die Pflanzen auf der Fensterbank – auch wenn es komisch klingt – regelmäßig zu streicheln. Das hat den Effekt, dass die frischen Keimlinge und jungen Pflanzen von Anfang an eine Art Wind gewöhnt sind, sodass später im Freiland viel weniger Schäden auftreten. Ein alter Trick, heute noch so aktuell wie früher.



GÄRTNERN FÜR EINE BESSERE WELT

Ilona Koglin, Marek Rohde,
Kosmos Verlag

Dieses Gartenbuch ist anders als andere: Anderes Papier, anderes Layout und vor allem andere Ideen und Inhalte. Das

Cover mit Friedenstaube, Weltkugel und Schaufel macht es bereits deutlich – hier soll nicht nur der eigene Garten optimiert werden, sondern gleich auch die Welt verbessert. Unter dem Motto „Rette die Vielfalt: Eine andere Welt ist pflanzbar“ gibt das Idealisten-Autoren-Ehepaar nicht nur viele nützliche Tipps für den Balkon, das Fensterbrett, den Straßenrand, den Garten oder (geteilten) Acker, sondern erklärt auch globale Zusammenhänge und schlägt konkrete Handlungsstrategien vor. Das Nachschlagewerk, Lesebuch und Ratgeber in einem überzeugt und inspiriert mit 37 Infografiken, 33 Interviews und vielen Hintergrundgeschichten. Gestalten Sie mit! c.g.



KILLERPFLANZEN

Dr. Elizabeth A. Dauncey, Dr. Sonny Larsson,
Kosmos Verlag

Sie können Muskelkrämpfe auslösen, unseren Herzrhythmus verändern und sogar das Zentrale Nervensystem angreifen – Killerpflanzen. Was sich fast wie ein Horrorfilm anhört, ist tägliche Realität im eigenen Garten oder irgendwo am Wegesrand. Denn jede Pflanze hat ihre ganz spezifischen Mechanismen, schädliche oder giftige Stoffe, um sich zu schützen oder zu verteidigen. Die Botanikerin Dr. Elizabeth A. Dauncey und der Pharmazeut und Phytochemiker Dr. Sonny Larsson behandeln in ihrem detaillierten und vielfältigen 224-seitigen Hardcoverbuch die „Tödlichen Verteidigungsstrategien der Pflanzenwelt“. In zehn Kapiteln klären Sie über „Angriffe auf das Gehirn“, „Organversagen“ und „Zellgifte“ auf. Wer dieses Grundlagenwerk durchgearbeitet hat, wird die fremde und seltsame Welt der Pflanzen wohl für immer mit anderen Augen betrachten. c.g.

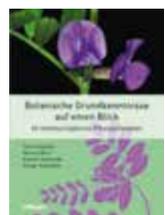


DAS WESEN DER PFLANZE

Helen und William Bynum, Haupt Verlag

Bereits aus wenigen sparsamen, feinen Bleistiftstrichen kann eine Skizze entstehen. Gezeichnet mit Feder und schwarzer Tusche oder in Sepia wird diese noch schöner. Noch komplexer werden die

dynamischen, oft spontan entstandenen Zeichnungen durch den Einsatz von Aquarell-, Deck- und Ölfarben. In den frühen 1470er-Jahren entstanden die ersten botanischen Skizzen – das Renaissance-Universal-Genie Leonardo da Vinci, der Maler Albrecht Dürer und später Künstler wie der Brite John Constable oder der Japaner Yoshikawa Kokei, der auch Insekten und Vögel zeichnete, schufen wahre Meisterwerke. Diese waren meist weder für die Öffentlichkeit, noch für die Ewigkeit gedacht, werden aber von Sammlern hoch gehandelt. Dieser hochwertige, fast 300-seitige Prachtband versammelt viele dieser vergänglichen, wunderschönen Schätze, die noch heute faszinieren. c.g.



BOTANISCHE GRUNDKENNTNISSE AUF EINEN BLICK

Yann Fragnière, Nicolas Ruch, Evelyne und Gregor Kozlowski, Haupt Verlag

Pflanzen besitzen eine faszinierende Formen- und Farbenvielfalt – zwischen 350.000 und 400.000 existieren weltweit – und besiedeln die unterschiedlichsten Regionen der Erde. Jede Pflanze – egal wie klein, hat dabei eine Bedeutung für unser Ökosystem. Sie begleiten uns täglich, ernähren und pflegen uns, erlauben es uns, zu atmen, zu leben. Das Buch „Botanische Grundkenntnisse auf einen Blick“ präsentiert 40 Pflanzenfamilien Mitteleuropas mit mehr als 280 Arten und 700 Fotografien. Zu jeder Familie gibt es eine Doppelseite mit Diagrammen, Fotos und Grafiken. Eine repräsentative Auswahl von Arten mit kurzen Porträts veranschaulicht jede Familie. Zudem erfährt man in diesem Standardwerk Wichtiges über den Ursprung, die Evolution und Klassifizierung der Pflanzen. c.g.

KLAUSOLIT®

Fenster + Türen



Tel: 0531-50 33 11

www.klausolit.de
Hinter dem Turme 13
38114 Braunschweig

Markisen Rollläden Terrassenüberdachungen

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



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

JO.WOLTER
Wir bewegen Immobilien®



Nur ein Schritt entfernt: Ein Balkon bietet Freiheit in der Stadt.

MEIN PLATZ AN DER SONNE!

Willkommen auf Balkonien ...

Vom Urlaub auf Balkonien spricht, wer seine arbeitsfreie Zeit in den eigenen vier Wänden und nicht am Strand oder in den Bergen verbringt. Unser Blick vom Platz an der Sonne geht schon vor den ersten wärmenden Strahlen gen Horizont: Denn die Himmelsrichtung gibt nicht nur vor, wann es auf dem Balkon am schönsten ist, sondern auch, welche Pflanzen dort am besten gedeihen.

Südbalkonien

Auf Südbalkonen kann man beinahe den ganzen Tag lang sonnenbaden. Daher bieten sich bei ausreichend Platz Möbel wie Liegen oder bequeme Klappstühle an.

Bei all dem Sonnenglück sollte jedoch auf die richtige Bepflanzung geachtet werden. Viele Blumen und Sträucher vertragen kein Leben in praller Sonne und vertrocknen oder verbrennen. Mit ausreichend Wasser gegen die Sonne gewappnete Pflanzenlösungen für den Südbalkon stellen Lavendel, Hibiskus oder Olivenbäumchen dar. Dennoch: Damit man sich lange an ihnen erfreuen kann und auch zum Schutz der eigenen Haut, sollte man optionaler Weise immer einen Sonnenschutz parat haben. Beispielsweise gibt es spezielle Balkonschirme mit kleinerem Durchmesser, die an der Brüstung montiert werden können. Als Bodenbelag eignet sich hier besonders Holz, da es bei Hitze angenehmer unter den Füßen ist als glühende Steinplatten.

Pflanzen auf Südbalkonen benötigen viel Wasser – am besten morgens oder abends und nicht während der prallen Sonne.

Auch bei Abwesenheit sollte stets die Wasserversorgung gewährleistet bleiben. Besondere Hitzeliebhaber sind: Blaues Gänseblümchen, Clematis, Lavendel, Wandlroschen und Stiefmütterchen. Zudem schätzen diese Kräuter die Sonne: Rosmarin, Salbei, Thymian, Majoran, Oregano, Estragon, Zitronengras und mehr. Auch Erdbeerpflanzen, Gurken, Tomaten und Zucchini mögen intensive Sonne.

Ost- und Westbalkonien

Nach Osten gerichtete Balkone ermöglichen schon früh morgens das gemütliche Frühstück an der frischen Luft. So bieten sich Sitzmöbel und ein kleiner Tisch als Idealbesetzung an. Auch Möbel im Loungestil zum bequemen Lesen versprühen angenehmes Flair. Sonnenschutz ist meist nicht vonnöten. Pflanzentechnisch fühlt sich all jenes Grün wohl, das Halbschatten mag. Beispielsweise Buchsbaum, Margeriten, Fuchsien, Oleander oder Kletterhortensien. Diese Kräuter kommen unter anderem gut mit Halbschatten oder Schatten zurecht: Basilikum, Estragon, Lorbeer, Pfefferminze, Oregano, Rosmarin, Salbei, Dill, Sauerampfer oder die Würzpflanze Chili. Besonders Himbeeren, Brombeeren und Johannisbeeren schätzen halbschattige Plätze, die sich nicht zu sehr aufheizen.

Nordbalkonien

Eine Liegemöglichkeit benötigt man hier zwar nicht zum Sonnen, aber warum nicht, um bequem zu lesen oder die Seele baumeln zu lassen. Zudem bietet ein nach Norden ausgerichteter Balkon an heißen Tagen angenehme Abkühlung. Es sollte beachtet werden, dass Möbel dort nicht von der Sonne getrocknet werden und Vermoosung oder anhaltender Feuchtigkeit ausgeliefert sein könnten. So bedürfen Holzmöbel nach der Saison einer besonderen Reinigung. Für die Begrünung eines Nordbalkons bietet sich alles an, was es schattig mag; zum Beispiel Gräser und Farne. Aber auch einige Blühpflanzen wie Hortensien oder Fuchsien. Hier einige Kräuter, die auch schattig gedeihen: Petersilie, großblättriges Basilikum, Oregano, Minze und Salbei. Auch bietet ein Nordbalkon gute Bedingungen für Kartoffeln, Kohl oder Erbsen in Mini-beeten oder Töpfen.

Energie wird teurer!

Preise für Strom und Gas im ersten Quartal 2019 auf Rekordhoch

Rund zwei Drittel der Stromgrundversorger haben zum Jahreswechsel ihre Preise erhöht oder Erhöhungen im ersten Quartal 2019 angekündigt. Die Preissteigerungen von durchschnittlich 5,1 Prozent betreffen über 5,6 Millionen Haushalte. Auch Gas wird teurer. Der Preis steigt bei 317 Grundversorgern im Schnitt um 8,7 Prozent

Der durchschnittliche Strompreis erreicht im Januar einen neuen Rekordwert: 5.000 kWh kosten 1.437 Euro – so viel wie noch nie. „In den vergangenen zwölf Jahren ist Strom fast 50 Prozent teurer geworden“, sagt Dr. Oliver Bohr, Geschäftsführer Energie bei CHECK24. „Aktuell zahlen Verbraucher Rekordpreise.“

Grund für die Preissteigerungen sind vor allem die 2018 gestiegenen Beschaffungs-

kosten für Strom. Hierfür wiederum waren zu einem Großteil die Preise für CO₂-Zertifikate verantwortlich, die sich im vergangenen Jahr etwa verdreifacht haben.

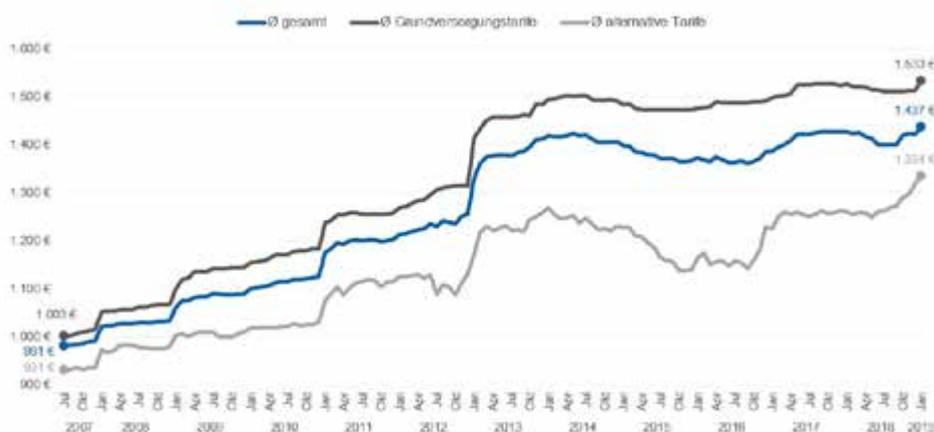
Gaspreis steigt im Januar den vierten Monat in Folge

Auch Gas ist spürbar teurer geworden. 317 Grundversorger haben ihre Preise 2019 erhöht oder werden dies in den kommenden Wochen tun. Im Schnitt betragen die Preisanpassungen 8,7 Prozent und betreffen rund 3,2 Millionen Haushalte.

Von einem Allzeithoch ist der durchschnittliche Gaspreis zwar noch entfernt, verglichen mit 2018 müssen Verbraucher dennoch tief in die Tasche greifen. 20.000 kWh kosten im Januar durchschnittlich 1.236 Euro – so viel wie seit Mitte 2016 nicht mehr.

Auch bei Gas führten unter anderem die höheren Beschaffungskosten zu den Preissteigerungen. Diese waren 2018 im Jahresmittel etwa 28 Prozent höher als im Vorjahr.

Strompreisentwicklung (5.000 kWh) seit Juli 2007



Quelle: CHECK24; Stand 15.01.2019

Anbieterwettbewerb senkt Strom- und Gaspreis – Gesamtersparnis von 481 Mio. Euro im Jahr

Immerhin: Die Tarife der alternativen Strom- und Gasversorger sind häufig günstiger als die Grundversorgung. So sparten Verbraucher durch eine bewusste Anbieterwahl innerhalb eines Jahres insgesamt 311 Mio. Euro bei Strom und 170 Mio. Euro bei Gas. Das ergab eine repräsentative Studie der WIK-Consult, einer Tochter des Wissenschaftlichen Instituts für Infrastruktur und Kommunikationsdienste (WIK).

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



Weber

EDELSTAHL · METALLBAU

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

GREGOR BAUSCHKE

Bauunternehmung | Althausanierung | Malerbetrieb

Fassaden-, Balkon-, Fachwerk- und Kellersanierung
Maurer-, Maler-, Fliesen-, Putz- und Stuckarbeiten
Außenwanddämmung, Um- und Ausbauten
Fußbodenverlegung, Pflaster- und Dachdeckerarbeiten
und Weiteres... fragen Sie uns!

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



Die Kuhstraße Richtung Schloss im Jahr 1915.

Veränderung durch Krieg+Zeit

Postkartenansichten von Braunschweig vor über 100 Jahren im Vergleich zu heute

Von Dirk Teckentrup

Die Kuhstraße führt im Braunschweiger Magniviertel von der Auguststraße zur Karrenführerstraße/Oelschlägern. 1390 kommt zuerst der Name Kostrate vor, 1560 Kawstrate, 1568 Koustrate, 1590 Koestrate, ab 1600 dann Kuhstrate.

Die Kühe, die damals noch auf den Höfen in der Stadt lebten, wurden über diese Straße aus dem Aegidientor auf die Weiden vor der Stadt getrieben. Ein 1880 abgerissenes Haus an der Ecke Kuhstraße/Auguststraße (dann Bau des Amtsgerichtes) trug als Wahrzeichen einen hölzernen Kuhhirten, der in sein Horn bläst. Nordwestlich, außerhalb des Neustadtores, gab es eine zweite Kuhstraße mit wahrscheinlich dem gleichen Hintergrund, diese führte zum Rennelberg.

Sie verschwand mit der Neubefestigung Braunschweigs um 1700. Das Hausrind ist ein langer Menschenbegleiter, schon vor 10.000 Jahren domestizierten Ackerbauern Wildrinder zu Nutztieren. Durch ständige Züchtung erreichten wir die heutigen Milchkühe. Erst nach dem kalben wird ein Rind als Kuh bezeichnet davor heißt es Färse.

Die Tiere dienen zur Milch- oder Fleischproduktion, wobei das Wort Produktion ein sehr technokratisches ist, aber leider allgemein verwandt wird. Die Milchproduktion der leistungsstärksten Rasse (Holstein) liegt heute bei über 8.000 kg pro Jahr, um 1900 lag sie noch bei etwas über 2.000 kg. Das bedeutet für die Kuh ständige Geburten damit der Milchfluss nicht versiegt, alles technisiert, was für ein besch... Leben. Deutsch-

land ist im Weltvergleich unter den ersten 8 Staaten der größten Milchproduzenten. Auf der alten Ansicht steht vor dem Gasthaus Peter Reinhard (rechts) ein Brauerpferd mit Bierkutsche und Bierfässern. Als solche Pferde wurden Kaltblüter eingesetzt, dieses bezieht sich nicht auf die Körpertemperatur sondern auf das ruhige, gelassene Temperament des Tieres, Reitpferde sind meist Warmblüter. Die Kaltblüter waren vor dem massenhaften Auftreten von Lkws die idealen Nutztier für Transporte aller Art, durch ihre enorme Körperkraft und mentale Stärke. Ob Ihre Ausdünstungen heute auch für so viel Aufregung sorgen würden wie die Dieseltransporter, wenn jedermann ein Nutzpferd hätte? Die Deutsche Umwelthilfe lässt grüßen. Im Guinness Buch der Rekorde steht ein Kaltblüter als größtes Pferd der Welt, mit einem Stockmaß-



2018 kaum alte Bebauung, Galeria Kaufhof verdeckt den Blick auf die Quadriga.

von 2,10 m (bis zur Schulter) und einem Gewicht von über einer Tonne. Stellen Sie sich bitte Big Jake, so sein Name, in Ihren Räumlichkeiten vor, beim Altbau mag es noch gehen, aber bei 2,45 m Deckenhöhe? Ein gewaltiges Tier.

Die Quadriga vom herzoglichen Schloss ist über die alten Fachwerkbauten hinweg zu sehen, heute versperrt Galeria Kaufhof die Sicht: ein Klotz, der 1974 als Hortenkaufhaus im Stil der großspurigen sozialistischen 70er-Jahre-Architektur ohne Rücksicht auf das Umfeld in die Gegend

gepflanzt wurde. Die Wabenstruktur-Fassade der charakteristischen Hortenkacheln steht unter besonderem Schutz. Diese wurden vom Architekten Helmut Rhode Anfang der 1960er-Jahre als Wiedererkennungsmerkmal für Horten entwickelt. Sie stellen ein stilisiertes H dar, sind 50 cm im Quadrat und ca. 20 cm tief und bestehen aus Keramik, später Aluminium. Aufgrund dieser Wabenstrukturen musste man keine Rücksicht auf die Fassadengliederung nehmen. Für viele ist dieser Bau trotz allem ein Fremdkörper

im Stadtbild geblieben.

Im Haus Kuhstraße 15 hatte von 1886 bis zur Zerstörung 1945 das allen Braunschweigern bekannte Büchsenmachergeschäft Knappworst, damals noch Bruns, sein Domizil. Die Firma feierte übrigens im Jahr 2018, nun in der Fallersleber Straße, ihr 175-jähriges Bestehen, ein seltenes Jubiläum in heutiger Zeit. Die Kuhstraße hatte aufgrund ihrer vielen alten Fachwerkhäuser besonders unter dem Bombenkrieg zu leiden, von vorhandenen 33 Gebäuden überstanden nur drei den Krieg ohne oder mit leichten Schäden.



Wir verwalten auch IHRE Immobilie.



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

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



Verbaler Schlagabtausch

Aktuelle Gerichtsurteile für Vermieter

UNSCHÖNE WORTWECHSEL

WENN SICH MIETER UND VERMIETER VON IMMOBILIEN ALLZU HEFTIG STREITEN

Der Jahreswechsel liegt noch nicht lange zurück. Über Tage hinweg saßen Wohnungs- und Grundstücksnachbarn an den Feiertagen sehr

dicht aufeinander. Da mag es auf Grund der ungewohnten Nähe, vielleicht auch wegen des Alkoholgenusses an Silvester, gelegentlich zu unschönen Szenen gekommen sein. Wer allerdings dabei verbal ausfällig wird, der muss mit Konsequenzen rechnen. Einem Mieter, der seinen Vermieter beleidigt, droht im schlimmsten Falle die fristlose Kündigung. Und mancher

Eigentümer, der zu stark gegenüber seinem Mieter „austeilte“, musste dafür bereits Schmerzensgeld bezahlen. Der Infodienst Recht und Steuern der LBS fasst für seine Extraausgabe einige Urteile von Zivilgerichten zusammen. Im Mittelpunkt stehen dabei sehr unhöfliche Ausdrücke wie „Terrorist“, „feige Sau“ und „promovierter Arsch“.

Ein Mieter suchte sich für seine Verbalinjurien nicht den Eigentümer des von ihm bewohnten Objekts aus, sondern dessen Mitarbeiterin. Diese Beschäftigte bezeichnete er zunächst als „faul“ und dann auf der Facebook-Seite als „talentlose Abrißbirne“. Daraufhin wurde ihm gekündigt. Doch das Amtsgericht Berlin-Charlottenburg (Aktenzeichen 216 C 461/14) entsprach dem nicht. Hier liege, wenn überhaupt, eine „eher weniger schwerwiegend(e)“ Beleidigung vor. Das gebotene Mittel des Eigentümers wäre zunächst eine Abmahnung gewesen. Mildernd berücksichtigte das Gericht die Tatsache, dass der Mieter aus gegebenem Grund – wegen störenden Lärms aus der Gartenanlage – sehr aufgebracht gewesen war.

Besonders unschön ist es, wenn Beleidigungen nicht nur im persönlichen Gespräch zwischen Mieter und Eigentümer ausgetauscht werden, sondern in aller Öffentlichkeit. Wenn also eine unbestimmte Zahl von Menschen zuhören kann. Das war der Fall, als ein Eigentümer seinen Mieter vor dem Anwesen als „Arschloch“, „Wichser“ und „Hausbesetzer“ titulierte. Das Landgericht Bonn (Aktenzeichen 6 T 17/10) betrachtete die beiden erstgenannten Ausdrücke als unflätig und kritisierte insbesondere am Begriff „Hausbesetzer“, dass der Beleidigte damit in die Nähe strafrechtlich relevanten Verhaltens gerückt werde. Ein Schmerzensgeld in Höhe von 800 Euro betrachtete das Landgericht als angemessen.

Eine Mieterin aus Brandenburg wählte einen ganz anderen, höchst ungewöhnlichen Weg, um ihrem Vermieter zu schaden. Sie wandte sich an dessen Baufinanzierer und wies diesen darauf hin, dass es zu „unglaublichen Vorkommnissen“ gekommen sei und der Vermieter ständig grundlose Kündigungen ausspreche. Eine Beschwerde an das Bundesaufsichtsamt für das Banken- und Kreditwesen werde folgen. Dies betrachtete das Landgericht Potsdam (Aktenzeichen 4 S 193/10) als üble Nachrede und damit als eine Vertragsverletzung, die zur Kündigung berechtige. Dieses Verhalten sei auch nicht dadurch

zu rechtfertigen, dass sich die Mieterin über eine lange andauernde Baustelle im Garten geärgert habe.

Den Eigentümer bzw. Verwalter einer Mietwohnung als „Terrorist(en)“ zu bezeichnen – das stellt eine gravierende Beleidigung dar. In einem Streit in München „argumentierte“ ein Mieter folgendermaßen: „terroristen landen mindestens im knast! und ihr seid sehr feindselige und sehr gefährliche terroristen nazi ähnliche braune mist haufen auf eigener art!!!“ Das schien dem Landgericht München (Aktenzeichen 14 S 16950/15) dann doch jedes erträgliche Maß zu überschreiten. Man müsse hier von einer „schwerwiegende(n) Vertragsverletzung“ sprechen, die „ein Festhalten am Mietvertrag unzumutbar macht“. Da helfe auch das Jahrzehnte währende Mietverhältnis nicht mehr.

Manchmal ist es die Mischung aus unzumutbaren Verhaltensweisen und Verbalinjurien, die eine Kündigung rechtfertigt. So bewarf eine Mieterin in Köln die Nachbarn auf der unter ihr liegenden Terrasse mit Abfällen, ließ nächtens ihren Rollkoffer durch das Treppenhaus in den Keller klackern, bezeichnete einen Nachbarn, der sich beschwerte, als „blöden Sack“. Bereits in der Vergangenheit war es zu Zwischenfällen wie etwa nächtlichem Staubsaugen gekommen. Dem Landgericht Köln (Aktenzeichen 10 S 139/15) reichte das in der Summe aus, um eine Kündigung für berechtigt zu halten. Selbst wenn man bei einzelnen Vorfällen, wie etwa der Angelegenheit mit dem Koffer, zu Gunsten der Betroffenen noch von Fahrlässigkeit ausgehe, komme man im Gesamtbild zu einer unzumutbaren Fortsetzung des Mietverhältnisses.

Wenn Eigentümer sich gegenüber ihren Mietern im Tonfall vergreifen, dann



kommt wie bei Beleidigungen im sonstigen Leben eine Schmerzensgeldklage in Frage. Mit einem solchen Fall war in letzter Instanz der Bundesgerichtshof (Aktenzeichen VI ZR 496/15) befasst. Der Vermieter hatte per SMS an einen Mieter diesen als „Schweinebacke“, „asozialer Abschaum“ und „kleiner Bastard“ bezeichnet. Der BGH lehnte wie die beiden Vorinstanzen eine Schmerzensgeldzahlung ab. Es seien zwar grobe Beleidigungen gewesen, aber diese hätten (siehe SMS) ohne Breitenwirkung in der Öffentlichkeit stattgefunden. Der Betroffene wäre zudem in der Lage gewesen, sich mit Hilfe eines strafbewehrten Unterlassungstitels in Zukunft Ruhe zu verschaffen. Eine weitere Genugtuung in Form einer Geldentschädigung sei hier nicht nötig gewesen.

Besonders fatal wirkt es sich in der Regel vor Gericht aus, wenn der Beleidigende seine Äußerungen auch noch mit Drohungen untermalt. Ein Mieter hob im Zuge einer Auseinandersetzung seine Faust in Richtung des Vermieters und ließ diesen wissen, wenn er sich nicht schleunigst entferne, bekomme er diese zu spüren.

Das Landgericht Frankfurt/Main (Aktenzeichen 2/17 S 90/11) hielt angesichts eines solchen Verhaltens eine fristlose Kündigung für angemessen, zumal man auch noch davon ausgehen müsse, dass die Familie des Mieters die Wohnung habe verwahrlosen lassen.

Die Stimmung zwischen Mietern und Vermietern war schon lange nicht gut, es hatte bereits zahlreiche Zivilverfahren und Strafanzeigen gegeben. Im Zusammenhang mit einem konkreten Disput über die (angeblich zu niedrige) Wassertemperatur in der Wohnung begehrten die Vermieter Einlass, um sich über die Situation zu vergewissern. Das verwehrte der Mieter und titulierte den Eigentümer dabei „Sie promovierter Arsch“. Solch eine Formulierung, beschied das Amtsgericht München (Aktenzeichen 474 C 18543/14), gehe über (erlaubte) bloße Unhöflichkeiten hinaus und stelle eine grobe Beleidigung dar. Erschwerend komme hinzu, dass beide Parteien im selben Haus wohnten und sich deswegen im Falle der Fortsetzung des Mietverhältnisses gar nicht aus dem Weg gehen könnten.

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



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

für Eigentümer provisionsfrei

Gerne ermitteln wir den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie
kostenfrei und unverbindlich

Tel.: 0531 - 60 18 87 0

www.von-poll.com/braunschweig

Haus + Grund berät

Aktuelle Urteile und Informationen

RÄUMUNGSKLAGE

BETRIEB EINER NICHT VEREINBARTEN SKIWERKSTATT IN EINEM WOHNGEBÄUDE KANN ZUR KÜNDIGUNG FÜHREN

AG München v. 30.11.2018 – 423 C 8953/17

Der auch nur eingeschränkte Betrieb einer Skiwerkstatt in einem Wohngebäude durch den Mieter kann ihm gegenüber zur Kündigung berechtigen. Skier und Snowboards werden üblicherweise mit dem Auto gebracht, sodass ein erhöhter Verkehr im Wohngebiet mit erhöhter Parkplatzauslastung zu erwarten ist, was Vermieter nicht dulden müssen.

Der Sachverhalt: Die Klägerin ist Vermieterin einer Doppelhaushälfte, welche die Beklagten seit Juni 2016 mit ihren beiden Kindern bewohnen. Im Mietvertrag war geregelt, dass das Mietobjekt zur

Benutzung als Wohnung vermietet ist. Im November 2016 brachten die Beklagten am Balkon des ersten Stockwerks gut sichtbar ein Plakat mit folgendem Text an: „Skiservice – Montag – Freitag 16:00 – 19:30 Uhr – Ski- und Snowboard-Service wachsen, schleifen und mehr.“ Zur gleichen Zeit inserierten sie im lokalen Anzeigebblatt entsprechend und darüber hinaus noch: „Wir bieten vom kleinen Skiservice, Breit-/Rockerskiservice alles an. Preise auf Anfrage! Jeden Donnerstag ab 17 Uhr, An- und Verkauf von gebrauchten Ski und Skischuhen. Öffnungszeiten: Mo. – Fr., 16:00 – 19:30 Uhr“.

Mit Schreiben vom 28.11.2016 forderte die Klägerin die Beklagten auf, die gewerbliche Tätigkeit aufzugeben und zukünftig zu unterlassen. Mit E-Mail vom 6.12.2016 verwiesen die Beklagten darauf, dass die Einrichtung der Skiwerkstatt abgesprachen sei und es keinen Ärger mit

der Gemeinde geben werde, da sowohl das Gewerbe als auch die Betriebsstätte gemeldet seien. Am 3.2.2017 erklärte die Klägerin über ihren Prozessbevollmächtigten schriftlich die fristlose und hilfsweise auch ordentliche Kündigung.

Die Klägerin trug vor, die gewerbliche Nutzung sei weder schriftlich noch mündlich erlaubt worden. Im Falle einer Fortführung des Skiservices müsse sie befürchten, in Hinblick auf öffentlich-rechtliche Vorschriften wegen weiterer Kosten für Genehmigungen, Gutachten oder Umbaumaßnahmen in Anspruch genommen zu werden. Die Beklagten hielten dagegen, in der Garage sei mit ausdrücklicher Zustimmung der Klägerin ein gemeinnützig tätiger Skiverein untergebracht, der nur für wenige Stunden in der Woche und nur während der Skisaison Skiservice für Vereinsmitglieder anbiete.

Das AG gab der Räumungsklage statt. Das Urteil ist mittlerweile rechtskräftig.

Die Gründe: Die Kündigung des Mietverhältnisses durch die Klägerin war wirksam.

Eine Kündigung kann zwar dann nicht auf eine Verletzung der vertraglichen Pflichten gestützt werden, wenn durch die Nutzung der Wohnzweck nicht verändert wird, Mitmieter nicht beeinträchtigt wer-

Verbraucherpreisindex Deutschland

auf Basis des Jahres 2010

QUELLE Statistisches Bundesamt

Monat	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007
Januar	109,8	108,1	106,1	105,6	105,9	104,5	102,8	100,7	99,0	98,3	97,4	94,7
Februar	110,3	108,8	106,5	106,5	106,4	105,1	103,5	101,3	99,4	98,9	97,8	95,1
März	110,7	109,0	107,3	107,0	106,7	105,6	104,1	101,9	99,9	98,7	98,3	95,3
April	110,7	109,0	106,9	107,0	106,5	105,1	103,9	101,9	100,0	98,8	98,1	95,8
Mai	111,2	108,8	107,2	107,1	106,4	105,5	103,9	101,9	99,9	98,7	98,7	95,8
Juni	111,3	109,0	107,3	107,0	106,7	105,6	103,7	102,0	99,9	99,0	98,9	95,8
Juli	111,6	109,4	107,6	107,2	107,0	106,1	104,1	102,2	100,1	99,0	99,5	96,3
August	111,7	109,5	107,6	107,2	107,0	106,1	104,5	102,3	100,2	99,2	99,2	96,2
September	112,1	109,6	107,7	107,0	107,0	106,1	104,6	102,5	100,1	98,9	99,1	96,4
Oktober	112,3	109,6	107,9	107,0	106,7	105,9	104,6	102,5	100,2	98,9	98,9	96,6
November	112,4	109,9	108,0	107,1	106,7	106,1	104,7	102,7	100,3	98,8	98,4	97,1
Dezember	112,5	110,6	108,8	107,0	106,7	106,5	105,0	102,9	100,9	99,6	98,8	97,7

den, sich nach außen keine wahrnehmbaren Störungen einstellen und sich keine Gefahr der Beschädigung oder übermäßige Abnutzung ergibt. Der Skiservice der Beklagten ist allerdings insbesondere aufgrund der Werbung nach außen, geeignet, eine unbestimmte Zahl an Kunden anzulocken. Aus der Werbung ergibt sich auch nicht die Notwendigkeit einer Terminvereinbarung, sodass durchaus Laufkundschaft zu erwarten ist. Es handelt sich insofern nicht um einen nicht ins Gewicht fallenden Kundenverkehr.

Bei der Nutzung des Mietobjekts handelt es sich um eine gewerbliche Tätigkeit: Die Beklagten erbringen nämlich mit dem Skiservice über mehrere Monate im Jahr, also nicht nur vorübergehend, Service- und Reparaturleistungen für einen unbestimmten Kreis von Kunden mit der Absicht, Gewinn zu erzielen. Dies ergibt sich aus dem gesamten Auftreten der Beklagten nach außen. Skier und Snowboards werden üblicherweise mit dem Auto gebracht, sodass ein erhöhter Verkehr im Wohngebiet mit erhöhter Parkplatzauslastung zu erwarten ist. Dies muss die Vermieterin nicht dulden und konnte sowohl die Abmahnung als auch die Kündigung hierauf stützen.

TELEKOMMUNIKATION

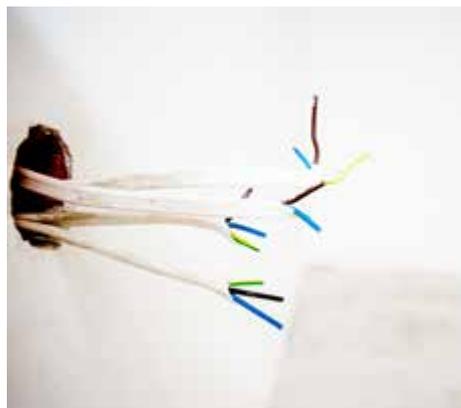
ANSPRUCH DES MIETERS AUF FUNKTIONIERENDEN TELEFONANSCHLUSS

In seinem Revisionsurteil vom 5. Dezember 2018 (Az. VIII ZR 17/18) konkretisierte der BGH die Fälle, in denen der Mieter aus § 535 Abs. 1 S. 2 BGB einen Anspruch auf Instandhaltung der Telefonleitung gegen den Vermieter hat.

Der Entscheidung lag die Klage einer Mieterin zugrunde, mit welcher sie vom Vermieter die Instandsetzung der Telefonleitung vom im Keller des Mehrfamilienhauses befindlichen Hausanschlusspunkt bis zu der Telefondose in ihrer Wohnung begehrte. Seit dem Einzug im Jahr 2011 waren Telefongespräche sowie die Nutzung

des Internets über diese Telefonleitung möglich, bis es im Jahr 2015 zu einem Defekt an der Leitung kam.

Der BGH berief sich in seinem Urteil auf die Gebrauchsgewährungs- und -erhaltungspflicht des Vermieters aus § 535 Abs. 1 S. 2 BGB. Demgemäß habe der Vermieter die Mietsache in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und diesen während der Mietzeit zu erhalten. Der Umfang des geschuldeten Zustands richte sich vorrangig nach den vertraglichen Bestimmungen. Fehle es an einer diesbezüglichen Vereinbarung, sei eine Auslegung anhand der Umstände des Mietverhältnisses unter Berücksichtigung der Verkehrsanschauung sowie Treu und Glauben vorzunehmen. Der BGH ließ offen, ob zu dem Mindeststandard einer zeitgemäßen Wohnnutzung neben einer Stromversorgung, die den gleichzeitigen Betrieb einer Waschmaschine und eines weiteren elektrischen Geräts ermöglicht, auch ein funktionierender Telefonanschluss gehöre. Sei die Wohnung aber mit einer sichtbaren Telefonsteckdose ausgestattet, gehöre im Wege ergänzender Vertragsauslegung zum vertragsgemäßen Zustand auch ein funktionstüchtiger Telefonanschluss. Der Mieter müsse den Telefonanschluss nach Abschluss eines Vertrages mit einem Telekommunikationsanbieter ohne Weiteres nutzen können, ohne Verkabelungsarbeiten an der im Haus verlegten Leitung vorzunehmen.



BGH: Wo eine Telefonsteckdose existiert, muss der Anschluss auch funktionieren.

Insofern habe der Vermieter auch für die außerhalb der Wohnung befindlichen und nicht ausdrücklich mitvermieteten Telekommunikationskabel einzustehen, da sie zumindest mittelbar dem Mietgebrauch unterliegen.

Der BGH wandte sich damit ausdrücklich gegen die teilweise in der Instanzrechtsprechung vertretene Auffassung, bei einem späteren Defekt des Anschlusskabels und einem mitvermieteten Telefonanschluss habe der Vermieter die Reparatur des Mieters zu dulden, jedoch nicht selbst vorzunehmen (AG Neukölln, Urteil vom 2. März 2011 – 5 C 340/10; LG Göttingen, Urteil vom 11. Dezember 2013 – 5 S 53/12; LG Berlin, Urteil vom 12. September 2014 – 63 S 151/14).

WOHNRAUMMIETRECHT

UNWIRKSAMKEIT EINER VERWALTUNGSKOSTENPAUSCHALE

Der Bundesgerichtshof hat am 19.12.2018, Az VIII ZR 254/17 entschieden, dass eine in einem formularmäßigen Wohnraummietvertrag gesondert ausgewiesene Verwaltungskostenpauschale eine zum Nachteil des Mieters von § 556 Abs. 1 BGB abweichende und damit gem. § 556 Abs. 4 BGB unwirksame Vereinbarung darstellt, sofern aus dem Mietvertrag nicht eindeutig hervorgeht, dass es sich bei dieser Pauschale um einen Teil der Grundmiete (Nettomiete) handelt.

Im entschiedenen Fall ist der Kläger seit Juli 2015 Mieter einer Wohnung der Beklagten in Berlin. Der Mietvertrag enthält u.a. auszugswise folgende Regelungen:

„§ 7 – Miete, Nebenkosten, Schönheitsreparaturen Die Miete netto kalt beträgt zzt. EUR 1.499,99. Betriebskostenvorschuss für Betriebskosten gem. § 18 beträgt zzt. EUR 158,12 Der Heizkostenvorschuss gem. § 9 beträgt zzt. EUR 123,75 Verwaltungskostenpauschale zzt. EUR 34,38 zzt. monatlich insgesamt EUR 1.816,24 § 18 – Betriebskosten. Im Fall der Vereinbarung einer Betriebskostenpauschale ist der Ver-

Gas- und Wasserinstallateurmeister



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

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

Malermeister Helmut Löhr

Tel.: 0531 377130

Handy: 0163 477 11 80

www.malermeister-loehr.com



seit 95 Jahren

mieter gem. § 560 Abs. (1) BGB berechtigt, Erhöhungen der Betriebskosten durch Erklärung in Textform anteilig auf den Mieter umzulegen.“

Auf die Verwaltungskostenpauschale zahlte der Kläger in der Zeit von Mitte Juli 2015 bis Januar 2017 insgesamt einen Betrag von rund 600 €. Mit der vorliegenden Klage begehrt er – unter Berufung auf die Unwirksamkeit der Vereinbarung über die Verwaltungskostenpauschale und die daraus folgende Rechtsgrundlosigkeit seiner hierauf erbrachten Zahlungen – die Rückzahlung dieser Summe.

Das AG wies die Klage des Mieters ab. Das LG gab ihr statt. Die Revision der beklagten Vermieterin hatte vor dem BGH keinen Erfolg.

Der BGH begründete seine Entscheidung damit, dass das LG rechtsfehlerfrei angenommen habe, dass die im Mietvertrag vereinbarte Verwaltungskostenpauschale wegen Verstoßes gegen § 556 Abs. 4 BGB unwirksam ist und dem Kläger deshalb aus § 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 BGB ein Anspruch auf Rückzahlung der hierauf ohne Rechtsgrund erbrachten Zahlungen zusteht.

Gem. § 556 Abs. 1, 2 BGB können die Parteien eines Wohnraummietvertrages vereinbaren, dass der Mieter bestimmte, in der Betriebskostenverordnung bezeichnete Betriebskosten trägt, entweder als Pauschale oder im Wege (angemessener) Vorauszahlungen mit Abrechnungspflicht (§ 556 Abs. 2, 3 BGB). Einer solchen Vereinbarung bedarf es, weil der Vermieter nach der Grundregel des § 535 Abs. 1 Satz 3 BGB die auf der Mietsache ruhenden Lasten zu tragen hat. Die Miete ist von ihrer gesetzgeberischen Ausgestaltung her eine Inklusivmiete, so dass die aus der Gebrauchsgewährung herrührenden Kosten grundsätzlich mit der vereinbarten Miete abgegolten werden.

In der im vorliegenden Mietvertrag vereinbarten Verwaltungskostenpauschale hat das LG rechtsfehlerfrei eine gegen § 556 Abs. 1 BGB verstoßende und deshalb gem. § 556 Abs. 4 BGB unwirksame Vereinbarung gesehen. Dies ist nicht deshalb anders zu beurteilen, weil es sich bei der Verwaltungskostenpauschale um eine „zusätzliche Preishauptabrede über die Nettomiete“ handelte und die Beklagte hier nur ihre Kalkulation dahingehend offengelegt habe, dass in der Netto- oder Grundmiete Verwaltungskosten i.H.v. mtl. 34,38 € enthalten seien. Allerdings trifft es zu, dass es dem Vermieter freisteht, im Mietvertrag eine Aufschlüsselung der vereinbarten (Grund-)Miete bzw. (Netto-)Miete vorzunehmen und dadurch einen – aus Sicht des Mieters allerdings regelmäßig belanglosen – Hinweis auf seine interne Kalkulation zu geben.

Dies gilt auch für Verwaltungskosten, die der Vermieter ebenso wie sonstige nicht gesondert umlegbare Kosten in die Grundmiete „einpreisen“ oder auch separat als weiteren Bestandteil der Grundmiete angeben kann, mit der Folge, dass der Gesamtbetrag die Ausgangsmiete bildet, die im Falle späterer Mieterhöhungen der ortsüblichen Vergleichsmiete gegenüberzustellen ist (§ 558 Abs. 1 BGB). Das LG hat jedoch zutreffend angenommen, dass in der hier formularmäßig vereinbarten „Verwaltungskostenpauschale“ eine bloße Offenlegung als Bestandteil der Nettomiete nicht gesehen werden kann. AGB sind nach ihrem objektiven Inhalt und typischen Sinn einheitlich so auszulegen, wie sie von verständigen und redlichen Vertragspartnern unter Abwägung der Interessen der normalerweise beteiligten Kreise verstanden werden. Letztlich bedarf es hier aber keiner vertieften Prüfung, welche Auslegungsmöglichkeiten ernsthaft in Betracht kommen. Denn zumindest nach der gebotenen kundenfeindlichsten Auslegung kann die hier vereinbarte Verwaltungskostenpauschale nicht als weiterer Mietbestandteil angesehen werden.

WOHNUNGSMARKTFAKTEN

54 PROZENT ALLER WOHNUNGEN WERDEN VERMIETET

Die Anzahl der Haushalte in Deutschland beträgt 40.744.000 hat das statistische Bundesamt festgestellt. 54 % aller Wohnungen in Deutschland sind nach den Feststellungen des Bundesamtes Mietwohnungen. Die durchschnittlich gezahlte monatliche Miete beträgt danach 440,00 €. 22,6 % der privaten Vermieter erhöhen die Miete ausschließlich bei einem Mieterwechsel, hat eine Befragung des Zent-



Mehr als 40 Millionen Haushalte gibt es laut Statistischem Bundesamt in Deutschland.

ralverbandes Haus & Grund Deutschland im Jahr 2016 ergeben.

WOHNUNGSEIGENTÜMERGEMEINSCHAFT

SCHADENSERSATZANSPRÜCHE ALS GEKORENE AUSÜBUNGSBEFUGNIS

Für Schadensersatzansprüche, die auf die Verletzung des Gemeinschaftseigentums gestützt werden, besteht ausnahmsweise keine geborene, sondern lediglich eine gekorene Ausübungsbefugnis der Wohnungseigentümergeinschaft, wenn und soweit sie in Anspruchskonkurrenz zu Beseitigungsansprüchen der Wohnungseigentümer aus dem Miteigentum an dem Grundstück gem. § 1004 Abs. 1 BGB stehen; das gilt auch, soweit der Beseitigungsanspruch die Wiederherstellung des vorherigen Zustands umfasst. Das hat der BGH am 26.10.2018, Az V ZR 328/17 entschieden und insoweit seine Rechtsauffassung aus seinem Ur. v. 7.2.2014 – V ZR 25/13 aufgegeben.

Im zugrundeliegenden Sachverhalt sind die Parteien Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft. Die Beklagte hatte fünf Dachflächenfenster in das Satteldach des Hauses einbauen lassen. Ein nachträglich gefasster Genehmigungsbeschluss der Wohnungseigentümer wurde durch rechtskräftiges Urteil für nichtig erklärt. Die klagenden Wohnungseigentümer verlangten daraufhin die Beseitigung der Dachflächenfenster.

Nach Zustellung der Klageschrift wurden in den Eigentümerversammlungen vom 14.10.2015 und 21.1.2016 jeweils Beschlüsse über die Vergemeinschaftung der Rückbauansprüche gefasst und später wieder aufgehoben; mit der Beklagten wurden ohne Ergebnis Vergleichsgespräche über eine finanzielle Kompensation durch Zahlung in die Instandhaltungsrücklage unter Verzicht auf den Rückbau geführt. Zuletzt wurde in der Eigentümerversammlung vom 25.7.2017 folgender Beschluss gefasst:

„Die Gemeinschaft zieht die Geltendmachung der wegen des Einbaus von fünf Dachflächenfenstern bestehenden Rückbauansprüche der übrigen Eigentümer gegen die [Beklagte] an sich. Unberührt bleibt die Geltendmachung bestehender Schadensersatzansprüche durch die Gemeinschaft wegen des Einbaus der Fenster.“

Auf die hiergegen gerichtete Anfechtungsklage hat das AG festgestellt, dass der Beschluss vom 25.7.2017 nichtig ist.

Die Beklagte hat Berufung eingelegt, über die bislang nicht entschieden worden ist. Eine auf den Rückbau gerichtete Klage hat die Gemeinschaft nicht erhoben. In dem vorliegenden Verfahren hat das AG die Beklagte verurteilt, die Dachflächenfenster zu beseitigen und den vorherigen Zustand wiederherzustellen. Auf ihre Berufung hat das LG das Urteil aufgehoben und die Klagen abgewiesen. Auf die Revision der Kläger hat der BGH das Berufungsurteil aufgehoben und die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das LG zurückverwiesen. Zur Begründung seiner Entscheidung hat der BGH ausgeführt: Mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung lässt sich die Prozessführungsbefugnis der Kläger nicht verneinen. Die Kläger meinen, dass die Beklagte eine eigenmächtige Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums i.S.v. § 22 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. § 14 Nr. 1 WEG vorgenommen hat; mit der Klage wollen sie erreichen, dass diese Veränderung beseitigt und der zuvor bestehende Zustand wiederhergestellt wird. Für Klagen dieser Art besteht, anders als das Berufungsgericht meint,

keine geborene Ausübungsbefugnis der Wohnungseigentümergeinschaft.

Für Schadensersatzansprüche, die auf die Verletzung des Gemeinschaftseigentums gestützt werden, besteht ausnahmsweise keine geborene, sondern lediglich eine gekorene Ausübungsbefugnis der Wohnungseigentümergeinschaft, wenn und soweit sie in Anspruchskonkurrenz zu Beseitigungsansprüchen der Wohnungseigentümer aus dem Miteigentum an dem Grundstück gemäß § 1004 Abs. 1 BGB stehen; das gilt auch, soweit der Beseitigungsanspruch die Wiederherstellung des vorherigen Zustands umfasst. Anders als es der Senat in seinem Urteil vom 7.2.2014 (Az.: V ZR 25/13) entschieden hat, ist der einzelne Wohnungseigentümer auch insoweit prozessführungsbefugt, als er die (von § 1004 Abs. 1 BGB umfasste) Wiederherstellung des vorherigen Zustands erreichen will. Andernfalls könnte er nicht die vollständige Beseitigung der Beeinträchtigung oder – mit anderen Worten – die „spurenlose“ Beseitigung der tatsächlichen Störungsquelle erreichen, sondern müsste sich gewissermaßen mit

der „halben“ Beseitigung begnügen und wäre im Übrigen darauf angewiesen, einen Mehrheitsbeschluss – ggf. mit gerichtlicher Hilfe – herbeizuführen. Eine solche gespaltene Zuständigkeit ist nicht sinnvoll und entspricht nicht den Interessen der Wohnungseigentümer. Dagegen lässt sich nicht einwenden, dass insoweit das grundsätzlich von dem Verband auszuübende Wahlrecht zwischen Naturalrestitution und Geldersatz vereitelt wird. Für den Anspruch aus § 1004 BGB besteht ein solches Wahlrecht nicht; geschuldet ist die Beseitigung der Beeinträchtigung. In Ausnahmefällen kann ein Beschluss, mit dem Individualansprüche der Wohnungseigentümer vergemeinschaftet werden, als rechtsmissbräuchlich und deshalb als nichtig anzusehen sein; das kommt etwa dann in Betracht, wenn ein einzelner Wohnungseigentümer seinen Individualanspruch bereits gerichtlich geltend gemacht hat, eine Rechtsverfolgung durch die Wohnungseigentümergeinschaft nicht beabsichtigt ist und die Beschlussfassung allein dazu dienen soll, den laufenden Individualprozess zu beenden.

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



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

0531-13 000

Dringend Mehrfamilienhaus gesucht.

Unsere vorgemerkten Kaufinteressenten warten auf IHR Angebot.

Haus der Jahrhundertwende am Prinzenpark



Mehrfamilienhaus nahe Südsee



Mehrfamilienhaus in Rautheim



Jahrhundertwendehaus in TU-Nähe



Mehrfamilienhaus nahe Eintracht-Stadion



Aktiv vermarkten, statt inserieren und warten.

Nutzen Sie unser Netzwerk u. unsere langjährige Erfahrung.

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

Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

Für Verkäufer kostenfrei!



www.GuS-Immobilien.de



Gefüllte Teigschiffchen mit Hackfleisch

ZUTATEN

FÜR DEN TEIG

- 450 g Mehl
- ½ Würfel Hefe (ca. 20 g)
- 1 Prise Zucker
- ½ TL Salz
- 1 EL Öl
- 2 EL Joghurt

FÜR DEN BELAG

- ½ rote Paprika
- 2 Fleischtomaten
- 1 Bund Thymianblättchen
- 1 Bund Frühlingszwiebeln
- 250 g Lammhack
- 2 EL Öl
- 1 TL Schwarzkümmelsamen
- Salz, Pfeffer

ZUBEREITUNG

1. Hefe mit Zucker in ca. 150 ml lauwarmem Wasser auflösen, dann mit Mehl, Salz, Öl und Joghurt zum einem glatten Teig verkneten. An einem warmen Ort (Backofen 50°C) ca. 1 Std. gehen lassen.
2. Paprika waschen, halbieren, entkernen, alle weissen Innenhäute entfernen und in feine Würfel schneiden. Frühlingszwiebeln waschen und fein würfeln. Thymian grob hacken. Tomaten überbrühen, häuten, entkernen und fein würfeln. Das Hackfleisch in heißem Öl krümelig anbraten, salzen, pfeffern, und vom Herd nehmen. Frühlingszwiebeln, Tomaten und Paprika sowie Thymian und Schwarzkümmel untermischen und mit Salz und Pfeffer würzen.
3. Den Hefeteig kräftig durchkneten, in 8 Portionen teilen und jede Portion zu einem ovalen Fladen formen. Die Hackfleischmischung darauf verteilen. Die Ränder des Teigs der Länge nach hochklappen, um der Füllung halt zu geben.
4. Im vorgeheizten Backofen (225°C) portionsweise (immer 4 Stück nebeneinander) ca. 20 Min. backen.



Französische Fischsuppe mit Weißwein

ZUTATEN

FÜR 4 PERSONEN

- 300 g Fischfilet z. B. Seeteufel, Rotbarbe, Heilbutt oder Lachs
- 250 g Meeresfrucht z. B. Muscheln, Garnelen, Kalmare
- 3 Knoblauchzehen
- 1 Zwiebel
- 1 Dose gestückelte Tomaten ca. 400 g
- 5 g Safran
- 600 ml Fischfond
- 150 ml Weißwein
- Salz und Pfeffer
- Zum Garnieren: 1 EL gehackte Petersilie

ZUBEREITUNG

1. Den Fisch und die Meeresfrüchte waschen, abtropfen lassen und in mundgerechte Stücke schneiden. Den Knoblauch und die Zwiebel schälen und fein würfeln.
2. In einer Pfanne das Öl heiß werden lassen, die Knoblauch- und Zwiebelwürfel glasig anschwitzen, die Tomaten und den Safran zugeben und mit dem Fischfond und dem Weißwein auffüllen. Mit Pfeffer und Salz abschmecken. Kurz aufkochen lassen, den Fisch und die Meeresfrüchte hinzufügen und 8-10 Minuten ziehen lassen. Mit Petersilie bestreut in Schälchen anrichten und servieren.



Musical: Die Nacht der Musicals

Termin: 22. Februar 2019, 20:00 Uhr; 27. Februar 2019, 20:00 Uhr
Ort: CongressPark Wolfsburg; Aula des Gymnasiums Salzgitter-Bad.

Internet: www.dienachtdermusicals.de

Große Hits aus den beliebtesten Musicals kann man an einem Abend erleben. Mit von der Partie sind „Cats“, „Tanz der Vampire“, „Frozen“, „Mamma Mia“, „Der König der Löwen“, „Rocky“ und viele weitere Erfolgsmusicals. In der zweieinhalbstündigen Gala geht es auf der Bühne auch um dramatische Ereignisse und große Emotionen, um Liebe und Freundschaft, um das Leben und den Tod. So etwa bei „Elisabeth“, das vom tragischen Schicksal der österreichischen Kaiserin erzählt.



Musik: Herman van Veen

Termin: 22. Februar 2019, 20:00 Uhr

Ort: Stadthalle Braunschweig

Internet: www.hermanvavveen.com

Im Jahr 1966 stand er zum ersten Mal auf der Bühne und reist seitdem mit seinen Vorstellungen rund um die Welt: Herman van Veen. Kein niederländischer Artist wird in den internationalen Theatern so gefeiert wie der künstlerische Tausend-sassa aus Utrecht. Er spielt Geige, singt, schreibt, komponiert, führt Regie, schauspielert, malt und ist der geistige Vater der weltberühmten Zeichentrick-Waisenente Alfred Jodokus Kwak, erzählt in zwanzig Sprachen. Von van Veen sind bis heute 184 CDs, 26 DVDs und über siebzig Bücher erschienen.

TEXTE Derya Özlük, Christian Göttnert, FOTOS ASA Event, Universal Music Group



SCHWARZE
Glas · Technik · Design

Transparente
Innovationen



**Preiswerte
Duschsysteme
für Individualisten**

Individuell angefertigte Duschsysteme müssen nicht teuer sein. Unsere Duschsysteme aus Glas erhalten Sie in unterschiedlichster Form und Ausführung. Ihren Wünschen sind dabei fast keine Grenzen gesetzt!

Schwarze GmbH
Wiesenweg 8
38122 Braunschweig
T 0531 49204

www.schwarzeglas.de
kontakt@schwarzeglas.de



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

PLAGEMANN & SOHN GmbH

Heizung Lüftung Sanitär Elektro Datentechnik

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



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



Besuchen Sie unsere Internetseite
www.remme-holzbau.de

ZIMMEREI SANIERUNG FASSADENBAU
Hungerkamp 9 | 38104 Braunschweig
Tel. (0531) 701 76 0 | Fax 7 01 76 20



Ausstellung: Handmade

Termin: 9. März 2019, 9:00 Uhr bis 18:00 Uhr,
und 10. März, 10:00 Uhr bis 17:00 Uhr
Ort: Stadthalle Braunschweig
Internet: www.handmade-messe.info

Bereits zum 18. Mal präsentieren über 170 Aussteller ihre neuesten Produkte, Trends und Techniken aus der DIY-Szene in der Stadthalle Braunschweig. Fachhändler, Kleinkünstler und Feinkost-Manufakturen reisen dafür aus ganz Deutschland und dem angrenzenden Ausland an. Zudem wird es wieder ein umfangreiches Workshop-Programm mit interessanten, ausgefallenen Kursen zum Ausprobieren und Mitmachen, wie z.B. Keramik bemalen, Filzen oder Siebdrucken, geben.



Zaubererei: Florian Zimmer

Termin: 14. März 2019, Beginn 20:00 Uhr Einlass 19:00 Uhr
Ort: Stadthalle Braunschweig
Internet: www.florianzimmer.com

Der preisgekrönte Starmagier schwebt über Flüsse, lässt Autos fliegen und vollführt unfassbare Illusionen mit seinen bloßen Händen. Dabei entwickelt der 36-Jährige seine Illusionen meist komplett selbst – eine echte Seltenheit. Der zeitgenössische Magier vereint modernste Elemente und innovative Ideen zu faszinierenden Illusionen. Seine Effekte sind einzigartig und begründen oft die Magie-Trends von übermorgen. In 14 Städten wird der gebürtige Ulmer die abendfüllende Live-Show „Meet the magic“ präsentieren und das Publikum verzaubern.



neubau · altbausanierungen · umbauten

hungerkamp 4 tel.: 05 31 / 3 70 08 - 0
38104 braunschweig mobil: 01 72 / 9 38 88 29
www.mwbau.de fax: 05 31 / 3 70 08 20



30 JAHRE
**Treppenbau
Kynast** e.K.
Inhaber: Lutz Natho

Modern • Individuell • Sicher
Besuchen Sie unsere Ausstellung!

Sa./So. Schautag - keine Beratung -
Zschirpestraße 5a • 38162 Schandelaß
Tel. 05306/9218-0 • Fax 05306/9218-20
info@treppenbau-kynast.de • www.treppenbau-kynast.de

immobiliengoetze
Ihr Hausmakler am Prinzenpark

GEGRÜNDET 1968



Eine gute Entscheidung!
Für Verkauf, Vermietung oder Gutachten.



Immobilien Goetze e.K. • Gerstäckerstraße 22 • 38102 Braunschweig
Telefon 05 31 / 79 10 77 • Fax 05 31 / 7 32 96
E-Mail info@immobiliengoetze.de • www.immobilien-goetze.de

Mietrechtsanpassungsgesetz beschlossen

Neuregelung im Mietrecht ab 1.1. 2019

Am 14. Dezember 2018 hat der Bundesrat das Mietrechtsanpassungsgesetz verabschiedet. Die Regelungen sind zum 1. Januar 2019 in Kraft getreten (BGBl. I 2018, S. 2648). Das am 29. November 2018 bereits durch den Bundestag verabschiedete Gesetz sieht weitere Einschnitte in die Rechte der Vermieter vor. Ziel des Gesetzes ist, durch die Verschärfung der Mietpreisbremse das Wohnen günstiger zu machen. Der große Widerstand von Haus & Grund hat jedoch in letzter Konsequenz bewirkt, dass einige Neuerungen weit weniger einschneidend sind, als zunächst geplant.

Auskunftspflicht § 556g BGB

Mit den Neuregelungen wird die Auskunftspflicht der Vermieter verschärft, § 556g BGB. Vermieter, die sich auf eine der Ausnahmen der Mietpreisbremse berufen, müssen künftig noch vor Abschluss des Mietvertrages unaufgefordert Auskunft über die für die Ausnahme maßgeblichen Tatsachen geben. Dabei soll eine gesonderte Erklärung oder ein gesondertes Schriftstück nicht notwendig sein. Vielmehr soll es nach der Gesetzesbegründung ausreichen, wenn die Auskunft in das vom Mieter zu unterzeichnende Exemplar des Mietvertrages aufgenommen wird. Da den Vermieter hinsichtlich der Rechtzeitigkeit der Auskunft die Beweislast trifft, ist es empfehlenswert, solche Auskünfte mietvertraglich festzuhalten oder sich gesondert unterschreiben zu lassen. Dies erfüllt dann auch sicher die gesetzlich geforderte Textform gem. § 556g Abs. 4 BGB.

Konkret bedeutet dies, dass im Falle des § 556e Abs. 1 BGB (Vormiete) angegeben werden muss, wie hoch die Vormiete ein Jahr vor Beendigung des Vormietverhältnisses war. Personenbezogene Daten müssen dabei nicht genannt werden, die Angabe der Höhe der Vormiete soll genügen. Weitere Auskünfte kann der Mieter dann jedoch über die Auskunft nach § 556g Abs. 3 BGB verlangen. Im Fall des § 556e Abs. 2 BGB (Modernisierungen) muss der Vermieter angeben, dass in den letzten drei Jahren vor Begründung des Mietverhältnisses Modernisierungs-

maßnahmen durchgeführt wurden. Er muss insbesondere über den Umstand und den Zeitpunkt der Modernisierung informieren. Weitreichende Erläuterungen über Art und Umfang der Modernisierung sollen nach der Gesetzesbegründung explizit zunächst nicht erforderlich sein und der weiter vom Mieter verlangten Auskunft nach § 556g Abs. 3 BGB vorbehalten bleiben.

Ferner muss der Vermieter im Falle des § 556f S. 1 BGB (Neubau) darüber informieren, dass die Wohnung nach dem 01. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wurde; sowie im Falle des § 556f S. 2 BGB darüber, dass es sich um die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung handelt. Hierbei soll es genau wie bei der Modernisierung nach § 556g Abs. 2 BGB genügen, dass darüber informiert wird, ob eine umfassende Modernisierung vorliegt oder es sich um einen Neubau handelt. Weitere Informationen kann der Mieter aber im Rahmen des bereits bestehenden Auskunftsanspruches nach § 556g Abs. 3 BGB erfragen.

Die Änderung geht durch die Vorverlagerung weit über die bisher schon existierende Auskunftspflicht auf Verlangen des Mieters während des Mietverhältnisses hinaus und wird bei Nichtbeachtung sanktioniert. Die zunächst vorgesehene Sanktion, dass der Vermieter sich auf die zulässige Miete nach §§ 556e, f BGB dauerhaft nicht berufen kann, wenn er die Auskunft nicht oder nicht richtig erteilt, wurde allerdings auf Drängen von Haus & Grund nochmals abgeschwächt. Nunmehr kann sich der Vermieter zwei Jahre, nachdem er die Auskunftspflicht nachgeholt hat, erneut auf die zulässigen Ausnahmen von der Mietpreisbremse berufen.

Hinsichtlich des Rückzahlungsanspruches hat sich, soweit ersichtlich, nichts zur bestehenden Rechtslage geändert. Die aufgrund der unterlassenen Auskunft zu viel gezahlte Miete kann durch den Mieter nur dann zurückgefordert werden, wenn der Mieter die fehlerhafte oder unterlassene Auskunftspflicht gerügt hat und diese nach der Rüge fällig geworden ist (vgl. § 556g Abs. 2. S. 1 BGB). Trotz der Formulierung der neu eingeführten Sanktion, dass er sich bei Unterlassen

der Auskunft schon gar nicht auf die zulässige Miete nach §§ 556e, f BGB berufen kann, dürfte dies aufgrund des nicht veränderten § 556g Abs. 2 S. 1 BGB keine Auswirkungen haben. Insofern stehen Vermieter nunmehr vor der Situation, dass die zu Unrecht geforderte und noch vor der Rüge gezahlte Miete durch den Mieter wohl nicht zurückverlangt werden kann. Gleichzeitig hat der Vermieter aber auch keinen Anspruch, ihn zur Zahlung zu verpflichten.

In welcher Form der Vermieter nach Ablauf der zweijährigen Sperrfrist die erhöhte Miete nach §§ 556e und f BGB verlangen kann, wird weder durch den Gesetzestext noch durch die Gesetzesbegründung geklärt. Es besteht die Möglichkeit, dass mit Nachholen der Auskunftspflicht nach Ablauf der zwei Jahre die Miete automatisch steigt, ohne dass der Vermieter erneut darauf hinweisen muss. Dies würde im Umkehrschluss bedeuten, dass er auch rückwirkend bis zu diesem Zeitpunkt eine nicht gezahlte Differenz vom Mieter verlangen kann. Da jedoch aus heutiger Sicht nicht absehbar ist, wie dies von den Gerichten gehandhabt wird, sollte sich der Vermieter, um auf Nummer sicher zu gehen, mit Nachholen der Auskunft sogleich auf eine erhöhte Miete ab dem Zeitpunkt des Ablaufs der Sperrfrist berufen, und den Mieter zu gegebenem Zeitpunkt nochmals darüber informieren. Eine formelle Mieterhöhung ist unseres Erachtens nicht notwendig.

Rüge in einfacher Form möglich

Über die Auskunftspflicht hinaus wird die qualifizierte Rüge im Sinne des § 556g Abs. 2 S. 2 BGB abgeschafft, wenn der Mieter der Auffassung ist, dass die vereinbarte Miete gegen die Mietpreisbremse verstößt. Lediglich, wenn der Vermieter sich auf eine der Ausnahmen beruft und darüber auch pflichtgemäß – nach dem neuen § 556g Abs. 1a BGB – informiert hat, muss der Mieter sich auf die erhaltenen Informationen beziehen, also qualifiziert rügen. Damit kann er – wenn keine der Ausnahme vorliegt oder der Vermieter die Auskunft darüber nicht erteilt hat – „ins Blaue hinein“ rügen. Der Vermieter muss indes nachweisen, dass kein Verstoß gegen die Mietpreisbremse vorliegt. Damit wird er faktisch gezwungen, die ortsübliche Vergleichsmiete gerichtlich feststellen zu lassen. Denn ihm selbst wird es nur in den seltensten Fällen gelingen, diese überzeugend darzulegen.

Modernisierungsmieterhöhung sinkt bundesweit auf acht Prozent. Bei der Modernisierungsmieterhöhung nach § 559 BGB konnte der Vermieter bislang investierte Modernisierungskosten in Höhe von maximal

elf Prozent im Rahmen einer Mieterhöhung berücksichtigen. Dadurch konnte die Investition zumindest halbwegs amortisiert werden. Dieser Prozentsatz wurde nun bundesweit auf acht Prozent abgesenkt und macht umfangreiche Modernisierungen spürbar unattraktiver. Zusätzlich wurde eine weitere Kappungsgrenze eingezogen. Die ohnehin nicht mehr rentablen Mieterhöhungen im Rahmen einer Modernisierung werden begrenzt auf höchstens drei Euro pro Quadratmeter innerhalb von sechs Jahren. Wenn die Miete sieben Euro pro Quadratmeter unterschreitet, liegt die Kappungsgrenze bei zwei Euro.

Kleine Modernisierung im vereinfachten Verfahren

Allerdings können Modernisierungsmieterhöhungen bis zu einer Investitionshöhe von 10.000 Euro künftig einfacher umgesetzt werden – durch die Einführung der von Haus & Grund vorgeschlagenen „kleinen Modernisierung“. Die größte Erleichterung ist hierbei, dass die für Erhaltungsmaßnahmen erforderlichen Kosten (vgl. § 559 Abs. 2 BGB) pauschal in Höhe 30 Prozent abgezogen werden können. Insofern entfällt die für Vermieter oftmals problematische und höchst komplizierte Berechnung des Instandsetzungsanteils.

Auch die Ankündigung wurde erleichtert: Kündigt der Vermieter die Mieterhöhung an, bedarf es keiner Aussage zu den zukünftigen Betriebskosten mehr, wenn er angibt, dass er von dem einfachen Verfahren Gebrauch gemacht hat. Auch ist diesbezüglich die Härtefalleinrede des Mieters nicht anwendbar, da nach § 559c Abs. 1 S. 3 BGB-neu der § 559 Abs. 4 BGB keine Anwendung findet. Letztlich wird auch die Anrechnung von Drittmitteln gem. § 559a BGB erleichtert. Im vereinfachten Verfahren müssen künftig zinsverbilligte oder zinslose Darlehen aus öffentlichen Haushalten nicht mehr in die Berechnungen einbezogen werden. Wurde jedoch in den letzten fünf Jahren aufgrund einer Modernisierung die Miete entweder nach § 559 BGB oder nach § 559c BGB-neu erhöht, so verringert sich der für die Modernisierungsmieterhöhung nach § 559c Abs. 1 BGB geltend zu machende Betrag um die Kosten, die in diesem früheren Verfahren für Modernisierungsmaßnahmen geltend gemacht wurden (vgl. § 559c Abs. 2 BGB-neu). Das bedeutet, dass nach einer Modernisierungsmieterhöhung nach § 559 BGB in der Regel fünf Jahre lang eine Modernisierungsmieterhöhung nach § 559c BGB-neu gesperrt ist. Das vereinfachte Verfahren kann inner-

halb von fünf Jahren insoweit nur dann kombiniert werden, wenn insgesamt die 10.000 Euro nicht überschritten werden.

Gleichzeitig ist nach Durchführung der kleinen Modernisierungsmieterhöhung nach § 559c BGB-neu die Modernisierungsmieterhöhung nach § 559 BGB für fünf Jahre gesperrt (vgl. § 559c Abs. 4 BGB-neu). Diese Sperrfristen sollen insbesondere Kettenmodernisierungen verhindern. Um hier jedoch die Vermieter vor gesetzlichen Verpflichtungen zu schützen und den praktischen Anwendungsbereich des § 559c BGB-neu nicht leerlaufen zu lassen, wurden – auch aufgrund der Forderung von Haus & Grund – zwei Ausnahmen von der fünfjährigen Sperrfrist nach Anwendung des § 559c BGB-neu eingeführt. Eine Mieterhöhung nach § 559 BGB kann auch innerhalb der fünf Jahre geltend gemacht werden, wenn die Modernisierung durchgeführt wurde aufgrund einer gesetzlichen Verpflichtung, die bei Durchführung der „kleinen Modernisierung“ nicht bekannt war und bekannt sein konnte, oder aufgrund eines WEG-Beschlusses, der frühestens zwei Jahre nach Zugang der Mieterhöhungserklärung beim Mieter gefasst wurde. Damit wird insbesondere auch der Problematik der vermietenden Wohnungseigentümer Rechnung gezollt, die häufig im Spannungsfeld zwischen dem Miet- und dem WEG-Recht stehen.

Eindämmung des Herausmodernisierens durch Finanzinvestoren § 559d BGB-neu, § 6 WiStrG-neu

Das vorsätzliche Herausmodernisieren zum Zwecke der Neuvermietung soll unterbunden werden. Da dies keine Praktiken privater Vermieter sind, werden die Normen in der Regel keine großen Auswirkungen haben. Vermieter sollten sich jedoch bewusst sein, dass bestimmte – auch vorsatzlose – Handlungsweisen bereits einen Schadenersatz nach sich ziehen können.

Im Rahmen des Schadenersatzes nach § 280 BGB werden durch die Einführung des § 559d BGB-neu Tatbestände geschaffen, die eine Pflichtverletzung im Rahmen der bereits bestehenden Schadenersatznormen vermuten. Danach wird eine Pflichtverletzung insbesondere dann vermutet, wenn 1. mit den angekündigten Baumaßnahmen nicht innerhalb von zwölf Monaten begonnen wird (§ 559d S. 1 Nr. 1 BGB-neu), 2. die Verdopplung der Miete angekündigt wird (§ 559d S. 1 Nr. 2 BGB-neu), 3. die Baumaßnahmen in einer Art und Weise durchgeführt werden, die geeignet ist, zu objektiv nicht notwendigen Belastungen des Mieters zu führen (§ 559d S. 1 Nr. 3 BGB-neu), oder 4. die Arbeiten nach Be-

ginn der Maßnahme mehr als zwölf Monate ruhen (§ 559d S. 1 Nr. 4 BGB-neu). Diese Vermutung soll jedoch nach S. 2 der Norm nicht gelten, wenn der Vermieter darlegen kann, dass für das Verhalten ein objektiver Grund vorliegt. Hier wurde zumindest in der Gesetzesbegründung explizit auf den akut bestehenden Handwerker-mangel eingegangen. Diese Exkulpationsmöglichkeit sollte in der Regel genügen, damit sich die Vermieter – die diese Tatbestände höchstens fahrlässig oder aus nicht in ihrer Sphäre liegenden Gründen erfüllen – der Vermutung entziehen können.

Daneben wird auch ein Ordnungswidrigkeitstatbestand im Wirtschaftsstrafgesetz (§ 6 WiStrG-neu) eingeführt. Danach droht Vermietern ein Ordnungsgeld bis zu 100.000 Euro, wenn in der Absicht, einen Mieter zur Kündigung oder zur Mitwirkung an der Aufhebung des Mietverhältnisses zu veranlassen, eine Baumaßnahme durchgeführt wird, die geeignet ist, zu erheblichen und objektiv nicht notwendigen Belastungen des Mieters zu führen. Trotz der hohen Bußgeldandrohung müssen private Vermieter hier in der Regel wenig zu befürchten haben. Da diese Praktiken in der Regel keine der privaten Vermieter sind, wird der Tatbestand, wenn überhaupt, nur fahrlässig erfüllt sein. Hier ist jedoch das subjektive Merkmal der Absicht erforderlich. Diese allein nachzuweisen wird bei privaten Vermietern in der Regel gar nicht möglich sein.

Keine Gewerberaummietverträge mehr mit Sozialträgern, § 578 BGB

Die Möglichkeit, Gewerberaummietverträge mit Sozialträgern abzuschließen, welche die Wohnungen wiederum Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zur Verfügung stellen, wird abgeschafft. Diese Mietverträge werden nunmehr auch als Wohnraummietverträge behandelt (vgl. § 578 Abs. 3 BGB-neu). Damit entfallen für den Vermieter die Vorteile, die das Gewerberaummietrecht mit sich bringt. Auswirkungen wird diese Änderung jedoch insbesondere für die Sozialträger haben, denen es deutlich erschwert wird, geeigneten Wohnraum zu finden.

Übergangsregelungen

An bestehenden Mietverhältnissen ändert sich laut den Übergangsvorschriften des Gesetzes nichts. Die Modernisierungsmaßnahmen betreffenden Änderungen finden nur dann Anwendung, wenn die Modernisierungsankündigung dem Mieter nach dem 31. Dezember 2018 zugegangen ist. (ZV)



Eine Mitgliedskarte aus dem Jahr 1958.

Vermieterfreundliche Mietkautionenkonto

Haus + Grund Braunschweig kooperiert mit Hausbank München

Immer wieder kommt es zu Problemen, wenn Haus + Grund Mitglieder am Ende eines Mietverhältnisses mit der Mietkaution des Mieters aufrechnen wollen. Als besonders problematisch erweisen sich häufig Sparbücher auf den Namen des Mieters mit einer Verpfändungserklärung zugunsten des Vermieters. Aber auch Bankbürgschaften bergen oft manch überraschende Klausel. Eine hervorragende, vermietetfreundliche und gesetzeskonforme Lösung bieten die Mietkautionen-

konto der Hausbank München, die das Unternehmen Haus + Grund Mitgliedern anbietet. Denn häufig holen Banken vor der Auszahlung der Mietkaution an den Vermieter die Zustimmung des Mieters ein. Erteilt dieser die Zustimmung nicht, so kommt es vor, dass die Banken die Kautionssumme nicht auszahlen, sondern beim Amtsgericht hinterlegen und der Vermieter das Geld dann nur unter größten Mühen, wenn überhaupt, erhält. Das kommt bei den Kautionskonten der Haus-

bank München nicht vor. Denn die Hausbank München zahlt an den Vermieter immer aus, sobald dieser eine Auszahlung verlangt. Der Mieter wird nicht beteiligt.

Auch Probleme mit der Abgeltungssteuer gibt es nicht. Weder muss der Vermieter seine ihm persönlich zustehenden Freibeträge für Zinserträge belasten noch kann der Mieter Schadenersatz vom Vermieter für die ihm von den Kautionszinsen abgezogenen Steuern verlangen. Denn obwohl das Mietkautionenkonto auf den Vermieternamen eingerichtet wird, ist der Vermieter nur Treuhänder und damit nicht für die Zinsabschlagssteuer verantwortlich. Der Mieter als Treugeber erhält jährlich direkt von der Hausbank München eine Zinsgutschrift und Steuerbescheinigung für sein Kautions-Treuhänder-Sparkonto, mit welcher er die abgeführten Steuern in seiner persönlichen Steuererklärung geltend machen kann.

Und auch für Wohnungseigentümergeinschaften bzw. Hausverwalter sind die Mietkautionenkonto der Hausbank München besonders interessant. Gelegentlich erfolgt nämlich in diesen Bereichen nicht die erforderliche Trennung zwischen Privat- oder Firmenvermögen einerseits und der Mietkaution andererseits. Verschwindet der Verwalter mit den Geldern der Wohnungseigentümergeinschaft, was leider vorkommt, so werden wenigstens die Kautionskonten davon nicht berührt.

Mietkautionenkonto können problemlos in der Geschäftsstelle des Vereins Haus + Grund Braunschweig eingerichtet werden. Da mehrere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter an den gesetzlich vorgeschriebenen Schulungen teilgenommen haben, dürfen sie die erforderliche Legitimationsprüfung vornehmen. So entstehen für Haus + Grund Mitglieder keine zusätzlichen Kosten oder Wege bei der Einrichtung eines Kautionskontos. Erforderlich sind nur eine Terminvereinbarung und das Mitbringen eines gültigen Personalausweises.

Andreas Meist
-Geschäftsführer-

MEINE KONTINUITÄT

- + Entlastung
- + Sicherheit
- + **Kontinuität**
- + Werterhalt

Haben Sie genug Ressourcen für die Betreuung Ihrer Immobilie? Gewährleisten Sie mit Hilfe unserer kompetenten Fachkräfte, die u. a. Wirtschaftspläne und Abrechnungen erstellen oder Instandhaltungen veranlassen, die optimale Objektverwaltung.

Ihr kompetenter
Immobilienverwalter
mit dem Plus an Leistung



Haus + Grund Braunschweig

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



**Bis zu 30.000 EUR aus-
gezahlte Fördersumme!**

Sicher durch die kalte Jahreszeit mit Fernwärme aus Braunschweig!

Profitieren auch Sie von den vielen Vorteilen der Fernwärme und unserem aktuellen Förderprogramm. Gern prüfen wir für Sie Ihre individuellen Anschluss- und Fördermöglichkeiten!

Rufen Sie uns einfach an unter 0531 383-3711 oder schreiben Sie eine E-Mail an fernwaerme@bs-energy.de.

Weitere Informationen unter www.bs-energy.de/fernwaerme