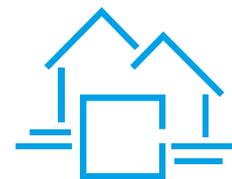


Haus+Grund



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

www.hug-bs.de



SANIEREN UND MODERNISIEREN

Wenn es um die Sicherung Ihrer Werte
geht ...

Schalten Sie
uns ein!

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

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

NEU!

Mehr Service
Mehr Inhalte



HEI WÄRTS

immo **38**
Wohnen in der Region

Im Netz, in der Zeitung
und im Magazin.

Jetzt die kostenlose App
herunterladen:





Verehrte Mitglieder,

Anfang Februar wurde im niedersächsischen Landtag eine Bundesratsinitiative des Landes mit dem Ziel vorbereitet, dem Wohnungsmieter gegen den Vermieter einen Anspruch auf Duldung baulicher Eingriffe zur Verstärkung des technischen Einbruchschutzes zu geben. Dieses Vorhaben ist abzulehnen!

Zwar liegt Einbruchschutz im Interesse sämtlicher Bürgerinnen und Bürger, und damit selbstverständlich auch im erheblichen Interesse der Immobilieneigentümer und Vermieter. Politisch verfehlt ist es jedoch, nur den Mieter herauszuheben.

Es ist ein starkes Stück, den Vermieter ohne jede Kontrollmöglichkeit zur Duldung von baulichen Eingriffen in sein Haus zu zwingen ohne zu regeln, dass dieser Eingriff durch Fachleute zu erfolgen hat und dass der Mieter haftbar ist, wenn durch seine Maßnahmen Baumängel produziert oder Bauschäden verursacht werden.

Durch die geplante Maßnahme wird der Vermieter im Hinblick auf seine Immobilie noch rechtloser gestellt, wenn bauliche Eingriffe nach Gutdünken Dritter zugelassen werden.

Keine Gedanken macht sich die Initiative auch darüber, dass es bei der Beendigung des Mietverhältnisses zu einem heftigen Streit darüber kommen kann, wer wie viel für die von dem Mieter eigenmächtig durchgeführten Maßnahmen zu bezahlen hat.

Die notwendige Intensivierung eines Einbruchschutzes ist angesichts der steigenden Einbruchszahlen und der geringen Aufklärungsquote sicherlich sinnvoll. Aber bitte nicht einseitig zu Lasten des Vermieters. Wesentlich sinnvoller ist die ausdrückliche Anerkennung von Einbruchschutzmaßnahmen durch den Vermieter als Modernisierungsmaßnahme. Und dies begleitet durch eine Verbesserung der steuerlichen Förderung. Nur so können Vermieter und Mieter gemeinsam daran arbeiten, eine Aufgabe zu bewältigen, die eigentlich dem Staat als Inhaber des Gewaltmonopols obliegt, an der er aber offensichtlich kläglich scheitert, wie die unfassbar geringen Aufklärungsquoten im oftmals einstelligen Prozentbereich zeigen. Die Förderung von Einbruchschutzmaßnahmen durch die KfW ist da nur ein geringer Trost.

Ihre

FRANK PIETRUSKA
1. Vorsitzender

ANDREAS MEIST
Geschäftsführer



10

Worauf es bei der Modernisierung ankommt



22

Ferienimmobilien als lukrative Geldanlage



26

Die besten Ausflugstipps für den Harz



28

Postkartenansichten von Braunschweig vor über 100 Jahren im Vergleich zu heute



38

Wie E-Mobilität die Ansprüche an das Wohnen verändert

6 KURZ + KNAPP

8 Mehr preisgünstiger Wohnraum

9 Braunschweig in Zahlen

8 IMPRESSUM

10 LESERFRAGEN

12 TITELTHEMA

Alles neu macht der Frühling

14 Worauf es bei Sanierung und Modernisierung ankommt

18 Das barriere reduzierte Haus

20 Welche Werkzeuge in jeden Haushalt gehören...

22 FINANZIERUNG

Ferienimmobilien als lukrative Geldanlage

24 Fallstricke bei der Immobilienfinanzierung

26 REGIONALES

Die besten Ausflugstipps für die Region Bad Harzburg

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

30 RECHT + STEUERN

Aktuelle Urteile und Informationen

32 Marktbericht 2016

33 Verbraucherpreisindex Deutschland

34 VERSICHERUNG

Auch in Braunschweig gibt es Naturgefahren

36 Wie Sie Ihre Immobilie vor dem Klima schützen

37 ENERGIE

Die Haustypen in der Übersicht

38 Wie E-Mobilität die Ansprüche an das Wohnen verändert

40 VERANSTALTUNGEN

42 ESSEN + TRINKEN

Rezepte

44 IN EIGENER SACHE

Rückblick

46 RÄTSEL

Wortsuchspiel + Sudoku



Pflegeimmobilie als Kapitalanlage

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

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



www.renditeimmobilien.online
Telefon 0531-243 330



**Kompetent.
Zuverlässig.
Schnell.**

boRRmann

Malermeister

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

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

KAMPAGNE

BRAUNSCHWEIG KANN SICH SEHEN LASSEN

Zehn Jahre ist es her seit die Schloss-Arkaden in Braunschweig eröffnet wurden. Spaziert man durch die Innenstadt, merkt man, dass sich seitdem viel getan hat. Wo genau, zeigt die interaktive Karte der Stadt, die im Rahmen der neuen Citymarketingkampagne „Ist schön. Wird schön.“ entstanden ist. Dort kann man auf einen Blick sehen, welche Maßnahmen an beliebten Plätzen, wie dem Kohlmarkt, dem Bankplatz oder im Schlosscarree vorgenommen wurden.

Herzstück der Kampagne ist die Website, auf der man Vorher-Nachher-Bilder der Plätze findet. Darüber hinaus plant die Stadt Führungen, Pop-Up- und Plakat-Aktionen sowie einen Wettbewerb auf Facebook, bei dem Bürger Fotos ihrer Lieblingsplätze einsenden können. „Es passiert ständig etwas in der Innen-



(v.l.) Stadtbaurat Heinz-Georg Leuer, Wirtschaftsdezernent Gerold Leppa und stellv. AAI-Vorstandsvorsitzender Jan Tangerding freuen sich über die positive Entwicklung der Innenstadt.

stadt“, betont Wirtschaftsdezernent Gerold Leppa, „jetzt wollen wir das auch zeigen: Die Leute sollen sich hier wohlfühlen und gerne einkaufen gehen.“

Über insgesamt 24 verschiedene Vorhaben, die bereits abgeschlossen sind oder demnächst in Angriff genommen werden, kann man sich dort informieren. Neben den größeren Baumaßnahmen zeigt die Karte zudem, an welchen Orten der Innenstadt jetzt freies WLAN verfügbar ist und wo Trinkspender zur Verfügung stehen.

In Zukunft soll noch viel mehr passieren: Zum Beispiel sollen Ägidien- und Hagenmarkt umgestaltet werden; hier werde derzeit an neuen Konzepten gearbeitet. Auch am Friedrich-Wilhelm-Platz wäre ein stärkerer gastronomischer Betrieb wünschenswert, erklärt Stadtbaurat Heinz-Georg Leuer, ist aber insgesamt sehr zufrieden mit der Veränderung. „Wir erhoffen uns weiterhin eine kontinuierliche Entwicklung.“ Zur Karte unter www.braunschweig.de/schoen

G + S Immobilien
Vermietung & Verkauf



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

0531-13 000

Dringend Mehrfamilienhaus gesucht.

Unsere vorgemerkten Kaufinteressenten warten auf IHR Angebot.

Haus der Jahrhundertwende am Prinzenpark



Mehrfamilienhaus am Ringleis



Mehrfamilienhaus Nähe Wilhelmitorwall



Mehrfamilienhaus in Schöppenstedt



Jahrhundertwendehaus in City-Nähe



Für Verkäufer kostenfrei!

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



www.GuS-Immobilien.de

TOURISMUS

**BRAUNSCHWEIGER
HOTELSOMMER 2017**

Ob Familienfeier, kulturelle Veranstaltung oder Oker-Tour – Gründe für einen Trip nach Braunschweig gibt es viele. Der Hotelsommer sorgt dafür, dass der Besuch nicht auf dem Schlafsofa unterkommen muss: **Günstige Übernachtungen für Gäste der Löwenstadt gibt es auch in diesem Jahr wieder vom 23. Juni bis 11. September. Die Buchung ist ab sofort möglich.**

Zwölf teilnehmende Hotels aus drei unterschiedlichen Preiskategorien bieten eine Übernachtung im Doppelzimmer mit Frühstück zwi-



Falls die Couch nicht ausreicht: Die Aktion bietet eine günstige Alternative für die Unterbringung von Gäste.

schen 35 und 50 Euro pro Person an. Die Aktion gilt aber nur für Privatreisende, die eine Person vor Ort besuchen wollen. „Nach dem Erfolg der letzten Jahre möchten wir die Braunschweiger auch in diesem Jahr animieren, ihren Freunden und Familien unsere schöne Löwenstadt zu zeigen“, erzählt Nina Bierwirth vom Braunschweig Stadtmarketing. Tipp: Besondere kulturelle Highlights, wie

das 500-jährige Reformationsjubiläums oder die Kulturnacht am 10. Juni, begeistern Gäste für einen Besuch. Musikfreunde sollten unbedingt zwischen dem 12. und 29. August das Broadway-Musical „Hairspray“ beim Burgplatz Open Air besuchen. Die Buchung erfolgt über die Touristinfo, Kleine Burg 14, (05 31) 4 70 20 40, touristinfo@braunschweig.de oder über www.braunschweig.de/hotelsommer.



Sicher mit uns!

Höchste Kompetenz in Beratung, Planung und Kundendienst.

RÖSSING:
Einfach einschalten!

RÖSSING
Ihr Elektro-Partner

**Elektroinstallation
Hausleittechnik - KNX
Sicherheitstechnik**

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

**ANZEIGEN-
SCHLUSS**

für die Mai-Ausgabe



Haus+Grund

29. April 2017

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

Weber

EDELSTAHL · METALLBAU



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

Ihr Antennenspezialist

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



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

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

**adner & partner
immobilien**

Verkauf | Finanzierung | Neubau

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

- 📍 Museumstr. 8 | 38100 Braunschweig
- ☎ (0531) 61 91 87 48
- ✉ info@adnerundpartner.de
- 📘 www.facebook.com/adnerundpartner
- 🌐 www.adnerundpartner.de

adner & partner immobilien

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

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

AWARDS:

- 2013: TOP 1.000 MAKLER „FOKUS SPEZIAL“
- 2015: KUNDENAUSZEICHNUNG VON MAKLER-EMPFEHLUNG
- 2015: TOP 1.000 MAKLER „FOKUS SPEZIAL“
- 2015: IMMOBILIEN SCOUT24 PREMIUM PARTNER
- 2016: KUNDENAUSZEICHNUNG VON MAKLER-EMPFEHLUNG
- 2016: TOP 1.000 MAKLER „FOKUS SPEZIAL“
- 2016: IMMOBILIEN SCOUT24 PREMIUM PARTNER

Mitglied im **ivd**

Bewegt durch Inspiration



Neues Handlungskonzept für die Region

Ein einheitlichen Trend für die Region gibt es nicht: In Stadtgebieten wie Braunschweig und Wolfsburg sowie im Speckgürtel sei die Nachfrage nach günstigem Wohnraum in allen Segmenten sehr hoch, doch bereits 20 Kilometer weiter sehe die Lage schon ganz anders aus. Das zumindest ist die Einschätzung von Oberbürgermeister Ulrich Markurth.

Aus gegebenem Anlass kam jetzt der Rat zusammen um ein neues Handlungskonzept für mehr preisgünstigen Wohnraum auf den Weg zu bringen. Stadtbaurat Heinz-Georg Leuer stellte die wichtigsten Bausteine des Programms vor:

- Ankauf neuer Belegungsbindungen
- Vorlage eines Wohnbauförderprogramms in den kommenden Monaten, ergänzend zur Landesförderung
- Zielquote für sozialen Wohnraum bei Neubau von Geschosswohnungen von 20 Prozent
- Intensivierung städtischer Grundstückspolitik
- kostengünstiges Bauen

Oberbürgermeister Ulrich Markurth begrüßte den Beschluss als eine gute Grundlage, damit künftig mehr bezahlbarer Wohnraum entstehen kann. Er betonte,

dass das Konzept als erster Schritt zu verstehen sei. Die starke Nachfrageentwicklung am Wohnungsmarkt sei lange Zeit nicht absehbar gewesen. Noch vor einigen Jahren hätten Prognosen deutlich fallende Einwohnerzahlen vorausgesagt. „Wir haben heute eine völlig andere Situation“, erklärte Markurth. Besonders die Stadt Braunschweig habe jedoch im Vergleich zu Wolfsburg so gut wie keine Flächen, um im großen Stil Bauland zu günstigen Preisen anbieten zu können.

„Ich hätte den Wunsch, dass es keine starre Festlegung und Quoten gibt, sondern Flexibilität. Ich bin sehr sicher, wir werden von Quartier zu Quartier, von Stadtbezirk zu Stadtbezirk unterschiedliche Voraussetzungen und Anforderungen haben. Wir müssen sehr flexibel auf diese Anforderungen reagieren“, betonte Markurth. Aufgabe der Verwaltung bleibe es, für Landesmittel zur Wohnbauförderung zu werben. „Hier bleibt das Land in der Pflicht.“

Markurth hob hervor, die Verwaltung habe bei zwei wichtigen Themen in diesem Zusammenhang bereits Weichen gestellt. Zum einen sei mit der Förderung durch das Programm „Soziale Stadt“ bereits ein Schritt gemacht, um im Donauviertel und im Westlichen Ringgebiet Bauträger und Vermieter zu entlasten und Preise stabil zu halten. Zum anderen baue die Nibelungen-Wohnbau-GmbH für die Stadt Braunschweig mittlerweile wieder selbst Wohnungen, wie derzeit am Alsterplatz und in der Nordstadt.



Unser Angebot:

z.B. 100.000 Briefbogen

Material 80g Offset weiß Preprint
4/0-farbig Euroskala

950,00 Euro

zzgl. 19,00% MwSt.
Lieferung ab Werk

Natürlich fertigen wir Ihnen auch
gerne ein individuelles Angebot an!

Druckerei Michael Grunenberg GmbH
38170 Schöppenstedt · Groß Vahlberger Str. 2a
Fon (05332) 9689-0 · Fax (05332) 3454 · www.druckerei-grunenberg.de

Braunschweig in Zahlen



250.000

Einwohner hat
Braunschweig derzeit
im Durchschnitt



270.000

sollen es schon im
Jahr 2030 sein



4.081

Sozialwohnungen gibt
es in Braunschweig



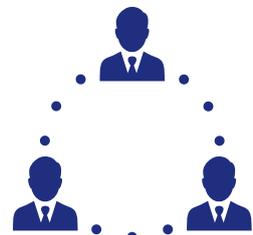
13 Mio. €

hat das Land im Jahr 2016
in den sozialen Wohnbau
Braunschweigs investiert



67 %

der Sozialwohnungen
gehören den Bau-
genossenschaften, der
Rest ist in privater Hand



1.293

dieser Wohnungen
verlieren bis Ende 2023
ihre Belegungs- und
Mietpreisbindungen



5.000

neue Wohneinheiten sollen
bis 2020 genehmigt werden



Verkaufen ist einfach.



blsk.de/immobilien

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



Sprechen Sie uns an:
Telefon 0531 487-3854



**Braunschweigische
Landessparkasse**

Ein Unternehmen der NORD/LB

IMPRESSUM

HERAUSGEBER

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

GESCHÄFTSZEITEN

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

VERLAG

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

GESCHÄFTSFÜHRUNG

Claas Schmedtje, Martin Wüller,
Martin Schmelzer, Jürgen Schwier

VERLAGSLEITUNG

Trixi Kersten

REDAKTIONSLEITUNG

Christian Göttner (verantwortlich),
Merle Janßen

REDAKTION

Holger Isermann, Andreas Meist,
Ilse Dora Schenk

LEITER HERSTELLUNG

Marco Schneider

LAYOUT

Chris Collet, Anastasia Schneider

ANZEIGENLEITUNG

Michael Heuchert (verantwortlich)

ANZEIGENANNAHME

Felix Sefkow
Telefon 0531 3900-581

DRUCK

Druckerei Grunenberg,
Groß Vahlberger Straße 2a
38170 Schöppenstedt

VERTRIEB

Anne Lorenz

REDAKTIONSSCHLUSS

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

Ihre Fragen, unsere Antworten

WOHNRAUMBELÜFTUNG NOTWENDIG

? Mir ist zu Ohren gekommen, dass beim Bau von Einfamilienhäusern mechanische Wohnraumbelüfter vorgeschrieben sind. Das halte ich für übertrieben, zumal diese Geräte auch erhebliche Geräusche von sich geben, die ich als störend empfinde. Ist es wirklich zwingend, diese Geräte einzubauen?

ANNA-MAGRET H., HEIKENDORF

! **ANDREAS MEIST RÄT:** Bei Neubauten ist es in der Tat notwendig, mit einem Architekten gegenüber dem Bauamt mit dem Bauantrag ein Lüftungskonzept darzulegen. Aber: Ergibt dieses Konzept, dass die Fensterbelüftung im Verhältnis zum Rauminhalt als Belüftung ausreicht, so ist eine gesonderte Wohnraumbelüftung durch Wohnraumbelüfter nicht erforderlich.

ZUTRITTSRECHT DES VERMIETERS

? In meinem 6-Familienhaus in Vechelde wohnt seit mehr als 20 Jahren ein Ehepaar in der Erdgeschosswohnung. Dieses Ehepaar zahlt zwar regelmäßig die Miete, im Übrigen ist der Umgang aber nicht besonders erfreulich. So auch jetzt wieder. Ich modernisiere das Haus und die Wohnungen in regelmäßigen Abständen, um es marktgerecht zu halten. Nun hatte ich geplant, das Badezimmer der Mieter im Erdgeschoss zu modernisieren. Deshalb hatte ich die Mieter angerufen und ihnen die geplante Modernisierung angekündigt. Gleichzeitig wollte ich einen Besichtigungstermin zum Aufmaß vereinbaren. Einen solchen Besichtigungstermin haben die Mieter mir

energisch verwehrt. Zur Begründung haben sie ausgeführt, dass sie eine Modernisierung des Bades nicht wünschen. Sie würden sich wohl fühlen und bräuchten kein modernes Bad. Kann ich den Zutritt zum Badezimmer der Mieter verlangen?

BURKHARD L., VECHELDE

! **ANDREAS MEIST RÄT:** Gesetzliche Regelungen wann und unter welchen Voraussetzungen das Recht des Vermieters zum Betreten und Besichtigen der vermieteten Räumlichkeiten einer Wohnung besteht, gibt es nicht. Liegen auch keine vertraglichen Vereinbarungen vor, so besteht nach der Rechtsprechung das Besichtigungs- und Betretungsrecht des Vermieters nur in engen Grenzen. Er darf die vermieteten Räumlichkeiten betreten, wenn dies notwendig ist, damit er seiner Verpflichtung zur Erhaltung eines vertragsgemäßen Gebrauchs der Mietsache nachkommen kann. Dies beispielsweise zur Reparatur, Prüfung oder Wartung der Mietsache. Auch wenn das Betreten der Wohnung für die Wahrung der Vermieterrechte erforderlich ist, etwa für ein Ausmaß zum Zwecke einer Mieterhöhung oder der Besichtigung durch Kauf- oder Mietinteressenten nach Kündigung des Mietverhältnisses, zur Ablesung von Messeinrichtungen aber auch zur Prüfung, ob vertraglich vereinbarte Schönheitsreparaturen ordnungsgemäß durchgeführt wurden, darf der Vermieter die Wohnung betreten. Mit Fachleuten darf der Vermieter die Wohnung betreten, wenn dies zur Prüfung der Erforderlichkeit oder Durchführung einer anstehenden Instandsetzungsmaßnahme notwendig ist. Beabsichtigt der Vermieter, wie in Ihrem Fall, eine Modernisierung der Mietwohnung, so ist der Mieter zur Gewährung des Zutritts des Vermieters verpflichtet. Sie können Ihren Zutrittswunsch also ggf. gerichtlich durchsetzen.

BERECHNUNGSGRUNDLAGE DER MIETMINDERUNG

? In meinem Mehrfamilienhaus in Braunschweig funktioniert die Gegensprechanlage nicht richtig. Mehrfache Reparaturversuche haben leider kein befriedigendes Ergebnis gezeigt. Nun hat im April 2017 einer der Mieter eine Mietminderung von 5 % unter Hinweis auf die nicht richtig funktionierende Gegensprechanlage vorgenommen. Diese 5 % Mietminderung hat er sogar von der Bruttomiete berechnet. Ich bin aber der Meinung, dass sich die Minderung nur auf die Kaltmiete beziehen dürfte. Wer hat Recht? Und sind 5 % Minderung in der Höhe überhaupt angemessen?

STEPHAN W., BRAUNSCHWEIG

! **ANDREAS MEIST RÄT:** Eine nicht funktionierende Gegensprechanlage stellt einen Mangel der Mietsache dar, der den Mieter zur Minderung berechtigt. Die Rechtsprechung gewährt Minderungsquoten zwischen 2 % und 5 %, wenn die Gegensprechanlage nicht funktionsfähig ist. Ihr Mieter bleibt mit der Mietminderung also in einem vertretbaren Rahmen. Leider hat Ihr Mieter auch Recht, wenn er die Minderung aufgrund der Bruttomiete, also der Nettomiete zzgl. Betriebskostenvorauszahlungen berechnet. Dies hat der Bundesgerichtshof ausdrücklich festgestellt (BGH VIII ZR 223/10). Ich persönlich teile diese Meinung nicht. Maßgeblich ist jedoch die Entscheidung des Bundesgerichtshofes, nach welcher sich auch die untergerichtlichen Instanzen richten.

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

ORDNUNGSGEMÄSSER NAME AM MIETERBRIEFKASTEN

? Einer meiner Mieter in meinem 12-Familienhaus scheint irgendwie Probleme mit Behörden, Lieferanten usw. zu haben. Jedenfalls kratzt er immer wieder seinen Namen vom Schild des Briefkastens ab oder streicht diesen durch. Das führt aber dazu, dass ich auch immer Schwierigkeiten habe ihm Post zuzustellen. Ich bekomme diese häufig zurück und ärgere mich natürlich darüber. Kann der Mieter seinen Briefkasten einfach namenlos lassen?

ANNETTE L., BRAUNSCHWEIG

! **ANDREAS MEIST RÄT:** Nein, der Mieter darf seinen Briefkasten nicht namenlos lassen oder einen falschen Namen anbringen. Denn Sie als Vermieterin haben Anspruch auf eine mögliche schriftliche Kommunikation mit dem Mieter. Daraus folgt, dass der Briefkasten mit dem Namen des Mieters beschriftet sein muss. Denn der Mieter hat im Rahmen des Mietverhältnisses die Obliegenheit, für den Zugang mietvertraglich relevanter Erklärungen Vorsorge zu treffen. Es muss Ihnen erkennbar sein, ob der Mieter überhaupt noch in der Wohnung wohnt. Bringt der Mieter sogar fremde Namen am Briefkasten an, so geht dies über den vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung hinaus und kann abgemahnt werden. Sie können also auf eine ordnungsgemäße Briefkastenbeschriftung bestehen.

VERMIETUNG AN TOURISTEN

? Neben meinen Immobilien in Braunschweig besitze ich auch noch eine Wohnung in Cuxhaven, die ich vermietet habe. Nun hat mich der Hausverwalter angerufen und gesagt, dass sich Mieter des Hauses über meinen Mieter beschwert hätten. Und zwar deshalb, weil mein Mieter die Wohnung angeblich an Touristen untervermietet und diese Touristen viel Lärm machen würden. Darf mein Mieter ohne meine Zustimmung an Touristen untervermieten und welche Rechte stehen mir ggf. zu?

SIEGFRIED S., BRAUNSCHWEIG

! **ANDREAS MEIST RÄT:** Nein, Ihr Mieter darf nicht an Touristen untervermieten. Denn Sie haben die Wohnung zum Wohnen vermietet. Das Wohnen ist der vertragsgemäße Gebrauch zu dem Ihr Mieter berechtigt ist und nicht die Untervermietung als Ferienwohnung. Eine solche unberechtigte Untervermietung sollten Sie zunächst abmahnen. Setzt der Mieter die Untervermietung fort, so können Sie sogar ggf. fristlos das Mietverhältnis kündigen. Sehen Sie sich Schadenersatzansprüchen anderer Wohnungseigentümer ausgesetzt, etwa weil deren Mieter die Miete aufgrund des Lärms mindern, so ist Ihr Mieter ggf. schadenersatzpflichtig.



Immobilienkompetenz aus einer Hand!

Das gute Gefühl, alles richtig gemacht zu haben, erhalten Sie von uns. Egal ob Kauf oder Verkauf Ihrer Immobilie – wir haben den richtigen Ansprechpartner für Ihre Fragen und Wünsche. Überzeugen Sie sich: Unser Angebot wird Sie begeistern!

Ja!
Wir verkaufen auch Ihre Immobilie.

Jeder Mensch hat etwas, das ihn antreibt.

Wir machen den Weg frei.

Telefon: 0531 7005-3444

E-Mail: immobilien@vbbrawo.de
www.volksbank-brawo.de/immobilien

Volksbank BraWo
Immobilien GmbH



Alles neu macht der Frühling



FOTO: stakete - Fotolia



Wenn es Richtung Sommer geht, denken viele Eigentümer über die Modernisierung ihrer Immobilie nach. Aber wann muss ich tätig werden? Und wie gehe ich dabei am besten vor? Ab welchem Zeitpunkt muss ich einen Fachmann dazuholen? In dieser Ausgabe klären wir die wichtigsten Fragen rund um die Renovierung und Sanierung der eigenen vier Wände.





Tapetenwechsel!

Worauf es bei Sanierung und Modernisierung ankommt

Nachdem wir Haus und Hof in der letzten Ausgabe frühlingstapeten gemacht haben, ist jetzt viel Raum für Veränderung entstanden. Und vielleicht ist dabei auch der ein anderer Mangel aufgefallen, der zuvor im nassen Wintergrau untergegangen ist. Bevor der Wind aber kräftig durch die Hütte pfeift, sollte Hand am eigenen Gebäude angelegt werden. Die Planung ist dabei die halbe Miete. Und die beginnt mit der Farbe an der Wand und reicht

bis hin zu umfangreichen Modernisierungen, wie eine effizientere Dämmung, Barrierefreiheit und smarte Technologien, die den Alltag erleichtern und den Wert Ihrer Immobilie heben.

Vorab die wichtigste Frage: Ab welchem Zeitpunkt ist mein Gebäude überhaupt sanierungsbedürftig? Muss ich bei dem kleinsten Riss im Gemäuer schon den Mörtel anmischen? Und sind leicht undichte Fenster nicht eine ganz normale Abnut-

zungerscheinung? Die Brüder Peter und Ulrich Bauschke von der Gregor Bauschke GmbH & Co KG kennen sich in Sachen Gebäudeerhaltung bestens aus; seit über 55 Jahren kümmert sich ihr Unternehmen um alle Belange rund ums Haus. „Wichtig ist, den Zeitpunkt abzapassen, bevor es zu größeren Schäden in der Bausubstanz kommt“, erklären sie. Wasser dürfe zum Beispiel unter gar keinen Umständen in das Gebäude eindringen. Aber nicht nur dann bestehe Handlungsbedarf, auch

Renovieren, sanieren, modernisieren?



Modernisierung: Gebäude hinsichtlich Normen auf den „Soll-Zustand“ zu bringen

wenn Gebäudeteile oder Fassaden nicht mehr ansehnlich und mit veralteter Technik ausgestattet sind, sollte man sanieren.

Den Überblick behalten

Für den Erfolg der Sanierung, beziehungsweise Modernisierung ist die richtige Planung von wesentlicher Bedeutung. Den ersten Schritt können Sie sofort selbst umsetzen: Das Objekt muss sowohl von innen wie auch von außen gründlich auf Mängel geprüft werden. Notieren Sie sich diese genau – und überlegen Sie, wie man sie möglicherweise beheben könnte. Sortieren Sie Änderungen und Umbauwünsche nach Prioritäten – so verlieren Sie nicht den Überblick. Konkrete Vorschläge vereinfachen darüber hinaus die spätere



Sanierung: Schäden ausbessern.



Renovierung: Verschönerungen und Erneuerungen mit Schwerpunkt auf der Optik.

Zusammenarbeit mit Bauunternehmen. Beziehen Sie in Ihre Überlegungen zudem ein, dass der Austausch einzelner Elemente wenig sinnvoll ist, wenn er nicht auf die gesamte Thermik des Hauses abgestimmt ist. „Mittlerweile sind unsere Dämmsysteme so hochwertig und empfindlich geworden, dass hier sehr viele Fehler entstehen könnten“, mahnen die Bauschkes. Passen beispielsweise die modernen Fenster nicht zur veralteten Dämmung der Fassade, kommt es unweigerlich irgendwann zu massiver Schimmelbildung. Um das vorab zu vermeiden, sollte ein Energieberater eine EDV-gestützte Berechnung durchführen.

Jetzt muss der Fachmann ran

Auf sachkundige Unterstützung sollten selbst talentierte Hobbyheimwerker besonders dann nicht verzichten, wenn es um größere Maßnahmen an der Immobilie geht: Halbherzige Versuche, das Haus in Eigenregie umzugestalten, können teuer werden!

„In vielen Bereichen scheinen Tätigkeiten sehr einfach zu sein, jedoch sind gerade hier Situationen zu bedenken, die gesundheitsgefährdend sein können, zum Beispiel Asbest in Klebern und Spachtelmassen“, bekräftigen die Bauschke-Brüder. Damit das Vorhaben also nicht ge-



Sind Fenster nicht richtig abgedichtet, wird's zugig – und das schmälert das Portemonnaie.

fährlich oder zum finanziellen Fass ohne Boden wird, sollten erfahrene Fachkräfte gleich ab Baubeginn das Projekt betreuen.

Die Qual der Wahl

Doch welchen Experten muss ich jetzt dazuholen? Ein Sanierungsunternehmen oder gleich einen Architekten? Das kommt ganz darauf an, was Sie mit Ihrer Immobilie zukünftig vorhaben. Zuallererst empfiehlt sich eine EDV-gestützte Energieberatung durch einen Sachverständigen, der die Effizienz eines Gebäudes berechnet. Darüber hinaus weiß ein solcher Berater genau, welche Fördermaßnahmen Sie in Anspruch nehmen können.

Dann kommen die Baumeister ins Spiel. Fachplaner und Fachfirmen können über die entsprechenden Kammern (z.B. Industrie- und Handelskammer, Handwerkskammer, Ingenieurkammer Bau) und über die Gelben Seiten ermittelt werden.

Ein Architekt kann dann hilfreich sein, wenn sich die Immobilie den Ansprüchen der Bewohner flexibel anpassen soll. Oftmals kann er schon durch kleine Veränderungen eine große Wirkung erzielen.

Größer, höher, effizienter

Die Bauschkes sind sich einig: Grundsätzlich sollten die Dienstleister danach ausgewählt werden, welcher Zweck mit der Sanierung verfolgt wird und welche Mieter damit angesprochen werden sollen.

Immer häufiger wird bei der Sanierung der Wunsch nach mehr Wohnraum geäußert: Beliebt ist dabei insbesondere

der Ausbau früher eher wenig genutzter Räume, wie Dachböden oder Keller. „Aber auch der Wohnungsumbau und Renovierungen mit gleichzeitiger Bad-Erneuerung liegen derzeit im Trend. Hierbei wird die Raumaufteilung oftmals verändert“, wissen die Experten. Zudem komme den Themen Gebäudeabdichtung und Dämmung immer mehr Bedeutung zu. Zum einen ist hier die richtige Auswahl des Dämmmaterials hervorzuheben. Zum anderen sind Systeme wichtig, die einfach und sicher einzubauen sind, langfristig und zuverlässig funktionieren und eine gute Ökobilanz über die Nutzungszeit hinweg aufweisen. Diese Beurteilung, Auswahl und Umrüstung sollte unbedingt ein Fachmann übernehmen, da es hier konkrete Herstellervorgaben einzuhalten gibt.



Brandgefährlich: Überlassen Sie elektrische Arbeiten lieber dem Experten.

Außenräume gestalten

So manche Zufahrt oder Terrasse hat die kalte Jahreszeit nicht unbeschadet überstanden. Feuchtigkeit und Frost haben vielfach zu lockeren Platten oder gar Rissen im Belag geführt und beeinträchtigen jetzt das gepflegte Erscheinungsbild. So mancher Hausbesitzer schreckt jedoch vor der notwendigen Sanierung zurück, da er tagelange Arbeiten, Lärm und Bauschmutz fürchtet. Dabei gibt es Sanierungslösungen, die sich in nur einem Tag verwirklichen lassen. Ein wichtiger Faktor für ein unkompliziertes und zeitsparendes Sanieren des Bodenbelags ist die Aufbauhöhe: Je flacher, umso weniger Vorarbeiten sind notwendig. Bei den neuen Sanierungssystemen, wie beispielsweise von Renofloor, ist es möglich, ohne allzu viel Vorarbeit direkt auf dem Altbelag zu verlegen. Zudem sorgt die praktische 1-Klick-Verbindung der Module für eine schnelle Verlegung. Anschließend kann der neue Boden ganz ohne Trocknungs- oder Wartezeit wieder betreten werden – wer schnell saniert, hat also mehr vom Sommer.

Eine Frage des Geldes

Klar ist: Wer Innovation will, muss Geld in die Hand nehmen. Wie viel Budget ein Bauherr im Einzelfall aber einplanen muss, hängt natürlich vor allem von dessen Ansprüchen ab. „Aus unserer Erfahrung können wir sagen, dass dauerhafte, langlebige Lösungen bei der Sanierung am rentabelsten sind. Selten kann auch eine immer wiederkehrende Reparatur besser sein“, so die Bauschkes. Das müsse jedoch von Fall zu Fall entschieden werden.



Experten in der Sanierung: Peter und Ulrich Bauschke.

Fest steht, dass sich durch Sanierung, Modernisierung und Renovierung der Wert der Immobilie deutlich erhöhen lässt und damit auch vor der nächsten Energiekostenerhöhung schützt. Dabei muss längst nicht alles aus eigener Tasche gezahlt werden ...

Fortschritt wird gefördert

Damit Bauherren ihre Vorstellungen schnell umsetzen können, gibt es vielfältige Fördermittel. Und die kommen unter anderem vom Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) sowie teilweise auch von Kommunen und Ländern. Zudem hat die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) verschiedene Programme ins Leben gerufen.

Aber nicht nur bauliche Veränderung können bezuschusst werden, auch die

Förderung für die technische Modernisierung ist möglich. Wer beispielsweise smarte Maßnahmen zum Einbruchschutz an einem bestehenden Wohngebäude oder einer Eigentumswohnung durchführen lässt, erhält je nach Höhe der Investitionskosten Zuschüsse von mindestens 50 Euro bis maximal 1.500 Euro. Bei allen Maßnahmen sind Materialkosten wie auch Handwerkerleistungen förderfähig.

Fit für die Zukunft

Sowohl Eigentümer als auch Mieter können Finanzmittel beantragen, wenn sie Bestandsimmobilien modernisieren wollen, beispielsweise beim Umbau von Bädern, der Verbreiterung von Wohnungsfluren oder dem Einbau von Aufzügen.

Bei Einzelmaßnahmen am Haus, wie einer neuen Heizanlage oder energiesparenden Fenstern, empfiehlt sich die BAFA. Wer dagegen die Komplettrenovierung anstrebt, bekommt bei der KfW die maximale Förderleistung. In einigen Fällen besteht sogar die Möglichkeit, Leistungen beider Fördertöpfe miteinander zu kombinieren.

Ob die Pakete zu Ihren Plänen passen und welche Bedingungen dafür im Einzelnen gelten, erfahren Sie online unter www.bafa.de und www.kfw.de.

Förderungen vom Staat

ENERGIEBERATUNG

BAFA: Sanierungskonzept vom Fachmann vor Ort, Zuschuss von max. 800 Euro

KfW: Bis 4.000 Euro pro Vorhaben

ENERGETISCHE SANIERUNG

KfW: Vom Altbau zum Effizienzhaus mit zinsgünstige Darlehen von bis zu 100.000 Euro pro Wohnung; Einzelmaßnahmen (Dämmung, Photovoltaik, Solarstrom): Kredit bis zu 50.000 Euro oder Zuschüsse bis 7.500 Euro

HEIZUNG OPTIMIEREN/ UMSTELLUNG AUF ERNEUERBARE ENERGIEN

BAFA: Zuschüsse

REGIONALE FÖRDERUNGEN

Länder und Kommunen: Fördermittelsuche unter www.baufoerderer.de

Jens Ragenow

Unser Experte für Heimkino präsentiert:
Arcam AV-Receiver mit Dirac Live Raumeinmessung.

AVR850

IHR
ANSPRECH-
PARTNER
IN SACHEN
HEIMKINO

ferner
HÖREN & SEHEN
Neue Str. 22-23

radio ferner GmbH | Hintern Brüdern 2
Tel. 0531/49 487 | 38100 Braunschweig
www.radio-ferner.com

Heute schon an morgen denken

Das barriereereduzierte Haus



Die KfW fördert diese Maßnahmen, die zum Standard Altersgerechtes Haus führen bzw. alle Einzelmaßnahmen, die den technischen Mindestanforderungen entsprechen:

Sind die Kinder aus dem Haus, entdeckt man neue Interessen für sich und oftmals verändert sich dann auch der persönliche Wohnstil. Jenseits der 50 orientieren sich viele Menschen noch einmal neu – das ist zugleich eine gute Gelegenheit, bei der Einrichtung des Zuhauses an morgen zu denken. Wenn mit dem Alter die

Beweglichkeit nachlässt, werden kleine Hilfsmittel und eine durchdachte Ergonomie umso wichtiger. Das Thema Barrierefreiheit betrifft nahezu alle Räume – von körpergerechten Arbeitshöhen und niedrigen Hängeschränken in der Küche über komfortable Bäder mit ausreichend Sitzgelegenheiten und Platz für Gehhilfen

bis zu ergonomischen Sitz- und Schlafmöbeln. Galt das barrierefreie Wohnen lange Zeit nur als Option für körperlich eingeschränkte Personen, wissen mittlerweile immer mehr Menschen den Komfort zu schätzen, der damiteinhergeht. Im Jahr 2030 werden laut der Prognose des Statistischen Bundesamtes rund 6,5

Millionen 80-Jährige und Ältere in Deutschland leben; also fast doppelt so viele wie noch 2005 mit nur rund 3,7 Millionen – Tendenz stark steigend! Die Generation zwischen 65 bis 80 Jahren wird dahingegen bereits im Jahr 2035 ihren Höhepunkt erleben: Rund 17 Millionen Menschen in dieser Alterspanne werden dann in Deutschland leben. Im Hinblick auf das Wohnen im Alter sind ebenerdige und großzügig geschnittene Wohnungen also in jedem Fall eine lohnenswerte Investition. Aber auch für Familien mit kleinen Kindern reduzieren rutschfeste Bodenbeläge und schwellenlose Wanneneinstiege die Unfallgefahr.

Der Umbau einer normalen Wohnung zu einer barrierefreien bedeutet aber nicht nur eine bauliche Veränderung; erst die Technik macht die Immobilie letztlich barrierefrei. Dazu gehört zum Beispiel die Nachtlichtfunkti-



Barrierefreie Zugänge eignen sich für Rollstühle und Kinderwagen gleichermaßen.

on mit Bewegungsmelder. Auch Unterstützung für das nachlassende Gedächtnis liefert die Technik: So gibt es Angebote, wie

eine Herdüberwachung, die das Gerät bei zu starker Hitze oder Rauchentwicklung selbstständig abschaltet.



27 JAHRE
Kynast
TREPPENBAU

für Alt- und Neubauten
Besuchen Sie unsere Ausstellung!
Sa./So. Schautag – keine Beratung –

Zschirpestraße 5a · 38162 Schandelah
Tel. 05306/9218-0 · Fax 05306/9218-20
info@holzterppe-kynast.de · www.holzterppe-kynast.de

mw
bau

bauunternehmung

neubau · altbausanierungen · umbauten

hungerkamp 4
38104 braunschweig
www.mwbau.de

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

immobiliengoetze
Ihr Hausmakler am Prinzenpark

GEGRÜNDET 1968



Eine gute Entscheidung!
Für Verkauf, Vermietung oder Gutachten.



Immobilien Goetze OHG · Altewiekering 19 · 38102 Braunschweig
Telefon 05 31 / 79 10 77 · Fax 05 31 / 7 32 96
E-Mail info@immobiliengoetze.de · www.immobiliengoetze.de

It's Tooltime!

Welche Werkzeuge in jeden Haushalt gehören ...

DÜBEL- + SCHRAUBENSET

Ein Bild oder Regal aufhängen, zwei Bretter verbinden oder den klapprigen Eckschrank versteifen – ein ordentliches Dübel- und Schraubenset hilft!



POLPRÜFER

Unter Strom? Am einfachsten lässt sich das mit einem Polprüfer herausfinden. Wer eine Lampe oder Steckdose anschließen möchte, kommt ohne nicht aus!



EINMAULSCHLÜSSEL, VERSTELLBAR

Ein guter Maulschlüsselsatz ist teuer und braucht reichlich Platz. Für den Gelegenheitsheimwerker genügt in der Regel ein verstellbarer Einmaulschlüssel.



FLACHZANGE

Wer ordentlich zupacken will, kann eine Zange gut gebrauchen. Weil heutzutage kaum noch genagelt wird, ist die Flach- vor der Kneifzange das flexiblere Werkzeug der Wahl!



MULTISCHRAUBENDREHER

Aus dem Schlitz wurde erst ein Kreuz und dann immer häufiger ein Torx. Wer möglichst viele Schrauben drehen möchte, ist mit einem Multischraubendreher und verschiedenen Bits gut ausgestattet.



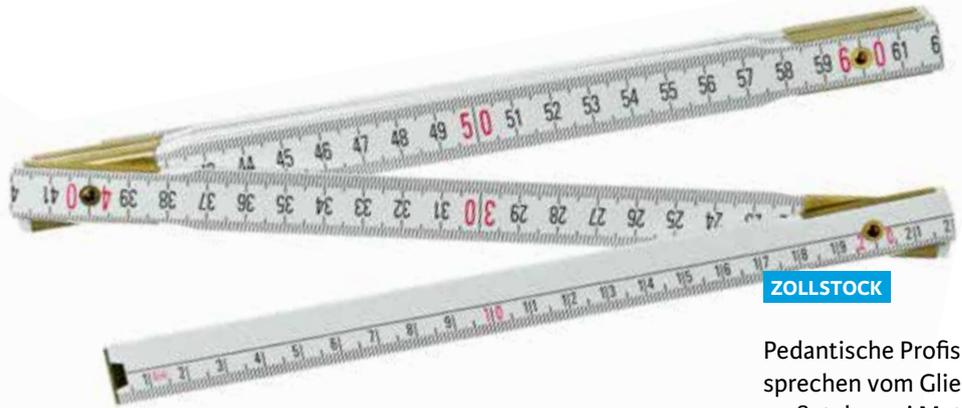
HAMMER

Manchmal braucht es einfach einen kräftigen Schlag, oder?



**WASSERWAAGE**

Was gerade ist, liegt nicht nur im Auge des Betrachters. Die Wasserwaage hat meistens recht!

**ZOLLSTOCK**

Pedantische Profis sprechen vom Gliedermaßstab zwei Meter – wir ganz einfach vom Zollstock. Wer sich für Längen interessiert, sollte ihn zur Hand haben ...

**TEPPICHMESSER**

Auch bei Fans von Laminat und Fliesen gehört das Teppichmesser in die Werkzeugkiste. Es sei denn, Ihr japanisches Haiko darf auch außerhalb der Küche ran!

**WASSERPUMPENZANGE**

Ob eine leckende Heizung oder der Anschluss des neuen Wasserhahns. Eine sinnvolle Ergänzung zur Flach- ist die Wasserpumpenzange. Weck den Klempner in dir!

**AKKU-SCHRAUBER**

Die Gegenwart gehört der Schraube. Ohne Akku-Schrauber wird deshalb selbst jedes Billy-Regal zur Tortur. Wer ein Modell mit Schlag kauft, spart sich zudem die Bohrmaschine – Bohrer nicht vergessen!

**ZIMMERMANNBLEISTIFT**

Warum es kein Kugelschreiber tut? Weil wir auch nicht im Ballkleid die Wohnung streichen ...



Der deutsche Tourismus boomt: Nord- und Ostsee sowie die Inseln sind beliebte Urlaubsdomizile.

Mehr vom Meer!

Ferienimmobilien als lukrative Geldanlage



Immobilienmaklerin Gunda Horsmans.

Das Gefühl, endlich wieder zum Strand hinunterlaufen zu können, der einzigartige Geruch und die Sonne auf der Haut – wer sein persönliches Urlaubsparadies gefunden hat und häufig wiederkehrt, könnte mit einer eigenen Ferienimmobilie genau das Richtige gefunden haben. Ob der Bungalow an der Ostsee, das Sommerhaus im Schwarzwald oder das Appartement auf Mallorca – Urlaubsimmobilien können eine lukrative Investition sein. Gunda Horsmans, Geschäftsführerin von GH Immobilien Wolfsburg, weiß, worauf es ankommt.

LAGECHECK

Idealerweise liegt die Immobilie in einer beliebten Urlaubsregion. Zusätzlich soll-

ten Sie auf Umgebung, Verkehrsanbindungen sowie das Angebot von Restaurants, Geschäften und Freizeitaktivitäten achten. Ein ganzjährig belebter Ort in der Nähe lockt zudem Mieter auch in der Nebensaison an. Besonders beliebt in Deutschland seien derzeit Rügen, Usedom, Leipzig, Hamburg, Berlin und München, weiß Immobilienmaklerin Gunda Horsmans. Sie bietet unter anderem Objekte in Prora auf Rügen an: „Der Kauf lohnt sich, denn der Tourismus auf der Insel wächst massiv. Zudem steigert sich der Wert weiter, da die Ferienanlage unter Denkmalschutz steht.“

FINANZIERUNG

Käufer einer Ferienimmobilie müssen Grunderwerbssteuer, Notarkosten und gegebenenfalls Maklergebühren zahlen. Zusammen betragen diese Gebühren bis zu 15 Prozent des Kaufpreises. Jährliche

Kosten sind zum Beispiel für Betriebs- und Gemeinschaftskosten, Versicherungen, GEZ oder die Grundsteuer. Im Ausland sollte man sich genau vor Ort erkundigen.

VERMIETUNG

„Eine Ferienwohnung lässt sich problemlos durch Mieteinnahmen finanzieren“, erklärt Horsmans. Die Rendite sollte aber bei mindestens 4 Prozent liegen. Faustregel: Die Ferienimmobilie sollte sich mit 120 vermieteten Tagen im Jahr selbst tragen.

ORGANISATION

Angelegenheiten wie die Schlüsselübergabe, das Zahlen der Kurtaxe oder die Endreinigung müssen ebenfalls geregelt sein. Wohnt man nicht vor Ort, braucht es dafür einen erfahrenen Dienstleister.

FERIENGÄSTE

85 Prozent der Mieter sind zwischen 30 und 60 Jahre alt, mit der Familie und teils



Mit einer Ferienimmobilie auf Mallorca kann man ganzjährig das warme Klima genießen.

auch mit Hund unterwegs. Besonders gefragt sind Wohnungen zwischen 50 und 70 Quadratmetern sowie Ferienhäuser mit 80 bis 100 Quadratmetern und drei

Schlafzimmern. Laut Erhebungen zahlen Urlauber in der Hauptsaison durchschnittlich 800 Euro, in der Nebensaison 600 Euro Miete pro Woche.



Homann | Uhde | Staats & Kollegen
Rechtsanwälte und Notar



Ferdinand Harreuter

Ihr Fachanwalt für sämtliche Probleme im Mietrecht und im Wohnungseigentumsrecht

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



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



Bestattungshaus
»SARG-MÜLLER«

Otto Müller

Gliesmaroder Straße 109 • 38106 Braunschweig

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

Schlechter Rat ist teuer

So vermeiden Sie Fallstricke bei der Immobilienfinanzierung

Wer eine Immobilie kaufen will, muss gut beraten sein. Doch Beratungsgespräche für Baufinanzierungen bieten Stoff für Fehler. Über diese Fallstricke sollten Sie nicht stolpern ...



TEXT: Schwäbisch Hall / ILLUSTRATION: Fotolia

Ihr **Partner** für einen schnellen Kesseltausch!

Erneuern Sie mit uns Ihre Heizungsanlage!

- ➔ Kostenersparnis durch geringeren Energieverbrauch
- ➔ Langlebigkeit durch ausgereifte Brennwertechnik
- ➔ Entlastung der Umwelt durch niedrige Emissionswerte



PLAGEMANN & SOHN GmbH

38170 Schöppenstedt

☎ 05332 96060

www.plagemann.de

Heizung Lüftung Sanitär Elektro Netzwerktechnik



Gestaltung -
- Qualität

von Ihrem Tischler

Rufen Sie mich einfach an!

Tischlerei Uwe Teichmann

Werkstatt: 38162 Klein Schöppenstedt, Am Teich 2

Büro: 38102 Braunschweig, Altewiekring 21

Telefon: 0531 - 33 84 81

Telefax: 0531 - 34 07 20

info@tischlerei-teichmann.de

www.tischlerei-teichmann.de



TISCHLERMEISTER
TEICHMANN

GUTE ARBEIT UND MEHR



FALLSTRICK 1: ZU HOHE MONATSRATE

Überschätzt man die monatlich tragbare Belastung für Zins und Tilgung, droht die gesamte Finanzierung zu scheitern. Die monatlichen Raten sollten ein Drittel der Einkünfte nicht übersteigen, also 1.000 Euro bei einem Haushaltseinkommen von 3.000 Euro netto. Unvorhergesehene Ausgaben, wie etwa eine größere Autoreparatur, müssen problemlos bezahlbar bleiben. Also lieber eine Reserve von drei bis sechs Monatsgehältern behalten.

FALLSTRICK 2: ZU NIEDRIGE TILGUNG

Je niedriger die Tilgung, desto länger dauert es, bis die Immobilie schuldenfrei ist und das verteuert wiederum die Gesamtfinanzierung. Spätestens bei Renteneintritt sollte das Haus abbezahlt sein. Finanzielle Spielräume sollten Bauherren daher nicht unnötig

verschwenken. Bauherren sollten ganz genau kalkulieren, ob sie mindestens zwei (besser: drei) Prozent Tilgung im Monat stemmen können. Außerdem sollten sie das Zinstief nutzen, um eine möglichst langfristige Zinsbindung zu wählen, also mindestens 15 oder 20 Jahre.

FALLSTRICK 3: KREDITBEDARF FALSCH BERECHNET

Grundsätzlich gilt: Je mehr Eigenkapital man in die Finanzierung einbringt, desto weniger Geld muss man sich leihen. Denn: Jeder geliehene Euro kostet Geld und verteuert die Gesamtfinanzierung. Unterschätzt man seinen Kreditbedarf, wird eine teure Nachfinanzierung nötig. Setzt man ihn zu hoch an, verlangen Banken eine Nichtabnahmeentschädigung auf die nicht ausgezahlte Kreditsumme.

FALLSTRICK 4: KAUF- NEBENKOSTEN NICHT BERÜCKSICHTIGT

Wer sich schlecht vorbereitet und nicht realistisch kalkuliert, kann schnell in Bedrängnis geraten: Schon für die Beurkun-

dung eines Kaufvertrags und den Grundbucheintrag durch einen Notar werden 1,5 bis zwei Prozent des Kaufpreises fällig. Die Grunderwerbssteuer liegt je nach Bundesland zwischen 3,5 und 6,5 Prozent. Maklergebühren betragen zwischen vier und sieben Prozent des notariellen Kaufpreises. Die Gesamtnebenkosten können sich so auf bis zu 15 Prozent des Kaufpreises summieren. Bei einem Kaufpreis von 200.000 Euro kommen also leicht bis zu 30.000 Euro oben drauf.

FALLSTRICK 5: FÖRDERUNGEN NICHT AUSGESCHÖPFT

Eine Gefahr für die Finanzierung kann sich auch daraus ergeben, wenn sie zu nah am persönlichen Limit liegt – am Ende fehlen Mittel für unvorhersehbare Vorkommnisse. Wohn-Riester, Kredite der KfW-Bank oder Baugeld vom Bürgermeister machen die Finanzierung spürbar günstiger. Wer die besonders für Familien mit Kindern lukrative Wohn-Riester-Förderung nicht in die Finanzierung einbaut, verschenkt schnell eine fünfstellige Summe. Informieren Sie sich daher immer rechtzeitig über die entsprechenden Programme.

Thieme SEIT 1898
INDUSTRIE- UND GEBÄUDETECHNIK

JETZT ONLINE
DAS EIGENE
BAD
PLANEN

plan-dein-bad.de

WOHLFÜHLEN

AUS ERFAHRUNG GUT THIEME-WOLFSBURG.DE

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



Petritorwall 6
38118 Braunschweig

Telefon: 0531-244770
Fax: 0531-2447799
Email: jo@wolter.de



Wir bewegen Immobilien®



Frühlingserwachen im Harz

Die besten Ausflugstipps für die Region Bad Harzburg

Endlich ist der Frühling da – doch manchmal fehlt dennoch der Schwung im Leben: Während die Natur auf Hochtouren läuft, fühlt man sich müde und schlapp. Nicht ohne Grund: Die Frühjahrsmüdigkeit hat uns fest im Griff. Am besten entkommt man ihr in der freien Natur – zum Beispiel bei einem kurzen Aktivurlaub in Bad Harzburg. Der abwechslungsreiche Ort bietet beste Voraussetzungen, um fit und voller Elan in den Frühling zu starten.

Sonnengruß

Schuld an der Frühlingsflaute ist das sogenannte Schlafhormon Melatonin. Um das abzubauen, brauchen wir Licht: Während der Übergangszeit sollte man seinen Tagesrhythmus also nach der Sonne richten: Früh schlafen gehen und möglichst früh aufstehen. Genügend Tageslicht führt außerdem zu einer höheren Ausschüttung des Glückshormons Serotonin. Das erleichtert dem Körper die Hormonumstellung und man hat genügend Zeit, den Frühling in vollen Zügen zu genießen. Auf dem Baumwipfelpfad Harz können frühe Vögel zwischen sprießenden Baumkronen die Sonne begrüßen.

Klippen, Täler, Bäche

Mit Sportarten wie Laufen, Walken oder Radfahren kommt der Körper nach dem Winterschlaf wieder richtig auf Touren. Bewegungen an der frischen Luft versorgen den Körper mit einem Plus an Sauerstoff. Das regt die Hormonproduktion an, stärkt Herz und Kreislauf und unterstützt das Immunsystem. Als Faustregel gilt: Drei Mal wöchentlich jeweils mindestens 20 Minuten trainieren. Im Wellness-Wanderland Bad Harzburg fällt der Einstieg ins Fitnessprogramm leicht: Zum Beispiel mit einer entspannten Wanderung zu den skurrilen Felsformationen der Kästeklippen mit dem „Alten vom Berge“.

Der 11,6 Kilometer lange Premiumweg Kästeklippentour führt durch die urwüchsige Landschaft im Naturpark Harz. Über Klippen, durch Täler, an Bächen entlang gelangt man auf der Rundstrecke nach gut drei Stunden wieder nach Bad Harzburg. Etwas schneller geht es auf den abwechslungsreichen Nordic Walking-Routen vom Sportpark aus durch die grünenden Harzer Wälder, die auch für Jogger oder Mountainbiker interessant sind. Übrigens: Leichtes Joggen oder Walken bringt nicht nur den Körper auf Trab, sondern produziert auch das Glückshormon Endorphin – für einen gut gelaunten Start in die warme Jahreszeit.

Quellen der guten Laune

Grundsätzlich gilt: Wer nicht genügend trinkt, ist ständig müde. Bei steigenden Temperaturen im Frühling weiten sich zudem die Blutgefäße, wodurch der Blutdruck sinkt. Das macht zusätzlich müde.

Knapp 70 Prozent aller Deutschen leiden unter Frühjahrsmüdigkeit. Grund für die saisonale Schläfrigkeit sind steigende Temperaturen und veränderte Lichtverhältnisse zu Beginn der wärmeren Jahreszeit. Stress für den Körper: Stoffwechsel und Hormonhaushalt müssen angepasst werden, durch die wärmere Luft weiten sich die Blutgefäße und der Blutdruck sinkt. Abgeschlagenheit, Antriebslosigkeit und Kreislaufprobleme können die Folge sein.

Die Lösung: Wasser. Ausreichend Flüssigkeit kann den Blutdruck stabilisieren. Das Lebenselixier kann aber noch mehr, zum Beispiel im Rahmen einer sanften Fastenkur. Schon ein Fastentag mit Kräutertee, frisch gepressten Säften sowie viel Obst und Gemüse kann helfen, die Frühjahrsmüdigkeit zu überwinden. Unterstützend wirken hierbei ein paar Gläser aus den Bad Harzburger Mineralwasser-Quellen, die Besucher in der historischen Trink- und Wandelhalle im Badepark genießen können. Die fluoridhaltigen Natrium-Chlorid-Wässer aus der Krodo- und Barbarossa-Quelle regen Verdauung und Stoffwechsel an.

Entspanntes Sole-Bad

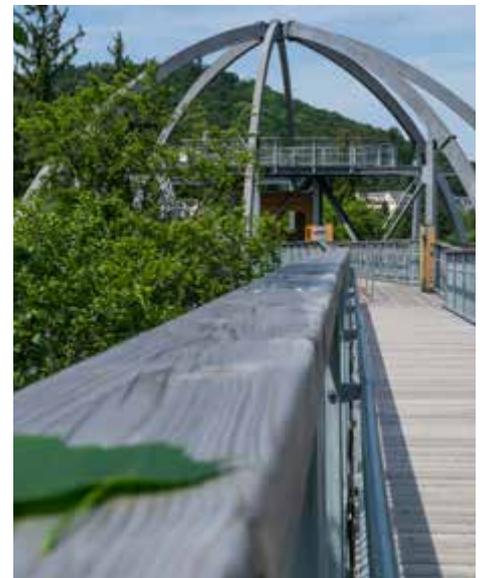
Eine Ursache von Frühjahrsmüdigkeit ist die Temperaturumstellung. Um den Kreislauf in Schwung zu bringen und den Organismus gegen frühlingshafte Temperaturschwankungen abzuhärten, eignen sich morgendliche Wechselduschen. Der Wechsel zwischen heißem und kaltem Wasser macht garantiert hellwach. Ein Besuch in der Sauna-Erlebnisswelt der Bad Harzburger Sole-Therme hat einen ähnlichen Effekt und sorgt außerdem für Entspannung. Wohltuend für alle, die nicht nur müde, sondern auch gereizt und wintersteif sind. Wichtig für beides: Immer mit einer kalten Dusche aufhören. Das fördert die Durchblutung der Haut und sorgt für frühlingsfrisches Aussehen.



Schwimmen, Wellness und Massagen – die heilsame Natur-Sole entspannt Körper und Geist.



Am Wochenende kann man von 9 bis 12.30 Uhr aus den Quellen in der Wandelhalle trinken.



Auf bis zu 30 Metern kann man den Blick über die Wipfel schweifen lassen.



Auf stundenlangen Wandertouren lässt sich der Harz entdecken.



Villierstraße 1915: Bollerwagen und Kopfsteinpflaster.

Veränderung durch Krieg+Zeit

Postkartenansichten von Braunschweig vor über 100 Jahren im Vergleich zu heute

Von Dirk Teckentrup

Die Villierstraße ist eine kurze Straße, die die Adolfstraße mit der Bertramstraße verbindet. Namensgeber war der Militärsöldner Thomas Villier (1583 – 1665).

Villier, in den Niederlanden geboren, war später als Soldat in den Diensten des spanischen Königs Karl III. und danach für den deutschen Kaiser Rudolf II. tätig. Ab 1614 stand Villier in Diensten der Stadt Braunschweig, zuerst als Fähnrich, dann Leutnant, dann Capitain und aufgrund heldenhafter Leistungen bei der Verteidigung der Stadt gegen Truppen des Herzogs Friedrich Ulrich von Braunschweig-Wolfenbüttel ab Oktober 1615 Major der städtischen Söldner. Beim Frieden von Steterburg am 21. Dezember 1615 erkannte der Herzog die Unabhängigkeit Braunschweigs an und wollte Villier in seine Dienste neh-

men. Villier blieb aber in Braunschweig. Er wurde 1631 mitten im 30jährigen Krieg zum obersten Stadtmilitär ernannt, dieses war er bis zu seinem Tod 1665. Er war mit Margaretha Hofmeister aus Magdeburg verheiratet, die beiden hatten 4 Söhne, die als Kinder starben. In der Andreaskirche hing bis 1945 ein hölzernes Epitaph (Grabinschrift oder ein Grabdenkmal für einen Verstorbenen an einer Kirchenwand oder einem Pfeiler) der Eheleute Villier, in dem berichtet wurde, dass sie das Kirchenschiff der Andreaskirche ausmalen ließen. Seit 1945 ist das Epitaph verschwunden, entweder wurde es gestohlen oder durch die Kriegseinwirkungen vernichtet. Um 1900 bestand noch eine Stiftung der Eheleute, die Studenten eine Unterstützung von 45 Mark gewährte. In der Andreaskirche wurde Thomas Villier auch bestattet. In dem Roman „Braunschweiger Tage“ (1874

– Autor der Sozialist August Otto Walster) wird Villier zum sozialistischen Vorkämpfer der proletarischen Klassenkämpfe des 19. Jhdts. umgedeutet.

Auf unserer Ansicht von 1901 mittig im Bild mit dem Grundstücksverlauf zur Oker steht eine vom Architekten Constantin Uhde an der Adolfstraße gebaute repräsentative Villa mit Turm. Diese kaufte 1904 der bekannte Braunschweiger Fabrikant Max Jüdel (1845-1910). Er war zusammen mit Heinrich Büssing Gründer der Eisenbahnsignal-Bauanstalt Max Jüdel & Co. (1873) an der Wolfenbüttler Straße. Die Firma kaufte 1874 ein Grundstück von 37.000 m² an der Ackerstraße. In den sogenannten Gründerjahren nach dem Deutsch Französischen Krieg 1871 expandierte die Wirtschaft Deutschlands durch die Kriegszahlungen des Verlierers Frankreichs enorm. Die Eisenbahnanstalt



Villierstraße 2016: Autos, Bäumchen und Asphaltstraße.

hatte sich auf Eisenbahnsignaltechnik spezialisiert und stieß in einen florierenden Markt. Mechanische Stellwerke, elektrische Blockwerke, elektrisch angetriebene Weichen, ab 1899 elektromechanische Stellwerke sowie weitere Signaltechnik produzierte die Firma, die seit 1898 eine Aktiengesellschaft war. 1903 zog sich Heinrich Büssing aus der Firma zurück. Er hatte in 30 Jahren 92 Patente im Eisenbahnsignalwesen erhalten. 1908 beschäftigte das Unternehmen 1.300 Mitarbeiter und gehörte damit zu den größten Braunschweiger Arbeitgebern. Siemens

übernahm die Firma 1940 und hat diesen Standort noch heute inne. Max Jüdel saß als Abgeordneter im Braunschweiger Landtag und war Mitglied der Stadtverordnetenversammlung Braunschweigs. Er war von 1893 bis zu seinem Tod Präsident der Handelskammer (heute IHK). Die TH Braunschweig verlieh ihm 1909 die Ehrendoktorwürde. Max Jüdel war Freimaurer der Loge Carl zur gekrönten Säule. Er rief diverse Stiftungen ins Leben (z.B. für in Not geratene Arbeiter) und vermachte sein Vermögen der Stadt Braunschweig als Grundstock der Max Jüdel Stiftung für

soziale Zwecke. Die Villa in der Adolfstraße bekam die Stadt als Wohnsitz für die jeweiligen Oberbürgermeister. Im Kriege erhielt sie einen vernichtenden Bombentreffer, heute steht an dieser Stelle ein modernes Wohnhaus. Max Jüdel gründete 1872 den Braunschweiger Carneval-Club (Braunschweiger Karneval-Gesellschaft von 1872) mit und 1888 die Braunschweiger Baugenossenschaft (BBG). Heute gibt es in der Südstadt eine Jüdelstraße. Max Jüdel ein großer Philanthrop und Mensch, der für Braunschweig viel geleistet hat, meine Hochachtung!

Vermietung | Verkauf | Verwaltung



Seit 20 Jahren Immobilienpräsenz
im Raum Braunschweig.

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

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

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



Haus + Grund berät

Aktuelle Urteile und Informationen

INSTANDHALTUNGSPFLICHT

KOSTENÜBERNAHME DURCH SONDEREIGENTÜMER

In seiner Entscheidung vom 28. Oktober 1996 hat der Bundesgerichtshof (Az V ZR 91/16) festgestellt, dass Wohnungseigentümer abweichend von § 21 Abs. 5 Nr. 2, § 16 Abs. 2 WEG die Pflicht zur Instandsetzung und Instandhaltung von Teilen des gemeinschaftlichen Eigentums und zur Tragung der damit verbundenen Kosten einzelnen Sondereigentümern auferlegen können. Überträgt die Gemeinschaftsordnung einem Sondereigentümer eine Instandsetzungs- oder Instandhaltungspflicht so hat er im Zweifel auch die ihm dadurch entstehenden Kosten zu tragen.

Im entschiedenen Fall bilden die Eigentümer eine Wohnungseigentümergeinschaft. In dem Teilungsvertrag ist den Eigentümern zweier Wohnungen jeweils ein Sondernutzungsrecht an bestimmten Grundstücksflächen einschließlich der sich dort befindenden Terrassen zugewiesen worden. Außerdem war im Teilungsvertrag geregelt, dass die Instandhaltung des Sondereigentums dem jeweiligen Sondereigentümer obliegt und jeder Sondereigentümer diejenigen auf sein Sondereigentum entfallenden Kosten und Lasten alleine trägt, für die eigene Messvorrichtungen vorhanden sind oder die sonst in einwandfreier Weise gesondert festgestellt werden können.

Mehrheitlich hatten die Wohnungseigentümer in ihrer Versammlung im April 2015 beschlossen, dass es einem Eigentümer gestattet ist, die auf seiner Sondernutzungsfläche vorhandene Terrasse zu vergrößern und die umliegenden Bereiche in einer bestimmten Weise gärtnerisch zu gestalten. Der Wohnungseigentümer sollte die Kosten der Herstellung und der künftigen Instandhaltung allein tragen. Außerdem wurde einstimmig beschlossen, dem anderen Eigentümer zu gestatten, auf der zugewiesenen Sondernutzungsfläche eine zusätzliche Terrasse zu errichten, wobei er die Kosten der Herstellung und der zukünftigen Instandhaltung tragen sollte.

Mit seiner nach Ablauf der Anfechtungsfrist des § 46 Abs. 1 S. 2 WEG erhobenen Klage verlangte der Kläger die Feststellung, dass die Beschlüsse nichtig waren. Nachdem AG und LG der Klage stattgegeben hatten, hob der BGH auf die Revision der Beklagten die Vorentscheidungen auf und wies die Klage ab.

In seiner Begründung erläuterte der BGH, dass die Wohnungseigentümer mit den angegriffenen Beschlüssen keine Änderung der Sondernutzungsrechte vorgenommen hatten. Eine Nichtigkeit der Beschlüsse ergab sich auch nicht aus einer Verletzung von § 22 Abs. 1 WEG. Danach können bauliche Veränderungen des Gemeinschaftseigentums, die über die ordnungsmäßige Instandhaltung oder Instandsetzung hinausgehen, beschlossen werden, wenn jeder Wohnungseigentümer zustimmt, dessen Rechte durch die Maßnahmen über das in § 14 Nr. 1 WEG bestimmte Maß beeinträchtigt werden. Da die Klage erst nach Ablauf der Anfechtungsfrist erhoben worden war, konnte sie mit Erfolg nur noch auf Nichtigkeitsgründe gestützt werden.

Das Berufungsgericht war im Ergebnis zutreffend davon ausgegangen, dass die Wohnungseigentümer beschließen durften, dass die Kosten der Herstellung der beabsichtigten baulichen Maßnahmen von den jeweiligen Sondernutzungsberechtigten zu tragen sind. Rechtsfehlerhaft hatte es hingegen angenommen, der Eigentümerversammlung fehle die Beschlusskompetenz, den von den Beschlüssen betroffenen Sondernutzungsberechtigten die Folgekosten der von ihnen beabsichtigten baulichen Veränderungen aufzuerlegen. Die vom Berufungsgericht verneinte Frage, ob diese Kompetenz § 16 Abs. 4 WEG entnommen werden kann, stellt sich nicht, da den angegriffenen Beschlüssen hinsichtlich der Pflicht der sondersondernutzungsberechtigten Wohnungseigentümer, die Kosten der Instandhaltung der baulichen Veränderungen zu tragen, nur deklaratorische Bedeutung zukommt.

Durch Vereinbarung können die Wohnungseigentümer abweichend von § 21 Abs. 5 Nr. 2, § 16 Abs. 2 WEG die Pflicht zur

Instandsetzung und Instandhaltung von Teilen des gemeinschaftlichen Eigentums und zur Tragung der damit verbundenen Kosten einzelnen Sondereigentümern auferlegen. Die Vereinbarung muss insoweit eine klare und eindeutige Regelung treffen. Wird einem Sondereigentümer in der Gemeinschaftsordnung eine Instandsetzungs- oder Instandhaltungspflicht übertragen, hat er im Zweifel auch die ihm dadurch entstehenden Kosten zu tragen.

WERKABNAHME

WANN MÄNGELRECHTE DURCHSETZEN?

Der Bundesgerichtshof hat in seiner Entscheidung vom 21.02.2017 (Az VII ZR 301/13) festgestellt, dass der Besteller Mängelrechte nach § 634 BGB grundsätzlich erst nach Abnahme des Werkes mit Erfolg geltend machen kann. Er kann berechtigt sein, Mängelrechte ohne Abnahme geltend zu machen, wenn er nicht mehr die (Nach-) Erfüllung des Vertrags verlangen kann und das Vertragsverhältnis in ein Abrechnungsverhältnis übergegangen ist. Lediglich das Verlangen eines Vorschusses für die Beseitigung eines Mangels im Wege der Selbstvornahme reicht dafür nicht aus.

Im zugrundeliegenden Fall hatte der später verstorbene Schwiegersohn des Klägers den Beklagten im Jahr 2008 mit Fassadenarbeiten an zwei unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden beauftragt. Nach Fertigstellung lehnte der Besteller die Abnahme mit der Begründung ab, das zum Anstrich verwendete Material entspreche nicht den vertraglichen Anforderungen. Anfang September 2009 monierte der Besteller Mängel an den Objekten und setzte eine Frist zur Mängelbeseitigung bis Monatsende. Ein selbständiges Beweisverfahren bestätigte den erhobenen Vorwurf.

Sowohl LG als auch OLG gaben der Klage auf Zahlung eines Vorschusses auf die Kosten der Mängelbeseitigung statt. Auf die Revision des Beklagten hob der BGH das Berufungsurteil auf und wies die Sache zur erneuten Verhandlung und Entscheidung an das OLG zurück.

Der BGH stellte fest, dass die Ausführungen des Berufungsgerichtes insofern der rechtlichen Nachprüfung nicht standhielten, als es ausgeführt hatte, ein Anspruch auf Vorschuss aus § 634 Nr. 2, § 637 Abs. 3 BGB bestehe bereits vor Abnahme.

In Rechtsprechung und Literatur ist die Frage, ob die Mängelrechte aus § 634 BGB

vom Besteller schon vor Abnahme geltend gemacht werden können, äußerst umstritten. Es entspricht der Rechtsprechung des Senats, dass im Grundsatz die Abnahme des Werks den maßgebenden Zeitpunkt markiert, ab dem die Mängelrechte des Bestellers aus § 634 BGB eingreifen. Der Senat entscheidet nunmehr, dass der Besteller Mängelrechte nach § 634 BGB grundsätzlich erst nach Abnahme des Werks mit Erfolg geltend machen kann. Soweit sich aus den Entscheidungen vom 11.10.2012 (VII ZR 179/11 und VII ZR 180/11) etwas anderes ergeben könnte, hält der Senat daran nicht mehr fest.

Vor der Abnahme kann der Besteller nach allgemeinen Regeln die mängelfreie Herstellung des Werks und nach Maßgabe von § 280 und § 281 BGB Schadensersatz verlangen. Der Besteller darf Gewährleistungsrechte nur dann geltend machen, wenn der Vertrag in ein Abrechnungsschuldverhältnis übergegangen ist. Letzteres setzt voraus, dass der Besteller nur noch Schadensersatz statt der Leistung oder Minderung des Werklohns verlangt oder wenn er zum Ausdruck bringt, unter keinen Umständen mehr mit dem Unternehmer zusammenarbeiten zu wollen. Das bloße Verlangen eines Vorschusses auf die Kosten der Mängelbeseitigung reicht dafür nicht aus.

MIETMINDERUNG

MÄNGEL IM MIETOBJEKT

Samuel B. ist Haus und Grund-Mitglied und vermietet bereits seit 2007 ein Reihemittelhaus an das Ehepaar W. 2013 will er die bisherige Kaltmiete von monatlich 1.200 Euro erhöhen. Nachdem das Ehepaar einer Mieterhöhung zunächst widersprochen hat, einigen sich die beiden Parteien schließlich auf eine Miete von 1.250 Euro.

Kurze Zeit später, im Sommer 2013, reduziert das Ehepaar W. die Miete um 150 Euro monatlich, später um 75 Euro, weil angeblich Mängel am Mietobjekt bestünden. Ihre Vorwürfe: eine verzogene Haustür, eine schwergängige Terrassentür, eine nur schwer zu bedienende Waschtisch-Armatur mit ohnehin viel zu dünnem Wasserstrahl, loses Laminat samt Fußleisten sowie ein Kamin, der nicht richtig abzieht.

Samuel B. bemüht sich, die Mängel zu beheben – wobei er jedoch zu keinem Zeitpunkt der Auffassung ist, dass die vorgebrachten Mängel eine Mietminderung rechtfertigen.

Als das Ehepaar W. weiterhin nur die gekürzte Miete zahlt und der Rückstand auf 1.500 Euro anwächst, erhebt der Vermieter Klage. Das Gericht beauftragt einen Gutachter, der zu dem Ergebnis kommt, dass die Mietminderung teilweise berechtigt ist. Das Ehepaar wird zur Zahlung von 590 Euro verurteilt, allerdings muss Samuel B. im Gegenzug die Mängel beheben. Die Kosten des Rechtsstreites muss der Vermieter übernehmen.

Insgesamt sind Anwalts- und Gerichtskosten in Höhe von rund 950 Euro sowie Gutachterkosten in Höhe von etwa 3.250 Euro entstanden. Unter Abzug der vereinbarten Selbstbeteiligung übernimmt ROLAND Rechtsschutz rund 3.800 Euro.

BAUGESETZBUCH

VERÄNDERUNGSSPERRE DER STADT

Der Rat der Stadt Braunschweig hat am 21. Februar 2017 eine Veränderungssperre, beschlossen, weil für das Gebiet ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden soll (Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 29.11.16).

Betroffen ist das Stadtgebiet zwischen Sachsendamm, A 395, Eisenachweg und Wittenbergstraße. Dafür wird die Stadt Braunschweig einen neuen Bebauungsplan aufstellen.

Die Veränderungssperre bedeutet, dass in dem betroffenen Gebiet Vorhaben nach § 29 Baugesetzbuch nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen sowie erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden dürfen.

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

Die Veränderungssperre wurde für die Dauer von 2 Jahren beschlossen. Gesetzlich ist festgelegt, dass eine solche Veränderungssperre maximal vier Jahre insgesamt dauern darf. Darauf ist somit bei einer Verlängerung auch seitens der betroffenen Bürger zu achten, weil ansonsten bei nicht rechtzeitiger Ankündigung Schadensersatzansprüche verloren gehen können.

Diese genannte Satzung einschließlich Lageplan kann im Referat Bauordnung in der Beratungsstelle Planen-Bauen-Umwelt, Langer Hof 8, im 5. Stock, Zimmer

503 eingesehen werden. Die Öffnungszeiten sind montags, dienstags, donnerstags und freitags von 08:30 bis 13:00 Uhr, donnerstags auch von 14:30 Uhr bis 18:00 Uhr.

Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 Baugesetzbuch, Verletzungen der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes ebenso wie Mängel des Abwägungsvorgangs (im Sinne des § 214 Abs. 3 Satz 2 Baugesetzbuch) müssen innerhalb eines Jahres ab dieser Bekanntmachung vom 16.12.2016 an schriftlich gegenüber der Stadt Braunschweig geltend gemacht werden.

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

LÜFTUNGSVERHALTEN

SCHIMMELIGE ANGELEGENHEIT

Ferdinand G., langjähriges Haus und Grund-Mitglied, vermietet seit mehreren Jahren eine 3-Zimmer-Wohnung. Nachdem das Mietverhältnis in der Vergangenheit völlig problemlos verlief, erheben die Mieter plötzlich den Vorwurf, die Wohnung sei schimmelbelastet. Da der Schimmel offensichtlich erst seit kurzem, dafür aber umso heftiger auftrat, komme als Ursache keinesfalls eine unzureichende Lüftung in Frage. Ihre Argumentation: Es müsse an Baumängeln liegen und die seien Sache des Vermieters. So solle Ferdinand G. nicht nur für die Beseitigung des Schimmels sorgen, sondern auch den entstandenen Schaden an den Möbeln ersetzen.

Nachdem eine vom Vermieter angeregte gütliche Einigung scheitert, soll ein selbständiges Beweisverfahren durchgeführt werden, um die Ursache des Schimmels festzustellen. Dabei fallen allein Sachverständigenkosten in Höhe von 1.600 Euro an, die Ferdinand G. tragen muss. Zusammen mit weiteren Gerichtskosten und den Kosten des eigenen Rechtsanwalts belaufen sich seine Kosten schließlich auf über 2.100 Euro.

In der Sache selbst wird letztlich festgestellt, dass die Ursache für den Schimmelbefall doch das falsche Lüftungsverhalten der Mieter ist! Die anfallenden Kosten muss dennoch der Vermieter selbst tragen. Gut für ihn, dass ROLAND Rechtsschutz diese übernimmt.

Marktbericht 2016

Preiszeit 2016 noch nicht erreicht

Für das Jahr 2016 hat Makler38, eine Marke der Grundstücksbörse Braunschweig e.V., in Zusammenarbeit mit dem Immobilienverband Deutschland (IVD) einen aktuellen, interessanten Marktbericht für den regionalen Immobilienmarkt in und um Braunschweig erstellt.

Haus + Grund Vorstandsmitglied Dirk Teckentrup erläutert die Entwicklung des Braunschweiger Immobilienmarktes und des Umlandmarktes anhand des Berichtes und stellt fest, dass das Preisniveau für Immobilien hoch bleibt und nach seiner Einschätzung noch ansteigen wird, wenn auch nicht in dem Maß des Vorjahres.

„Dieses Hochpreisniveau ist zurückzuführen auf ein Allzeittief gefallener Zinsen. Seit Jahren wird das Preisniveau der Immobilien durch die Höhe der Zinsen beeinflusst,“ begründet der Makler seine Einschätzung.

Horst-Martin Rühland, der Vorsitzende der Grundstücksbörse, schließt sich dieser Meinung an und erläutert weiter „Die Preise sind hoch, das Zinstief ist lange erreicht und Störungen dieser Konstellation sind nicht in Sicht. Der Trend hat sich gefestigt.“ Zwar gab es in den USA eine leichte Leitzinserhöhung mit einer daraus folgenden minimalen Erhöhung der Hypothekenzinsen. Diese war jedoch viel zu gering um die Preisentwicklung zu stoppen.

Nach dem Grundstücksmarktbericht

stellen sich die Teilmärkte dar wie folgt. Zwar wiesen die Städte umfangreich Bauland aus. Dennoch gab es nach wie vor zahlreiche Bewerber und Wartelisten. Feststellbar war, dass Bauwillige wegen günstiger Bodenpreise auf das Umland auswichen.

Die Preise für Baugrundstücke in Braunschweig für ein 1-2-Familienhaus in einfacher Wohnlage stiegen von bis 170 m² auf bis 190 m², in mittlerer Wohnlage von bis zu 230,00 € auf bis zu 240,00 €/m².

In Wolfenbüttel-Stadt war die Preisentwicklung stärker. Hier stiegen die Preise für Baugrundstück für 1- bis 2-Familienhäuser in einfacher Wohnlage von bis zu 115,00 €/m² auf bis zu 155,00 €/m². In guter Wohnlage kosteten in Wolfenbüttel-Stadt die Baugrundstücke nunmehr bis 250,00 €/m² statt bis 225,00 €/m² im Vorjahr. In den Bereichen Salzgitter und im Landkreis Peine blieben die Preise relativ stabil, hier ließ sich keine Veränderung feststellen.

Im Geschosswohnungsbau in Braunschweig-Stadt stiegen die Preise in einfachen und mittleren Wohnlagen um etwa 10 €/m². Der Preissprung für Baugrundstücke in Braunschweig in guten Lagen war mit 50 €/m² auf bis zu 800 €/m² deutlicher.

Zu den Preisen für Renditeobjekte stellt Haus + Grund Vorstandsmitglied Herr Dirk Teckentrup fest: „Preise für das sogenannte Betongold stiegen weiter. Denn alternative sichere Anlageformen bieten

niedrigere Renditen. Keinerlei Einfluss auf die Kaufpreise hatte die Einführung der Mietpreisbremse.“

Eine Entwicklung die Maklerkollege Rühland bestätigt und darauf verweist, dass sogar in ländlichen Lagen Mietobjekte veräußert wurden, wenn natürlich auch zu geringeren Preisen.

Nach wie vor feststellbar war auch, dass der starken Nachfrage nur ein geringes Angebot gegenüberstand. In Braunschweig-Stadt wurden teilweise sogar Kaufpreise vom 20-fachen der Jahresnettokaltmiete akzeptiert. Der Vorsitzende der Grundstücksbörse Horst-Martin Rühland wirft einen Blick über den Tellerrand und fügt hinzu: „In Hamburg wurden im Vorjahr sogar bis zum 30-fachen der Jahresnettokaltmiete als Kaufpreis erzielt.“

Hier blieb die Entwicklung in Wolfenbüttel-Stadt deutlich zurück. Immobilien in guter Wohnlage Baujahr ab 2000 erzielten in Wolfenbüttel das 14-fache der Jahresnettokaltmiete nach dem 13-fachen im Vorjahr.

Die starke Nachfrage nach Eigentumswohnungen blieb unverändert. Wie im Vorjahr wurden überwiegend Wohnungen in beliebten Stadtlagen gesucht. Dazu meint Dirk Teckentrup: „Es zeigt sich deutlich, dass der Trend, in der Stadt zu wohnen, anhält. Von großer Bedeutung ist aber auch, dass die Eigentumswohnung als Kapitalanlage an Bedeutung gewonnen hat. Besonders größere Luxus-Neubauwohnungen werden mit dem Ziel erworben, diese zu vermieten.“

So kosteten Eigentumswohnungen, die frei und unvermietet waren in Braunschweig-Stadt beim Erstbezug bis zu 4.000 €/m². In 1a Luxuslagen in Braunschweig stieg der Preis aus dem Bestand von bis zu 3.300 €/m² auf bis zu 3.800 €/m². Auch

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN*



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

für Eigentümer provisionsfrei

Gerne ermitteln wir den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie
kostenfrei und unverbindlich

Tel.: 0531 - 60 18 87 0

www.von-poll.com/braunschweig

in einfachen, mittleren guten Wohnlagen stiegen die Quadratmeterpreise jeweils um etwa 400 €/m².

Auch die Preise vermieteter Eigentumswohnungen stiegen.

Der Preisanstieg betrug in Braunschweig-Stadt für alle Wohnlagen bis 300 €/m², so dass in guten Wohnlagen bis zu 2.000 €/m² zu zahlen waren. Vergleichbare Preissteigerungen waren im Umland Braunschweigs nicht zu verzeichnen. Hier betrugen die Preissteigerungen in der Regel unter 100,00 €/m². Nur in Wolfsburg waren stärkere Preisentwicklungen zu verzeichnen.

Zu weiteren Preissteigerungen kam es aufgrund der großen Nachfrage auch bei Einfamilienhäusern in Braunschweig in städtischen oder stadtnahen Lagen. In mittlerer Wohnlage erzielten freistehende Eigenheime mit etwa 150 m² Kaufpreise bis 390.000 € nach 360.000 € im Vorjahr. Die Preise für Eigenheime in guter Wohnlage in Braunschweig blieben mit bis zu 700.000 € jedoch unverändert.

„Bei Villen oder Eigenheimen in Spitzenlagen sind aber auch durchaus höhere Preise erzielbar“, ergänzt Grundstücksbörsenvorsitzender Hans-Martin Rühland. Bei Einfamilienheimen war in der Region eine stärkere Preissteigerung zu spüren. In Wolfenbüttel-Stadt ließen sich für Ein-

familienhäuser mit 150 m² im Jahr 2016 bis 405.000 € erzielen. Eine Preissteigerung von 90.000 €!

In Salzgitter, dem Landkreis Peine oder Helmstedt waren Preissteigerungen nicht zu verzeichnen. Nur in der Stadt Gifhorn waren deutliche Preissteigerungen zu verzeichnen. In mittleren Wohnanlagen stiegen die Preise von 200.000 € auf bis zu 250.000 €. Lag das Eigenheim in guter Wohnlage mussten in Gifhorn 450.000 € nach 390.000 € im Vorjahr bezahlt werden. Die Bewegung im Bereich der Reihenhäuser und Doppelhäuser mit etwa 100 m² fiel preislich nicht so gravierend aus. Hier stiegen die Kaufpreise in Abhängigkeit von der Wohnlage um etwa 10.000 € in Braunschweig-Stadt, so Dirk Teckentrup.

Die Entwicklung der Mietpreise blieb deutlich hinter der Entwicklung der Kaufpreise zurück. Bei Neuvermietung waren die Preise höher als bei Bestandsmieten. In Braunschweig-Stadt blieben beim Erstbezug die Mieten mit Preisen von 10,00 € bis 14,00 € jedoch unverändert. Die Bestandsmieten stiegen in geringem Umfang von 6,50 € bis 10,00 €/m² nach 6,00 € bis 9,80 €/m² im Vorjahr. In den umliegenden Kommunen blieb die Mietsteigerung ähnlich gering.

Der Grundstücksmarktbericht stellt weiter fest, dass die Vermietung von Ladenflä-

chen zu gleichbleibenden Preisen erfolgte. In ersten Lagen gab es wenig Leerstände. Zweite Lagen wurden nur zu niedrigen Preisen vermietet. Es wurde auch über alternative Nutzungen nachgedacht, hier ist hinsichtlich der Ausstattung und des Preises Flexibilität der Vermieter gefordert“, so Horst-Martin Rühland.

Erfreulich verlief die Vermietung der neu entstandenen Gebäudekomplexe von Büroflächen und Praxen in guten Geschäftslagen. Es besteht Bedarf an Büro-Praxisflächen in der Premiumklasse mit ausreichend eigenen Parkplätzen. „Diese Projekte haben den Markt verändert!“ betont Dirk Teckentrup. Zwar gab es für die preiswerteren Bestandsimmobilien nach wie vor Interessenten, jedoch mussten sich die Vermieter hier flexibel zeigen, was Ausstattung und Preise anging.

Den vollständigen Grundstücksmarktbericht der Grundstücksbörse Braunschweig e.V. erhalten Sie in der Geschäftsstelle Marstall 3. Bei Übersendung eines mit 1,45 € frankierten adressierten Freiumschlag senden wir Ihnen den Bericht auch gerne zu.

Wir danken unserem Schatzmeister Dirk Teckentrup und dem Vorsitzenden der Grundstücksbörse Horst-Martin Rühland dafür, dass sie uns diesen Bericht zur Verfügung gestellt haben.

Verbraucherpreisindex Deutschland

auf Basis des Jahres 2010

QUELLE Statistisches Bundesamt

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

Erdbeben in Niedersachsen, Hochwasser im westlichen Ringgebiet

Auch in Braunschweig gibt es Naturgefahren

Was glauben Sie: Welche Naturgefahren können einen Immobilienbesitzer in Braunschweig treffen? Liest man von Erdbeben, Lawinengefahr und Vulkanausbrüchen, denken die meisten Menschen in der Region vermutlich an vieles – nur nicht an die eigene Haustür. Dabei kommen durch Naturereignisse entstandene Schäden nicht nur häufiger vor als man denkt, sie können darüberhinaus auch nahezu jedes Gebiet in Deutschland treffen. In einigen Punkten ist die Region sogar besonders gefährdet.

„Bei Schäden, die durch Naturereignisse entstehen, sprechen Versicherer von sogenannten Elementarschäden“, erklärt Thomas Seil, Experte für Sachversicherungen bei der Öffentlichen Versicherung Braunschweig. Ein etwas irreführender Begriff – es geht schließlich nicht um elementare Schäden, sondern um solche, die von den Elementen verursacht werden. „Im Wesentlichen geht es dabei um die Absicherung von Naturgefahren wie Hochwasser, Überschwemmung, Starkregen und Schneedruck“, so Seil. Dazu gehören, aus der Sicht eines Versicherers, aber auch Gefahren, die in unserer Region auf den ersten Blick eher selten vorkommen: zum Beispiel Erdbeben, Erdbeben oder Vulkanausbrüche. „Wo Letzteres für einen Kunden in der Eifel einen recht hohen Stellenwert hat, kann man auch in Niedersachsen das Auftreten von leichteren Erdbeben nicht ausschließen“, weiß Seil aus seiner beruflichen Erfahrung.

Um sich einen ersten Überblick zu verschaffen, hat der Gesamtverband der deutschen Versicherungswirtschaft (GDV)



unter www.kompass-naturgefahren.de eine Seite aufgebaut, auf der jeder Hauseigentümer prüfen kann, wie stark das eigene Haus gefährdet ist. Mit wenigen Klicks kann man sehen, ob man sich beispielsweise in einer Hochwasserzone befindet. Dabei muss man aber auch beachten, dass ein Starkregen nahezu an jedem Ort eine lokale Überflutung verursachen kann, wie zum Beispiel die Überschwemmungen im Bereich der Kälberwiese im Jahr 2002: Mitten im westlichen Ringgebiet standen komplette Straßen unter Wasser und zahlreiche Ortsfeuerwehren benötigten insgesamt drei Tage, um alle Keller auszupumpen. Zur Einschätzung des Regen-

risikos wird aktuell noch an verlässlichen Vorhersagemodellen gearbeitet.

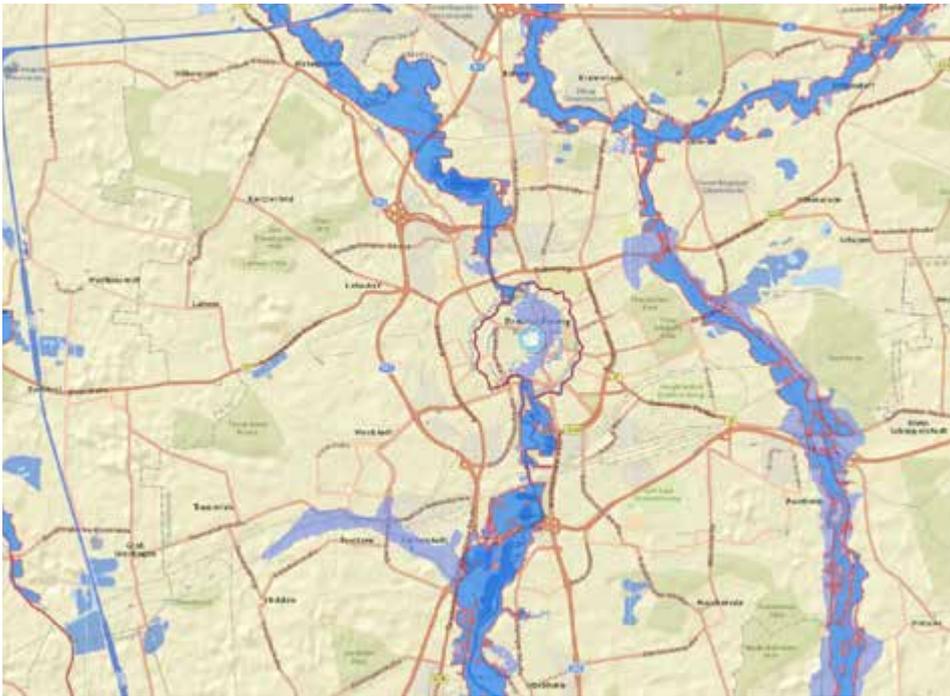
Nachwievor die bekannteste und häufigste Naturgefahr für Immobilienbesitzer bleibt aber der Sturm: Bei der Öffentlichen wurden allein im vergangenen Jahr über 500 Schäden durch Elementarereignisse und mehr als 4.000 Sturmschäden reguliert. „Wer einmal von einem Elementarschadenereignis betroffen ist, gerät finanziell sehr schnell an seine Grenzen“, gibt Thomas Seil von der Öffentlichen zu bedenken. „Eine so genannte Elementarschadenversicherung, die zusätzlich zu einer Wohngebäude- beziehungsweise zu einer Hausratversicherung abgeschlossen werden kann, schützt zumindest vor diesem finanziellen Risiko.“ Nicht zuletzt nach dem verheerenden Hochwasser in Dresden liegt auch der Regierung sehr viel daran, die Menschen zu einem solchen Zusatzschutz zu bewegen. Doch die Quote ist weiterhin mau, in Niedersachsen liegt sie nach wie vor unter 20 Prozent. Unabhängig von der eigenen Gefährdung, so Seil, kann jeder Kunde im Geschäftsgebiet, dem ehemaligen Braunschweiger Land, Elementarschadenschutz bei der Öffentlichen bekommen.

„Sprechen Sie Ihre Versicherung an, wenn Sie sich nicht sicher sind, ob Sie gegen Elementarschäden abgesichert sind“, rät Seil. Denn vielleicht sind es wirklich nicht die große Lawine oder der nächste Vulkanausbruch, der die Menschen hier in der Region in ihrer Existenz treffen wird. Doch viel zu schnell vergessen wir, dass die Braunschweiger Innenstadt eigentlich eine Insel ist. Und der nächste Starkregen beziehungsweise Frühlingsturm kommt – leider – bestimmt ...

**Näher, als man denkt:
Welche Naturgefahren gibt es, die
meine Immobilie betreffen könnten?**

STURM

Ein Sturm im Sinne der Versicherung liegt vor, wenn die Windgeschwindigkeit mindestens 62 km/h, also Windstärke 8 beträgt. Die letzten größeren Sturmergebnisse in Braunschweig waren übrigens Niklas und Mike im März 2015 – fast 10.000 Schäden mit einer Gesamtschadenssumme von rund acht Millionen Euro haben die beiden Stürme allein bei den Kunden der Öffentlichen verursacht. Sturmschäden sind, im Gegensatz zu



Braunschweig war schon häufig von Überflutungen betroffen.

anderen, so genannten Elementarrisiken, bereits über die reguläre Wohngebäudeversicherung abgedeckt.

SCHNEEDRUCK

Bei einem Schaden durch Schneedruck muss das Dach durch das Gewicht der Schneemassen beschädigt werden. Auch wenn die letzten Winter nicht einmal zum vernünftigen Rodeln taugten, kann das im nächsten Jahr schon wieder ganz anders aussehen. Auch hier gibt es etwas zu beachten: Während viele Hausbesitzer denken, Sie seien schon durch eine reguläre Wohngebäudeversicherung gegen Schneedruck versichert, benötigt man auch hier eine Elementarschadenversicherung.



Thomas Seil, Öffentliche Versicherung.

HOCHWASSER BZW. ÜBERSCHWEMMUNG (DURCH STARKREGEN)

Im Falle einer Überschwemmung greift die Elementarschadenversicherung. Dafür muss Wasser aus einem Gewässer über die Ufer treten, also ein Hochwasser vorliegen, oder der Boden muss durch starke Niederschläge erheblich überflutet werden. Aufsteigendes Grundwasser, das durch Kellerfenster oder Lichtschächte in den Keller eindringt, ist nicht versicherbar. Jeder Immobilienbesitzer sollte dafür sorgen, dass bei Abflüssen im Keller die behördlich vorgeschriebenen Rückstausicherungen eingebaut werden. Auf www.kompass-naturgefahren.de kann jeder Immobilienbesitzer seine Gefährdungstufe einsehen. Für eine Gefährdung braucht man keinesfalls nahe am Wasser zu wohnen – selbst die Braunschweiger Innenstadt ist stellenweise stark gefährdet. Denn Braunschweig selbst wird durch mehrere Pumpwerke permanent künstlich „trocken gehalten“.

ERDBEBEN

Als Erdbeben bezeichnet man eine naturbedingte Erschütterung des Erdbodens, die durch geophysikalische Vorgänge im Erdinneren ausgelöst wird – ein typisches Elementarereignis. Auch hier in der Region hat es durchaus bereits Erdbeben gegeben. Zuletzt hat im November 2016 übrigens die Erde im Landkreis Verden gebebt.

brosech
Haustür Manufaktur

- moderne Türen
- klassische Türen
- Landhaustüren

brosech
Haustür Manufaktur

0531-12 99 78 0

Brosech
Haustür Manufaktur
Hinter dem Turme 9
38114 Braunschweig

haustuermanufaktur.de

TEXT Sebastian Heise / Öffentliche Versicherung Braunschweig FOTOS piababy, Thomas Seil © Öffentliche/ Sebastian Heise GRAFIK www.kompass-naturgefahren.de / ZURIS public



Nass, heiß und stürmisch

Wie Sie Ihre Immobilie vor dem Klima schützen

Wie effektiver Hochwasser-Schutz funktioniert, verrät der Ratgeber.

Starkregen, Orkanwarnungen und schwere Überschwemmungen bestimmten das Klimajahr 2016: Allein durch die Flutkatastrophen Ende Mai entstanden in Niederbayern, Baden-Württemberg und Nordrhein-Westfalen Schäden an Gebäuden in Höhe von etwa 450 Millionen Euro. Wie Hauseigentümer ihre eigenen vier Wände vor extremen Klimaereignissen bewahren können, erfahren Sie im neuen „Praxisratgeber Klimagerechtes Bauen“ der Bausparkasse Schwäbisch Hall.

Hausbesitzer können den Auswirkungen des Klimawandels auf zweierlei Weise begegnen. Zum einen durch Investitionen in energiesparende Maßnahmen zum Schutz des Klimas: „Dass Immobilienbesitzer durch den Einbau effizienter Heiztechnik, verbesserter Dämmung der Gebäudehülle und stromsparender Geräte die Energie-

wende unterstützen können, liegt auf der Hand“, sagt Reinhard Klein, Vorstandsvorsitzender der Bausparkasse Schwäbisch Hall. Daneben geht es künftig aber auch darum, die eigenen vier Wände selbst vor den eingetretenen Folgen des Klimawandels zu schützen. Andauernde Hitze-, aber auch Kälteperioden, Starkregen, Hochwasser und Stürme – all diese Wetterextreme können auf jeden Hausbesitzer zukommen. Die damit zusammenhängenden Gefahren für ein Gebäude sind in Deutschland regional stark unterschiedlich ausgeprägt, auch die konkrete Lage des Gebäudes spielt eine wichtige Rolle. Dennoch werden nach heutigem Forschungsstand derartige Klimaereignisse zukünftig vermehrt zu Schäden an Immobilien führen.

Der „Praxisratgeber Klimagerechtes Bauen“ zeigt auf, welche Risiken für Wohngebäude im Zusammenhang mit dem Klimawandel relevant sind. Außerdem liefert

er Immobilienbesitzern Tipps, wie sie ihr Eigentum durch bauliche und technische Präventionsmaßnahmen vor Unweterschäden schützen können. Detaillierte Checklisten bieten Hauseigentümern eine Übersicht darüber, wie ihr Haus konkret gefährdet ist. Sie unterstützen dabei, offene Baustellen auf dem Weg zum klimagerechten Neubau oder Bestandsgebäude zu finden. Hauseigentümer können den Praxisratgeber als Gedankenanstoß und Ideengeber nutzen. Für eine detaillierte Beratung zu einzelnen Maßnahmen sollten Immobilienbesitzer Experten, wie Architekten oder Bauingenieure hinzuziehen. „Und: Wer die Maßnahmen durchdacht kombiniert, erhöht die Wohn- und Lebensqualität, steigert den Wert der eigenen vier Wände und schützt gleichzeitig das Klima und seine Immobilie.“

„Praxisratgeber Klimagerechtes Bauen“ als PDF: <https://difu.de/node/11177>

BONSE

Sanitär · Heizung · Klempnerei
Planung + Ausführung · Reparaturen

www.bonse-bs.de · Telefon 0531 340801

Karl Hensel
Dachdeckermeister

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

Inh. Günter Hensel
Dachdeckermeister

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

Von Passivhaus bis Energiebombe

Die unterschiedlichen Haustypen in der Übersicht

Gas, Öl und Strom – die Preise steigen stetig. Energieeffizientes Bauen und Sanieren sind die Modelle der Zukunft. Jedes Haus in Deutschland, das heutzutage eine Baugenehmigung bekommt, muss den Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) entsprechen, das heißt, ein Niedrigenergiehaus sein. Diese Vorschrift trifft aber nicht nur auf Neubauten zu, auch sanierte Altbau müssen energetische Vorlagen erfüllen. Doch was genau bedeuten die Klassifizierungen?

Die Vorteile des Niedrigverbrauchs für Bauherren liegen auf der Hand: Durch eine gute Isolierung lassen sich die jährlichen Betriebskosten auf ein Minimum reduzieren. In Zahlen verdeutlicht bedeutet das, ein Heizwärmebedarf von maximal 45 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr. Im Vergleich dazu: Im Jahr 1995 lag der Wert noch bei 100 Kilowattstunden.

Wer nach dieser neuen Vorschrift ein Haus bauen, bzw. sanieren will, kann sich

obendrein noch Fördermittel sichern. Je nach angestrebter Klassifizierung muss das Objekt aber bestimmte Anforderungen erfüllen.

Für die Einordnung eines Gebäudes in die unterschiedlichen Kategorien werden Kennzahlen vergeben, die im Verhältnis zum Mindeststandard stehen. Dabei gilt: Je niedriger die Ziffer, desto niedriger ist der Energiebedarf und desto höher ist die mögliche Förderung.



Ob Ihr Haus den Anforderungen entspricht, entscheidet ein Gutachter.

Haustypen

1. KfW-Effizienzhaus 100

- Standardhaus nach EnEV
- effiziente Heizung, Warmwasserbereitung sowie Lüftung

2. KfW-Effizienzhaus 55

- Jahresprimärenergiebedarf beträgt 55 Prozent des Standardhauses (35 kWh/m²a)
- Luftdichtheit mit zentraler Lüftungsanlage und Wärmerückgewinnung

3. KfW-Effizienzhaus 40

- Bedarf beträgt mindestens 40 Prozent oder weniger als der Höchstwert nach EnEV (25 kWh/m²a)
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- CO₂-Effizienz wichtig: alternative Heizungen, wie eine Gastherme sinnvoll

4. Passivhaus

- Heizbedarf bis 15 kWh/m²a, möglichst aus Sonnenenergie und Körperwärme der Bewohner
- Ausrichtung nach Süden
- sehr gute Dämmleistung und Lüftungsanlage

5. Null-Energiehaus

- Energiebedarf = Energieerzeugung (selbstversorgend durch Photovoltaik)
- in Phasen geringer Eigenenergieproduktion ist externe Energiezuführung erforderlich

6. Plus-Energiehaus

- produziert mehr Energie, als es verbraucht
- sehr gutes Wärmekonzept
- hocheffiziente Anlagentechnik
- Photovoltaik-Anlage
- meist nur bei Neubauten umsetzbar

ALWIN GRASHOFF MALEREIBETRIEB

Kastanienallee 38
38104 Braunschweig
Telefon 0531 73 1 73



IHR MEISTERBETRIEB MIT ÜBER 100 JAHREN ERFAHRUNG!



Dach-Wand- und
Abdichtungstechnik

Ihr Partner für Dach und Wand...

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



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

125.
Firmenjubiläum

Mitglied
der
Dachdecker-
Innung

Unter Strom

Wie E-Mobilität die Ansprüche an das Wohnen verändert

Man sieht sie eher, als dass man sie hört – und ganz nebenbei revolutionieren sie den Markt: Elektrofahrzeuge sind die Zukunft der Automobilbranche. Die Vorteile liegen klar auf der Hand – sie sind leise, batteriebetrieben und damit abgasfrei und funktionieren unabhängig von Rohstoffen. Erst Ende April 2017 wurden vom Land 60 Millionen Euro für die E-Mobilitätsforschung bewilligt. Die derzeitige Entwicklung rückt die elektronischen Fahrzeuge immer stärker in den Fokus unseres alltäglichen Lebens – und auch die Anforderungen an Immobilien verändern sich. Welche Maßnahmen auf Hauseigentümer zukommen könnten und an welchen Stellen gespart werden kann, erklärt Thomas Rössing, Vorstandsvorsitzender der Elektroinnung Braunschweig im Interview mit Haus+Grund.

Herr Rössing, wie verändert der zunehmende Einsatz von Elektro-Fahrzeugen unser Wohnen?

Das Wohnen an sich wird sich durch die E-Mobilität wahrscheinlich nicht verändern. Aber wir werden wegen fehlender Motorengeräusche langfristig ruhiger wohnen und weniger Staub in der Luft haben. Im Bereich E-Mobilität, Car

Sharing und autonomes Fahren wird sich zukünftig viel bewegen. All diese Schlagworte werden auch unser Wohnumfeld beeinflussen.

Wie funktioniert das Aufladen? Kann ich mein E-Auto mit meiner hauseigene Steckdose verbinden?

In den wenigsten Fällen wird man ein E-Auto mit herkömmlichen Steckdosen



Thomas Rössing, Elektro-Rössing GmbH.

verbinden können. Sie werden Ladeboxen oder spezielle Ladevorrichtungen benötigen. Die Größe der Ladevorrichtung richtet sich auch nach dem jeweiligen Fahrzeug, das geladen werden soll. Außerdem spielt der Faktor Zeit hier eine Rolle: Soll die Ladung des E-Autos schnell vonstattengehen, muss man höhere elektrische Leistungen zur Verfügung stellen.

Was muss mein häuslicher Stromanschluss leisten, damit ich einen E-Auto betreiben kann?

Wenn man den Aufbau einer Ladebox plant, sollte man frühzeitig Kontakt zu den Kollegen der Innungsfachbetriebe aufnehmen, um eine individuelle Planung in seinem Haus vornehmen zu lassen. Angefangen von der Größe des Hausanschlusses, über die Zähleranlage, bis hin zu den geeigneten Leitungswegen muss alles einmal geprüft werden.

Hebt denn eine Ladebox den Wert meiner Immobilie?

Ladeboxen können durchaus die Attraktivität einer Wohnung oder eines Wohnhauses steigern. In unserer Region sind wir eng mit der Wirtschaftskraft des VW Werkes verbunden. Viele Menschen finden dort eine gute Arbeit und werden in der Folge auch ein E-Auto fahren. In dem



Moment kann auch der Ladeplatz die Entscheidung für eine Wohnung beeinflussen.

... und wie teuer ist diese Modernisierung?

Leider kann man hier keine konkrete Aussage zu treffen. Der Installationsaufwand hängt von so vielen Faktoren ab, dass man keine konkrete Summe nennen kann. Es wird sicherlich in den meisten Fällen ein vierstelliger Betrag sein.

Wie viel Platz benötigt man dafür?

Eine Ladesäule oder eine Box, die an die Wand gehängt werden kann, benötigt relativ wenig Platz. Auch hier können individuelle Lösungen gefunden werden.

Was muss ich beachten, wenn ich einen Ladeplatz auf meinem Grundstück installieren will?

Man muss prüfen, ob der Hausanschluss und die Zähleranlage dafür ausgelegt sind. Eine weitere Frage ist, ob die Ladeeinrichtung von mehreren Parteien genutzt werden soll und ob daher IT-Einrichtungen für individuelle Abrechnung der Stromkosten berücksichtigt werden müssen.

Gibt es noch weitere erforderliche Maßnahmen?

In Zukunft sollte man bei allen Planungen und baulichen Veränderungen entsprechende Vorbereitungen für eine spätere Installation einer Ladebox berücksichtigen. Wenn ein Hof neu gepflastert wird, können gleich Leerrohre für Leitungsführungen eingebaut werden. Außerdem sollten bei den Investitionsplanungen gewisse Reserven für die Stabilisierung der Elektroanlage mit bedacht werden.

Welche Gefahren können von einer solch enormen Stromquelle ausgehen?

Von einer Ladesäule oder -box gehen genauso wenige Gefahren aus, wie von einem Durchlauferhitzer oder einem E-Herd. Entscheidend ist einzig und allein, dass die Anlagen von geschulten Fachleuten aufgebaut werden. Schon die richtige Auswahl des Fehlerstromschutzschalters ist der entscheidende Schritt zur Anlagensicherheit.

Wie kann ich kontrollieren, wie viel Strom das E-Auto verbraucht?

Durch entsprechende Zähleinrichtungen an meiner Anlage.

In welchen Bereichen kann ich sparen?

Am meisten Geld kann sicherlich durch langfristige Planung und Überlegung gespart werden. Nichts ist teurer, als einen frisch renovierten Gebäudeteil im Nachgang wieder zu bearbeiten.





Führung: Die Oker vom Wasser aus

Termin: 01. April – 30. April, 15/16.30 Uhr

Ort: OkerTour, Anleger John-F.-Kennedy-Platz/
Kurt-Schumacher-Straße (Treffpunkt)

Internet: www.braunschweig.de/tourismus

Endlich locken die warmen Temperaturen wieder raus in die Natur: Was bietet sich jetzt besser an als ein erlebnisreicher Trip durch die Stadt? Der Klassiker ist die Okertour: Entlang der Parkanlagen, gründerzeitlichen Villen und historischen Bauten kann man Stress und Hektik hinter sich lassen, viel Wissenswertes über die Stadt erfahren und entdecken, wie schön Braunschweig von der Wasserseite ist. Verbindlich anmelden kann man sich unter Tel. (05 31) 4 70-20 40.



Tanz: Movimentos Festwochen

Termin: 21. April – 21. Mai

Ort: Autostadt Wolfsburg

Internet: www.movimentos.de

Renommierte internationale Künstler treten beim 15. Festival auf, das seit 2003 Tanzbegeisterte und Kulturinteressierte anzieht. Während der mehrwöchigen Spielzeit werden vielfältige Tanzaufführungen, Konzerte, Martineen, Soireen, Workshops, Schauspiel, Szenische Lesungen sowie Filmvorführungen präsentiert. Das diesjährige Veranstaltungsmotto lautet dabei: Freiheit. Den Auftakt macht das Ballett Preljocaj aus Frankreich. Daneben zeigen auch die Tanzklassen der Movimentos Akademie ihre Choreografien am Eröffnungswochenende.

TEXT: Merle Janßen FOTOS: Braunschweiger Stadtmarketing/Sascha Gramann, Jean-Claude Carbonne, undercover GmbH/Nina Stiller, Pixabay

NONN
IMMOBILIEN

- › Verkauf
- › Vermietung
- › Verwaltung

Ihre Immobilie ist unsere Aufgabe

Nonn Immobilien GmbH

Wendentorwall 24
Braunschweig
Fon 0531 1 60 06

nonn-immobilien.de



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



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

Dachdecker Jochen Angerstein,
Ihr Experte für Dach und Terrasse.

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

Angerstein
Dachdeckerei

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



Musik: Pop meets Classics

Termin: 29. April

Ort: Volkswagen Halle Braunschweig

Internet: www.popmeetsclassic-braunschweig.de

Schon letztes Jahr wurden die ersten Künstler bekanntgegeben: Der Wolfsburger Voice of Germany-Finalist Ayke Witt und die Songwriterin Anna Depenbusch, die mit gefühlvollen Crossover-Songs von Chanson bis Country beeindruckt. Jetzt stehen alle Auftritte der 11. Auflage fest, darunter Braunschweigs Rap-Pionier MC Rene, das Rock-Quartett The Esprits und die Revival-Truppe Comedian Harmonists in Concert sowie Komponist . Zusätzlich mischt sich Mother Black Cat's Alternative Rock mit den Klängen des Staatsorchesters.



Autos: 36. Oldtimertreffen

Termin: 01. Mai 2017, 10 Uhr

Ort: Messengelände, Eisenbütteler Str. 21, Braunschweig

Internet: www.batc.de/oldtimer

Alle Jahre wieder rollen die alten Schätze durch die Straßen Braunschweigs: Das größte Oldtimertreffen nördlich des Mittelgebirges präsentiert vom Motorrad über PKWs und Rennwagen bis zu LKWs die Trophäen der hiesigen Autosammler. Doch beschränkt sich das Autotreffen nicht auf die bloße Parade – man kann auch direkt vor Ort mit den Besitzern sprechen und eine Runde fachsimpeln. Die Veranstaltung wird vom Braunschweiger Auto Touren-Club (BATC) organisiert und findet bereits zum 36. Mal statt.



EINBRUCHSCHUTZ FENSTER+TÜREN

AUF DER SICHEREN SEITE

Fenster, Türen, Wintergärten, Überdachungen, Rollläden

Jetzt Jubiläumspreise sichern!

Einbruchhemmende
Fenster!

Einbruchhemmende
Haustüren!

Einbruchhemmende
Wohnungseingangstüren!
(bisRC3)



Weitere Informationen finden Sie unter:
www.bs-fenster.de

Besuchen Sie unsere ständige Ausstellung.
Mo. - Do.: 8.00 - 18.00 Uhr
Freitag: 8.00 - 15.00 Uhr*
Samstag: 9.00 - 13.00 Uhr*
*Termine außerhalb der Geschäftszeiten nach vorheriger Absprache!



Eric Jaremkevicz GmbH
Moderner Fenster- und Wintergartenbau

Aussigstr. 11 · D-38114 Braunschweig
Tel.: 88 68 92 90 · www.bs-fenster.de

Ihr Spezialist am Ölper Knoten

Wir beraten Sie gern!

AKTIONS-ANGEBOT

Wir schenken Ihnen **25%**

Größe: bis 1150 x 2250 mm, Übergrößen gegen Aufpreis



10 Modelle in 7 Farben

Aluminium-Haustür

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

Anstatt

~~3.598,00€~~

Jetzt

2.698,00€*

inkl. MwSt, zzgl. Montage

Gültig bis zum 31.07.2017

Fenster & Türen Welt®

[MEHR ALS SIE ERWARTEN]

www.futw.de

Fenster & Türen Welt GmbH & Co. KG
Hansestraße 71
38112 Braunschweig
Telefon 0531.210900
E-Mail bsg@futw.de

Frühlingspfanne mit Schupfnudeln



ZUTATEN (FÜR 2 PERSONEN)

- 1 gr. Zwiebel
- 200 g Speckwürfel
- 200 g Zuckerschoten
- 500 g Schupfnudeln (aus dem Kühlregal)
- 1 Pk Kirschtomaten
- Butter
- Salz & Pfeffer

ZUBEREITUNG

Zuckerschoten und Tomaten waschen, Zwiebeln würfeln und den wachsenen Faden entlang der Schoten abziehen. Die Zwiebeln zusammen mit dem Speck in Butter gut anbraten, anschließend die Schupfnudeln dazugeben und einige Minuten mitschwenken. Hitze herunterdrehen und die Zuckerschoten dazugeben bis sie gar sind und die Nudeln eine goldgelbe Farbe bekommen haben. Zuletzt die Tomaten beifügen und mit Salz und Pfeffer würzen.

Tipp: Dazu passen sowohl Balsamico Dressings wie auch leichte Crème-Soßen.

TEXTE: Merle Janßen FOTOS: Iarepa-Belov, HETZIA, CH Lesjak - Fotolia

GREGOR BAUSCHKE

Bauunternehmung | Althausanierung | Malerbetrieb

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

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

H. FRIEDRICHS



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

Holzweise 10 • 38179 Lagesbüttel

Telefon 05303/941 641 • Fax 05303/941 642

BS-Nord • Nordstr. • 0531/33 13 71

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

info@malermeister-friedrichs.de

www.malermeister-friedrichs.de

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

Ihr Leben.

Unsere Zukunftsberatung.



Vorsorge, Versicherung, Finanzplanung –
so individuell wie Sie.

Geschäftsstelle Frank Pietruska

real,- SB Warenhaus

Otto-von-Guericke-Straße 2, 38122 Braunschweig

Tel. 05 31/2 80 10 95, Fax 05 31/2 02 33 81 21

frank.pietruska@oeffentliche.de



ÖFFENTLICHE



Salat im Glas

ZUTATEN

- Salat nach Wahl (Feldsalat, Rucola, Batavia, etc.)
- Tomaten
- Gurke
- 1 Dose Kichererbsen
- Croutons, bzw. Brot
- Salz & Pfeffer
- Schnittlauch
- Verschießbare Einmachgläser

ZUBEREITUNG

Salat mal anders: In den kleinen Gläsern kommt das gesunde Grün ganz ungewohnt daher und lässt sich so auch wunderbar transportieren. Dazu einfach die Zutaten waschen, putzen und zerkleinern und anschließend alles in einer großen Schüssel vermengen. Wird der Salat sofort serviert, kann schon jetzt das Dressing hinzugegeben und die Gläser befüllt werden. Andernfalls sollte es extra angerichtet werden, damit der Salat nicht in sich zusammenfällt.

SEIT 1924

Schiedung Bauunternehmen GmbH & Co. KG

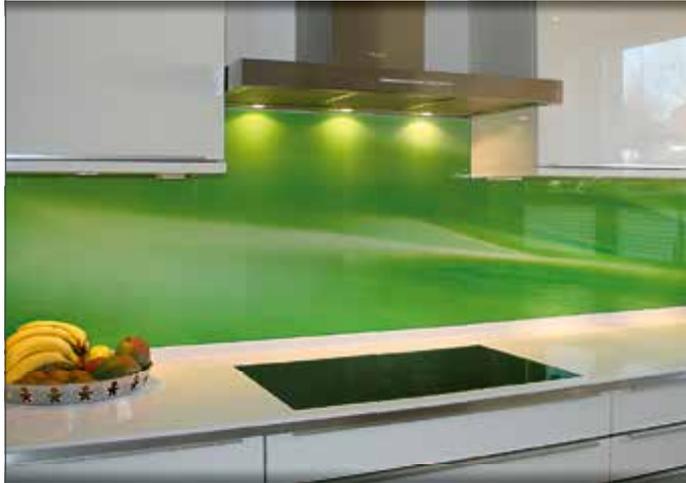


- Neubau • Fassadenrenovierung
- Umbau • Altbausanierung

Geschäftsführer: Dipl.-Ing. Olaf Pape
 Spitzwegstraße 27 Telefon (05 31) 33 26 65
 38106 Braunschweig Telefax (05 31) 34 25 43
 E-Mail: info@schiedung-bau.de



Transparente Innovationen



So individuell wie Ihr Geschmack:
Küchenrückwände aus Glas

Glas bietet Ihnen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und macht Ihre Küche unverwechselbar. Gerne erfüllen wir Ihre individuellen Wünsche. Sprechen Sie uns an, wir beraten Sie ausführlich.

Schwarze GmbH
 Wiesenweg 8
 38122 Braunschweig
 Tel. (05 31) 4 92 04
www.schwarzeglas.de



HALTERN UND KAUFMANN
 Garten-, Landschafts- und Sportplatzbau

BAUMPFLEGE
 HAUSGÄRTEN
 AUSSENANLAGEN
 MÄHROBOTER

Robert-Bosch-Straße 2 | 38112 Braunschweig
 Telefon 0531/21094-0 | Fax 0531/21094-23
 bs@halternungkaufmann.de
 www.halternungkaufmann.de



Schöne Gärten sind von uns.

Ein Rückblick

Vortrag: „Betriebskosten – was und wie viel muss der Mieter zahlen?“ am 14. März 2017

Das Seminar „Betriebskosten – was und wie viel muss der Mieter zahlen?“ fand am 14. März 2017 in der Gaststätte „Zur Erholung“ in der Helmstedter Straße statt.

Nach einer kurzen Begrüßung der etwa 20 Mitglieder durch die Referentin des Abends, Haus + Grund Rechtsberaterin Ilse Dora Schenk nahm die Rechtsanwältin ihre Ausführungen auf.

„Ganz wichtig ist, dass Sie mit Ihrem Mieter vereinbaren, dass er die Betriebskosten trägt! Denn nach dem Gesetz sind die Betriebskosten mit der Zahlung der Miete abgegolten, wenn nichts anderes im Mietvertrag ausgeführt ist“, stellte die Juristin zu Beginn ihres Vortrages fest.

Anschließend stellte sie vor, welche Betriebskosten umlegbar sind und welche Kostenpositionen unter die einzelnen Betriebskostenarten fallen. Im Rahmen der Erläuterung der Verteilerschlüssel stellte Schenk auch die Besonderheiten im Woh-

nungseigentumsrecht vor. „Wenn Sie eine Eigentumswohnung vermieten, sollten Sie auf jeden Fall das spezielle Mietvertragsformular für Eigentumswohnungen verwenden“, unterstrich die Referentin. Mit Hilfe von Folien und durch Überreichung eines Skriptes verbildlichte sie, wie eine Betriebskostenabrechnung aussehen sollte.



Etwa 20 Haus + Grund-Mitglieder lauschten dem Vortrag Ilse Dora Schenks.

Die wichtigsten Voraussetzungen, die der Bundesgerichtshof an eine Betriebskostenabrechnung stellt, legte die Haus + Grund Juristin ebenso dar, wie die Details der Rechtsprechung zur Heizkostenabrechnung.

Ganz deutlich machte die Referentin zum Schluss noch einmal die Bedeutung der Ausschlussfrist des § 556 BGB. „Bitte denken Sie daran, spätestens ein Jahr nach Ablauf des Abrechnungszeitraums müssen Sie die Betriebskostenabrechnung erstellt und beweissicher zugestellt haben. Sonst sind Sie mit Nachforderungen aus der Betriebskostenabrechnung ausgeschlossen!“

Nach Abschluss ihrer Ausführungen stand die Juristin den Mitgliedern noch für zahlreiche Fragen zur Verfügung.

Das Stimmrecht des Wohnungseigentümers

Termin: 16. Mai 2017

Obwohl die gesetzliche Regelung in § 25 Abs. 2 WEG recht eindeutig ist, wirft das Stimmrecht in der Wohnungseigentümergeinschaft doch viele Fragen auf. Was ist bei Personenmehrheiten? Hat ein „werdender“ Eigentümer Stimmrecht? Was beinhalten die Begriffe „Kopfprinzip“, „Wertprinzip“ oder „Objektprinzip“? Was gilt wenn eine Majorisierung durch einen Mehrheitseigentümer vorliegt und dieser sein Stimmrecht rechtmisbräuchlich ausübt? Oder wann kommt es zu Stimmrechtsausschlüssen? All diese Fragen werden in dem Vortrag behandelt.

Mit Referent Assessor jur. Jürgen Lindner, Verbandsjurist des Landesverbandes Haus & Grund Niedersachsen, steht ein Referent zur Verfügung, der Haus &

Grund Mitglieder seit mehr als 40 Jahren in allen Fragen rund um das Wohnungseigentum berät.

Anmeldung bis zum 2. Mai 2017 – nutzen Sie bitte den Anmeldecoupon aus einer der beiden letzten Ausgaben

Nachbarrecht: Rückschnitt von Bäumen und Sträuchern an der Grenze

Termin: 8. Juni 2017

„Es kann der Frömmste nicht in Frieden leben, wenn es dem bösen Nachbarn nicht gefällt“ heißt es im Volksmund flapsig über nachbarliche Beziehungen. Ein häufiges Ärgernis sind Bäume und Sträucher, die auf das nachbarliche Grundstück ragen, Bäume, die hoch wachsen und Schatten werfen oder hefti-

ger Laubfall, der den Rasen des Nachbarn bedeckt. Nachbarlicher Ärger, der häufig zu jahrelangen Zerwürfnissen zwischen ansonsten ganz umgänglicher Menschen führt, kann vermieden werden, wenn beide Nachbarn die recht eindeutigen gesetzlichen Regelungen zu Pflanzhöhen, Grenzabständen und Schnittzeiten kennen.

Im Vortrag wird geklärt, wer welche Ansprüche hat, ob man zur Selbsthilfe greifen kann und was mit dem Schnittgut von Pflanzen und Sträuchern zu geschehen hat.

Referent des Vortrages ist Dr. Hans Reinhold Horst, geschäftsführender Vorstand des Landesverbandes Haus & Grund Niedersachsen, der seit vielen Jahren auch als Fachbuchautor in Fragen des Nachbarrechts tätig ist.

Anmeldung bis zum 15. Mai 2017 – nutzen Sie bitte den Anmeldecoupon aus einer der beiden letzten Ausgaben

Mitgliederinformation

GESCHÄFTS- UND ÖFFNUNGSZEITEN

Haus + Grund Braunschweig e. V.
Marstall 3

38100 Braunschweig

Montag bis Freitag

9:00 bis 12:30 Uhr

Montag und Donnerstag

15:00 bis 17:00 Uhr



TELEFONBERATUNG

Montag bis Freitag

11:00 bis 12:00 Uhr

Montag bis Donnerstag

14:00 bis 15:00 Uhr

MITGLIEDERBERATUNG

Montag, Dienstag und Donnerstag

9:00 bis 12:00 Uhr

(ohne Terminabsprache,
täglicher Beraterwechsel)

Montag bis Donnerstag

mit Terminabsprache

TERMINE ZUR ABENDSPRECHSTUNDE

Jeweils am Donnerstag –
nur mit Voranmeldung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ein **STARKES** Immobilienteam
an **IHRER** Seite

Greune-Steigert
IMMOBILIEN

BERATUNG **BEWERTEN**
BETREUEN **VERKAUF**

Wir suchen DRINGEND
Häuser und Wohnungen
für vorgemerkte Kunden
in Wolfenbüttel
Braunschweig
und Gifhorn

Unsere Leistungen:
Professioneller Service
Detaillierte kostenfreie Wertermittlung
Aussagekräftige - überzeugende Exposés
Rundum-Betreuung bis zur Übergabe

Terminvereinbarung
unter
05331 90 41 04
info@greune-steigert-wf.de
www.greune-steigert-wf.de
Nordring 71 * 38304 Wolfenbüttel
Fax: 05331 90 41 06 Mobil: 0170 33 15 068

KLAUSOLIT®

Fenster + Türen

Tel: 0531-50 33 11

www.klausolit.de
Hinter dem Turme 13
38114 Braunschweig

Markisen Rollläden Terrassenüberdachungen

Gutschein

Wir erstellen eine aktuelle
Marktpreiseinschätzung*
Ihres Hauses, Ihrer Wohnung
oder Ihres Grundstücks für Sie.

* kostenlose, unverbindliche Marktpreiseinschätzung zu den aktuellen Marktgegebenheiten.

Postbank Immobilien GmbH
Roland Barré
Kohlmarkt 11, 38100 Braunschweig
Telefon 0531 2422360
roland.barre@postbank.de

VOW

IHR SPEZIALIST IN DER REGION

Verwaltung von

- Wohnungseigentümergemeinschaften
- Wohn- und Gewerbeimmobilien

VOW Immobilienmanagement GmbH
Telefon: 0531 | 27301-38
tanja.schmidt@vow-gruppe.de
www.vow-immobilien.de

DIE IMMOBILIEN

EXPERTEN

Wortsuchspiel

Die gesuchten
Begriffe können in
jede Richtung laufen.

Autorshof

Bohlweg

Burgplatz

Geitelde

Heidbergsee

Husarenstrasse

Kuechenstrasse

Louis Spohr

Mineralien-Kabinett

Muehlenmuseum

Museumspark

Prinzenpark

Schapenbruchteich

Staatstheater

Viewegs Garten

Wissenschaft

X	H	R	V	W	Z	P	T	N	I	T	T	B	I	L	F	G	F	G	D	T
D	Q	F	L	Z	Z	T	G	F	P	O	Q	N	L	X	D	J	O	I	F	J
H	Q	U	F	H	U	S	A	R	E	N	S	T	R	A	S	S	E	A	H	M
E	I	U	X	O	M	K	C	L	C	E	S	H	G	A	S	S	H	X	U	D
I	T	I	M	R	H	K	N	A	P	J	R	M	J	N	Q	C	O	S	H	K
R	M	X	M	V	G	S	T	S	J	G	U	X	B	O	S	O	E	Y	C	U
S	H	M	U	V	T	V	R	J	O	E	R	X	I	N	H	U	I	U	I	E
S	M	E	M	V	L	C	O	O	S	F	Y	U	E	B	M	H	T	Q	E	C
U	P	G	I	W	S	J	L	U	T	Z	N	S	B	S	P	L	E	J	T	H
P	N	R	I	D	A	J	M	N	A	U	S	J	P	R	O	P	B	H	H	E
L	I	W	I	I	B	N	R	Y	N	I	A	A	E	U	C	I	G	A	C	N
K	S	M	H	N	E	E	B	U	W	R	R	F	I	B	S	E	Q	E	U	S
T	N	V	U	L	Z	D	R	P	V	K	Z	S	S	O	X	I	T	C	R	T
F	G	C	H	Y	B	E	W	G	M	R	S	T	W	H	H	N	Q	L	B	R
G	Y	E	T	B	R	W	N	L	S	P	S	O	R	L	B	E	H	E	N	A
S	U	M	A	L	T	L	C	P	O	E	Y	X	Q	W	H	T	F	F	E	S
M	X	L	A	I	T	K	J	H	A	V	E	F	I	E	T	R	Y	Z	P	S
V	A	Y	W	K	H	C	R	E	P	R	C	B	W	G	I	A	J	L	A	E
J	Q	G	J	Z	U	H	T	E	E	A	K	O	L	R	P	G	O	P	H	S
Y	K	H	R	R	E	T	A	E	H	T	S	T	A	A	T	S	A	N	C	I
G	X	A	M	Z	G	E	I	T	E	L	D	E	P	S	V	G	U	B	S	A
C	T	T	T	E	N	I	B	A	K	N	E	I	L	A	R	E	N	I	M	S
R	U	Y	S	P	R	F	C	F	C	N	E	A	N	S	C	W	H	R	I	T
N	D	R	Y	D	N	R	S	M	V	F	B	Z	O	T	L	E	V	A	M	L
T	Z	L	P	V	B	E	X	M	Z	W	G	B	T	L	Y	I	M	K	M	I
C	F	Z	Z	K	R	C	T	W	O	N	B	I	J	B	Z	V	Y	X	P	S

Sudoku

		9	6				1	4
		3	9					
		7			2		3	5
4					1			
8	7			9			6	1
			7					2
9	5		2			6		
					9	3		
6	3				5	1		

		3				6	5	7
		7	9		5			
8	5						2	
2			6			7	4	
				2				
	8	9			4			3
	9						7	4
			4		9	3		
4	7	6				1		

	4					8		5
7			1			3	6	
				5	4		7	
		2		9				8
	5			2			9	
6				3		7		
	8		6	7				
	6	9			3			7
3		1						5



„Endlich Zeit
für anderes“



Suchen Sie die perfekte Betreuung für Ihre Immobilien?

Wir machen das – damit Sie mehr Zeit haben.

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

*Ihr kompetenter Immobilienverwalter
mit dem Plus an Leistung*

Haus + Grund Braunschweig

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

