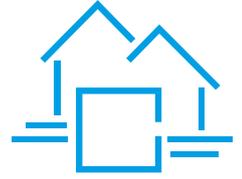


Haus+Grund



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

www.hug-bs.de

Streit am Gartenzaun

Aus mit der Nachbarschaftsidylle




Wir bewegen Immobilien®
*Digitale Zeiten,
echte Menschen*

BS, Petritorwall 6
www.wolter.de

☎ 0531 - 244770
✉ jo@wolter.de



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





Verehrte Mitglieder,

als „gesetzgeberisches Bubenstück“ hat der Verwaltungsrechtler Olaf Otting aus Hanau die Neuregelung des Artikels 240 § 7 EGBGB, besser bekannt als Gesetz zur Neuregelung des Wegfalls der Geschäftsgrundlage (§ 313 BGB), in einem Beitrag in der FAZ vom 31.12.2020 bezeichnet. Eine Bestimmung, die der Deutsche Bundestag völlig überraschend in einem zweitägigen Eilverfahren am 17.12. und 18.12.2020 durchgepeitscht hat.

Was beinhaltet dieses Gesetz eigentlich? Nun, mit dem Gesetz wird klargestellt, dass die pandemiebedingte Schließung von Läden ein Umstand ist, weshalb Mieter und Vermieter miteinander reden müssen. Ein Gesprächsergebnis gibt das Gesetz nicht vor.

Rechtsfolge der neuen Regelung ist also nicht etwa, dass der Mieter keine Miete mehr bezahlen muss. Warum auch? Immerhin bekommen Gewerbebetriebe über staatliche Hilfen bis zu 90 Prozent der Miete ersetzt.

Selbst Bundesjustizministerin Christine Lambrecht, die Hilfestellung für die Novellierung leistete, relativiert den Nutzen des Gesetzes. Denn sie stellt fest, dass der Inhalt des neuen Gesetzes ohnehin geltendes Recht ist.

Wozu also die neue Vorschrift? Da kommen wir noch einmal auf das „gesetzgeberische Bubenstück“ zu sprechen. Absicht des Gesetzgebers dürfte es gewesen sein, mit der Neuregelung einen Ausgleich der wirtschaftlichen Folgen zu schaffen, welche die Einzelhandelsunternehmen in Folge des erneuten staatlichen Lockdowns zu verkraften haben. Da aber der Staat möglicherweise mit seinen Eingriffen die zumutbare Opfergrenze der Wirtschaft überschreitet, muss er selbst die Folgen dieser Eingriffe ausgleichen. Er darf die dadurch entstandenen Probleme und Schwierigkeiten nicht auf die Mietvertragsparteien verlagern! Tröstlich ist nur, dass der Versuch des Staates, Entschädigungen auf die Vermieter abzuwälzen, misslungen ist, weil die Neuregelung die Rechtslage nicht ändert.

Nach wie vor muss der Mieter die weiteren, unveränderten Voraussetzungen des § 313 BGB darlegen und beweisen.

Und wo dies im Einzelfall geboten war, haben sich Mieter und Vermieter sowieso um eine angemessene Lösung bemüht.

Einer inhaltlichen Neuregelung bedurfte es also nicht!

Ihre

FRANK PIETRUSKA
1. Vorsitzender

ANDREAS MEIST
Geschäftsführer



10 *Streit am Gartenzaun*



12 *Skurrile Gerichtsurteile*



16 *Braunschweig vor über 100 Jahren:
die Magnikirche*



18 *Schutz vor Schmelzwasser
und Starkregen*



28 *Putzmittel ohne Chemie*

Inhalt

6 FRAGEN + ANTWORTEN/IMPRESSUM

9 KURZ + KNAPP

Nistkästen

10 TITELTHEMA

Streit am Gartenzaun

12 Die skurrilsten Gerichtsurteile

14 Nachbarschaftsidylle oder Hassliebe?

16 REGIONALES

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

18 IMMOBILIEN

Schutz vor Schmelzwasser und Starkregen

20 RECHT + STEUERN

Aktuelle Urteile und Informationen

22 Verbraucherpreisindex

23 Urteile für Eigentümer

28 WISSEN + SERVICE

Natürliche Putzmittel

30 ESSEN + TRINKEN

*Hummus und
Joghurt-Kirscheis*

32 VERANSTALTUNGEN

Kultur im März

34 IN EIGENER SACHE

Mitgliederinformationen

38 GELESEN UND GESCHAUT

Ihr Leben.

Unsere Zukunftsberatung.



Vorsorge, Versicherung, Finanzplanung –
so individuell wie Sie.

Geschäftsstelle Frank Pietruska

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



ÖFFENTLICHE



boRRmann

Malermeister

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

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

Tel.: 0531-24449-0

IMPRESSUM

HERAUSGEBER

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

GESCHÄFTSZEITEN

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

VERLAG

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

GESCHÄFTSFÜHRUNG

Claas Schmedtje, Christoph Rüth,
Andreas Schoo, Michael Wüller

VERLAGSLEITUNG

Nancy Klatt

REDAKTIONSLEITUNG

Holger Isermann (verantwortlich),
Julia-Janine Schwark

REDAKTION

Siri Buchholz, Stephanie Joedicke,
Andreas Meist

LEITER HERSTELLUNG

Marco Schneider

LAYOUT

Chris Collet, Katrin Groß,
Anastasia Schneider

ANZEIGENLEITUNG

Constantin Cordts (verantwortlich)

ANZEIGENANNAHME

Telefon 0531 3900-478

DRUCK

Strube Druck & Medien OHG
Stimmerswiesen 3
34587 Felsberg

REDAKTIONSSCHLUSS

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

Ihre Fragen, unsere Antworten

EIGENBEDARFSKÜNDIGUNG/ VERMIETUNG AN ANGEHÖRIGE

? Meine Frau und ich sind über 80 Jahre alt und bewohnen ein Einfamilienhaus mit 700 Quadratmeter Grundstück. Wir besitzen noch ein Reihenhaus, das wir seit zehn Jahren vermietet haben. Unsere Tochter mit Mann wohnen und arbeiten zurzeit noch in Hannover. Sie möchten aber künftig wieder nach Braunschweig in unsere Nähe ziehen, um uns im Alter unterstützen zu können. Dazu möchten wir ihnen unser Reihenhaus günstig zur Verfügung stellen. Bevor jetzt meine Tochter mit Mann in die weitere Planung gehen, möchte ich Sie um Rat bitten: Kann ich unseren Mietern als Kündigungsgrund „Eigenbedarf“ nennen und was muss ich bei der Formulierung des Briefes beachten? Und noch eine Frage: Da das Geld im Alter knapp ist, möchte ich die Miete für meine Tochter niedrig halten. Sie muss aber über 66 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Gibt es in Braunschweig eine ortsübliche Vergleichsmiete für Reihenhäuser oder geht das Finanzamt von der letzten Miete aus?

HANS P., BRAUNSCHWEIG

ANDREAS MEIST RÄT: Wenn Sie das Reihenhaus Ihrer Tochter und Ihrem Schwiegersohn zur Verfügung stellen möchten, so handelt es sich um einen klassischen Eigenbedarfsgrund. Eine Eigenbedarfskündigung ist daher möglich. Bitte beachten Sie für Ihre Planung, dass die Kündigungsfrist neun Monate beträgt, wenn Sie das Haus seit zehn Jahren an denselben Mieter vermietet haben. Nützlich wäre es auch, wenn Sie über eine Rechtsschutzversicherung für das

Risiko „Vermietung und Verpachtung“ verfügen, da Eigenbedarfskündigungen recht streitanfällig sind und häufig (ganz überwiegend zugunsten des Vermieters) vom Gericht entschieden werden müssen. Bei der Fertigung eines formell und inhaltlich korrekten Kündigungsschreibens sind wir Ihnen gern behilflich. Bitte vereinbaren Sie dazu einen Telefontermin. Richtig ist, dass Sie sich Gedanken über die künftige Miethöhe Ihrer Tochter machen, um keine steuerlichen Nachteile zu erleiden. Denn wenn sich die von dem Verwandten verlangte Miete auf weniger als 66 Prozent der ortsüblichen Miete beläuft, können Sie Steuervorteile nicht mehr vollständig ausschöpfen. Seit dem 01.01.2021 gilt eine Sonderregelung, wenn die Miete zwischen 50 Prozent und unter 66 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Dann erfolgt eine Prüfung, ob eine Einkünfteerzielungsabsicht vorliegt. Ist das der Fall, sind die Werbungskosten vollumfänglich abzugsfähig. Wenn nicht, können die Werbungskosten nur anteilig abgezogen werden. Für die Ermittlung der Prozentzahl ist übrigens von der Warm- und nicht von der Kaltmiete auszugehen, wie der Bundesfinanzhof (Az.: IV R 44/15) entschieden hat. Ihre Frage, von welcher Miethöhe auszugehen ist, ist schon etwas schwieriger zu beantworten. Denn Doppelhaushälften und Reihenhäuser fallen nicht in den Anwendungsbereich des Braunschweiger Mietspiegels. Die letzte Miete muss nicht unbedingt die ortsübliche Vergleichsmiete darstellen, wenn diese beispielsweise während der bisherigen zehnjährigen Mietdauer unverändert geblieben ist. Zum Nachweis der ortsüblichen Vergleichsmiete können Sie grundsätzlich auf die Miete von drei weiteren Reihenhäusern zurückgreifen, ein Sachverständigengutachten erstellen lassen oder auf Mietangebote aus Immobilienportalen von Reihenhäusern verweisen. Ich weiß,

dass dies alles schwer zu verwirklichen ist.

Praktisch würde ich die Miete aus dem Braunschweiger Mietspiegel für eine vergleichbare Wohnung ansetzen und einen Zuschlag von zehn Prozent bis 15 Prozent vornehmen, weil es sich um ein Reihenhäuser handelt.

ÜBERLASSUNGSPFLICHT FÜR HAUSABFÄLLE

? Hat ein Eigentümer die Möglichkeit, seinen Restmüll anderweitig zu entsorgen und nur die Grundgebühr des gemeinschaftlichen Müllbehälters zu zahlen, nicht aber die einzelnen Leerungen?

HENRIKE K., HELMSTEDT

! **ANDREAS MEIST RÄT:** Der Miteigentümer darf seinen Restmüll nicht anderweitig entsorgen. § 17 Kreislaufwirtschaftsgesetz regelt die Überlassungspflicht des Abfallerzeugers oder Abfallbesitzers grundsätzlich. Die einzelnen Abfallentsorgungssatzungen der Kommunen konkretisieren diese Überlassungspflicht. Somit müssen private Haushalte ihren gesamten Hausmüll einschließlich seiner verwertbaren Bestandteile den öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgern überlassen, soweit sie zu einer Verwertung auf den von ihnen im Rahmen ihrer privaten Lebensführung genutzten Grundstücken nicht in der Lage sind oder dies nicht beabsichtigen. Eine Verwertung auf dem eigenen Grundstück liegt etwa beim Kompostieren von Küchen- und Gartenabfällen vor. Mit der Überlassungspflicht soll letztlich auch verhindert werden, dass jemand nur die Grundgebühr zahlt und seinen Abfall auf dem nächsten Parkplatz entsorgt.

CORONABEDINGTE MIETMINDERUNG

? Ich habe ein Schreiben von meinem Gewerberaummieter erhalten. Das Schreiben datiert auf den 20.01.2021 hat mich erst heute, nach mehreren Rückfragen beim Mieter, erreicht. Die Miete für Februar 2021 wurde bereits ohne Absprache um 50 Prozent gekürzt. Als „Starthilfe“ hatten wir unserem Mieter für den Zeitraum



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

01.07.2019 (Mietbeginn) bis 31.12.2019 nur je Monat zehn Prozent der vereinbarten Kaltmiete in Rechnung gestellt. Bereits im Februar 2020 stimmten wir einer Stundung von 50 Prozent der Miete für April 2020 zu. Der gestundete Betrag wurde später ausgeglichen. Ich bitte um Bewertung des Sachverhalts.

BERND K., BRAUNSCHWEIG

! **ANDREAS MEIST RÄT:** Angesichts des Entgegenkommens, das Sie Ihrem Mieter bei Beginn des Mietverhältnisses gezeigt haben, ist das doch recht forsch Schreiben Ihres Mieters natürlich sehr ärgerlich. Unstreitig ist sicherlich, dass Ihr Mieter sein Geschäft pandemiebedingt schließen musste.

Soweit Ihr Mieter meint, aus der im Dezember 2020 in Kraft getretenen Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (EGBGB) unmittelbar einen Anspruch auf Herabsetzung der Miete herleiten zu können, ist dies so nicht richtig. Die Einführung des § 7 in Artikel 240 EGBGB bewirkt keine unmittelbare Änderung der Rechtslage. Es handelt sich lediglich um eine Klarstellung. Denn bis vor Inkrafttreten dieser Neuregelung war in der Rechtsprechung umstritten, ob § 313 BGB (Wegfall der Geschäftsgrundlage) überhaupt in Fällen pandemiebedingter Betriebsschließungen

anwendbar war. Dass § 313 BGB auf pandemiebedingte Betriebsschließungen anwendbar ist und damit zu einem Wegfall der Geschäftsgrundlage führen kann, hat der Gesetzgeber klargestellt. Ein Kollege von mir, Rechtsanwalt Olaf Otting aus Hannover, hat in einem Beitrag in der FAZ vom 31.12.2020 die Neuregelung des § 7 zu Recht als „gesetzgeberisches Bubenstück“ bezeichnet und als untauglichen Versuch angesehen, staatlichen Ausgleichspflichten mit einer Regelung zu Lasten Dritter (den Vermietern) zu entgehen. Zu Recht meine ich deshalb, weil es Aufgabe des Staates ist, die finanziellen Folgen der Anordnung von Betriebsschließungen zu Gunsten des Mieters zu regeln und nicht Aufgabe des Vermieters. Im Gegensatz zu zahlreichen anderen gesellschaftlichen Gruppen erhalten die Vermieter keinen Ersatz für Einnahmeverluste.

Wie dem auch sei, zurück zu Ihrem Anliegen. Auch wenn Ihr Mieter sich darauf berufen kann, dass durch die Neuregelung des § 7 klargestellt ist, dass die Geschäftsgrundlage durch pandemiebedingte Schließung seines Geschäfts betroffen ist, heißt dies nicht zwingend, dass eine Vertragsanpassung dahingehend vorzunehmen ist, dass der Mieter nur noch eine verringerte Miete zahlen muss. Denn außer der Feststellung, dass eine Beeinträchtigung der Geschäftsgrundlage vorliegt, müssen weitere Voraussetzungen erfüllt sein, damit dem Mieter eine Vertragsanpassung dahingehend, dass die vertraglich vereinbarte Miete reduziert wird, zusteht. Der Mieter muss also darlegen und beweisen, dass die weiteren Voraussetzungen des § 313 BGB vorliegen. Er muss darlegen, dass ihm ein Festhalten an dem unveränderten Mietvertrag überhaupt nicht zumutbar ist. Er muss also durch die finanziellen Lasten in seiner Existenz bedroht sein. In einem vergleichbaren Verfahren, das gegenwärtig vor dem Amtsgericht Braunschweig geführt und bei dem unser Mitglied von Haus + Grund unterstützt wird, hat das Amtsgericht beispielsweise am 29.01.2021 einen Hinweisbeschluss an die beklagte Mieterin erlassen. In diesem Beschluss heißt es unter anderem, dass die beklagte Mieterin substantiiert darlegen muss, dass ihr ein Festhalten am Vertrag unzumutbar im Sinne von § 313 BGB ist. Weil das Verwendungsrisiko bei der Mieterin liegt, dürften erhöhte Anforderungen an die Unzumutbarkeit des Festhaltens am Vertrag zu stellen zu sein. So müsse die beklagte Mieterin substantiiert darlegen,

dass ein Festhalten an dem Vertrag für sie existenzgefährdend ist. Allein die Darlegung, dass es zu einem Umsatzeinbruch gekommen ist, genügt dafür nicht, so das Amtsgericht Braunschweig. Vielmehr müsste vorgetragen und gegebenenfalls bewiesen werden, dass für den Fall, dass die Mieterin die streitigen Mieten gezahlt hätte, eine Einstellung des Betriebes oder der Eintritt der Insolvenzreife gedroht hätte. Dabei seien Gewinne aus dem vorangegangenen Wirtschaftsjahr zu berücksichtigen. Zudem müsse die beklagte Mieterin substantiiert darlegen, welche staatliche Hilfen, wann und in welchem Umfang von ihr in Anspruch genommen wurden und inwieweit es hierdurch zu Einsparungen gekommen ist und wie sich diese auf die wirtschaftliche Existenz der Beklagten ausgewirkt haben. Jedenfalls würde eine Unzumutbarkeit am Festhalten am Vertrag zu unveränderten Bedingungen ebenfalls bereits dann ausscheiden, wenn die Mieterin nicht sämtliche ihr zur Verfügung stehenden staatlichen Hilfsmittel in vollem Umfang ausgeschöpft hätte, bevor sie über § 313 BGB eine Anpassung des Vertrages verlangte. All diese Umstände sind in dem Schreiben Ihres Mieters nicht dargelegt worden. Ihr Mieter beschränkt sich darauf, gestützt auf die Änderung des EGBGB eine Herabsetzung der Miete zu verlangen. Das genügt nicht. Ob es dem Mieter gelingt, die oben dargelegten Umstände vorzutragen und zu beweisen, lässt sich zurzeit natürlich nicht beurteilen. Auf einem anderen Blatt steht die kaufmännische Frage, ob es für Sie sinnvoll ist, dem Mieter entgegenzukommen oder nicht. Letztlich könnte auch eine Stundung der Miete oder von Mietanteilen vereinbart werden, wenn der Mieter zurzeit tatsächlich zahlungsunfähig wäre. Wie hoch das damit einhergehende Risiko eines endgültigen Forderungsausfalles

zu beurteilen wäre, vermag ich von hier aus mangels Kenntnis des Mieters nicht zu sagen. Und weitere Gesichtspunkte, wie beispielsweise die Möglichkeit einer Neuvermietung überhaupt wäre, spielen sicherlich auch eine Rolle. Sie sollten die Mieter zunächst auffordern, die oben genannten Umstände und Gegebenheiten darzulegen.

REPARATUR EINES GASHERDES

In meiner Immobilie gibt es Mieter, die dort seit 1973 wohnen. Nun gab es durch BS-Energy die GAS-Anpassung von GAS-Geräten. Hierbei stellte der Fachmann fest, dass nur noch zwei Flammen des Gasherdes funktional sind und eine Reparatur der beiden anderen Flammen ansteht, sonst sperrt er den Herd. Ich habe mir daraufhin den Mietvertrag angeschaut, konnte jedoch keinen Vermerk zu einem Gasherd finden. Nun zur Frage: Müssen wir hier für Ersatz/Reparatur aufkommen, oder ist das Mietersache? Falls mein Vater freundlicherweise einen Herd gestellt hat, verpflichtet uns das zur ewigen Bereitstellung eines Herdes?

JÖRG O., BRAUNSCHWEIG

ANDREAS MEIST RÄT: Bei der Frage, ob Sie oder der Mieter für den Ersatz beispielsweise die Reparatur des Gasherdes aufkommen müssen, kommt es darauf an, wer Eigentümer des Gasherdes ist. Wurde der Gasherd von Ihrem verstorbenen Vater ohne weitere Regelung aufgestellt und dem Mieter überlassen, sind Sie instandhaltungs- bzw. ersatzverpflichtet. Hat dagegen der Mieter den Herd im Laufe des Mietverhältnisses selbst angeschafft, so ist der Mieter hierzu verpflichtet.

VERZICHT AUF NEBENKOSTENABRECHNUNG?

Wir vermieten eine Einliegerwohnung. Unsere Mieterin möchte schnell ausziehen und die Stadt verlassen. Gibt es eine Möglichkeit, dass sie auf die Nebenkostenabrechnung, die erst im Sommer erfolgen kann, weil mir erst dann alle Kosten vorliegen, verzichten kann und wir die Nebenkosten mit den Abschlagzahlungen als erledigt ansehen? Ich habe es bisher immer so verstanden, dass es meine Pflicht als Vermieterin ist, eine NK-Abrechnung zu erstellen. Wenn ich das tun muss, kann ich einen Teil oder die ganze Mietkaution als Sicherheit einbehalten?

CLAUDIA L., BRAUNSCHWEIG

ANDREAS MEIST RÄT: Grundsätzlich haben Sie Recht, dass der Vermieter gem. § 556 Abs. 3 Satz 1 BGB verpflichtet ist, über die Betriebskosten abzurechnen, wenn eine Betriebskostenvorauszahlung mit dem Mieter vereinbart wurde. Gemäß § 556 Abs. 4 BGB darf davon auch nicht abgewichen werden. Dies gilt jedoch nur für das laufende Mietverhältnis. Ist das Mietverhältnis beendet, so ist der Verzicht auf eine Betriebskostenabrechnung möglich. Im Abnahmeprotokoll bei Wohnungsrückgabe können Sie mit der Mieterin gemeinsam feststellen, dass keine gegenseitigen Forderungen mehr bestehen. Dies betrifft dann auch den wechselseitigen Verzicht auf die noch ausstehende Betriebskostenabrechnung und die Auszahlung eines sich hieraus ggf. ergebenden Guthabens bzw. einer Nachforderung des Vermieters. Darauf hat das Landgericht Münster am 27.10.2008, Az.: 8 S 150/08, hingewiesen. Sollte eine entsprechende Einigung mit der Mieterin nicht möglich sein, so können Sie die gesamte Mietkaution bis zu sechs Monate nach Auszug der Mieterin einbehalten, um etwaige Ansprüche zu prüfen. Diese Frist ist zwar nicht gesetzlich festgelegt, wird von der Rechtsprechung aber ganz überwiegend akzeptiert. Sie dürfen nur nicht bei Auszug der Mieterin sagen, dass alles völlig in Ordnung wäre, sondern Sie müssen sich dahingehend äußern, dass Sie noch prüfen. Über die sechs Monate hinaus können Sie allenfalls so viel von der Mietkaution zurückhalten als sich voraussichtlich als Nachzahlungsanspruch aus einer Betriebskostenabrechnung ergeben würde.



Wurde ein Herd ohne Regelung vom Vermieter aufgestellt, ist dieser auch ersatzverpflichtet.

NISTKÄSTEN

QUARTIER FÜR VÖGEL SCHAFFEN

Aktuell ist die passende Gelegenheit, um Vogelhäuser für das Frühjahr anzubringen.

„Die ‚Wohnungssuche‘ der heimischen Tierwelt wird oft durch den Menschen erschwert. Alte oder morsche Bäume sowie Brutnischen an Gebäuden oder Hecken fehlen, die den Tieren Schutz bieten könnten“, erklärt Matthias Freter vom NABU Niedersachsen.

Vielorts mangelt es an natürlichen und vor allem geeigneten Nistplätzen. Daher greifen die Tiere gerne auf vorhandene Nistkästen zurück. Beim Anbringen der Nistkästen sollten Sie auf folgende Dinge achten. Die Nistkästen sollten in zwei bis drei Meter Höhe aufgehängt werden – bestmöglich mit Ausrichtung nach Osten, um starker Sonneneinstrahlung während der Brutzeit entgegenzuwirken. Außerdem ist es wichtig den Nistkasten außerhalb der Reichweite von Mardern und Katzen zu montieren, beispielsweise an Kanthölzern. Um den Baum nicht zu beschädigen, sollten Sie dafür rostfreie Aluminiumnägel oder Metallbügel in Betracht ziehen.

Vielorts mangelt es an natürlichen Nistplätzen für heimische Vögel.

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



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

☎ 0531-13 000

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

Mehrfamilienhaus nahe
Schlossgarten in Vechelde



Jahrhundertwendeaus
in Inselwallnähe



Mehrfamilienhaus in
Wolfenbüttel



Jahrhundertwendeaus in
TU-Nähe



Mehrfamilienhaus nahe
Eintracht-Stadion



Aktiv vermarkten, statt inserieren und warten.

Nutzen Sie unser Netzwerk u. unsere langjährige Erfahrung.

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

Wir freuen uns auf Ihren Anruf.



www.GuS-Immobilien.de

Für Verkäufer kostenfrei!

Streit am Gartenzaun

*Maschendrahtzaun in the morning
Maschendrahtzaun late in the night
Maschendrahtzaun in the evening
Maschendrahtzaun makes me feel alright*

Diese von Stefan Raab besungenen Zeilen, dürften wohl einigen von Ihnen noch im Gedächtnis geblieben sein. Doch wissen Sie auch, dass er in dem Lied Bezug auf einen vor Gericht ausgetragenen Nachbarschaftsstreit nimmt? Am 12. Oktober 1999 trat die Hausfrau Regina Zindler mit ihrem damaligen Nachbarn Gerd Trommer in der Gerichtsshow „Richterin Barbara Salesch“ auf. Zu dieser Zeit wurde in der Sendung noch echte Schiedsgerichtsfälle ohne Schauspieler gezeigt. Der Grund: Zindler verlangte von Trommer einen Knallerbsenstrauch zu entfernen, der ihren Maschendrahtzaun beschädigte. Das Urteil wurde abgewiesen.

Doch dies ist bei weitem nicht der einzige Fall von Nachbarschaftsstreitigkeiten, der vor Gericht ausgetragen wurde. Wir haben für Sie die skurrilsten Fälle von Streitigkeiten am Gartenzaun ausgewertet und für Sie anhand von Studien zusammengefasst, welches Verhalten am häufigsten zu Auseinandersetzungen führt und in welcher Region Deutschlands die Nachbarn am streitlustigsten sind ...





Von Zwergen und dicken Katzen

Die skurrilsten Gerichtsurteile

Beleidigende Gartenzwerge

Zunächst entbrannte der Streit zwischen zwei Nachbarn wegen Lärmbelästigung. Das veranlasste den einen Nachbarn dazu, auf seinem Anwesen Gartenzwerge mit erhobem Mittelfinger und entblößtem Hinterteil aufzustellen. Der sich angesprochen fühlende Nachbar zog daraufhin 1994 vor das Amtsgericht Grünstadt in Rheinland-Pfalz und forderte, dass der Nachbar seine Gartenzwerge abbauen müsse und keine weiteren beleidigenden Gartenzwerge aufstellen dürfe. Das Gericht gab dem Kläger Recht. Es betrachtete die Posen der Zwerge als grobe Beleidigung. Die Rechtsprechung hat bis heute Bestand. (Az.: 2a C 334/93).



Ein Fehlschuss pro Woche

Der Nachbar eines Bolzplatzes in Sachsen-Anhalt ärgerte sich darüber, dass er ständig zielverfehlte Bälle von seinem Grundstück holen musste. Der vier Meter hohe Zaun hinter dem Tor reichte zu meist nicht aus, um die Fehlschüsse abzuhalten. Das Gericht entschied, dass der Zaun auf sechs Meter erhöht werden musste und nur noch ein Fehlschuss pro Woche über den Zaun gelangen darf. (Az.: 12 U 184/14)

Körperverletzung durch Kirchenglocken

Der Nachbar einer katholischen Kirche in Düsseldorf zog vor Gericht, weil er sich durch das Läuten der Kirchenglocken jede Viertelstunde zwischen sieben und 22 Uhr gestört fühlte. Er forderte, der Kirche jegliches Glockengeläut zu untersagen. Das Verwaltungsgericht in Düsseldorf wies die Klage ab. Das sakrale Kirchengeläut sei sogar durch das Grundgesetz geschützt. (Az.: 3 K 7096/15)

Ach du dicke Katze!

Ein Nachbar lockte regelmäßig die Katzen der Nachbarsfamilie in seine Wohnung, wo er die Tür verschloss und die Vierbeiner fütterte. Nachdem der Tierarzt die Katzenbesitzer wegen Überfütterung warnte, wurde auch die Polizei in die Angelegenheit einbezogen. Vergeblich. Denn sobald die Polizei klingelte, entließ der Nachbar die Katzen durch die Hintertür. Auch ein Urteil aus dem Jahr 2016, dass dem vermeintlichen Katzenliebhaber eine Strafe von 250.000 Euro und eine Ordnungshaft androhte, führte nicht zum Erfolg.

Die Katzenbesitzer ergriffen schließlich selbst Initiative, indem Sie den Mann filmten und Artikel in der Lokalzeitung verteilten. Der Nachbar klagte daraufhin wegen Verleumdung. Die Parteien konnten sich letztlich auf einen Vergleich einigen: Der Nachbar unterlies die Fütterungen und der Katzenbesitzer vernichtete das Videomaterial.



Maschendrahtzaun

Ein Mieter hat ein der Grundstücksgrenze einen 1,80 Meter hohen Holzflechtzaun errichtet, direkt hinter einem seit Jahrzehnten bestehenden Maschendrahtzaun.

Der Nachbar klagte, dass der neue Zaun wieder entfernt werden müsse und bekam vom Bundesgerichtshof Recht zugesprochen. Der Richter argumentierte damit, dass der neue Zaun das Erscheinungsbild des Grundstücks verändere. Zudem habe der Zaun den Lichteinfall verändert.

Letztendlich musste der Vermieter den Holzzaun beseitigen (Az.: V ZR 42/17).

Nachbarschaftsidylle oder Hassliebe?



Zu hohe Hecken, lärmende Rasenmäher oder vernachlässigte Treppenhäuser – fast jeder zweite Deutsche war schon mal im Clinch mit seinen Nachbarn. Wir haben für Sie Studien rausgesucht, gelesen und zusammengefasst, in welcher Region die Deutschen am streitlustigsten sind, welche Rolle Nachbars Gartenzwerg dabei spielt und wie Sie Streitigkeiten bevor Sie entstehen am besten aus der Welt schaffen können ...

Deswegen entsteht Streit

Der Hauptgrund, weswegen die Fetzen fliegen, ist mit 74 Prozent unangefochten die **Lärmbelästigung**. Weitere 50 Prozent der Befragten stören sich vor allem an falsch geparkten Autos und nicht eingehaltenen Nachbarschaftspflichten, wie dem Schneeschippen im Winter. Immerhin sieben Prozent der Befragten regt sich über die Dekoration der Nachbarn auf. So kann auch Nachbars Gartenzwerg zum Auslöser für den Streit am Gartenzaun werden.

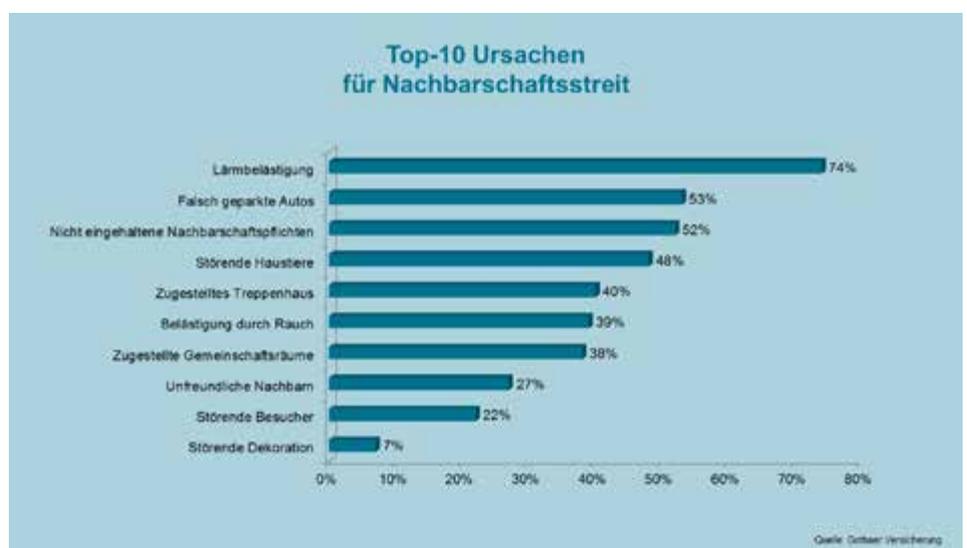
Dort streitet man am meisten

Auch zwischen den einzelnen Regionen lassen sich Unterschiede hinsichtlich der Streitlustigkeit feststellen. Spitzenreiter sind die vermeintlich kühlen Norddeutschen. In **Bremen, Hamburg, Niedersachsen und Schleswig-Holstein** klagen 54 Prozent der Befragten über Probleme

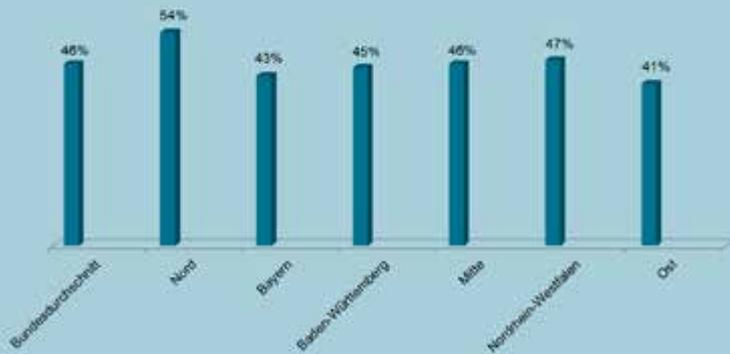
mit den Nachbarn. In den neuen Bundesländern sind es dagegen nur 41 Prozent, die Probleme mit den Nachbarn haben.

Streit vermeiden

Wie bei jeder anderen Form der Auseinandersetzung auch, ist Kommunikation der simpelste Weg zum Erfolg. Dabei



Erfahrungen mit Nachbarschaftsstreit nach Regionen



sollten Sie **ruhig und freundlich** bleiben und Ihren Nachbarn möglichst **sachlich schildern**, was sie stört. So können Unstimmigkeiten oder Missverständnisse aus dem Weg geräumt werden. Manchmal lässt sich auch ganz einfach vorbeugen. Sollten Sie beispielsweise eine lautere Aktivität, wie Baumaßnahmen oder – sobald wieder möglich – eine Gartenparty planen, warnen Sie Ihre Nachbarn rechtzeitig vor oder fragen Sie sie doch, ob sie nicht sogar Lust haben vorbeizukommen. So können Sie Streitigkeiten ganz einfach vorbeugen.

Spannend für Familien

Bereits 1892 hat das Amtsgericht Bergisch Gladbach (Aktenzeichen 26 C 14/82) entschieden, dass der **Kinderlärm** aus Nachbarn Garten akzeptiert werden muss. Kinder hätten einen natürlichen Spiel- und Bewegungsdrang, der Geräusche erzeuge, die hingenommen werden müssen, so der Richter. Das hat allerdings auch seine Grenzen. Rücksichtsloses Verhalten, das unterbunden werden kann, wie beispielsweise das Fahren mit dem Spielzeugroller über den Laminatboden, muss nicht akzeptiert werden (Aktenzeichen 9 Z 2018/96).

Krach im Mietshaus

Auch Mietern ist die Harmonie im Wohnhaus wichtig. Statt Krach im Treppenhaus wünschen sie sich ein **stabiles Umfeld**. So gaben 87 Prozent der Befragten an,

dass es ihnen wichtig ist, dass der Hauseigentümer **gründlich überprüft**, wen er in die Wohngemeinschaft aufnimmt. Lediglich 13 Prozent der Befragten legen darauf keinen Wert. Und auch bei Streitigkeiten in der bereits bestehenden Hausgemeinschaft wünschen sich die Mieter das **Einschreiten des Eigentümers**. Rund zwei Drittel wünschen sich einen aktiven Beitrag des Vermieters, um soziale Spannungen im Nachbarschaftsgefüge abzubauen. Allerdings sind die meisten Mieter insgesamt mit ihren Nachbarn zufrieden. Lediglich sieben Prozent bezeichnen den Kontakt untereinander als mangelhaft oder ungenügend und nur zwölf Prozent der Befragten verstehen sich gar nicht mit den Nachbarn. Das größte Konfliktthema in Mietshäuser stellt übrigens die Sauberkeit dar. 42 Prozent bemängeln es, dass die Nachbarn sich gar nicht oder kaum um das Haus und die dazugehörigen Anlagen kümmern.

Quellen: forsa-Studie zum Thema Nachbarschaftsstreit (hassforther.gothaer.de), TAG Immobilien AG Studie: Mieter sehen Vermieter bei Nachbarschaftsstreit in der Pflicht (tag-ag.com)

Der Hauptgrund für Nachbarschaftskonflikte: Lärm.



So lassen sich Konflikte vermeiden

1. Miteinander reden. Ein freundlicher Gruß – der ist auch aktuell auch aus der Ferne möglich – oder ein Plausch vom Gartenzaun aus: Einfach mal nachzufragen, wie es geht, kann Wunder für das Nachbarschaftsverhältnis wirken.

2. Lärm vermeiden. Halten Sie sich an die Ruhezeiten und lassen Sie den Fernseher oder die Musik nur noch auf Zimmerlautstärke laufen. Und auch wenn nächtliches Duschen oder Baden nicht verboten ist, sollten Sie hinterfragen, ob es zu dieser Zeit wirklich notwendig ist.

3. Guten Willen zeigen. Nehmen Sie die Bedürfnisse Ihres Nachbarn ernst. Es lassen sich zwar nicht alle möglichen Konfliktpotenziale eliminieren, aber mit dem Hinterfragen der eigenen Handlungen lassen sie sich deutlich reduzieren. Leichte Veränderungen wie Hausschuhe, die den Trittschall dämpfen, können für Ihren Nachbarn bereits eine große Erleichterung bedeuten.

4. Für Schallschutz sorgen. Schlecht isolierte Wohnungen stellen alle Beteiligten auf die Belastungsprobe. Sie sollten sich gemeinsam mit den Mitparteien über den möglichen Einbau einer Schalldämmung austauschen.

5. Wahrnehmung anpassen. Sie sollten versuchen Ihren Nachbarn nicht als jemanden zu betrachten, der Ihnen absichtlich Schaden zufügen möchte. Gerade bei Lärm sollten Sie bedenken, dass Menschen Geräusche subjektiv sehr unterschiedlich wahrnehmen.

6. Hilfe suchen. Sollten Sie auch nach einem freundlichen Gespräch mit Ihren Nachbarn keine Lösung erzielt haben, sollten Sie nicht abwarten bis die Situation eskaliert. Manche Städte bieten sogar eine kostenlose Meditation bei Nachbarschaftsstreitigkeiten an.



1906 – St. Magni und der Platz davor: alt und belassen.

Veränderung durch Krieg+Zeit

Postkartenansichten von Braunschweig vor über 100 Jahren im Vergleich zu heute

Von Dirk Teckentrup

Die evangelisch-lutherische Kirche St. Magni ist jedem Braunschweiger bekannt, sie hat dem drum herum liegenden Viertel seinen Namen gegeben.

St. Magni ist eng verknüpft mit der urkundlichen „Entstehung“ Braunschweigs. In der Weiheurkunde der Kirche 1031 taucht deren Name erstmals auf. Bischof Branthogo (ca. 970-1036) von Halberstadt bestätigt in Einklang mit dem Brunonen Graf Ludoph die Gründung, Bewidmung und Weihe der von dem „freien Mann“ Hatheguard und seiner Frau Atta gestifteten Kirche. Bis zur Reformation war Braunschweig zwei Bistümern zugeordnet. Die östliche Okerseite zu Halberstadt, die westliche zu Hildesheim. Die Kirche der Zeit Hatheguards war der Vorgängerbau, der dann ab 1252 ersetzt wurde. In den Fundamenten lässt sich der ältere Bau nachweisen. Die Bauarbeiten zogen sich bis zur Mitte des 15. Jahr-

hunderts hin. Schon vor 1900 restaurierte man die Kirche, beschaffte neugotische Einrichtungsstücke und malte sie im Stil des Historismus aus. Nach dem Bombenangriff vom April 1944 standen nur noch die Türme, ein Teil der Umfassungsmauern, die Säulenarkaden des Langhauses und der Chor mit der Apsis. Der Wiederaufbau ab 1956 geschah mit einem neuen Konzept des Mittelschiffes und der Wiederherstellung des historischen östlichen Teiles. St. Magni macht von außen einen stattlichen Eindruck, obwohl sie meiner Meinung nach doch historisch gesehen ein geflicktes Wrack ist. Im Turmgeläut hängt noch heute die älteste Glocke des Braunschweiger Landes: Die Magnusglocke wiegt zirka zwei Tonnen, wurde 1335, noch vor der großen Pest, gegossen und läutet im Ton d. Der Name St. Magni geht wohl auf einen Bischof St. Magnus aus Trani (Hafenstadt in Süditalien – Apulien) zurück. Der Sage nach verlor er sein

Leben im dritten Jahrhundert nach Christus bei einer Christenverfolgung. Seine Gebeine sollen von den Friesen bei einem Feldzug gegen die Sarazenen in Süditalien gefunden worden und dann von ihnen in der damals sogenannten „Friesenkirche“ San Michele in Rom beigesetzt sein. Über West- und Ostfriesland hat dann dieser Heilige Einzug in unsere Breiten gehalten. Es gab und gibt weitere St. Magni-Kirchengemeinden in Deutschland, wie zum Beispiel in Bremen.

In der hiesigen St. Magni Kirche wurde meine Frau getauft, wir haben dort geheiratet, unsere Kinder sind hier getauft und konfirmiert worden, daher hat gerade dieses Gotteshaus für mich eine besondere Bedeutung, auch wenn die Institution Kirche nach meinem Dafürhalten in den letzten Jahren gelitten hat: zu viel Politik zu wenig Seelenheil. Ich empfinde das Bauwerk mit seiner Geschichte als sehr spirituell. Heute ist der Platz vor der Magnikirche ein beliebter Treffpunkt und Versammlungsort. An lauen Sommerabenden, wenn die Kirche mit Lichteffekten



2020 – das Herz einer wahren Traditionsinsel.

angestrahlt wird und die Straßenlaternen die Dämmerung erhellen, ist es ein lauschiges Örtchen für Romantiker, in der Nähe lädt die Gastronomie zum Verweilen ein. So sah das alte Braunschweig aus!

Nach den verheerenden Zerstörungen an Braunschweiger Bausubstanz im zweiten Weltkrieg überlegten die Verantwortlichen wie mit dem Meer aus Trümmern umgegangen werden sollte. Es gab Stimmen des Aufbaus, der Wiederherstellung des alten Stadtbildes, doch wer sollte das bezahlen? Die Pragmatiker setzten sich leider durch: eine autogerechte Stadt und schnelles Hochziehen dringend benötigter Wohn- und Geschäftsbauten galten als

Maxime. Die Bewahrer um den Denkmalspfleger Kurt Seeleke setzten darauf, Orte, die keine vollständige Zerstörung erlitten hatten (wie leider die Umgebung von Woll- und Hagenmarkt) z.T. wiederherzustellen und damit der Nachwelt zu zeigen wie schön Braunschweig einst war. Die Idee der Traditionsinseln wurde geboren. Fünf gibt es in Braunschweig: Magniviertel, Altstadtmarkt, Aegidienviertel, Burgplatz und Michaelisviertel. Für mich gehört der Kohlmarkt ebenfalls dazu. Lohnend ist ein Besuch der Inseln auch für Braunschweiger, um dort mal einige Zeit zu verweilen und das alte Braunschweig zu spüren. Der Vorschlag der Braunschweiger CDU auf-

grund der Traditionsinseln eine Weltkulturerbeauszeichnung anzustreben gefällt mir. Unverständlich, dass hier von den anderen Parteien und dem offiziellen Verwaltungsapparat nichts Positives zu hören ist. Braunschweig als unzerstörte Königin der Fachwerkstädte wäre ohne Frage Weltkulturerbe. Aber gerade weil so viel in Trümmern lag und diese Traditionsinseln im Meer der Tristesse standhaft da sind sollten wir stolz darauf sein und diese Zerrissenheit des Stadtbildes als Ausdruck und zukünftige Warnung vor der sichtbaren Menschenverachtung aller damals am Krieg beteiligten Seiten betrachten, dieses Erbe gehört dokumentiert.

38 ivd

TECKENTRUP
IMMOBILIEN

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

Wir verwalten auch IHRE Immobilie.

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

Zum Schutz vor Wasser, das dem eigenen Zuhause etwa nach schweren Schneefällen, Starkregen oder Überschwemmungen gefährlich nahe kommen kann, sollten vorbeugend bauliche Maßnahmen ergriffen werden.



Schutz vor Schmelzwasser und Starkregen

Sieben Tipps für ein trockenes Zuhause

Der Klimawandel zeigt immer deutlicher seine Schattenseiten: Die Gefahren von Starkregen, Sturm und schwerem Schneefall nehmen auch in unseren Regionen drastisch zu. Wie

Sie Ihre Immobilie besser vor Schäden durch Schmelzwasser und Starkregen schützen können, hat LBS-Immobilienexpertin Claudia Amelingmeyer in sieben Punkten zusammengefasst:

„Immobilienbesitzer können hier oft mehr tun als sie auf den ersten Blick vielleicht vermuten. Häuslebauer sollten Unwetter bei ihren Planungen am besten gleich mit berücksichtigen.“



1. Menschen, die neu bauen, sollten schon bei der Auswahl des Bauplatzes daran denken, **Hanglagen** oder deutliche Vertiefungen im Gelände zu meiden. Die Gestaltung des Geländes sollte so vorgenommen werden, dass möglichst wenig Wasser nahe an das Gebäude herkommen kann. Feste **Barrieren, Mauern oder Wälle** können zusätzlichen Schutz bieten. Bauherren können das Haus von vornher ein höher setzen.

2. **Keller- und Außenwände** müssen vor allem im Sockelbereich wasserdicht abgeschirmt sein. Tieferliegende Fenster und Türen sollten **druckwasserdicht** sein. Bei den Zu- und Ableitungen für Strom, Gas und Telefon sowie Sanitär und Heizung ist auf **solides Abdichten** durch den Installateur zu achten.

3. Jeder Immobilienbesitzer sollte **ausreichend Fläche zum Versickern des Wassers** vorhalten. Sogenannte Retentionsmulden senken das Risiko einer Überschwemmung ebenso wie wasserdurchlässige Befestigungen von Auffahrten und Wegen.

4. **Unterirdische Speicher** und Sammelbehälter können überschüssiges Wasser gezielt aufnehmen und entweder zeitverzögert an das Erdreich abgeben oder für eine spätere Nutzung speichern.

5. Wasser, das sich in Abwasserleitungen von Waschmaschinen, Toiletten, Duschen oder aus Kellerabläufen zurückstaut, kann erhebliche Schäden im gesamten Gebäude verursachen. Mit dem Einbau von **Klappen in den Rohrleitungen** können sich Immobilienbesitzer effektiv vor dieser Gefahr schützen.

6. Bei starken Niederschlägen wie Regen oder Schmelzwasser nach Schneefällen zeigen sich **Hauseingänge, Kellertreppen und Lichtschächte** häufig als besonders anfällig für das Eindringen von Wasser. Hier helfen vorgelagerte Stufen oder Schwellen, leichte Aufkantungungen oder barrierearme Bodenschwellen.

7. Für **Sturmschäden** kommt, je nach Schaden, die Wohngebäude- oder die Hausratversicherung auf. Bei Schäden durch **Starkregen** ist darüber hinaus eine Elementarschutz-Zusatzversicherung notwendig – entweder als Baustein in der Wohngebäude- oder in der Hausratversicherung.



Klappen in Rohrleitungen können vor Schäden schützen.



IMMOBILIENVERKAUF LEICHT GEMACHT.

**VON A WIE ANALYSE
BIS Z WIE ZUFRIEDENHEIT.**

GEMEINSAM ZUHAUSE ANKOMMEN.

IHR KONTAKT ZU UNS

0531 7005-3444

www.volksbank-brawo.de/immobilien

**Volksbank BraWo
Immobilien GmbH**



Haus + Grund berät

Aktuelle Urteile und Informationen

KÜNDIGUNGSGRUND

KÜNDIGUNG WEGEN EIGENBEDARFS FÜR „AU-PAIR“-KRAFT

Das Amtsgericht München entschied mit Urteil vom 12.01.2021, Az.: 473 C 11647/20, dass die Eigenbedarfskündigung eines Vermieters gerechtfertigt sein kann, wenn er eine Au-Pair-Kraft in einer nahegelegenen Wohnung unterbringen will. Der Bedarf für die Au-Pair-Kraft muss nicht zwingend bei Ausspruch der Kündigung bestehen. Nach der Feststellung des Gerichts genügt es, dass die Dienste der Hilfskraft mit einiger Sicherheit in naher Zukunft für die Lebensführung des Vermieters benötigt werden.

Im entschiedenen Fall erwarb der klagende Vermieter im Jahr 2016 eine Wohnung. Die beklagte Mieterin bewohnte diese Wohnung seit 2002 zuletzt aufgrund eines Mietvertrages aus 2011.

Der Vermieter lebt mit seiner berufstätigen Ehefrau, die von zuhause aus arbeitet, und drei Kindern in einer Eigentumswohnung. Von den drei Kindern gehen zwei zur Grundschule. Das dritte Kind ist erst ein Jahr alt. Die Eigentumswohnung des Vermieters liegt etwa 700 Meter von der streitbefangenen vermieteten Wohnung entfernt.

Der Kläger kündigte das Mietverhältnis mit Schreiben vom 13.11.2019 fristgerecht zum 31.08.2020. Seine Kündigung begrün-

dete er damit, dass er und seine Frau zum 01.09.2020 eine Au-Pair-Kraft einstellen wollten. In der von den Vermietern bewohnten Eigentumswohnung stehe jedoch keine Möglichkeit zur Unterbringung der Au-Pair-Kraft zur Verfügung, da sämtliche Räume bereits genutzt würden. Die beklagte Mieterin machte geltend, dass eine Unterbringung der Au-Pair-Kraft in der Wohnung des Klägers möglich sein müsse. Oder der Kläger könne für die Au-Pair-Kraft eine andere Wohnung in vergleichbarer Entfernung anmieten. Zudem sei sie selbst mit 60 Prozent schwerbehindert und lebe von Hartz-IV-Leistungen, so dass sie auf dem freien Wohnungsmarkt chancenlos sei. Zudem drohe ihr im Falle des Umzugs eine Verschlechterung ihres mittelgradigen depressiven Syndroms.

Das Amtsgericht München ließ die Einwände der beklagten Mieterin im Wesentlichen nicht gelten und verurteilte sie zur Räumung der Zweizimmerwohnung, weil es den Eigenbedarf des klagenden Vermieters als gerechtfertigt ansah. Allerdings gewährte das Gericht der Beklagten eine Räumungsfrist bis zum 31.07.2021. Zur Begründung führte der Münchener Richter aus, dass der Wunsch eines Vermieters, ein Au-Pair zur Kinderbetreuung in seinen Haushalt aufzunehmen von der Rechtsprechung als grundsätzlich vernünftig und nachvollziehbar angesehen wird. Das Gericht betrachtete es auch als einen anerken-

nenswerten Kündigungsgrund, wenn der Vermieter die Au-Pair-Kraft in einer vermieteten Wohnung unterbringen möchte, die fußläufig von seiner eigenen Wohnung entfernt liege. Überzeugend habe der Kläger dargelegt, dass seine Frau ihrem Beruf nur wieder nachgehen könne, wenn sie Hilfe durch ein Au-Pair hätte, so dass die Kinderbetreuung gleichzeitig sichergestellt sei. Das Bedürfnis für die Hilfskraft müsse auch nicht bereits bei Ausspruch der Kündigung bestehen.

Es genüge, wenn sich aufgrund der äußeren Umstände mit einiger Sicherheit sagen lasse, dass der Vermieter die Dienste in naher Zukunft für seine Lebensführung benötigt. Die Argumentation der beklagten Mieterin aufgrund des jungen Alters der Kinder des Vermieters benötigten diese kein eigenes Zimmer, wies das Amtsgericht München zurück. Es sei allein Sache des Klägers wie er die Räume innerhalb der eigenen Wohnung verteile. Dies unterliege lediglich einer dahingehenden Missbrauchskontrolle, ob der verfügbare Wohnraum und die angegebene Nutzung in einem solch auffälligen Missverhältnis stehen, dass sich der Verdacht aufdrängen müsse, dass die volle Ausnutzung des Wohnraums nur vorgespiegelt werde, um die Kündigung zu ermöglichen.

Weiter stellte das Münchener Gericht fest, dass man nicht verlangen könne, dass eine Au-Pair-Kraft immer im selben Haus oder derselben Wohnung leben müsse wie die Gastfamilie. Denn dies würde zu einer Schlechterstellung von Familien führen, welche kinderreich sind aber über kein Haus verfügen, sondern in einer Wohnung leben. Diesen wäre es praktisch verwehrt, ein Au-Pair anzustellen und unterzubringen, damit beide Elternteile wieder berufstätig sein können. Die Tatsache, dass die



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



**Ihr Partner für
Dach und Wand ...**

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

Dipl. Ing. und Dachdeckermeister Axel Maring

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

**Dach- Wand- und
Abdichtungstechnik**



125.
Firmenjubiläum

Mitglied
der
Dachdecker-
Innung

beklagte Mieterin zu 60 Prozent schwerbehindert ist, reicht für sich genommen nicht aus, um darzulegen, dass sie wegen einer Krankheit an der Räumung gehindert sei. Da die Beklagte nahezu ausschließlich nur im zentralsten Innenstadtbereich und nur in besonders beliebten Vierteln der Stadt München nach Ersatzwohnraum gesucht habe, habe sie nicht nachgewiesen, alles Erforderliche und Zumutbare zur Erlangung einer Ersatzwohnung unternommen zu haben. Die recht lange Räumungsfrist begründete das Amtsgericht damit, dass der Kündigungsgrund von der Beklagten nicht zu verantworten sei und Ersatzwohnraum in Folge der Corona-Pandemie und des aktuellen Lockdowns derzeit noch erheblich schwerer zu finden sei. Andererseits sei die Kündigungsfrist bereits abgelaufen. Somit sei die Räumungsfrist bis zum 31.07.2021, also sechs Monate, angemessen.

ANREIZPROGRAMM

BUNDESFÖRDERUNG FÜR EFFIZIENTE GEBÄUDE-EINZELMASSNAHMEN GESTARTET

Die Bundesförderung für effiziente Gebäude-Einzelmaßnahmen (BEGEM) ist zum 01.01.2021 gestartet. Die Zuschussvariante beim BAFA löst die entsprechenden Förderatbestände des Marktanzreizprogramms „Heizen mit erneuerbaren Energien“, des Anreizprogramms Energieeffizienz sowie der Heizungsoptimierung ab. Im Bundesanzeiger (BAnz AT 30.12.2020 B2) wurde die entsprechende Förderrichtlinie des Bundeswirtschaftsministeriums veröffentlicht. Unter die förderfähigen Maßnahmen fallen in der Anlagentechnik im Bereich Smartmeter, Mess-, Steuerungs- und Regel-

technik unter anderem auch elektronische Heizkostenverteiler sowie Wasser- und Wärmemengenzähler zur Visualisierung und Analyse von Heizwärmeverbräuchen.

Erst zum 01.07.2021 sollen die Richtlinien BEG für Wohngebäude und Nichtwohngebäude in Kraft treten. Das Bundeswirtschaftsministerium gibt an, dass die gesamte BEG von der Europäischen Kommission als beihilfefrei eingestuft wurde. Das heißt, dass in Förderanträgen keine für Beihilfen im Sinne des EU-Beihilferechts sonst erforderlichen Angaben mehr getätigt werden müssen. Damit entfällt laut Bundeswirtschaftsministerium künftig auch in allen Fällen eine beihilferechtliche Prüfung und eine Kürzung der Förderung aus beihilferechtlichen Gründen ist ausgeschlossen.

Die energetische Gebädeförderung in Umsetzung des Klimaschutzprogramms 2030 wird mit der BEG neu aufgestellt und weiterentwickelt. Die BEG soll künftig noch stärkere Anreize für Investitionen in Energieeffizienz und erneuerbare Energien bieten und damit einen entscheidenden Beitrag zur Erreichung der Energie- und Klimaziele 2030 im Gebäudesektor leisten.

ENERGIEBILANZ

GESUNKENER ENERGIEVERBRAUCH 2020

Der Energieverbrauch in Deutschland ist nach Informationen der Arbeitsgemeinschaft Energiebilanzen e.V. (AG Energiebilanzen) im Jahr 2020 um 8,7 Prozent gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen. Mit 11.691 Petajoule (PJ) bzw. 398,8 Millionen Steinkohleeinheiten (Mio. t SKE) erreichte der Energieverbrauch einen historischen Tiefstand. Gegenüber dem Jahr 2006 als

dem Jahr mit dem bisher höchsten Energieverbrauch in Deutschland seit der Wiedervereinigung ging der Energieverbrauch um rund 21 Prozent zurück. Aufgrund des rückläufigen Energieverbrauchs sowie wegen weiterer Verschiebungen im Energiemix zugunsten der erneuerbaren Energien und des Erdgases prognostiziert die AG Energiebilanzen einen Rückgang der energiebedingten CO₂ Immissionen um rund 80 Millionen Tonnen. Dies entspricht gegenüber dem Vorjahr einer Minderung um etwa zwölf Prozent. Zurückgeführt wird der deutlich rückläufige Verbrauch vor allem auf die gesamtwirtschaftlichen sektoralen Auswirkungen der Corona-Pandemie. Dazu treten nach Auskunft der AG Energiebilanzen langfristige Trends. So etwa die weitere Zunahme der Energieeffizienz, Substitutionen im Energiemix hin zu mehr erneuerbaren Energien sowie die im Vergleich milde Witterung. Ein leicht verbrauchssteigernder Effekt ging von den im Laufe des Jahres spürbar gesunkenen Energiepreisen aus. Der verbrauchsdämpfende Effekt der milden Witterung wurde durch einen Bestandsaufbau beim leichten Heizöl zu einem erheblichen Teil ausgeglichen.

Der Verbrauch von Mineralöl sank im Jahr 2020 insgesamt um 12,1 Prozent, der Erdgasverbrauch verringerte sich um 3,4 Prozent, der Steinkohleverbrauch um 18,3 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Infolge der planmäßigen Abschaltung des Kraftwerks Philippsburg Ende 2019 reduzierte sich die Stromproduktion durch Kernenergie um 14,4 Prozent. Die erneuerbaren Energien steigerten ihren Anteil am gesamten Energieverbrauch im Jahr 2020 um insgesamt drei Prozent. Wasserkraftwerke ohne Pumpspeicher lieferten fünf Prozent weniger Strom als im Vorjahr. Der Beitrag der Windkraft stieg um sieben Prozent. Ein



bauunternehmung

neubau · altbausanierungen · umbauten

hungerkamp 4
38104 braunschweig
www.mwbau.de

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



Ist Ihre Wohnung zu klein?

WIR HABEN IHRE
WUNSCHIMMOBILIE!



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

Plus von neun Prozent verzeichnete die Solarenergie und bei der Biomasse gab es ein kleines Plus von einem Prozent.

HEIZEN

VERMIETER MUSS UNGENUTZTE HEIZKÖRPER NICHT VERPLOMBEN

Mit rechtskräftigem Urteil vom 21.10.2020, Az.: 416 C 10714/20, hat das Amtsgericht München eine Klage von Mietern abgewiesen, mit welcher diese die Verplombung von ungenutzten Heizkörpern von ihrem Vermieter verlangt hatten. Im entschiedenen Fall hatten die klägerischen Eheleute, die seit dem Jahr 1969 Mieter der Wohnung sind, hinsichtlich der Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2018 moniert, dass für die Heizung in den beiden Kinderzimmern, dem Bad und dem WC insgesamt 3,58 Verbrauchseinheiten enthalten waren, obwohl diese Räume nicht von ihnen beheizt wurden. Dies habe zu Mehrkosten von 62,58 Euro geführt. Bis zum Jahr 2009 waren die Verbrauchseinheiten für diese Räume sämtlich mit dem Verbrauchswert null angesetzt worden. Daraufhin schlug die Abrechnungsfirma vor, die Heizkörper zu verplomben. Werden Heizkörper verplombt,

so wird dies in den Unterlagen vermerkt und kein Verbrauch abgerechnet. Diesen Vorschlag lehnten die beklagten Vermieter ab.

Im Prozess meinten die klagenden Mieter, sie hätten einen Anspruch aus mietvertraglicher Nebenpflicht auf eine entsprechende Verplombung der Heizkörper beziehungsweise deren Stilllegung. Schließlich hätten die Räume durch die Nichtbenutzung der Heizkörper über die letzten 20 Jahre hinweg keinen Schaden genommen und die Räume würden selbstverständlich gelüftet.

Die beklagten Vermieter erwiderten, dass sich eine Demontage oder Verplombung eines Heizkörpers auf die Hydraulik der Heizanlage auswirke. Außerdem sei die Entfernung oder Verplombung der Heizkörper nicht sinnvoll. Denn dies führe zu einer Neuberechnung der gesamten Heizkostenverteilung, was einen erheblichen Organisations- und Verwaltungsaufwand mit sich brächte. Die Vermieter wiesen weiter darauf hin, dass für die Mieter die grundsätzliche Verpflichtung fortbestehe, Räume zu heizen und hierdurch eine mögliche Schädigung der Bausubstanz zu vermeiden. Darüber hinaus bestünde die Gefahr, dass die Nachbarmmieter erheblich wirtschaftlich geschädigt würden, weil deren Heizkosten drastisch ansteigen würden.

Das Amtsgericht München gab den be-

klagten Vermietern Recht und wies die Klage der Mieter auf Verplombung der Heizkörper ab. Das Gericht stellt fest, dass sich aus der Stellungnahme der Abrechnungsfirma ergebe, dass aufgrund von besseren Messgeräten im Verhältnis zu den Jahren vor 2010 auch ein geringer Verbrauchswert angezeigt wird, wenn entsprechend Räume gering oder gar nicht beheizt werden. Daraus folgt, so das Gericht, dass die Ablesung der entsprechenden Werte korrekt erfolgte. Jedoch bestehe ein Anspruch der Mieter auf Verplombung nicht. Denn es sei gerade umgekehrt so, dass die Mieter verpflichtet seien, die gemieteten Räume im Rahmen ihrer nebenvertraglichen Obhutspflichten entsprechend zu beheizen und zu belüften, so dass die Räume keine Schäden nehmen können. Ferner sei es dem Vermieter nicht zumutbar, jeweils nach entsprechenden individuellen Wünschen einzelner Mietvertragsparteien entsprechende Heizkörper stillzulegen oder zu verplomben. Dies führe möglicherweise zu einem unzumutbaren Verwaltungsaufwand. Außerdem müsste der Vermieter jeweils durch technische Firmen für eine ordnungsgemäße Stilllegung oder Verplombung sorgen. Unabhängig davon, wer hierfür die Kosten zu tragen habe, sei eine solche Verpflichtung des Vermieters im Ergebnis unzumutbar. Denn bei häufigen Mieterwechseln könnte

Verbraucherpreisindex Deutschland

auf Basis des Jahres 2015

STAND 04.03.2021 QUELLE Statistisches Bundesamt

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

anderenfalls die Notwendigkeit bestehen, diese technischen Vorrichtungen immer wieder ein- und auszubauen. Dazu käme, dass im Falle einer Verplombung und Stilllegung der Heizkörper die Situation bestehe, dass benachbarte Mieter mit unverhältnismäßig hohen Heizkosten belegt würden. Denn wenn ein Mieter manche Räume gar nicht mehr beheizt, ergibt sich für den benachbarten Mieter eine erhöhte Heizbelastung, um die entsprechenden Räume von Feuchtigkeitsschäden freizuhalten, so das Gericht weiter. Daher wies das Amtsgericht die Klage als unbegründet zurück.

BAUAUFWAND

BGH: ZUR „UMFASSENDE MODERNISIERUNG“ ALS AUSNAHMEFALL FÜR EINGRIFF IN DIE MIETPREISBREMSE

Mit Urteil vom 11. November 2020 hat der BGH sich mit der Frage auseinandergesetzt, wann eine Modernisierung im Sinne des § 556f Satz 2 BGB umfassend ist und somit eine Ausnahme von der Mietpreisbremse begründet. Folgende Grundsätze haben die Bundesrichter dabei festgelegt:

Die Modernisierung muss einen Umfang aufweisen, der eine Gleichstellung mit einem Neubau gerechtfertigt erscheinen lässt. Hierfür muss sowohl kostenmäßig ein wesentlicher Bauaufwand erforderlich sein, sowie qualitativ ein Zustand der Wohnung erreicht werden, der einem Neubau in wesentlichen Teilen entspricht.

Ein kostenmäßiger wesentlicher Bauaufwand soll dann vorliegen, wenn er mindestens ein Drittel des finanziellen Aufwands für eine vergleichbare Neubauwohnung ohne den Grundstücksanteil erreicht. Bei der Ermittlung der Kosten des wesentlichen Bauaufwandes dürfen nur die Kosten für Modernisierungen im Sinn des § 555b BGB berücksichtigt werden. Kosten für reine Erhaltungsmaßnahmen nach § 555a Abs. 1 BGB zählen hierbei nicht. Sollten im Zuge der Modernisierung auch modernisierende Instandhaltungen ausgeführt werden, müssen hierfür ebenfalls Kosten abgezogen werden, soweit Bauteile zwar noch nicht mangelhaft, aber bereits einen erheblichen Anteil ihrer Lebensdauer erreicht haben.

Hinsichtlich der qualitativen Auswirkungen muss die Wohnung durch die Arbeiten in mehreren wesentlichen Bereichen (Heizung, Sanitär, Fenster, Fußböden, Elektroinstallationen und energetische Eigenschaften) so verbessert worden sein, dass die Gleichstellung mit einem Neubau gerechtfertigt ist.

Die BGH-Richter haben mit dieser Entscheidung im Wesentlichen die bereits in der Ge-

setzesbegründung enthaltenen Kriterien aufgegriffen und nochmals klargestellt, dass eine Ausnahme nach § 556f Satz 2 BGB nur in wenigen Einzelfällen (wie beispielsweise Kernsanierungen von Wohnungen) zu erreichen sein wird.

GEIG

BUNDESTAG BESCHLIESST GEBÄUDE-ELEKTROMOBILITÄTSINFRASTRUKTUR-GESETZ

Der Bundestag hat am 11. Februar 2021, in der zweiten und dritten Lesung den Gesetzentwurf von CDU/CSU und SPD zum Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes (GEIG) in der vom Wirtschaftsausschuss geänderten Fassung beschlossen. Mit dem Gesetz werden die Vorgaben aus der EU-Gebäuderichtlinie 2018/844 (EPBD) zum Ausbau der nötigen Infrastruktur für die Elektromobilität in Gebäuden umgesetzt.

Nachdem der Gesetzentwurf im Mai 2020 vom Kabinett beschlossen und in ersten Lesung im Bundestag behandelt wurde, ist die zweite und dritte Lesung mehrfach von der Tagesordnung des Bundestages abgesetzt worden. Lange konnte sich die Koalition nicht auf die vom Kabinett beschlossene 1:1-Umsetzung der EU-Vorgaben verständigen. Für Bestandsgebäude ist es nun bei der 1:1-Umsetzung geblieben, bei Neubauten wurde jedoch auf Druck der SPD nachgeschärft.

Im Folgenden die wesentlichen Regelungen:

- Bestehende Wohngebäude mit mehr als zehn Stellplätzen müssen zukünftig bei einer größeren Renovierung, die auch den Parkplatz oder die Gebäudeelektrik umfasst, jeden Stellplatz mit der erforderlichen Leitungsinfrastruktur (z. B. Leerrohre) für eine spätere Nachrüstung der Ladeinfrastruktur für E-Autos ausstatten.
- Bei bestehenden Nichtwohngebäuden trifft die Pflicht jeden fünften Stellplatz und es muss zusätzlich mindestens eine Ladestation errichtet werden. Zudem müssen bis 2025 alle bestehenden Nichtwohngebäude mit mehr als 20 Stellplätzen über mindestens einen Ladepunkt verfügen.
- Ausnahmen sieht das Gesetz für Bestandsgebäude vor, wenn die Kosten für die Lade- und Leitungsinfrastruktur sieben Prozent der Gesamtkosten einer größeren Renovierung überschreiten.
- Werden bestehende Gebäude gemischt genutzt und verfügen sie zusammen über mehr als zehn Stellplätze, sind sie je nach der Art der überwiegenden Nutzung entweder als Wohn- oder Nichtwohngebäude zu behandeln.
- Neue Wohngebäude mit mehr als fünf Stellplätzen und neue Nichtwohngebäude mit mehr als sechs Stellplätzen (zuvor lag die Grenze jeweils bei zehn Stellplätzen) müssen



Zutrittskontrolle!

Video-Sprechanlagen am Eingang bieten mehr Sicherheit und Komfort.

RÖSSING:
Einfach einschalten!

RÖSSING
Ihr Elektro-Partner

 **Elektroinstallation
Hausleittechnik - KNX
Sicherheitstechnik**

© SCHROEDERS-B&S-DE
Telefon 0531 842574
Neckarstr. 11 38120 Braunschweig
info@elektro-roessing.de
www.elektro-roessing.de

HEYNEN
FEUERFEST GmbH

Schornsteine
Kamine
Öfen



☎ 0 53 31-90 800
38302 Wolfenbüttel
Salzdahlumer 130

www.heynen-feuerfest.de

**ANZEIGEN-
SCHLUSS**

für die
April-Ausgabe



Haus+Grund

24. März 2021

nun mit der geforderten Leitungsinfrastruktur für die E-Mobilität ausgestattet werden. Bei neuen Wohngebäuden betrifft dies unverändert jeden Stellplatz bei Nichtwohngebäuden nun jeden dritten (zuvor jeden fünften) Stellplatz. Zudem muss bei Nichtwohngebäuden zusätzlich ein Ladepunkt errichtet werden.

- Neue gemischt genutzte Gebäude trifft die Einbaupflicht je nach überwiegender Nutzung: als Wohngebäude mit mehr als fünf Stellplätzen, als Nichtwohngebäude mit mehr als sechs Stellplätzen.
- Eigentümern von mehreren Nichtwohngebäuden wird mehr Flexibilität zugebilligt. Sie können die Gesamtzahl der zu errichtenden Ladepunkte je nach Planung und Bedarf auf ihre Gebäude aufteilen oder auch nur in einem Gebäude realisieren. Das betrifft den Pflichtfall sowohl bei Neubau als auch bei Sanierung.
- Neu gegenüber dem Gesetzentwurf ist auch die Option, die Einbaupflicht im Quartier zu erfüllen. Wenn Gebäude im räumlichen Zusammenhang stehen, können die Bauherren und Eigentümer auch eine Vereinbarung über eine gemeinsame Ausstattung von Stellplätzen mit der nötigen Leitungsinfrastruktur treffen. Das ist sowohl bei Neubau als auch Sanierung möglich. Darüber hinaus können Energieversorgungsunternehmen beteiligt werden. Die Gebäude dürfen auch nur einem Eigentümer gehören. Dann tritt anstelle der Vereinbarung die schriftliche Dokumentation durch den Eigentümer.

Wer sich nicht an die Einbaupflicht hält, riskiert eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße bis zu zehntausend Euro geahndet werden kann.

Das Gesetz muss nun noch den Bundesrat passieren. Es ist jedoch nicht zustimmungspflichtig. Das Gesetz wird nach seiner Ver-

kündigung in Kraft treten. Neubauvorhaben mit mehr als fünf beziehungsweise sechs Stellplätzen sowie größere Renovierungsmaßnahmen an Gebäuden mit mehr als zehn Stellplätzen, die nach dem Inkrafttreten beantragt, angezeigt oder begonnen werden, müssen die Einbaupflicht erfüllen. (ZV)

MODERNISIERUNG

STEUERVORTEIL FÜR ENERGETISCHE SANIERUNG ERWEITERT

Seit 2019 können Kosten für energetische Modernisierungsmaßnahmen an selbstgenutzten Immobilien in begrenztem Umfang direkt von der Einkommensteuerschuld abgezogen werden, ähnlich dem Handwerkerbonus (§ 35c EStG). Die technischen Mindestanforderungen an diese Maßnahmen regelt die Energetische Sanierungsmaßnahmen-Verordnung (ESanMV). Die Voraussetzungen für diese steuerliche Förderung werden jetzt an die ab 2021 neugestaltete Bundes-Direkt-Förderung (BEG) für energetische Maßnahmen angepasst und damit im Ergebnis erweitert. Rechtlich umgesetzt wird diese Anpassung von steuerlicher Förderung der Selbstnutzer-Maßnahmen an die auch für private Vermieter geltende BEG durch eine Änderungsverordnung zur ESanMV. Folgende konkrete Änderungen ergeben sich für Selbstnutzer:

- **Erweiterung der zugelassene Fachunternehmen:** Maßnahmen sind nur förderfähig, wenn ein in der Verordnung genanntes Fachunternehmen Unternehmen eine entsprechende Bescheinigung ausstellt. Der Kreis dieser Unternehmen beziehungsweise Gewerke wurde wie folgt

erweitert (§ 2 ESanMV):

- Ofen- und Luftheizungsbauer,
- Rolladen- und Sonnenschutztechniker,
- Schornsteinfeger.

Zu den Fachunternehmen, die förderfähige Maßnahmen erbringen können, gehören jetzt auch Fenstermonteure (§ 2 Absatz 1 Satz 2 ESanMV), wenn sie sich auf die Fenstermontage spezialisiert haben und in diesem Bereich gewerblich tätig sind.

- **auch Schutz vor Wärme ist energetische Modernisierung:** Es werden Mindestanforderungen für die Verbesserung des sommerlichen Wärmeschutzes in der Anlage 4a ergänzt und damit die Förderbarkeit derartiger Maßnahmen klargestellt und präzisiert (§ 1 Satz 1 Nummer 4 ESanMV).

Darüber hinaus werden die technischen Mindestanforderungen der Maßnahmen in den Anlagen eins bis acht der ESanMV an die Fördervoraussetzungen des BEG angeglichen.

- **Rückwirkung und Geltungsdauer der Förderung:** Die Erweiterungen bzw. Änderungen finden Anwendung auf alle nach dem 31. Dezember 2020 begonnenen energetischen Maßnahmen (§ 3 Satz 1 ESanMV). Wichtige Ausnahme: Bereits von Fenstermonteuren durchgeführte energetische Maßnahmen für den Austausch von Fenstern und Außentüren können auch rückwirkend ab dem 1. Januar 2020 berücksichtigt werden (§ 3 Satz 2 ESanMV).

Die direkte steuerliche Abziehbarkeit von Aufwendungen für energetische Modernisierungsmaßnahmen gilt weiterhin nur für Baumaßnahmen, deren Durchführungen nach dem 31. Dezember 2019 begonnen wurde und die vor dem 1. Januar 2030 abgeschlossen sind.

GREGOR BAUSCHKE

Maler | Maurer | Zimmerer

Bauunternehmung
für Althausanierung

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



HEIMWÄRTS

immo38
Wohnen in der Region

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



Urteile deutscher Gerichte zu den grundlegenden Fragen des deutschen Baurechts.

Urteile für Eigentümer

Von Taubenhaltung und Wohnungsvereinigungen

WORAUF ES ANKOMMT

URTEILE ZU GRUNDLEGENDEN FRAGEN DES DEUTSCHEN BAURECHTS

Wie muss sich ein Neubau in eine bereits bestehende Wohngegend einfügen? Kann man ohne weiteres zwei getrennte Eigentumswohnungen zu einer vereinigen? Und ab der Haltung wie vieler Tauben wird es für die Nachbarn unzumutbar? All das sind Fragen, die Experten des Baurechts klären müssen. Der Infodienst Recht und Steuern der LBS hat für seine Extra-Ausgabe einige Urteile deutscher Gerichte zusammengefasst.

Ein in der Nähe stehender Container, in den Altglas eingeworfen werden kann, wertet eine gehobene Eigentumswohnung nicht automatisch ab. So urteilte das Oberlandesgericht Düsseldorf (Aktenzeichen I-21 U 46/19). Im konkreten Fall hatten sich Erwerber gegen einen Bauträger

gewandt, der ihnen die geplante Aufstellung eines Containers verschwiegen hatte. Die Richter(innen) waren der Meinung, es handle sich hier um keinen Sachmangel. Die Existenz einer Wertstoffsammelstelle sei als sozialadäquat hinzunehmen.

Um bauen zu können, müssen gelegentlich zuvor Bäume gefällt werden. Dabei haben der Bauherr und die von ihm beauftragten Firmen etliche Regeln zu beachten. Selbst bei einem grundsätzlich genehmigten Vorhaben, hier war es um drei Lindenbäume gegangen, gibt es noch gewisse Schranken. So verurteilte das Obergericht Berlin-Brandenburg (Aktenzeichen 11 S 26.13) einen öffentlichen Bauherrn dazu, Rücksicht auf die Vegetationsperiode zu nehmen bzw. den Naturschutzverband in die Überlegungen einzubeziehen.

Es dürfte sich um einen der schönsten Ausblicke Deutschlands handeln, wenn man von einer Immobilie aus das Schloss Neuschwanstein sehen kann. Doch bau-

rechtlich ist dieser Ausblick nicht unbedingt geschützt, wie das Verwaltungsgericht Augsburg (Aktenzeichen 4 S 09.1084) entschied. Nachbarn hatten einen Baustopp für ein Gebäude beantragt, das ihnen diese Sicht teilweise zu rauben drohte. Das Gericht stoppte die Arbeiten nicht und wies darauf hin, dass die Nachbarn durchaus noch über einen reizvollen Ausblick verfügten, zum Beispiel auf See und Alpen.

Bei der Bewertung, ob ein Neubau in eine Gegend passt oder nicht, kommt es auf den Gesamteindruck an. Vor allem sollte sich die Baulichkeit in ihren Dimensionen an die Umgebung anpassen, befand das Verwaltungsgericht Mainz (Aktenzeichen 3 K 1142/18). Im konkreten Fall hatte die Aufsichtsbehörde ein Projekt abgelehnt, weil es in Firsthöhe und Fläche nicht zur restlichen Bebauung passe. Das Gericht sah es ebenso und wollte auch keine Ausnahme genehmigen.

Die Wärmedämmung von Fassaden ist

vom Gesetzgeber aus umwelt- und energiepolitischen Gründen ausdrücklich erwünscht. Trotzdem rechtfertigt es das Anbringen solcher Dämmplatten nicht, sich über baurechtliche Vorschriften hinwegzusetzen. Der Bundesgerichtshof (Aktenzeichen V ZR 196/16) urteilte, dass die Nachbarn keine Duldungspflicht hätten, wenn bei einem Neubau die angebrachte Wärmedämmung die Grundstücksgrenzen überschreite. Es sei nämlich in der Hand der Planer gelegen, dies zu verhindern.

Der Milieuschutz kann es gebieten, die Zusammenlegung zweier Eigentumswohnungen zu einer zu untersagen. In der deutschen Hauptstadt wollte eine Eigentümerin zwei Wohnungen mit Wohnflächen von 53 und 35 Quadratmetern miteinander verbinden. Das Verwaltungsgericht Berlin (Aktenzeichen 19 K 125.15) sah hierdurch die Gefahr gegeben, dass sozial schwache Mieter verdrängt würden und ließ die Zusammenlegung nicht zu. Für das Gebiet hatte eine Erhaltungsverordnung bestanden und deswegen ein besonderer Milieuschutz.

Wer in einem reinen Wohngebiet 100 Brieftauben halten will, der hat es nach Meinung der Rechtsprechung deutlich übertrieben. Das Verwaltungsgericht Neustadt an der Weinstraße (3 K 322/15) untersagte einem Taubenfreund aus bau-

planungsrechtlichen Gründen, einen Taubenschlag zu errichten und darin derart viele Tiere bei sich aufzunehmen. Mit der für eine Wohngegend typischen Freizeitbetätigung habe das nichts mehr zu tun.

Eine Gaststätte kann in einem allgemeinen Wohngebiet ein wichtiger Bestandteil der Versorgung sein. Das Bundesverwaltungsgericht (Aktenzeichen 4 C 5.18) stellte dies angesichts von Beschwerden mancher Anwohner fest. Der Umbau einer bestehenden Schank- und Speisewirtschaft wurde mit dieser Begründung genehmigt. In einem dicht besiedelten Gebiet könne es nötig sein, solch einen Betrieb zuzulassen.

Auch eine Tanzschule zählt nicht zu den Einrichtungen, die von vorneherein nicht in ein Wohngebiet passen. Im Kerngebiet einer Stadt sei sie nicht als „störender Gewerbebetrieb“ zu bezeichnen, entschied das Oberverwaltungsgericht Lüneburg (Aktenzeichen 1 LA 162/18). Eine Tanzschule sei schließlich dadurch gekennzeichnet, dass einer überschaubaren Personengruppe Unterricht erteilt werde. Der Geräuschpegel einer Diskothek werde dabei nicht über lange Zeit erreicht.

Manchmal ist die Umwandlung einer Gewerbeimmobilie durchaus überraschend. So sollte aus einer Papeterie ein Bestattungsunternehmen werden, was einige Nachbarn irritierte. Das Verwaltungsge-

richt Trier (Aktenzeichen 5 K 9244/17) sah hierin keine unzulässige baurechtliche Veränderung. Es liege die Mischung einer Vielzahl von Gewerbe- und Handwerksbetrieben sowie Geschäften vor, in die sich ein Bestattungsunternehmen durchaus einfüge.

HARMLOSE SCHAUFEL SCHNEE

EIN ABLEGEN GERINGSTER MENGEN BEIM NACHBARN IST HINZUNEHMEN

Es ist nicht erlaubt, im Rahmen des Winterdienstes den Schnee von seinem eigenen Grundstück ohne Rücksprache auf das Nachbarsanwesen zu schippen. Doch wenn es sich nur um eine Menge von ein oder zwei Schaufeln Schnee handelt, dann stellt das nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS keine nennenswerte Belästigung dar.

(Amtsgericht München, Aktenzeichen 213 C 7060/17)

Der Fall: Ein Grundstückbesitzer ließ über den Rechtsanwalt seinen Nachbarn abmahnen, weil dieser immer wieder Schnee auf sein Anwesen geschaufelt habe. Er solle nun eine Unterlassungserklärung abgeben, dass er dies in Zukunft nicht mehr tun werde. Doch tatsächlich



Ein bis zwei Schaufeln Schnee auf dem Grundstück des Nachbarn stellen keine nennenswerte Belästigung dar.

nachweisen konnte der Kläger über einen Zeitraum von mehreren Wintern nur das Ablegen von jeweils ein bis zwei Schaufeln. Mit diesen winzigen Mengen wollte sich das Gericht nicht auseinandersetzen. **Das Urteil:** „Das Verbringen von lediglich ein bis zwei Schaufeln Schnee auf das Grundstück des Klägers“ könne zwar geeignet sein, den Betroffenen zu provozieren, stellte das Amtsgericht fest. Aber diese Menge habe „keinerlei spürbare Auswirkungen auf die rechtliche oder tatsächliche Herrschaftsmacht des Klägers“. Es handle sich ja letztlich nur um einige Liter Wasser. Die Klage wurde abgewiesen.

UNERWÜNSCHTE UNTERMETER

HAUSBESITZER WOLLTEN VORSORGE GEGEN MARDERBEFALL STEUERLICH GELTEND MACHEN

Hausbesitzer wollten Vorsorge gegen Marderbefall steuerlich geltend machen. Wenn ein Hausbesitzer nach einem Marderbefall sein Dachgeschoss „einbruchssicher“ machen will, dann darf er dabei nicht auf die Unterstützung des Fiskus hoffen. Es handelt sich nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS nicht um eine außergewöhnliche Belastung im Sinne des Steuerrechts. (Finanzgericht Hamburg, Aktenzeichen 3 K 28/19)

Der Fall: Eine Familie kämpfte jahrelang gegen Marder, die sich im Dach ihres Hauses eingemischt hatten. Immer wieder gab es Zwischenerfolge, doch die Tiere kehrten stets zurück. Da entschloss sich die Familie zum ultimativen Gegenangriff: eine umfassende Dachsanierung zum Preis von 45.000 Euro, die den Mardern jeden Zugang versperrte. Weil damit ihrer Meinung nach eine konkrete Gesundheitsgefährdung für die Bewohner des Hauses beseitigt wurde, machten die Eigentümer die Investitionen steuerlich als außergewöhnliche Belastung geltend.

Das Urteil: Die Finanzrichter stimmten dem Antrag der mardergeplagten Familie aus mehreren Gründen nicht zu. Die Betroffenen hätten schon deutlich früher Präventivmaßnahmen ergreifen und damit den späteren schlimmen Befall vermeiden können. Dann wären auch derartig hohe Ausgaben nicht nötig gewesen. Außerdem fehle ein konkreter Nachweis dafür, dass im Streitjahr eine größere Gesundheitsgefährdung bestanden habe.



Eine Treppe kann die Optik eines Gemeinschaftsgrundstücks stören.

KATZENNETZ WAR ERLAUBT

MIETERIN HATTE ZWEI GUTE ARGUMENTE AUF IHRER SEITE

Mieter dürfen im Regelfall nicht einfach Katzennetze an den Balkonen ihrer Wohnungen anbringen. Zumindest dann nicht, wenn zu dem Zweck mit einer Verankerung im Mauerwerk in die Bausubstanz eingegriffen wird. Doch unter bestimmten Umständen muss der Eigentümer nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS solch ein Netz hinnehmen.

(Amtsgericht Berlin-Tempelhof-Kreuzberg, Aktenzeichen 18 C 336/19)

Der Fall: Eine Tierhalterin wollte ihrer Katze den Aufenthalt im Freien – auf dem Balkon – ermöglichen und gleichzeitig verhindern, dass sie auf die Straße gelangen kann. Aus dem Grund brachte sie ein Katzennetz an, das ein Davonlaufen des Tieres verhinderte. Die Eigentümerin der Wohnung bestand auf einer Entfernung des Einbaus. Doch die Mieterin konnte zwei gewichtige Gründe anführen, die für sie sprachen. Erstens: Sie habe mit ihrer Netzkonstruktion nicht in die Bausubstanz eingegriffen. Zweitens: In derselben Wohnanlage gebe es bereits an elf Balkonen Netze, die seit einiger Zeit geduldet würden.

Das Urteil: Das Amtsgericht ging von einem bestimmungsgemäßen Gebrauch der Mietsache aus, da weder eine bauliche noch eine optische Veränderung vorliege. Die Eigentümerin habe durch ihr Verhalten (kein Widerspruch gegen die anderen

Netze) gezeigt, dass diese Technik für sie zum bestimmungsgemäßen Gebrauch der Mietsache gehöre.

DIE TREPPE MUSSTE WEG

EIGENTÜMERGEMEINSCHAFT REGELTE DIE BESEITIGUNG AUF IHRE KOSTEN

Eine Eigentümergeinschaft beschloss, gegen den eigenmächtigen Anbau einer Treppe vorzugehen, die vom Balkon einer Erdgeschosswohnung in den gemeinschaftlichen Garten führte. Die Versammlung der Eigentümer entschied, dass die Treppe entfernt werden müsse. Dagegen wandte sich der Erbauer der Treppe. Er verwies auf einen früher gefassten Beschluss, mit dem die Umwandlung des Balkons in eine Terrasse erlaubt worden sei. Die Justiz aber wollte der Argumentation nicht folgen: Auch eine Terrasse benötige nicht unbedingt eine Treppe in den gemeinschaftlichen Garten. Gerichte stellten nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS in zwei Instanzen fest, dass eine derartige bauliche Veränderung die Optik des Gemeinschaftseigentums störe und den übrigen Eigentümern nicht zuzumuten sei. Es spiele keine Rolle, wenn inzwischen der individuelle Anspruch auf Beseitigung verjährt sei, denn die Gemeinschaft habe sich bereiterklärt, die Treppe auf eigene Kosten zu entfernen.

(Landgericht Berlin, Aktenzeichen 55 S 18/19)



Natürlich sauber

Putzmittel ohne Chemie

Für ein sauberes Zuhause müssen Sie nicht unbedingt zu Chemiekeulen greifen. Im Regelfall reichen die guten alten Hausmittel vollkommen aus, um Ihr Zuhause erstrahlen zu lassen. Mit ein paar Tipps und Tricks können Sie diese natürlichen Reiniger ganz einfach selbst herstellen. Der Vorteil: Die natürlichen Reiniger schonen nicht nur Ihre Hände, sondern auch die Umwelt.



Efeu-Geschirrspülmittel

Dieses Putzmittel kommt direkt aus dem Garten und ist zu 100 Prozent biologisch abbaubar. Efeu enthält in den Blättern sogenannte Saponine, die in Verbindung mit Wasser einen seifenähnlichen Schaum bilden.

Schneiden Sie die Efeublätter klein und befüllen sie ein verschließbares Glas zu zwei Dritteln damit. Füllen Sie das Glas mit heißem Wasser auf und lassen Sie das Gemisch eine Stunde ziehen und schütteln Sie es immer wieder durch.

Bei leichten Verschmutzungen können Sie eine Tasse davon in Ihr Spülwasser geben.



Lavendel-Flüssigseife

Schon die alten Römer und Griechen wussten um die reinigende und beruhigende Wirkung von Lavendel und reicherten mit den Blüten ihr Badewasser an. Auch der botanische Name *Lavandula*, der sich vom lateinischen *lavare* für Waschen ableitet, weist auf die reinigenden Eigenschaften hin. Mit der Lavendelseife können Sie besonders gut hartnäckige Verschmutzungen auf Ihrem Geschirr und Ihrer Wäsche zu Leibe rücken.

Dazu benötigen Sie zwei Handvoll Lavendelblüten, einen Liter Wasser und drei Esslöffel Naturseife. Die Lavendelblüten und das Wasser bereiten Sie wie einen Tee auf und lassen das Ganze rund zehn Mi-

nuten ziehen. Anschließend reiben Sie die Naturseife mit einem Hobel fein und erhitzen sie gemeinsam mit dem Lavendeltee. Die Masse unter regelmäßigem Rühren abkühlen lassen und in einen Seifenspender abfüllen.

Tipp: Vermengen Sie zehn Esslöffel der Lavendelseife mit fünf Esslöffeln Natron (nicht mit der stark ätzenden Natronlauge zu verwechseln), erhalten Sie eine natürliche Scheuermilch.



Duftender Zitrusreiniger

Mit diesem DIY-Reiniger bringen Sie fast alles wieder zum Glänzen und verleihen Ihrem Zuhause darüber hinaus noch einen angenehmen, frischen Duft. Für den kraftvollen Reiniger brauchen Sie lediglich Essig und Zitruschalen – letztere sind aufgrund ihrer desinfizierenden Säure auch viel zu schade für den Müll.

Zerkleinern Sie die Zitruschalen und geben Sie diese in ein verschließbares Glas. Füllen Sie das Ganze anschließend mit Tafel- oder Weißweinessig auf. Lassen

Sie die Mischung für zwei Wochen ziehen und füllen Sie ab und an Essig nach, da die Schalen die Flüssigkeit aufsaugen. Wenn alles gut durchgezogen ist, sieben Sie die Schalen aus und füllen den natürlichen Reiniger in eine Sprühflasche um. Der Reiniger ist eine wahre Wunderwaffe gegen Kalk, Fett und Flecken und kann je nach Grad der Verschmutzung pur oder verdünnt als Allzweckreiniger für die Küche, das Bad, das WC oder die Böden genutzt werden.





Hummus

ZUTATEN

- 350 g Kichererbsen in der Dose
- 150 g Tahin
- 4 EL Olivenöl
- 2 Zitronen
- Salz

ZUM GARNIEREN

- Kreuzkümmel
- Paprikapulver
- Pinienkerne
- Petersilie

ZUBEREITUNG

1. Kichererbsen abgießen und abtropfen lassen.
2. Die Kichererbsen mit Tahin und drei Esslöffeln Öl vermengen. Die zwei Zitronen auspressen und den Saft hinzugeben. Mit dem Pürierstab zu einer glatten Masse pürieren. Sollte die Masse zu dick sein, einen Esslöffel Wasser hinzugeben. Anschließend mit Salz abschmecken.
3. Das Hummus auf einem Teller anrichten. Mit einem Löffel eine Spirale ziehen, einen Esslöffel Olivenöl hinzugeben und nach Belieben mit Kreuzkümmel und Paprika bestreuen und mit Pinienkernen und Petersilie garnieren. Anschließend als Brotaufstrich oder Dip genießen.

TEXTE | Julia-Janine Schwark, FOTOS | Polina Tankilevitch/Pexels, Alison Marras/Unsplash

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN FÜR DEN VERKAUF VON IMMOBILIEN IN UND UM BRAUNSCHWEIG

Gerne ermitteln wir den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie
kostenfrei und unverbindlich

Tel.: 0531 - 60 18 87 0

www.von-poll.com/braunschweig



Kirscheis

ZUBEREITUNG

1. Die Kirschen einsteinen und gemeinsam mit 40 Gramm Joghurt und drei Gramm Agavendicksaft pürieren und eine Stileisform etwa zur Hälfte damit befüllen.
2. Den restlichen Joghurt mit dem übrigen Agavendicksaft mischen und in die Förmchen auffüllen.
3. Das Eis für rund vier Stunden in den Tiefkühler geben und anschließend eiskalt genießen.

ZUTATEN

- 70 g Kirschen
- 190 g Joghurt
- 12 g Agavendicksaft

FRIEDRICHS



MALERMEISTER GMBH

Holzweise 10 • 38179 Schwülper

Telefon 05303/941 641 • Fax 05303/941 642

BS-Nord • Nordstr. • 0531/33 13 71

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

info@malermeister-friedrichs.de

www.malermeister-friedrichs.de

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

Ihr Spezialist
für Dach
und Terrasse
info 05306 99 09 65



Angerstein
Dachdeckerei

www.dachdeckerei-angerstein.de



Online-Kurs: Entwicklung braucht Zeit

Termin: 20. März, ab 10 Uhr

Ort: Online Volkshochschule Braunschweig

In diesem Online-Kurs der Volkshochschule Braunschweig dreht sich alles um Achtsamkeit und Bewusstsein, um das eigene Potential auszuschöpfen und sich selbst weiterzuentwickeln. Sie lernen für sich in einer schnelllebigen Welt einen Raum zu schaffen, in dem Sie in Ihrem eigenen Tempo reifen und wachsen können. Neben praktischen Übungen und theoretischem Input gibt es Raum für den achtsamen Austausch untereinander.



Online-Lesung: Abschied von Hermine

Termin: 31. März, ab 20:30 Uhr

Ort: Online Buchhandlung Graff

Eines ist sicher: Wir müssen alle sterben. Die Autorin und Biologin Jasmin Schreiber gibt Ihnen einen Einblick in ihr Werk und liest aus „Abschied von Hermine – Über das Leben, das Sterben und den Tod und was ein Hamster damit zu tun hat“ vor. Präzise, unterhaltsam und leicht setzt sie sich mit der schweren Thematik des Sterbens auseinander – von der kleinsten Zelle bis zur großen existentialistische Frage nach dem Warum.

TEXTE: Julia-Jasmine Schwark FOTOS: Mikhaïl Nilov/Pexels, Verlag

Wahre Verbrechen und spektakuläre Kriminalfälle zwischen Harz und Heide



Jetzt erhältlich in den Service Centern der Braunschweiger Zeitung und überall, wo es Zeitschriften gibt oder online auf shop.bzv.de.

Der Tod aus der Luft

Unsere Region im Bombenkrieg



Jetzt erhältlich in den Service Centern der Braunschweiger Zeitung und überall, wo es Zeitschriften gibt oder online auf shop.bzv.de.



Online-Führung: Kunst für zuhause

Termin: Individuell buchbar

Ort: Online Museum für Photographie Braunschweig

Das Museum für Photographie Braunschweig bietet digitale Formate für die Zeit der Corona-Pandemie an. So kann die diesjährige Mitglie­derausstellung „Unbekanntes Terrain“ online in einem zwanzigminütigen Video besucht werden. Zu sehen sind insgesamt 43 unterschiedliche fotografische und künstlerische Positionen, die sich in Form von fotografischen Serien, Videos und Installationen mit der Thematik auseinandergesetzt haben.



Online: Escape Game

Termin: Individuell buchbar

Ort: Online Hidden Games

Escape Rooms bei denen man innerhalb einer vorgegebenen Zeit Rätsel lösen muss, um sich aus einem Raum zu befreien, erfreuen sich einer zunehmenden Beliebtheit. Da das Spiel Vorort aktuell nicht möglich ist, hat sich das Hidden Games eine Alternative einfallen lassen. In dem Online-Rätselspiel probieren Sie mit Ihren Mitspielern von einer Insel zu entkommen. Neben dem Nervenkitzel erhalten Sie so außerdem mal wieder die Chance auf einen Spieleabend mit Freunden.

TEXTE: Julia-Jasmine Schwark FOTOS: Marlene Apmann, Hidden Games



Der Metropolen-Trend etabliert sich in der Region

Home Staging macht Ihre Immobilie zum Star unter den Verkaufsangeboten

Sie denken darüber nach, Ihre Immobilie zu verkaufen?

Gemeinsam mit Ihnen bereiten wir Ihr Haus oder die Wohnung optimal darauf vor. Die Räumlichkeiten werden hell, modern und ansprechend eingerichtet, um bei den möglichen Käuferinnen und Käufern den nachhaltigen Wunsch zu wecken: „hier möchte ich wohnen“.

Rufen Sie uns noch heute an.



Schön gemacht verkauft sich besser

Stage and Sell Elisabeth Trick

Am Bahndamm 17
38518 Gifhorn

Tel: 0170 328 1642

hallo@stageandsell.de
www.stageandsell.de



Der Verwaltungsbeirat

Seine Pflichten und seine Rechte

Diese nach dem neuesten Stand von Gesetzgebung und Rechtsprechung von Thomas Christ und Dr. Michael Sommer überarbeitete und aktualisierte Neuauflage dieser Broschüre soll allen Wohnungseigentümern und insbesondere den von ihnen bestellten Verwaltungsbeiräten Wegweiser und Ratgeber sein für eine ordnungsmäßige Verwaltung ihres Eigentums und für ein gedeihliches Zusammenleben im Interesse aller Eigentümer und Bewohner ihrer Wohnungseigentumsanlage. Bei dem Amt als Verwaltungsbeirat handelt sich um eine ehrenamtliche und von Verantwortung für die Gemeinschaft geprägte Tätigkeit, die entscheidend zu einem verträglichen und harmonischen Miteinander in der Gemeinschaft beitragen kann. Das am 1. Dezember 2020 in Kraft getretene Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz, kurz WEMoG, bringt auch für den Verwaltungsbeirat zahlreiche Änderungen mit sich. Der Verwaltungsbeirat als „Hilfsorgan“ der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer muss diese Neuerungen kennen,

um seinen Pflichten nachkommen zu können. Für den schnellen Einstieg klärt der Ratgeber zunächst die wichtigsten Begriffe des Wohnungseigentumsgesetzes und zeigt die neue Struktur des Gesetzes auf. Mit zahlreichen Beispielen veranschaulicht er die Rechte und Pflichten eines Verwaltungsbeirats und gibt nützliche Tipps für die tägliche Praxis.

Produkttyp	Gebundene Ausgabe
ISBN	978-3-96434-016-0
Auflage	6. Auflage 2020
Verlag	Haus & Grund Deutschland Verlag und Service GmbH, Mohrenstr. 33, 10117 Berlin Bielefeld / Christ / Sommer
Autor	110
Seiten	16,95 Euro
Preis	inkl. Sieben Prozent MwSt., zzgl. 2,50 Euro Versandkosten

Bestellung über
Tel. 030 20216-204,
Fax 030 20216-580,
E-Mail: ramona.finkler@hausundgrundverlag.info



Ihr Marktbericht 2021 für Wohn- und Geschäftshäuser

Liebe Haus- & Grundeigentümer,

Das Wichtigste vorweg: Die Assetklasse Wohnen zeigt sich trotz eines außergewöhnlichen Jahres bundesweit krisenfest. Dementsprechend sicher und aussichtsreich bleiben Investments in deutsche Wohn- und Geschäftshäuser.

Im Bericht finden Sie Transaktionszahlen, Faktoren, Preise, Trends und alle weiteren Details zum Gesamtmarkt Deutschland und zu 67 deutschen Städten.

Wir werfen einen intensiven Blick auf verschiedene Städtekatgorien: Erfahren Sie mehr über A-, B-, C- und D-Städte, ihre Vor- und Nachteile und was das für Ihre Investmententscheidung bedeutet.

Alle Inhalte plus die Möglichkeit, mehrere Städte im Hinblick auf ausgewählte Kriterien zu vergleichen, finden Sie auch auf unserer Website: www.engelvoelkers.com/braunschweigcommercial

Kontaktieren Sie uns - für Ihr kostenloses Exemplar oder eine individuelle Beratung!

Sascha Brandes
Geschäftsführer

ENGEL & VÖLKERS
COMMERCIAL



Engel & Völkers Braunschweig Immobilien GmbH
Steinweg 28
38100 Braunschweig
Tel.: +49 (0)531-213 69 00
braunschweigcommercial@engelvoelkers.com

Kauf und Verkauf einer Eigentumswohnung

von **Volker Bielefeld, Thomas Christ und Michael Sommer**

Der Kauf und Verkauf einer Eigentumswohnung birgt für alle Beteiligten zahlreiche Fallstricke, die es zu kennen gilt. Um vermeidbare wirtschaftliche und rechtliche Risiken zu erkennen, informiert dieser Ratgeber über alle wesentlichen Punkte, die sowohl Käufer als auch Veräußerer vor Abschluss eines Kaufvertrags prüfen sollten. Für den schnellen Einstieg werden zunächst wichtige Begriffe des Wohnungseigentumsrechts erklärt. Dabei wird bereits das aktuelle Wohnungseigentumsgesetz berücksichtigt. Der Ratgeber begleitet den Leser von der Erstbesichtigung einer Eigentumswohnung über die Einschaltung eines Maklers bis hin zum Notartermin und erläutert anschaulich und gut verständlich anhand zahlreicher Beispiele die rechtlichen Aspekte. Muster und Checklisten vervollständigen den Ratgeber und machen ihn daher zu einem unverzicht-

baren Werk für den Kauf und Verkauf einer Eigentumswohnung

Produkttyp	Gebundene Ausgabe
ISBN	978-3-96434-014-6
Auflage	1. Auflage 2021
Verlag	Haus & Grund Deutschland Verlag und Service GmbH, Mohrenstr. 33, 10117 Berlin
Autor	Bielefeld / Christ / Sommer
Seiten	194
Preis	15,95 Euro inkl. sieben Prozent MwSt., zzgl. 2,50 Euro Versandkosten

Bestellung über
Tel. 030 20216-204,
Fax 030 20216-580,
E-Mail: ramona.finkler@hausundgrundverlag.info



Immobilien sind Vertrauenssache.

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

Wenn's um Immobilien geht ...



Manche Sachen können nicht warten.

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

S Braunschweigische Landessparkasse

Ein Unternehmen der NORD/LB

Haus+Grund online

**Das Magazin im Internet
zum Herunterladen
als PDF erhältlich**

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

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

Wir bitten höflichst um Kenntnisnahme.



TEXT: Haus+Grund FOTO: Haus+Grund

HISTORISCHER STREIFZUG

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



Die
Fortsetzung
für nur
9,80 €

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

Mitgliederinformation

GESCHÄFTSZEITEN

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

Montag bis Freitag

9:00 bis 12:30 Uhr

Montag und Donnerstag

15:00 bis 17:00 Uhr

TELEFONBERATUNG

Montag bis Freitag

11:00 bis 12:00 Uhr

Montag bis Donnerstag

14:00 bis 15:00 Uhr



MITGLIEDERBERATUNG

Zurzeit nur telefonisch

Montag bis Donnerstag

mit Terminabsprache

AKTUELLE INFORMATION

Bis auf Weiteres wurde die persönliche Mitgliederberatung eingestellt.

Wir sind weiter nach Kräften bemüht, Sie zu unterstützen.

Statt der persönlichen Beratung wird die Telefonberatung ausgeweitet.

Gern können Sie telefonische Beratungstermine vereinbaren.

Wir beantworten gern Ihre schriftlichen Anfragen in Form von E-Mails, Fax oder Schreiben.

Gern führen wir für Sie auch weiterhin den notwendigen Schriftverkehr.

Mietverträge können Sie in unserem Onlineshop bestellen oder Sie rufen uns an und wir senden Ihnen die gewünschten Exemplare unverzüglich zu.

VIELE PASSENDE ANGEBOTE – MIT LEIDENSCHAFT GESTALTEN – AUFMAßE BEI IHNEN



PEINEMANN INTERIEUR



PLANUNG & GESTALTUNG

SACKRING 38 | 38118 BRAUNSCHWEIG | TELEFON 0152 09423913 | WWW.INTERIEUR-PEINEMANN.DE



DIE LOGIK DER ANDEREN

Klaus Doppler, Luyanda Mphahwa
Campus

Gleich und gleich gesellt sich gern, lautet ein bekanntes Sprichwort. Dahinter steht ein einfaches menschliches Grundbedürfnis, erklären der Organisationsberater und Verhaltenstrainer Klaus Doppler sowie der Architekt und Direktor von

DesignSpaceAfrica Luyanda Mphahwa in ihrem Ratgeber. „Menschen sehnen sich nach Klarheit und Sicherheit. Sie suchen nach einem Ordnungssystem, in das sie alles, was um sie herum passiert, einfügen können, und zwar so, dass es für sie einen Sinn ergibt.“ Beiden Autoren liefern psychologische Erklärungen für unsere Skepsis gegenüber fremden Denkweisen und erläutern, warum in einer dynamischen Welt, die sich sprichwörtlich zum globalen Dorf entwickelt, gleichermaßen Arbeitnehmer, Unternehmer, Politiker oder Führungskräfte nur erfolgreich sein können, wenn sie Verständnis für die Logik der Anderen entwickeln. Dass Aufgeschlossenheit ein Grundpfeiler persönlicher Weiterentwicklung ist, ist nicht neu. Doch Praxisbeispiele machen die Dringlichkeit dieser Tugend bewusst. Das Buch ist ein willkommener Denkanstoß, der einmal mehr verdeutlicht: eine normale Normalität gibt es nicht..



WENN DER KÖRPER NEIN SAGT

Dr. Gabor Maté
Narayana Verlag

Stress – jeder kennt ihn und niemand mag ihn. Gänzlich vermeiden lässt er sich jedoch nicht immer. Seine weitreichenden Konsequenzen sind den meisten dabei oft unklar. In seinem Bestseller zeigt der Autor Dr. Gabor Maté, wie gefährlich chronischer

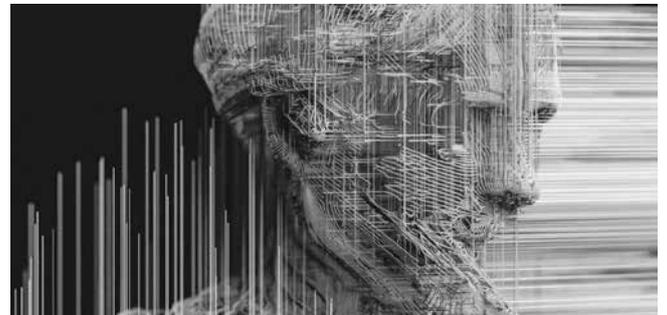
Stress ist und welche kurz- und langfristigen Auswirkung er auf unseren Körper und unsere Gesundheit hat. Gestützt auf wissenschaftliche Forschungsergebnisse und die eigene Erfahrung als Arzt beantwortet das Buch Fragen zur Körper-Seele-Beziehung, die häufig bei der Diagnose und Behandlung von Krankheiten außer Acht gelassen wird, obwohl Stress und unsere emotionale Verfassung dabei eine wesentliche Rolle spielen. Spannend und mit fundiertem Fachwissen sowie Fallbeispielen beantwortet er Fragen wie beispielsweise, ob wir Menschen theoretisch an Einsamkeit sterben können und ob es eine Krebspersönlichkeit gibt. Sein Ziel ist es, „unserer von Stress getriebenen Gesellschaft einen Spiegel vorzuhalten, damit wir erkennen können, wie wir in vielfältiger Weise unbewusst zur Entstehung von Krankheiten beitragen.“ Ein Buch, welches nicht nur für Ärzte absolut lesenswert ist.



PLEITE IN DER PANDEMIE WIE KRANK MACHT CORONA UNSERE WIRTSCHAFT?

ZDF Mediathek, verfügbar bis 11.02.2022

Beide Corona-Wellen haben die Wirtschaft hart getroffen. Bei vielen Unternehmern sind ohne eigenes Verschulden die Reserven aufgebraucht, sowohl das Eigenkapital als auch die Altersvorsorge. Die Zahl der Insolvenzen im Jahr 2020 ist zwar rückläufig, jedoch liegt das vor allem an der Aufhebung der Insolvenzantragspflicht – wie es also wirklich um die deutsche Wirtschaft steht, ist nicht absehbar, denn die Pleitestatistik bildet gegenwärtig nicht mehr die reale Lage der Unternehmen ab. In ihrer Dokumentation begleiten Denise Jacobs und Juliane Kussmann Unternehmer und zeigen so, wie schlecht es tatsächlich um die Wirtschaft und auch die Betroffenen, die sehnlich auf Staatshilfen warten, steht.



I HUMAN

arte Mediathek, verfügbar bis 10.05.2021

„Alles wird sich ändern. Eine neue Lebensform ist im Entstehen“, sagt Jürgen Schmidhuber, Forschungsleiter NNAISENSE, in dieser Dokumentation. Er spricht von Künstlicher Intelligenz. In seinem Film zeigt Tonje Hessen Schei die Macht und die soziale Kontrolle der KI auf. Er begleitet KI-Forscher und -Pioniere bei der Entwicklung und Implementierung der neuen Technologie. Zwar soll KI bei Katastrophen wie dem Klimawandel, Hunger oder Krebs helfen können, jedoch bezeichnen viele, darunter auch Bill Gates und Elon Musk, KI als die größte Bedrohung der Menschheit. Der Film zeigt, wie die Zukunft aussehen könnte – und zeichnet ein für die Menschen erschreckendes Szenario von einer überwachten und gesteuerten Menschheit durch Künstliche Intelligenz.



Schluss mit dem Schneckentempo!

Unser Glasfasernetz für schnelles Internet in Braunschweig.

BS|ENERGY unterstützt Immobilienbesitzer und Wirtschaft mit zukunftsfähigen Glasfaseranschlüssen. Wir liefern schon heute die Technologie von morgen.
Leistungsstarke Technik für ein digitales Braunschweig.

www.bs-energy.de/glasfaser

**Mehr Informationen unter:
Telefon 0531 383-3036
glasfaser@bs-energy.de**


immobiliengoetze
Ihr Hausmakler am Prinzenpark

GEGRÜNDET 1968



Eine gute Entscheidung!

Für Verkauf, Vermietung oder Gutachten.



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