

Haus+Grund

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



www.hug-bs.de

DER TRAUM VOM EIGENHEIM

Zum Greifen nah oder doch nur ein Luftschloss?

Wenn es um die Sicherung Ihrer Werte geht...

Persönliche
Beratung



präzise &
nachhaltig



Kontinuität
seit 1952



*Schalten Sie
uns ein!*

JO.WOLTER
Wir bewegen Immobilien®

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

MEIN WERTERHALT



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

Eigentum wertet sich bei nicht ausreichender Betreuung ab. Unsere Aufgabe ist es, den Wert Ihrer Immobilien zu erhalten bzw. das Vermögen wertsteigernd zu verwalten. Wir garantieren Ihnen die vertrauenswürdige Betreuung Ihrer Immobilien.

Ihr kompetenter
Immobilienverwalter
mit dem Plus an Leistung



Haus + Grund Braunschweig

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





Verehrte Mitglieder,

das Umweltbundesamt hat Mitte März die Klimabilanz 2020 veröffentlicht.

Was zunächst als reine Verbrauchszahlen an Tonnen CO₂ mit dem prozentualen Rückgang veröffentlicht wird, führt umgehend zu politischen Forderungen, was als nächstes erfolgen soll, um die europäischen Ziele des Rückgangs an Treibhausgasen zu erreichen.

Fast zeitgleich hat daher unser Bundesverband Haus & Grund Deutschland reagiert und die aktuelle Klimapolitik der Bundesregierung kritisiert.

Er warnt ausdrücklich davor, langfristige Aufgaben mit „Hau-Ruck-Maßnahmen“ anzugehen. Gebäude haben eine lange Investitionslaufzeit, die mit kurzfristigen Instrumenten nicht sinnvoll gehandhabt werden kann.

In der Klimabilanz sind verschiedene Sektoren abgegrenzt. Doch es würde in die Irre führen, hier nach Sektoren Einsparungen zu bemessen. Das zeigt gerade das Homeoffice und viele Maßnahmen zur Bekämpfung der Corona-Pandemie. Denn es kann zu Verlagerungen des Treibhausgasausstoßes innerhalb der Sektoren kommen, die nicht mit Einzelmaßnahmen sinnvoll angegangen werden können.

Wichtig sei es daher, den CO₂-Ausstoß zügig genau dort zu senken, wo es am kosteneffizientesten möglich sei.

Wir erwarten gemeinsam mit dem Präsidenten von Haus & Grund Deutschland Kai Warnecke, dass die Bundesregierung dazu geeignete Maßnahmen ergreift und den Bürgern Planungssicherheit gibt.

Klimaneutralität ist ein gesamtgesellschaftliches Ziel. Hier ist Augenmaß gefordert, unter anderem damit Solarstrom auch zu Bedingungen an Mieter abgegeben werden kann, die nicht zu späteren Fallen führen, und damit Modernisierungsmieterhöhungen nicht noch weiter überreguliert werden, um nur zwei Punkte aufzugreifen. In der Folge dürfen die Kosten nicht bei den Eigentümern allein verbleiben. Sonst führt genau das dazu, dass noch mehr private Vermieter ihre Immobilien an internationale Großkonzerne verkaufen. Das ist in Zeiten einer Pandemie keine gute Zukunft für das Wohnen.

Daher unterstützen wir die Forderungen von Haus & Grund Deutschland an die Bundespolitik uneingeschränkt: Die vorliegenden Ideen und Vorschläge der Wohnungswirtschaft müssen dazu nur umgesetzt werden.

Ihre

FRANK PIETRUSKA
1. Vorsitzender

ANDREAS MEIST
Geschäftsführer



10 *Debatte Eigenheim*



16

*Braunschweig vor über 100 Jahren:
der Meinhardshof*



18

*Gut fürs Klima und die Haushaltskasse:
Die Heizanlage erneuern*



28

Tipps für Heuschnupfenallergiker



32

Kulturveranstaltungen im April

Inhalt

6 FRAGEN + ANTWORTEN/IMPRESSUM

9 KURZ + KNAPP

Neue Perspektiven für die Innenstadt

10 TITELTHEMA

Zum Greifen nah oder doch nur ein Luftschloss?

12 Ist das Einfamilienhaus bald verboten?

14 So steht es um das Eigenheim

16 REGIONALES

*Postkartenansichten von Braunschweig
vor über 100 Jahren im Vergleich zu heute:
der Meinhardshof*

18 IMMOBILIEN

Gut fürs Klima und die Haushaltskasse

20 RECHT + STEUERN

Aktuelle Urteile und Informationen

22 Urteile für Eigentümer

24 Verbraucherpreisindex

28 WISSEN + SERVICE

Tipps für Heuschnupfenallergiker

30 ESSEN + TRINKEN

Bananenwaffeln und exotische Mandel-Bowl

32 VERANSTALTUNGEN

Kultur im April

34 IN EIGENER SACHE

Mitgliederinformationen

38 GELESEN UND GESCHAUT

Ihr Leben.

Unsere Zukunftsberatung.



Vorsorge, Versicherung, Finanzplanung –
so individuell wie Sie.

Geschäftsstelle Frank Pietruska

Frankfurter Straße 246, 38122 Braunschweig

Eingang neben Staples

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

frank.pietruska@oeffentliche.de



ÖFFENTLICHE



boRRmann



Malermeister

Gustav Borrmann GmbH & Co. KG

Gördelingerstraße 8 • 38100 Braunschweig

info@borrmann-malermeister.de

www.borrmann-malermeister.de

Tel.: 0531-24449-0

IMPRESSUM

HERAUSGEBER

Haus + Grund
Braunschweig e.V.
V.-Registernr.: 2127
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

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

GESCHÄFTSFÜHRUNG

Claas Schmedtje, Christoph Rüh,
Andreas Schoo, Michael Wüller

VERLAGSLEITUNG

Nancy Klatt

REDAKTIONSLEITUNG

Holger Isermann (verantwortlich),
Julia-Janine Schwark

REDAKTION

Siri Buchholz, Stephanie Joedicke,
Andreas Meist, Marie-Louise Lenk

LEITER HERSTELLUNG

Marco Schneider

LAYOUT

Chris Collet, Katrin Groß,
Anastasia Schneider

ANZEIGENLEITUNG

Constantin Cordts (verantwortlich)

ANZEIGENANNAHME

Telefon 0531 3900-478

DRUCK

Strube Druck & Medien OHG
Stimmerswiesen 3
34587 Felsberg

REDAKTIONSSCHLUSS

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

Ihre Fragen, unsere Antworten

MIETPREIS BEI NEUVERMIETUNG

? Derzeit wird in unserer Immobilie im östlichen Ringgebiet in Braunschweig eine Erdgeschosswohnung kernsaniert. Die hierbei entstehenden Renovierungskosten belaufen sich auf 50-60 Tausend Euro. Da weder mein Bruder noch ich in Braunschweig leben, wissen wir nicht, ob es eine Mietenbegrenzung gibt. Gibt es bei der Vermietung gewisse Obergrenzen beziehungsweise Vorsätze? Die besagte Wohnung hat eine Wohnfläche von 81 Quadratmetern.

BENJAMIN S., BERLIN

ANDREAS MEIST RÄT: Nach der Regelung des Landesgesetzgebers gibt es in Braunschweig eine Mietpreisbremse, die bestimmt, dass die neue Miete nicht mehr als zehn Prozent über dem Mietspiegel liegen darf.

Unabhängig davon, ob man die von der Landesregierung Niedersachsen beschlossene Mietpreisbremse, die auch für Braunschweig gelten soll, für wirksam hält oder nicht, könnte es unter folgenden Voraussetzungen in Betracht kommen, dass diese Mietpreisbremse in der Erdgeschosswohnung nicht in Betracht kommt. Nach § 556 f Satz 2 BGB sind die die Miethöhe begrenzenden Regelungen der Mietpreisbremse dann nicht anwendbar, wenn vor der Neuvermietung eine umfassende Modernisierung der Wohnung stattgefunden hat.

Dabei ist nach einer neuen Entscheidung des Bundesgerichtshofes vom 11.11.2020, Az.: VIII ZR 369/18, folgendes zu beachten. Es muss eine umfassende Modernisierung der Wohnung stattgefunden haben. Eine Modernisierung ist dann umfassend, wenn sie einen Umfang aufweist, der eine Gleichstellung mit einem Neubau gerech-

fertigt erscheinen lässt. Eine derartige Gleichstellung ist dann anzunehmen, wenn die Modernisierung im Hinblick auf die hierfür angefallenen Kosten einen wesentlichen Bauaufwand erfordert und zu einem Zustand der Wohnung führt, der denjenigen eines Neubaus in wesentlichen Teilen entspricht.

Ein Bauaufwand ist dann finanziell als wesentlich anzusehen, wenn der Bauaufwand mindestens ein Drittel des für eine vergleichbare Neubauwohnung erforderlichen Aufwandes erreicht.

Allerdings sind in diesem Kostenvergleich nur solche Kosten aufzunehmen, welche auf den im Katalog des § 555 b BGB genannten Modernisierungsmaßnahmen beruhen. Dagegen sind Kosten, die keinen Bezug zu einer Modernisierungsmaßnahme aufweisen, sondern nur auf Erhaltungsmaßnahmen entfallen, nicht zu berücksichtigen. Nach der Auffassung des BGH gilt dasselbe auch, soweit ältere Bauteile und Einrichtungen modernisiert werden, unabhängig davon, ob diese mangelhaft sind oder zwar abgenutzt aber noch funktionsfähig.

Auch insoweit ist dann ein Teil der Kosten nicht der Modernisierung, sondern der bloßen Instandhaltung zuzuordnen und deshalb im Kostenvergleich nicht zu berücksichtigen. Neben dem geschilderten finanziellen Aufwand erfordert eine umfassende Modernisierung, dass die Wohnung durch die Modernisierungsmaßnahmen in mehreren, nicht aber zwingend in allen wesentlichen Bereichen, qualitativ so verbessert wurde, dass die Gleichstellung mit einem Neubau gerechtfertigt ist. Diese wesentlichen Bereiche sind insbesondere die Heizung, die Sanitäranlagen, die Fenster, die Fußböden und Elektroinstallationen. Die Maßnahmen müssen nach Beendigung des vorherigen Mietverhältnisses durchgeführt sein. Liegt eine umfassende Modernisierung im oben genannten Sinne nicht vor, so kommt eine

Berücksichtigung der Kosten gleichwohl noch teilweise nach § 556 b Abs. 2 BGB in Betracht. Danach können Modernisierungsmaßnahmen in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses bei der Bemessung der zulässigen Miethöhe berücksichtigt werden. Auf den Betrag von zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete kann dann noch der bei einer Modernisierungsmieterhöhung mögliche Betrag hinzugerechnet werden.

ERÖFFNUNGSGEBÜHR FÜR MIETKAUTIONSKONTO

? Unser Bankinstitut berechnet seit einiger Zeit Bearbeitungsgebühren für die Eröffnung eines Mietkautionsskontos. Ist diese Gebühr auf den Mieter umlegbar beziehungsweise dürfen wir diese Gebühr von der Mietkation einbehalten?

KERSTIN L., BRAUNSCHWEIG

! **ANDREAS MEIST RÄT:** Leider ist die Rechtsprechung sehr vermietetfeindlich, wenn es um die Kosten des Mietkautionsskontos geht. Sie können die Einrichtungsgebühr für das Mietkautionsskonto weder auf den Mieter umlegen noch mit der Kautionsaufrechnung. Ich bedauere, Ihnen keine andere Auskunft geben zu können.

MIETERHÖHUNG BEI WOHNUNGSERWERB

? Ich beabsichtige eine Eigentumswohnung zu erwerben, die seit mehreren Jahren vermietet ist. Die Miete entspricht nicht mehr der aktuellen Vergleichsmiete und wurde länger nicht erhöht. Ist mit dem Eigentümerwechsel eine Mieterhöhung möglich? Und wenn ja, in welcher prozentualen Höhe ist eine Erhöhung möglich beziehungsweise an welchem Wert orientiert sich dann eine mögliche Erhöhung? Danke für Ihre Rückmeldung.

ANNA-MARIA G., BRAUNSCHWEIG

! **ANDREAS MEIST RÄT:** Mit dem Erwerb der Eigentumswohnung und der Eintragung ins Grundbuch können Sie auch als neue Eigentümer grundsätzlich eine Mieterhöhung vornehmen.



SIE HABEN FRAGEN RUND UMS MIETRECHT?

Hier bekommen Sie Antworten von **ANDREAS MEIST**, Geschäftsführer des Haus + Grund Braunschweig e.V.
Marshall 3, 38100 Braunschweig
verein@hug-bs.de

Sie schreiben, dass die Miete länger nicht erhöht wurde, so dass ich davon ausgehe, dass eine Mieterhöhung in den letzten drei Jahren nicht stattfand. Dann können Sie, wenn nicht eine Staffelmiete oder Indexmiete vereinbart wurde, eine Mieterhöhung bis 15 Prozent der Nettomiete vornehmen. Bei diesen 15 Prozent handelt es sich um die sogenannte „Kappungsgrenze“. Es gilt, einen zweiten Deckel für die Mieterhöhung zu beachten. Nämlich die ortsübliche Vergleichsmiete. Wenn ich davon ausgehe, dass die zu erwerbende Immobilie in Braunschweig liegt, so ergibt sich diese ortsübliche Vergleichsmiete aus dem Braunschweiger Mietspiegel. Diesen können Sie im Internet herunterladen und die Vergleichsmiete anhand des Mietspiegels ermitteln. Noch einmal kurz zusammengefasst: Die Mieterhöhung darf die 15 Prozent nicht überschreiten und muss sich innerhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete bewegen. Ergänzend möchte ich darauf hinweisen, dass das Mieterhöhungsschreiben allen Mietern des Mietvertrages zugehen muss. Das gilt auch dann, wenn ein Mieter zwar ausgezogen aber nicht aus dem Mietverhältnis ausgeschieden ist. Wenn Sie die Wohnung erworben haben und die Mieterhöhung vornehmen möchten, können wir Ihnen gern behilflich sein.

DECKENFARBE BLÄTTERT AB

? Meine Mietparteien haben ihr Mietverhältnis zum 31.05.2021 gekündigt. Die von mir beauftragte Maklerin hat sich am vergangenen Montag schon mal die Wohnung angesehen, um für diese Nachmieter zu suchen. Dabei hat sie festgestellt, dass die Zimmerdecke im Kinderzimmer unsachgemäß gestrichen wurde, so dass dort die Farbe abblättert. Sie hat die Mieter darauf angesprochen und als Antwort erhalten, dass diese die Wohnung erst seit 01.10.2018 angemietet hätten und nicht verpflichtet sind, diesen Mangel aufgrund der kurzen Mietdauer zu beseitigen. Die Wohnung ist laut Übergabeprotokoll in unrenoviertem Zustand übernommen worden. Kann ich von den Mietern verlangen, dass sie diesen „Mangel“ beseitigen? Mir ist bekannt, dass zeitliche Vorgaben für die Abstände von Schönheitsreparaturen nicht mehr zulässig sind. Gegebenenfalls kann ich den Mangel beseitigen lassen und die Kosten im Wege von Schadenersatz geltend machen? Stimmt meine Information hierzu und sollte ich diese den Mietern im Vorwege mitteilen? Oder welche Vorgehensweise ist zu empfehlen?

BIRGIT M., RÖTGESBÜTTEL

! **ANDREAS MEIST RÄT:** Richtig teilen Sie mit, dass feste Fristen zur Durchführung von Schönheitsreparaturen in Mietverträgen nicht zulässig sind. Überhaupt ist es mittlerweile schwierig geworden, die Schönheitsreparaturen wirksam auf die Mieter zu übertragen. Da Sie die Wohnung in unrenoviertem Zustand übergeben haben, konnten Sie die Schönheitsreparaturen nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes sowieso nicht auf die Mieter übertragen. Wenn die Mieter die Zimmerdecke im Kinderzimmer jedoch so unsachgemäß gestrichen haben, dass die Farbe von der Decke abblättert, so geht es nicht mehr um Schönheitsreparaturen oder Renovierung, sondern um Schadenersatz. Denn das Abblättern der Farbe von der Decke hat nichts mit der Verschlechterung der Decke durch vertragsgemäßen Gebrauch der Mieter zu tun, sondern ist auf ein Verschulden der Mieter beim Deckenanstrich zurückzuführen. Dies führt zum Schadenersatz. Darauf sollten Sie die Mieter, gegebenenfalls unter Vor-

lage meines Schreibens, hinweisen und auffordern, die Decke bis zum Vertragsende ordnungsgemäß zu streichen. Tun die Mieter dies nicht, so holen Sie sich nach Mietvertragsende einen Kostenvoranschlag oder lassen die Decke von einem Maler ordnungsgemäß streichen. Bei der Abrechnung durch Kostenvoranschlag können Sie die Umsatzsteuer nicht geltend machen. Beim Streichen durch einen Maler kann der ganze Betrag geltend gemacht werden. Die so ermittelten Kosten können dann mit der Mietkaution aufgerechnet werden.

MIETERIN VERHINDERT GASUMSTELLUNG

In Bezug auf mein Mehrfamilienhaus habe ich aktuell Probleme bei der Gasumstellung. Eine meiner Mieterinnen wohnt defacto seit Jahren nicht mehr in der Wohnung und hat sich nicht um die Ankündigungen von BS|Energy gekümmert, zu bestimmten Zeitpunkten die Wohnung zum Zwecke der Gasumstellung betreten zu müssen. Dasselbe gilt für entsprechende Aufforderungen des Schornsteinfegers. Die Mieterin ist weder persönlich noch telefonisch erreichbar, überweist aber stets pünktlich und vollständig die Miete. Keinem der Nachbarn hat sie einen Schlüssel gegeben. BS|Energy droht nun damit, die Gasversorgung für das ganze Haus zu kappen. Haben Sie einen solchen Fall schon gehabt, und was sollte ich machen?

UWE B., HANNOVER

ANDREAS MEIST RÄT: Wenn die Mieterin auf Ankündigungen der BS|Energy beziehungsweise auf Aufforderungen des Schornsteinfegers zwecks Gasumstellung nicht reagiert, sollten Sie gerichtliche Hilfe in Anspruch nehmen. Da die BS|Energy damit droht, die Gasversorgung für das ganze Haus einzustellen, ist Eile geboten. Daher wäre der richtige Weg der gerichtlichen Inanspruchnahme die Beantragung einer einstweiligen Verfügung auf Zutritt zur Mieterwohnung zum Zwecke der Gasumstellung. Eine solche einstweilige Verfügung wird üblicherweise vom Gericht innerhalb weniger Tage erlassen. Vollstreckt wird sie dann mit Hilfe des Gerichtsvollziehers, der gegebenenfalls die Wohnung mit Hilfe eines Schlüsseldienstes öffnet

und den Handwerker einlässt. Mietrechtlich sollten Sie die Mieterin auf jeden Fall abmahnen, weil sie ihrer Verpflichtung bei der Instandhaltung der Immobilie mitzuwirken, nicht nachkommt. Aufbauend auf dieser Abmahnung können Sie gegebenenfalls sogar die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses erklären.

MIETERHÖHUNG BEI EINFAMILIENHAUS

Wir besitzen in Braunschweig Waggum ein Einfamilienhaus mit zirka 120 Quadratmeter Wohnfläche, welches vermietet ist. Die Miete beträgt 720 Euro kalt und wurde, seit wir das Haus vor neun Jahren erworben haben, nicht angepasst. Der aktuelle Mietspiegel (auch wenn der für vermietete Häuser nicht gilt) sieht eine Miete von mindestens 1.050 Euro vor. Wir würden die Miete gerne in zwei Schritten hierauf anpassen. Gibt es etwas, was wir bei der Anpassung zu beachten haben (maximale Steigerung etc.)? Haben Sie für die Mietanpassung ein Musterschreiben für mich?

PETER F., BRAUNSCHWEIG

ANDREAS MEIST RÄT: Sie weisen zu Recht darauf hin, dass der Mietspiegel der Stadt Braunschweig auf Einfamilienhäuser nicht anwendbar ist. Dies haben die Ersteller des Mietspiegels in diesem eindeutig geregelt. Grundsätzlich müssen Sie eine Mieterhöhung begründen. Hier stehen drei Begründungsmittel nach dem Gesetz zur Verfügung. Zum einen kann ein Mietspiegel zur Begründung des Mieterhöhungsverlangens herangezogen werden. Dies ist, wie wir festgestellt haben, für Einfamilienhäuser in Braunschweig leider nicht der Fall. Als zweites Begründungsmittel kommt ein Sachverständigengutachten über die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete in Betracht. Ein derartiges Sachverständigengutachten für ein Einfamilienhaus ist aber leider viel zu teuer. Dies macht keinen Sinn, denn Sie können mit Kosten zwischen 2.000 Euro und 6.000 Euro rechnen. Die dritte Option der Begründung ist, sich auf höhere Vergleichsmieten zu berufen. Gerade im Einfamilienhausbereich ist dies leider meist ebenfalls unmöglich. Denn dazu müssten Ihnen drei Einfamilienhäuser und deren Mieten bekannt sein.

Dazu kommt, dass im Einfamilienhausbereich durch die meist unterschiedliche Ausstattung etc. eine Vergleichbarkeit der Einfamilienhäuser oft nicht gegeben ist. Daraus folgt, dass Ihnen unter praktischen Gesichtspunkten kaum etwas anderes übrigbleiben dürfte, als zu versuchen, mit dem Mieter eine einvernehmliche Mieterhöhung zu vereinbaren. Das heißt, dass Sie den Mieter anschreiben und ihn unter Hinweis darauf, dass die Miete seit neun Jahren nicht erhöht wurde obgleich zwischenzeitlich die Kosten für den Unterhalt des Hauses gestiegen sind, um Zustimmung zu einer Mieterhöhung bitten. Grundsätzlich gelten für eine einvernehmliche Mieterhöhung die strengen Regelungen zur Einhaltung der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht. Allerdings dürfte die Akzeptanz Ihres Mieters vermutlich höher sein, wenn Sie die üblichen Beschränkungen zur Mieterhöhung einhalten. Das heißt, dass Sie innerhalb von drei Jahren die Mieterhöhung auf 15 Prozent, in Ihrem Fall also 108 Euro beschränken. Damit liegen Sie immer noch deutlich unter dem Wert des Mietspiegels für Wohnungen und können dies dem Mieter auch deutlich machen.

Sie könnten etwa wie folgt formulieren:

„Sehr geehrter Mieter,

die mit Ihnen vereinbarte Miete für das Haus beträgt seit neun Jahren unverändert 720 Euro. Zwischenzeitlich sind die Kosten rund um den Erhalt der Immobilie deutlich gestiegen, so dass ich Sie um Zustimmung zur Anpassung der Miete bitte. Ich bitte Sie, einer Erhöhung der Nettomiete von 720 Euro auf 828 Euro, also 108 Euro Steigerung, ab dem 01.05.2021 zuzustimmen. Damit beträgt Ihre Miete ab dem 01.05.2021 828 Euro netto zzgl. Euro Betriebskostenvorauszahlung = Euro. Ich bitte Sie, die Zustimmung zur Mieterhöhung bis zum 30.04.2021 auf dem beigegeführten Doppel dieses Schreibens zu erteilen. Abschließend erlaube ich mir darauf hinzuweisen, dass auch eine Miete von 828 Euro kalt noch sehr deutlich unter dem Wert des aktuellen Mietspiegels der Stadt Braunschweig für Wohnungen vergleichbarer Größe liegt, der eine Kaltmiete von 1.050 Euro ausweist. Daher bitte ich um Ihr Verständnis.

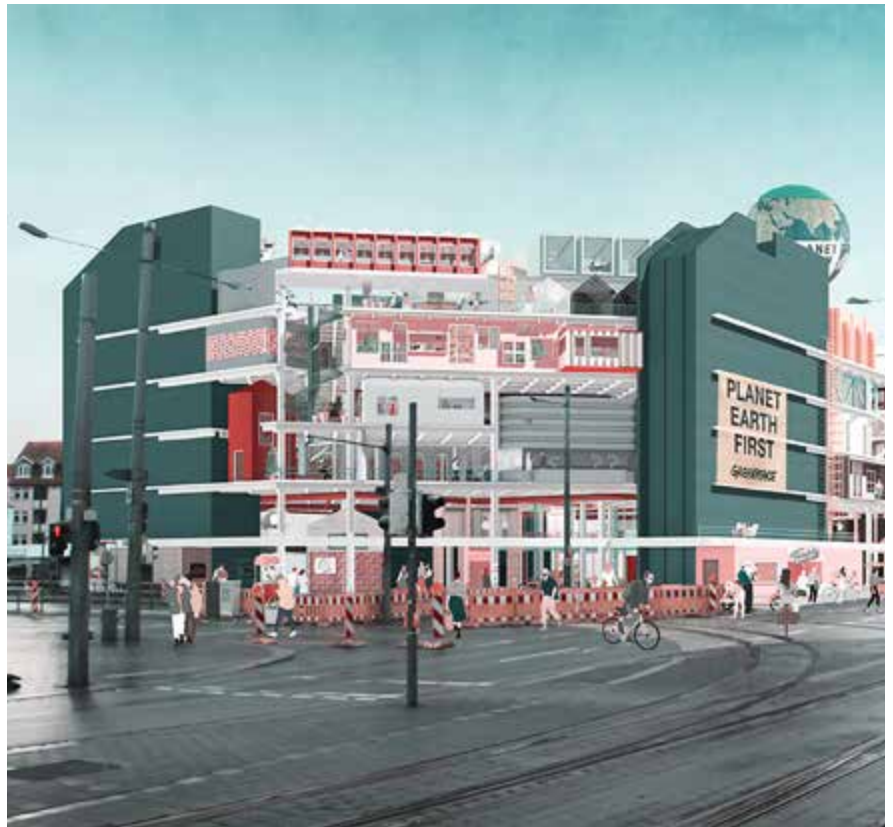
Mit freundlichen Grüßen“

Ich hoffe, dass ich Ihnen weiterhelfen konnte und wünsche Ihnen viel Erfolg bei der Durchführung des Mieterhöhungsverlangens. Nach drei Jahren sollten Sie dann den nächsten Schritt unternehmen.

NEUE PERSPEKTIVEN FÜR DIE INNENSTADT

ARCHITEKTUR STUDENTEN ENTWICKELN KONZEPT FÜR GALERIA KAUFHOF – GEBÄUDE

Mit der Schließung des ehemaligen Galeria Kaufhof – Gebäudes am Bohlweg, haben Studierende der TU Braunschweig unter der Leitung von Professorin Tatjana Schneider vom Institut für Geschichte und Theorie der Architektur der Stadt (GTAS) und Professor Norman Hack vom Institut für Tragwerksentwurf begonnen, neue Nutzungskonzepte zu entwickeln. Lehrende und Studierende beschäftigten sich mit der Frage, wie Innenstädte in Zukunft gestaltet werden können. So könnten sich unter anderem Co-Working, Wohnen, Theater und Bildungseinrichtungen unter einem Dach zusammenschließen. In einem Seminar zum „Andershaus“ beschäftigten sich die Studierenden mit der Möglichkeit, die Nahversorgung im leerstehenden Galeria Gebäude weiterhin zu gewährleisten, jedoch auf einer gemeinwohl- und Post-Wachstum-orientierten Basis. Dadurch entstand eine Studie, die alternative Wirtschaftsformen für den Betrieb des „Andershauses“ untersucht.



Die Architektur-Studentin Ayat Tarik Kamil entwickelte den Entwurf „Reframe Galeria“.

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
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!

DER TRAUM VOM EIGENHEIM

Zum Greifen nah oder doch nur ein Luftschloss?

Der Immobilienmarkt ist hart umkämpft, die Preise steigen und Baufläche wird knapp. Bereits seit einiger Zeit steht damit eine Frage unweigerlich im Raum: Eigenheim-Bau, ja oder nein? Zuletzt sorgte das Thema auch politisch für ordentlich Zündstoff nachdem Grünen-Politiker Anton Hofreiter den Beschluss eines Hamburger Bezirks, zukünftig keine Einfamilienhäuser in Bebauungsplänen vorzusehen, begrüßte. Es ist also an der Zeit, einmal hinter die Fassade zu blicken: Wir haben für Sie die aktuellen Fakten und Zahlen rund um den Traum vieler Deutschen zusammengetragen und uns die Debatte einmal näher angeschaut...



DEBATTE EIGENHEIM:

Ist das Einfamilienhaus bald verboten?



Aus der Nachricht über einen Hamburger Bezirk, der kein weiteres Baugebiet mehr für freistehende Einfamilienhäuser ausweist, ist in Deutschland eine regelrechte Diskussionswelle rund um das Thema Einfamilienhaus entstanden. Seit her jagt ein Bericht den nächsten und nicht selten kommt die Frage auf, ob das Einfamilienhaus eventuell sogar ganz verboten werden soll. Deshalb haben wir einmal die aktuelle Faktenlage etwas genauer beleuchtet.

Gleichermaßen neue Mehr- und Einfamilienhäuser

Die deutsche Bevölkerung ist in den letzten zehn Jahren um rund drei Millionen Einwohner gewachsen. Die resultierende Wohnungsknappheit lässt sich ohne Neubauten nicht beheben. Im Jahr 2019 gab es laut der LBS rund 41 Millionen Wohnungen, von denen sich 19,1 Millionen in Ein- und Zweifamilienhäusern befinden und 21,5 Millionen in Mehrfamilienhäusern. In beiden Kategorien kamen innerhalb von zehn Jahren jeweils eine Million Wohnungen dazu.

Mietwohnungen für Geringverdiener

Der Neubau von Einfamilienhäusern schafft Platz in bezahlbaren Mietwohnungen für Geringverdiener. Denn in neue Häuser ziehen zumeist Familien, die auf der Suche nach mehr Platz sind. Dadurch ergibt sich im Optimalfall eine Umzugskette: Die Familie zieht aus einer größeren Wohnung aus, in der zwei Menschen zusammenziehen können, wodurch wiederum zwei einzelne, günstigere Mietwohnungen frei werden. Und auch wenn nicht alle Umzugsketten derartig idealtypisch verlaufen, führt der Neubau von Einfamilienhäusern erwiesenermaßen dazu, dass weniger Bestandswohnungen modernisiert werden und somit auch für Geringverdiener erschwinglich bleiben.

Leerstand in Mehrfamilienhäusern

Die Auswertungen des Datenportals Empirica Regio, basierend auf den Angaben der Statistischen Landesämter zeigen, dass bundesweit immer weniger Einfamilienhäuser leer stehen. Dagegen steigt die Zahl der leerstehenden Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zunehmend. Dabei handelt es sich allerdings vorrangig um Wohnungen, in denen aufgrund ihres schlechten Zustandes

oder des Umfelds niemand mehr wohnen möchte.

Die passende Wohnform

Während in der Stadt Mehrfamilienhäuser dominieren, sind auf dem Land mehr Einfamilienhäuser vorhanden. Am Stadtrand findet man ein Gemisch aus beidem. Das hat vor allem städtebauliche Gründe. Menschen, die sich mehr Wohnfläche und Grün wünschen, nehmen weitere Strecken für Einkäufe, Arztbesuche und Freizeitaktivitäten auf sich. Sollte dieser Wunsch unterbunden werden, würden im ländlichen Raum vor allem die Personen leben, die aus finanziellen Gründen dazu gezwungen wären.

Fachkräftemangel auf dem Land

Zudem würde sich eine restriktive Wohnungsbaupolitik im Hinblick auf die Einfamilienhäuser auch auf einen nicht zu vernachlässigenden Teil der deutschen Wirtschaft auswirken. Zahlreiche mittelständische Familienunternehmen sitzen nicht in den Großstädten, sondern dezentral auf dem Land. Doch junge Leute zieht es schon jetzt zunehmend in den städtischen Raum, wodurch es zu Fachkräftemangel in der Provinz kommt. Dieser würde sich durch eine entsprechende Wohnungspolitik zunehmend verstärken.

Wohneigentum als Altersvorsorge

Laut dem Immobilienpreisindex von Empirica Regio steigen die Kaufpreise von gebrauchten Einfamilienhäusern seit 2017 spürbar an, insbesondere in Regionen mit stark sinkender Einwohnerzahl. Ende 2020 übertrafen die Quadratmeterpreise von Einfamilienhäusern in Gebieten mit Einwohnerabzug das Niveau von 2005 um rund 36 Prozent.

Klimaschutz im Eigenheim

Auch in Sachen Klimaschutz sind die Einfamilienhäuser umstritten. Denn je mehr Wohnfläche vorhanden ist, desto mehr Energie verbraucht ein Hausbesitzer auch in der Regel. Auf der anderen Seite entsprechen insbesondere neue Ein- und Zweifamilienhäuser in Deutschland den aktuellen energetischen Standards und sind in vielen Bereichen Vorreiter in Sachen Klimaschutz. Hausbesitzer können ihren CO₂-Fußabdruck gezielt durch energieeffiziente Bauweisen und den Einsatz von ökologischen Baustoffen reduzieren.



TEXT Julia-Janine Schwark FOTO Ibrahim Rifath/Unsplash

BLICK HINTER DIE ZAHLEN

So steht es um das Eigenheim



Immer mehr junge Menschen träumen von einem eigenen Haus.

Schaffe, schaffe Häusle baue“, diese schwäbische Redensart ist wohl jedem schon einmal begegnet. Doch wie ist es bei den Deutschen eigentlich wirklich um den Traum vom Eigenheim bestellt? Wir haben für Sie aktuelle Studien gefunden, gelesen und ausgewertet ...

Wen zieht es ins Eigenheim?

Die meisten Deutschen kaufen laut der Baufinanzierungsstudie der Sparkasse ihre erste Immobilie zwischen dem **30. und 50. Lebensjahr**. Dabei liegt der Durchschnitt bisher bei deutlich **über 40 Jahren**. Doch der Trend scheint sich zu ändern: Rund **61 Prozent** der Anfragen für ein Eigenheim kommen mittlerweile von den **24- bis 29-Jährigen**. Ganze **82 Prozent** der Hauskäuferinnen und Hauskäufer möchten ihre Immobilie außerdem selbst bewohnen. Und obwohl Deutschland immer noch ein Land der Mieter ist, nimmt die Eigentümerquote laut Angaben der Wirtschaftswoche kontinuierlich zu – **46,5 Prozent** der Deutschen wohnen in einem gekauften Haus oder einer Eigentumswohnung.

Doch auch drei Jahrzehnte nach der Wende kann die Entwicklung der Wohneigentumsbildung in Deutschland nicht ohne eine Differenzierung nach Ost und West erklärt werden. Der Erwerb einer Immobilie war im Osten erst nach der Wiedervereinigung eine echte Option. Auch wenn ein Aufholprozess einsetzte, lag die Wohnungseigentumsquote im Jahr 2018 in Ostdeutschland bei **36 Prozent** und stand der Quote in Westdeutschland mit **45 Prozent** weiterhin nach.

QUELLEN Sparkassen-Finanzportal GmbH, Institut of Labour Economics (wiwo.de), LBS-Wohneigentumsstudie



Wer kann sich ein Eigenheim leisten?

In den letzten zehn bis zwanzig Jahren ist es immer schwieriger geworden, ein Haus zu bauen oder zu kaufen. Denn laut der LBS-Wohneigentumsstudie empfinden **62 Prozent** der Befragten die derzeitigen Immobilienpreise als zu hoch. Der Grund: Das Bauland ist in vielen Regionen knapp geworden und gerade bei den jüngeren Familien fehlt das nötige Eigenkapital.

Doch auch die veränderten Lebensumstände spielen laut LBS Research eine gro-

ße Rolle. Junge Leute zieht es zum Arbeiten zunehmend in die Stadt, wodurch die wirtschaftlich prosperierenden Ballungsräume teurer werden. Außerdem gibt es mehr Singlehaushalte für die eine Eigentumsbildung deutlich schwieriger ist. In keinem Land der Europäischen Union leben weniger Menschen in den eigenen vier Wänden als in Deutschland. Dabei liegt die Eigentumsquote in den Ostdeutschen Bundesländern mit **36 Prozent** deutlich hinter den westdeutschen.

Laut Empirica macht den größten Teil der Immobilieneigentümer die **Altersgruppe der 70- bis 79-Jährigen** aus.

Macht Eigentum glücklich?

Bei einer Umfrage der LBS-Stiftung gaben **zwei Drittel** der Immobilienbesitzer an, dass ihr Wohneigentum sie glücklicher mache. Außerdem glauben **36 Prozent** der Mieterinnen und Mieter, dass sie mit einem eigenen Haus oder einer eigenen Wohnung zufriedener wären. Etwa jeder zweite Mieter glaubt, dass sich seine Lebensqualität mit dem Kauf einer Immobilie verbessern würde. Doch das Glück vom Eigentum kann auch getrübt werden – beispielsweise, wenn die Kinder ausziehen.

Verändert Corona die Wohnwünsche?

In einer Umfrage der Landesbausparkasse gaben **55 Prozent** der Mieterinnen und Mieter an, dass sie ihr Zuhause in der Corona-Krise neugestaltet haben. Bei den Hausbesitzerinnen und -besitzern waren es **sogar 68 Prozent**. Im Fokus dabei stand vor allem ein Wunsch nach mehr Grün. Rund **34 Prozent** der Befragten gaben an, bei einem anstehenden Umzug stärker auf einen Balkon oder Garten achten zu wollen. Dafür dürfte auf der einen Seite der Lockdown verantwortlich sein. Auf der anderen Seite liegt eine biophile Wohngestaltung bereits seit Jahren im Trend. Die Menschen holen sich die Natur ins Haus.

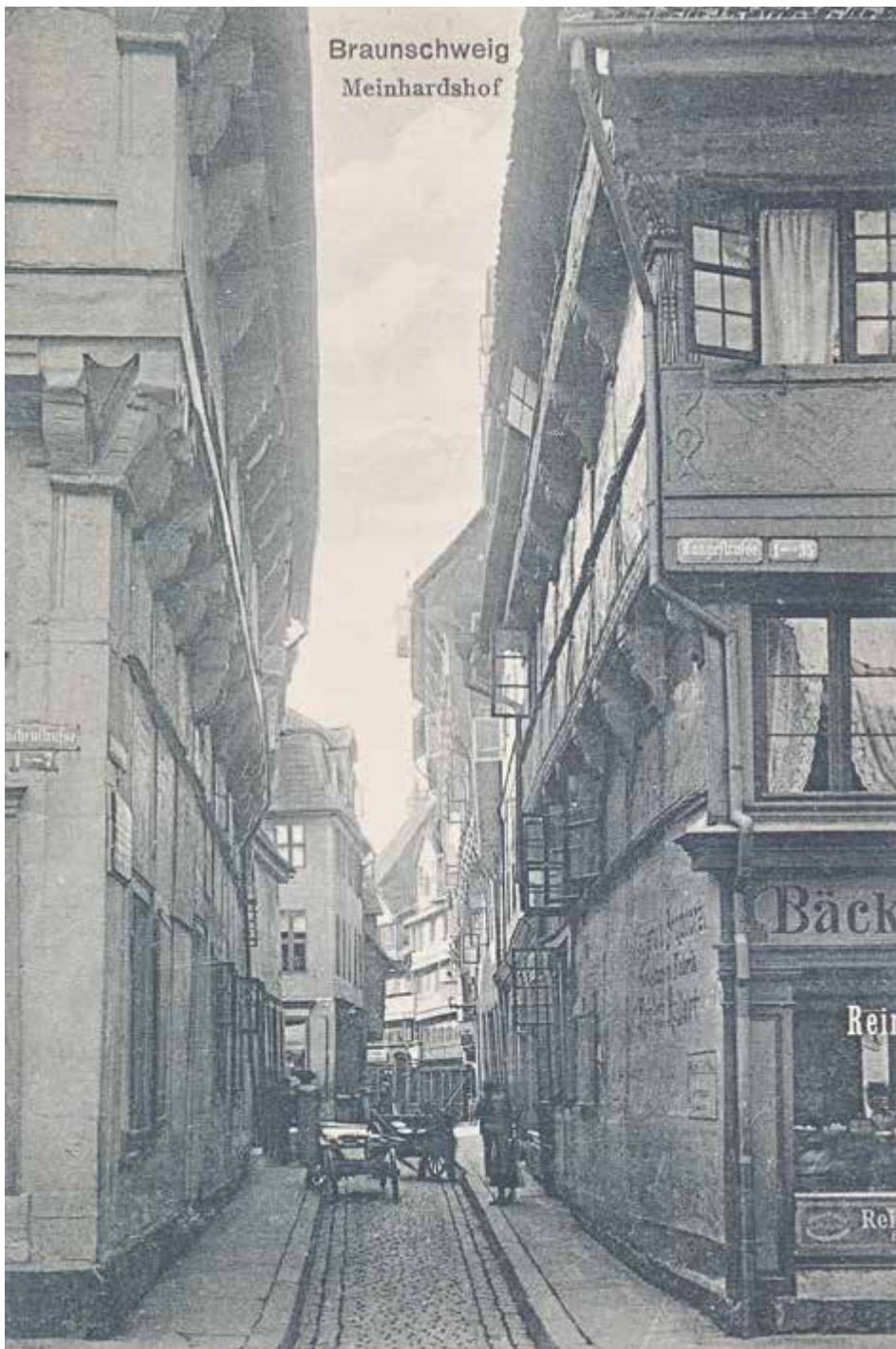


Veränderung durch Krieg+Zeit

Postkartenansichten von Braunschweig vor über 100 Jahren im Vergleich zu heute

Von Dirk Teckentrup

Der Meinhardshof im nördlichen Stadtgebiet Braunschweigs ist heutzutage eine kurze aber breite Straße. Sie hat sieben Pkw-Fahrspuren(!) und endet einmal Schild/Hintern Brüdern und zum anderen an der Kreuzung Lange Straße/Küchenstraße. Ein Paradebeispiel für eine verpfuschte Stadtplanung.



Der Meinhardshof im Jahr 1909.

Historisch lag hier im 13. Jahrhundert „Hern Emberns Hof“. Anfang des 14. Jahrhunderts entstand dort eine schmale Straße mit Fachwerkhäusern. Der Name entwickelte sich über die Bezeichnung Membersnhof – Meimerhof bis zu dem ab dem 18. Jahrhundert gebräuchlichen Meinhardshof.

Die Straße war vor dem Zweiten Weltkrieg aufgrund der urigen Fachwerksubstanz ein städtebauliches Kleinod und auf unzähligen Ansichtskarten verewigt. Die 20 Grundstücke des Meinhardshofes boten 1945 verbrannte Erde. Das Fachwerk hatte den Brandbomben nichts entgegen zu setzen. Hier hat sich Braunschweig so nachhaltig verändert, dass bis auf den Namen nichts mehr vorhanden ist.

Die Straße Meinhardshof war vor dem Zweiten Weltkrieg sehr viel schmaler und länger als die heutige, da damals noch ein großer Teil der Langen Straße/Küchenstraße dazu gehörte wie auch ein Teil des Schilds. Nach dem Krieg wurden überall in deutschen Innenstädten, die teils zu über 80 Prozent zerstört waren und vor dem Krieg kleinteilige Grundstücke aufwiesen, im Zuge der Neuplanung der autogerechten Stadt, die Grundstücke zusammengefasst oder auch geteilt und neu zugeschnitten. Diese Umlegeverfahren wurden gesetzlich geregelt. Die deutschen (Bundes-) Länder erließen 1948/49 vor Gründung der Bundesrepublik Trümmersetze und daran anschließend Aufbaugesetze zur Steuerung der baulichen Entwicklung in den Gemeinden und Städten. Hier wurden Bestimmungen über die Ortsplanung, die Bodenordnung und die Bebauung genannt. Eigentümer wurden enteignet oder erhielten neu zugeschnittene Grundstücke, Ausgleichszahlungen oder ihnen wurden andere Grundstücke zugewiesen. Alternativ konnten sie wie am Bohlweg beim Bau des Rathauskomplexes als Teileigentümer gewerbliche Flächen erwerben, da sie ihre zerbombten Grundstücke einbrachten. Diese Maßnahmen führten dann zu veränderten Straßenführungen oder gänzlich anderen Stadtansichten, oder wie in diesem Fall auch zu Schandflecken.



2020 – der Meinhardshof heute.

Das Haus Meinhardshof 5 hatte um 1900 eine Besonderheit. An der Fassade hing eine überdimensionierte große Taschenuhr als Zeitanzeiger für die Vorbeikommenden. Dort war das Geschäft von Max Rausch, einem Uhrmachermeister, wie es seinerzeit noch viele in deutschen Städten gab, heute eine fast ausgestorbene Zunft. Die ersten mechanischen Uhren entstanden in Europa um 1300. Diese waren nicht besonders zuverlässig, eher ging es um Stunden denn Minuten. Sie waren meist schöne Dekorationstücke für die Reichen. Vom „Nürnberger Ei“ (Taschenuhr um 1510: Ei – Eierlein – Aeurlein – Uhrlein) von Peter Henlein haben die meisten schon einmal gehört. Uhren wurden tragbar, die Entwicklung schritt voran, im Laufe der Jahrhunderte entstanden Präzisionszeitmesser und dann kamen

Mitte der 1970er-Jahre die Quarzuhren. Diese ließen den mechanischen Uhrenmarkt zusammenbrechen. Heute ist dies ein Segment für die Wohlhabenderen, daher werden auch kaum noch Uhrmacher gebraucht. Die moderne Uhr ist ein billiger Wegwerfartikel geworden, leider. Schließlich haben die allgegenwärtigen Handys alles was man zur Zeitmessung braucht. Aber gehen wir in der Zeit zurück, in die Antike. 1901 wurde ein Schiffswrack in 60 Metern Tiefe vor der griechischen Insel Antikythera in der Ägäis entdeckt. Das größte bekannte Schiff des Altertums hatte eine Länge von etwa 50 Metern (die Titanic der Antike) und war mit Luxusgütern wie lebensgroßen Bronzestatuen, hochwertigem Geschirr und Möbeln bestückt. Der unscheinbare Klumpen korrodierten Metalls (Bronze) wurde zuerst gar nicht

beachtet, bis die neuere Forschung sich ihm annahm. Es stellte sich heraus, dass es eine Art Maschine war, mit Zahnrädern und Zifferblättern. Nach der Rekonstruktion stand fest: es war ein etwa 2.100 Jahre altes feinmechanisches Wunderwerk eines Himmelskalenders mit Zusatzfunktionen, dessen Erbauer ein Genie gewesen sein muss. Bisher waren solche Konstruktionen, Zahnräder von 1,5 Millimetern Länge greifen ineinander, aus dieser Zeit völlig unbekannt. Wer weiß, ob die Geschichte der mechanischen Uhren nicht auch neu geschrieben werden muss, wir dürfen auf weitere spannende Funde hoffen, da der größte Teil des Schiffes und seiner Ladung noch unter Sedimenten begraben sein soll. Wenn Sie Internetaffin sind, lohnt sich die Suche nach diesem Mechanismus (Stichwort: Antikythera FAZ).









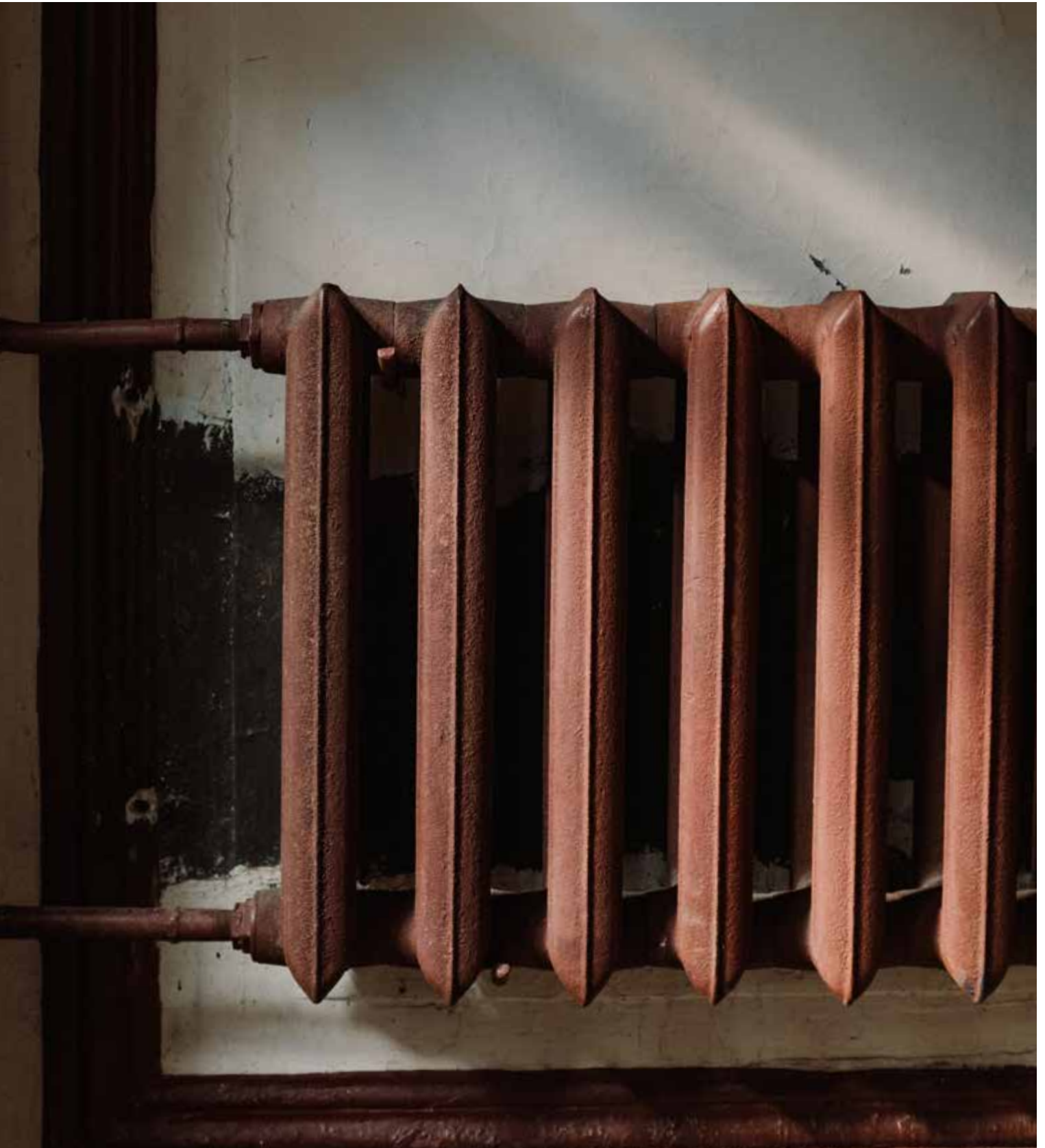

Viewegstraße 31
38102 Braunschweig
Tel. 0531 / 1 63 60
info@teckentrup-immobilien.de

Wir verwalten auch IHRE Immobilie.

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

HEIZUNGSANLAGE ERNEUERN

Gut fürs Klima und die Haushaltskasse



Mit dem neuen Gebäudeenergiegesetz (GEG), das seit dem 1. November 2020 in Kraft ist, forciert der Gesetzgeber den Austausch alter Heizungsanlagen mit schlechter Klimabilanz. In Verbindung mit der Einführung einer CO₂-Bepreisung sollen so die Leitplanken für eine Wärmewende im Wohnungsbestand gesetzt werden.

Der CO₂-Preis wird als Abgabe auf den Ausstoß von CO₂ in der Wärmeerzeugung und im Verkehr erhoben. Für Heizöl, Erdgas und Benzin schlägt jede ausgestoßene Tonne CO₂ mit zunächst 25 Euro zu Buche. Bis 2025 soll der Preis auf 55 Euro pro Tonne steigen. „Der Betrieb von Öl- und Gasheizungsanlagen wird dadurch auf lange Sicht teurer“, sagt LBS-Experte Albrecht Luz. Je Liter Heizöl werden bereits in diesem Jahr 7,9 Cent zusätzlich fällig. Bei einem angenommenen Jahresverbrauch von rund 3.000 Litern Heizöl für ein 150 Quadratmeter großes Haus geht das Informationsportal Zukunft Altbau von Zusatzkosten im Zeitraum 2021 bis 2025 von insgesamt 1.800 Euro aus.

Die neue Abgabe soll Anreize für den Umstieg auf erneuerbare Energien setzen. Aktuell kommen im Wohnungsbestand noch überwiegend fossile Energieträger zum Einsatz. Allein 2019 wurden knapp 50 Prozent aller Wohnungen im Bestand mit Gas beheizt und rund 26 Prozent mit Heizöl. Das ist schlecht für das Klima:

Eine Ölheizung produziert je acht Megawatt-Stunden Heizenergie im Schnitt 2.792 Kilogramm CO₂-Äquivalent. Eine moderne Pelletheizung kommt dagegen mit 424 Kilogramm aus.

Neue Austauschprämie ergänzt bestehende Förderungen

Das neue GEG schafft weitere finanzielle Anreize zum Austausch alter Ölheizungen: Wer sie gegen ein klimafreundliches Modell austauscht, erhält zusätzlich zur Förderung eine Austauschprämie in Höhe von zehn Prozent der Investitionskosten durch das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA). So kann sich die BAFA-Unterstützung je nach eingebautem Heizungstyp auf bis zu 45 Prozent summieren. Wichtig ist, dass der Förderantrag noch vor Beginn der Arbeiten eingereicht wird, die Förderprämie wird dann nach Abschluss der Bauarbeiten ausgezahlt. „Eigenheimbesitzer können natürlich auch einen Bausparvertrag für Modernisierungs- und Energiesparmaßnahmen einsetzen. Hier gibt es spezielle Tarife. Das gilt auch für den Fall, dass die Maßnahmen bereits laufen oder kurzfristig anstehen“, hebt Luz hervor.

Was das neue GEG für Eigentümer und Käufer bedeutet

Das GEG sieht eine Austauschpflicht für

veraltete Heizungsanlagen bei Eigentümerwechsel vor. Anlagen, die älter als 30 Jahre sind, müssen innerhalb von zwei Jahren durch ein modernes Modell ersetzt werden. Ausgenommen sind Niedertemperatur- oder Brennwertkessel. Die Neueigentümer sind zudem dazu verpflichtet, warmwasserführende Rohre sowie die oberste Geschossdecke beziehungsweise das Dach zu dämmen. Das GEG schreibt außerdem eine Pflicht zur energetischen Beratung bei Umbau- oder Modernisierungsmaßnahmen vor. Kosten fallen für Käufer und Eigentümer im Rahmen der Pflichtberatung nicht an. Eine Übersicht über zugelassene Energieberater, gibt es auf der Website des Energieberaterverbandes GIH sowie der Verbraucherzentrale Energieberatung.

Bedingtes Einbauverbot für reine Ölheizungen ab 2026

Künftig muss auch bei Bestandsgebäuden ein Mindestanteil der Energieträger für den Wärme- und Kältebedarf aus erneuerbaren Energien stammen. „Ab dem Jahr 2026 gilt daher ein bedingtes Einbauverbot für reine Ölheizungen sowie Heizkessel, die ausschließlich mit festen fossilen Brennstoffen, wie etwa Kohle, betrieben werden“, sagt Luz. Hybridanlagen, bei denen der fossile Brennstoff durch eine Solaranlage oder Wärmepumpe unterstützt wird, sind von dem Verbot ausgeklammert.

CO₂-Ausstoß nach Heizungstyp



* Brennwert

Quelle: Statista

Emissionsangaben in Kilogramm CO₂-Äquivalent pro 8 Megawattstunden erzeugter Wärme.

© LBS 2021

Der CO₂-Ausstoß nach den verschiedenen Heiztypen.

Haus + Grund berät

Aktuelle Urteile und Informationen

VERMIETERKÜNDIGUNG

PANDEMIE KEIN GRUND FÜR RÄUMUNGSSCHUTZ

Das Amtsgericht Braunschweig hatte in einem Rechtsstreit zwei Mieter aufgrund einer fristlosen Vermieterkündigung zur Räumung verurteilt. Im Berufungsverfahren bestätigte das Landgericht Braunschweig mit Urteil vom 11.08.2020 die

amtsgerichtliche Entscheidung und wies die dagegen eingelegte Berufung der beklagten Mieter zurück. Gleichzeitig gewährte das Landgericht Braunschweig den Mietern Räumungsschutz bis zum 31.01.2021. Obwohl die Mieter bereits zum 01.11.2020 eine neue Wohnung angemietet hatten, räumten sie die streitbefangene Wohnung nicht zum 31.01.2021. Daraufhin leitete die klagende Vermieterin die Räumungsvollstreckung ein. Mit

Antrag vom 25.02.2021 beantragten die Mieter Räumungsschutz und die Einstellung der Räumungsvollstreckung bis zum 31.05.2021. Zur Begründung beriefen sie sich im Wesentlichen darauf, dass die beklagte Mieterin im nächsten Jahr 70 Jahre alt würde und aufgrund einer Vorerkrankung zu einer Risikogruppe gehöre, bei der im Falle einer Coronainfektion mit einem schwerem Krankheitsverlauf zu rechnen sei. Daher sei ihr ein Umzug zurzeit nicht zumutbar.

Zu Recht lehnte das Amtsgericht Braunschweig den Räumungsantrag der beklagten Mieter mit Beschluss vom 04.03.2021, Az.: 26 M 25838/21, ab und entschied, dass der Räumungstermin durchzuführen ist.

Den gut begründeten Beschluss geben wir Ihnen anliegend zur Kenntnis.

URTEIL

AG BRAUNSCHWEIG: KEINE CORONA-BEDINGTE MIETKÜRZUNG

Mit Urteil vom 12.03.2021, Az.: 117 C 1792/20, hat das Amtsgericht Braunschweig einen Gewerberaummieter verurteilt, an den klagenden Vermieter 3.487,50 Euro nebst Zinsen zu zahlen.

Damit ist ein Prozess, den Haus + Grund Braunschweig aufgrund des Vorstandsbeschlusses vom 05.08.2020 unterstützt hatte, für das Haus + Grund Mitglied erfolgreich ausgegangen.

In der wohlbegründeten Entscheidung hat das Amtsgericht Braunschweig festgestellt, dass der Mieterin, einer GmbH, deren Gewerberäumlichkeiten pandemiebedingt aufgrund behördlicher Anordnung geschlossen wurden, für die Monate April 2020 bis Juni 2020 kein Recht zustand, die Miete in Höhe von 50 Prozent einzubehalten.

Das Amtsgericht hat zutreffend festgestellt, dass die Beklagte weder zur Mietminderung berechtigt war, noch die Leistung des Vermieters unmöglich geworden war. Und es hat einen Anspruch auf Vertragsanpassung wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage (§ 313 BGB) abgelehnt.

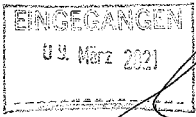
Anzumerken ist jedoch, dass der Mieter im entschiedenen Fall äußerst solvent war und in den Jahren vor 2020 erhebliche Gewinne erzielt hatte. Trotz eines ausführlichen richterlichen Hinweises hatte die Beklagte nicht dargelegt, ob und wie sie ggf. die Vorjahresgewinne zur Deckung des durch die Schließung entstandenen Umsatzrückganges verwendet hatte. Insofern

– Beglaubigte Abschrift –



Amtsgericht Braunschweig
- Vollstreckungsgericht -
26 M 25838/21

04.03.2021



Beschluss

In der Zwangsvollstreckungssache

1. _____ Braunschweig
- Gläubigerin -

2. _____ Braunschweig
- Gläubigerin -

Verfahrensbevollmächtigter:
Zu 1. Rechtsanwalt
Zu 2. Rechtsanwalt

gegen

1. _____ Braunschweig
- Schuldnerin -

2. _____ Braunschweig
- Schuldner -

Verfahrensbevollmächtigte:
Zu 1. Rechtsanwälte
Zu 2. Rechtsanwälte

wird der Antrag der Schuldner vom 25.02.2021 gem. § 765 a ZPO auf Bewilligung einer Räumungsfrist kostenpflichtig **zurückgewiesen**.

Die Kosten des Verfahrens tragen die Schuldner (§ 788 ZPO).

Der Streitwert wird auf 3.500,00 EUR festgesetzt.

lassen sich die Rechtsausführungen des Gerichts nicht ohne weiteres auf jeden zu entscheidenden Fall übertragen.

Aufgrund des erheblichen Umfangs der Entscheidung haben wir diesmal nicht den Tatbestand, sondern nur die Entscheidungsgründe anliegend veröffentlicht.

NEBENWOHNUNG

RAT DER STADT BRAUNSCHWEIG FÜHRT ZWEITWOHNUNGSSTEUER EIN

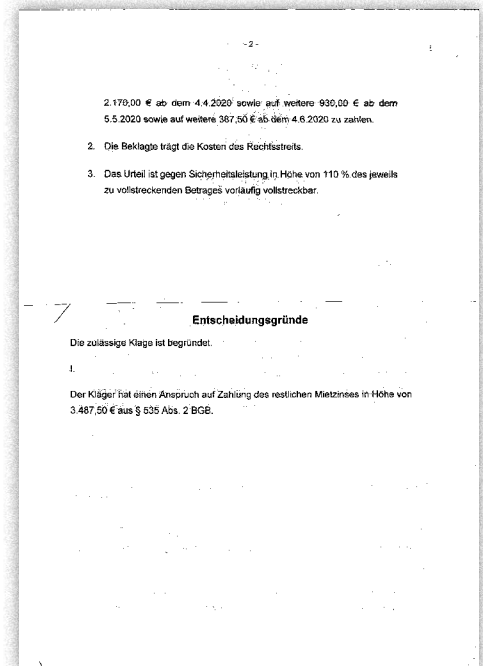
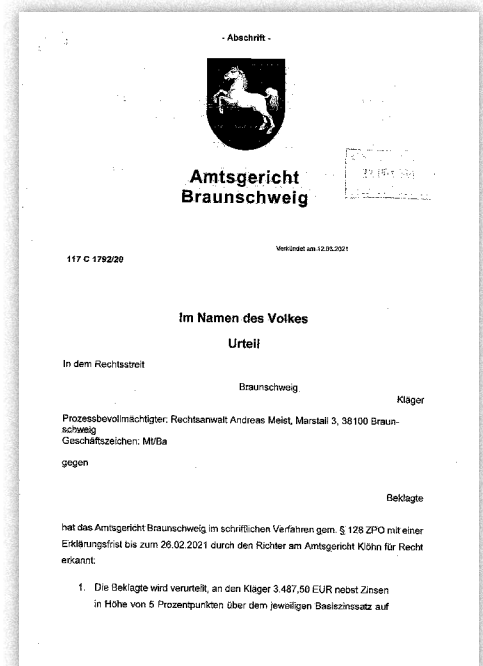
In seiner Sitzung am 16.02.2021 hat der Rat der Stadt Braunschweig die Satzung der Stadt Braunschweig über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer (Zweitwohnungssteuersatzung) beschlossen. Die Satzung tritt am 01.01.2022 in Kraft und wurde im Amtsblatt für die Stadt Braunschweig 48. Jahrgang Nr. 3 vom 05.03.2021 veröffentlicht. Voraussichtlich ab Juli 2021 erhalten alle mit Nebenwohnung gemeldeten Einwohnerinnen und Einwohner ein Schreiben des Fachbereichs Finanzen mit weiteren Informationen.

Eine Zweitwohnung im Sinne der Zweitwohnungssteuersatzung ist jede Wohnung, in der eine Person mit Nebenwohnung im Sinne des Bundesmeldegesetzes angemeldet ist oder angemeldet sein müsste (§ 2 Abs. 2 ZwStS). Bemessungsgrundlage für die Zweitwohnungssteuer ist die aufgrund des Mietvertrages geschuldete Nettokaltmiete (§ 6 Abs. 1 ZwStS). Die Steuer beträgt gem. § 7 ZwStS zehn Prozent der Nettokaltmiete und wird gem. § 8 Abs. 1 ZwStS als Jahressteuer erhoben.

Ursprünglich wurde die Zweitwohnungssteuer in Kommunen mit hohem

touristischem Wert erhoben. Vor allem auf den niedersächsischen Inseln und den Küstenstädten. Denn in diesen Gemeinden haben häufig Menschen mit recht hohem Einkommen einen Zweitwohnsitz, etwa als Wochenendwohnung oder Ferienhaus. Die Bewohner sind eher selten anwesend. Dennoch muss die Kommune auch für sie die volle Infrastruktur vorhalten. Also beispielsweise Spitzen in der Stromabnahme oder der Trinkwasserversorgung sowie im Straßennetz. Der kommunale Anteil an der Einkommenssteuer fließt aber in die Gemeinde, in der diese Personen ihren Erstwohnsitz haben. Um einen Ausgleich für die genannten Kosten zu erzielen, hatten die touristisch geprägten Gemeinden die Zweitwohnungssteuer eingeführt.

Der wesentliche Grund für die Einführung der Zweitwohnungssteuer in Braunschweig dürfte aber weniger in dem Ausgleich der Kostenbelastungen durch Personen, die eine Nebenwohnung in Braunschweig haben, liegen. Die Stadt erhofft sich eher, dass die Steuererhebung dazu führt, dass viele Steuerpflichtige ihren Erstwohnsitz in Braunschweig anmelden. Dies führt zu höheren Einnahmen für Braunschweig. Denn Braunschweig erhält aus dem kommunalen Finanzausgleich 1.000 bis 1.300 Euro pro Einwohner und Jahr. Aus dem kommunalen Finanzausgleich werden daher voraussichtlich etwa zwei Millionen Euro Mehreinnahmen erzielt, die den Einzelnen nicht zusätzlich belasten. Allein der reine Betrag aus der Zweitwohnungssteuer, der vermutlich bei 200.000 Euro liegt, wäre kein ausreichender Grund für die Einführung der Zweitwohnungssteuer. Denn diesen Einnahmen stehen etwa 100.000 Euro zusätzliche Personalkosten gegenüber.



bauunternehmung

neubau · altbausanierungen · umbauten

hungerkamp 4
38104 braunschweig
www.mwbau.de

tel.: 0531 / 3 70 08-0
mobil: 01 72 / 9 38 88 29
fax: 0531 / 3 70 08 20



Ist Ihre Wohnung zu klein?

WIR HABEN IHRE WUNSCHIMMOBILIE!



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



Urteile für Eigentümer

Von Rohren und beleidigenden Nachbarn

NACHHALTIG WOHNEN

GERICHTE MÜSSEN SICH IMMER WIEDER MIT DIESEM FRAGENKOMPLEX BESCHÄFTIGEN

Längst ist es in der Breite der Gesellschaft angekommen, dass auf der Welt zu vie-



le Ressourcen verschwendet werden und fast jeder Mensch etwas dagegen unternehmen kann. Das gilt auch für Bauträger, Wohnungseigentümer und Mieter. Doch manchmal steht der Wert Nachhaltigkeit gegen andere Werte. Das Recht auf Eigentum, der Denkmalschutz und vieles andere kann davon betroffen sein. Der In-

fodienst Recht und Steuern der LBS stellt in seiner Extra-Ausgabe einige Urteile zu diesem Themenkomplex vor.

Allmählich gewöhnen wir uns an die Ladesäulen für Elektrofahrzeuge im Straßenbild. Diese Parkplätze dürfen von anderen Verkehrsteilnehmern nicht belegt werden – aber auch nicht immer von Be-

sitzern von E-Autos. Grundsätzlich gilt: Es muss ein Ladevorgang stattfinden, während man sein Fahrzeug dort abstellt. Der Besitzer eines Elektrofahrzeuges in Berlin hatte sein Gefährt an einer Ladesäule in einer Privatstraße abgestellt, ohne die Energiequelle anzuzapfen. Der PKW wurde gegen eine Gebühr von 150 Euro abge-

schleppt. Das Amtsgericht Berlin-Charlottenburg (Aktenzeichen 227 C 76/16) hielt das für angemessen.

Luftwärmepumpen genießen aus Sicht des Umweltschutzes einen guten Ruf. Doch trotzdem rechtfertigt ihre Installation es nicht, gegen andere bestehende Rechtsvorschriften zu verstoßen. So stritten zwei Nachbarn über die Lärmbelästigung durch eine Luftwärmepumpe. Der Kläger bemängelte, dass das Gerät in lediglich zwei Metern Entfernung zur Grundstücksgrenze angebracht sei und somit die vorgeschriebenen Abstandsregelungen verletze. Das Oberlandesgericht Nürnberg (Aktenzeichen 14 U 2612/15) ging von einer Gefährdung des nachbarschaftlichen Friedens aus und ordnete eine Entfernung der Pumpe an.

Die energetische Sanierung einer Immobilie verursacht einen gewissen Aufwand. Gelegentlich müssen sogar die Mieter für eine bestimmte Zeit ausziehen, um die Arbeiten zu ermöglichen. Ein Eigentümer plante eine umfangreiche Instandsetzung (unter anderem mit Wärmedämmung) und teilte dem Mieter mit, er könne deswegen seine Wohnung über zwölf Monate hinweg nicht nutzen. Das Landgericht Berlin (Aktenzeichen 65 S 301/15) sah darin eine nicht hinnehmbare Härte und entschied, der Mieter müsse solch einen

langen Auszug nicht dulden. Zwingende Gründe für eine solch ausufernde Sanierung seien nicht erkennbar gewesen.

Manch eine gut gemeinte Maßnahme, die der Nachhaltigkeit dienen soll, hat unerwünschte Nebenwirkungen. So hatte ein Vermieter auf dem Dach eines Mehrparteienhauses eine Solaranlage installieren lassen. Der direkt unter dem Dach wohnende Mieter beklagte sich, dass diese Art der Anlage Tauben angelockt habe, indem sie ihnen Nistmöglichkeiten und Schutz vor Feinden biete. Nun sei unter anderem sein Balkon durch die Tiere stark verkotet worden. Das Amtsgericht Augsburg (Aktenzeichen 17 C 4796/15) verurteilte den Hauseigentümer dazu, geeignete Maßnahmen gegen die Taubenplage einzuleiten.

Wer sich eine Photovoltaikanlage zulegt, der sollte bedenken, dass diese auch unerwünschte Blendwirkungen entfalten kann. Nachbarn müssen es nach Einschätzung des Oberlandesgerichts Düsseldorf (Aktenzeichen I-9 U 35/17) nicht hinnehmen, dass sie auf ihrem eigenen Grundstück durch reflektiertes Sonnenlicht gestört werden. Im konkreten Fall war das nach Meinung eines Sachverständigen an 130 Tagen im Jahr mit jeweils bis zu zwei Stunden der Fall. Das sei eindeutig zu viel, befanden die Richter.



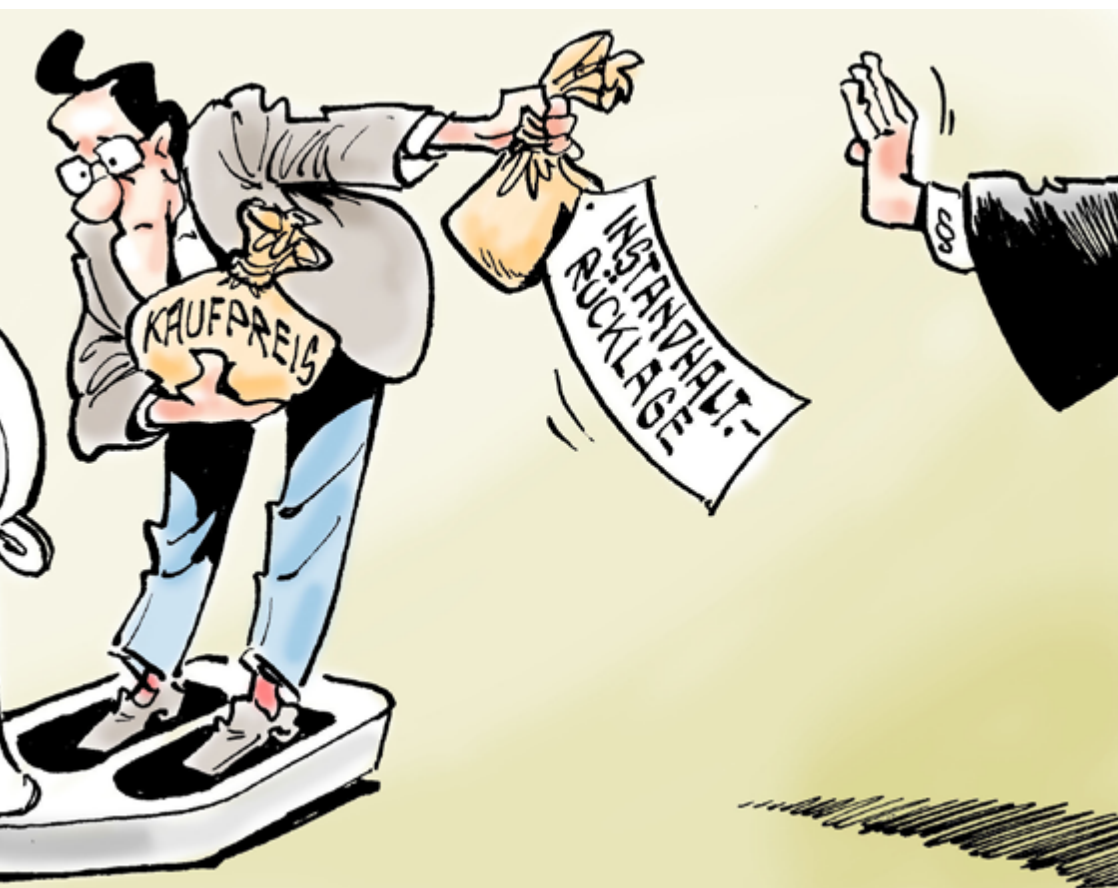
Es wird von vielen Menschen als natürlich und wohltuend empfunden, wenn sie im öffentlichen Raum plätscherndes

Verbraucherpreisindex Deutschland

auf Basis des Jahres 2015

STAND 04.03.2021 QUELLE Statistisches Bundesamt

Monat	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Januar	106,3	105,2	103,4	102,0	100,6	99,0	98,5	98,8	97,4	95,8	93,9	92,3
Februar	107,0	105,6	103,8	102,3	101,2	99,3	99,2	99,2	98,0	96,5	94,5	92,7
März		105,7	104,2	102,9	101,4	100,0	99,7	99,5	98,4	97,1	95,0	93,2
April		106,1	105,2	103,1	101,8	100,1	100,2	99,4	98,0	96,9	95,1	93,2
Mai		106,0	105,4	103,9	101,8	100,6	100,4	99,2	98,4	96,8	95,0	93,2
Juni		106,6	105,7	104,0	102,1	100,7	100,4	99,5	98,5	96,7	95,1	93,2
Juli		106,1	106,2	104,4	102,5	101,1	100,6	99,7	98,9	97,1	95,3	93,3
August		106,0	106,0	104,5	102,6	101,0	100,6	99,8	98,9	97,4	95,4	93,4
September		105,8	106,0	104,7	102,7	101,0	100,4	99,8	98,9	97,5	95,6	93,3
Oktober		105,9	106,1	104,9	102,5	101,2	100,4	99,5	98,7	97,5	95,6	93,4
November		105,0	105,3	104,2	102,1	100,5	99,7	99,5	98,9	97,6	95,7	93,6
Dezember		105,5	105,8	104,2	102,6	101,2	99,7	99,5	99,3	97,9	96,0	94,1



Wasser hören – zum Beispiel von Flüssen, Bächen und Brunnen. Allerdings kann man als Nachbar auch davon genervt sein. So erging es Anwohnern eines innerstädtischen Platzes, die sich juristisch gegen die Lärmimmissionen eines Brunnens wehrten. Der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg (Aktenzeichen 10 S 1878/16) konnte jedoch keine schädlichen Auswirkungen des plätschernden Wassers erkennen. Diese Geräusche seien sozial adäquat.

Immer wieder kollidieren die Vorschriften des Denkmalschutzes mit der Idee der nachhaltigen Energiegewinnung. So war in Rheinland-Pfalz die Errichtung zweier Windenergieanlagen in der Nähe bekannter Burgen geplant. Das Verwaltungsgericht Koblenz (Aktenzeichen 4 K 652/15) musste diesen Konflikt lösen. Es gab der kulturellen Bedeutung der Gebäude den Vorrang. Die Burgen seien landschaftsprägend und würden durch die Dominanz der Windräder ihre visuelle Anziehungskraft verlieren, hieß es im Urteil.

Und wie sieht es mit der Errichtung von Photovoltaikanlagen in einer mittelalterlich geprägten Altstadt aus? Auch hier kann es für Bauherren schwierig werden, wie eine Entscheidung des Oberverwaltungsgerichtes Berlin-Brandenburg (Aktenzeichen 2 N 68.14) belegt. Die Richter stellten fest, dass das in Frage stehende Gebäude mit seiner auffallenden Fassade viele Blicke von Passanten auf sich ziehe und Veränderungen am Dach dort besonders

auffallend wären. Dass der Hausbesitzer erneuerbare Energien erzielen wolle und dafür sogar staatliche Unterstützung erfahre, verdeutliche zwar einen Zielkonflikt, schalte aber den Denkmalschutz nicht aus.

INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGE ZÄHLT NICHT

KEIN EINFLUSS AUF DIE BE-MESSUNGSGRUNDLAGE DER GRUNDERWERBSSTEUER

Bei der Instandhaltungsrücklage handelt es sich, wie der Name schon sagt, um eine Rückstellung von Mitteln für die langfristige Erhaltung des Marktwerts von Immobilieneigentum. Wie ist dieser Betrag im Zusammenhang mit einer Veräußerung des Objekts zu bewerten? Das musste nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS die höchste deutsche Gerichtsinstanz entscheiden.

(Bundesgerichtshof, Aktenzeichen II R 49/17) **Der Fall:** Der neue Eigentümer einer Gewerbeimmobilie und der Fiskus stritten darüber, wie die beim Eigentumsübergang übernommene Instandhaltungsrücklage in Höhe von 14.800 Euro zu behandeln sei. Der Eigentümer war der Meinung, die anteilige Rücklage müsse bei der Berechnung der Grunderwerbsteuer vom Kaufpreis abgezogen werden. Das Finanzamt und im Anschluss auch das Finanzgericht sahen das nicht so.

HEYNEN
FEUERFEST GmbH

Schornsteine
Kamine
Öfen

0 53 31-90 800
38302 Wolfenbüttel
Salzdahlumer 130

www.heynen-feuerfest.de

Wahre Verbrechen und spektakuläre Kriminalfälle zwischen Harz und Heide



für nur
12 €

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

ANZEIGEN-SCHLUSS

für die
Mai-Ausgabe



Haus+Grund

26. April 2021

Das Urteil: Der Bundesgerichtshof stellte fest, das Finanzgericht habe eine Entscheidung getroffen, die nicht zu beanstanden sei. Die Mitgliedschaft in der Eigentümergemeinschaft könne nicht Gegenstand einer gesonderten Veräußerung sein, sie sei „untrennbarer Bestandteil“ des Rechtsgeschäfts. Ein Abzug der Instandhaltungsrückstellung bei der Ermittlung der Bemessungsgrundlage sei „zu Recht abgelehnt“ worden.

HAUSBEWohner BELEIDIGT

DER BESUCHER EINES MIETERS BENAHT SICH WIEDERHOLT DANEBEN

Die Mieterin einer Ein-Zimmer-Wohnung wurde regelmäßig von ihrem Lebensgefährten besucht, was grundsätzlich kein Problem und auch rechtlich nicht zu beanstanden gewesen wäre. Doch der Besucher war in der Vergangenheit dadurch unangenehm aufgefallen, dass er einen anderen Mieter körperlich angegriffen, weitere Bewohner übel beschimpft und ein Hausverbot missachtet hatte. So zumindest die Ansicht des Eigentümers. Wegen dieses Fehlverhaltens wurde der Mieterin die Kündigung ausgesprochen. Das zuständige Gericht räumte zwar nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS ein, dass sich Mieter das Auftreten

ihrer Besucher anrechnen lassen müssten – und in schwerwiegenden Fällen aus diesem Grund auch eine Kündigung möglich sei. Aber hier habe es an einer vorherigen zeitnahen Abmahnung gefehlt. Diese sei unabdingbar.

BLEIROHRE NICHT VERSCHWEIGEN

HAUSVERKÄUFER HATTE DIESEN SACHMANGEL MIT KEINEM WORT ERWÄHNT

Wer eine Immobilie verkauft, in der noch alte Bleirohre verbaut sind, der sollte den Käufer von sich aus auf diese Tatsache hinweisen. Sonst läuft er nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS Gefahr, dass er später für den Austausch der Rohre aufkommen muss.

(Oberlandesgericht Düsseldorf, Aktenzeichen 24 U 251/18)

Der Fall: Im Jahr 2016 stand ein Mehrfamilienhaus zum Verkauf. Im Zuge der Verhandlungen mit dem späteren Erwerber erwähnte der Eigentümer mit keinem Wort, dass in dem Gebäude Bleirohre verbaut waren. Das war in früheren Zeiten, insbesondere im Baujahr des Hauses (1955), durchaus üblich. Der Käufer betrachtete es als einen Sachmangel, über den er hätte informiert werden müssen. Nun forderte er 76.000 Euro für den Austausch der Leitungen.



Das Urteil: Das Oberlandesgericht Düsseldorf entschied in zweiter Instanz, dass das Vorhandensein solcher Rohre ausdrücklich erwähnt werden müsse. Bei Blei handle es sich um ein Umweltgift, das zu Gesundheitsschäden führen könne. Selbst wenn aktuell die Grenzwerte der Trinkwasserverordnung noch nicht überschritten würden, drohe doch die Notwendigkeit eines Austausches. Es liege also tatsächlich ein Sachmangel vor. Der Verkäufer musste für den





Wechsel der Rohre aufkommen, denn er habe den Mangel „arglistig handelnd“ verschwiegen.

CONTAINER ALS NACHTEIL?

IMMOBILIENKÄUFER BETRACHTETEN GLAS- UND PAPIERSAMMELSTELLE ALS MANGEL

Die vom Bauträger im Vorfeld nicht mitgeteilte Errichtung einer Containeranlage in der unmittelbaren Nachbarschaft berechtigt Immobilienkäufer nicht, von



einem Sachmangel auszugehen und den Kaufpreis zu mindern. Nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS betrachtet die Justiz derartige Anlagen selbst in gehobenen Wohnvierteln als zumutbar.

(Oberlandesgericht Düsseldorf, Aktenzeichen I-21 U 46/19)

Der Fall: Ein Ehepaar hatte eine Vierzimmerwohnung innerhalb einer größeren Wohnanlage in einem Neubaugebiet erworben. Auf der anderen Straßenseite wurden später Altglas- und Altpapiercontainer errichtet. Die Immobilienkäufer hatten davon nichts erfah-

ren und fühlten sich arglistig getäuscht. Sie vertraten die Meinung, angesichts der Belästigungen durch die Anlage (Lärm, Gerüche) sei ihre Wohnung 30.000 Euro weniger wert.

Das Urteil: Das Oberlandesgericht konnte der Argumentation des Ehepaares nicht folgen. Eine sinnvolle, ortsnahe Abfallversorgung gehöre nun mal zum städtischen Leben. Anwohner müssten die damit verbundenen Störungen hinnehmen. Der Bauträger sei nicht verpflichtet gewesen, ausdrücklich darauf hinzuweisen, wenn es sich um eine jedermann öffentlich zugängliche Information handle.

Immobilien sind Vertrauenssache.

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

Wenn's um Immobilien geht ...



Manche Sachen können nicht warten.

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

**Braunschweigische
Landessparkasse**

Ein Unternehmen der NORD/LB

Hatschi: Die Leiden der Frühlingszeit

Tipps für Heuschnupfenallergiker

Jedes Jahr aufs Neue, wenn sich die ersten warmen Sonnenstrahlen zeigen, die Vögel fröhlich singen und wir unsere Winterjacken für ein halbes Jahr wieder im Schrank verstauen, heißt es für viele Menschen: endlich Frühling. Andere bemerken ab Anfang März allerdings leidige Begleiterscheinungen: juckende Augen, eine laufende Nase und Niesattacken. Es beginnt nicht nur die Zeit des Erwachens, sondern auch die Zeit des Heuschnupfens. Wir haben Tipps und Informationen für Sie zusammengestellt, damit Sie die Sonne und die blühende Natur in vollen (Atem-) Zügen genießen können.

Was passiert bei Heuschnupfen in unserem Körper?

Heuschnupfen ist eine Überreaktion des Immunsystems auf die im Frühjahr herumfliegenden Pollen. Statt uns ausschließlich vor tatsächlichen Krankheitserregern zu schützen, erkennt bei Allergikern unser Immunsystem die Pollen als „Erreger“ an und

versucht den Körper gegen diese zu schützen. Daher tränen unsere Augen und unsere Nase läuft. Der produzierte Schleim ist also ein fälschlicher Schutzmechanismus unseres Körpers gegen den umherwirbelnden Blütenstaub.



Tipps

- Wenn Sie draußen unterwegs sind, ist es sinnvoll eine Sonnenbrille als Schutz für die Augen zu tragen und einen Mund-Nasen-Bedeckung. Die hilft nämlich praktischerweise auch gegen die Pollen im Atemwegsbereich. Generell ist es ratsam, lange Aufenthalte auf Blumenwiesen und Feldern während der Blühphase zu vermeiden.
- Wenn Sie draußen unterwegs waren, duschen Sie sich abends vor dem Schlafen gehen noch einmal ab. So können Ihnen Pollen, die sich in den Haaren verfangen haben, keine unruhige Nacht bescheren.
- Auch bei Haustieren, die sich draußen aufhalten, wie zum Beispiel Hunde oder Katzen, können sich Pollen im Fell sammeln. Daher im Frühling und Sommer die vierbeinigen Lieblinge besser nicht im Bett schlafen lassen.
- Nutzen Sie die Zeit nach einem Regenguss für einen ausgiebigen, pollenfreien Spaziergang, um mal wieder richtig durchzuatmen.

Verhaltenstipps für Ihr zu Hause

Auch in den eigenen vier Wänden können Sie Vorkehrungen treffen, um Heuschnupfen-Symptome abzumildern: Lüften Sie in der Stadt bestenfalls morgens zwischen sechs und acht Uhr, auf dem Land lieber abends, zwischen 19 und 24 Uhr. Die Pollenkonzentration ist nämlich auf dem Land morgens am höchsten und in der Stadt am Abend. Im Allgemeinen sind Pollen in städtischen Regionen aggressiver als auf dem Land. Der Grund dafür ist Feinstaub, der die Symptome verstärkt, wie Wissenschaftler der TU München herausfanden. Demnach werden bei Pollen in Kombination mit Feinstaub-Partikeln mehr Allergene freigesetzt als bei unbelasteten Pollen. Zusätzlich helfen spezielle Pollenschutzgitter, die Sie zumindest an den Fensterrahmen zum Schlafzimmer einbauen können. Online finden Sie die Gitter schon ab zehn Euro.



Übrigens

Pollenflugkalender geben nicht nur Auskunft über die Hauptblüte einzelner Pflanzen, sondern können so auch ein Hinweis darauf geben, gegen wel-

che Pflanzen Sie besonders allergisch reagieren, sodass Sie Maßnahmen zum Schutz vor allergischen Reaktionen gezielt umsetzen können.



Bananenwaffeln

ZUTATEN FÜR 10 STÜCK:

- 200g weiche Butter
- 2 reife Bananen
- 1 EL Zitronensaft
- Mark einer Vanilleschote
- 5 Eier (Größe M)
- 175 gemahlene Mandeln
- weiche Butter für das Waffeleisen

ZUM GARNIEREN:

- 1 Banane und etwas Puderzucker

ZUBEREITUNG

1. Butter schaumig schlagen. Bananen schälen, mit dem Zitronensaft und dem Vanillemark in eine Schüssel geben und mit einer Gabel fein zerdrücken.
2. Die Masse zusammen mit den Eiern und Mandeln unter die Butter mengen. Im gebutterten heißen Waffeleisen aus dem Teig nach und nach goldbraune Waffeln backen.
3. Zum Servieren die Banane in Scheiben schneiden, auf den Waffeln anrichten und mit Puderzucker bestäubt servieren.



Exotische Mandel-Bowl

ZUBEREITUNG

1. Für das Topping Mandelstifte ohne zusätzliches Fett hellbraun anrösten. Auf einen Teller geben und abkühlen lassen.
2. Papayafruchtfleisch fein würfeln. Mit Ingwer und Vanillemark in einem kleinen Topf mischen und leicht erwärmen.
3. Gemahlene Mandeln, Salz, Kokoswasser, Sahne, Limettenschalen und -saft sowie Agavendicksaft mit einem Schneebesen zu einem Teig verrühren. Langsam erhitzen, unter Rühren bis zur gewünschten Konsistenz andicken lassen.
4. Mandelporridge in Frühstücksschalen füllen, Papayamix, geröstete Mandeln und Amaranth darauf verteilen. Nach Belieben Chiasamen, Bananenscheiben und Rosinen hinzufügen und sofort servieren.

ZUTATEN FÜR 4 PORTIONEN

- 2 EL Mandelstifte
- 400 g Papayafruchtfleisch
- 2 EL frisch geriebener Ingwer
- ½ TL Vanillemark
- 200g gemahlene Mandeln
- 1 Prise Salz
- 250 ml Kokoswasser
- 200g Sahne
- Schale und Saft von 1 Limette
- 2 EL Agavendicksaft
- 40g gepuffter Amaranth

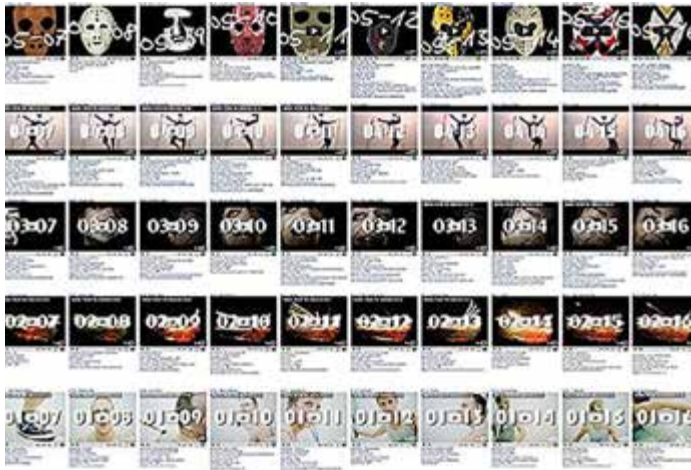
ZUM GARNIEREN

- Bananenscheiben, Nüsse, Chiasamen, Rosinen

Veranstaltungen

Kultur im April





Online-Filmforum: Kollektivfilm der HBK

Termin: vom 19.04.21 bis 12.07.21, immer montags, ab 19 Uhr

Ort: Online HBK Braunschweig

Kollektiv – alle, gemeinschaftlich, gemeinsam. Die Hochschule für Bildenden Künste Braunschweig präsentiert das Filmforum 2021 genau unter dem Motto „Kollektiv“. Jeden Montag wird ein anderer Film ausgestrahlt. Gerade in Zeiten der Pandemie, in der das Verlangen nach gemeinsamen Aktivitäten besonders stark ist, soll in den Filmen das Kollektiv betrachtet werden. Das Filmprogramm und weitere Informationen zum Ablauf des Forums finden Sie vorab auf der Website der HBK.



Online-Lesung: Die Welt ist noch zu retten

Termin: 28.04.2021

Ort: Online Buchhandlung Graff

Die Autorin Carina Wohlleben zeigt in ihrem Buch Wege auf, wie wir den Kampf gegen den Klimawandel aufnehmen können. Sie spricht nicht nur über Themen wie Fleischproduktion und industriellen Ackerbau, sondern erzählt auch aus ihrem eigenen Leben und dem stetigen Balanceakt, Alltag und Umweltschutz zu vereinbaren. Die Autorin beschreibt, wie wir jeden Tag die Chance haben, die Welt ein bisschen zu verbessern und jeden Tag zum Positiven zu verändern.



Online-Kurs: Feng Shui

Termin: 19.05.2021

Ort: Online Volkshochschule Braunschweig

Feng Shui – was ist das überhaupt und wie kann man es anwenden? Dieser Online-Kurs bietet Ihnen einen ersten Einblick in die daoistische Harmonielehre aus China. Was kann man damit erreichen und wie nützlich ist es im Alltag? In diesem Kurs beantwortet Ihnen die Feng-Shui-Dozentin Heidegret Kraus alle Fragen rund um das Thema. Ziel ist hier, den Menschen mit seiner Umgebung in Einklang zu bringen. Das kann zum Beispiel durch eine besondere Gestaltung von Wohn- und Lebensräumen erreicht werden.



Online-Kurs: Stress beginnt im Kopf

Termin: 29.04.2021

Ort: Online Volkshochschule Braunschweig

Heutzutage werden wir nicht nur überflutet mit Informationen, sondern auch mit materiellen Dingen. Durch die Corona-Krise haben sich viele Menschen mit sich selbst, ihrer Umwelt und ihrem Konsumverhalten auseinandergesetzt. In diesem Online-Kurs der Volkshochschule Braunschweig dreht sich alles um Minimalismus. Hier werden unter anderem Fragen behandelt wie: ob Minimalismus allein wirklich glücklich macht, wie das Loslassen gelingt und wie man das Chaos in seinem Kopf wieder losbekommt.

Treppenhaus- reinigung

Angebotsabfrage für Mitglieder



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



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

Gerne ermitteln wir den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie
kostenfrei und unverbindlich

Tel.: 0531 - 60 18 87 0

www.von-poll.com/braunschweig

Immer wieder sorgt das Thema Treppenhausreinigung für Ärger zwischen den Mietern im Haus oder zwischen Mieter und Vermieter. Sei es, dass der mit den Mietern im selben Haus wohnende Vermieter sich darüber ärgert, dass der Mieter die Reinigung nicht oder nicht vernünftig durchführt oder andere Mieter sich beim Vermieter über schlechte Reinigungsleistungen eines Mitmieters beklagen.

Um diese Probleme zu vermeiden, treten viele Vermieter in die Überlegung ein, die Treppenhausreinigung an einen externen Dienstleister zu vergeben. Bedenken gegen eine solche Vergabe ergeben sich aus der Überlegung, ob die Kosten dieser Reinigung überhaupt auf die Mieter umgelegt werden können und ob die Betriebskosten durch die zusätzlichen Reinigungskosten nicht insgesamt zu hoch werden und die Vermietbarkeit der Immobilie dadurch beeinträchtigt wird.

Ob die Kosten der Treppenhausreinigung überhaupt umgelegt werden können, richtet sich nach den einzelnen vertraglichen Bestimmungen, welche die Mietparteien getroffen haben.

Die Höhe der Reinigungskosten als Betriebskosten hängt von zahlreichen Umständen des Einzelfalles ab, die der Vermieter nicht beeinflussen kann.

Auf Anregung unseres Mitgliedes Felix B. wäre es möglich, dass sich der Verein mit den maßgeblichen Dienstleistern in Verbindung setzt und Angebote abfragt, die Sonderkonditionen für Vereinsmitglieder vorsehen. Das setzt voraus, dass eine genügend große Anzahl von Vereinsmitgliedern Interesse an der Inanspruchnahme

einer solchen Leistung zeigt und es gelingt, einen leistungsfähigen Anbieter zu finden.

Um den Bedarf zu ermitteln, bitten wir Sie, uns eine kurze Mitteilung zu machen, wenn Sie an der Inanspruchnahme einer solchen Kooperation des Vereins Interesse hätten.

Wenn Sie Anbieter von Treppenhausreinigungsleistungen sind und Interesse an einer Kooperation haben, sind wir ebenfalls für eine Mitteilung dankbar.

Bitte senden Sie Ihre Nachricht an:

Haus + Grund Braunschweig e.V.
Marshall 3, 38100 Braunschweig
E-Mail: verein@hug-bs.de
Fax: 0531/2408574
Stichwort: Treppenhausreinigung



Angerstein
Dachdeckerei

www.dachdeckerei-angerstein.de

**Ihr Spezialist
für Dach
und Terrasse**
info 05306 99 09 65

FRIEDRICHS



MALERMEISTER GMBH

Holzweise 10 • 38179 Schwülper

Telefon 05303 / 941 641 • Fax 05303 / 941 642

BS-Nord • Nordstr. • 0531 / 33 13 71

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

info@malermeister-friedrichs.de

www.malermeister-friedrichs.de

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

Haus+Grund online

Das Magazin im Internet zum Herunterladen als PDF erhältlich

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

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

Wir bitten höflichst um Kenntnisnahme.



TEXT Haus+Grund FOTO Haus+Grund

HISTORISCHER STREIFZUG

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



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

Mitgliederinformation

GESCHÄFTSZEITEN

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

Montag bis Freitag

9:00 bis 12:30 Uhr

Montag und Donnerstag

15:00 bis 17:00 Uhr

TELEFONBERATUNG

Montag bis Freitag

11:00 bis 12:00 Uhr

Montag bis Donnerstag

14:00 bis 15:00 Uhr



MITGLIEDERBERATUNG

Zurzeit nur telefonisch

Montag bis Donnerstag

mit Terminabsprache

AKTUELLE INFORMATION

Bis auf Weiteres wurde die persönliche Mitgliederberatung eingestellt.

Wir sind weiter nach Kräften bemüht, Sie zu unterstützen.

Statt der persönlichen Beratung wird die Telefonberatung ausgeweitet.

Gern können Sie telefonische Beratungstermine vereinbaren.

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

Gern führen wir für Sie auch weiterhin den notwendigen Schriftverkehr.

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



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.immobilen-goetze.de



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

PLAGEMANN & SOHN GmbH

Heizung Lüftung Sanitär Elektro Datentechnik

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



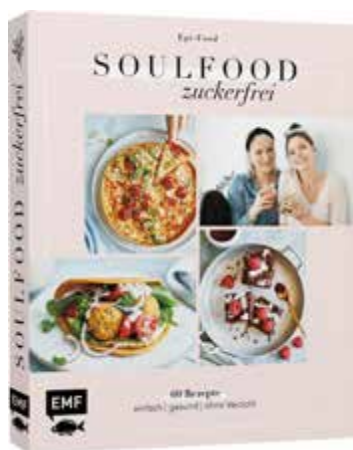
Technisches Büro
Am Hasengarten 17
38126 Braunschweig
05 31 / 2 37 39-0
info@plagemann.de

GREGOR BAUSCHKE

Maler | Maurer | Zimmerer

Bauunternehmung
für Althausanierung

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



SOULFOOD ZUCKERFREI

Epifood
EMF

Dass Zucker nicht gesund ist, das wissen wir alle. Jedoch versteckt er sich in vielen Lebensmitteln – auch dort, wo wir ihn gar nicht in so großen Mengen vermuten. Dieses Buch räumt mit dieser Unwissenheit auf, liefert zunächst

grundlegende Fakten zum Thema Zucker, präsentiert natürliche Alternativen und Tipps und Tricks zum zuckerfreien Essen und Einkaufen. Das Konzept „Epifood“ – abgeleitet von der Epigenetik – steht für eine Ernährung ohne raffinierten Zucker und somit einen gesünderen Lebensstil. Wer künftig weniger Zucker zu sich nehmen und sich bewusster ernähren möchte, findet in diesem Buch reichlich Inspiration – mit ganzen 60 Rezeptideen zeigen die beiden Autorinnen, dass zuckerfrei Essen rein gar nichts mit Verzicht zu tun hat. Ganz im Gegenteil: Bei diesen köstlich ausschauenden Rezepten läuft einem glatt schon beim Ansehen das Wasser im Mund zusammen. Außerdem gibt's auch ein ganzes Kapitel nur mit Snacks & Candy!

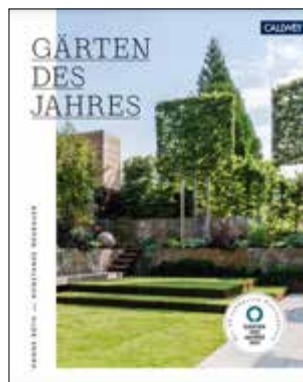


EINFACH NACHHALTIG VERPACKEN | SCHENKEN AUFBEWAHREN

Ina Mielkau
EMF

Wer dieses Buch liest, ist wahrscheinlich erstaunt, welche Dinge wir wegschmeißen, obwohl wir sie noch einmal verwenden könnten – und zwar

als alles Mögliche! Die Autorin zeigt auf knapp 90 Seiten, was wir mit alten Eierkartons, Eisbechern oder Stoffresten im Handumdrehen zaubern können. Die DIY-Projekte sehen nicht nur unglaublich niedlich aus, sondern sind auch noch nachhaltig und tragen zum Zero Waste-Leben bei. Das Buch ist in drei Kapitel unterteilt, die sich alten Textilien widmen, die zu schade sind, um sie einfach zu entsorgen, alten Verpackungen wie Gläser und Dosen und Papier wie beispielsweise Zeitungen. Vor allem für alternative Geschenkverpackungen gibt es hier reichlich Ideen. Mit diesem Buch inspiriert Mielkau, auch mal in der eigenen Wohnung zu stöbern – bestimmt lässt sich hier auch dem ein oder anderen neues Leben einhauchen. Bastelspaß inklusive.



GÄRTEN DES JAHRES DIE 50 SCHÖNSTEN PRIVATGÄRTEN

Hanne Roth und
Konstanze Neubauer

Wer schöne und vor allem besondere Gärten und Pflanzen liebt, oder sich einfach inspirieren lassen möchte, für den ist dieser Band der 50 schönsten Privatgärten genau das Richtige. Stim-

mungsvolle Fotografien lassen die liebevoll gestalteten und ausdrucksstarken Gärten zum Leben erwachen. Ob 100 oder 5.000 Quadratmeter, Landgarten, Parkanlagen mit französischem Flair oder im Botanischen Stil: die Landschaftsarchitekten der Planungsbüros aus Deutschland, Österreich und der Schweiz haben kleine und große Oasen des Wohlfühlens erschaffen, die Gartenträume wahr werden lassen. Die gewöhnlichen und außergewöhnlichen Pflanzen- und Materialkombinationen motivieren dazu, selbst anzupacken und sich seinen individuellen Gartentraum zu verwirklichen. Ein einzigartiger Einblick auf die Kulissen des Wettbewerbes der Gärten 2021, der mit besonderem Geschick und viel Liebe zur Pflanze ein wahrer Augenschmaus für Gartenliebhaber ist.



100 TRAUMHÄUSER DIE SCHÖNSTEN EINFAMILIENHÄU- SER FÜR JEDES BUDGET UND JEDES GRUNDSTÜCK

Wolfgang Bachmann,
Katharina Matzig
Callwey

Dieses Schmuckstück vereint die 100 ausge-

fallensten, bemerkenswerten und traumhaftesten Einfamilienhäuser der letzten Jahre zu einem wahrlich inspirierenden Gesamtwerk. Auf rund 220 Seiten können Sie die verschiedensten Häuser bewundern – ob Mini-Haus am Hang oder modern-opulentes Haus mit Pool. Für jeden Geschmack ist in diesem Werk ein ansprechendes Modell vertreten, sei es ein hölzernes Eigenheim, eines aus Beton oder Ziegeln. Und das nicht nur mit großen Fotos und Einblicken in die Traumhäuser, sondern auch mit den entsprechenden Grundrissen, Gebäudedaten und einem detaillierten Portrait des Hauses, das die Bauweise und Entstehung des Hauses erläutert. Sattsehen kann man sich an diesen architektonischen Meisterwerken jedenfalls nicht – vielmehr kommt man aus dem Staunen gar nicht mehr raus. Aber sehen Sie selbst.

Der Tod aus der Luft

Unsere Region im Bombenkrieg

Codename SKATE

Erinnerungen an den Bombenkrieg über der Region

für nur
9,80 €

BRAUNSCHWEIGER
ZEITUNG

GIFHORNER
RUNDschau

HELMSTEDTER
NACHRICHTEN

PEINER
NACHRICHTEN

SALZGITTER
ZEITUNG

WOLFENBÜTTLENER
ZEITUNG

WOLFSBURGER
NACHRICHTEN

Das Magazin ist erhältlich in den Service Centern von
FUNKE Medien Niedersachsen und überall, wo es Zeitschriften gibt.



Die BLSK-Baufinanzierung:

FAIRgleichen und sparen.



Jetzt neu:

**Top-Angebote von
über 100 Anbietern.
Ab sofort bei uns.**

blsk.de/baufi

 **Braunschweigische
Landessparkasse**

Ein Unternehmen der NORD/LB