

Haus+Grund



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

www.hug-bs.de



FARBRAUSCH

*Mit neuen Tapeten und
Wandfarben in den Frühling*



**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

MEINE KONTINUITÄT



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

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

Ihr kompetenter
Immobilienverwalter
mit dem Plus an Leistung



Haus + Grund Braunschweig

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





Verehrte Mitglieder,

wir bitten um Ihr Verständnis dafür, dass wir seit dem Erlass des niedersächsischen Gesundheitsministeriums zur Ausweitung kontaktreduzierender Maßnahmen im öffentlichen Bereich am 17.03.2020 die Vereinsgeschäftsstelle geschlossen haben und statt der persönlichen Beratung nur noch die telefonische Beratung anbieten können.

Diese Entscheidung ist uns nicht leichtgefallen. Denn die Vertretung Ihrer Interessen ist unser vorrangiges Anliegen. Und häufig ist das persönliche Gespräch das am besten geeignete Mittel hierfür. Dennoch musste die Interessenabwägung zu Gunsten der Sicherheit und des Schutzes unserer Mitglieder und Mitarbeiter ausfallen.

Denn bereits ein einziges mit dem Corona-Virus belastetes Mitglied, das eine Beratung erhalten hätte, hätte dazu führen können, dass die Mitarbeiter unter Quarantäne gestellt worden wären und überhaupt keine Beratungsmöglichkeit mehr bestanden hätte. Umgekehrt hätte eine einzige infizierte Kontaktperson, sei es aus dem Kreis der Mitarbeiter oder aus dem Kreis der Mitglieder dazu führen können, dass andere Mitglieder mit dem Virus angesteckt worden wären. Und gerade vor dem Hintergrund, dass viele Haus + Grund Mitglieder aufgrund ihres Lebensalters in die sogenannte Risikogruppe fallen und daher mit einem schweren Krankheitsverlauf hätten rechnen müssen, war die Entscheidung zur Schließung der Geschäftsstelle aus unserer Sicht zwingend notwendig.

Hinweis

Um Sie ausführlich über die rechtlichen Folgen des Corona-Virus zu informieren, erscheint die April-Ausgabe unseres Magazins diesmal mit mehr Seiten als gewohnt. Die Mai-Ausgabe dagegen wird aufgrund der aktuellen Situation entfallen, ab Juni soll es wie gewohnt weitergehen. Wir bitten um Ihr Verständnis.

Anstelle der persönlichen Beratungstermine treten daher jetzt die Telefonberatungstermine. In der Zeit seit Schließung der Geschäftsstelle hat dies gut funktioniert und wir danken Ihnen für Ihr bisher stets geäußertes Verständnis und Entgegenkommen.

Mietverträge können Sie über unsere Homepage im Internet herunterladen oder es genügt ein Anruf in der Geschäftsstelle. Dann senden wir Ihnen die Verträge gern in Papierform zu. Lassen Sie uns zusammenhalten. Dann werden wir die kommende, sicher nicht leichte Zeit gemeinsam bewältigen.

Um Zusammenhalt bitten wir auch in einer anderen Angelegenheit. Wie wir schon angekündigt haben, führen wir gemeinsam mit der Stadt Braunschweig eine Abfrage zum Leerstand in Ihren Wohnungen durch. Wir haben dies 2015 bereits einmal getan. Dahinter steht folgendes. Zwangsregelungen zulasten der Vermieter werden von der Politik mit angespannten Wohnungsmärkten begründet. Bei der Ermittlung, ob

eine angespannte Wohnungsmarktlage vorliegt, ist die Leerstandsquote eines der zu berücksichtigenden Merkmale.

Erhoben werden die Leerstandsquoten, auch in Braunschweig, in der Regel durch eine Erhebung der Leerstandsquote bei den großen Wohnungsunternehmen. Deren Leerstandsquote ist nach unserer Überzeugung jedoch deutlich geringer als die Leerstandsquote der privaten Kleinvermieter. Denn den Wohnungsunternehmen stehen jederzeit ausreichend finanzielle Mittel zur Instandsetzung von Wohnungen bei Neuvermietung zur Verfügung, sie haben Mitarbeiter vor Ort, die nur für die Neuvermietung zuständig sind und oft führen sie Listen mit Mietinteressenten, die nur auf das Freiwerden einer Wohnung warten. Daher sind ihre Leerstandsquoten gering. Und geringe Leerstandsquoten deutet die Politik als ein Merkmal für eine angespannte Wohnungsmarktlage, die sie zur Begründung für Vermieter belastende Maßnahmen heranzieht. Uns geht es deshalb darum, mit Ihrer Hilfe darzulegen, dass die Leerstandsquoten im Bereich der privaten Kleinvermieter meist höher sind als die bei den Wohnungsunternehmen ermittelten Quoten mit der Folge, dass wesentlich mehr Umzugsreserven vorhanden sind als die Politik annimmt.

Daher bitten wir Sie dringend, sich am Ausfüllen der Fragebögen zu beteiligen. Sie tun dies in unser aller Interessen. Ihre Daten werden nicht gespeichert.

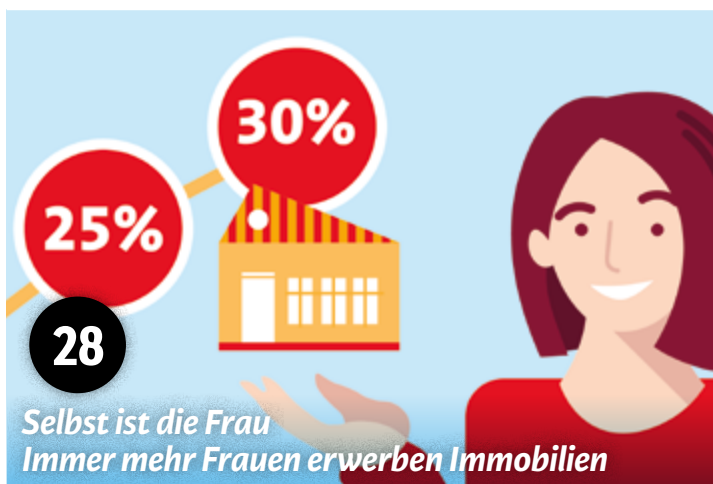
Ebenso dringend bitten wir Sie aber auch, auf sich selbst zu achten und gesund zu bleiben. Bitte befolgen Sie die von der Bundesregierung gewünschten Regeln wie Abstand halten und die Einschränkung der sozialen Kontakte auf ein Mindestmaß, damit Sie die Früchte Ihrer lebenslangen Arbeit und Ihres Engagements noch lange unbeschwert genießen können. Bleiben Sie gesund!

Ihr

FRANK PIETRUSKA
1. Vorsitzender

ANDREAS MEIST
Geschäftsführer

P.S.: Zum Redaktionsschluss erreichte uns die Nachricht der coronabedingt beschlossenen Änderungen des Mietrechts. Unsere Stellungnahme dazu sowie rechtliche Hinweise finden Sie auf Seite 30.



Inhalt

6 FRAGEN + ANTWORTEN/IMPRESSUM

12 TITELTHEMA

Farbrausch – Mit neuen Tapeten und Wandfarben in den Frühling

14 Olaf Rautenberg, Geschäftsführer der Farben-Center Fallersleben GmbH, im Interview

16 Alles im grünen Bereich

18 REGIONALES

Postkartenansichten von Braunschweig vor über 100 Jahren im Vergleich zu heute: Brünings Saalbau

20 IMMOBILIEN

Immobilienkauf ohne Tauschein

22 RECHT + STEUERN

Aktuelle Urteile und Informationen

24 Verbraucherpreisindex

28 Selbst ist die Frau

30 Ratgeber für die Corona-Beratung

38 WISSEN + SERVICE

Insektenfreundlicher Garten

40 ESSEN + TRINKEN

Rosmarin Flammkuchen und Kichererbsen-Brokkoli-Suppe

42 VERANSTALTUNGEN

Unsere Top-5-Aktivitäten für Zuhause

44 IN EIGENER SACHE

Schließung der Geschäftsstelle

Einladung zur Jahreshauptversammlung

Kosten Mietkautionskonto Hausbank München

46 GELESEN



boRRmann

Malermeister

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

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

Tel.: 0531-24449-0



Experten Tipp Nr. 1
**Kinderreich
unterm Dach**
info 05306 99 09 65



„Ein Spielzimmer, in dem alles stehen bleiben kann. Mehr aktiver Lebensraum unter dem Dach. Sprechen Sie mit mir.“

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



**Angerstein
Dachdeckerei**

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

IMPRESSUM

HERAUSGEBER

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

GESCHÄFTSZEITEN

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

VERLAG

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

GESCHÄFTSFÜHRUNG

Trixi Kersten, Claas Schmedtje,
Michael Wüller

REDAKTIONSLEITUNG

Holger Isermann (verantwortlich),
Siri Buchholz, Julia-Janine Schwark

REDAKTION

Stephanie Joedicke, Andreas Meist

LEITER HERSTELLUNG

Marco Schneider

LAYOUT

Chris Collet, Katrin Groß,
Anastasia Schneider

ANZEIGENLEITUNG

Michael Heuchert (verantwortlich)

ANZEIGENANNAHME

Telefon 0531 3900-417

DRUCK

Lehmann Offsetdruck GmbH
Gutenbergring 39
22848 Norderstedt

VERTRIEB

Rosa Mundstock

REDAKTIONSSCHLUSS

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

Ihre Fragen, unsere Antworten

MIETAUSFALL WEGEN CORONA-KRISE

? Mit großem Bedauern haben wir heute den Aufmacher-Artikel in der Aller Zeitung gelesen! Der Mietausfall bei Mietern, die durch Kurzarbeit oder Kündigungen beeinträchtigt werden, trifft uns als Vermieter genauso hart! Die Aufrechterhaltung und Versorgung der Mietobjekte mit Heizung, Wasser und Strom obliegt den Vermietern und wird monatlich belastet. Die Nebenkosten-Pauschale ist dafür gedacht, diese Versorgung aufrecht zu erhalten. Dieses kann nicht mehr gewährleistet werden, wenn die Mietzahlungen ausfallen. Vertreten Sie als Verein unsere Rechte in Berlin! - Es sind dann nicht nur die Mieter sondern auch die Vermieter, die in Not geraten!

THELSE F., BRAUNSCHWEIG

ANDREAS MEIST RÄT: Sie haben Recht, ein Mietausfall bei Mietern, welche durch Kurzarbeit oder Kündigungen aufgrund der Corona-Krise beeinträchtigt werden, trifft die Vermieter ebenso hart wie die Mieter. Denn auch Vermieter bestreiten ihren Lebensunterhalt, Unterhaltungspflichten und sonstige Zahlungsverpflichtungen aus Mietzahlungen. Gleichzeitig sind sie häufig zusätzlich als Handwerker oder

Kleinstgewerbetreibende massiv von der Corona-Krise betroffen.

Nach den aktuell vorliegenden Informationen plant die Bundesregierung keinen Interessenausgleich zugunsten der Vermieter, wenn die Mieter die Mietzahlungen nicht leisten müssen und trotzdem nicht gekündigt werden dürfen. Dies wäre unerträglich. Es besteht die Gefahr, dass Millionen private Immobilieneigentümer in die Insolvenz getrieben werden und die Immobilienwirtschaft so vollständig zum Erliegen kommt. Das darf nicht sein. Der Staat muss die Funktionsfähigkeit des Wohnungsmarktes weiter aufrechterhalten.

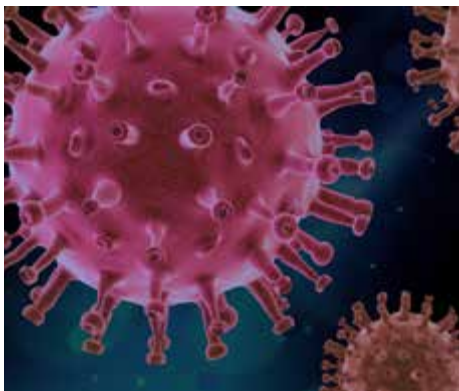
Deshalb fordert unser Bundesverband in Berlin zu Recht, dass Corona-Krisen bedingte Einkommensausfälle vom Mieter nachgewiesen werden müssen. Denn der Vermieter kennt die persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse seines Mieters nicht.

Zudem muss der Kündigungsausschluss wegen fehlender Mietzahlung daran geknüpft sein, dass der Mieter fortlaufend Bemühungen zur Beantragung von Wohngeld oder Unterkunftskosten unternimmt. Denn nur der Mieter kann die Miete aus dem Sozialsystem erlangen. Und die Bundesregierung muss einen Anspruch des Vermieters auf Unterstützung aus einem Wohn- und Mietenfond geben.

AUSGESETZTE RECHNUNGS- PRÜFUNG UND WOHNUNGS- EIGENTÜMERVERSAMMLUNG

? Ich bin Mitglied bei Ihnen und möchte aus gegebenem Anlass eine kurze Frage beantwortet haben.

Ich bin Beiratsmitglied in einer großen Liegenschaft (104 Wohneinheiten) in Braunschweig. Vertreten werden wir von dem Hausverwalter der Fa. D. In dieser Woche sollte



eigentlich eine Rechnungsprüfung stattfinden, die aus aktuellem Anlass abgesagt wurde. Wir bekommen von der Fa. D. keine Alternative, um doch noch Einsicht in die Unterlagen nehmen zu können. Stattdessen wird vom Verwalter die Abrechnung 2019 und der Wirtschaftsplan 2020 an die Eigentümer versandt. Die Versammlung soll dann vermutlich nach den Sommerferien stattfinden.

Ist dieses legitim, welche Konsequenzen könnten daraus entstehen?

UTA S., BRAUNSCHWEIG



ANDREAS MEIST RÄT: Wir danken Ihnen für Ihr Schreiben vom 26.03.2020.

In der Tat tritt das von Ihnen geschilderte Problem zurzeit bei vielen Wohnungseigentümergeinschaften auf. Denn die gerade in dieser Woche in Kraft getretenen Einschränkungen der Versammlungsmöglichkeiten von Personen haben zum Teil erhebliche Auswirkungen auf die Handlungsfähigkeit verschiedener Rechtsformen, weil diese teilweise nicht mehr in der Lage sind, auf herkömmlichem Wege Beschlüsse auf Versammlungen der entsprechenden Organe herbeizuführen. Zum einen betrifft dies die in der Regel jährlich stattfindenden ordentlichen Versammlung, die der Feststellung des Jahresabschlusses und dem Beschluss des Wirtschaftsplanes dient. Andererseits aber auch außerordentliche Versammlungen, welche aufgrund besonderer Maßnahmen erforderlich sind, etwa für Kapitalmaßnahmen oder größere Instandsetzungen.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist nicht absehbar, wie lange die Auswirkungen

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

der Corona-Krise eine herkömmliche Beschlussfassung erschweren und ob die bestehenden gesetzlichen Fristen für bestimmte Versammlungsbeschlüsse eingehalten werden. Für Wohnungseigentümergeinschaften besteht zudem die Gefahr, dass ihre Finanzierung nicht mehr sichergestellt ist, wenn die Fortgeltung des Wirtschaftsplans nicht beschlossen worden ist. Die Bundesregierung plant daher für Wohnungseigentümergeinschaften Regelungen für den vorübergehenden

Fortbestand bestimmter Organbestellungen zu treffen, sollten diese ablaufen, ohne dass neue Organmitglieder bestellt werden können. Um die Finanzierung der Gemeinschaften der Wohnungseigentümer sicherzustellen, soll angeordnet werden, dass der zuletzt beschlossene Wirtschaftsplan bis zum Schluss eines neuen Wirtschaftsplans fortgilt. Es ist also in Ordnung, wenn Ihre Wohnungseigentümersammlung erst nach den Sommerferien stattfindet. Selbst wenn dies aufgrund der Fortgeltung der beschränkten Versammlungsmöglichkeiten nicht möglich sein sollte, wird der Gesetzgeber bis dahin sicher die oben genannten Bestimmungen getroffen haben. Zum jetzigen Zeitpunkt ist es mir leider nicht möglich, Ihnen ein exaktes Datum mitzuteilen, wann der Gesetzgeber die entsprechenden Regelungen treffen wird. Die Kassenprüfung ist dann vor der Versammlung durchzuführen.

SÄUMIGER MIETER

Bei meiner Eigentumswohnung in der Rankestr. hat mein Mieter die Miete für Januar 2020 inclusive der Nebenkosten nicht bezahlt. Die Mietzahlungen für Februar und März 2020 wurden dann wieder am 28. des Vormonats pünktlich überwiesen. Deshalb bitte ich Sie um einen förmlichen Mahnbrief, da Herr C. weder auf Emails, Whats-Apps oder gedruckte Briefe von mir antwortet. Auch der Versuch des persönlichen Gesprächs schlug fehl, da er meine Telefongespräche nicht annimmt. Bitte teilen Sie mir mit, welche Unterlagen

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

Sie von mir dafür benötigen bzw. ob für mich dabei Kosten entstehen.

ERNST R., BRAUNSCHWEIG

ANDREAS MEIST RÄT: Wir bedauern, dass das Mietverhältnis mit Ihrem Mieter offensichtlich nicht optimal verläuft. Gern können wir ein Mahnschreiben mit dem Absender des Vereins an den Mieter fertigen. Die Kosten dafür betragen bei Versand mit Einwurf-Einschreiben ca. 27,00 €. Aufgrund des langandauernden Zahlungsverzuges mit der Januarmiete wäre es auch möglich, eine ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses auszusprechen. Denn der Bundesgerichtshof sieht in dem Zahlungsverzug einer vollständigen Miete mehr als einen Monat lang einen Grund für eine ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses unter Einhaltung der Kündigungsfrist. Wenn Sie sich nicht von dem Mieter trennen wollen, sondern diesen nur wegen der Zahlung mahnen möchten, rate ich Ihnen gleichwohl, neben der Mahnung zur Zahlung eine Abmahnung auszusprechen, um den Mieter künftig zur pünktlichen Mietzahlung zu bewegen. An Unterlagen Ihrerseits benötigen wir eine Vollmacht. Diese Vollmacht ist beigefügt. Bitte drucken Sie die Vollmacht aus, unterschreiben diese und senden sie uns im Original zu. Eine Vollmacht muss im Original beigelegt werden. Ferner bitte ich Sie, die ausfüllungsbedürftigen Seiten des Mietvertrages zu übermitteln. Und ich bitte Sie, die aktuelle Nettomiete und Betriebskostenvorauszahlung mitzuteilen. Sollten Sie sich für eine Kündigung des Mietverhältnisses entscheiden, würde ich diese im Gegensatz zur Mahnung (per Einschreiben) persönlich zustellen, um die Zustellung beweissicher zu machen. Für diesen Fall bitte ich um Mitteilung, ob sich die Briefkästen außen an der Immobilie befinden.

NUTZUNG DES TROCKENKELLERS

? Wir haben unsere Wohnung in einem sechs Familienhaus einer Wohnungseigentümergemeinschaft wieder einmal neu zum 01.03.2020 vermietet. Es existieren zwei große Wäschekeller zum Trocknen der Wäsche. Eine Bewohnerin stellt hier regelmäßig (immer, wenn neue Mieter einziehen!) Re-



geln zur Benutzung des Wäschekellers auf. In diesen beiden Wäschekellern wird wie gesagt nur Wäsche aufgehängt. Es wird keine Wäsche gewaschen! Die eine Bewohnerin spricht davon, dass unsere Mieter nur am Samstag und am Sonntag Wäsche zum Trocknen aufhängen dürfen. Eine weitere Partei darf dann ebenfalls an zwei anderen Tagen die Wäsche aufhängen und die dritte Partei dann wiederum an zwei anderen Tagen. Da es sechs Wohnungen in diesem Hause sind und zwei Trockenkeller zur Verfügung stehen, sind also jeder Partei zwei Tage pro Woche zugeordnet. Wir konnten weder in der Hausordnung noch in irgendwelchen Versammlungsprotokollen diese Aufteilung finden. Auch als wir unseren Hausverwalter darauf ansprachen, ist ihm eine solche Absprache nicht bekannt gewesen. Unserer Ansicht nach versucht diese eine Bewohnerin jedes Mal bei einem Wohnungswechsel den neuen Mietern selbstaufgelegte Regeln für die Trocknung der Wäsche mit auf den Weg zu geben. Aus unserer Sicht besteht in keinsten Weise der Bedarf einer tageweisen Zuweisung der Wäschtrocknungskellerräume, da diese nicht viel genutzt werden und mehr als großzügig für sechs Parteien bemessen sind. Da wir in zwei Wochen eine Eigentümerversammlung haben, würden wir dieses Thema dort gerne ansprechen! Können sie uns hierzu weitere Informationen geben? Sind solche Absprachen rechtens? Müssen solche Absprachen schriftlich festgehalten werden oder sind solche Absprachen sogar sittenwidrig? Nach unserem normalen Menschenverstand kann es doch nicht sein, dass ich nur

das Recht habe, meine Wäsche an zwei aufeinanderfolgenden Tagen im Trockenkeller aufzuhängen!

ANJA H., VECHELDE

ANDREAS MEIST RÄT: Gemäß § 13 Abs. 2 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) ist jeder Wohnungseigentümer zum Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums nach Maßgabe der §§ 14, 15 WEG berechtigt. Nach § 15 Abs. 1 WEG können die Wohnungseigentümer den Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums, zu dem der Trockenkeller gehört, durch Vereinbarung, also Gemeinschaftsordnung regeln. In Ihrer Gemeinschaftsordnung findet sich keine Regelung zur Nutzung des Trockenkellers, wie Sie mitteilen. Daraus folgt, dass die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit hinsichtlich des gemeinschaftlichen Eigentums einen Beschluss fassen können, der dem ordnungsgemäßen Gebrauch des Gemeinschaftseigentums entspricht. Üblicherweise erfolgt dies zunächst auf der Grundlage der Hausordnung. Sie teilen weiter mit, dass die Hausordnung keine Regelung zur Nutzung des Trockenkellers enthält. Sinnvoll wäre es daher, den Hausverwalter zu bitten, den Tagesordnungspunkt „Nutzung des Trockenkellers“ auf die Tagesordnung der nächsten Eigentümerversammlung zu setzen. Allerdings ist vorliegend die Frist zur Aufnahme des Tagesordnungspunktes abgelaufen, da die Eigentümerversammlung bereits in zwei Wochen stattfindet. Eine formelle Aufnahme in die Tagesordnung wird daher erst zur nächsten Eigentümerversammlung möglich sein. Sie können das Thema aber durchaus ansprechen. Möglicherweise

lässt sich eine gütliche Einigung in der Versammlung finden, ohne dass es zunächst eines Beschlusses bedarf. Sollte dies nicht gelingen, können Sie gem. § 15 Abs. 3 verlangen, dass die Wohnungseigentümergeinschaft in der übernächsten Versammlung einen Beschluss zur Nutzung des Trockenkellers fasst, der dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entspricht. Welche Auffassung Ihre Wohnungseigentümergeinschaft dazu vertritt, vermag ich leider nicht zu beurteilen. Die Auffassungen zur ordnungsgemäßen Nutzung des Trockenkellers können sicher kontrovers sein. Eine einzelne Wohnungseigentümerin kann jedoch keine Regelungen festlegen, weder gegenüber den anderen Wohnungseigentümern, noch gegen ihre Mieter.

ANWENDUNG DER MIETPREISBREMSE BEI NEUVERMIETUNG?

? Meine Schwester und ich haben ein Mehrfamilienhaus in Braunschweig, in dem nach Sanierung (Elektroverkabelung und Bad mit Wasser- und Abwasserleitungen sowie Fußboden komplett neu) eine Wohnung neu zu vermieten ist. Wir sind uns nun nicht sicher, ob zum jetzigen Zeitpunkt die Mietpreisbremse Anwendung findet,

da das Gesetz in Niedersachsen nicht ordnungsgemäß verkündet wurde. Damit wäre es nichtig, also von vornherein unwirksam. Einen Quadratmeterpreis von 8,00 € halten wir in der Lage und bei der Ausstattung der Wohnung für angemessen. Mit Mietpreisbremse wären 8,00 € jedoch zu viel. Gilt die Mietpreisbremse in der jetzigen Situation?

REINHOLD S., HANNOVER

! **ANDREAS MEIST RÄT:** Wir teilen Ihre Auffassung, dass die niedersächsische Mietpreisbremse zurzeit nicht zur Anwendung gelangt, weil sie aufgrund nicht ordnungsgemäßer Verkündung unwirksam ist. Daraus folgt wiederum, dass Sie den angemessenen Quadratmeterpreis von 8,00 € vereinbaren dürfen. Wir gehen davon aus, dass der Bundesgerichtshof unsere Rechtsauffassung bestätigen wird.

MIETWUCHER? – § 5 WIRTSCHAFTSSTRAFGESETZ

? Im Februar- Heft der Finanztest ist mir jetzt der Begriff „Mietüberhöhung nach dem Wirtschaftsstrafgesetzbuch“ begegnet. Demnach dürfe jede Miete unabhängig von der Mietpreisbremse maximal 20% über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Hierzu wird dann auf den örtlichen Mietspiegel verwiesen. Wenn ich

aber nun 5 Wohnungen in der Innenstadt innerhalb desselben Gebäudes habe, die alle darüber liegen, kann doch kaum von Wucher die Rede sein. Selbst für eine entsprechende Mieterhöhung (bei mir handelt es sich um entsprechende Vertragsabschlüsse in verschiedenen Jahren) reicht doch die Nennung von 3 gleichwertigen Wohnungen aus. Sehen Sie das auch so?

GOTTFRIED T., BRAUNSCHWEIG

! **ANDREAS MEIST RÄT:** Mit dem Gesetz zur Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete vom 21.12.2019, das am 01.01.2020 in Kraft getreten ist, wurde auch § 5 Wirtschaftsstrafgesetz geändert. Entsprechend des Gesetzes zur Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete wurde in § 5 Abs. 2 Wirtschaftsstrafgesetz die Zahl 4 durch die Zahl 6 ersetzt und damit dem neuen für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete dienenden Betrachtungszeitraum angepasst. Kurz zur Erläuterung: Bisher wurden bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete bis zu 4 Jahre alte Mieten erfasst und nun werden bis zu 6 Jahre alte Mieten erfasst. Durch die Ausdehnung dieses Zeitraums von 4 auf 6 Jahre will der Gesetzgeber erreichen, dass ältere und damit aus Sicht des Gesetzgebers günstigere Mieten in die ortsübliche Vergleichsmiete mit einfließen. Dies ist der „Dank“ des Gesetzgebers dafür, dass Vermieter, insbesondere



**Unser Auftrag:
Ihr Erfolg!**

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

Wenn's um
Immobilien geht ...



**Setzen auch Sie beim
Verkauf Ihrer Immobilie
auf unsere Expertise.**

0531 487-3854
immovermittlung@blsk.de



**Braunschweigische
Landessparkasse**

Ein Unternehmen der NORD/LB

private Vermieter, sehr oft Mieten viele Jahre lang nicht erhöhen bzw. eine höhere Miete nur dann verlangen, wenn ein Mieterwechsel stattfindet. Aber zurück zu Ihrer Frage. § 5 Abs. 2 Satz 1 Wirtschaftsstrafgesetz 1954 lautet wörtlich: „Unangemessen hoch sind Entgelte, die in Folge der Ausnutzung eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen die üblichen Entgelte um mehr als 20 von 100 übersteigen...“ An der Formulierung „Ausnutzung eines geringen Angebots“ entbrennt in der juristischen Literatur und Rechtsprechung der Streit. Während die Einen ein Ausnutzen bei einem angespannten Wohnungsmarkt bereits dann annehmen, wenn die Miete 20 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt, hat der Bundesgerichtshof dies anders gesehen. Nach der Ansicht des Bundesgerichtshofes ist das Tatbestandsmerkmal des „Ausnutzens“ nur gegeben, wenn „der Vermieter erkennt oder in Kauf nimmt, dass der Mieter sich in einer Zwangslage befindet, weil er aus nachvollziehbaren gewichtigen Gründen nicht auf eine preiswertere Wohnung ausweichen kann“.

Demzufolge kommt es nach der Rechtsprechung des BGH darauf an, ob der konkrete Mieter im Einzelfall besondere Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche gehabt hat. Dagegen liegt nach der Auffassung des BGH das Merkmal des Ausnutzens nicht vor, wenn der Mieter bereit ist, für eine bestimmte Wohnung, unabhängig von der Lage auf dem Wohnungsmarkt, eine verhältnismäßig hohe Miete zu zahlen. Wenn man also der vom Bundesgerichtshof vertretenen Auffassung folgt, was ich für richtig halte, ist die Aussage, dass jede Miete unabhängig von der Mietpreisbremse maximal 20 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf, nicht richtig. Ergänzend weise ich darauf hin, dass der Bundesrat am 29.11.2019 einen Gesetzesentwurf beschlossen hat, mit dem die Anforderungen an § 5 Wirtschaftsstrafgesetz geändert werden sollen. Der Gesetzesentwurf sieht vor, dass in § 5 Abs. 2 Satz 1 Wirtschaftsstrafgesetz die Wörter „in Folge der Ausnutzung“, auf die ich mich oben bezogen habe, durch die Wörter „bei Vorliegen“ ersetzt werden sollen. Auf ein „ausnutzen“ soll es folglich nicht mehr ankommen. Zudem soll das Bußgeld von aktuell 50.000 € auf sodann 100.000 € erhöht werden. Bestandsmieten sollen nach einer Übergangsregelung nicht betroffen sein. Ob diese geplante Regelung tatsächlich in Kraft treten wird, ist derzeit noch ungewiss.



KOSTEN FÜR ÜBERPRÜFUNG DER FEUERLÖSCHER

? Ich habe eine Praxisetage in Braunschweig vermietet. Die KG Praxis dort hat im März 2019 angefangen und hat – worüber ich nicht groß nachgedacht habe – die 2 Feuerlöscher vorgefunden und stillschweigend übernommen. In unserem Mietvertrag heißt es „§4 Betriebskosten: 1) sämtliche Betriebskosten sind von der Mieterin zu tragen. Das sind unter Anderem...(es folgt eine längere Aufzählung, in der die Brandschutzmittel allerdings nicht extra erwähnt sind). Ich soll jetzt die Kosten für eine wiederkehrende Prüfung nach § 15 Betriebssicherheits-Verordnung übernehmen. Bin ich dazu verpflichtet?

JOACHIM B., BRAUNSCHWEIG

ANDREAS MEIST RÄT: Dadurch, dass Sie die zwei Feuerlöscher mit an die Mieter übergeben haben, sind diese leider Mietgegenstand geworden. Der Vermieter ist für die Instandhaltung und Betriebssicherheit, also auch für die Durchführung notwendiger Prüfungen zuständig, wenn er deren Kosten nicht wirksam und zulässigerweise auf den Mieter übertragen hat. Leider ist in Ihrem Fall eine wirksame Übertragung der Kosten nicht erfolgt, weil die von Ihnen zitierte vertragliche Bestimmung gegen das Transparenzgebot verstößt und daher gem. § 307 Abs. 1 BGB hinsichtlich der Prüfung der Feuerlöscher unwirksam ist. Nach dem Transparenzgebot des § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB sind Verwender allgemeiner Geschäftsbedingungen nach Treu und Glauben verpflichtet, Rechte und Pflichten der Vertragspart-

ner möglichst klar und durchschaubar darzustellen. Dazu gehört auch, dass allgemeine Geschäftsbedingungen wirtschaftliche Nachteile und Belastungen soweit erkennen lassen, wie dies nach den Umständen gefordert werden kann. Daher muss dem Mieter –auch dem gewerblichen Mieter– deutlich gemacht werden, welche Betriebskosten auf ihn abgewälzt werden, so dass die Betriebskosten im Einzelnen zu benennen sind (OLG Düsseldorf, Urteil vom 15.12.2011 -I 10 U 96/11). Die Regelung „sämtliche Betriebskosten sind von der Mieterin zu tragen“ reicht daher leider nicht aus. Sie können daher die Kosten der Prüfung nach § 15 Betriebssicherheitsverordnung nicht auf die Mieter umlegen.

AUFHEBUNG DES MIETVERTRAGES

? Ich habe einen bestehenden Mietvertrag mit Kündigungsverzicht bis 31.07.2020. Nun verändert sich der junge Mann und möchte zum 30.04.2020 außerordentlich kündigen. Denn er hat seine Ausbildung in Wolfenbüttel beendet und will ein Studium in Hannover beginnen. Abgesehen davon, dass hier nicht alle Vertragsparteien unterzeichnet haben und diese Kündigung somit vorerst nicht rechtskräftig wäre, habe ich folgendes Anliegen: Bitte teilen Sie mir mit, ob der Mieter tatsächlich ein Recht darauf hätte zum 30.04.2020 außerordentlich zu kündigen (seine Kündigung erfolgte erst im Februar 2020!) oder ob ich ihm mit 3 Monaten Frist zum 31.05.2020 die Kündigung bestätigen müsste oder ob er tatsächlich bis 31.07.2020 Mieter bleibt. Im letzteren Fall bitte ich um Mitteilung, ob ich eine pauschale Aufwandsentschädigung für eine vorzeitige Aufhebung des Mietvertrages fordern könnte und wenn ja, welche Höhe wäre angemessen.

KATHRIN B., WENDEBURG

ANDREAS MEIST RÄT: Zu Recht weisen Sie darauf hin, dass die vorliegende Kündigung des Mieters H. bereits deshalb unwirksam ist, weil nicht alle Parteien des Mietvertrages gekündigt haben und auch eine Vertretungserklärung für die Mitmieterin Frau H. in der Kündigung

nicht enthalten ist. Unabhängig von der rechtlichen Seite müsste aus meiner Sicht unter praktischen Erwägungen geklärt werden, ob beide Mieter das Mietverhältnis beenden wollen. Denn für Sie ist aus der Kündigung letztlich nicht ersichtlich, ob Frau H. in der Wohnung bleiben will. Hätte der Mieter Herr H. die Wohnung allein gemietet, so wäre wohl davon auszugehen, dass ihm ein ordentliches Kündigungsrecht zur Seite steht. Der Bundesgerichtshof hat in seiner Entscheidung vom 15.07.2009, Az.: VIII ZR 307/08, für Studenten und letztlich auch für Auszubildende festgestellt, dass ein formularvertraglich vereinbarter Kündigungsverzicht für diese Personengruppen wegen Verstoßes gegen § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB unwirksam ist, weil er zu einer übermäßigen Beeinträchtigung des studierenden Mieters führt. Denn der BGH hat den hohen Stellenwert hervorgehoben, der dem Einzelnen an der Wahl des für ihn richtigen Berufs und der dafür geeigneten Ausbildungsstätte sowie daran zuzubilligen ist, etwaige Fehlentscheidungen ohne gravierende,

insbesondere ohne wirtschaftlich vielfach nicht mehr tragbare Belastungen korrigieren zu können. Daher, so das Gericht weiter, würden formularmäßig fest vorgegebene Vertragslaufzeiten dem studierenden Mieter angesichts der besonderen Schutzwürdigkeit dieser Interessen und dem in solchen Verträgen vertragstypisch anhaftenden Risiko einer geänderten beruflichen Orientierung unangemessen benachteiligen, wenn der Vermieter seine eigenen Interessen an einer langfristigen Vertragsdauer einseitig durchsetzt und dem für ihn erkennbaren Interesse des Ausbildungswilligen, ohne gravierende Nachteile sein Berufsziel oder seine Ausbildungsstätte aufgeben zu können, nicht durch eine angemessene Vertragsgestaltung Rechnung trägt. Ein unwirksamer Kündigungsverzicht führt nach der zitierten Entscheidung des Bundesgerichtshofes aber nicht dazu, dass dem Mieter ein außerordentliches Kündigungsrecht zusteht. Vielmehr tritt an die Stelle eines unwirksamen Kündigungsausschlusses das Recht zur ordentlichen Kündigung.

Die Kündigungsfrist des Mieters bei einer ordentlichen Kündigung beträgt drei Monate. Nicht entschieden hat der Bundesgerichtshof die hier vorliegende Situation, dass nämlich neben dem sich in der Ausbildung befindlichen Mieter eine vermutlich nicht in der Ausbildung befindliche Mieterin Partei des Mietvertrages ist. Rechtsprechung zu dieser Fallkonstellation liegt mir nicht vor. Wenn man allerdings davon ausgeht, dass der vereinbarte Kündigungsverzicht wegen unangemessener Benachteiligung des Herrn H. als Auszubildenden unwirksam ist, so dürfte die Unwirksamkeit der Vertragsbestimmung auch zugunsten der Mitmieterin H. gelten. Meines Erachtens wäre die richtige Vorgehensweise, dass Sie den Mieter und die Mieterin auffordern, eine gemeinsame Kündigungserklärung unter Berücksichtigung der dreimonatigen Kündigungsfrist abzugeben. Gesetzliche Regelungen über pauschale Aufwandsentschädigungen bei einer vorzeitigen Aufhebung von Mietverträgen gibt es nicht. Dies ist reine Verhandlungssache.



HEIMWÄRTS

immo38
Wohnen in der Region

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



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

Teppichboden
Teppiche
Designboden
Laminat
Parkett
Kork
PVC

FARBEN

Mit neuen Tapeten und Wandfarben in den Frühling

AUSCH

Die Natur erwacht wieder zum Leben und überall lassen sich bunte Farbtupfer in Form Blumen und Blüten entdecken. Warum also nicht auch in den eigenen vier Wänden nachziehen? Mit ein wenig neuer Farbe, kommt der Frühling direkt zu Ihnen nach Hause. Oder wie wäre es gleich mit einer floralen Tapete? Unser Experte Olaf Rautenberg von der Farben-Center Fallersleben GmbH hat uns im Interview verraten, wie Sie sich mithilfe von Farbe eine Wohlfühloase schaffen. Außerdem zeigen wir Ihnen, wie Sie sich durch einen neuen Anstrich die Natur ins Haus holen können ...

FARBE BEKENNEN

Olaf Rautenberg, Geschäftsführer der Farben-Center Fallersleben GmbH, im Interview über die offiziellen Farben des Jahres und aktuelle Tapeten

2020 wird bunt. Nicht nur mit frechen farbi- gen Möbelstücken oder schön drapierten Blumensträu- ßen – der Fokus liegt jetzt im wahrsten Sinne des Wortes auch auf den eigenen vier Wänden. An klassisch weißen Wänden haben wir uns sattgesehen, wir umhüllen unser Interieur lieber mit wohliger warmer Wandfarbe, spie- len mit geometrischen oder floralen Mustern auf Tapeten und holen uns die Natur ins Haus. Das Motto der Saison: Wohlfühlen mit Farbe.



Olaf Rautenberg.

Herr Rautenberg, die Interieur-Exper- ten sind sich einig: Dieses Jahr wird farbig. Entfernt sich auch die Wand- gestaltung vom schlichten Weiß?

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

Das heißt mehr Mut zur Farbe?

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

Welche Wandfarben sind derzeit im Trend?

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



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

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

Gibt es No-Go-Wandfarben?

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

Welche Farben lassen sich zu Schlammtönen am besten kombinieren?

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



Wie meinen Sie das?

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

Die Wandgestaltung ist also mehr als nur Farbe?

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

Das Pantone Color Institut benennt jährlich die Farbe des Jahres. Dieses Jahr nennt sie sich Classic Blue. Wie wirkt blau an den Wänden?

Blau wirkt kalt, man schreibt der Farbe aber auch eine entspannende Wirkung zu. Das Umfeld sollte daher in warmen Tönen gehalten werden. Topaktuell sind zurzeit auch Möbel oder Parkett aus gebürsteter Eiche. Ich würde jedoch stets ein graublau bevorzugen.

Auch das schwedische Farbinstitut Natural Color Academy verzeichnet neue Farben für die Inneneinrichtung. Dort stellen sie beispielsweise die Palette "Human Identity Töne" in gedämpften grün, dunklem blau und Grautönen vor ... würden Sie dem zustimmen und welche Farbtrends würden Sie prognostizieren?

Für 2020 sehen wir auf jeden Fall auch warme Grüntöne ganz vorne. Aber auch Türkis - das sieht interessant aus.

Welche Farbe haben die Wände bei Ihnen zuhause?

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

Nicht nur mehr Farbe sehen wir in den Wohnwelten - auch gemusterte Tapeten feiern derzeit ein Comeback. Warum?

Ja, Gott sei Dank (lacht). Der Tapetenindustrie ging es leider nicht so gut, aber durch Zusammenarbeit der Tapetenfabriken entstanden neue Produkte.

Welche Muster zieren die heutigen Wände?

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

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

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

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

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

In welchem Raum eignen sich Tapeten am besten?

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

Das müssen Sie genauer beschreiben ...

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

ALLES IM GRÜNEN BEREICH

*Mit grüner Wandfarbe die
Natur ins Haus holen*



Die Farbe Grün steht für Frische und Natürlichkeit und erfreut sich bei der Gestaltung der eigenen vier Wände immer größerer Beliebtheit. Kein Wunder, denn der Farbton setzt entspannende und beruhigende Akzente. Gerade für behagliche Wohnräume oder das Schlafzimmer ist Grün daher hervorragend geeignet. Aber Grün ist nicht gleich Grün – der Farbklassiker zeigt sich höchst facettenreich; mal hell leuchtend, mal dunkel und so besonders gemütlich. Lesen Sie hier, wie Sie sich mit einem grünen Wandanstrich die Natur ins Eigenheim holen können.

Von hell bis dunkel

Nicht nur Sitzmöbel, Teppiche oder Dekoelemente sehen in Grün besonders schön aus. Mit einer grünen Wandfarbe kann der Charakter Ihrer Wohnung oder Ihres Hauses im Handumdrehen verändert werden. So erinnert ein besinnliches Waldgrün zum Beispiel an tiefe Ruhe, dagegen strahlt ein erhabenes Agavengrün gemütliche Natürlichkeit aus.

Außerdem ist Grün die Farbe der Mitte – und befindet sich so in einer Balance zwischen kalten und warmen Farbtönen. So können Sie Ihre Wandfarbe ganz an Ihre Bedürfnisse anpassen. Zum Beispiel bringt ein ausgeglichenes Piniengrün Harmonie in Ihr Zuhause. Auch ein Jagdgrün setzt harmonische Akzente und fördert somit Ruhe, die sich wohltuend auf den ganzen Raum auswirken kann. Wer lieber eine frische Wandfarbe haben möchte, für den ist ein ruhiges Salbeigrün gut geeignet.

Umweltfreundlich

Nicht nur optisch macht eine neue Wandfarbe so einiges her. Vielen Verbrauchern sind heute auch Themen wie Umweltschutz, Nachhaltigkeit und Wohngesundheit wichtig. Mit dem bekannten Umweltzeichen Blauer Engel werden positive Eigenschaften der Wandfarben bestätigt – zum Beispiel der Verzicht auf Lösemittel, Weichmacher und Konservierungsmittel.



Richtig Streichen: Acht Tipps

1. Wände reinigen, Altanstriche, Nägel, Schrauben und Dübel entfernen und Löcher spachteln. Arbeitskleidung nicht vergessen!
2. Fußleisten, Fensterbänke, Türrahmen, Lichtschalter und Steckdosen mit Malerkrepp abkleben und den Boden mit Folie und Filz auslegen, Heizkörper abdecken.
3. Die Wände grundieren und Fleckendecker auftragen.
4. Bevor die Farbe verarbeitet wird, sollten Sie diese gut aufrühren.
5. Mit den schwierigen Stellen und den Ecken beginnen. Feuchten Sie die Rolle vor dem ersten Streichen an – so wird die Farbe besser aufgenommen. Rollen Sie außerdem die Walze gut ab.
6. Streichen Sie die Decke vor den Wänden, dafür benötigen Sie eine Leiter und einen Teleskop-Stiel für die Farbrolle. Arbeiten Sie mit dem Lichteinfall vom Fenster weg.
7. Wände streichen. Achtung: Erst längs, dann quer streichen, so wird die Farbe gleichmäßig aufgetragen.
8. Wandfarbe trocken lassen und anschließend Pinsel und Rollen reinigen.

KSK Planung Montage Wartung Reparatur

Kabel- u. Satelliten-Kommunikation GmbH

Bültenweg 93
38106 Braunschweig

Tel. (05 31) 388 02 11
info@ksk-bs.de
www.ksk-bs.de

Installation von Hausnetzen
mit Kupfer- oder Glasfaserkabeln
für TV und Highspeed-Internet



1907 Klassizistische Fassade des Brünings Saalbau in der Innenstadt.

Veränderung durch Krieg+Zeit

Postkartenansichten von Braunschweig vor über 100 Jahren im Vergleich zu heute

Von Dirk Teckentrup

Brünings Saalbau war ein großer Vergnügungskomplex in der Braunschweiger Innenstadt am Damm 16. Ursprünglich wurde das Gebäude vom herzoglichen Hofbau-meister Christian Gottlieb Langwagen 1787 für den Oberkammerrat von Veltheim entworfen. Es war ein Gasthaus-Imperium und dazu gehörten 1910 noch: der Wilhelmsgarten in der Wilhelmstraße und Holst Garten an der Wolfenbütteler Straße.

Diese Vergnügungsstätten besaßen die 1852 in Veltenhof in ärmlichen Verhältnissen geborenen Conradine Brüning und

ihr Mann Louis. Eine Braunschweiger Erfolgsgeschichte. Als Conradine 1920 starb, vererbte sie 800.000 Reichsmark, ihr Mann war schon Jahre zuvor verstorben. Der Neffe Robert Ding führte Brünings Saalbau weiter. Die Institution hieß das „Haus der 6 Betriebe“: das größte Restaurant in Braunschweig für den betuchten und das Bräustübl im Keller mit seiner Herrgottschnitzerei aus Oberammergau für den bodenständigen Appetit; das Tanzcafé im ersten Stock, in dem nur die besten Orchester und Combos auftraten; die Bar namens Blauer Teppich; die angebaute Stehbierhalle für den hemdsärmeligen Durst und der große Saal für Bälle und

gesellschaftliche Ereignisse. Dort spielte man zusätzlich Operetten, da trotz Glanz der wilhelminischen Zeiten solche Bälle und Ereignisse in Braunschweig eher rar waren. Eine Goldgrube wurde der große Saal, als 1914 der Braunschweiger Kinopionier Martin Dentler (er betrieb 1920 vier von fünf Kinos) ihn anmietete und hier das größte Braunschweiger „Lichtspieltheater“ einrichtete: Es fasste 1920 als Saalbau-Lichtspiele 1.250 Plätze. Zum Vergleich hat heute der größte Saal des Braunschweiger Astor Theaters an der Langen Straße 60 444 und in acht Sälen insgesamt 1.793 Plätze. Brünings Saalbau hatte zusätzlich auch einen Konzertgar-



2020 Der Glaspalast – glatt und uniform – ein Verkaufstempel.

ten zu bieten: hinter dem Haus mit überdachten Lauben, einem Musikpavillon und Terrazzotanzfläche in der Mitte. Man erreichte ihn von der Münzstraße, dem heutigen Eingang der Schloßpassage. Am 10. Februar 1944 fielen Bomben auf Braunschweig und trafen den Saalbau schwer, im Luftschutzkeller erstickten viele Frauen und Kinder, die sich dorthin aus dem

Theatersaal geflüchtet hatten – eine Katastrophe, die viel Leid unter der Bevölkerung auslöste. Am 14. Oktober 1944 wurde das Gebäude durch Bomben zerstört. Nach dem Krieg 1945 richtete die Familie Ding in der nur leicht beschädigten Stehbierhalle eine notdürftige Gaststätte ein. 1949 wurde im Keller das Bräustübl wieder eröffnet. Im ehemaligen Garten ent-

stand die Schloßpassage. An den Damm kamen dann Woolworth und Weipert und der Saalbau war Geschichte. Nur die kleine Brüning Passage (Abzweig von der Schloßpassage) erinnert heute noch an diesen berühmten Ort der Braunschweiger Freizeitkultur, der nun, wie sollte es anders sein, von internationalen uniformen Einzelhandelsketten dominiert wird.



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

Wir verwalten auch IHRE Immobilie.

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

Immobilienkauf ohne Trauschein

Tipps für Unverheiratete beim Kauf des Eigenheims



TEXT Postbank, Julia-Janine Schwark FOTOS goodluz/Adobe Stock, iromp/freepik

Zugegeben, beim gemeinsamen Immobilienkauf sind Themen wie die Rechtsabsicherung im Trennungs- oder Erbfall das Letzte, woran man denken möchte. Doch insbesondere unverheiratete Paare sollten bei diesem Thema die rosarote Brille abnehmen und mit den folgenden Tipps für den Ernstfall vorsorgen – auch wenn dieser hoffentlich nicht eintritt.

Verliebt, verlobt, verheiratet – was in der jüngsten Vergangenheit noch gang und gäbe war, trifft heute bei Weitem nicht mehr auf alle Paare zu – immerhin 15 Prozent von ihnen kommen in Deutschland ohne Trauschein aus. Im Jahr 2017 lebten 6,4 Millionen Menschen in gemischten oder gleichgeschlechtlichen Lebenspartnerschaften zusammen. Im Vergleich zum Jahr 2007 lässt sich damit ein Anstieg um 31 Prozent feststellen, so die Angaben des Statistische Bundesamtes.

So weit so gut, doch vor dem Gesetz werden unverheiratete Partner noch immer wie Fremde behandelt. Deshalb sollten Paare ohne Trauschein bei Geldfragen umsichtig planen, insbesondere wenn es um Großinvestitionen, wie den gemeinsamen Immobilienkauf geht. „Den Vertrag für die Immobilienfinanzierung unterschreiben in der Regel beide Partner, da nur ein Darlehen erstrangig im Grundbuch abgesichert werden kann“, erklärt Eva Grunewald von der Postbank. „Damit haften beide Partner gesamtschuldnerisch für das Darlehen, unabhängig davon, wie viel Kapital jeder Einzelne einbringt oder wie viel Kredit zurückgezahlt wird.“ So müssen im Falle einer Trennung auch beide Partner die Raten weiter bedienen, unabhängig davon, ob sie weiterhin in dem Haus leben oder nicht.

Keine Angst vor Verträgen

„Beide Partner sollten sich mit dem Eigentumsanteil ins Grundbuch eintragen lassen, der ihren jeweiligen Anteil an der Immobilienfinanzierung widerspiegelt“, rät Grunewald. „So kann beispielsweise ein Partner 60 Prozent und der andere 40 Prozent der Immobilie erwerben.“ Im Rahmen eines Partnerschaftsvertrages kann im Detail festgehalten werden, wer wie viel Eigenkapital in das Haus einbringt und welche Ratenhöhe gezahlt wird. Außerdem lässt sich dem Vertrag, der ein Pendant zum klassischen Ehevertrag darstellt, regeln, wie ein Partner im Trennungsfall für Mehrleistungen entschädigt wird, wer die Immobilie behalten darf und wie der Verzichtende ausgezahlt wird.

Besonders wichtig ist außerdem die Absicherung im Todesfall, da für Unver-

heiratete die klassische Erbfolge nicht greift. Ohne vorherige Absicherung erbt derjenige, der im verwandtschaftlichen Verhältnis am nächsten zum Erblasser steht. Dabei kann es sich beispielsweise um Kinder, Enkel, Eltern oder aber auch Geschwister handeln – der Partner geht dabei dann leer aus. Die Expertin rät daher: „Unverheiratete Immobilienbesitzer sollten unbedingt einen Erbvertrag schließen. Darin können sie zum Beispiel den jeweils anderen als Alleinerben einsetzen.“ In diesem Kontext ist auch wichtig: „Werden erbrechtliche Regelungen oder Vereinbarungen zur Übertragung von Grundstücken und Immobilien getroffen, muss der Vertrag notariell beurkundet werden. In jedem Fall sollten sich Unverheiratete vor dem Immobilienkauf rechtlich beraten lassen, auch mit Blick auf das Thema Erbschaftssteuer.“



Vor allem unverheiratete Paare sollten bei Geldfragen umsichtig planen.



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

PLAGEMANN & SOHN GmbH

Heizung Lüftung Sanitär Elektro Datentechnik

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



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

FRIEDRICHS



MALERMEISTER GMBH

Holzwiese 10 • 38179 Schwülper

Telefon 05303 / 941 641 • Fax 05303 / 941 642

BS-Nord • Nordstr. • 0531 / 33 13 71

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

info@malermeister-friedrichs.de

www.malermeister-friedrichs.de

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

Haus + Grund berät

Aktuelle Urteile und Informationen

HAUSTIERE

BGH: NICHT ANGELEINTE HUNDE AUF GEMEINSCHAFTSFLÄCHEN ALS KÜNDIGUNGSGRUND

Der Bundesgerichtshof entschied mit Beschluss vom 02.01.2020, Az.: VIII ZR 328/19, zur beharrlichen vertragswidrigen Nutzung von Gemeinschaftsflächen. Im zugrundeliegenden Fall hatten die beklagten Mieter ihre zwei Hunde entgegen der Hausordnung und trotz mehrerer Abmahnungen ohne Leine auf den Gemeinschaftsflächen des Hauses herumlaufen lassen. Nachdem die Vermieterin auf Räumung geklagt und gewonnen hatte, lehnte der Bundesgerichtshof den Antrag der Mieter auf einstweilige Einstellung der Zwangsvollstreckung ab. Das Gericht betonte, dass es für eine Störung des Hausfriedens und zur Rechtfertigung einer Kündigung nicht eines Nachweises von Verunreinigungen oder Beschwerden der Mitmieter bedarf.

BAULICHE MASSNAHMEN

BGH ZU ANFORDERUNGEN ZUR ANKÜNDIGUNG ENERGETISCHER MODERNISIERUNG

Der Bundesgerichtshof stellte in seinem Urteil vom 18.12.2019, Az.: VIII ZR 332/18, klar, dass aus der Modernisierungsankündigung die energetische Modernisierung sowie die dadurch zu erwartende Energieeinsparung ersichtlich sein müssen. Dagegen ist es nach Auffassung des Gerichts nicht erforderlich, bei einer Kombination aus Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen konkrete Angaben der zu erwartenden und die jeweiligen Einzelmaßnahmen betreffenden Energieeinsparungen aufzuführen. Im entschiedenen Fall hatte die klagende Vermieterin für einen bestimmten Zeitraum umfangreiche bauliche Maßnahmen angekündigt, unter anderem Austausch der Fenster und Balkontüren, Sanierung des Bades, Erneuerung der Heizung, Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems an der

Außenfassade sowie eine Dachsanierung. Ferner enthielt das Ankündigungsschreiben die Angabe, dass durch die Maßnahmen eine Senkung des Wärmedurchgangskoeffizienten (U-Wert) von 1,0 auf 0,2 erreicht wird. Die beklagten Mieter verweigerten die Zustimmung zur Durchführung der Arbeiten. Daraufhin nahm die Klägerin sie auf Duldung in Anspruch.

Das Berufungsgericht hatte den Anspruch der Klägerin abgelehnt, weil die Modernisierungsankündigung bezüglich des Daches zu unbestimmt sei und eine unzureichend angekündigte Teilmaßnahme dazu führe, dass auch sämtliche übrigen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen nicht zu dulden seien.

Dies sah der Bundesgerichtshof anders und gab der klagenden Vermieterin Recht. Der BGH führte aus, dass durch die Modernisierungsankündigung der Mieter in die Lage versetzt werden solle, über die Geltendmachung etwaiger Gegenrechte zu entscheiden. Um dies entscheiden zu können, müsse er wissen, ob es sich um eine Modernisierung im Sinne des § 555 b Nr. 1 BGB handelt um die etwaigen negativen und positiven Folgen der Maßnahmen gegeneinander abwägen zu können. Die Anforderungen an eine Modernisierungsankündigung seien zwar geringer als an ein Mieterhöhungsverlangen. Jedoch bedürfe der Mieter geeigneter Informationen, um eventuell mit Hilfe von Sachverständigen zu überprüfen, ob in Folge der Maßnahmen künftig nachhaltige Energieeinsparungen zu erzielen seien. Im entschiedenen Fall erachtete es der BGH für ausreichend, wenn aus dem Gesamtzusammenhang der angekündigten Maßnahmen deutlich werde, dass bei einem bislang nicht isolierten oder wärmedämmten Gebäude künftig durch die Isolierung der Gebäudehülle unter Bezugnahme auf anerkannte Pauschalwerte eine Senkung des Wärmedurchgangskoeffizienten (U-Wert) erreicht werde. Der BGH wies weiter auf folgendes hin: Nennt die Ankündigung bei einer Kombination aus Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen einen Zeitplan und eine Gesamtdauer der Maßnahmen, lässt sich bei einem Entfallen einzelner Bestandteile –

anders als bei einem Gesamtkonzept, das einem Neubau gleichkommt – nicht ableiten, dass die übrigen Maßnahmen damit ebenso hinfällig seien.

MIETE

BGH: FORMELL WIRKSAMES MIETERHÖHUNGSVERLANGEN AUCH BEI ANGABE VON ÖFFENTLICH GEFÖRDERTEN PREISGEBUNDENEN VERGLEICHSWOHNUNGEN

Der Bundesgerichtshof hat mit Urteil vom 18.12.2019, Az.: VIII ZR 236/18, entschieden, dass ein Mieterhöhungsverlangen nicht allein deshalb formell unwirksam ist, wenn die drei vom Vermieter genannten Vergleichswohnungen öffentlich geförderter, preisgebundener Wohnraum sind. Dieser Wohnraum sei zwar zur Bildung der ortsüblichen Vergleichsmiete gem. § 558 Abs. 2 Satz 2 BGB ausgenommen. Jedoch müsse der Vermieter in seinem Mieterhöhungsverlangen nicht bereits den Nachweis der ortsüblichen Vergleichsmiete führen. Der Mieter solle lediglich dadurch bewegt werden, das Erhöhungsverlangen ansatzweise mittels etwaiger Nachforschungen prüfen zu können. Zumutbar sei es für den Mieter, beim Vermieter durch Nachfrage die Preisbindung zu überprüfen und Erwägungen anzustellen, ob und welche Unterschiede zu der von ihm angemieteten Wohnung bestehen.

ABFALLENTSORGUNG

ABFALLCONTAINER FÜHREN NICHT ZUR ABWERTUNG EINER EIGENTUMSWOHNUNG

Ein Ehepaar aus Düsseldorf verklagte den Bauträger auf Schadenersatz, weil in der Nähe ihrer neuen Wohnung eine Altglas- und Altpapiercontaineranlage errichtet wurde.

Im Jahr 2015 hatten die Eheleute eine etwa 140 Quadratmeter große 4-Zimmerwohnung im zweiten OG von dem Bauträger in Düsseldorf für etwa 550.000 Euro erworben. Diese Wohnung liegt in einem größerem Baugebiet in welchem etwa 1.800 Wohnungen entstehen sollen. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Wohnung errichtete die Stadt Düsseldorf eine Containeranlage für Altglas und Altpapier. Bei Kaufabschluss wussten die Eheleute nichts von der Errichtung dieser Containeranlage. Daher fühlten sie sich

von dem Bauträger arglistig getäuscht. Die Eheleute meinten, ihre Wohnung sei wegen der optischen Beeinträchtigungen sowie Lärm- und Geruchsbelästigungen, die von der Containeranlage ausgingen, etwa 30.000 Euro weniger wert. Das Paar klagte einen Teilbetrag in Höhe von 10.000 Euro ein. Die Klage blieb in erster und zweiter Instanz vor dem Oberlandesgericht Düsseldorf erfolglos. Das Oberlandesgericht Düsseldorf wies zur Begründung seiner Klageabweisung darauf hin, dass eine ökologisch sinnvolle Abfallentsorgung zum urbanen Leben gehöre, für das die Eheleute sich mit der Standortwahl ihrer Eigentumswohnung entschieden hätten. Die damit einhergehenden Beeinträchtigungen seien unvermeidbar und hinzunehmen, so der Senat. Auch aus der Höhe des von den Eheleuten gezahlten Kaufpreises ergebe sich kein anderer Maßstab, weil auch in Wohnvierteln mit gehobenen Quadratmeterpreisen die Abfallentsorgung sichergestellt werden müsse. Die Revision zum Bundesgerichtshof ließ das OLG Düsseldorf in seinem Urteil vom 21.01.2020, Az.: I 21 U 46/19, nicht zu.

ENERGIE

HEIZUNGSALTANLAGEN MIT NEUEM EFFIZIENZLABEL

Nach dem Energieverbrauchskennzeichnungsgesetz (EnVKG) müssen ab dem 26.09.2019 Effizienzlabel für Heizgeräte einen geänderten Aufbau haben. Nunmehr werden Effizienzklassen von A+++ bis D ausgewiesen. Nicht mehr verwendet werden darf das bisherige Label, welches eine Skala von Effizienzklasse A++ bis G abbildete. Auch das Effizienzlabel für Heizungsaltanlagen ist von dieser Änderung

betroffen. Die Bezirksschornsteinfeger müssen das Label im Rahmen der Feuerstättenschau auf Heizungsanlagen anbringen, wenn diese älter als 15 Jahre sind.

Durch die Kennzeichnung mit dem Effizienzlabel soll die Austauschrate bei alten Heizungskesseln gefördert und den Verbrauchern ein Anstoß zur Energie- und Kosteneinsparung gegeben werden. Gleichzeitig werden durch das Label Heizungsbesitzer über den Effizienzstatus ihrer Heizgeräte sowie über Energieberatungsangebote und Förderungen informiert. Durch das Label ist rasch erkennbar, ob es sich lohnt, den alten Heizkessel durch einen neuen austauschen zu lassen. Das durchschnittliche Alter von Heizungsanlagen liegt in Deutschland aktuell bei 17,6 Jahren. Älter als 20 Jahre sind mehr als ein Drittel der Heizungen.

MIETE

FALSCHES WOHNFLÄCHE IM MIETERHÖHUNGSVERLANGEN

Der Bundesgerichtshof hat mit Urteil vom 11.12.2019, Az.: VIII ZR 234/18, über Rückzahlungsansprüche eines Mieters entschieden. Diese Rückzahlungsansprüche machte der Mieter geltend, weil er Mieterhöhungen im Mietverhältnis zugestimmt hatte, die auf einer unzutreffenden Wohnfläche basierten.

Der klagende Mieter war im Zeitraum vom 01.07.2006 bis zum 31.12.2014 Mieter in einer Wohnung des beklagten Vermieters in Dresden. Ursprünglich belief sich die Miete auf 495,00 Euro zzgl. Betriebskosten und Stellplatzmiete. Der schriftliche Mietvertrag enthielt keine Angaben zur Größe der Wohnung.

Die Vermieter übersandten dem Mieter

in den Jahren 2007, 2009, 2011 und 2013 insgesamt vier Mieterhöhungsverlangen, dessen der Mieter jeweils zustimmte.

Darin errechneten die Vermieter ausgehend von einer Wohnfläche von 113,66 Quadratmetern jeweils erhöhte Grundmieten, die betragsmäßig unter der ortsüblichen Vergleichsmiete nach dem Mietspiegel der Stadt Dresden lagen, der den Erhöhungsverlangen jeweils beigefügt war. Beispielsweise war in dem Mieterhöhungsverlangen aus dem Jahr 2007 unter Heranziehung des Mietspiegels der Stadt Dresden erläutert, dass sich die ortsübliche Vergleichsmiete auf 6,14 Euro je Quadratmeter belaufe, während die Nettokaltmiete für die vermietete Wohnung bisher 495,00 Euro und somit angesichts einer Fläche von 113,66 Quadratmeter lediglich 4,36 Euro je Quadratmeter betrage. Begehrt wurde eine Nettokaltmiete von 541,02 Euro, die aus einer Quadratmetermiete von 4,76 Euro errechnet sei.

Der Mieter stimmte den Erhöhungsverlangen jeweils schriftlich zu und zahlte die erhöhten Mieten. Erstmals im Jahr 2013 zweifelte der Mieter die in den Mieterhöhungsverlangen angegebene Wohnfläche von 113,66 Quadratmetern an und machte geltend, die Wohnfläche betrage lediglich 99,75 Quadratmeter. Die Vermieter zahlten die vom Mieter angeblich überzahlte Miete nicht an diesen zurück.

Daraufhin verklagte der Mieter die Vermieter auf Rückzahlung eines Betrages von mehr als 6.000,00 Euro inklusive Zinsen und vorgerichtlicher Anwaltskosten. Nach Klageabweisung durch das Amtsgericht und teilweise Klageabweisung durch das Landgericht Dresden wies der Bundesgerichtshof in seinem Urteil vom 11.12.2019 die Klage des Mieters ebenfalls ab. Denn die Mietzahlungen des Klägers,

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



Weber

EDELSTAHL · METALLBAU

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



JOWOLTER
Wir bringen Ideen zum Leben

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

deren Erstattung er mit der Klage begehrte, hatten ihren Rechtsgrund in der wirklichen Vereinbarung der Parteien über die Erhöhung der Miete auf die anschließend vom Mieter auch gezahlten Beträge, so das Gericht. Der Irrtum der Parteien über die Wohnfläche rechtfertigt eine Vertragsanpassung zugunsten des Mieters wegen einer Störung der Geschäftsgrundlage (§ 313 Abs. 1, 2 BGB) nicht, weil dem Mieter ein unverändertes Verhalten an den Mieterhöhungsvereinbarungen zumutbar ist.

Im Falle einer Zustimmung des Mieters zu einem Mieterhöhungsbegehren des Vermieters komme es nicht darauf an, ob das Begehren des Vermieters den formellen Anforderungen des § 558 a BGB entsprochen habe und dem Vermieter ein materieller Anspruch auf Zustimmung zu der begehrten Mieterhöhung zugestanden hat. Denn durch die Zustimmung des Mieters zu einem Mieterhöhungsverlangen des Vermieters kommt nach den Worten des Bundesgerichtshofes eine vertragliche Vereinbarung zwischen Mieter und Vermieter über die Erhöhung der Miete zustande. Im konkreten Fall waren die Mieterhöhungsvereinbarungen der Parteien dahin auszulegen, dass die Miete auf den darin jeweils explizit genannten neuen Betrag erhöht wird und nicht lediglich auf den geringeren Betrag, der sich durch Multiplikation des jeweils erhöhten

Quadratmeterbetrages mit der tatsächlichen Wohnfläche ergeben hätte. Der Gegenstand der vereinbarten Mieterhöhung ist der jeweils genannte Betrag, auf den die Nettomiete für die Wohnung erhöht wurde.

Hinweis der Geschäftsstelle: Eine zutreffende Entscheidung des Bundesgerichtshofes. Jedoch ist darauf hinzuweisen, dass im entschiedenen Fall auch die vereinbarten erhöhten Mieten selbst unter Berücksichtigung der wahren, geringeren Wohnfläche noch unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete lagen. Auch bei Berücksichtigung der wahren (geringeren) Wohnfläche und der unstreitigen ortsüblichen Vergleichsmiete hätte also ein Anspruch des Vermieters auf Zustimmung zu der begehrten betragsmäßigen Mieterhöhung bestanden. Ob der Bundesgerichtshof genauso entschieden hätte, wenn der Erhöhungsbetrag über der ortsüblichen Vergleichsmiete gelegen hätte, kann nicht mit Sicherheit festgestellt werden.

VERBRAUCHSRÜCKGANG

ENERGIEVERBRAUCH 2019 LEICHT GESUNKEN

Der Energieverbrauch in Deutschland ist im Jahr 2019 gesunken. Nach den vorläufigen Berechnungen der Arbeitsgemein-

schaft Energiebilanzen e.V. (AGEB) ging der Energieverbrauch in Deutschland gegenüber dem Jahr 2018 um 2,3 Prozent zurück. Nach den Feststellungen der AGEB ist der Verbrauchsrückgang auf weitere Verbesserungen bei der Energieeffizienz, Substitutionen im Energiemix sowie ein konjunkturell bedingter Rückgang des Energieverbrauchs in der Industrie zurückzuführen. Verbrauchssteigernd wirkten die etwas kühlere Witterung sowie die Zunahme der Bevölkerung. In der Summe waren die verbrauchssteigernden Faktoren jedoch schwächer als die verbrauchs-senkenden. Da der Verbrauch an Kohle im Jahr 2019 besonders stark rückläufig war und die erneuerbaren Energien weiter zunahmen, geht die Arbeitsgemeinschaft von einem deutlichen Rückgang bei den CO₂-Emissionen um gut 7 Prozent bzw. mehr als 50 Millionen Tonnen aus.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

BEBAUUNGSPLÄNE IN KRAFT GETRETEN

Aufgrund des Ratsbeschlusses vom 18.02.2020 bzw. nach Genehmigung des Flächennutzungsplans sind am 28.02.2020 (mit Bekanntmachung) drei Bebauungspläne und eine Flächennutzungsplanänderung in Kraft getreten.

Verbraucherpreisindex Deutschland

auf Basis des Jahres 2015

STAND 24.2.2020 QUELLE Statistisches Bundesamt

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

Der Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift „Franz-Rosenbruch-Weg“ OE 39 betrifft das Gebiet zwischen Bundesallee, Stauffenbergstraße und Franz-Rosenbruch-Weg (Geltungsbereich A) sowie das Stadtgebiet südwestlich vom Peterskamp, Ecke Hondelager Weg (Geltungsbereich B).

Der Bebauungsplan „Pippelweg-Süd“ HO 53 betrifft das Stadtgebiet zwischen Pippelweg, westlichem Ringgleis, Münchenstraße und A391.

Der Bebauungsplan „Celler Straße/Neustadtring“ NP 46 betrifft das Stadtgebiet zwischen Celler Straße, Eichthalstraße, Kreuzkampstraße, Lenastraße und Neustadtring.

Das Amt für regionale Landesentwicklung Braunschweig hat die 135. Änderung des Flächennutzungsplans „Franz-Rosenbusch-Weg“ für das o.g. Stadtgebiet des darauf bezogenen Bebauungsplans mit Verfügung vom 04.12.2019 genehmigt.

Diese genannten Satzungen können 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 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 Bekanntmachung der Stadt vom 28.02.2020 an schriftlich gegenüber der Stadt Braunschweig geltend gemacht werden.

Für die Bemessung und das Erlöschen von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen gelten die besonderen Vorschriften der §§ 44 sowie 153 – 159 und 161 BauGB.

CORONA

MIETRECHTSFRAGEN RUND UM DAS CORONA-VIRUS

Ist ein Mieter im Haus coronaverdächtig oder sogar positiv getestet worden und deshalb vom Gesundheitsamt zur Quarantäne in die eigene Mietwohnung verbannt worden, so stellen sich einige Fragen.

Zunächst ist festzustellen, dass die Nachbarn im Haus gegen den Vermieter keine Ansprüche auf besondere gesundheitliche Schutzvorkehrungen haben. Es ist nicht

Aufgabe des Vermieters, für eine Isolationshaft zu sorgen. Denn zur Anordnung von Quarantäne und weiteren gesundheitlichen Schutzmaßnahmen ist das örtliche Gesundheitsamt nach dem Infektionsschutzgesetz (IfSG) berechtigt und verpflichtet. Das Zutrittsrecht des Vermieters zur Wohnung wird in diesem Fall auch nicht erweitert. Nur die Behörden haben besondere Befugnisse, die Wohnung zu betreten, wie sich aus den §§ 16 Abs. 2 u. 4 IfSG ergibt.

Sind Desinfektionsmaßnahmen in der Mieterwohnung erforderlich, so werden diese zunächst aus öffentlichen Mitteln bestritten (§ 69 IfSG). Nur in ganz besonders gelagerten Ausnahmefällen kann geprüft werden, ob der Wohnungsinhaber für die Kosten aufkommen muss.

Allerdings haftet die öffentliche Hand nicht, wenn durch gesundheitliche Schutzmaßnahmen, besonders durch das Versprühen von Desinfektionsmittel, Hausrat und Einrichtungsgegenstände in der Wohnung beschädigt oder sogar zerstört werden. Denn es geht darum, Corona-Viren, also Krankheitserreger zu eliminieren (§ 65 Abs. 1 Satz 1 IfSG). In diesem Fall haftet auch nicht der Vermieter. Zwar muss der Vermieter grundsätzlich die Wohnung im vertragsgemäßen Zustand, also zum Wohnen geeignet, halten. Es geht jedoch bei der Beschädigung von Hausrat und Einrichtungsgegenständen in der Wohnung des Mieters nicht um die Bausubstanz, sondern um den Hausrat des Mieters. Damit hat der Vermieter nichts zu tun. Denn die Schäden am Hausrat sind nicht auf die kontaminierte Bausubstanz zurückzuführen, sondern auf die behördliche Maßnahme der Desinfektion. Krankheitsbezogen ist das höhere Gewalt, maßnahmenbezogen ist das eine Folge eines hoheitlichen notwendigen Eingriffs. Für diese Umstände muss der Vermieter nicht geradestehen.

Verstirbt ein kranker Mieter in der Wohnung, so gibt es wegen dadurch aufgetretener Wohnungsschäden nach der Rechtsprechung keine Schadensersatzansprüche des Vermieters gegen die Erben.

GESETZESREFORM

NOVELLIERUNG DES WOHNUNGSEIGENTUMSGESETZES

Mitte Januar 2020 hat das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz einen Referentenentwurf zur Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG)

in Umlauf gebracht. Ziel des Entwurfes ist eine umfassendere und grundlegende Reform des Gesetzes. Bestimmte Maßnahmen werden im Referentenentwurf privilegiert. So etwa bauliche Maßnahmen zur Entrichtung einer Lademöglichkeit für Elektromobile, zur Barrierereduzierung oder zum Einbruchsschutz. Derartige Maßnahmen sollen nicht mehr der Zustimmung aller Wohnungseigentümer bedürfen. Vielmehr soll jeder Eigentümer grundsätzlich einen Rechtsanspruch darauf haben und die damit verbundenen Kosten selbst tragen. Auch andere bauliche Veränderungen sollen durch eine Neuregelung der Zustimmungsquoten unterstützt werden. Mit einfacher Stimmenmehrheit sollen grundsätzlich bauliche Maßnahmen beschlossen werden können. Die überstimmte Minderheit soll dabei vor unangemessenen Belastungen durch eine differenzierte Kostenregelung geschützt werden.

Die Ladungsfrist für die Wohnungseigentümerversammlung soll von zwei auf vier Wochen verlängert werden. Der Referentenentwurf sieht ferner vor, das Beschlussfähigkeitsquorum aufzuheben, so dass Versammlungen unabhängig von der Zahl der vertretenen Mieteigentumsanteile beschlussfähig sind.

Die Größe des Verwalterbeirates soll in Zukunft an den Bedarf der jeweiligen Gemeinschaft angepasst werden können. Die Haftung der Mitglieder des Verwalterbeirates soll beschränkt werden.

Der Verwalter soll für alle gewöhnlichen Maßnahmen, die nach objektiver Sichtweise keine Entscheidung der Wohnungseigentümer erfordern, zuständig sein. Durch diese Regelung soll die Handlungsfähigkeit des Verwalters erhöht und der Bedarf an zusätzlichen Eigentümerversammlungen reduziert werden.

Der Gesetzgeber unternimmt den Versuch, das Streitpotenzial in Eigentümergemeinschaften zu reduzieren durch eine klarere Fassung der Vorschriften zu Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung, zu baulichen Veränderungen und zur Entstehung der rechtsfähigen Gemeinschaft. Diesem Ziel dient auch eine Änderung der gerichtlichen Verfahrensvorschriften, die eine effiziente Streitbeilegung fördern sollen. Beispielsweise sind nach dem Referentenentwurf Beschlussanfechtungsklagen gegen die Gemeinschaft zu richten, statt alle Wohnungseigentümer zu verklagen.

Über den Fortschritt im Gesetzgebungsverfahren werden wir weiter berichten.

Urteile für Vermieter

Langjährige Immobiliennutzung und Stellplätze für Fahrzeuge

ADIEU KELLERVERSCHLAG...

LANGJÄHRIGE UNENTGELTLICHE NUTZUNG KANN WIDERRUFEN WERDEN

Man kann auch den kleinsten Raum innerhalb einer Immobilie nutzen, zum Beispiel die Staufläche unterhalb einer Treppe. Ge-

nau solch eine Konstruktion sorgte nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS für einen Rechtsstreit. Es ging um die Frage, ob die langjährige, geduldete Nutzung eines solchen Stauraumes durch den Mieter Bestand haben kann, wenn der Eigentümer dies plötzlich nicht mehr mag. (Landgericht Frankfurt, Aktenzeichen 2-11 S 86/14)

Der Fall: Die Mieter hatten – unter Kenntnis des Eigentümers – einen Raum unterhalb einer Kellertreppe ausgebaut und unentgeltlich genutzt. Doch eines Tages widerrief der Eigentümer die Erlaubnis und erhob sogar Klage auf Herausgabe und Räumung. Im Mietvertrag stand nichts zu dem Verschlag. Der Mieter berief sich allerdings auf Abreden, denen zu Folge ihm die Lagerfläche zugesprochen worden sei. Jahrzehntlang habe das ja schließlich auch funktioniert.

Das Urteil: Die Forderung nach Herausgabe des Objekts sei nicht zu beanstanden, befanden die Mitglieder eines Zivilsenats. Bei einer unentgeltlichen Nutzung müsse ein Mieter grundsätzlich damit rechnen, dass diese irgendwann widerrufen werde. „Das bloße Zeitmoment“, also eine sehr lange Duldung des Zustandes, führe nicht dazu, dass der Eigentümer dieses Recht bereits verloren habe.

WO DIE AUTOS „DAHEIM“ SIND

URTEILE DEUTSCHER GERICHTE ZUR NUTZUNG VON GARAGEN UND STELLPLÄTZEN

Nicht nur der Mensch, auch sein Fahrzeug sollte über Nacht und an kalten Tagen einigermaßen geschützt untergebracht sein. Zu diesem Zweck gibt es alle möglichen Varianten von Unterstellmöglichkeiten – Parkhäuser, Einzel- und Doppelgaragen und beispielsweise Tiefgaragen. Natürlich entstehen bei deren Nutzung gelegentlich auch Rechtsprobleme. Sei es, dass man sich über die Definition des Wortes „Garage“ stritt, sei es, dass ein Nutzer auf einem Stellplatz in einer Tiefgarage etwas anderes abstellte als sein Auto und deswegen Schwierigkeiten mit der Verwaltung bekam.

Wer erst einmal über eine Garage in begehrter Lage verfügt, der möchte sie nur ungern wieder hergeben. Für Mieter ist dabei wichtig, ob die Garage Bestandteil ihres Wohnmietvertrages ist oder nicht. Das musste eine Frau erfahren, die eine zu einem Einfamilienhaus gehörende Garage gemietet hatte. Mit dem Haus selbst hatte sie nichts zu tun, sie wohnte nur in der Nähe. Nach einem Eigentümerwechsel kündigten die neuen Hausbesitzer das Garagen-Mietverhältnis. Der Bundesgerichtshof (Aktenzeichen VIII ZR 251/10) hielt das für rechtens, weil im konkreten Fall Wohnungs- und Garagenmietvertrag separat abgeschlossen worden seien und entsprechend getrennt gekündigt werden



könnten.

Ist im Versicherungsvertrag für einen PKW vereinbart, dass das Fahrzeug über Nacht in der Garage geparkt wird, dann sollte man sich als Besitzer auch daranhalten. Wenn das nicht geschieht und das Auto lediglich vor (!) der Garage geparkt wird, dann erhöht der Halter nach Meinung des Landgerichts Magdeburg (Aktenzeichen 11 O 217/18) dadurch das Diebstahlsrisiko. Die Versicherung musste nur 70 Prozent des geltend gemachten Schadens ersetzen. Wann ist ein Gebäude überhaupt als Garage zu bezeichnen? Baurechtlich kann die Beantwortung dieser eher abstrakt klingenden Frage durchaus Bedeutung haben, wenn es um Grenzabstände und Genehmigungen geht. Das Verwaltungsgericht Mainz (Aktenzeichen 3 K 454/07) stellte fest: nur weil der Bauherr von einer „Garage“ spricht, ist es noch lange keine. Es müsse ein PKW darin abgestellt werden können (nicht nur ein Motorrad) und der Einbau von Fenstern sowie einer Holzdecke sprächen auch nicht gerade für eine Verwendung als klassische Garage. Der Grundstücksbesitzer musste seinen Bau wieder abreißen, weil dieser baurechtlich nicht genehmigungsfähig war.

Ein offener KfZ-Stellplatz in einer Tiefgarage ist seiner Bestimmung nach zum Parken eines PKW gedacht. Wer ihn zweckentfremdet, der muss im Falle von Beschwerden mit Konsequenzen rechnen. So untersagte das Amtsgericht Stuttgart (Aktenzeichen 37 C 5953/15) einem Mieter, auf dem Stellplatz seine Getränkekisten zu lagern. Es handle sich hierbei um einen vertragswidrigen Gebrauch, denn diese Fläche sei für PKW nebst Zubehör und allenfalls noch für Fahrräder gedacht. Mineralwasservorräte sollten in geschlossenen Räumen aufbewahrt werden.

Unter gewissen Umständen kann eine Garage zu einer Werkstatt umgewidmet werden. Das hatte ein Unternehmer vor, der in einem Wohngebiet einen mechatronischen Betrieb einrichten wollte. Die zuständige Kreisverwaltung gestattete das unter strengen Auflagen. Das Verwaltungsgericht Neustadt (Aktenzeichen 4 L 677/15) gab jedoch einem Eilantrag der Nachbarn statt, die das verhindern wollten. Diese Art von Firma falle nicht in die Kategorie eines ausnahmsweise zulässigen Handwerksbetriebs, der auch in einem Wohngebiet erlaubt werden könne – zum Beispiel, weil er den täglichen Bedarf der Anwohner decke. Der Mieter einer Wohnung hatte sich eine ungewöhnliche Terrasse verschafft – er konnte von seiner Küche aus das Dach ei-



ner Garage betreten. Aus Sicherheitsgründen baute er eine Art Reling, damit niemand versehentlich herunterfallen könne. 37 Jahre lang ließ ihn der Vermieter mit dieser Konstruktion gewähren, dann legte dessen Sohn und Erbe Einspruch gegen diese Nutzung ein. Das Amtsgericht München (Aktenzeichen 432 C 25060/13) wollte dieser Forderung nicht entsprechen. Nach einer so langen Zeit der Gestattung bedürfte es schon eines triftigen Grundes, um dem Mieter seine Dachterrasse plötzlich zu sperren.

Besonders ärgerlich ist es für einen Garagenbesitzer, wenn ihm andere mit ihren geparkten PKW regelmäßig die Aus- und Einfahrt versperren. Genau das tat ein Nachbar und rechtfertigte sein Vorgehen damit, dass er ja nebenan wohne und man nur bei ihm klingen müsse, wenn das Auto entfernt werden solle. Das Amtsgericht München (Aktenzeichen 241 C 7703/09) hielt das nicht für eine geeignete Methode und ging angesichts des mehrfachen Zu-

parkens der Garage von einer Eigentumsstörung aus. Das heißt, das Eigentum wurde durch das regelmäßige Zuparken zwar nicht entzogen, aber der Garagenbesitzer wurde in dessen Nutzung eingeschränkt. Er hatte daher einen Anspruch auf Beseitigung dieser Störung und auf künftige Unterlassung.

Eine gemietete Garage kann vom Vermieter genauso geräumt werden wie eine Wohnung oder ein Haus, wenn gewisse Voraussetzungen erfüllt sind. Allerdings sollte sich der Eigentümer hüten, ohne jeden Rechtstitel selbst Hand anzulegen und die Garage zu räumen – und das gilt auch, wenn er die dort gelagerte Ware für wertlos hält. Das Kammergericht Berlin (Aktenzeichen 12 U 149/10) zum Beispiel verurteilte einen Vermieter dazu, den kompletten, von ihm entsorgten Inhalt der Garage zu ersetzen. Nach Angaben des Mieters hatten sich in der Garage unter anderem wertvolle KfZ-Ersatzteile darin befunden.

Selbst ist die Frau

Immer mehr Frauen erwerben Immobilien

Mehr als 26 Prozent der Bundesbürger glauben, dass sie sich noch nicht ausreichend um ihre Altersvorsorge gekümmert haben. Das zeigt eine aktuelle Erhebung des Instituts für Demoskopie Allensbach (IfD). Private Altersvorsorge als zusätzliche Absicherung zur gesetzlichen Rente wird für die Gesamtheit der Deutschen immer bedeutender, doch die finanzielle Situation der Frauen unterscheidet sich noch einmal deutlich von der der Männer.

Für das eigene Alter vorzusorgen, ist gerade für Frauen eine Herausforderung – noch immer sind ihre Lebenseinkommen geringer und ihre Erwerbsbiografien heterogener. Etwa weil sie nach der Familiengründung in Elternzeit gehen und dann

als Teilzeitkraft wieder einsteigen, oder weil sie mehrheitlich die Pflege bedürftiger Angehöriger übernehmen. Folglich bekommen Frauen im Alter eine geringere Rente – und müssen damit sogar länger auskommen. Laut Statistischem Bundesamt werden Frauen im Schnitt rund fünf Jahre älter als Männer. Umso wichtiger ist es für sie, sich nicht nur auf die gesetzliche Rente zu verlassen und zusätzlich privat vorzusorgen. „Eine Immobilie ist dafür besonders gut geeignet, denn sie ist nicht nur wertbeständig, sondern man schafft sich auch einen Wohlfühlort nach den eigenen Wünschen und Bedürfnissen“, erklärt Monika Grave von der LBS. Immerhin: Knapp 31 Prozent der Menschen, die allein im Eigentum wohnen, sind weiblich. Der Anteil der Männer ist mit fast 69 Prozent mehr als doppelt so hoch.

Mehr Geld im Alter dank mietfreiem Wohnen

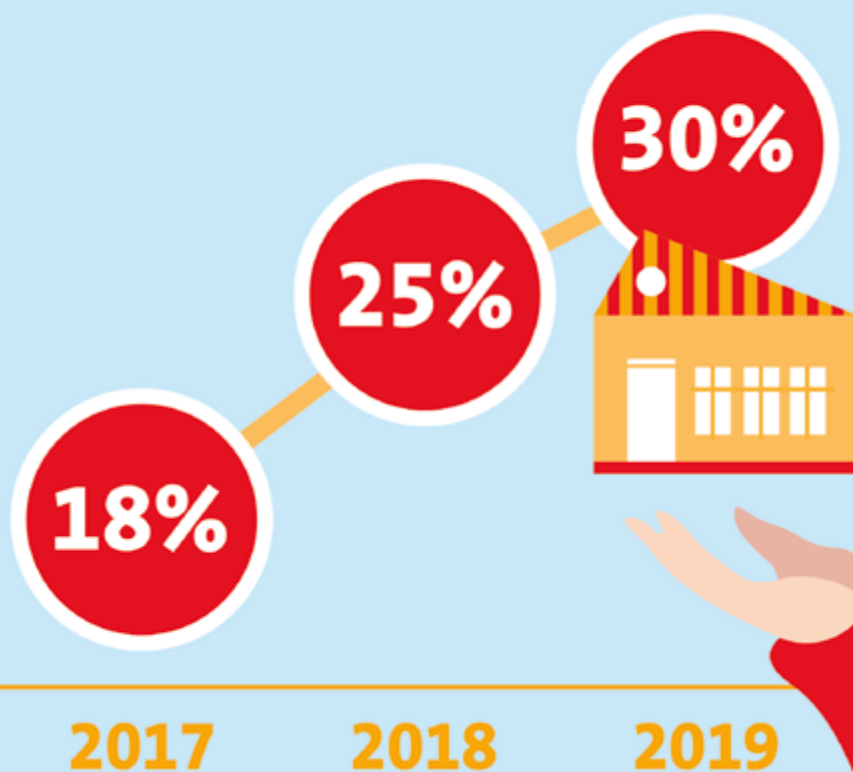
Wohneigentum macht unabhängig und zahlt sich vor allem im Alter aus, wenn das Einkommen niedriger ist als während der Erwerbstätigkeit. „Im Unterschied zu anderen Vorsorgeprodukten sind die eigenen vier Wände „Rente mit Sofortnutzen“: Man kann diese ab dem Tag des Einzugs genießen und profitiert später vom mietfreien Wohnen. Ist die Immobilie bezahlt, bleibt dann mehr Geld zum Leben. Damit ist sie gerade für Frauen eine ideale Altersvorsorge“, so Monika Grave.

Wer den Weg ins Eigenheim gehen möchte, sollte gerade in Zeiten niedriger Zinsen frühzeitig Eigenkapital aufbauen. Mit einem Bausparvertrag kann bereits mit kleineren Sparbeträgen über längere Zeit ein guter Grundstock angespart werden. Und auch der Staat hilft mit – etwa durch Förderungen wie Wohn-Riester, der Wohnungsbauprämie oder der Arbeitnehmersparzulage.

Die Zahl

414 Euro weniger Bruttorente erhalten Frauen im Schnitt als Männer. Das zei-

Anteil der Frauen zwischen 20 und 50 Jahren, die den Erwerb einer Immobilie planen



gen Zahlen aus dem Rentenatlas 2019 der Deutschen Rentenversicherung. Demnach beziehen in Deutschland Frauen im Monat durchschnittlich eine Bruttorente in Höhe von 1.106 Euro, bei Männern liegt diese bei 1.520 Euro.

Worauf bei der Immobilienfinanzierung zu achten ist

Gut geplant ist halb gewonnen. Das gilt auch für die Finanzierung der eigenen vier Wände. Schließlich wollen viele Eigentümer ihre Altersvorsorge aus Beton bis zur Rente abbezahlt haben.

Eigenkapital

Eine entscheidende Säule bei der Immobilienfinanzierung ist das Eigenkapital. In der Regel sollten rund 20 Prozent der Gesamtsumme aus Eigenmitteln getragen werden. Hinzu kommen Erwerbsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer sowie Makler und Notarkosten. Je nach Bundesland schwankt dieser Anteil zwischen zwölf und 15 Prozent der Kaufsumme.

Zum Eigenkapital zählen Guthaben auf Giro und Sparkonten, Lebensversicherungen, Wertpapiere sowie Bausparguthaben. Auch Eigenleistungen beim Hausbau können als Eigenkapital angerechnet werden.

Tilgung und Sonderzahlungen

Wer derzeit baut oder kauft, profitiert von günstigen Konditionen für Immobiliendarlehen. Das durch die historisch niedrigen Zinsen „gesparte“ Geld sollten künftige Eigentümer für eine höhere Tilgung nutzen. Denn: Die monatliche Rate setzt sich bei einem klassischen Annuitätendarlehen aus dem Zinsaufwand und der schrittweisen Rückzahlung des Kredits zusammen. Die Raten bleiben immer gleich hoch, der Zinsanteil sinkt aber mit jeder Rate um die ersparten Zinsen. Dadurch steigt der Tilgungsanteil Monat für Monat. Je niedriger die Zinsen sind, desto geringer fällt die sich laufend erhöhende Tilgung aus.

Sinnvoll ist es, neben einer höheren Tilgungsrate auch Sondertilgungen zu ver-

einbaren. Bei Banken können oft fünf Prozent der Darlehenssumme pro Jahr zusätzlich getilgt werden. Darüber hinaus wird meist ein Zinsaufschlag fällig. Das Besondere beim Bausparvertrag: Hier sind Sondertilgungen auf das Bauspardarlehen jederzeit und in jeder Höhe ohne Aufschlag möglich.

Zinsbindung

Die Zinsbindungsfrist beschreibt den Zeitraum, für den der vereinbarte Zinssatz im Kreditvertrag festgeschrieben ist – üblich sind zwischen zehn und 15 Jahre. Beim aktuell niedrigen Zinsniveau ist eine längere Zinsbindung sinnvoll, um sich gegen steigende Zinsen abzusichern. In der Regel ist die Immobilie am Ende der Kreditlaufzeit noch nicht abbezahlt und der Eigentümer benötigt eine Anschlussfinanzierung zu den dann geltenden Konditionen. Eine Kombinationsfinanzierung aus Bausparvertrag und Vorfinanzierungskredit kann lange Laufzeiten von bis zu 30 Jahren abbilden – mit sicheren Zinsen von der ersten bis zur letzten Rate.

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



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

☎ 0531-13 000

Dringend Mehrfamilienhäuser gesucht.

Unsere vorgemerkten Kaufinteressenten warten auf IHR Angebot.

Mehrfamilienhaus nahe Schlossgarten in Vechelde



Jahrhundertwendeaus in Inselwallnähe



Mehrfamilienhaus in Wolfenbüttel



Jahrhundertwendeaus in TU-Nähe



Mehrfamilienhaus nahe Eintracht-Stadion



Aktiv vermarkten, statt inserieren und warten.

Nutzen Sie unser Netzwerk u. unsere langjährige Erfahrung.

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

Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

www.GuS-Immobilien.de

Für Verkäufer kostenfrei!



Die Folgen der Covid-19-Pandemie

Fragen und Antworten rund um das Miet- und Immobilienrecht

Am 27.03.2020 ist das Gesetz zur Abmilderung der Folgen der Covid-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht im Bundesgesetzblatt Jahrgang 2020 Teil I Nr. 14 auf den Seiten 569 ff. veröffentlicht worden.

Das Gesetz enthält leider keine Regelungen zur Förderung von Vermietern, etwa beim Ausfall von Mietzahlungen. Haus + Grund fordert nach wie vor einen Anspruch des Vermieters auf Unterstützung aus einem Wohn- und Mietenfond. Denn die nahezu vier Millionen vermietenden Privatpersonen in Deutschland bestreiten häufig ihren Lebensunterhalt, Unterhaltsverpflichtungen und sonstige Zahlungsverpflichtungen aus den Mietzahlungen und sind oft zusätzlich als Handwerker oder Kleinstgewerbetreibende erheblich von der Corona-Krise betroffen. Sie können ihrerseits ihre Verpflichtungen nicht erfüllen, wenn die Mieter die geschuldete Miete nicht zahlen. Fraglich ist auch, ob die Forderung unter Berücksichtigung der Vermögens- und Einkommensverhältnisse des Mieters später realisiert werden

kann. Die Sicherung des Wohnens ist Teil der öffentlichen Daseinsvorsorge. Demzufolge muss der Staat das Wohnen auch zugunsten der Vermieter absichern.

Im Folgenden stellen wir Ihnen ein umfassendes Beratungsdossier zur Verfügung, das unser Zentralverband in Berlin erarbeitet hat. Die wichtigsten Fragen werden beantwortet. Da das Gesetz gerade eben in Kraft getreten ist, ist die Rechtslage teilweise noch unklar und mag sich rasch wandeln. Dies bitten wir zu berücksichtigen. Im Zweifelsfall kontaktieren Sie deshalb bitte die Geschäftsstelle telefonisch, per E-Mail oder schriftlich.

I. VERMIETUNG & BEWIRTSCHAFTUNG VON IMMOBILIEN

1. MIETZAHLUNGEN IM WOHNRAUMMIETRECHT

Müssen Mieter ihre Miete zahlen?

Der Mieter ist verpflichtet die Miete frist-

gerecht zu zahlen. Daran ändert auch das Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19 Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht (Deutscher Bundestag, Drucksache 19/18110 vom 24.3.2020) Art. 240 § 2 EGBGB-neu nichts, welches bisher noch nicht in Kraft getreten ist. Dem Mieter steht kein Leistungsverweigerungsrecht zu. Zahlt der Mieter also seine monatliche Miete nicht oder nicht vollständig, kommt er mit der Mietzahlung in Verzug. Unter den weiteren gesetzlichen Voraussetzungen kann der Mieter auch verpflichtet sein, Verzugszinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz, sofern der Mieter ein Verbraucher ist, sowie Schadenersatz zu zahlen.

Was bedeutet der Kündigungsausschluss und wie lange gilt er?

Zahlt der Mieter in der Zeit vom 1. April bis zum 30. Juni 2020 seine Miete nicht oder nicht vollständig, darf der Vermieter das Mietverhältnis aus diesem Grund nicht kündigen. Der Kündigungsausschluss gilt sowohl für die ordentliche als auch für die außerordentliche Kündigung. Der Mieter hat bis zum 30. Juni 2022 Zeit, die in dem oben genannten Zeitraum angehäuften

Mietschulden auszugleichen. Erst danach darf der Vermieter das Mietverhältnis wegen der Mietschulden aus dem oben genannten Zeitraum kündigen, soweit die gesetzliche Kündigungsvoraussetzungen vorliegen. Dem Vermieter bleibt es unbenommen, wegen Eigenbedarfs oder verhaltensbedingter Verstöße gegen den Mietvertrag auch während des genannten Zeitraums zu kündigen. Gleiches gilt für die Kündigung wegen bereits zuvor entstandener Mietschulden. Soweit die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen, kann der Vermieter den Vertrag kündigen.

Welche Nachweise müssen/können die Mieter erbringen, damit der Kündigungsausschluss gilt?

Der Mieter muss den Zusammenhang der Nichtleistung und der Covid-19-Pandemie glaubhaft machen. Im Streitfall muss er Tatsachen darlegen, aus denen sich eine überwiegende Wahrscheinlichkeit für einen solchen Zusammenhang ergibt. Zur Glaubhaftmachung kann sich der Mieter entsprechender Nachweise, einer Versicherung an Eides Statt oder sonst geeigneter Mittel bedienen. Geeignete Mittel können insbesondere der Nachweis der Antragstellung beziehungsweise die Bescheinigung über die Gewährung staatlicher Leistungen, Bescheinigungen des Arbeitsgebers oder andere Nachweise über das Einkommen beziehungsweise über den Verdienstausschlag sein.

Kann die Miete gestundet werden?

Nur der Gläubiger, also der Vermieter, kann die Miete stunden. Kann der Mieter seine Miete nicht zahlen und möchte keine Mietschulden anhäufen, sollte er mit dem Vermieter das Gespräch suchen und eine entsprechende Vereinbarung schließen. Haben sich die Parteien geeinigt die Miete bis zu einem bestimmten Termin zu stunden, kommt der Mieter mit seiner Leistung regelmäßig nicht in Verzug.

Kann der Wohnraummietler die Miete mindern ...

... wegen Einnahmenausfall?

Der Mieter ist nur dann zur Minderung berechtigt, wenn ein erheblicher Mangel an der Mietsache vorliegt, der die Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung aufhebt. Fehlende Einnahmen auf Mieterseite begründen keinen Mangel an der Mietsache. Folglich darf der Mieter seine Miete aus diesem Grund nicht mindern.

... wegen eigener Quarantäne?

Eine Erkrankung des Mieters stellt grundsätzlich keinen erheblichen Mangel an der Mietsache dar, der die Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung aufhebt. Insofern ist der Mieter auch nicht zur Minderung berechtigt.

...wegen einer Quarantäne eines anderen Bewohners des Hauses?

Grundsätzlich stellt auch die Erkrankung eines Nachbarn, kein Mietmangel dar. Alle Mieter können ihre Wohnungen vertragsgemäß nutzen, sofern es keine anderslautenden behördlichen Anordnungen gibt. Eine Mietminderung ist daher grundsätzlich ausgeschlossen.

2. NEBENKOSTEN / LAUFENDE KOSTEN DER MIETER

Müssen Mieter Leistungen aus Dauerschuldverhältnisse wie Strom und Gas weiterbezahlen?

Können Verbraucher und Kleinstunternehmer ihrer Zahlungspflicht aus einem wesentlichen Dauerschuldverhältnis, welches vor dem 8. März 2020 abgeschlossen wurde, im Zeitraum vom 8. März 2020 bis zum 30. Juni 2020 nicht oder nicht vollständig nachkommen, steht ihnen ein Leistungsverweigerungsrecht nach Art. 240 § 1 EGBGB-neu zu. Das Gesetz ist allerdings noch nicht in Kraft getreten.

Das Begriffspaar „wesentliche Dauerschuldverhältnisse“ wird im Gesetz nicht näher definiert. Aus der Gesetzesbegründung geht hervor, dass es sich um Verträge handelt, die Verbraucher und Kleinstunternehmer zur Grundversorgung bzw. zur angemessenen Fortsetzung des Erwerbs abgeschlossen haben. Dies sind beispielsweise Verträge über Pflichtversicherungen, Lieferverträge über Gas, Strom und Wasser, soweit sie zivilvertraglich geregelt sind, sowie Telekommunikation. Andere Dauerschuldverhältnisse, die nicht zur Grundversorgung erforderlich sind, fallen nicht unter diese Regelung. Hier besteht die Zahlungspflicht fort.

Können Verbraucher oder Kleinstunternehmer nicht zahlen, müssen sie sich auf ihr Leistungsverweigerungsrecht berufen, es also einredeweise geltend machen. Sie müssen im Streitfall auch belegen, dass sie aufgrund der COVID-19-Pandemie nicht zahlen bzw. nur vermindert zahlen können. Hat der Verbraucher oder Kleinstunternehmer sein Leistungsverweigerungsrecht geltend gemacht, können keine

Sekundärpflichten wie Schadenersatzpflichten oder Verzugszinsen entstehen. Sind die Auswirkungen des Leistungsverweigerungsrechts dem Vertragspartner nicht zumutbar, so gilt es nicht. Auch für Miet- und Pachtverträge ist das Leistungsverweigerungsrecht nicht anwendbar, weil es hierzu spezielle Vorschriften gibt.

Können Mieter weiter eine Belegeinsicht für die Nebenkostenabrechnung verlangen?

Es spricht nichts dagegen, Mieter weiterhin Belegeinsicht zu gewähren. Dabei sind die Hygiene- und Abstandsregelungen sowie weitere Vorschriften zur Bekämpfung der Covid-19-Pandemie einzuhalten. Soweit möglich sollte die Belegeinsicht in einem geschlossenen Raum ermöglicht werden. Der Vermieter kann sich aber auch dafür entscheiden, Belegeinsicht in der Weise zu gewähren, dass er Kopien oder eine digitale Version zur Verfügung stellt.

Muss der Vermieter Kopien der Belege zur Verfügung stellen und wer trägt die Kosten hierfür?

Da eine Belegeinsicht weiterhin grundsätzlich möglich ist, kann der Vermieter den Mieter darauf verweisen. Stellt der Vermieter Kopien der Belege seinen Mietern auf Anfrage zur Verfügung, tragen die Mieter hierfür regelmäßig die Kosten. Will der Vermieter eine Belegeinsicht bei sich vermeiden und bietet daher dem Mieter von sich aus Kopien an, muss er die Kosten hierfür grundsätzlich selber tragen.

3. NEUVERMIETUNG

Dürfen Wohnungsbesichtigungen noch durchgeführt werden?

Die bisher zur Eindämmung der Covid-19-Pandemie erlassenen Verordnungen sehen ein sogenanntes Kontaktverbot vor, welches in den einzelnen Bundesländern unterschiedlich ausgestaltet sein kann. In der Regel ist vorgeschrieben, dass man sich innerhalb der eigenen Wohnung aufzuhalten hat. Ausnahmen werden bestimmt und gelten insbesondere für sportliche Betätigung, Bewegung an der frischen Luft, für die Ausübung seiner Arbeitstätigkeit oder um einkaufen zu gehen. Sind diese Regelungen nicht abschließend, besteht die Möglichkeit, dass auch weitere Fälle umfasst sind, in denen das Kontaktverbot aufgehoben ist. Hinsichtlich einer Wohnungsbesichtigung

dürfte eine gleichwertige Dringlichkeit wie bei den im Gesetz formulierten Ausnahmetatbeständen in der Regel nicht vorliegen, sodass davon grundsätzlich abgesehen werden sollte.

Sollten Wohnungsbesichtigungen dennoch erforderlich sein, dürfen diese nur mit einzelnen Interessenten durchgeführt werden. Massenbesichtigungen sind nicht zulässig. Zudem sollten die Besichtigungen vorzugsweise in einem unbewohnten Zustand stattfinden. Eine Wohnungsbesichtigung von bewohnten Wohnungen dürfte aktuell nur in Ausnahmefällen vom Mieter zu dulden sein. Hierbei muss der Vermieter dafür sorgen, dass die Interessenten die Hygiene- und Abstandsvorschriften streng einhalten. Zugehörige einer Risikogruppe werden eine Besichtigung wohl nicht dulden müssen. Bei Mietern in Quarantäne ist eine Wohnungsbesichtigung ausgeschlossen.

Dürfen Umzüge noch vorgenommen werden?

Wie bereits zu den Wohnungsbesichtigungen ausgeführt, hängt dies zunächst davon ab, was der Wortlaut der jeweiligen Verordnung vorsieht. Selbst bei einem strengen Kontaktverbot ist ein Ausübungsverbot für Umzugsunternehmen bisher nicht bekannt, sodass diese einen Umzug vornehmen könnte. Die Abstands- und Hygienemaßnahmen sind einzuhalten. Ein Umzug mit befreundeten Helfern hingegen wird nicht möglich sein, da der private Kontakt mit mehr als einer Person in der Regel untersagt ist.

Dürfen Wohnungsübergaben noch erfolgen?

Hinsichtlich Wohnungsübergaben oder Wohnungsabnahmen gilt das zu den Besichtigungen Gesagte. Diese dürften gemeinsam mit mehreren anderen Personen nicht mehr möglich sein. Sie können jedoch auch im Rahmen von Videokonferenzen oder ähnlichem durchgeführt werden, sodass jeder einzeln die Wohnung betritt und die Mängel in ein Protokoll einfügt.

Was passiert, wenn ein Mieter trotz wirksam beendetem Mietverhältnis nicht auszieht?

Da der Mietvertrag gekündigt ist, verliert der Mieter seinen Anspruch auf den Besitz an der Wohnung. Er muss sie also räumen. Daran ändert auch die Covid-19-Pandemie nichts. Im Zweifel muss eine Räumungsklage erhoben werden.

Wenn sich der ehemalige Mieter dennoch weigert, die Wohnung zu verlassen, dürfte sich eine zeitnahe Räumung in der Praxis momentan jedoch schwierig gestalten. Dem Mieter wird von den Gerichten in der Regel eine angemessene Frist zur Räumung eingeräumt. Falls der Mieter unter Quarantäne stehen sollte, wird das Gericht eine Räumung während dieser Zeit vermutlich ausschließen. Aber auch ohne Quarantäne wird ein Richter sicherlich berücksichtigen, dass es zurzeit schwerer sein dürfte, eine Ersatzunterkunft zu erlangen. Auch die eingeschränkten Möglichkeiten, aufgrund von Ausgangssperren einen Umzug durchzuführen, werden die Richter sicherlich zugunsten des Mieters berücksichtigen. Eine Räumung wird sich also aktuell noch länger hinziehen als normal. Für die fortgesetzte Nutzung der Wohnung steht dem Vermieter eine Nutzungsentschädigung zu.

Wer trägt die Kosten, wenn der Nachmieter nicht einziehen kann?

Wenn der ehemalige Mieter die Wohnung nicht räumt, wird der neue Mieter diese nicht zum vereinbarten Zeitpunkt beziehen können. Die dem neuen Mieter hierdurch entstehenden Mehrkosten wird er dem Vermieter in Rechnung stellen können, da dieser den Vertrag nicht einhalten kann. Der Vermieter wiederum wird diese Kosten dem alten Mieter als Schadensersatz in Rechnung stellen können.

4. REPARATUREN, HANDWERKER UND DIENSTLEISTER

Allgemein: Der Einsatz von Handwerkern oder Dienstleistern in Wohnungen ist aufgrund der geltenden Kontaktsperre und wegen des einzuhaltenden Mindestabstandes von 1,50 Metern zu anderen Menschen nur eingeschränkt möglich.

Welche Reparaturen dürfen noch durchgeführt werden?

Handwerker dürfen zwar unter Einhaltung der Sicherheits- und Hygienestandards weiterhin ihrer Tätigkeit nachgehen. Reparaturen in den Wohnungen, die nicht dringend sind, sollten jedoch wegen der geltenden Kontaktbeschränkungen verschoben werden. Mängel oder Schäden, die eine Gefahr für die Bewohner oder das Eigentum darstellen (z. B. Wasserschaden, Heizungsausfall) sollten weiterhin umgehend behoben werden. Diesbezüglich besteht auch der Duldungs-

anspruch gegenüber dem Mieter fort.

Darf die Zählerablesung durch einen Dienstleister noch erfolgen?

Die Ablesung der Zähler in den Wohnungen durch einen Dienstleister ist nicht zwingend notwendig. Die Zählerablesung sollte daher entweder verschoben oder durch die Mieter selbst vorgenommen werden. Die Zählerstände können von den Mietern per Telefon/E-Mail/Post an den Dienstleister oder Vermieter weitergegeben werden. Zähler, die sich in den gemeinschaftlich genutzten Bereichen befinden, können weiterhin unter Einhaltung der Sicherheits- und Hygienestandards vom Dienstleister abgelesen werden. Die Fernablesung der Zähler bleibt weiterhin möglich, da hierfür die Wohnungen nicht betreten werden müssen.

Dürfen Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten noch durchgeführt werden?

Für die Wartung und Instandhaltung gelten die gleichen Regeln wie für Reparaturen. Arbeiten in dem gemeinschaftlichen Bereich sind unter Einhaltung der Schutzmaßnahmen möglich. Maßnahmen in den Wohnungen sind nur dann durchzuführen, wenn sie nicht verschoben werden können oder für die Sicherheit der Bewohner sowie den Erhalt und die Nutzung des Objektes notwendig sind.

Dürfen Modernisierungen noch durchgeführt werden?

Der Dachgeschossausbau, die Modernisierung einer leerstehenden Wohnung oder der Austausch einer alten Heizung im Keller sind geplant oder im vollen Gange. Ob die Arbeiten durchgeführt werden können, kommt auf den Einzelfall an. Wenn weder Bewohner noch Handwerker gefährdet werden, kann weitergearbeitet werden. Das setzt voraus, dass die wegen der Covid-19-Pandemie geltenden Sicherheits- und Hygienestandards eingehalten werden können. Eigentümer oder Bauherren sollten daher zuvor folgende Punkte mit dem Bauoder Handwerksunternehmer prüfen und vereinbaren:

- Sichtbarer Aushang von Verhaltens- und Hygienehinweisen.
- Eigene/separate Sanitäranlage, regelmäßige Reinigung und Bereitstellung von Hygienemitteln (Seife, WC-Papier, ggf. Händedesinfektionsmittel).
- Baustellenverbot für alle Handwerker bei beginnenden und akuten Krankheitssymptomen der Atemwege (Hus-

- ten, Fieber, Schnupfen etc.).
- Arztbesuch bei Verdacht auf Coronavirus-Infektion und Einhaltung der Meldepflicht.
 - Bereithaltung der Kontaktdaten der täglich auf der Baustelle tätigen Handwerker oder Personen.
 - Möglichkeit der Nutzung separater Zugänge zum Gebäude und zu den Baustellenbereichen.

Darf der Mieter Handwerkern den Zutritt zur Wohnung verweigern?

Ja. Aufgrund der Kontaktbeschränkungen auf den engsten Familienkreis, darf Handwerkern der Zutritt zur Wohnung für nicht notwendige oder verschiebbare Leistungen verweigert werden. In Not- oder Schadensfällen muss dem Handwerker zur Abwendung von gesundheitlichen oder von Gebäudeschäden der Zutritt gewährt werden. Diesbezüglich besteht ein Duldungsanspruch gegenüber dem Mieter. Gleiches gilt für sicherheitsrelevante Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen. Für die Arbeiten sind soweit möglich, die Anzahl der beteiligten Personen zu begrenzen, Hygiene und Mindestabstand einzuhalten.

Können Handwerker Aufträge stornieren?

Ja. Zum Schutz der Gesundheit der Beschäftigten können Aufträge auch vom Handwerksbetrieb storniert oder im Einvernehmen mit dem Auftraggeber verschoben werden. Sind die Arbeiten unter Einhaltung der geltenden Sicherheits- und Hygienestandards möglich, kann ein anderer Handwerker beauftragt werden, der die Schutzmaßnahmen für seine Beschäftigten sicherstellen kann.

Dürfen Dienstleister die Durchführung ihrer Aufgaben verweigern?

Für Dienstleister gelten die gleichen Regeln wie für Handwerker. Dienstleister, die jedoch Leistungen zur Versorgung (Strom, Wasser, Heizung) übernommen haben, müssen diese nach den energiewirtschaftlichen Vorschriften weiterhin sicherstellen.

Muss der Schornsteinfeger in die Wohnung gelassen werden?

Schornsteinfeger dürfen ihren Tätigkeiten nachgehen, insofern die Sicherheits- und Hygieneregeln eingehalten werden. Dies betrifft die Arbeiten auf dem Dach oder im Heizungskeller. Der Einsatz in Wohnungen ist aufgrund der Kontaktbe-

schränkungen auf nicht verschiebbare oder sicherheitsrelevante Maßnahmen zu begrenzen.

5. VERHALTEN IM HAUS / AUF DEM GRUNDSTÜCK

Dürfen Spielflächen/ Spielplätze im Gemeinschaftsgarten noch genutzt werden?

In allen Bundesländern wurden Allgemeinverfügungen erlassen, die das soziale Leben einschränken. Unter anderem sehen viele Verordnungen die Schließung von Spiel- und Sportstätten vor. Hierbei wird teils zwischen öffentlichen- und privaten Spiel- und Sportstätten unterschieden. Spielplätze in WEG- oder Miets- hausanlagen dürften in der Regel nicht öffentlich sein. Ob ein Spielplatz in einem Gemeinschaftsgarten noch geöffnet bleiben darf, hängt also maßgeblich von dem Wortlaut der Verordnung ab.

Betrachtet man Sinn und Zweck der Verordnungen, ist es jedoch ratsam, private Spielplätze auch dann zu schließen, wenn sie von der jeweiligen Verfügung nicht erfasst sind, um die Covid-19-Pandemie einzudämmen. Aufgrund der Kontaktverbote ist es zumindest ratsam, Belegungspläne vorzusehen.

Dürfen sonstige Gemeinschaftsräume / -flächen noch genutzt werden?

Soweit die jeweils geltenden Verordnungen und Verfügungen nichts anderes vorsehen, dürfen Gemeinschaftsflächen benutzt werden, so lange die Regelungen zu den Kontaktbeschränkungen eingehalten werden. In der Regel wird eine Nutzung zur sportlichen Betätigung oder zur Bewegung an der frischen Luft möglich sein.

Muss der Vermieter die Nutzung untersagen?

Sollten die jeweils geltenden Verordnungen und Verfügungen vorsehen, dass bestimmte Bereiche nicht mehr genutzt werden können, ist es ratsam, dass der Vermieter darüber informiert, um sich vor eventuellen Bußgeldern zu schützen.

Müssen Vermieter dafür Sorge tragen, dass die Hygienevorschriften und Kontaktsperren im Haus eingehalten werden?

Die Hygienevorschriften und Kontaktsperren richten sich an die Einzelpersonen. Es ist also jeder einzelne Bewoh-

ner angehalten, sich an die Vorschriften zu halten. Der Vermieter hat hier keine Garantenfunktion für seine Mieter. Sollten den Vermieter unzulässige Zusammenkünfte in den Wohnungen bekannt werden, sollte er die Mieter jedoch darauf hinweisen, dass diese untersagt sind. Bei uneinsichtigen Mietern kann auch eine Anzeige bei den zuständigen Behörden erfolgen. Sollten andere Bewohner des Hauses durch absichtliche Verstöße gegen die geltenden Vorschriften belästigt oder gefährdet werden, sollte der Vermieter den Störer abmahnen. Zusätzlich können die betroffenen Bewohner gegebenenfalls eine Anzeige bei den zuständigen Behörden erstatten.

Kann Mietern gekündigt werden, die die Hygienevorschriften und Kontaktsperren im Haus nicht einhalten?

Ein Verstoß gegen die Hygienevorschriften und Kontaktsperren stellt grundsätzlich keinen Grund für eine Kündigung dar. Sollten hierdurch jedoch absichtlich andere Bewohner gefährdet werden, kann dies zum Schutz der übrigen Mieter eine Kündigung rechtfertigen oder sogar erforderlich machen. Vor einer Kündigung sollte der Mieter jedoch in der Regel abgemahnt werden.

6. WELCHE BESONDERHEITEN GELTEN ES BEI VERMIETETEN GEWERBERÄUMEN?

Kann der Mieter pandemiebedingt mindern?

Ob Gewerbetreibende, die aufgrund von Anordnungen zur Eindämmung der Covid-19-Pandemie ihr Gewerbe nicht ausüben dürfen, ein Mietminderungsrecht zusteht ist rechtlich umstritten. Unter den gegenwärtigen Voraussetzungen ist allenfalls in Ausnahmefällen von einem Minderungsrecht auszugehen (ein Minderungsrecht ebenfalls im Grundsatz ablehnend: Lützenkirchen, MietB 2020, S. 1ff.). Nach der hier vertretenen Auffassung gilt daher der Grundsatz, dass weder wirtschaftliche Schwierigkeiten noch die Tatsache, dass er die Räumlichkeiten pandemiebedingt nicht gewinnbringend nutzen kann, den Schuldner von seiner Zahlungspflicht befreien, soweit der Mietvertrag keine umsatzabhängige Regelung vorsieht oder das Risiko der Eignung zum Geschäftszweck auf den Vermieter verlagert. Denn grundsätzlich trägt das Verwendungsrisiko der Mietsache der

Mieter (BGH v. 21.9.2005 – XII ZR 66/03; v. 16.2.2000 – XII ZR 279/97; v. 19.7.2000 – XII ZR 176/98). Auch die Neuregelung des Art. 240 § 2 EGBGB-neu, der sowohl für Wohn- als auch Gewerberäume gelten soll, geht grundsätzlich davon aus, dass trotz pandemiebedingter Geschäftseinbußen bzw. -beschränkungen die Mietzahlungspflicht fortbesteht. Selbst wenn man grundsätzlich einen Mangel annehmen würde, müsste berücksichtigt werden, in wie weit der Betrieb tatsächlich untersagt wurde und ob der Mieter alle Möglichkeiten zur Gewinnerzielung ausgeschöpft hat. So kann ein Gastronomiebetrieb, sofern dies nach den regionalen Bestimmungen zulässig ist, auch einen Lieferservice oder Take-away-Service anbieten und damit den mietvertraglich geregelten Geschäftsbetrieb aufrechterhalten. Umgekehrt könnte ein Beratungsbüro ausweichen auf eine Beratung via Fernkommunikationsmittel (Telefon, Mail u.ä.).

Kann der Mieter pandemiebedingt eine Vertragsanpassung (§ 313 BGB) verlangen?

Ob und unter welchen Bedingungen die Rechtsprechung dem Mieter einen Anspruch auf Vertragsanpassung einräumt, kann derzeit nicht abgesehen werden. Daher dürfte ein Anspruch lediglich ausnahmsweise bestehen.

Ein Anspruch auf Vertragsanpassung setzt voraus, dass sich nach Vertragsschluss die Umstände geändert haben, welche eine Geschäftsgrundlage bilden und zugleich nicht in die Risikosphäre einer Vertragspartei fallen. Wie bereits bei der Minderung erläutert, trägt der Mieter grundsätzlich das Verwendungsrisiko für die Geschäftsräume, soweit keine gegenteilige mietvertragliche Regelung existiert. Ein Anspruch auf Vertragsanpassung kann daher allenfalls in Ausnahmefällen bestehen.

So kann das Risiko einer unvorhergesehenen Rechtsänderung und dadurch bedingter Äquivalenzstörung dem Mieter ein Recht auf Vertragsanpassung geben, beispielsweise aufgrund öffentlicher Produktions- oder Handelsbeschränkungen (BGH v. 8.2.84 – VIII ZR 254/82). Als Rechtsfolge denkbar wären sowohl eine hälftige Teilung des daraus resultierenden Nachteils wie auch eine Stundung, bis staatliche Hilfen bewilligt wurden.

Was ist, wenn der Gewerbemieter die Zahlung einstellt? Kann der Vermieter kündigen?

Mieter von Gewerberäumen sind vor einer Kündigung wegen Zahlungsrückstands geschützt, wenn sie die Miete für den Zeitraum 1. April 2020 bis 30. Juni 2020 nicht leisten und diese Nichtleistung auf der Ausbreitung der COVID-19-Pandemie beruht. Der Zusammenhang zwischen dem Mietrückstand und der Pandemie ist glaubhaft zu machen, beispielsweise indem für das jeweilige Gewerbe auf die kommunalen Regelungen verwiesen wird, die eine Betriebsschließung erforderlich machen. Der Vermieter kann dies ebenso durch Glaubhaftmachung entkräften (BGH, v. 3.3.1983 – IX ZB 4/83). Ist der Betrieb lediglich eingeschränkt und kann er beispielsweise über E-Mail, das Internet oder per Telefon und dem Versand weiter aufrechterhalten und Einnahmen erzielt werden, hängt ein Kündigungsausschluss vom Einzelfall ab. Denn von einem zahlungswilligen Mieter ist die Bereitschaft zu verlangen, sich nach den ihm zumutbaren Möglichkeiten an veränderte Umstände anzupassen und sich um seine fortwährende Leistungsfähigkeit zu bemühen.

Daneben gilt für unbefristete Gewerbemietverhältnisse, soweit keine anderweitigen Vertragsregelungen greifen, sowie für unter Verletzung der Schriftform befristete Verträge: das Recht zur ordentlichen Kündigung mit einer Frist von sechs Monaten zum Ende eines Quartals bleibt möglich (§ 580a Abs. 2 BGB). Gleiches gilt für den Verzug, denn der Mieter ist trotz Kündigungsausschluss zur Zahlung verpflichtet. Zahlt der Mieter von Gewerberäumen nicht, sind daher Verzugszinsen zu zahlen. Zudem können im Gewerbemietrecht pauschale Mahnkosten von 40 Euro in Ansatz gebracht werden, soweit keine anderweitigen vertraglichen Regelungen bestehen (§ 288 Abs. 5 S. 1 BGB).

Was gilt im Hinblick auf eine mögliche Insolvenz des Gewerbemieters?

Im Zuge der Covid-19-Pandemie wurde die Pflicht zur Insolvenzantragstellung gelockert. Unternehmen, die infolge der Corona-Krise zahlungsunfähig oder überschuldet sind, sollen zunächst Sanierungsverhandlungen mit ihren Gläubigern – wie Vermieter oder etwaige öffentliche Stellen, die Hilfsmittel zur Verfügung stellen – führen können. Mit dem Scheitern der Verhandlungen und spätestens zum 30. September 2020 endet die Aussetzungsfrist. Zu beachten ist dabei: Je länger der Zeitraum bis zum Insolvenzan-

trag andauert, desto mehr Mietrückstände sind im Zweifel als Insolvenzforderung zur Tabelle anzumelden und fallen gegebenenfalls aus.

Welche Möglichkeiten gibt es, dem Mieter durch eine Stundungsvereinbarung zu helfen?

Für eine Stundungs- bzw. Ratenzahlungsvereinbarung gilt, dass dadurch von den Regelungen des Art. 240 § 2 Abs. 1 EGBGB-neu nicht zum Nachteil des Mieters abgewichen werden darf, zum Vorteil mithin sehr wohl. Die Gesetzesbegründung führt an, dass für die pandemiebedingte Nichtleistung der Mieten für die Monate April 2020 bis Juni 2020 eine Kündigung bis zum Ablauf des 30. Juni 2022 ausgeschlossen ist. Eine diesbezügliche Zahlungspflicht bleibt mithin bestehen. Dies gilt insbesondere für die sich daraus ergebende Rechtsfolge des Verzugs.

Daraus schlussfolgernd können dem Mieter durch eine Vereinbarung sowohl Teile der Miete für die Monate April bis Juni 2020 erlassen oder ihre Fälligkeit hinausgeschoben und damit der Verzug abgemildert werden.

Des weiteren kann in der Vereinbarung auch zwischen der Grundmiete und den Betriebskostenvorauszahlungen unterschieden werden. Wichtig ist, dass durch eine Nachtragsvereinbarung der Kündigungsausschluss für diese Mietrückstände nicht konterkariert wird. Denkbar ist insofern ein klarstellender, ergänzender Hinweis: „Unberührt hiervon bleibt der Kündigungsausschluss nach Art. 240 § 2 Abs. 2 EGBGB-neu.“ Ferner sind auch Regelungen denkbar für die Mieten ab Juli 2020.

Eine Nachtragsvereinbarung sollte aber gut überlegt sein, da das Ende der pandemiebedingten Krise nicht absehbar ist und ggf. die laufenden Kosten vom Vermieter weiterhin aufzubringen sind. Entscheidet sich der Vermieter für eine entsprechende Nachtragsvereinbarung, ist auf die Schriftform zu achten, um dem Risiko einer vorzeitigen Kündigung entgegenzuwirken.

II. WOHNUNGS-EIGENTUMSRECHT

Dürfen Eigentümerversammlungen durchgeführt werden?

Eigentümerversammlungen stellen eine – wie der Name schon sagt – Versammlung

mehrerer Personen dar. Je nach Größe der Wohnungseigentümergeinschaft und der Anzahl der teilnehmenden Eigentümer waren diese bereits durch Verfügungen untersagt, die Versammlungen von mehr als einer bestimmten Personenzahl untersagten. Spätestens durch die derzeit geltenden Kontaktsperren sind Eigentümerversammlungen in WEGs jedoch nicht mehr erlaubt.

Müssen Eigentümerversammlungen durchgeführt werden?

Nach § 24 Abs. 1 WEG ist eine Eigentümerversammlung durch den Verwalter einmal im Jahr einzuberufen. Dies ist insbesondere wichtig, um z.B. über Wirtschaftspläne und Abrechnungen zu entscheiden, Verwalter neu zu bestellen und (notwendige) Maßnahmen der WEG zu beraten und zu beschließen. Das Gesetz gibt für die Einberufung der Versammlung allerdings keine Frist vor, sodass sie nicht zwingend im ersten Halbjahr des Jahres abgehalten werden muss. Soweit möglich, sollten Eigentümerversammlungen also in die zweite Jahreshälfte verschoben werden.

Sollten die aktuell geltenden Verbote auch in der zweiten Jahreshälfte fortgelten, müssen sich sowohl der Verwalter als auch die Eigentümer an diese Regelungen halten. Es kann keine Eigentümerversammlung einberufen werden. Eine Pflichtverletzung kann dem Verwalter dann nicht zur Last gelegt werden.

Kann die Eigentümerversammlung digital durchgeführt werden?

Das Gesetz sieht digitale Eigentümerversammlungen nicht vor und die aktuellen Möglichkeiten hierfür sind rechtlich stark umstritten. Sollte man von der grundsätzlichen Möglichkeit digitaler Eigentümerversammlungen ausgehen, dann müsste dies wohl in der Teilungserklärung oder Gemeinschaftsordnung verankert sein. Ein Beschluss der Gemeinschaft dürfte dafür nicht ausreichen.

Wie bleiben Verwalter und Gemeinschaft handlungsfähig?

Die WEG und der Verwalter bleiben handlungsfähig, weil dem Verwalter Notkompetenzen zustehen und die WEG auch im Rahmen von Umlaufbeschlüssen entscheiden kann. Nach § 27 Abs. 1 Nummer 3 WEG ist der Verwalter in dringenden Fällen berechtigt und verpflichtet, sonstige zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen

zu treffen. Solche dringenden Fälle liegen insbesondere dann vor, wenn dem Gemeinschaftseigentum oder der Gemeinschaft Schaden drohen. Auch ist der Verwalter nach § 27 Abs. 2, 3 WEG berechtigt, Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist notwendig sind.

Alle übrigen Maßnahmen können nach Aufhebung der Kontaktbeschränkungen im Rahmen einer Eigentümerversammlung oder per Umlaufbeschluss beschlossen werden. Da ein Umlaufbeschluss nach § 23 Abs. 3 WEG nur einstimmig gefasst werden kann, ist es zumindest in kleineren WEGs eventuell ratsam, vorab eine Telefon- oder Videokonferenz abzuhalten. Dadurch erhalten die Eigentümer die Möglichkeit, sich auszutauschen und sich eine Meinung zu bilden und der Verwalter kann bereits absehen, ob ein Umlaufbeschluss erfolversprechend ist.

Was passiert, wenn die Amtszeit des Verwalters ausläuft?

Das Gesetz zur Abmilderung der Folgen der Covid-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht, das am 27.03.2020 verkündet wurde, sieht vor, dass der zuletzt bestellte Verwalter bis zu seiner Abberufung oder bis zur Bestellung des neuen Verwalters im Amt bleibt. Damit ist keine WEG gezwungen, eine Eigentümerversammlung einzuberufen, um die Bestellung des Verwalters zu beschließen. Diese zeitverschaffende Regelung tritt am 31. Dezember 2021 außer Kraft. Damit haben Eigentümergeinschaften bis zu diesem Zeitpunkt Zeit, einen neuen Verwalter zu bestellen.

Was passiert, wenn der aktuelle Wirtschaftsplan ausläuft?

Das Gesetz zur Abmilderung der Folgen der Covid-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht sieht in § 6 vor, dass der zuletzt von den Wohnungseigentümern beschlossene Wirtschaftsplan bis zum Beschluss eines neuen Wirtschaftsplans fortbesteht. Damit bleibt die Finanzierung der Gemeinschaft geregelt, bis sie erneut zur Willensbildung zusammentreten kann.

Muss ein Verwalter den Gemeinschaftsspielplatz schließen, wenn es die Verfügung vorsieht?

Um eventuellen Haftungsregelungen und/oder Bußgeldern zu entgehen, sollte der Verwalter – auch ohne Beschluss der Eigentümergeinschaft – die Schließung des Spielplatzes vornehmen.

III. STEUERN & FINANZIERUNG

Welche steuerlichen Erleichterungen sind möglich?

Steuerforderungen werden nicht erlassen, sondern können gestundet werden, d.h., dass sie erst zu einem späteren Zeitpunkt gezahlt werden müssen. Das gleiche gilt für Steuervorauszahlungen.

Welche Steuern betrifft das?

Für die Einkommensteuer, die Körperschaftsteuer und die Umsatzsteuer hat das Bundesfinanzministerium vereinfachte Stundungsregelungen erlassen. Besonders relevant dürfte vor allem für Rentner die in den letzten Jahren zunehmend eingeforderte Einkommensteuer-Vorauszahlung sein. Steuerabzugsbeträge im Sinne des § 222 Satz 3 und 4 Abgabenordnung (Lohnsteuer und Kapitalertragsteuer) können nicht gestundet werden. Für diese Steuerabzugsbeträge besteht aber die Möglichkeit, einen Antrag auf Vollstreckungsaufschub beim zuständigen Finanzamt einzureichen. Arbeitgeber können außerdem kurzfristig eine Stundung der Sozialabgaben bei der Krankenkasse beantragen, wenn alle sonstigen Hilfsmöglichkeiten ausgeschöpft sind. Anträge für nach dem 31.12.2020 fällige Steuern müssen allerdings besonders begründet werden.

Wie beantrage ich die Stundung?

Die meisten Finanzbehörden stellen bereits Informationen und Formulare auf ihren Internetseiten hierfür zur Verfügung. Wo dies nicht der Fall ist, kann z.B. das Muster aus Bayern (https://www.finanztat.bayern.de/Informationen/Formulare/Steuerzahlung/Steuererleichterungen_aufgrund_der_Auswirkungen_des_Coronavirus.pdf) genutzt werden, um die nötigen Angaben zusammenzustellen. Die Anträge können per Mail, z.T. auch als ausfüllbares PDF, aber auch per Fax oder Post an das Finanzamt geschickt werden. Ein persönlicher Kontakt in der Behörde ist derzeit nicht möglich. Ein bloßes Telefonat genügt nicht zur rechtswirksamen Antragstellung. Fristen für die Abgabe von Erklärungen gelten grundsätzlich weiter, ggf. sollten Verlängerungsanträge gestellt werden. Über das elektronische Programm ELS-TER sind auch weiterhin Einsprüche gegen Steuerbescheide, Anträge auf Anpassung von Vorauszahlungen oder Fristverlängerungsanträge möglich.

Und was ist mit Grundsteuer und Gewerbesteuer?

Über eine Stundung dieser Steuern entscheidet die hierfür zuständige Gemeinde, da es sich um kommunale Steuern handelt. Immer mehr Gemeinden haben bereits angekündigt, für Corona-Betroffene mit massiven finanziellen Engpässen großzügige Erleichterungen bei diesen Steuern zu gewähren. Entsprechende Stundungsanträge sind direkt an die Gemeinde des (Wohn-) Sitzes zu richten. Nur bei den Stadtstaaten ist auch für diese Steuern das örtliche Finanzamt zuständig.

Welche Erleichterung gilt für Immobiliendarlehen?

Zahlungen (Zins und Tilgung) können vorübergehend ausgesetzt werden, denn sie gelten kraft Gesetzes als gestundet. Die Fälligkeit der Zahlung wird damit auf einen späteren Zeitpunkt verschoben (gestundet). Die Darlehensschuld wird aber insoweit nicht erlassen. Der pandemiebedingt in Not geratene Darlehensnehmer soll dadurch Zeit gewinnen, um staatliche Hilfsangebote wahrzunehmen und ggf. Unterstützungsmaßnahmen zu beantragen.

Welche Voraussetzung gilt für die Stundung?

Der Darlehensnehmer hat pandemiebedingt außergewöhnliche Einnahmeausfälle, die ihm die geschuldete Leistung unzumutbar machen. Das könnte z.B. durch die Anmeldung von Kurzarbeit durch den Arbeitgeber oder Einnahmeausfälle selbstständig Tätiger der Fall sein. Der angemessene Lebensunterhalt des Darlehensnehmers bzw. seiner Unterhaltsberechtigten muss gefährdet sein.

Für welche Darlehen gilt das?

Die Möglichkeit der Stundung besteht für alle vor dem 15. März 2020 mit Verbrauchern zu privaten Zwecken abgeschlossenen Immobiliendarlehen. Damit sind zum einen alle Eigentümer gemeint, die ihre finanzierte Immobilie selbst bewohnen (selbstnutzende Eigentümer). Aber auch die mit privaten Vermietern geschlossenen Darlehen zur Finanzierung der vermieteten Immobilie fallen darunter, wenn der Vermieter als Verbraucher gilt. Eine in begrenztem Umfang als privater Vermieter tätige Privatperson wird in aller Regel als Verbraucher anzusehen sein. Die Abgrenzung zwischen Verbraucher und Unternehmer ist eine Einzelfallentscheidung. Entscheidend ist der Umfang der mit der

Vermietung verbundenen Geschäfte. Erfordern die Verwaltung und Vermietung der Immobilien einen planmäßigen Geschäftsbetrieb (eigenes Büro, eigene Organisation für die Verwaltung und Vermietung), handelt es sich eher um eine gewerbliche Tätigkeit mit der Folge, dass der Darlehensnehmer als Unternehmer, nicht als Verbraucher gilt. Die nicht immer einheitliche Rechtsprechung nimmt z.B. dann eine gewerbliche Tätigkeit an, wo eine Vielzahl von Wohnungen vermietet bzw. verpachtet wurden und dies einen entsprechenden organisatorischen Aufwand erfordert. Klare Abgrenzungen anhand der Zahl der vermieteten Objekte gibt es nicht.

Was ist, wenn private Vermieter keine Verbraucher sind?

Für Vermieter, die keine Verbraucher sind, gilt die Stundungsmöglichkeit nach derzeitigem Rechtsstand nicht.

Eventuell wird zu einem späteren Zeitpunkt der Anwendungsbereich der Stundungsmöglichkeit auf Vermieter, die als Kleinstunternehmer gelten, erweitert werden. Es sollte aber geprüft werden, ob Hilfen aus KfW-Programmen sowie Stundungsmöglichkeiten im Bereich der Einkommen-, Körperschaft- und Umsatzsteuer genutzt werden können, die derzeit unbürokratisch gewährt werden. Wenn Vermieter in dieser Eigenschaft auch Arbeitgeber sind, kommt evtl. auch die Stundung der Sozialabgabenzahlung bei der Krankenkasse in Betracht.

Welche Voraussetzung gilt für die Stundung und wie weise ich sie nach?

Voraussetzung für die Stundung ist, dass Corona-bedingte Einnahmeausfälle den angemessenen Lebensunterhalt des Darlehensnehmers oder seiner Unterhaltsberechtigten gefährden. Der Nachweis über Einnahmeausfälle (z.B. durch Kontoauszüge, Einkommensnachweise, Buchführungsbelege) genügt. Der Zusammenhang mit der Corona-Pandemie muss dann nicht noch einmal gesondert nachgewiesen werden, er wird vermutet und müsste von der Bank widerlegt werden.

Für welchen Zeitraum gilt die Stundung?

Alle zwischen dem 1. April 2020 und dem 30. Juni 2020 fälligen Zahlungen (Rückzahlung, Zinsen, Tilgung) werden ab jeweiliger Fälligkeit für drei Monate von Gesetzes wegen gestundet. Beispiel: Eine am 1. April 2020 fällige Kreditrate muss erst am 1. Juli

2020 gezahlt werden, eine ab 1. Mai 2020 fällige Rate erst am 1. August 2020 usw. Diese Vertragsänderung muss die Bank dem Kunden unaufgefordert schriftlich bestätigen.

Muss ich sofort stunden oder kann ich abwarten, ob ich in finanzielle Not gerate?

Bedient der Darlehensnehmer das Darlehen zunächst normal weiter, stellt aber später fest, dass er es nicht mehr kann, so kann er auch noch für den restlichen Stundungszeitraum (also derzeit bis Ende Juni 2020) die Zahlung unterbrechen. Die Stundungswirkung tritt kraft Gesetzes ein, muss also nicht ausdrücklich gegenüber dem Kreditgeber beantragt werden. Der Darlehensgeber sollte aber in jedem Falle darüber informiert werden, dass sich der Darlehensnehmer auf die pandemiebedingte Stundungswirkung beruft und dies begründen.

Kann die Bank mir den Kredit kündigen, wenn ich stunde?

Nimmt der Darlehensnehmer berechtigterweise die Stundungsmöglichkeit in Anspruch, darf die Bank ihm nicht mehr wegen Zahlungsverzuges, wesentlicher Verschlechterung der Vermögensverhältnisse oder Wertverlust der als Sicherheit gestellten Immobilie das Darlehen kündigen. Andere gesetzlich oder vertraglich geregelte Kündigungsgründe bleiben aber bestehen.

Kann ich mich mit der Bank auch auf andere Lösungen einigen?

Abweichende einvernehmliche Lösungen zwischen Darlehensnehmer und Bank bleiben weiter möglich. Die Bank ist aufgefordert, hierzu das Gespräch mit dem Kunden zu suchen.

Was passiert nach dem Ende der Stundungsphase?

Wird für die Zeit nach der dreimonatigen Stundungsphase keine einvernehmliche Lösung mit der Bank gefunden, verlängert sich die Vertragslaufzeit automatisch um drei Monate. Diese Verlängerung ist rechtlich gesehen eine Vertragsänderung und muss dem Kunden von der Bank unaufgefordert schriftlich bestätigt werden. Die Fälligkeit der einzelnen Zins- und Tilgungsleistungen wird dann insgesamt um drei Monate verschoben.

Kann die Stundung für die Bank unzumutbar sein?

Grundsätzlich könnte sich auch die Bank auf eine Unzumutbarkeit der Stundung berufen. Gründe hierfür sind aber derzeit kaum ersichtlich, da die Europäische und die deutsche Bankenaufsichtsbehörden bereits Erleichterungen bei den Eigenkapitalanforderungen der Banken erlassen haben. Im Zusammenhang mit der Covid-19-Pandemie gestundete Raten gelten derzeit nicht als Kreditausfall.

Kann die Bank besondere Gebühren oder Verzugszinsen erheben, wenn ich stunde?

Nein. Es handelt sich um eine gesetzlich angeordnete Stundungswirkung. Deshalb darf die Bank, wenn davon Gebrauch gemacht wird, weder Verzugszinsen, Entgelte noch Schadensersatzansprüche geltend machen. Sowohl über die Wirkung der Stundung als auch über eventuelle Vertragsänderungen in diesem Zusammenhang muss die Bank den Darlehensnehmer schriftlich informieren.

Was ist, wenn die finanzielle Notlage weiter andauert?

Wenn die Bundesregierung dies für erforderlich hält, kann sie den Zeitraum, in dem alle dann fälligen Forderungen von Gesetzes wegen als gestundet gelten, bis zum 30. September 2020 ausdehnen. Das würde durch eine entsprechende Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates passieren. Für diese Rechtsverordnung gibt es bereits eine gesetzliche Grundlage. Die Rechtsverordnung selbst ist aber noch nicht erlassen worden. Wurde in der Zwischenzeit keine einvernehmliche Regelung mit der Bank getroffen, käme es dann automatisch zu einer Verlängerung der Darlehens-Vertragslaufzeit um maximal zwölf Monate.

IV. STAATLICHE HILFEN

Welche staatlichen Hilfen können Mieter in Anspruch nehmen?

Staatliche Hilfspakete für Unternehmen stützen Einkommen der Mieter und Liquidität von Gewerbemieter.

Die Einkommensverhältnisse von Mieterinnen und Mietern werden durch zahlreiche Schutzmaßnahmen der Bundesregierung für die Wirtschaft gestützt, darunter Soforthilfen für Solo-Selbstständige, Hilfspakete zur Unternehmensfinanzierung und das Kurzarbeitergeld. Die Maßnahmen des Bundes werden in den Bundes-

ländern durch landeseigene Hilfspakete flankiert. Vermieter von Gewerbeeinheiten können ihre Mieter an die lokalen Industrie- und Handelskammern verweisen, die Gewerbetreibenden und Unternehmern standortspezifische Informationen zu den Hilfspaketen geben können.

Wohngeld unterstützt selbstnutzende **Eigentümer und Mieter** bei Einkommenseinbußen. Mietern und selbstnutzenden Eigentümern, die durch Corona-Krise Einkommenseinbußen erleben, kann das Wohngeld helfen. Das Wohngeld wird als Mietzuschuss oder als Lastenzuschuss für selbstnutzende Eigentümer (s.u.) geleistet. Das Wohngeld ist ein finanzieller Zuschuss zur Miete oder zu den Wohnkosten und wird nicht zur vollständigen Deckung geleistet. Um Wohngeld zu erhalten, muss der Antragsteller noch genügend Einkommen haben, um seinen Lebensunterhalt selbst finanzieren zu können. Berechtigte haben einen Rechtsanspruch darauf. Die Höhe des Wohngeldes richtet sich nach Haushaltsgröße, Einkommen und Miete bzw. Belastung. Zur Höhe der Zahlungen bieten die Wohngeldtabellen eine Orientierung. Das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat bietet einen Wohngeldrechner an: www.bmi.bund.de/DE/themen/bauen-wohnen/stadtwohnen/wohnraumfoerderung/wohngeld/wohngeldrechner-2020-artikel.html

Hinweis: Auch die Bundesländer bieten häufig eigene Rechner und zum Teil auch Online-Anträge an.

Personen, die Transferleistungen wie Arbeitslosengeld II, Sozialhilfe oder Grundsicherung im Alter beziehen, erhalten kein Wohngeld, weil bei Transferleistungen die Unterkunftskosten bereits berücksichtigt werden. Wohngeld ist im Vergleich zu Hartz IV vorrangig zu beantragen. Das Wohngeld wird in der Regel für zwölf Monate bewilligt. Danach ist ein neuer Antrag erforderlich. Zuständig dafür sind die örtlichen Wohngeldbehörden, die Gemeinde-, Stadt-, Amts- oder Kreisverwaltungen. Dort finden Sie in aller Regel weitere Informationen zur Antragsstellung und Auszahlung.

Wichtig: Wohngeld wird nicht von allein gezahlt. Wohngeld gibt es nicht rückwirkend, sondern ab dem Monat, in dem der Antrag gestellt wurde. Daher im Zweifel lieber früher als später einen Antrag stellen.

Sozialschutzpaket erleichtert Zugang zu Hartz-IV-Leistungen.

Die Zugangsbeschränkungen für Hartz IV werden in der Krise massiv gelockert. Für Anträge auf Grundsicherung **entfallen die Vermögensprüfung und die Überprüfung der Wohnungsgröße** ab dem 1. April 2020 für sechs Monate. So soll nach einem Jobverlust der eventuelle notwendige Wohnungswechsel aufgeschoben werden. Die Leistungen der Grundsicherung sollen schnell und unbürokratisch gewährt werden. Die Jobcenter sollen zudem durch die Möglichkeit entlastet werden, Weiterbewilligungen ohne entsprechenden Antrag vorzunehmen.

Welche staatlichen Hilfen können Eigenheimer in Anspruch nehmen?

Auch Eigentümer von Eigenheimen, Eigentumswohnungen oder anderen Formen von selbst bewohntem Eigentum haben einen **Wohngeldanspruch** (s.o.) in Form des Lastenzuschusses. Wohngeld als Lastenzuschuss wird nur gewährt, wenn die Immobilie selbst und zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird. Auch Inhaber eines eigentumsähnlichen Dauerwohnrechtes und Erbbauberechtigte sowie diejenigen, welche einen Anspruch auf Übereignung eines Gebäudes oder einer Wohnung haben, können diesen Anspruch wahrnehmen.

Ob jemand im Falle eines Falles zum Kreis der Berechtigten gehört und wie viel Geld er bekommt, hängt von drei Faktoren ab: 1. der Anzahl der Haushaltsmitglieder, 2. dem Gesamteinkommen und 3. der Belastung durch den Kapitaleinstrom und Kostenaufwand für die Bewirtschaftung. Die Größe des Wohnraums spielt keine Rolle. Im Gegenteil: Die Größe des Wohnraums kann sogar über die Bewirtschaftungspauschale die Förderung erhöhen. Zusätzlich gelten Betriebskosten und Kosten, die der Instandhaltung dienen als Belastung, aber hier nur in angemessener Höhe. Zur Belastung können auch zu entrichtende Verwaltungskosten sowie die Grundsteuer gezahlt werden.

Gibt es staatliche Hilfen für Vermieter?

Nein, bislang hat es der Staat versäumt, eine bundesweite Förderung von Vermietern, zum Beispiel bei ausbleibenden Mietzahlungen, auf den Weg zu bringen. Haus & Grund Deutschland, die Verbände der unternehmerischen Immobilienwirtschaft und der Mieterbund fordern eine staatliche Lösung für betroffene Vermieter.



INSEKTENFREUNDLICHER Garten

Neue Lebensräume für Insekten schaffen

Mehr als die Hälfte aller Tierarten auf unserer Erde sind Insekten. Die Millionen verschiedenen Arten spielen eine unersetzliche Rolle für die Aufrechterhaltung ökologischer Zusammenhänge. Immerhin sind rund 80 Prozent unserer Wild- und Nutzpflanzen auf eine Bestäubung durch Bienen und Fluginsekten angewiesen. Damit haben die Insekten auch einen direkten Einfluss auf das menschliche Wohlergehen. Umso besorgniserregender ist es, dass das Insektensterben in vielen Teilen der Welt rasch zunimmt – Schuld daran ist neben der Umweltverschmutzung auch der Verlust von Lebensräumen. Um die Lücke auszugleichen, gibt es in Deutschland inzwischen sogar Internetportale, auf denen Bauern sich Bienenvölker zum Bestäuben leihen können. Doch auch Sie können mit den folgenden Tipps dazu beitragen, dem Insektensterben entgegenzuwirken und neue Lebensräume direkt vor Ihrer Tür zu schaffen ...

1. Vermeiden Sie häufiges Mähen

Viele Gartenbesitzer bevorzugen den „grünen Fassonschnitt“ – einen kurz getrimmten Rasen oder auch den sogenannten Englischen Rasen. Damit werden allerdings wichtige Zufluchten für Wildtiere, Insekten und Vögel zerstört. Wer weniger mäht und die einheimische Natur wachsen lässt, fördert dagegen die Artenvielfalt. Überlegen Sie sich also, bevor Sie das nächste Mal den Rasenmäher anwerfen, ob der Schnitt gerade wirklich nötig ist oder Sie sich nicht lieber zurücklehnen und das neue Leben in Ihrem Garten genießen.

2. Einheimische Pflanzen

Pflanzen Sie in Ihrem Garten oder auf Ihrem Balkon einheimische Pflanzen, die den Insekten als Futter dienen können. Am besten eignen sich hierfür Gewächse

mit einem reichhaltigen Nektar- und Pollenaufkommen, wie Lavendel, Thymian, Rosmarin, Klee, Scharfgarbe, Natternkopf, Wilder Wein Efeu, Kapuzinerkresse und einheimische Wildblumen.

Keine geeignete Nahrungsquelle bieten spezielle Züchtungen, wie gefüllte Blumen mit zusätzlichen Blütenblättern. Diese sind zwar schön anzuschauen, aber besitzen wenige Staubblätter, auf denen die für die Insekten wertvollen Pollen sitzen.

Ähnlich verhält es sich mit exotischen Pflanzen, die in der heimischen Natur ausgepflanzt werden. Sie eignen sich nicht als Nahrungsquelle für einheimische Insekten und können im schlimmsten Fall sogar den heimischen Arten schaden.

3. Finger weg von Pestiziden!

Ameisen auf dem Gartenweg, Blattläuse auf dem Obstbaum oder Unkraut in den Fugen – wenn es um ungebetene Gäste



Bauanleitung Insektenhotel

Das brauchen Sie:

- Eine leere, saubere Konservendose
- mehrere Bambusstangen
- Eisensäge
- Holzbohrer
- Watte oder Baumwolle
- Bundfaden

Anleitung:

1. Entfernen Sie Deckel und Boden der Konservendose und entfernen Sie eventuell scharfkantige Ecken.
2. Segen Sie den Bambus in kleine Segmente, sodass sie etwas länger als die Dose sind.
3. Entfernen Sie mit dem Bohrer eventuelle Tüllen im Bambus.
4. Falls die Bambusrohre durchgängig geöffnet sind, verschließen Sie eine Seite mit Watte oder Baumwolle.
5. Die Stangen straff in die Dose stecken und mit einem Bindfaden an einem geeigneten Ort anbringen.



geht, greifen viele Gartenbesitzer zu Pestiziden. Doch ist das wirklich eine gute Lösung? Durch den Griff zum Gift fügen Sie auch nützlichen Insekten und Pflanzen, die ihnen als Nahrungsquelle dienen, immensen Schaden zu.

Zudem hat die Natur selbst einige giftfreie und kostengünstige Tipps parat. So kann Jauche aus Brennnesseln als natürlicher Dünger eingesetzt werden und Brennnessel-Aufguss eignet sich zur Bekämpfung von Blattläusen. Bei kleineren Problemen zahlt sich häufig auch das Abwarten aus. Wer seinen Pflanzen die Zeit gibt, sich selbst gegen Pilze, Krankheiten und Schädlinge zu wehren, wird mit kräftigen Gewächsen belohnt.

4. Totholz als Lebensraum

Auch wenn es zunächst paradox klingen mag: Totholz zählt zu den lebendigsten Lebensräumen in der Natur. Insekten profitieren von Rissen und Löchern im Holz als Verstecke und finden außerdem Nahrung und Baumaterial.

Die leichteste Lösung für Sie als Gartenbesitzer ist es, alte Baumstümpfe und Laubhaufen nicht zu entfernen, sondern den kleinen Helfern in Ihrem Garten ein natürliches Zuhause zu bieten.

5. Bauen Sie Insektenhotels

Haben Sie nicht die Möglichkeit den Insekten eine natürliche Bleibe zu schaffen, können Sie auch selbst nachhelfen. Insektenhotels können Sie entweder im Baumarkt kaufen oder ganz leicht selber bauen. Die Nisthilfe sollte an einem sonnigen Standort aufgestellt werden und vor Regen und Feuchtigkeit geschützt sein.

Die Gestaltung und Ausstattung des Insektenhotels können Sie dabei an Ihren eigenen Geschmack und an die erhofften Bewohner anpassen. Sie sollten allerdings darauf achten, dass Löcher, die den Insekten als Versteck dienen sollen, von innen geglättet wurden, damit sich die Bewohner nicht an Spänen und Co. verletzen.

Sicher mit uns!



Nach kompetenter Planung sorgen wir auch für die fachgerechte Installation.

RÖSSING:
Einfach einschalten!

RÖSSING
Ihr Elektro-Partner



Elektroinstallation
Hausleittechnik - KNX
Sicherheitstechnik

© SCHROERS-BS-DE

Telefon 0531 84 25 74
Neckarstr. 11 · 38120 Braunschweig
info@elektro-roessing.de
www.elektro-roessing.de

Ihr Antennenspezialist

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



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

info@fernsehwunderlich.de
www.fernsehwunderlich.de

HEYNEN
FEUERFEST GmbH

Schornsteinbau
Schornsteinsanierung

Kaminöfen
Kachelofen- und
Kaminbau

„Traumofenwelt“-Ausstellung
offen Mi 15-18, Sa 10-13 Uhr
und nach Vereinbarung

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



Rosmarin Flammkuchen mit Honig und Ziegenkäse

ZUTATEN FÜR 3 PERSONEN

- 200 g Crème fraîche
- 2 Zweige Rosmarin
- 200 g Ziegenfrischkäsetaler
- 1 Rolle Flammkuchenteig
- 3 EL Waldhonig
- 2 Pfirsiche
- Salz und Pfeffer

ZUBEREITUNG

1. Rosmarin waschen und trocken tupfen. Die Nadeln abstreifen und grob hacken. Die Käsetaler waagrecht halbieren. Crème fraîche mit Salz und Pfeffer würzen. Pfirsich waschen und in Spalten schneiden. Den Ofen auf 200 Grad vorheizen.
2. Den Flammkuchenteig ausrollen und mit der Crème fraîche bestreichen. Den Ziegenkäse, die Pfirsiche und das Rosmarin ebenfalls auf dem Teig verteilen.
3. Etwa 12 bis 15 Minuten backen lassen und anschließend mit dem Honig beträufeln.

KLAUSOLIT[®]
Fenster + Türen



Markisen Rollläden Terrassenüberdachungen

Tel: 0531-50 33 11

www.klausolit.de
Hinter dem Turm 13
38114 Braunschweig



SCHWARZE
Glas · Technik · Design

Wiesenweg 8, 38122 Braunschweig
T 0531 49204, www.schwarzeglas.de

ANZEIGENSCHLUSS

für die Juni-Ausgabe:
25. Mai 2020



Haus+Grund





Kichererbsen-Brokkoli-Suppe

ZUBEREITUNG

1. Kichererbsen abtropfen lassen. Brokkoli putzen und in kleine Röschen schneiden, den Strunk schälen und zerteilen. Knoblauch und Zwiebeln schälen und anschließend würfeln. Währenddessen den Backofen auf 200 Grad vorheizen.
2. Den Brokkolistrunk, Zwiebeln und Knoblauch mit einem Esslöffel Öl andünsten. Die Hälfte der Kichererbsen und die Brokkoliröschen mit 1 ¼ Liter Wasser und Brühe hinzugeben und etwa 10 Minuten köcheln lassen.
3. Das Ciabatta zerrupfen und den Käse reiben. Beides mit den restlichen Kichererbsen, Salz, Pfeffer und zwei Esslöffeln Öl mischen und auf einem Blech für sieben Minuten backen. Die Suppe pürieren und mit dem Kichererbsen-Mix und der Kresse anrichten.

ZUTATEN FÜR 4 PERSONEN

- 1 Dose Kichererbsen (425ml)
- 500 g Brokkoli
- 1 Zwiebel
- 1 Knoblauchzehe
- 3 EL Olivenöl
- 1 EL Gemüsebrühe
- 100 g Ciabatta
- 50 g Pecorino-Käse
- Salz und Pfeffer
- Kresse

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



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

Liebe Leserinnen und Leser,

an dieser Stelle finden Sie eigentlich unsere Veranstaltung-Tipps. Diesmal bleibt sie aufgrund der aktuellen Situation aber leer. Wahrscheinlich werden Sie die einschneidenden Veränderungen gerade genauso miterleben, wie wir auch.

Die Krise und ihre Auswirkungen lassen sich nicht verharmlosen oder beschönigen. Dennoch möchte ich an dieser Stelle Monty Python zitieren: „Always look on the bright side of life.“

Auch wenn es sich doch mehr um eine Tragödie, als um einen komödiantischen Film handelt – so mag dem ein oder anderen ein ähnlich auswegloses Gefühl wie Bryan beschleichen.

Dabei übersehen jedoch Viele das unerwartete Geschenk, das Ihnen ganz plötzlich gegeben wurde: Zeit. Wie viele Bücher haben sich bei Ihnen aufgestapelt, die Sie lesen wollten, wenn einmal die Zeit dafür ist? Wie viele Filme oder Projekte, die Sie umsetzen wollten? Diese Zeit kommt anders als erhofft, aber sie ist da. Denn denken Sie daran, auch Isaac Newton legte die Grundlagen für das Gravitationsgesetz und revolutionierte damit die Wissenschaft, während die Universität wegen der Pest geschlossen blieb.

Sie müssen nicht gleich eine revolutionäre Entdeckung tätigen, aber behalten Sie neben den ganzen Nachrichten von außen auch die kleinen, schönen Dinge im Blick, die für die sonst immer die Zeit gefehlt hat. Bleiben Sie gesund.

JULIA-JANINE SCHWARK



TEXTE Julia-Janine Schwark FOTO Stephanie Jodicke

WENN IHR ZUHAUSE NICHT MEHR ZU IHNEN PASST...

» ...stehen wir bei Ihrem
Immobilienverkauf
an Ihrer Seite!

Wir kennen die Region
und sind gern für
Sie da! <<



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

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

www.siepk-er-immobilien.de

SIEPKER IMMOBILIEN

JUNICKE & CO.
Immobilien seit 1954.

LIEBE AUF DEN ZWEITEN BLICK

Geben Sie Ihr altes Haus in gute Hände und gönnen
Sie sich ein neues Zuhause mit allem Komfort, das
Ihrer Lebenslage entspricht.

Unsere Familie kann auf eine
lange Geschichte zurückblicken.
Wir haben uns in dieser Zeit ein
tiefes Verständnis für traditionelle
Werte bewahrt, die wir heute für
wichtiger und aktueller denn
je halten.



Was wir tun, tun wir richtig.
Voller Wertschätzung und auf
Augenhöhe mit allen Menschen,
mit denen wir zu tun haben. Das
ist unser Anspruch an uns selbst
und unser Versprechen an Sie.

Junicke & Co.
Steinweg 12 | 38100 Braunschweig
Telefon: 05 31 26 15 51 00
braunschweig@junicke.com
www.junicke-co.de
Bad Harzburg • Braunschweig • Goslar

Unsere Top-5-Aktivitäten für Zuhause

1. Natur pur!

Um einem Lagerkoller vorzubeugen, wird es ausdrücklich empfohlen, sich an die frische Luft zu begeben. Was bietet sich da besser als Ausgleich an, als den Balkon oder Garten auf Vordermann zu bringen?



2. Home Workout

Auch wenn der Besuch im Fitnessstudio und andere gemeinschaftliche Sportarten gerade pausieren, müssen Sie nicht auf Ihr Sportprogramm verzichten. Im Internet lassen sich zahlreiche Video-Workouts finden. Und wer sich alleine nicht motivieren kann, lässt sich entweder den Trainer live ins Wohnzimmer schalten oder verabredet sich mit dem Trainingspartner per Video-Anruf zum gemeinsamen Schwitzen.



3. Werden Sie kreativ!

Wann haben Sie das letzte Mal ein Bild gemalt, ein Instrument gespielt oder ein Gedicht geschrieben? Falls Sie sich nicht mehr erinnern können, wird es höchste Zeit. Lassen Sie Ihrer Kreativität einfach freien Lauf. Auch online lassen sich zahlreiche Anleitungen finden – vom Nähkurs bis zur neuen Fremdsprache.



4. Spielzeit

Mensch ärgere dich nicht, Schach oder Mühle – entstauben Sie doch mal die alte Spielesammlung oder probieren Sie mit Ihren Mitbewohnern etwas ganz Neues aus. Und für den Fall, dass der richtige Mitspieler nicht mit Ihnen zusammenwohnt, lassen sich auch hier kreative Lösungen per Video-Call arrangieren.



5. Zurück zum Wesentlichen

Die freie Zeit muss nicht unbedingt mit Alternativaktivitäten ausgefüllt werden. Nutzen Sie die ruhigen Minuten doch einmal, um wieder über das Wesentliche nachzudenken und Ihre Ziele neu auszutarieren.



GEGRÜNDET 1968

Eine gute Entscheidung!

Für Verkauf, Vermietung oder Gutachten.

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

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

Ihr Leben.

Unsere Zukunftsberatung.

Vorsorge, Versicherung, Finanzplanung –
so individuell wie Sie.

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



Schließung der Geschäftsstelle

am 22.05.2020

Verehrte Mitglieder,

da wir festgestellt haben, dass an den sogenannten „Brückentagen“ ein Beratungsbedarf der Mitglieder nach persönlicher oder telefonischer Auskunft nicht feststellbar war, haben wir dem Wunsch der Mitarbeiter entsprochen und die Geschäftsstelle bleibt in diesem Jahr am

Freitag, den 22. Mai 2020

geschlossen.

Wir bitten um Ihr Verständnis.

ANDREAS MEIST

Geschäftsführer

Haus+Grund online

Das Magazin als PDF

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

www.hug-bs.de und

Anklicken des Buttons

„Magazin“ einsehen und

herunterladen können. Dies

gilt sowohl für die aktuelle

Ausgabe als auch für die

zurückliegenden Ausgaben

bis Oktober 2016. Die Einrichtung einer Suchfunktion in den Magazinen selbst war aus finanziellen

Gründen leider nicht möglich.



Wir bitten höflichst um Kenntnisnahme.

Einladung zur Jahreshauptversammlung Haus + Grund Braunschweig e.V.

Am Dienstag, den 23.06.2020
18:00 Uhr bis 19:00 Uhr – nur für Mitglieder – 19:00 Uhr öffentlich
im Congress Saal der Stadthalle Braunschweig, Einlass ab 17:30 Uhr

ten Anmeldebogen bis zum 10.06.2020 in der Geschäftsstelle einzureichen.

Auf das Erscheinen vieler Mitglieder freut sich Ihr Haus + Grund Braunschweig e.V.

Die Bilanz sowie die Gewinn- und Verlustrechnung 2019 können in der 23. Kalender-

woche während der üblichen Öffnungszeiten in der Geschäftsstelle Marstall 3, 38100 Braunschweig eingesehen werden.

Sollte eine Verschiebung aufgrund der Corona-Krise erforderlich sein, unterrichten wir Sie in der Juni-Ausgabe.

FRANK PIETRUSKA

1. Vorsitzender

ANDREAS MEIST

Geschäftsführer

TAGESORDNUNG

1. Eröffnung und Begrüßung durch den 1. Vorsitzenden Herrn Frank Pietruska
2. Jahres- und Kassenbericht
3. Bericht der Kassenprüfer und Entlastung des Vorstandes
4. Wahlen zum Vorstand
5. Aussprache
6. Vortrag: N.N.
7. Gemeinsamer Imbiss

Da wir auch in diesem Jahr einen kleinen Imbiss eingeplant haben und dieses einer genaueren Planung bedarf, bitten wir Sie um eine möglichst verbindliche Anmeldung auf dem beigefügten Anmeldebogen. Wir bitten Sie, diesen ausgefüll-

ANMELDEBOGEN JAHRESHAUPTVERSAMMLUNG 2020: HAUS + GRUND BRAUNSCHWEIG E.V.

am 23.06.2020 im Congress Saal der Stadthalle Braunschweig ab 17.30 Uhr

Name, Vorname		
Teilnehmerzahl		Teilnahme am Imbiss ☐ Ja ☐ Nein
Ort, Straße, Haus-Nr.		
Mitgliedsnummer		
Unterschrift		



Kosten Mietkautionskonto Hausbank München

Aktuelle Informationen für Vermieter

Auf den Unmut vieler Mitglieder ist die Entscheidung der Hausbank München gestoßen, Kosten für die Führung von Mietkautionskonten bei der Hausbank München zu erheben. Aufgetreten ist die Frage, ob der Mieter oder der Vermieter diese Kosten zu tragen hat. Gemäß § 561 Abs. 3 Satz 1 BGB muss der Vermieter die ihm als Sicherheit überlassene Geldsumme bei einem Kreditinstitut anlegen. Es handelt sich folglich um eine gesetzliche Verpflichtung des Vermieters, sodass er die

damit zusammenhängenden Kosten zu tragen hat. Dies hat der Landesverband Haus & Grund Niedersachsen uns auf Nachfrage in seiner Stellungnahme vom 17.03.2020 bestätigt.

Wir hatten beim Landesverband Haus & Grund Niedersachsen gebeten, die Erörterung der neu eingeführten Kosten der Mietkautionskonten bei der Hausbank München auf die Tagesordnung der nächsten Beiratssitzung zu setzen, um ggf. bestehende kostengünstigere Alternativen zu eruieren. Unserem Wunsch

hat der Landesverband entsprochen. Allerdings musste die Sitzung dann aufgrund der gegenwärtigen Corona-Situation abgesagt werden.

Wir werden das Thema nicht aus dem Auge verlieren und die Erörterung in der nächsten Beiratssitzung nachholen.

Mit freundlichen Grüßen

ANDREAS MEIST
Geschäftsführer

Mitgliederinformation

Bitte beachten Sie, dass die Geschäftsstelle aufgrund der Corona-Krise voraussichtlich bis mindestens Ende April 2020 geschlossen ist. Telefonisch sind wir erreichbar.

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

07. Mai 2020

17:00 bis 20:30 Uhr

04. Juni 2020

16:00 bis 18:30 Uhr

18. Juni 2020

17:00 bis 20:30 Uhr

02. Juli 2020

16:00 bis 18:30 Uhr

16. Juli 2020

17:00 bis 20:30 Uhr

30. Juli 2020

16:00 bis 18:30 Uhr

13. August 2020

17:00 bis 20:30 Uhr

27. August 2020

16:00 bis 18:30 Uhr

10. September 2020

17:00 bis 20:30 Uhr

24. September 2020

16:00 bis 18:30 Uhr

08. Oktober 2020

17:00 bis 20:30 Uhr

22. Oktober 2020

16:00 bis 18:30 Uhr

05. November 2020

17:00 bis 20:30 Uhr

19. November 2020

16:00 bis 18:30 Uhr

03. Dezember 2020

17:00 bis 20:30 Uhr

17. Dezember 2020

16:00 bis 18:30 Uhr



THE GREEN LIFE DER WOHN-GUIDE FÜR EIN NACHHALTIGES LEBEN

Marion Hellweg
Prestel

Mit „The Green Life“ möchte Autorin Marion Hellweg ein Zeichen für mehr Nachhaltigkeit setzen. „Wir müssen umdenken. Und das so schnell wie möglich!“, fordert sie im

Vorwort. In ihrem neuen Buch gibt sie Anleitungen, wie Sie Ihr Zuhause nachhaltiger und achtsamer gestalten können. Ob Küche, Wohnzimmer, Bad oder Schlafzimmer – Raum für Raum werden inspirierende Deko-Ideen und natürliche Materialien vorgestellt und How-To-Anleitungen für mehr Nachhaltigkeit in den eigenen vier Wänden gegeben. Außerdem kommen Interieur-Expertinnen in Form von großzügig bebilderten Hometours und Interviews zu Wort, die ihre persönlichen Erfahrungen schildern. Ganz klar: Nachhaltigkeit zuhause ist nicht nur eine leere Worthülse und leichter umzusetzen, als man denkt. Das Hardcover-Buch, das aus 212 Seiten aus recyceltem Papier besteht, zeigt, wie schön Umweltfreundlichkeit sein kann. Versuchen Sie es doch auch einmal selbst – die kleinen How-Tos und DIY-Anleitungen geben jedenfalls die nötigen Impulse dafür.



EAT. PLANTS.

Tanja Dusy
EMF

Ohne Fleisch fehlt etwas bei einer Mahlzeit? Falsch. Auf rund 174 Seiten beweist Autorin Tanja Dusy in ihrem Buch „Eat. Plants.“ das Gegenteil. Über „Sattmacher-Frühstück“-Rezepte wie Ingwer-Zwetschgen-Porridge

oder Kokos-French-Toast bis hin zu „Heißen Hauptsachen“ wie Veggie-Meatballs-Makkaroni hat das Buch Ideen für jede Mahlzeit parat. Auch für den kleinen Hunger für Zwischendurch ist gedacht – der Leser wird mit den verschiedensten „Süßen Nebensachen“ zum Naschen animiert. Haben Sie schon einmal ein Avocado-Chocolate-Mousse probiert? Oder möchten Sie Ihr klassisches Frühstücksbrötchen nicht einmal durch Pilz-Bacon und Scrambled Tofu ersetzen? Mit Dusys Anleitung wird das zum Kinderspiel. Nebenbei sieht das Hardcoverbuch in der Küche auch noch wirklich schick aus – ganz abgesehen von perfekt in Szene gesetzten Rezeptfotos der über 80 „Soulfood“-Rezepte, die übrigens variabel sind. Die Rezepte sind nämlich zum Großteil aus einzelnen Bestandteilen aufgebaut, die Sie nach Belieben aber auch weglassen oder variieren können. In diesem Sinne: lassen Sie es sich schmecken!



MAGNOLIA TABLE

Joanna Gaines
Narayana

„Essen ist etwas sehr Persönliches. Es ist wie eine Art Soundtrack unseres Lebens und kann uns an bestimmte Zeitpunkte zurückversetzen – an gute und an schlechte. Essen ist außerdem emotional. Es verbindet uns mit

unserer Vergangenheit“, sagt Joanna Gaines im Vorspann ihres Kochbuchs Magnolia Table. Längst ist die Texanerin auch in Deutschland keine Unbekannte mehr. Gemeinsam mit ihrem Ehemann Chip Gaines eroberte sie in der TV-Renovierungssendung Fixer Upper die Herzen Vieler. Das liegt nicht zuletzt an ihrer Liebe für Details und den Einblick in ein nicht immer perfektes Familienleben mit fünf Kindern. Genau diese beiden Komponenten findet der Leser auch in ihrem Kochbuch wieder. Denn, von schnell gemachten Ricotta-Pancakes bis hin zu Bulgogi mit Gurken-Kimchi-Salat lässt Joanna in insgesamt 125 Rezepten ihre Lebenserfahrung einfließen und kreiert so Mahlzeiten, die sich auch im stressigen Alltag zubereiten lassen. Neben Schritt für Schritt Anleitungen steckt das Buch voller Anekdoten aus dem Leben der Gaines Familie, bereichert durch Fotografien, die einmal mehr Joannas Sinn für Stil und Komposition verdeutlichen.



TISCHKULTUR DES JAHRES

Herausgegeben von Olaf Salié
und Björn Kroner-Salié
Callwey

Zum zweiten Mal erscheint das Buch „Tischkultur des Jahres“, das die Preisträger des Dineus in ihrer ganzen Pracht vorstellt. Die Produkte des diesjährigen Preises der Tischkultur werden

nicht nur kreativ vom Star-Florist Björn Kroner-Salié in Szene gesetzt und ganzseitig abgelichtet, auch werden Produktinformationen und Details zur Herstellung und zum Unternehmen vorgestellt. Die Tischdekoration, in die die Gewinner-Produkte eingebettet sind, ist farblich abgestimmt und in sieben Kapitel eingeteilt: „Die Farbe des Südens“ in dunklen Brauntönen, „die Sinnlichkeit“ in tiefem Rot, „der Himmel“ in Blau, „die Jahreszeiten“ in Grün, „das Lebensgefühl“ in Rot-Orange, „die Erde“ in Beige und hellem Braun und „die Kinder“ mit verspielten Motiven. Zu den inspirierend gedeckten Tischen präsentiert Starkoch Mario Gamba außerdem außergewöhnliche mediterrane Rezepte, wie zum Beispiel Gurken-Flusskrebs-Carpaccio oder gebackene Zucchini Blüten an Saffransauce. Das 184-seitige Hardcover-Buch ist eine wahrliche Inspiration – für alles, was auf den Tisch kommt.

WE DO VIDEO



IMAGEVIDEO



Das Imagevideo eignet sich nicht nur für die Marktpositionierung Ihres Unternehmens. Gekonnt eingesetzt bewirbt ein prägnanter Imagefilm Ihr Unternehmen und das, wofür Sie stehen. Von humorvoll bis seriös. Ihr Film. Ihre digitale Visitenkarte.



EVENTVIDEO

Ob Sommerfeste, Jahreskonferenzen, Firmenjubiläen - wir fangen den Glamour, aber auch die Bedeutung Ihres Events mit unseren Kameras ein und produzieren daraus ein einzigartiges Eventvideo.

RECRUITINGVIDEO

Das Recruitingvideo gehört zu den effektivsten Kommunikationsmitteln in der Personalgewinnung. Ob qualifizierte Mitarbeiter oder junge Talente - wir helfen Ihnen, Mitarbeiter zu rekrutieren und entwickeln gemeinsam mit Ihnen ein hochwertiges Produkt für Ihr Employer Branding.



SIE HABEN DIE INHALTE, ABER SUCHEN NOCH NACH DEM DIREKTEN WEG ZU IHRER ZIELGRUPPE?

Wir garantieren höchste Qualität und Professionalität, von der Drehbucherstellung über die fertige Produktion bis zum reichweitenstarken Vertriebsprozess über eigene und externe Kanäle (Online-Portale, Social-Media-Kampagnen, YouTube Channels, etc.), mit denen wir Monat für Monat über **1,8 Mio. Unique User*** erreichen.

*Quelle: AGOF (mtl. Durchschnitt, 4. Quartal 2019)

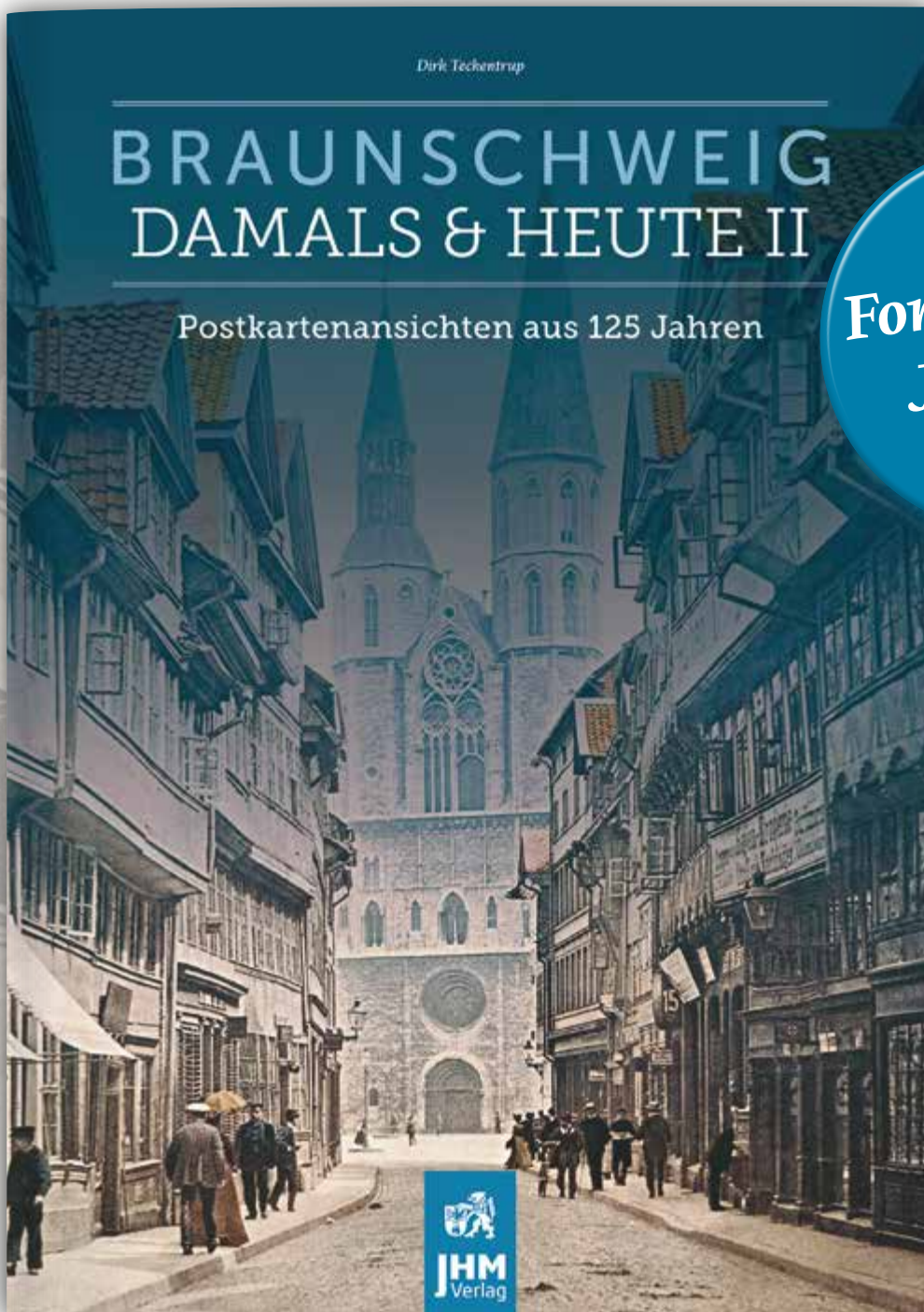
Kostenlose Erstkonzeption · Individuelle Angebote · Ein fester Ansprechpartner · 100 % kreativ

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

JHM
Verlag

HISTORISCHER STREIFZUG

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



Die
Fortsetzung
für nur
9,80 €

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