Haus+Grund

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

www.hug-bs.de

Sommerzeit

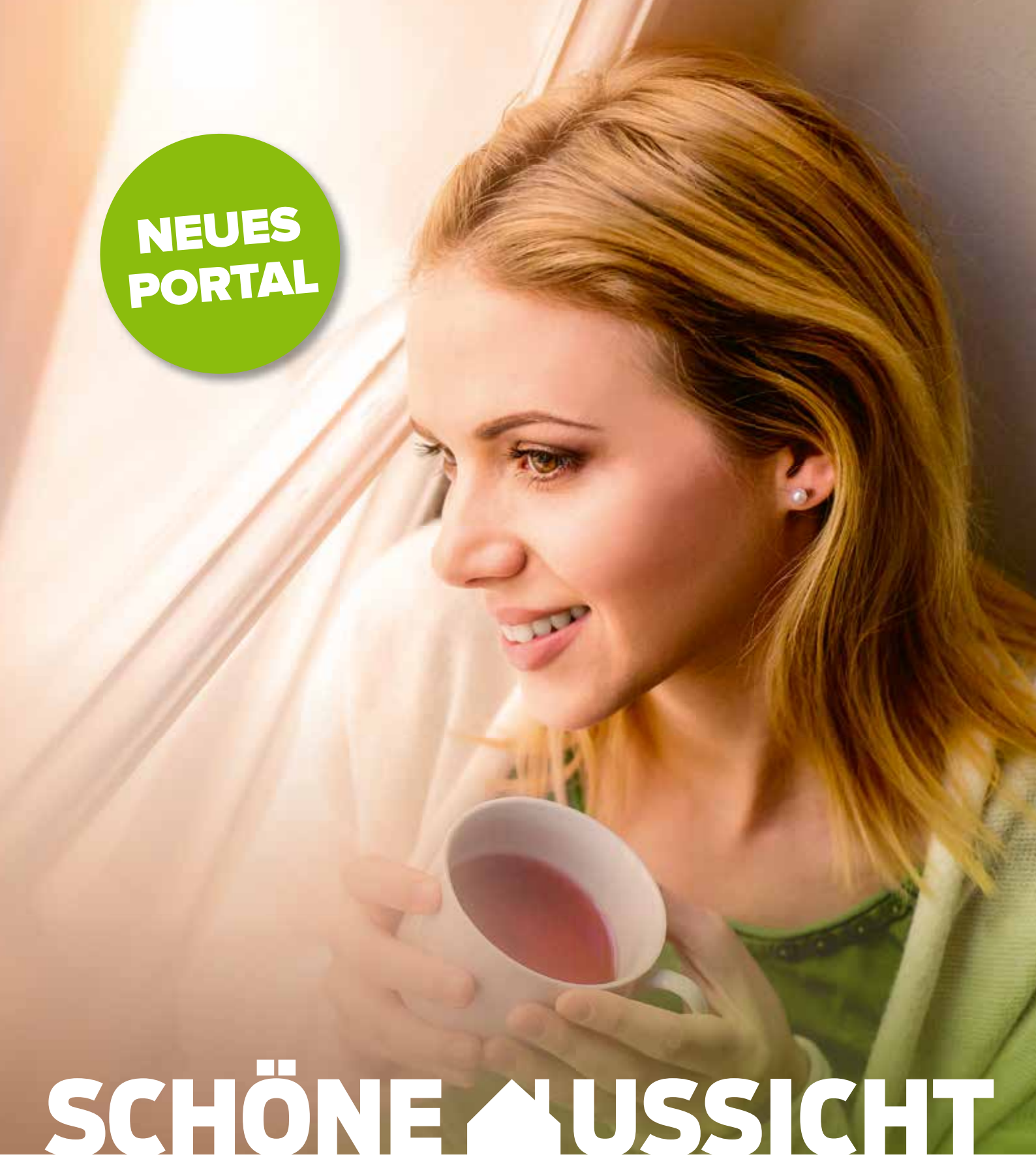
Die besten Tipps für Teiche, Terrassen und Balkone

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



immo 38
Wohnen in der Region

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

Jetzt die kostenlose App herunterladen:

Laden im App Store

JETZT BEI Google Play

TITELFOTO UBER IMAGES - Fotolia FOTO Holger Isermann

Verehrte Mitglieder,

die niedersächsische Landesregierung plant zurzeit eine Novellierung der niedersächsischen Bauordnung. Die geplante Neuregelung hat Haus & Grund Niedersachsen zum Anlass genommen, eine „Baupreisbremse" zu fordern, um die ständige Verteuerung der Baukosten einzudämmen. Daher schlägt Haus & Grund Niedersachsen der Landesregierung zahlreiche Maßnahmen vor, die geeignet sind die Baukosten auf ein erträgliches Maß zurückzuführen.

So fordert der Verband die Einführung von Bearbeitungsfristen für Baugenehmigungsverfahren unter Hinweis darauf, dass derartige Fristen auch in anderen Bundesländern üblich sind. So etwa Fristen von einem Monat im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren und sonst von zwei Monaten, sobald alle für die Entscheidung notwendigen Stellungnahmen und Unterlagen vorliegen. Er weist weiter auf Möglichkeiten zur Kostenersparnis durch geringere Normenanforderungen etwa bei Kellergeschossen, Installationsgeschossen, raumhohen Türen, offenen Leitungsverlegungen in Küchen und Bädern oder den Verzicht auf schwimmenden Estrich hin. Nachdrücklich fordert der Landesverband realitätsnähere Rechnungsmethoden und neue Kennzahlen zu entwickeln, um das kostenoptimale Niveau energetischer Anforderungen zu ermitteln.

Eine deutliche Kostenreduzierung würde eintreten, wenn der Landesgesetzgeber den Forderungen nach Lockerung der Stellplatzanforderungen gem. § 47 NBauO nachkäme. Der Bauherr sollte in eigener Verantwortung entscheiden, inwieweit er die notwendigen Stellplätze für Wohnungen und Wohnheime herstellt. Vor allem entfiele mit dem Wegfall der Stellplatzpflicht die Verpflichtung zur Zahlung eines Ablösebetrages, der gegenwärtig fällig wird, wenn eine bauliche Anlage ohne die aktuell vorgeschriebenen Stellplätze genutzt wird. Ein erheblicher Kostenfaktor!

Zurückzuweisen ist die Vorstellung des Landesgesetzgebers, § 3 NBauO um eine Regelung zu ergänzen, dass zum Schutze des Klimas Möglichkeiten zum sparsamen Umgang mit Boden, Wasser und Energie sowie zur Gewinnung erneuerbarer Energien „zu berücksichtigen sind". Nach Vorstellung des Gesetzgebers soll damit der Klimaschutz als politisches Ziel gestärkt werden. Der Landesverband weist zutreffend darauf hin, dass Klimaschutz als politisches Programm nicht in die NBauO implementiert werden sollte. Dafür gibt es eigene Gesetze und Verordnungen.

Haus + Grund Braunschweig unterstützt die Forderungen des Landesverbandes nach Kräften. Denn die sich ständig verschärfenden energetischen Anforderungen an ein Wohngebäude, haben zu so exorbitanten Verteuerungen bei den Baukosten geführt, dass sie im Zuge der Immobilienbewirtschaftung nicht mehr aufgefangen werden können. Dies steht dem erklärten Ziel, die Wohnungsbautätigkeit anzukurbeln, entgegen.

Ihre

Frank Pietruska
1. Vorsitzender

Andreas Meist
Geschäftsführer

12 Die besten Tipps für Teiche, Terrassen und Balkone

16 Grillzeit – Warum es uns jetzt in den Garten zieht

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

28 Mietverträge: Was ist zu beachten?

38 Warum Solartechnik auf dem Vormarsch ist

6 LESERFRAGEN

6 IMPRESSUM

8 KURZ + KNAPP
Kurze Geschichte der Hansestadt Braunschweig

9 *Braunschweig – eine schöne Stadt?*

10 TITELTHEMA
Sommerzeit

12 *5 Tipps für Terrassen und Balkone*

14 *Wissenswertes rund ums Thema Teichbau*

16 *Grillzeit – Warum es uns jetzt in den Garten zieht*

17 *So grillen die Deutschen – Zahlen und Fakten*

18 *Grill-Rezepte*

20 *Vier Buch-Tipps für die Zwischenmahlzeit*

22 *Neue Grills und Gadgets*

24 REGIONALES
Postkartenansichten von Braunschweig vor über 100 Jahren im Vergleich zu heute

26 *Open Air-Veranstaltungen der Region*

28 RECHT + STEUERN
Mietverträge: Was ist zu beachten?

30 *Aktuelle Urteile und Informationen*

31 *Verbraucherpreisindex Deutschland*

34 *Vier Urteile rund um Haus und Grund*

36 VERSICHERUNG
Was muss ich tun, wenn ich einen Wasserschaden feststelle?

38 ENERGIE
Warum Solartechnik auf dem Vormarsch ist

40 *Warum Rollläden sich gleich dreifach lohnen*

42 VERANSTALTUNGEN

44 IN EIGENER SACHE
Rückblick

45 *Mitgliederinformation*

46 RÄTSEL
Kreuzworträtsel

Runter vom Balkon, rein in den Garten!

»Ich suche einen Garten zum Spielen und ein Haus zum Schlafen!

Am liebsten in Braunschweig, wo meine Freunde wohnen. Papa hat Geld.«

Vertrauen Sie unseren Kundenempfehlungen …!

Ihr Partner beim Immobilienverkauf

Büro in Braunschweig
Ritterstraße 2
38100 Braunschwelg
Telefon: 0531-243330

Büro in Gifhorn
Herzog-Franz-Straße 14
38518 Gifhorn
Telefon: 05371-9372300

Büro in Meine
Am Marktplatz
38527 Meine
Telefon: 05304-5011150

Siepker Immobilien
info@siepker-immobilien.de • www.siepker-immobilien.de

Kompetent. Zuverlässig. Schnell.

boRRmann

Malermeister

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

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

IMPRESSUM

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

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

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

GESCHÄFTSFÜHRUNG
Claas Schmedtje, Martin Wüller, Martin Schmelzer, Jürgen Schwier

VERLAGSLEITUNG
Trixi Kersten

REDAKTIONSLEITUNG
Christian Göttner (verantwortlich), Merle Janßen

REDAKTION
Joschka Büchs, Holger Isermann, Pascal Kuhaupt, Kristina Künnemeyer, Andreas Meist, Anica Neumann, Ilse Dora Schenk

LEITER HERSTELLUNG
Marco Schneider

LAYOUT
Chris Collet, Anastasia Schneider

ANZEIGENLEITUNG
Michael Heuchert (verantwortlich)

ANZEIGENANNAHME
Felix Sefkow
Telefon 0531 3900-581

DRUCK
Druckerei Grunenberg,
Groß Vahlberger Straße 2a
38170 Schöppenstedt

VERTRIEB
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

TÜRDEKORATION DES MIETERS IM HAUSFLUR

? Seit einigen Jahren wohnt eine Familie in meinem Mehrfamilienhaus in Braunschweig, die sich aufführt als würde das Haus ihr gehören. Das äußert sich an zahlreichen Gegebenheiten. Sie tun was sie wollen und fragen nicht. Weihnachten, Neujahr und Ostern haben sie immer viele Dekorationen zu diesen Festen an ihrer Wohnungseingangstür angebracht. Natürlich auch ohne zu fragen, aber ich weiß, dass ich nichts dagegen tun kann. Jetzt haben sie ein aus Ton gefertigtes buntes Schild an der Wohnungseingangstür aufgehängt mit einem Willkommensgruß und allen vier Namen der Familienmitglieder. Sicherlich wollen sie dies auf Dauer hängen lassen. Dürfen sie das?

Sibille L., Braunschweig

! Andreas Meist rät: Gegen ein derartiges Schild, auch wenn es dauerhaft an der Wohnungseingangstür angebracht wird, können Sie nichts unternehmen. Ich denke nicht, dass Sie einen Anspruch auf Unterlassung der Anbringung des Schildes haben. Zwar handelt es sich bei dem Treppenhaus um eine Allgemeinfläche, die nicht dem Gebrauch des einzelnen Mieters unterliegt. Dennoch ist nach der Rechtsprechung bei derartigen Fällen von einer Nutzung im Rahmen des vertragsgemäßen Gebrauches bei der Mitbenutzung von Allgemeinflächen auszugehen. Die mit dem Aufhängen eines solches Dekorationsobjektes einhergehende Beeinträchtigung des Treppenhauses ist allenfalls rein optischer Natur, so dass die Richter diese als minimal ansehen. Der Gebrauch der übrigen Mieter des Hauses wird durch das Aufhängen der Dekoration nicht eingeschränkt. Ich bedauere, Sie müssen sich mit dieser Dekoration wohl abfinden, da keine Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass diese anstößig oder sittenwidrig wäre. Denn Pin-up-Dekorationen an der Wohnungseingangstür bräuchten Sie beispielsweise nicht zu dulden.

FEHLENDE BETRIEBSKOSTEN ALS KÜNDIGUNGSGRUND?

? Mein Mieter hat die geschuldete Nachzahlung aus der Betriebskostenabrechnung 2016 nicht gezahlt. Es handelt sich um einen Betrag von 324,45 €. Wir streiten über die Betriebskosten. Über den Nachzahlungsbetrag habe ich einen Vollstreckungsbescheid erwirkt. Seit Anfang 2017 zahlt der Mieter sogar die monatliche Betriebskostenvorauszahlung in Höhe von 60,00 € nicht, Er schuldet also weitere 4 x 60,00 € = 240,00 €. Die monatliche Miete incl. Betriebskostenvorauszahlung beträgt 260,00 €. Der Anspruch aus dem Vollstreckungsbescheid auf Betriebskostennachzahlung aus der Abrechnung sowie die geschuldeten Vorauszahlungen von Januar 2017 – April 2017 ergeben also einen Betrag von mehr als zwei Monatsmieten. Kann ich meinem Mieter jetzt fristlos kündigen?

Hubert L., Braunschweig

! Andreas Meist rät: Leider können Sie dies nach herrschender Meinung nicht. Zwar übersteigt die Summe der Beträge, die Ihnen Ihr Mieter schuldet zwei Monatsmieten im Sinne von § 543 Abs. 2 Satz 3 BGB. Weil aber ein Teil der Rückstände auf eine nicht ausgeglichene Betriebskostenabrechnung beruht, lehnen die meisten

FOTO Holger Isermann

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

Gerichte das Vorliegen eines Kündigungsgrundes ab. Sie begründen dies damit, dass Ansprüche aus einer Betriebskostennachzahlung keine laufenden Zahlungen im Sinne von § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB seien. Solche wiederkehrenden Leistungen seien nur Pauschalen oder Vorauszahlungen für Betriebskosten, die zusammen mit der Miete zu einem bestimmten Zeitpunkt zu erbringen seien. Die Gerichte stützen ihre Auffassung weiter darauf, dass es der Vermieter selbst in der Hand habe, sich durch die Vereinbarung angemessener Betriebskostenvorschüsse zu sichern.

ÜBERTRAGUNG DER BETRIEBSKOSTEN AUF DEN MIETER

Im vergangenen Jahr habe ich ein Mehrfamilienhaus in Salzgitter erworben. Dadurch bin ich in die bestehenden Mietverhältnisse eingetreten. Diese Mietverträge finde ich recht unglücklich. Leider handelt es sich nicht um die Haus + Grund Formulare. In einem der Mietverträge ist nur formularmäßig vereinbart, dass der Mieter die Betriebskosten zu tragen hat. Verwiesen wird nur auf die Anlage 3 zu § 27 Abs. 1, 2. Berechnungsverordnung in der jeweiligen Verfassung. Die Betriebskosten und Verteilerschlüssel sind nicht aufgeführt. Kann ich die Betriebskosten trotzdem umlegen?

Uwe L., Salzgitter

Andreas Meist rät: Sie können die Betriebskosten umlegen. Ein Verstoß gegen das Transparenzgebot liegt nicht vor. Schließlich ist der Begriff der Betriebskosten seit langem gesetzlich definiert und bedarf keiner Erläuterung oder Aufschlüsselung. Worum es bei Betriebskosten geht ist auch dem durchschnittlichen Mieter klar. Probleme gibt es nur bei den „sonstigen Betriebskosten“, die im Betriebskostenkatalog nicht aufgeführt sind. Diese müssen im Vertrag ausdrücklich bezeichnet werden, sonst sind sie nicht umlegbar.

MIETVERTRAGLICHE ANGABEN BEI ERBENGEMEINSCHAFT

Zu Beginn des Jahres ist leider unser Vater verstorben. Dieser hat bisher immer alle Mietverträge für unser Mehrfamilienhaus in Braunschweig abgeschlossen. Diese hat er alleine unterschrieben, weil er Alleineigentümer des Hauses war. Nun sind wir eine Erbengemeinschaft bestehend aus meinen beiden Schwestern und mir. Wer muss jetzt als Vermieter im Mietvertrag aufgenommen werden?

Lotte S., Braunschweig

Andreas Meist rät: Eine Erbengemeinschaft besitzt im Gegensatz zu einer Gemeinschaft des bürgerlichen Rechts keine eigene Rechtspersönlichkeit. Daher ist die präzise namentliche Angabe der einzelnen Mitglieder im Mietvertrag unverzichtbar. Das gilt auch für spätere Nachträge. Die einzelnen Miterben sind genau zu bezeichnen und darüber hinaus etwaige Vertretungsverhältnisse. Ist im Mietvertrag nur die Erbengemeinschaft mit dem Nachnamen des Verstorbenen z.B. M. angegeben wird nicht deutlich, ob die Erben nach einem Erblasser M. Vertragspartei sein sollen, oder die Erben mit dem Anfangsbuchstaben M. des Nachnamens des Erblassers. Wenn Ihnen die Erfahrung beim Ausfüllen von Mietverträgen fehlt, so empfehle ich Ihnen eine unserer Vortragsveranstaltungen zum Thema Mietvertragsschluss zu besuchen, die ein bis zwei mal jährlich stattfinden, oder sich zumindest beim erstmaligen Ausfüllen eines Mietvertrages in der Geschäftsstelle helfen zu lassen.

KULTUR

KURZE GESCHICHTE DER HANSESTADT BRAUNSCHWEIG

Zwischen dem 13. und 17. Jahrhundert war Braunschweig eine der führenden Städte in der Hanse. Doch wurde die Geschichte der Braunschweiger Hansegesellschaften bisher nur spärlich aufgearbeitet. Jetzt ist die „Kurze Geschichte der Hansestadt Braunschweig" vom Direktor des Stadtarchivs, Dr. Henning Steinführer, erschienen.

Dr. Henning Steinführer (li.) und Gerold Leppa präsentieren das neu erschienene Buch über die Hansestadt Braunschweig.

TEXTE Joschka Büch FOTOS Joschka Büchs, Braunschweig Stadtmarketing GmbH/Marek Kruszweksi

Die Chronik gibt einen Überblick über die wichtigsten Stationen der Stadt im Handelsbund. „Braunschweigs größte Warenexporte waren verarbeitete Metallprodukte, wie Messingschläger und Tücher sowie die Braunschweiger Mumme, das bekannte, haltbare Starkbier, das als flüssiges Nahrungsmittel exportiert wurde", erklärt der Autor. Die 72 Seiten starke Broschüre erläutert bündig die Bedeutung der Hanse als fundamentaler Bestandteil der Braunschweiger Geschichte des späten Mittelalters und der Frühen Neuzeit. „Die baulichen Zeugnisse dieser Epoche sind bis heute stadtbildprägend, allen voran das Gewandhaus und das Altstadtrathaus. Im Archiv haben sich darüber hinaus zahlreiche Dokumente und Urkunden mit einem direkten Bezug zur Hanse erhalten", so Steinführer weiter. Der historische Band kann in der Touristinfo erworben werden.

Unsere gesamte Leistung einfach per Mausklick.

RÖSSING:
Einfach einschalten!

RÖSSING
Ihr Elektro-Partner

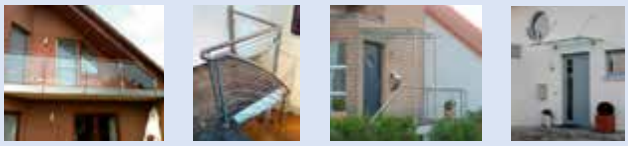
Elektroinstallation
Hausleittechnik - KNX
Sicherheitstechnik

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

© SCHROBS-BS.DE

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

Weber
EDELSTAHL · METALLBAU



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

Ihr Antennenspezialist

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

FERNSEH WUNDERLICH SERVICE

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

info@fernsehwunderlich.de
www.fernsehwunderlich.de

MARING
Dach- Wand- und Abdichtungstechnik

Ihr Partner für Dach und Wand...

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

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

125. Firmenjubiläum

Mitglied der Dachdecker-Innung

HEYNEN
FEUERFEST GmbH
Schornsteine
Kamine
Öfen

Ihr Fachbetrieb aus Wolfenbüttel für
Kaminöfen
Kachelofen- und Kaminbau
Schornsteinbau und Schornsteinsanierung

38302 Wolfenbüttel
Salzdahlumer Str. 130
☎ 05331-9080-0
www.heynen-feuerfest.de

ALWIN GRASHOFF
MALEREIBETRIEB

Kastanienallee 38
38104 Braunschweig
Telefon 0531 73 1 73

IHR MEISTERBETRIEB MIT ÜBER 100 JAHREN ERFAHRUNG!

STADTFÜHRUNG

BRAUNSCHWEIG – EINE SCHÖNE STADT?

Bei der Stadführung „Braunschweigs Innenstadt – Ist schön. Wird schön." können die Bürgerinnen und Bürger sich auf zwei Routen den Veränderungen der Braunschweiger City bewusst werden. Was macht die Innenstadt schön? Wie trägt ein Mülleimer zur Lebensqualität bei?

Dazu gehören nicht nur optische Verschönerungen wie die Fassade der Schloss-Akarden, sondern beispielsweise auch infrastrukturelle Neuerungen, Sitzgelegenheiten und Wasserspender mit Harzquellwasser. Bis November geben die monatlich wechselnden Routen der Stadt Aufschluss.

Die erste Route startet an der Touristinfo, Kleine Burg 14. Stationen sind der Kohlmarkt, der Friedrich Wilhelm-Platz, das Schloss und letzlich der Platz der Deutschen Einheit vor dem Rathaus.

Gäste und Einheimische werden die Stadt mit neuen Augen sehen.

Die zweite Route startet am Platz der Deutschen Einheit und führt über den Hagenmarkt und die neue Jugendherberge zur Alten Waage und den Tweeten.

Die Führungen dauern 90 Minuten und kosten 8,50 Euro pro Person. Buchung unter touristinfo@braunschweig.de oder telefonisch unter 0531 4702040.

1. Tour: 3. Juni, 5. August und 7. Oktober jeweils um 14:30 Uhr an der Touristinfo, Kleine Burg 14

2. Tour: 1. Juli, 2. September und 4. November jeweils um 14:30 Uhr auf dem Platz der Deutschen Einheit

G + S Immobilien
Vermietung & Verkauf

Wollmarkt 3 ▪ 38100 Braunschweig
Info@GuS-Immobilien.de
0531-13 000

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

Haus der Jahrhundertwende am Prinzenpark

Mehrfamilienhaus am Ringgleis

Mehrfamilienhaus Nähe Wilhelmitorwall

Mehrfamilienhaus in Schöppenstedt

Jahrhundertwendehaus in City-Nähe

Für Verkäufer kostenfrei!

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

www.GuS-Immobilien.de

FOTO: Mustafa Öztürk / Blackdiamond67 / 500px

Sommerzeit

Tagsüber ein schattiges Plätzchen, am Abend der Treffpunkt für Freunde und Familie: Terrassen und Balkone werden jetzt zu unserem zweiten Wohnzimmer. Was es bei Planung zu beachten gibt, welche Besonderheiten in dieser Saison auf dem Grill landen und wie sich der Garten noch individueller gestalten lässt – das Warten hat ein Ende: Der Sommer ist da!

Der neue Lieblingsplatz

5 Tipps für Terrassen und Balkone

Auf Balkon und Terrasse lässt sich das schöne Wetter in vollen Zügen genießen. Wer eine Umgestaltung des Außenbereichs plant, muss jedoch einiges beachten: Von der Wahl des Bodenbelags, bis hin zu Ausrichtung, Überdachung und Pflege verraten wir Ihnen 5 Tipps, um den Sommer im Freien noch schöner zu machen.

1. Planung

Bevor der Bau starten kann, muss eine wichtige Frage geklärt werden: Zu welchem Zweck soll die Terrasse angelegt werden? Je nach Anforderung – sei es zum Sonnenbad, als Grill- und Essplatz oder als Spielfläche für Kinder – muss die Gestaltung angepasst werden. Mit einer konkreten Planung laufen Sie später keine Gefahr, zu wenig Platz für eine Sitzgarnitur oder einen Ofen zu haben.

2. Ausrichtung

Morgengruß oder Abendlicht? Freunde der Sonne werden an einer nach Süden ausgerichteten Terrasse viel Freude ha-

ben: Hier lässt sich den ganzen Tag über Wärme tanken. Doch auch die nördliche Position hat ihre Vorzüge, da man dort selbst an heißesten Tagen im kühlenden Schatten sitzt. Wen der frühe Vogel weckt, sollte über eine nach Osten gelegene Terrasse nachdenken, denn sie fängt bereits morgens das erste Licht ein – perfekt für den neuen Frühstücks-Lieblingsplatz. Möchte man dagegen hauptsächlich die Abendstunden im Freien genießen, empfiehlt sich eine Ausrichtung nach Westen; hier lässt sich ganz entspannt der Sonnenuntergang beobachten.

Beziehen Sie bei der Terrassenplanung auch umstehende Bäumen, Hecken und Mauern mit ein. Sie können nicht nur Aussicht und Lichteinfall entscheidend bestimmen, sondern bieten unter Umständen sogar Schutz vor unangenehmer Zugluft.

3. Größe

Seien Sie großzügig in der Planung der Fläche und kalkulieren Sie vorsichtshalber besser etwas mehr Platz ein. Es gilt eine Mindestgröße von 3 x 3 Metern. Ist der Platz im Garten sehr begrenzt, sollten Sie ganz bewusst auf einen Terrassengarten setzen, statt die Fläche zu stark zu stückeln.

Aber auch das Gegenteil kann eine Herausforderung darstellen: Ohne Mobiliar kann die große Terrasse des Winters schnell zur öden, trostlosen Fläche verkommen. Gestalten Sie große Areale daher abwechslungsreich, beispielsweise durch verschiedene Plateaus, die in der Höhe variieren, oder eine attraktive Bepflanzung.

Auch im Außenbau wird ganz auf Holz gesetzt.

4. Oberflächen & Böden

Holz liegt jetzt überall im Trend – und vor allem gerne auf Terrassen und Balkonen. Das bestätigte uns auch Haus+Grund-Vorstand Norbert Remme im Interview: Der natürliche Look sei aufgrund der Vielzahl an unterschiedlichen Oberflächenprofilen sehr beliebt. Zudem heizt sich Holz in der Sonne kaum auf und lässt sich auch barfuß gut betreten. Neben umstrittenen Tropenhölzer hat sich zunehmend Robinien-, Kiefer- und Lärchenholz als ökologisch vertretbarer Bodenbelag für Terrassen etabliert. Der schwierigste Arbeitsschritt beim Bau einer Holzterrasse ist die Tragekonstruktion. Es gibt unterschiedliche Bauweisen, vom einfachen Betonstein-Unterbau bis zu Punktfundamenten mit Balkenträgern. Bevor Sie anfangen, sollten Sie die vorgesehene Fläche für die Holzterrasse an den Ecken abstecken und mit einer umlaufenden Schnur die Höhe der Tragebalken-Oberkante unter Berücksichtigung des benötigten Gefälles markieren. Die Höhe entspricht der Endhöhe der Terrasse abzüglich der Stärke der Terrassendielen.

Weitere beliebte Materialien sind Naturstein-, Beton- und Fliesenbeläge; sie bieten vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und sind sehr pflegeleicht. Allerdings ist hier auch Vorsicht geboten: In der Sonne erhitzen sie sich schnell und können bei Nässe rutschig werden.

Ein Platz für Feiern, Freunde und Familie findet sich auch in den kleinsten Gärten.

5. Unter Dach und Fach

Es kann regnen, stürmen oder scheinen: Vordächer schützen vor Wettereinflüssen aller Art. „Im Terrassenbau ist der Trend zur ganzen oder teilweisen Überdachung feststellbar“, meinte auch Norbert Remme im Gespräch. Markisen und Sonnensegel gehören zu den Klassikern, aber auch natürliche Pergolen kommen nicht aus der Mode und können relativ schnell und unproblematisch in den Außenbereich integriert werden.

Feststehende Überdachungen wie Glasdächer oder Carports gelten rechtlich allerdings als Umbaumaßnahme am Gebäude – und dafür ist unter Umständen eine Genehmigung erforderlich. Als verfahrensfreie Terrassenüberdachungen gelten in Niedersachsen derzeit Vorhaben von nicht mehr als 30 Quadratmetern und drei Metern Tiefe. Es sollte dennoch nicht in Eigenregie mit dem Bau begonnen werden. Zu empfehlen ist es also, sich vorab beim zuständigen Bauamt über die Bestimmungen zu informieren.

TEXT: Merle Janßen FOTOS: Hornbach, Fotolia, Kärcher

Das Wasserparadies im eigenen Garten

Wissenswertes rund ums Thema Teichbau

Unser Garten ist eine Erholungsoase, an die man sich zur Entspannung zurückziehen und neue Kraft tanken kann. Sanftes Wasserplätschern, das leise Sirren einer Libelle – das wünschen sich viele Gartenbesitzer. Aber vor der Teichplanung stehen zahlreiche Fragen: Brauche ich dazu eine Genehmigung? Welche Art von Teich ist für meinen Garten geeignet? Wir haben für Sie einige Tipps zusammen gestellt, damit bei der Planung nichts schief gehen kann.

Ein echter Hingucker auf dem Teich: die Seerose.

Buntes Gewusel: Kois sind nur etwas für den erfahrenen Teichbesitzer.

Genehmigung – ja oder nein?

Ob Sie für Ihren Teich eine Genehmigung benötigen, hängt von der Größe des Gewässers ab. Generell gelten Teiche als bauliche Anlagen und zulässiges Volumen und Tiefe werden vom jeweiligen Bundesland bestimmt. In der Niedersächsischen Bauordnung sind Teiche bis 100 Kubikmeter ohne Genehmigung möglich, darunter fallen die meisten Fertig- und kleine Folienteiche. Wenn Sie sich unsicher sind, können Sie bei ihrer zuständigen Baubehörde nachfragen. Möchte ein Mieter dagegen einen Teich im Garten anlegen, bedarf es vorab in der Regel der Zustimmung des Eigentümers, da es sich um eine bauliche Veränderung des Geländes handelt.

Der Ort der Wahl

Anders als bei anderen baulichen Anlagen geht ein Gartenteich nicht in die Höhe und kann daher das Nachbargrundstück weder verschatten noch mangelnde Belüftung hervorrufen. Dennoch sollten Sie darauf achten, dass ausreichend Abstand zur Grenze eingeplant wird, denn falls das Gewässer überschwemmt, müssen Sie unter Umständen für Folgeschäden aufkommen.

Selbst bauen oder den Profi ran lassen?

Einen Teich vom ersten bis zum letzten Schritt umzusetzen, ist kein leichtes Unterfangen. Planungsgeschick und handwerkliches Können sind notwendig. Im Zweifelsfall sollten Sie sich professionelle Hilfe holen, damit sie bei Auswahl und Bearbeitung am Ende nicht vor einem „Teich ohne Boden“ stehen. Möglich ist es auch, die Ausführung komplett in die professionellen Hände eines Landschaftsbauers zu geben.

Sicherheit am Gartenteich

Ein Gewässer bedeutet immer ein Risiko, vor allem für Kinder und Tiere: Sie sollten nie unbeaufsichtigt am Teich zurückgelassen werden. Grundsätzlich sollte der Teich, oder ferner das Grundstück, beispielsweise durch einen Zaun oder Netz so gesichert sein, dass kein ungehinderter Zugang möglich ist. Gibt es kleine Kinder in der Nachbarschaft, sollte mit ihnen über das Thema Sicherheit und die möglichen Gefahren gesprochen werden.

Froschkonzert

Die einen lieben sie, die anderen hassen sie – Frösche. Früher oder später kann man mit den grünen Untermietern im Teich rechnen. Leider können einige der kleinen Tierchen bis zu 90 Dezibel laut werden. Was kann man tun, wenn der Froschlärm stört? Frösche stehen in Deutschland unter Schutz und daher ist es verboten sie zu verletzen oder gar zu töten. Sind die kleinen Amphibien aber allzu störend, kann man sie mit einer Ausnahmegenehmigung umsiedeln.

Verschiedene Teich-Typen

Sind die rechtlichen Rahmenbedingungen geklärt, geht es an die Planung. Naturteich, Schwimmteich oder Fischteich? In erster Linie hängt das ganz von Ihren Vorlieben ab. Preislich gibt es natürlich

auch Unterschiede. Für einen Fischteich benötigen Sie in jedem Fall Filteranlagen, ein Naturteich dahingegen kann ohne auskommen, wenn er richtig geplant wird. Ein Fertigteich ist ideal für kleinere Gärten und bedarf nicht so viel Planungsaufwand, außerdem ist er sehr robust. Oftmals sind aber die Ränder nicht so gut zu verstecken. Ein Folienteich ist planungsintensiv – denken Sie an verschiedene Teichzonen! – und empfindlich, aber dafür bietet er uneingeschränkte Möglichkeiten bei Form und Gestaltung. Auch der Aufwand variiert von Typ zu Typ, aber rechnen Sie mit mindestens ein bis zwei Stunden Arbeit pro Woche; bei starkem Pflanzenwuchs in Frühjahr und Sommer auch mehr.

Eine Sitzecke am Gartenteich ist genau das Richtige für entspannte Abende oder Grillpartys.

Pflanzenwelt

Nach der Pflicht kommt die Kür: Pflanzen im Teich und am Ufer sind nicht nur dekorativ, sondern wichtig für das biologische Gleichgewicht. Achten Sie bei der Auswahl der Pflanzen stets auf den Standort, den sie bevorzugen. Im tiefen Wasser fühlt sich beispielsweise die Seerose wohl, im flachen Wasser sind vor Sumpf-Schwertlilie oder Wasserprimel ein echter Hingucker. Schein-Calla und Rosenprimeln mögen es nicht ganz so nass und eignen sich für die Uferzone. Ein Tipp: Durch Urban Gardening und Selbstversorgung stehen nützliche Pflanzen hoch im Kurs: Kräuter wie Wasserminze, Beinwell oder Brunnenkresse verwandeln den Teich in ein Unterwasser-Beet.

Tierreich

Fische fühlen sich in größeren Teichen, deren tiefste Stelle mindestens 1,20 Meter beträgt, am wohlsten. Mindestens 80 cm sind jedoch notwendig, um ihnen das Überwintern zu ermöglichen. Echte Hingucker sind die beliebten Goldfische, genauso wie die Goldschleie und die Regenbogenelritze. Sie sind Schwarmfische und sollten in Gruppen von midestens fünf Tieren gehalten werden. Je nach Farbe können die Fische bis zu zehn Euro kosten.

TEXT Anica Neumann *FOTOS* Fotolia, privat

Grillzeit

Warum es uns jetzt in den Garten zieht

Die Sonne wärmt, das Bier gekühlt. Der Grill dampft verheißungsvoll vor sich hin und langsam breitet sich ein herrlicher Geruch im ganzen Garten aus: Ein Grillabend ist eine wunderbare Gelegenheit, um Freunde und Familie zu versammeln – denn Grillen ist mehr als nur Fleischbraten, es ist ein soziales und sinnliches Ereignis und gehört zum Sommer einfach dazu. Anlass also, um einzutauchen in eine Welt, in der sich in den letzten Jahren einiges verändert hat. Von den neuesten Röstern über Grill-Gadgets bis hin zu den besten Rezepten – hier ist der Funken übergesprungen!

So grillen die Deutschen

TEXTE Merle Janßen, Holger Isermann FOTO Fotolia ILLUSTRATIONEN Flaticon, Freepik

DEUTSCHLAND IST EINE GRILLNATION

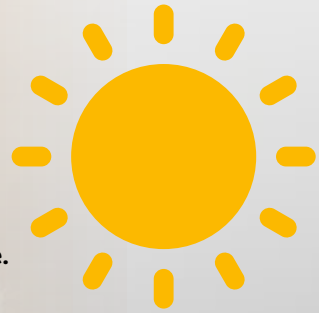
87 Prozent

der deutschen Haushalte grillt mindestens einmal pro Jahr (2009 waren es noch 80 Prozent).
Der Ort des Geschehens: Am liebsten schwingen die Deutschen ihre Grillzange im Garten (56%), gefolgt von Terrasse (39%) und Balkon (23%).

DIE WURST ZU GAST BEI FREUNDEN

Hauptgrund

für einen Grillabend ist Besuch von Freunden (65%) oder ein besonderer Anlass wie einen Geburtstag (52%). Fast die Hälfte der Deutschen schmeißt aber auch für sich allein den Grill an, statt zu kochen.
Ein kühles Blondes: Für drei Viertel der Deutschen gehört Bier zum Grillen, wie Sekt zu Silvester. Auf den Plätzen folgen Wasser und Cola.



DIE SCHÖNWETTERGRILLER DOMINIEREN

Rund zwei Drittel

grillen ausschließlich bei Sonnenschein, der Rest schwingt auch bei Wolken und Regen die Grillzange.

TRADITIONELL STATT UNTER STROM

Unangefochten

an der Spitze liegt der Holzkohlegrill (65 %), gefolgt von Elektrogeräten (36 %), die im Vergleich zu 2009 ganze neun Prozentpunkte verloren haben. Gas-Grills (17 %) sind dagegen auf dem Vormarsch und haben 5 Prozentpunkte zugelegt.

ÜBER DIE GRILL-STUDIE: Die Studie zum Grillverhalten basiert auf einer Online-Umfrage des Nielsen Homescan Panel mit über 11.000 Teilnehmern in Deutschland im Jahr 2015.

Classic Beef-Steak mediterran

Zutaten

- 1 Hüftsteak, circa. 600-800 g

Für die Marinade

- 6 EL Olivenöl
- 3 Knoblauchzehen
- 100g Rucola
- 2 Zweige Rosmarin
- ½ TL Oregano
- Pfeffer
- Basilikum

Zubereitung

Für die Marinade den Rucola, Rosmarin und Basilikum fein hacken und mit dem Olivenöl, den Knoblauchzehen, Oregano und Pfeffer vermengen. Das Steak mit der Marinade einmassieren und über Nacht ziehen lassen.

Zum Grillen von Steaks sind Elektro-, Holzkohle- oder Gasgrills geeignet. Das Steak jeweils kurz auf beiden Seiten scharf anbraten. Nachdem das Fleisch beidseitig gebräunt ist, jeweils eine Seite für weitere 3 Minuten grillen. Anschließend wird das Steak mit Alufolie umwickelt und für 3 Minuten auf dem Grillrost weiterhin gegrillt.

TEXT Alicia Wartner *FOTOS* karepa-Belov, Fotolia

Gegrillte Dorade
mit Oliven-Aioli

Zutaten

- 2 (à 400g) Doraden, küchenfertig
- 2 EL Zitronensaft
- 2 EL Rapsöl
- 2 TL Senf, scharf
- 1 TL Meerrettich
- 3 Knoblauchzehen
- 2 Zweige Rosmarin
- 2 EL schwarze Oliven
- 150 g Mayonnaise
- 3 TL Zitronensaft
- Petersilie
- Salz
- Pfeffer

Zubereitung

Die Doraden innen und außen waschen und trockentupfen. Den Fisch mit etwas Zitronensaft und Rapsöl beträufeln. Anschließend mit Pfeffer und Salz würzen.

Die Petersilie waschen, trockenschütteln und fein hacken – so viel Petersilie hacken, bis es circa 5 Esslöffel ergibt. Den Senf zusammen mit der feingehackten Petersilie und dem Meerrettich verrühren. Eine Knoblauchzehe schälen und in den Meerrettich-Senf pressen. Den Rosmarin waschen, trockenschütteln und zusammen mit dem Meerrettich-Senf in die Bauchhöhle der Dorade füllen. Auf dem Grill von beiden Seiten circa 10 Minuten grillen.

Entkernte Oliven klein schneiden. Zwei Knoblauchzehen schälen und ebenfalls klein hacken und in die Mayonnaise hinzugeben. In die Knoblauchmayo die Oliven zusammen mit etwas Zitronensaft hinzufügen. Die Oliven-Aioli zu den Doraden servieren. Passt gut dazu: grüner Spargel.

ferner
HÖREN & SEHEN
Neue Straße 22-23

Thomas Becker–
Ihr Spezialist für
Flachbildschirme und
Satellitentechnik

radio ferner GmbH | Hintern Brüdern 2 | 38100 Braunschweig | Telefon: 0531/49487 | www.radio-ferner.com | verkauf@radio-ferner.com

Beef, Burger, Bauernhof

Vier Buch-Tipps für die Zwischenmahlzeit

EIN MANN – EIN GRILL

E. Augustin, M. Edlinger, P. von Kreisenberg, Goldmann

Dieses Buch sieht gefährlich aus. Wie ein schweres Stück Holzkohle mit glut- oder blutroter Prägeschrift auf dem Titel. Das Autoren-Trio behauptet im Vorwort „Grillen ist die letzte Bastion des Mannes“ und lässt diesen Worten wichtige und vielfältige Fakten, Informationen, Tipps, Anekdoten, Stories und Rezepte folgen. In den Kapiteln Werkzeuge, Feuerstellen, Brennstoffe, Techniken, Sicherheit bis hin zu Fleisch, aber auch Gewürze, Marinaden & Saucen, Brot & Gemüse taucht man ein in die Welt des Grillens. Ein echter Klassiker – nicht nur für Männer. Feuer frei!

BURGER – VON BEEF BIS VEGGIE

Carina Seppelt, Jan Thorbecke Verlag

Sie heißen The Asian, Erbsenzähler, Funky Salmon, Super Trout, Tausendundeine Nacht, Waldlust oder Ziegenpeter – und sehen einfach zum Reinbeißen aus! „Burger von Beef bis Veggie“ zum selbstmachen, die mit einfachen Schritt-für-Schritt-Zubereitungen erklärt werden. Zudem gibt es auch Inspirationen zu Beilagen (Rote Beete-Chips mit Guacamole) und leckere Saucen (Joghurt-Coleslaw) die zu einem guten Burger Menü dazugehören. Ein gelungenes, 68-seitiges Einsteiger-Geschenkbuch.

HUS
Homann | Uhde | Staats & Kollegen
Rechtsanwälte und Notar

Ferdinand Harreuter

Ihr Fachanwalt für sämtliche Probleme im Mietrecht und im Wohnungseigentumsrecht

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

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

Bestattungshaus
»SARG-MÜLLER«
Otto Müller

Gliesmaroder Straße 109 • 38106 Braunschweig

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

ALLES, WAS SCHMECKT

Julia Rothman, Verlag Antje Kunstmann

Nach ihrem charmanten Buch „Auf dem Land. Das faszinierende Leben auf dem Bauernhof“ richtet die New Yorker Illustratorinnen Julia Rothman nun ihre Sensoren und Sinne auf „Alles, was schmeckt“. Gutes Essen liebt sie schon seit ihrer Kindheit („Nudeln mit Sesam und Erdnusssauce“), auch wenn sie besser zeichnen als kochen kann. Mit viel Herzblut und feinem Strich präsentiert sie eine kurze Geschichte unserer Lebensmittel, zeigt gedeckte Tische aus aller Welt, Gabeln, Löffel und Küchengeräte, traditionelle Öfen, köstliche Körner, Obst, Gemüse, Backwaren, Sandwiches zum Schwelgen, Pasta-Formen und -Fertigung. Aber auch Fleisch- und Grillfans werden hier satt: Tiere zerlegen, trockene Garmethoden, Wustsorten und verschiedenste Fleischgerichte wecken den Hunger. Dieses Buch ist ein vielfältiges visuelles Festmahl. Guten Appetit!

TEXT Pascal Kuhaupt FOTOS Gardena

„SCHATZ, BRENNT DA GRAD WAS AN?“

Hanna Dietz, Goldmann

Mit jedem neuen Frühling kehren nicht nur frische Luft und sprießende Pflanzen, sondern auch der Geruch von glühenden Grills zurück. Wurden früher nur ein paar billige Würstchen und Koteletts schnell auf das Rost geschmissen, hat sich das Ganze zum lässigen Lifestyle, zur Selbstverwirklichung und fast schon zu einer eigenen Pseudo-Wissenschaft entwickelt. Hanna Dietz, Spezialistin für kurioses Geschlechterverhalten, beschreibt diesen Feierabend-Wahnsinn aus ihrem ganz persönlichen Blickwinkel in Kapiteln wie „Rib Rib Hurra“, „Grillseelsorge“, „Bis(s) auf die Knochen“, „Mit Bacon wird alles gut“, „Fleischporno“ oder „Im Streichelzoo des Metzgers“. Leicht verdauliches Lesevergnügen für alle die es gern etwas einfacher mögen.

immobiliengoetze
Ihr Hausmakler am Prinzenpark
GEGRÜNDET 1968

Eine gute Entscheidung!
Für Verkauf, Vermietung oder Gutachten.
ivd
Immobilien Goetze OHG • Altewiekring 19 • 38102 Braunschweig
Telefon 05 31 / 79 10 77 • Fax 05 31 / 7 32 96
E-Mail info@immobiliengoetze.de • www.immobilien-goetze.de

SCHWARZE
Glas · Technik · Design
Transparente Innovationen

01.07. bis 30.09.2017:
15% Rabatt
auf Duschsysteme!

Preiswerte Duschsysteme für Individualisten

Individuell angefertigte Duschsysteme müssen nicht zwangsweise teuer sein. Unsere Duschsysteme aus Glas erhalten Sie wahlweise mit exklusiven Beschlägen aus Edelstahl, Messing oder einer preisgünstigeren, aber dennoch qualitativ hochwertigen Alternative. Dabei sind Form und Ausführung fast keine Grenzen gesetzt.

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

Heiße Ware

Neue Grills und Gadgets

HEISS UND HANDLICH

Gehören Sie zu den 27 Prozent der Deutschen, die am liebsten auf dem Balkon grillen? Balkongrills sind eine platzsparende Alternative, sehen aus wie ein Blumenkasten und lassen sich auch genau so leicht anbringen – praktisch!

Landmann, 95 Euro

CIAO, BELLO

Ganz italienisch: Mit diesem „Pizza Ring"-Aufsatz verwandelt sich der Kugelgrill in einen Pizza-Ofen. Das ganze geht sogar schneller als im Ofen, denn eine Pizza braucht hier nur 5 bis 10 Minuten.

Moesta BBQ, 159 Euro

TEXT: Joschka Büchs, Kristina Kümmeyer *FOTOS:* Hersteller

Ihr Partner für einen schnellen Kesseltausch!
Erneuern Sie mit uns Ihre Heizungsanlage!
- Kostenersparnis durch geringeren Energieverbrauch
- Langlebigkeit durch ausgereifte Brennwerttechnik
- Entlastung der Umwelt durch niedrige Emissionswerte

PLAGEMANN & SOHN GmbH
38170 Schöppenstedt ☎ 05332 96060 www.plagemann.de
Heizung Lüftung Sanitär Elektro Netzwerktechnik

28 JAHRE
Kynast
TREPPENBAU
für Alt- und Neubauten
Besuchen Sie unsere Ausstellung!
Sa./So. Schautag – keine Beratung –
Zschirpestraße 5a · 38162 Schandelah
Tel. 05306/9218-0 · Fax 05306/9218-20
info@holztreppe-kynast.de · www.holztreppe-kynast.de

NAMENSBEKENNTNIS

Was ist besser als ein dreiteiliges Grillset? Ein personalisiertes dreiteiliges Grillset mit Wunschgravur! Mit Grillgabe, -zange und Pfannenwender dem lässt sich von der Grillkartoffel bis zum Würstchen alles ganz individuell durchs Feuer rollen.

www.geschenke.de, 40 Euro

GRILLGENESE

Für Holzkohle-Koryphäen und alle, die es werden wollen: Mit dem Summit Charcoal Grill Center kann man richtig Eindruck machen. Sein luftgedämmter, doppelwandiger Deckel und der Kessel sorgen für eine optimale Isolierung und vollständige Temperaturkontrolle – auch optimal zum Garen oder Räuchern geeignet.

Weber, 2.499 Euro

adner & partner immobilien
Verkauf | Finanzierung | Neubau

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

Georg-Eckert-Str. 5a | 38100 Braunschweig
(0531) 61 91 87 48
info@adnerundpartner.de
www.facebook.com/adnerundpartner
www.adnerundpartner.de

Heinrichstraße 1910: Blickrichtung Hagenring - rechts Kolonialwarenhändler Beek - der Nahversorger der Nachbarschaft.

Veränderung durch Krieg+Zeit

Postkartenansichten von Braunschweig vor über 100 Jahren im Vergleich zu heute

Von Dirk Teckentrup

Die Heinrichstraße liegt im Östlichen Ringgebiet, beginnt an der Kasernenstraße und führt über den Hagenring bis zur Dürerstraße.

Gesicherte Erkenntnisse über den Namensgeber der Straße gibt es nicht mehr, die Unterlagen der 1880er Jahre sind verschollen. Der Braunschweiger Historiker Jürgen Hodemacher bezieht den Namen auf Herzog Heinrich II (der Jüngere 1489-1568) von Braunschweig-Wolfenbüttel. Herzog Heinrich war der letzte katholische Herzog der Braunschweiger Welfen, sein Sohn Julius nahm den evangelischen Glauben an und Heinrich war in seinen letzten Lebensjahren diesem Glauben nicht abgeneigt, förderte ihn sogar. Im Volksmund wurde Heinrich „der wilde Heinz von Wolfenbüttel“ genannt, da er im außerehelichen Verhältnis mit der Hofdame Eva von Trott (deren Tod vorgetäuscht wurde, damit sie sich weiterhin ungestört treffen konnten) 10 Kinder hatte. Martin Luther „würdigt“ dieses Verhältnis 1541 in seiner Flugschrift (mindestens 4seitige Broschüre; Flugblatt = einseitig) „Wider Hans Worst“. In dieser geht er auf die Verleumdungen Heinrichs ein, in denen er Luther bezichtigt dessen Schutzpatron Kurfürst Johann Friedrich I von Sachsen „Hans Worst“ genannt zu haben. Hans Worst – Hans Wurst – bezeichnete schon damals eine armselige und komische Figur. Luther wies die Vorwürfe von sich und titulierte seinerseits Heinrich als Hans Wurst. Daneben rechnete er mit seinen Gegnern in der Katholischen Kirche ab und dieses – teils in Fäkalsprache –, aber intellektuell hochstehend, sowie mit Bibelzitaten unterlegt.

Die auf unserer Ansicht von 1910 zu sehende Querstraße ist die Hagenstraße, die nach 1945 in Steinbrecherstraße umbenannt wurde. Die Heinrichstraße hatte damals große und schöne Gründerzeithäuser. Diese Bausubstanz ist bis heute größtenteils erhalten geblieben, wie wir auf der Ansicht von 2016 sehen können. Kleinere Kriegsschäden wurden beseitigt, die Bäume sind sicherlich nicht mehr die alten und die schmiedeeisernen Zäune sind fast alle verschwunden. Das Kopfsteinpflaster musste einer modernen Asphaltdecke weichen und es wurden Einstellplätze für die heute reichlich vorhandenen Pkws geschaffen. Dennoch auch hier eine Altbauidylle wie sie im Buche steht.

Die alte Ansichtskarte zeigt uns rechter Hand das Kolonialwarengeschäft (heute genutzt von einem Waldkindergarten) von Carl Beek, der auch der Initiator der Karte sein könnte. Es war damals verbreitet, dass Geschäftsinhaber sich zur Imagepflege Ansichtskarten drucken ließen, auf denen

FOTOS Dirk Teckentrup

Heinrichstraße 2017: einen Nahversorger gibt es hier schon lange nicht mehr, nach wechselnden Mietern nun einen Waldkindergarten.

ihr Geschäft, der Inhaber und die Belegschaft bzw. wie hier die Familie zu sehen war. In einer Zeit ohne Fernsehen und Internet übernahmen die angebrachten Emailletafeln die Warenwerbung, wie z.B. für Liebig's Fleischextrakt oder Thompson's Seifenpulver. Auf den Schiefertafeln waren mit Kreide die tagesaktuellen Sonderangebote verzeichnet. Ein besonderes Detail verlangt unsere Aufmerksamkeit: links vom Eingang des Geschäfts steht einer der ersten Verkaufsautomaten Deutschlands. Aus der Antike wissen wir, dass der Grieche Heron von Alexandria im ersten Jdt. n. Chr. einen Weihwasserautomaten mit Münzeinwurf entwickelt hatte. Um 1870 entstanden die ersten neuzeitlichen Automaten in den USA und in den 1880er Jahren in England. In Deutschland war es die Kölner Firma Stollwerk, die 1887 den ersten Münzautomaten mit Namen Rhenania herstellte und mit ihren Schokoladenriegeln und auch mit Zündhölzern füllte. Und ich meine, dass es sich bei dem Automaten auf der Ansicht um einen etwas späteren Stollwerkautomaten handelt, welcher heute von Sammlern mit einer 5-stelligen Eurosumme bezahlt werden würde. Damals schon teuer, war er sicher die Attraktion der Straße, aus ihm konnten die Kinder nach Ladenschluss noch Süßigkeiten ziehen. Die Warenautomaten eroberten die Welt, gefüllt mit Kaugummi, Zigaretten, Kondome, Getränke, Blumen, Briefmarken, Fahrkarten, Speisen, Süßigkeiten und dies und das. Es gibt wohl heute fast nichts im Kleinkonsumsegment, was nicht über einen Automaten zu haben wäre und hier auf unserer Karte sehen wir die Anfänge!

Sollten Sie, lieber Leser, noch über seltene Ansichtskarten aus der Zeit um 1900 verfügen, würde ich mich über Ihre Kontaktaufnahme sehr freuen.

Vermietung | Verkauf | Verwaltung

TECKENTRUP
IMMOBILIEN

Seit 20 Jahren Immobilienpräsenz
im Raum Braunschweig.

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

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

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

Freiluft-Freuden

Open Air-Veranstaltungen der Region

Schluss mit Frühjahrsmüdigkeit – der Sommer ist da und die langen warmen Tage wollen genossen werden. Ob Straßenmusik-Festival oder Streetfood, ob Musiktheater oder Rockkonzert, der Veranstaltungskalender der Region bietet für jeden etwas ...

Galopp meets Pop

Der Harzburger Rennverein e.V. präsentiert im Rahmen der 138. Bad Harzburger Galopprennwoche ein musikalisches Highlight: Unter dem Titel „Galopp meets Pop“ werden bei der Open Air-Veranstaltung die Schweizer Popsängerin Stefanie Heinzmann, Schlagerstar Vanessa Mai und das Elektropop-Duo Glasperlenspiel auf der Bühne stehen. Die ungewöhnliche Location verzaubert die Zuschauer durch das einzigartige Panorama der Harzer-Berge und eine unvergleichliche Atmosphäre.

Termin: 25. Juli
Ort: Galopprennbahn, Bad Harzburg

Stars@NDR2 Familienfestival

Der NDR verwandelt zum zweiten Mal das Sportzentrum Nord in ein großes Sommer-Open-Air-Festivalgelände, das im letzten Jahr rund 25.000 Besucher anzog. Der erste Künstler ist bereits bestätigt: Wincent Weiss, der es 2013 unter die letzten 29 Kandidaten der Castingshow „Deutschland sucht den Superstar“ schaffte, kann heute eine goldene Schallplatte sowie mehrere Singlecharts verzeichnen. Für junge Besucher hält die NDR 2 Kinderwelt einen Spielepark, Kinderschminken und ein Quatertram Bungee Trampolin bereit.

Termin: 29. Juli
Ort: Sportzentrum Nord, Gifhorn

Buskers Braunschweig

Das „Buskers Braunschweig“ verwandelt die Innenstadt in ein lebendiges Straßenmusikfestival. Das besondere an dem Fest ist der unmittelbare Kontakt zwischen Künstlern und Publikum; denn es gibt keine Bühne – gespielt wird direkt in der Fußgängerzone. An 15 Plätzen in der Innenstadt werden sich Musiker aus aller Welt präsentieren und ihr Können unter Beweis stellen. Die Zuschauer bewerten die Musiker mit Stimmzetteln und die fünf beliebtesten erhalten attraktive Preis und können an Food Trucks aus ganz Deutschland den großen und kleinen Hunger stillen.

Termin: 05. + 06. August
Ort: Innenstadt Braunschweig

Kultursommer in Salzgitter

TEXT Pascal Kuhaupt *FOTOS* Sven Heller, Paul Traeger Photography, Harald Hoffmann, Klaus Sahm, Sebastian Magnani/Universal Music, Sascha Wernicke, Braunschweiger Stadtmarketing

BONSE
Sanitär · Heizung · Klempnerei
Planung + Ausführung · Reparaturen
www.bonse-bs.de · Telefon 0531 340801

Karl Hensel Dachdeckermeister
FASANENKAMP 11 · 38108 BRAUNSCHWEIG
TELEFON (0531) 3 58 32
Inh. Günter Hensel
Dachdeckermeister
- Dachdeckerei
- Balkonsanierung
- Schornsteinarbeiten
- Fassadenverkleidung
- Bauklempnerei
- Dachausbau

Der Kultursommer vor Schloss Salder ist eine traditionsreiche und beliebte Veranstaltung vor beeindruckender Freiluft-Kulisse für die unterschiedlichsten Musikgeschmäcker. Im letzten Jahr waren ganze 11.000 Besucher zu Gast, darunter auch viele aus dem europäischen Ausland. Auftreten werden Stargäste, wie Michael Patrick Kelly, Max Giesinger, die Hardrock Band Uriah Hepp, Heinz Rudolf Kunze und das Schlager-Erfolgsduo „Die Amigos“ auf. Mit dabei ist auch das Passadena Roof Orchestra, das seit über 30 Jahren eine Mischung aus Swing und Tanzmusik produziert.

Termin: 04.-17. August
Ort: Schloss Salder, Salzgitter

Lammer Open Air

Seit 1999 findet das lauschige Festival statt: Damals noch mit einer Bühne, die aus nur einem LKW bestand, findet die Veranstaltung heute in einem Format statt, das den Künstlern gerecht wird. Mit langer Mähne und den besten Rockhits aller Zeiten im Gepäck, werden der charmante Dandy John Diva gemeinsam mit dem Rock-Quartett Rockets of Love eine gutgelaunte Darbietung präsentieren. Daneben kommen die deutschsprachigen Pop-Punkrocker Venterra, die Popappeal-Gruppe The Esprits und das gefühlsvolle Rocker-Duo Hertzfabrik.

Termin: 12. August
Ort: Rodedamm 12 c, Lamme

Burgplatz Open Air

Mit dem Musical „Hairspray" wird es dieses Mal schräg und mitreißend auf der Freilichtbühne zugehen: Das Musical, das im Jahr 2002 am Broadway seine Uraufführung feierte, ist heute eines der erfolgreichsten Bühnenstücke weltweit. Es thematisiert das gesellschaftliche Anderssein und wirbt für Toleranz und Vielfalt. Die designierte Generalintendantin des Staatstheaters Braunschweig, Dagmar Schlingmann, behandelt mit „Hairspray" somit ein sehr aktuelles Thema.

Termin: 12.-29. August
Ort: Burgplatz, Braunschweig

Raffteich Open Air

Im letzten Jahr waren es ganze 17.000 Zuschauer, denn mittlerweile hat es sich rumgesprochen: Auf die Volksbank BraWo Bühne kommen nur die ganz Großen. Das wissen auch die Stars wie James Blunt, Tim Bendzko, Cro oder Revolverheld, die in den vergangen Jahren über Braunschweigs größtes Freiluft-Gelände flanierten. Dieses Jahr kann man sich auf Silbermond, Philipp Poisel und den DJ Alle Farben freuen. Die grüne Oase ist aus der Innenstadt mit dem Fahrrad und Bus zu erreichen und wer möchte, kann sich vor den Konzerten im angrenzenden Freibad erfrischen, das jedes Jahr seine große Liegewiese für die Events zur Verfügung stellt.

Termin: 17.-19. August
Ort: Raffteichbad Braunschweig

Auf der sicheren Seite

Thema Mietvertrag: Was ist zu beachten?

Mietverträge richtig aufzusetzten, ist keine leichte Aufgabe. Im Rechts-Dschungel verliert man schnell den Überblick. Viele Eigentümer sind daher verunsichert: Was gehört in die rechtliche Vereinbarung – und was nicht? Der kurze Leitfaden für Vermieter mit Haus+Grund-Geschäftsführer Andreas Meist klärt auf ...

VERTRAGSFORMEN

Es gibt verschiedene Arten von Verträgen. Generell unterscheidet man zwischen Zeitmietvertrag und unbefristeten Verträgen. Bei ersterem ist die Dauer des Mietverhältnisses begrenzt und der Grund der Befristung (etwa Eigenbedarf oder Umbau) vertraglich festzuhalten. Bei letzteren ist das Ende nicht vereinbart; für Vermieter gilt eine Kündigungsfrist zwischen drei und neun Monaten. Im sogenannten Staffelmietvertrag werden Mieterhöhungen vorab bereits festgelegt. Mietsteigerungen sind auch beim Indexmietvertrag festgehalten: Hierbei wird sich am Verbraucherpreisindex (siehe Seite 31) orientiert; jährliche Mietsteigerungen von zwei bis drei Prozent sind möglich.

DAS MUSS IN JEDEN MIETVERTRAG

Mietverträge sind generell formfrei – müssen zumindest aber die wesentlichen Vertragsbestimmung enthalten.

Unbedingt notwendige Angaben sind:

- genaue Bezeichnung des Mietgegenstands (Anschrift, Lage, etc.)
- Höhe der zu zahlenden Miete
- Name und Anschrift beider Vertragsparteien
- Beginn und ggf. Ende des Mietverhältnisses
- Unterschrift beider Vertragspartner

Ausreichend sind diese Angaben jedoch nicht! „Vor einem derart „schlanken" Mietvertrag muss ich ausdrücklich warnen", betont Andreas Meist, Geschäftsführer von Haus+Grund Braunschweig, und schließt auch Verträge aus Buchhandel und Internet mit ein. Problem daran: Die hinsichtlich der restlichen Bestimmungen inkrafttretenden gesetzlichen Regelungen könnten fatale Ausmaße für den Vermieter annehmen. Meist empfiehlt dagegen die Formulare von Haus+Grund, die typische Fehler bei der Vertragsaufsetzung zu umschiffen helfen. Bei auftretenden Problemen und beim Ausfüllen steht zudem die Geschäftstelle den Haus+Grund Mitgliedern zur Verfügung, erklärt der Jurist.

DAVON SOLLTEN SIE DIE FINGER LASSEN

Genau definierte Klauseln zu Schönheitsreparaturen und Renovierungsarbeiten sollten unbedingt auch im Mietvertrag enthalten sein. Allerdings sollten Nichtjuristen sie aufgrund der ständig wechselnden Rechtssprechung nicht eigenmächtig abändern. Meist verweist auf sachkundige Unterstützung: „In den Haus+Grund-Mietverträgen holen wir das nach der Rechtssprechung und Gesetzgebung mögliche Maximum an Regelungen für die Vermieter heraus."

TEXTE Anica Neumann *FOTOS* alessandro guerriero, Fotolia

mw bau
bauunternehmung
neubau · altbausanierungen · umbauten
hungerkamp 4
38104 braunschweig
www.mwbau.de
tel.: 05 31 / 3 70 08 - 0
mobil: 01 72 / 9 38 88 29
fax: 05 31 / 3 70 08 20

Einrichten -
- Qualität
von Ihrem Tischler
Rufen Sie mich einfach an!
Tischlerei Uwe Teichmann
Werkstatt: 38162 Klein Schöppenstedt, Am Teich 2
Büro: 38102 Braunschweig, Altewiekring 21
Telefon: 0531 - 33 84 81
Telefax: 0531 - 34 07 20
info@tischlerei-teichmann.de
www.tischlerei-teichmann.de
TISCHLERMEISTER TEICHMANN
GUTE ARBEIT UND MEHR

MIETERHÖHUNG UND MODERNISIERUNG

Schönheitsreparaturen – wie ein neuer Anstrich – führen immer wieder zu Streit zwischen Mieter und Vermieter.

Alle Modalitäten zur Kündigung und Regeln zur Mieterhöhung sollten ebenfalls nicht fehlen. Beachten Sie bei Erhöhungen der Miete darauf, dass diese entweder an den im Mietvertrag bestimmten Prozentsatz (Staffelmietvertrag) oder den Verbraucherpreisindex gekoppelt ist. Ohne vertragliche Regelung ist die ortsübliche Vergleichsmiete und die Kappungsgrenze zu beachten. Darüber hinaus sollte geklärt werden, ob eine Untervermietung erlaubt ist und inwieweit ein Mieter Modernisierungen und bauliche Veränderungen vornehmen darf.

HAUSTIERE VERBIETEN?

Generell darf die Tierhaltung in Mietswohnungen nicht verboten werden. Überlicherweise enthalten Mietverträge aber die Regelung, dass Haustiere nur nach Zustimmung des Vermieters einziehen dürfen. „Ob diese Zustimmung erteilt werden muss, kommt auf den Einzelfall an.“ Wer keine Tiere in seinem Haus will, sollte die Tierhaltungsklausel im Vertrag streichen und mit dem Mieter eine Individualvereinbarung unter „Sonstiges" treffen. Das allein reicht aber nicht aus: „Erforderlich ist es, mit dem Mieter darüber zu sprechen und sich dieses Gespräch durch Gegenzeichnung bestätigen zu lassen." Kleintiere, unterhalb der Größe einer Katze oder eines Hundes dürfen dagegen ohne Erlaubnis einziehen, es sei denn der im selben Haus wohnende Eigentümer hat eine Allergie.

ÜBERGABEPROTOKOLL – NOTWENDIG, ODER NICHT?

Dieses Protokoll ist auch jeden Fall empfehlenswert, da es Beweiswert besitzt,erklärt der Jurist. Bei der Übergabe der Wohnung sollten darin alle relevanten Zustandsinformationen schriftlich festgehalten und von beiden Parteien unterzeichnet werden. Dazu gehören der Zustand, beziehungsweise vorhandene Mängel in jedem Raum und an Einrichtungen, Zählerstände und eventuelle Bemerkungen über noch zu tätigenden Renovierungen, sowie die Anzahl der übergebenen Schlüssel. „Es hilft zu vermeiden, dass sich die Parteien am Ende des Mietverhältnisses darüber streiten, ob ein Mangel zu Beginn bereits vorhanden war oder nicht", so Meist. Mietminderungsansprüche können somit ausgeschlossen werden. Festgehalten werden sollte auch, in wessen Besitz Dinge, wie Teppichböden oder Einbauküchen stehen, da sonst der Vermieter als Eigentümer angenommen wird. „Dies hat für ihn die unangenhme Konsequenz, dass er in den Fällen auch instandhaltsungs- und erneuerungsverpflichtet ist."

Haustierhaltung muss nicht einfach hingenommen werden.

Aktuelle Mietverträge für Wohn- und Gewerberaum sowie SCHUFA-Bonitätsauskünfte gibt es zum Download unter www.hug-bs.de oder unter wwww.hausundgrund-mietvertrag.de
Die aktuellen Öffnungszeiten der Geschäftstelle finden Sie am Ende dieser Ausgabe, in der Rubrik „In eigener Sache“.

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL IMMOBILIEN®

IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN FÜR DEN VERKAUF VON IMMOBILIEN IN UND UM BRAUNSCHWEIG
für Eigentümer provisionsfrei

Gerne ermitteln wir den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie kostenfrei und unverbindlich

Tel.: 0531 - 60 18 87 0

www.von-poll.com/braunschweig

Haus + Grund berät

Aktuelle Urteile und Informationen

BGH-LEITLINIEN

UMGANG MIT WOHNRAUMKÜNDIGUNGEN

Der Bundesgerichtshof hat sich in seiner Entscheidung vom 29.03.2017 Az VIII ZR 45/16 mit der Frage befasst, unter welchen Voraussetzungen die Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses durch den Vermieter zum Zwecke der Eigennutzung zu (frei-)beruflichen oder gewerblichen Zwecken möglich ist.

Sachverhalt und Prozessverlauf:
Der Beklagte ist seit dem 1. Juli 1977 Mieter einer 27 qm großen Zweizimmerwohnung in Berlin. Die Klägerin hat die Wohnung im Jahr 2008 durch Zuschlag im Rahmen einer Zwangsversteigerung erworben und ist als Vermieterin in den Mietvertrag eingetreten. Der Ehemann der Klägerin betreibt nach ihrer Darstellung im ersten Geschoss des Vorderhauses des Anwesens, in dem sich die vom Beklagten genutzte Wohnung befindet, ein Beratungsunternehmen.

Die Klägerin kündigte das Mietverhältnis mit der Begründung, ihr Ehemann benötige die Wohnung zur Erweiterung seines seit 14 Jahren ausgeübten Gewerbes, da die räumliche Kapazität der hierzu im ersten Obergeschoss des Anwesens angemieteten Räume ausgeschöpft sei. Die auch als Beratungsräume genutzten Büroräume seien überfrachtet mit bis an die Decke reichenden, überfüllten Aktenregalen. Ihr Ehemann beabsichtige daher, in der Wohnung des Beklagten einen weiteren Arbeitsplatz samt Archiv einzurichten. Zur Verwirklichung dieses Vorhabens wolle sie ihm die vom Beklagten genutzte Mietwohnung zur Verfügung stellen.

Die Vorinstanzen haben zunächst das Vorliegen eines Kündigungsgrundes bejaht, weil der von der Klägerin geltend gemachte Bedarf an der vermieteten Wohnung für die berufliche Tätigkeit ihres Ehemannes ein berechtigtes Interesse im Sinne des § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB darstelle, das dem Kündigungstatbestand des Eigenbedarfs (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB) gleichstehe. Die auf Räumung und Herausgabe gerichtete Klage haben die Gerichte allerdings im Hinblick auf die in Berlin in Kraft getretenen Vorschriften betreffend die Zweckentfremdung von Wohnraum abgewiesen. Mit der vom Landgericht zugelassenen Revision verfolgt die Klägerin ihr Begehren weiter.
Entscheidung des Bundesgerichtshofs:
Der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat entschieden, dass es – entgegen einer verbreiteten Praxis – nicht zulässig ist, den Berufs- oder Geschäftsbedarf als ungeschriebene weitere Kategorie eines typischerweise anzuerkennenden Vermieterinteresses an der Beendigung eines Wohnraummietverhältnisses zu behandeln. Die Gerichte haben vielmehr im Einzelfall festzustellen, ob ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses besteht (§ 573 Abs. 1 Satz 1 BGB).

Denn nur mit den typisierten Regeltatbeständen des § 573 Abs. 2 BGB hat der Gesetzgeber für die praktisch bedeutsamsten Fallgruppen selbst geregelt, unter welchen Umständen der Erlangungswunsch des Vermieters Vorrang vor dem Bestandsinteresse des Mieters hat. Wenn der Vermieter die Wohnung – wie vorliegend – jedoch nicht zu Wohnzwecken benötigt, sondern sie einer gewerblichen Nutzung zuführen will, ist der Kündigungstatbestand des Eigenbedarfs gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB nicht erfüllt. Ebenso wenig stellt die Eigennutzung der vermieteten Wohnräume zu (frei-)beruflichen oder gewerblichen Zwecken eine wirtschaftliche Verwertung im Sinne von § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB dar.

Bei Anwendung der Generalklausel des § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB hingegen verlangt das Gesetz stets eine einzelfallbezogene Feststellung und Abwägung der beiderseitigen Belange der betroffenen Mietvertragsparteien. Für die Bestimmung des berechtigten Interesses haben die Gerichte zu beachten, dass sowohl die Rechtsposition des Vermieters als auch das vom Vermieter abgeleitete Besitzrecht des Mieters von der verfassungsrechtlichen Eigentumsgarantie geschützt sind. Allgemein verbindliche Betrachtungen verbieten sich dabei.

Allerdings geben die typisierten Regeltatbestände des § 573 Abs. 2 BGB einen ersten Anhalt für die erforderliche Interessenbewertung und -abwägung. Will der Vermieter aus nachvollziehbaren und vernünftigen Gründen die Wohnung selbst – ausschließlich oder überwiegend – zu Wohnzwecken nutzen oder sie hierfür den im Gesetz genannten Angehörigen zur Verfügung stellen, reicht bereits ein ernsthafter Nutzungsentschluss für ein vorrangiges Erlangungsinteresse des Vermieters aus (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB). Dem – von nachvollziehbaren und vernünftigen Gründen getragenen – wirtschaftlichen Verwertungsinteresse eines Vermieters, etwa durch Veräußerung oder Abriss für einen Neubau, billigt das Gesetz hingegen nur ausnahmsweise dann Vorrang zu, wenn der Vermieter bei Fortsetzung des Mietverhältnisses erhebliche Nachteile erleiden würde (§ 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB).

Das Interesse des Vermieters, die betreffende Wohnung zu (frei-)beruflichen oder gewerblichen Zwecken selbst zu nutzen, ist von der Interessenlage her regelmäßig zwischen den genannten typisierten Regeltatbeständen anzusiedeln. Auch inso-

Ein Vermieter kündigte eine Zweizimmerwohnung zum Zwecke der Eigennutzung.

TEXT Haus & Grund FOTO Fotolia

weit verbietet sich zwar eine Festlegung allgemein verbindlicher Grundsätze. Es lassen sich allerdings anhand bestimmter Fallgruppen grobe Leitlinien bilden:

So weist der Entschluss eines Vermieters, die Mietwohnung nicht nur zu Wohnzwecken zu beziehen, sondern dort zugleich überwiegend einer geschäftlichen Tätigkeit nachzugehen (sog. Mischnutzung), eine größere Nähe zum Eigenbedarf nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB auf, da er in solchen Fallgestaltungen in der Wohnung auch einen persönlichen Lebensmittelpunkt begründen will. In diesen Fällen wird es regelmäßig ausreichen, dass dem Vermieter bei verwehrtem Bezug ein beachtenswerter Nachteil entstünde – was bei einer auf nachvollziehbaren und vernünftigen Erwägungen der Lebens- und Berufsplanung des Vermieters häufig der Fall sein dürfte. Entsprechendes gilt, wenn die Mischnutzung durch den Ehegatten oder Lebenspartner des Vermieters erfolgen soll.

Dagegen weisen Fälle, in denen der Vermieter oder sein Ehegatte/Lebenspartner die Wohnung ausschließlich zu geschäftlichen Zwecken nutzen möchte, eine größere Nähe zur Verwertungskündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB auf. Angesichts des Umstands, dass der Mieter allein aus geschäftlich motivierten Gründen von seinem räumlichen Lebensmittelpunkt verdrängt werden soll, muss der Fortbestand des Wohnraummietverhältnisses für den Vermieter einen Nachteil von einigem Gewicht darstellen, was etwa dann anzunehmen sein kann, wenn die geschäftliche Tätigkeit andernfalls nicht rentabel durchgeführt werden könnte oder die konkrete Lebensgestaltung die Nutzung der Mietwohnung erfordert (z.B. gesundheitliche Einschränkungen, Betreuung von Kindern oder pflegebedürftigen Personen).

Gemessen hieran ist im vorliegenden Fall ein berechtigtes Interesse der Klägerin an der Beendigung des Mietverhältnisses nicht gegeben, denn aufgrund der beabsichtigten Nutzung allein für gewerbliche Zwecke ihres Ehemannes hätte die Klägerin andernfalls entstehende Nachteile von einigem Gewicht darlegen müssen. Es ist aber nicht ersichtlich, dass die Klägerin oder ihr Ehemann durch eine Auslagerung eines größeren Teils des (teilweise dreißig Jahre zurückreichenden) Aktenbestands in andere, etwas entfernter gelegene Räumlichkeiten eine wirtschaftliche Einbuße von einigem Gewicht oder ein die Organisation des Unternehmens nicht unerheblich beeinträchtigender Nachteil entstehen würde und sie deshalb auf die beabsichtigte Nutzung der Mietwohnung – bislang persönlicher Lebensmittelpunkt des Beklagten – angewiesen wären.

MIETERSTRESS

TRAGISCHER STREIT

Das Ehepaar Brigitte und Helmut K. sind Vereinsmitglieder und besitzen ein Zweifamilienhaus. In einer der beiden Wohnungen leben sie selbst, die andere ist bereits seit vielen Jahren an Jürgen S. vermietet. Das Mietverhältnis verläuft jahrelang unproblematisch – bis sich Helmut K. mehr und mehr über die zunehmende Verwahrlosung des Mieters beschwert. Der Vermieter vermutet dahinter ein Alkoholproblem bei Jürgen S. Eines Tages eskaliert der Streit in einer lautstarken verbalen Auseinandersetzung. Helmut K. erleidet währenddessen einen Herzinfarkt und stirbt kurz danach. Seine Ehefrau gibt dem Mieter Jürgen S. die Schuld an dem Tod ihres Mannes und kündigt ihm kurze Zeit später fristlos. Als Jürgen S. nicht die Wohnung räumt, erhebt die Witwe Räumungsklage. Der Richter gibt ihr allerdings zu bedenken, dass der Ausgang des Verfahrens ungewiss ist. Brigitte K. lässt sich deshalb auf einen Vergleich ein. Jürgen S. verpflichtet sich, innerhalb von sechs Monaten auszuziehen. Die Kosten werden gegeneinander aufgehoben. ROLAND Rechtsschutz übernimmt unter Abzug der Selbstbeteiligung Anwalts- und Gerichtskosten von rund 1.620 Euro.

Verbraucherpreisindex Deutschland

auf Basis des Jahres 2010

QUELLE Statistisches Bundesamt

Monat	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
Januar	108,1	106,1	105,5	105,9	104,5	102,8	100,7	99,0	98,3	97,4	94,7	93,1
Februar	108,8	106,5	106,5	106,4	105,1	103,5	101,3	99,4	98,9	97,8	95,1	93,5
März	109,0	107,3	107,0	106,7	105,6	104,1	101,9	99,9	98,7	98,3	95,3	93,5
April	109,0	106,9	107,0	106,5	105,1	103,9	101,9	100,0	98,8	98,1	95,8	93,8
Mai		107,2	107,1	106,4	105,5	103,9	101,9	99,9	98,7	98,7	95,8	93,8
Juni		107,3	107,0	106,7	105,6	103,7	102,0	99,9	99,0	98,9	95,8	94,0
Juli		107,6	107,2	107,0	106,1	104,1	102,2	100,1	99,0	99,5	96,3	94,4
August		107,6	107,2	107,0	106,1	104,5	102,3	100,2	99,2	99,2	96,2	94,2
September		107,7	107,0	107,0	106,1	104,6	102,5	100,1	98,9	99,1	96,4	93,9
Oktober		107,9	107,0	106,7	105,9	104,6	102,5	100,2	98,9	98,9	96,6	94,0
November		108,0	107,1	106,7	106,1	104,7	102,7	100,3	98,8	98,4	97,1	94,0
Dezember		108,8	107,0	106,7	106,5	105,0	102,9	100,9	99,6	98,8	97,7	94,7

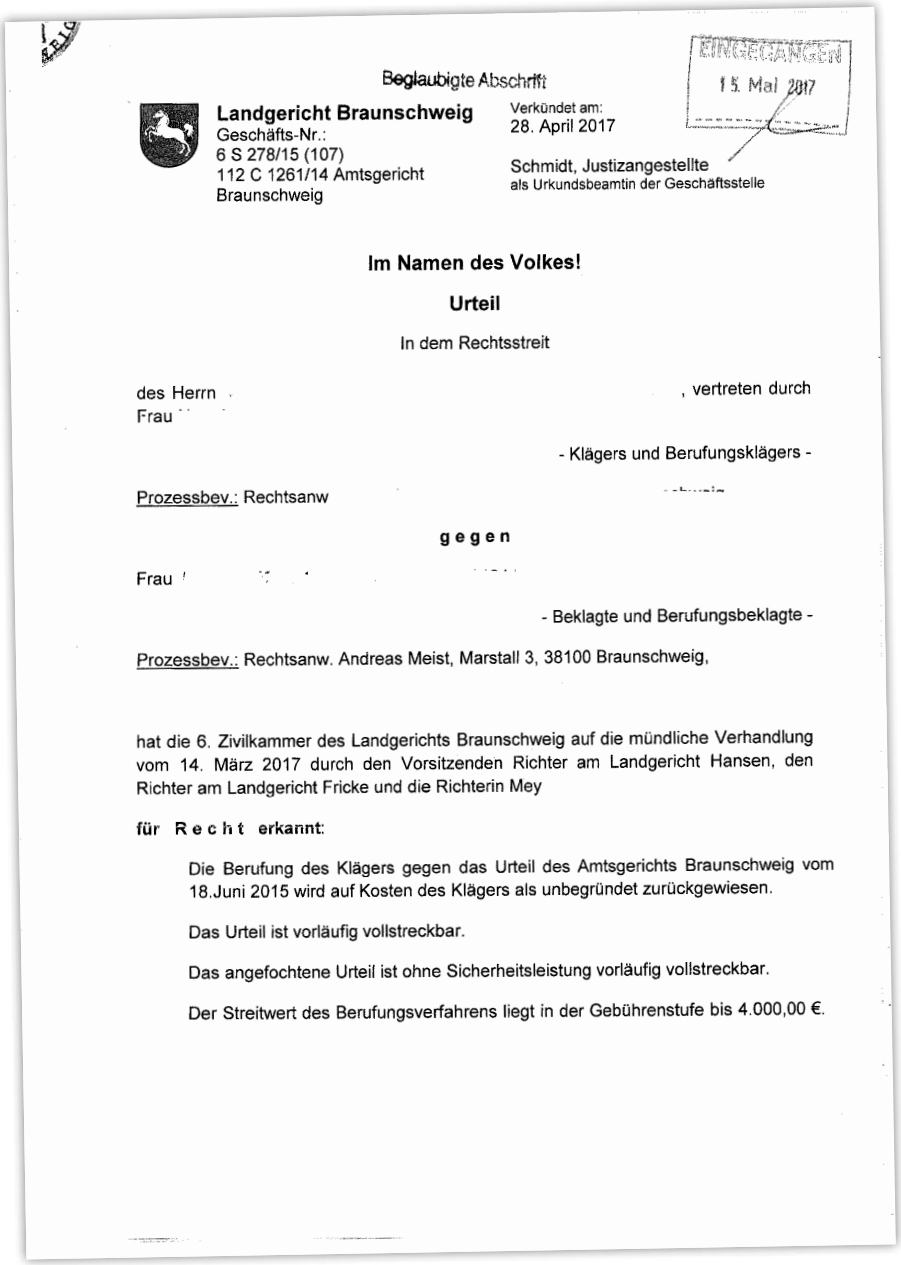
GARTENPFLEGE

STREIT UM HORTENSIENBÜSCHE

Ralf H. ist Vereinsmitglied und Eigentümer eines Dreifamilienhauses. Die Erdgeschosswohnung hat er an Peter L. vermietet. Gegen eine Reduzierung der Miete hat sich Peter L. bereiterklärt, die Pflege des Vorgartens zu übernehmen. Darauf sind Rasen und mehrere Hortensienbüsche gepflanzt.

Bei einem Besuch seines Hauses stellt Ralf H. eines Tages fest, dass Peter L. alle seine Hortensienbüsche entfernt und den Vorgarten komplett umgestaltet hat. Der Vermieter ist völlig entsetzt. Er verlangt von Peter L., die Veränderungen rückgängig zu machen und neue Hortensienbüsche in derselben Größe zu pflanzen. Dieser Forderung kommt der Mieter allerdings nicht nach. Weil sich Peter L. weigert, bestellt Ralf H. einen Gärtner, der den Vorgarten wieder so herstellt, wie er vorher war und stellt seinem Mieter die Kosten in Rechnung. Doch Peter L. sieht nicht ein, warum er diese Rechnung bezahlen sollte. Daher bleibt dem Vermieter nichts anderes übrig, als Klage gegen seinen Mieter zu erheben.

In einem mündlichen Termin einigen sich die beiden Parteien auf einen Vergleich. Peter L. erstattet die Hälfte der Gärtnerkosten, die Kosten des Rechtsstreits werden gegeneinander aufgehoben. ROLAND Rechtsschutz übernimmt nach Abzug der Selbstbeteiligung Anwalts- und Gerichtskosten von rund 540 Euro.



Beglaubigte Abschrift

EINGEGANGEN 15. Mai 2017

Landgericht Braunschweig
Geschäfts-Nr.:
6 S 278/15 (107)
112 C 1261/14 Amtsgericht Braunschweig

Verkündet am:
28. April 2017

Schmidt, Justizangestellte
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

Im Namen des Volkes!

Urteil

In dem Rechtsstreit

des Herrn , vertreten durch
Frau

- Klägers und Berufungsklägers -

Prozessbev.: Rechtsanw

g e g e n

Frau

- Beklagte und Berufungsbeklagte -

Prozessbev.: Rechtsanw. Andreas Meist, Marstall 3, 38100 Braunschweig,

hat die 6. Zivilkammer des Landgerichts Braunschweig auf die mündliche Verhandlung vom 14. März 2017 durch den Vorsitzenden Richter am Landgericht Hansen, den Richter am Landgericht Fricke und die Richterin Mey

für R e c h t erkannt:

Die Berufung des Klägers gegen das Urteil des Amtsgerichts Braunschweig vom 18.Juni 2015 wird auf Kosten des Klägers als unbegründet zurückgewiesen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Das angefochtene Urteil ist ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar.

Der Streitwert des Berufungsverfahrens liegt in der Gebührenstufe bis 4.000,00 €.

SCHADENSERSATZ

RAUCHEN IN DER MIETWOHNUNG

Mit Urteil vom 28.04.2017 hat das Landgericht Braunschweig, Az.: 6 S 178/15 (107), die Auffassung des Amtsgerichts Braunschweig bestätigt, dass der Vermieter nicht jeden durch einen rauchenden Mieter verursachten Nikotinschaden in der Mietwoh nung hinzunehmen hat. Zwar gehört Rauchen zum vertragsgemäßen Gebrauch des Mieters und ist auch hinsichtlich seiner nikotinbedingten Auswirkungen grundsätzlich erlaubt. Führt das durch das Rauchen verursachte Nikotin aber dazu, dass dieses durch Tapeten bis in den Putz dringt, so dass besondere Maßnahmen zu treffen sind, um neu aufgebrachte Tapete zu schützen, so kommt ein Schadenersatzan spruch des Vermieters selbst dann in Betracht, wenn die Schönheitsreparaturen nicht wirksam auf den Mieter übertragen wurden. Das Urteil ist nachfolgend im Wortlaut veröffentlicht.

In dem vorliegenden Rechtsstreit hat die 6. Zivilkammer des Landgerichts Braunschweig auf die mündliche Verhandlung vom 14. März 2017 durch den Vorsitzenden Richter am Landgericht Hansen, den Richter am Landgericht Fricke und die Richterin Mey für Recht erkannt:

Die Berufung des Klägers gegen das Urteil des Amtsgerichts Braunschweig vom 18.Juni 2015 wird auf Kosten des Klägers als unbegründet zurückgewiesen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Das angefochtene Urteil ist ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar. Der Streitwert des Berufungsverfahrens liegt in der Gebührenstufe bis 4.000,00 €.

Gründe:
(Von der Darstellung des Sachverhalts wird nach §§ 540 Abs. 2, 313 a Abs. 1 Satz 1 ZPO vollständig abgesehen.)

Die Berufung ist zulässig, aber unbegründet.

Das Amtsgericht hat die Klage im Ergebnis zu Recht abgewiesen. Auch die Gründe treffen letztlich im Wesentlichen zu, so dass auf sie vorab zur Vermeidung unnötiger Wiederholungen Bezug genommen werden kann.

Das weitere Vorbringen des Klägers im Berufungsverfahren und die von der Kammer vorgenommene ergänzende Beweisaufnahme rechtfertigen keine zu seinen Gunsten abweichende Beurteilung und Entscheidung.

Der streitgegenständliche Anspruch auf Rückzahlung der Kaution nebst Zinsen steht dem Kläger zwar unstreitig zu. Gegen diese Forderung hat die Beklagte aber wirksam aufgerechnet und die Forderung damit nach § 389 BGB zum Erlöschen gebracht.

Die ergänzende Beweisaufnahme hat die Ansicht des Amtsgerichts bestätigt, dass durch vertragswidriges Verhalten des Klägers (und anderer Mitmieter und -bewohner der streitigen Wohnung) für die notwendige Renovierung nach seinem Auszug Mehrkosten angefallen sind, die er nach § 280 Abs. 1 BGB zu erstatten hat. Diese Forderung, die die Klagforderung in der Höhe überstieg, stand der Beklagten zur Aufrechnung zur Verfügung.

Dabei ist zunächst auf die vom Amtsgericht durchgeführte Beweisaufnahme und deren Würdigung durch das Amtsgericht Bezug zu nehmen, die die Kammer für überzeugend und fehlerfrei hält.

Die nochmalige Vernehmung des Zeugen hat sich nur auf die – von den nicht sachkundigen Zeugen nicht beantwortbare – ergänzende Frage bezogen, in welchem Zustand sich die Raufasertapete nur aufgrund der Einwirkung durch starkes Rauchen befunden hat. Das hat der Zeuge überzeugend bekundet.

Der hinzugezogene Sachverständige hat diesen Eindruck und seine Verursachung durch übermäßiges Rauchen überzeugend und nachvollziehbar bestätigt. Gleichzeitig hat er ebenfalls überzeugend festgestellt, dass die von der Beklagten gewählte Renovierungsweise sachgerecht und angemessen war.

Die grundsätzlichen Einwendungen des Klägers gegen seine Haftung für die durch das starke Rauchen entstandenen Schäden überzeugen nicht.

Zwar weist er zutreffend darauf hin, dass Rauchen in einer Mietwohnung grundsätzlich zum vertragsgemäßen Gebrauch gehört und an die Haftung für dadurch entstehende Schäden deshalb höhere Anforderungen zu stellen sind. Aber sein Einwand, eine Haftung des Mieters bestehe nicht, wenn das Rauchen nur aufgrund seiner langen Dauer zu Schäden führe, überzeugt auch im – hier vorliegenden – Fall der den Vermieter treffenden Renovierungspflicht nicht ohne weiteres.

Wenn es Sache der Beklagten gewesen sein sollte, die Schäden durch die rechtzeitige Durchführung normaler Schönheitsreparaturen zu verhindern, hätte das gleichzeitig bedeutet, dass es um die Abwendung entstehender Mietmängel ging. Denn eine durch Rauchen schadhafte Wohnung ist in diesem Sinne mangelhaft. Drohende Mängel sind indessen anzuzeigen. Für die Folgen unterbliebener Anzeigen haftet ggf. der Mieter. Daran dürfte sich wohl schon grundsätzlich nichts ändern, weil der Vermieter zur Vornahme der regelmäßigen Schönheitsreparaturen verpflichtet ist. Wenn der Mieter die Vornahme von Schönheitsreparaturen wünscht, steht es ihm frei, den Vermieter entsprechend in Verzug zu setzen. Dann ist auch die Haftung für die Folgen für den Mieter günstiger zu bewerten.

Auf diese eher grundsätzlichen Erwägungen, die wegen der Tendenz der höchst richterlichen Rechtsprechung, die Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf die Mieter zu erschweren, in Zukunft größere Bedeutung erlangen könnten, kommt es im vorliegenden Fall aber nicht einmal entscheidend an. Denn der Kläger hat sich aus speziellen Gründen dieses Einzelfalls in jedem Fall vertragswidrig verhalten.

Die Beklagte hatte aufgrund der seinerzeit bestehenden Rechtsprechung während der längsten Zeit des Mietverhältnisses die Beklagte keinen Anlass, von der Unwirksamkeit der betreffenden Klausel des Mietvertrags auszugehen. Dementsprechend war der Kläger nach Treu und Glauben, § 242 BGB, in jedem Fall gehalten, die Beklagte rechtzeitig auf drohende Schäden hinzuweisen, wenn er sie nicht selbst durch die Vornahme von Schönheitsreparaturen, zu denen er sich selbst wohl auch, wenngleich zu Unrecht, verpflichtet fühlte, jeweils rechtzeitig abwendete.

Die Mehrkosten allein der Malerarbeiten des Zeugen erreichten auch der Höhe nach mindestens die Klagforderung.

Das folgt aus dem Vergleich der von diesem Zeugen vorgelegten beiden Kosten voranschläge, deren Sachgerechtigkeit der Sachverständige bestätigt hat.

Schon die Positionen „alte Tapete abkratzen und entsorgen", die nach den Fest stellungen des sachverständigen Zeugen und des Sachverständigen ohne die Be schädigungen insgesamt nicht angefallen wären, erreichen zusammen 1.528,98 € (netto). Hinzu kommen die Differenzbeträge der Positionen für das Streichen der Türen etc. und der Heizkörper etc. von zusammen 880,00 € (netto).

Zwar wären für den Deckenanstrich auch nach der Vergleichsberechnung Kosten angefallen. Aber entscheidend ist, dass sämtliche m2 - Preise nur 4,80 € betragen hätten. Das maßgebliche Angebot Nr. 102 sah dagegen für die Deckenanstriche mit Nikotinfarben 7,50 €/m2 vor. Geht man entsprechend dem Vergleichsangebot Nr. 103 von gleichen Anstrichpreisen für Wände und Decken aus und nimmt somit allein für das

Anstreichen der Wände – ohne die Neutapezierung m2- Preise von 7,50 €/m2 auch für die Wandanstriche an, gelangt man zu Mehrkosten in Höhe von 7,50 - 4,80 = 2,70 €/m2 für alle Anstreicharbeiten. Für alle Positionen zusammen von insgesamt 695,6 m2 (errechenbar durch Auslassung der Positionen „alte Tapete abkratzen und entsorgen").

Somit ergeben sich insgesamt Mehrkosten von 4.287,10 € > 3.469,00 €.

Auf die weiteren zur Aufrechnung gestellten Positionen kommt es daher nicht an.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO und die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit aus§§ 708 Nr. 10 Satz 1 und 2, 713 ZPO.

Die Zulassung der Revision erscheint nach eingehender Prüfung nicht geboten, da es hier aus den ausgeführten Gründen letztlich um einen Einzelfall geht, über den nach dem Gesetz und den anerkannten Grundsätzen der Rechtsprechung aufgrund der besonderen tatsächlichen Gegebenheiten zu entscheiden ist.

Hansen Klöhn Fricke

Zwischen Rollator und Richterspruch

Vier Urteile rund um Haus und Grund

ROLLENDE UNTERSTÜTZUNG

MIETERIN DARF GEHHILFE NEBEN DER HAUSTÜR ABSTELLEN

Inzwischen haben wir uns längst daran gewöhnt, dass viele ältere Menschen mit einem Rollator unterwegs sind. Nur auf diese Weise können sie oft noch mobil sein. Doch was geschieht mit dieser Gehhilfe, wenn sie gerade nicht gebraucht wird? Genau darum drehte sich ein Prozess vor dem Amtsgericht. (Amtsgericht Recklinghausen, Aktenzeichen 56 C 98/13)

Der Fall: Ein Hauseigentümer wollte es seiner Mieterin verbieten, dass sie ihren Rollator rechts neben der Haustür abstellte. Das versperre den Weg zum Keller. Stattdessen bot er an, das Gerät in einem weiter entfernten Schuppen unterzubringen oder es in jedem Einzelfalle in die Wohnung tragen zu lassen. Mit beidem war die Mieterin nicht einverstanden.

Das Urteil: Das zuständige Gericht sah es nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS ebenso. Zwar scheide der Platz rechts neben der Haustür tatsächlich wegen des Kellerzugangs aus. Aber links neben der Tür dürfe der Rollator künftig abgestellt werden.

ANZÜGLICHE ADRESSE

ANWOHNER WEHRT SICH GEGEN DEN STRASSENNAMEN

Unter welcher Adresse man wohnt, kann durchaus eine gewisse Bedeutung haben. Manche Straßennamen sind nicht dazu angetan, einen guten Eindruck zu erwecken. Doch im Regelfalle kann ein Anwohner wenig Einfluss darauf nehmen, wie seine Straße benannt wird. (Verwaltungsgericht Köln, Aktenzeichen 20 K 3900/14)

Der Fall: Eine Grundstückseigentümerin besaß ein Anwesen in einem Neubaugebiet, das zunächst noch ohne einen offiziellen Namen war. Die zuständige Bezirksvertretung beschloss in der Folgezeit ohne Gegenstimme, diese Straße „Am Lusthaus“ zu benennen. Das gefiel allerdings der Anwohnerin ganz und gar nicht. Sie vertrat die Meinung, durch diese Anschrift in einen anstößigen Zusammenhang gebracht zu werden. Damit werde sie in ihren allgemeinen Persönlichkeitsrechten verletzt.

Das Urteil: Die Richter des Verwaltungsgerichts Köln sahen in der Straßenbenennung bei weitem nicht ein so großes Problem wie die Grundstücksbesitzerin. Sie stellten fest, der Beschluss sei „ermessensfehlerfrei“ gefasst worden und nicht zu beanstanden. Einer Bezirksvertretung stehe ein gewisser Entscheidungsspielraum zu, der hier nicht überschritten worden sei. Außerdem sei mit dem gewählten Namen ein historischer Bezug zu einem früher in dieser Gegend gelegenen Herrenhaus hergestellt worden.

BUNKER IM GARTEN

ZIVILRECHTLICHE AUSEINANDERSETZUNG UM GEWÄHRLEISTUNGSAUSSCHLUSS

Beim Verkauf von Grundstücken oder Bestandsimmobilien wird in der Regel die Gewährleistung ausgeschlossen. Das bedeutet, dass der Verkäufer nicht für vorhandene Mängel haftet – außer, er hat diese gekannt und dem Erwerber arglistig verschwiegen. Dann kann er schadenersatzpflichtig werden. Doch wo genau liegen die Grenzen des arglistigen Verschweigens? (Oberlandesgericht Brandenburg, Aktenzeichen 5 U 5/14)

Der Fall: Ein Grundstückskäufer bemerkte nach Vertragsabschluss, dass sich im Garten seines neuen Anwesens ein unerwarteter und höchst unerwünschter

TEXTE LBS *ILLUSTRATIONEN* Tomicek/LBS

„Gegenstand“ befand: ein Bunker, der noch aus dem Zweiten Weltkrieg stammte. Dieser Bunker erhöhte die Kosten für die Nutzung des Grundstücks erheblich, denn er musste erst aufwändig entfernt werden. Der Erwerber machte geltend, ihm sei das Vorhandensein des unterirdischen Schutzraumes verschwiegen worden. Stattdessen sei nur von einem Kartoffelkeller die Rede gewesen, der leicht zu beseitigen sei. Deswegen forderte er gut 20.000 Euro Schadenersatz.

Das Urteil: Die Forderung des Käufers wurde letztendlich nicht erfüllt. Der Sachverhalt habe sich hier nicht mehr genau aufklären lassen, stellte das Gericht fest. Und das gehe zu Lasten desjenigen, der das Grundstück erworben habe. Die Brandenburger Richter urteilten, dass in solchen Fällen vom Käufer grundsätzlich sämtliche Voraussetzungen des Schadenersatzanspruches nachgewiesen werden müssten. Ganz besonders betreffe das die Kenntnis des Verkäufers von dem Mangel.

ANSCHAFFUNGSNAHE KOSTEN

HAUSERWERBER DARF SCHÖNHEITSREPARATUREN NICHT SOFORT ABSETZEN

Ein Immobilienerwerber, der sein Objekt vermieten will, kann viele Ausgaben steuerlich geltend machen. Häufig ist er daran interessiert, das in vollem Umfang sofort in Gestalt von Werbungskosten tun zu können. Ein höchstrichterliches Urteil schränkt diese Möglichkeit allerdings stark ein. (Bundesfinanzhof, Aktenzeichen IX R 25/14 und IX R 22/15)

Der Fall: Ein Immobilienkäufer hatte einige Objekte erworben und diese in zeitlicher Nähe zur Anschaffung umgestaltet und renoviert. Dazu zählte eine Reihe von Schönheitsreparaturen wie etwa das Tapezieren, das Streichen von Wänden, Böden, Heizkörpern und Türen. Die Ausgaben dafür benannte er als Werbungskosten und wollte sie unverzüglich geltend machen. Das Finanzamt verweigerte sich dieser gewünschten steuerlichen Lösung.

Das Urteil: Der Bundesfinanzhof schloss sich der Entscheidung des Fiskus an. Es handle sich hier, auch bei den Schönheitsreparaturen, um sogenannte anschaffungsnahe Herstellungskosten, die nur im Wege der Abnutzung steuerlich geltend gemacht werden können – und zwar verteilt auf die Nutzungsdauer des Gebäudes. Gerade das war nicht im Sinne des Erwerbers gewesen.

Die Immobilie im Fokus.
Wir sind Ihr professioneller Partner.

Unsere Kompetenz für Ihre Immobilien
Immobilienverwaltung ist Vertrauenssache. Unsere langjährige Erfahrung bietet Ihnen ein Höchstmaß an Verlässlichkeit und Rechtssicherheit bei der Verwaltung Ihrer selbst- und fremdgenutzten Immobilien.

Wir bieten Ihnen professionelle Leistungen rund um die **Wohnungseigentumsverwaltung** (kaufmännische, technische und juristische Betreuung) und die **Verwaltung von Mietobjekten im Wohn- und Gewerbebereich** (z. B. Mietinkasso, Erstellung von Jahresabrechnungen und Wirtschaftsplänen, Suche nach geeigneten Mietern und Abschluss von Mietverträgen).

Ihr Ansprechpartner:
Ulrich Müller, Geschäftsführer
Telefon: 0531/2 02 14 89, ulrich.mueller@oeffentliche.de
www.oeffentliche-fm.de

ÖFFENTLICHE
Facility Management

Schnelles Handeln ist gefragt

Was muss ich tun, wenn ich einen Wasserschaden feststelle?

Es ist der Albtraum eines jeden, der eine Wohnung oder ein Haus besitzt: Man schließt die Haustür auf und von der Decke tropft das Wasser oder an den Wänden sind riesige Flecken zu sehen. Oder das Wasser schwappt sogar schon über den Fußboden.

Leitungswasserschäden sind wesentlich häufiger als Einbrüche oder Brände: „Gut die Hälfte aller Schäden, die einer Versicherung in Bezug auf Gebäude und Inventar gemeldet werden, sind Leitungswasserschäden, Schäden durch Starkregen oder andere Naturgefahren nicht mit eingerechnet", so Olaf Halle, Experte für Schadenregulierung bei der Öffentlichen Versicherung Braunschweig. Im Jahr 2015 hat die Versicherungswirtschaft für die Regulierung von Leitungswasserschäden rund 2,3 Milliarden Euro ausgegeben. Aber egal ob defekte Rohre, kaputte Waschmaschinen oder ein geplatzter Schlauch – jetzt heißt es: schnell handeln und einige wesentliche Dinge beachten, um den Schaden so gering wie möglich zu halten.

Wer einen Wasserschaden entdeckt, sieht sich oft in einer außergewöhnlichen Situation, die unter Umständen sogar existenzbedrohend sein kann, und versucht, viele Dinge gleichzeitig zu machen und zu bedenken – dabei ist es sehr wichtig, zuerst einen kühlen Kopf zu bewahren und die notwendigen Schritte in der richtigen Reihenfolge zu erledigen.

„Leider gibt es viele Missverständnisse in Bezug auf Wasserschäden, gerade was die Versicherung angeht“, so Olaf Halle von der Öffentlichen. „In einigen Fällen wollen die Kunden helfen und missachten unbewusst ihre Pflicht zur Schadenminderung oder verursachen, oft aus Unwissenheit, zusätzliche Kosten.“ Als kleine Faustregel gilt: Wer sich so verhält, als hätte er gar keine Versicherung, macht in der Regel weniger verkehrt. Das heißt: Zuerst die Wasserzufuhr abdrehen und geschlossen lassen, bis der Installateur kommt. Dieser sollte so schnell wie möglich kommen und die Ursache des Schadens beseitigen.

TEXT: Sebastian Heise/Öffentliche Versicherung Braunschweig *FOTOS* Robert Kneschke - Fotolia

Malerfachbetrieb Pakca
Wir schaffen und erhalten Werte
Vollwärmeschutz
Fassadengestaltung
Kreative Maltechniken
Treppenhausrenovierung
Bodenbelagsarbeiten
Schimmelpilzsanierung
Kellertrocknung
Malermeister E. Pakca
Karl-Sprengel-Straße 22
38112 Braunschweig
Fon: 0531/65500
www.pakca.de

ANZEIGENSCHLUSS
für die Juli-Ausgabe
Haus+Grund
30. Juni 2017

DÜNOW
HEIZUNG
KLIMA
SANITÄR
Werner-Nordmeyer-Straße 30
31226 Peine
Tel. (05171) 55210
Fax (05171) 53784
www.duenow.de
info@duenow.de

Dabei ist es entscheidend, den Folgeschaden nach Möglichkeit gering zu halten: „Auf jeden Fall sollte man auf professionelle Handwerker warten – wer auf eigene Faust zum Beispiel Wände aufstemmt, verursacht schnell viele unnötige Kosten“, gibt Olaf Halle zu bedenken. In vielen Fällen kann der Installateur die Stelle des Wasseraustritts schnell finden – falls nicht, sollte sofort eine fachgerechte Ortung organisiert werden. Auch dafür kann die Versicherung einen Spezialisten vermitteln.

Eine gute Dokumentation kurz nach dem Eintritt des Schadens, zum Beispiel einige Überblicksfotos mit einer Handykamera, von innen und außen, können helfen, der Versicherung den Schaden besser nachzuweisen. Zu spät sollte die Versicherung auch nicht informiert werden – sonst sind die Schäden vor Ort unter Umständen nicht mehr nachvollziehbar.

Mit einer guten Beratung können auch Folgeschäden wie Schimmel verhindert werden. „Ein weiteres Problem, das sehr häufig vorkommt, entsteht, wenn der Versicherte auf eigene Faust beginnt, Sachen entsorgt oder Arbeiten selbst erledigt“, ergänzt Olaf Halle. Welche Arbeiten notwendig sind, entscheidet der Versicherer beziehungsweise der Regulierer. „Eine Fotodokumentation reicht an dieser Stelle leider nicht immer aus“.

Wer die Freigabe für die Handwerksarbeiten bzw. die Entsorgung des beschädigten Inventars hat, kann unmittelbar beginnen. Die Kombination aus Wohngebäude- und Hausratversicherung, in beiden Fällen mit zusätzlichem Schutz gegen Elementarschäden, schützt vor dem finanziellen Fiasko: Nicht nur bei einem Wasserschaden sichert eine kompetente Versicherung die eigene Existenz.

Checkliste bei Wasserschaden

☐ Wasserzufuhr abdrehen

Zuerst verhindern, dass sich der Schaden noch vergrößert: Entweder die entsprechenden Absperrhähne oder besser gleich den Hauptahn abdrehen! Besser, die Wasserversorgung bei Bedarf kurz aufzudrehen, bis Hilfe da ist, als das Wasser dauerhaft laufen zu lassen!

☐ Sicherungen raus und Strom abstellen

Direkt nach dem Wasser sollte in allen angrenzenden Bereichen sicherheitshalber auch der Strom abgestellt werden, falls die Sicherung nicht ohnehin schon herausgesprungen ist

☐ Inventar aus dem Wasser schaffen

Ist alles sicher, sollte man so schnell wie möglich den gesamten Hausrat aus dem Wasser retten und ihn nach Möglichkeit in trockene Räume oder höher platzieren – zum Beispiel Teppiche, Möbel etc.

☐ Wasser abschöpfen

Nun geht es darum, so viel Wasser wie möglich aus dem Haus bzw. der Wohnung zu bekommen, je nach Menge mit Handtüchern, Eimern oder auch mit speziellen Nasssaugern – eine professionelle Trocknung ersetzt diese Erstmaßnahme aber natürlich nicht

☐ Schäden dokumentieren

Als nächstes sollte man beginnen, Fotos von den Schäden zu machen, um der Versicherung später einen Überblick zu verschaffen: Übersichtsaufnahmen sind in der Regel besser geeignet als Detailaufnahmen! Dabei sind nicht nur Innen- und Inventar-, sondern auch Außenaufnahmen wichtig, damit die Versicherung den Schaden später auch wirklich einschätzen kann

☐ Den Installateur bzw. die Hausverwaltung benachrichtigen

Vor allen anderen sollte so schnell wie möglich ein Installateur gerufen werden, der in vielen Fällen die Wasserquelle sofort finden und den Wasseraustritt stoppen kann – sollte der Installateur den Schaden nicht direkt finden können, vermitteln viele Versicherer eine spezielle Ortung, die Öffentliche hat beispielsweise einen 24-Stunden-Notdienst, der auch am Wochenende schnell helfen kann. Bei einer ausgelaufenen Waschmaschine oder anderen Schäden, die auch die Bewohner unterhalb der der eigenen Wohnung oder angrenzende Wohnungen betreffen könnte, nicht vergessen, den Nachbarn bescheid zu geben!

☐ Die Versicherung informieren

Nun solle die Versicherung informiert werden, die alles weitere in die Wege leitet - auf keinen Fall sollte man zu spät anrufen, damit die Schäden noch nachvollziehbar sind, und, wenn möglich, auch die Fotos als Nachweise und sonstige Belege bereit halten. Falls eine professionelle Trocknung nötig sein, um zum Bespiel Schimmel in der Folge zu vermeiden, hilft die Versicherung weiter

SEIT 1924
Schiedung Bauunternehmen GmbH & Co. KG
• Neubau • Fassadenrenovierung
• Umbau • Altbausanierung
Geschäftsführer: Dipl.-Ing. Olaf Pape
Spitzwegstraße 27 Telefon (0531) 33 26 65
38106 Braunschweig Telefax (0531) 34 25 43
E-Mail: info@schiedung-bau.de

Gutschein
Wir erstellen eine aktuelle Marktpreiseinschätzung* Ihres Hauses, Ihrer Wohnung oder Ihres Grundstücks für Sie.
* kostenlose, unverbindliche Marktpreiseinschätzung zu den aktuellen Marktgegebenheiten.
Postbank Immobilien GmbH
Roland Barré
Kohlmarkt 11, 38100 Braunschweig
Telefon 0531 2422360
roland.barre@postbank.de
Postbank IMMOBILIEN

Speichern statt einspeisen

Warum Solartechnik auf dem Vormarsch ist

Wenn man die Wörter Sommer, Sonne und Sonnenschein hört, ist Deutschland sicher nicht das erste Land, das einem einfällt. Daher stellt sich zurecht die Frage, ob sich der Kauf einer Photovoltaik-Anlage überhaupt lohnt. Zwar sind in den letzten Jahren die Preise für solche Anlagen stetig gefallen, was die Anschaffung attraktiver gemacht hat. Jedoch ist im gleichen Zug auch die sogenannte Einspeisevergütung gesunken; also der Betrag, der vom Staat für jede Kilowattstunde, die man ins Netz einspeist, ausgezahlt wird. Zum Vergleich: Im Jahr 2009 lag die Vergütung noch bei 30 Cent pro Kilowattstunde, heute dagegen bei etwa 12 Cent. Vor dem Kauf sollte man daher die Eignung der Immobilie überprüfen.

TEXT Pascal Kuhaupt *FOTO* bildergala - Fotolia

Einflussfaktoren auf Rentabilität

Der entscheidendste Faktor ist die Anzahl der Sonnenstunden die je nach Region variiert. Mit 1.735 Sonnenstunden ist Brandenburg 2016 das sonnenreichste Bundesland gewesen, wobei das Saarland mit 1.440 Sonnenstunden das sonnenärmste war. Dinge wie die Neigung des Daches, die Ausrichtung gen Süden oder Norden und ob das Dach im Schatten von Bäumen liegt, spielen ebenso eine wichtige Rolle. Im Internet finden sich viele kostenlose Rechner die über die Postleitzahl und die eben genannten Faktoren berechnen, wie viel Strom man durch eine Photovoltaik-Anlage im Jahr generieren kann.

Unabhängigkeit durch Speicherung

Der Solarstrom bringt die Waschmaschine in Schwung, sorgt für das Bild im Fernsehen, lässt den Staubsauger seinen Pflichten nachkommen und bringt Licht ins Dunkel. Ist man nicht zu Hause und verbraucht keinen Strom, wird er üblicherweise in das Stromnetz eingespeist und für wenig Geld verkauft. Das heißt, der Strom der für zwölf Cent wegfließt, muss abends – wenn die Sonne weg ist – für das Doppelte wieder eingekauft werden. Deutlich besser ist dabei die Speicherung der Energie in Akkus, die sich über den Tag aufladen. So spart man sich den teuren Zukauf von Energie am Abend sowie bei schlechtem Wetter und die Solaranlage gewinnt zusätzlich an Rentabilität.

Finanzierung und Förderung

Gerade durch steigende Strompreise ist es sinnvoll den eigenen Solarstrom im größtmöglichen Umfang selbst zu nutzen. So ist man unabhängiger von schwankenden Strompreisen und schont zudem den Geldbeutel. Vor dem Sparen kommt allerdings die Investition: Zurzeit kostet eine Anlage etwa 1.400 Euro pro kWp (Kilowattpeak). Ein kWp Photovoltaik Leistung entspricht in Deutschland einem jährlichen Stromertrag von ca. 800-1.000 kWh. Bei einem Stromverbrauch von 5.000 kWh muss man also mit einer Investition von ca 7.000 – 8.000 Euro rechnen. Dazu kommen noch Kosten für den Speicher der ab ca. 3.000 Euro erhältlich ist. Die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) bietet für den Kauf von Photovoltaik-Anlagen bzw. die Modernisierung dieser zinsgünstige Kredite an. Auch der Staat bietet verschiedene Fördermittel. Einen Überblick darüber gibt die Förderbank (foerderdatenbank.de) des Bundeswirtschaftsministeriums.

Beratung und Planung

Vorher sollte man sich auf jeden Fall von einem unabhängigen Energieberater beraten und eine Rentabilitätsrechnung von einem Fachmann durchführen lassen. Zudem empfiehlt es sich mindestens drei bis vier Angebote von unterschiedlichen Anbietern einzuholen, da sich die Preise für Anlagen teilweise um tausend Euro unterscheiden. Entscheidet man sich für eine Investition amortisiert sich die Anlage in der Regel nach 10 bis 15 Jahren. Steigen die Strompreise weiter, geht es noch schneller.

Fazit

Während die Nutzung von Photovoltaik-Anlagen zum Verkauf keine große Rentabilität verspricht, sind der Eigenverbrauch und die Speicherung attraktive Alternativen im Hinblick auf die Preisentwicklung von Akkus: Seit 2014 fallen die Preise um rund 20 Prozent – jährlich. Zusammen mit der erwartenden Steigerung der Strompreise ist die Investition somit definitiv eine Überlegung wert.

Kühl auf Knopfdruck

Warum Rollläden sich gleich dreifach lohnen

Ob elektrisch oder manuell betrieben: Nichts schützt im Sommer besser vor einer überhitzten Wohnung, als ein gut abdichtender Rollladen, der Licht und Wärme abhält. Aber nicht nur in Bezug auf das Wohnklima ist er eine lohnenswerte Investition ...

SONNENSCHÜTZER

Wenn die Sonne auf der Südseite durch das Fenster scheint, heizen sich vor allem Räume im Dachgeschoss schnell auf: Es wird unangenehm heiß und stickig und selbst nachts kühlt es kaum ab. Durch einen heruntergefahrenen Rollladen lässt sich die Wärmeeinstrahlung deutlich reduzieren. Ein gut funktionierender Rollladen kann also eine Klimaanlage obsolet machen oder zumindest ihren Verbrauch mindern.

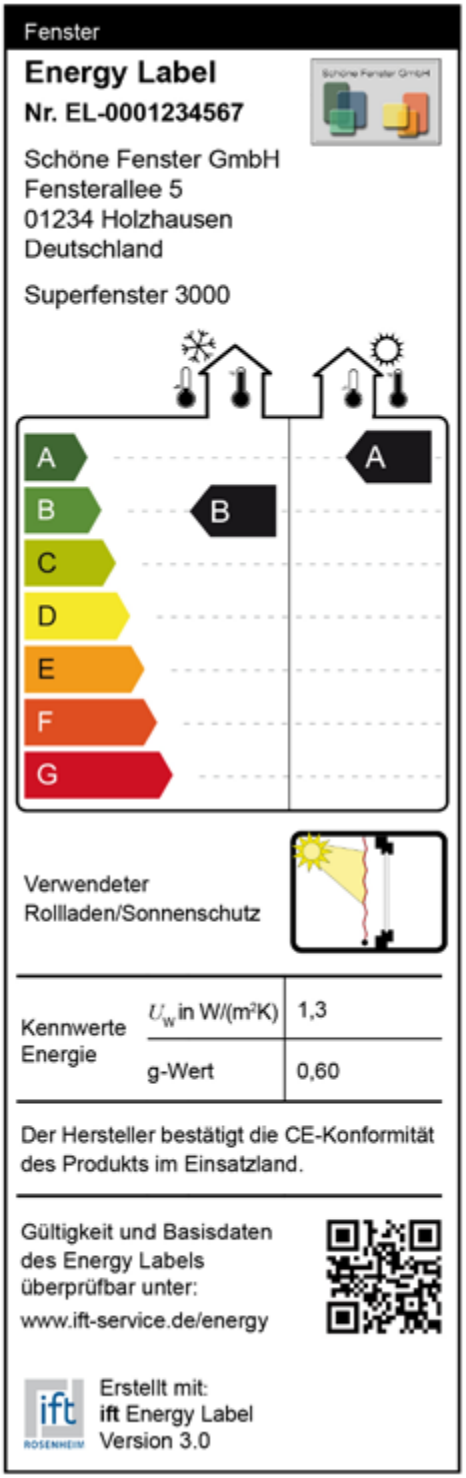
SMART KOMBINIERT

Im Zeitalter von Smart Homes müssen Hausbesitzer längst nicht mehr zum Fenster sprinten, sobald die Sonne scheint, auch eine Fernbedienung ist kaum noch nötig. Das intelligente System bemerkt die Einstrahlung und fahrt die Rollläden automatisch herunter, bläst ein starker Wind, fahren sie wieder herauf. Es lässt sich per Smartphone und Tablet steuern und mit Heizung, Alarmanlage und Lichtschalter harmonisieren. Auch eine Zeitschaltung kann eingerichtet werden. Somit wird der Rollladen zum Wecker-Ersatz, wenn Sie mit den ersten Sonnenstrahlen aufwachen.

EFFIZIENT GELABELT

Seit Einführung der Energieeinsparverordnung gelten für den Fenstereinbau und auch für den Rollladen deutlich verschärfte Regeln, die bei Nichteinhaltung enorme Schadenersatzforderungen zur Folge haben können. Ein herkömmlicher offener Rollladenkasten kann die strengen Anforderungen oftmals nicht mehr erfüllen.

Wie effizient ein Rollladen sein kann, verdeutlicht das Energy Label des Instituts für Fenstertechnik in Rosenheim, das in Zusammenarbeit mit dem Bundesverband für Rollladen + Sonnenschutz e.V. (BVRS) entwickelt wurde: „Es zeigt die energetischen Vorteile von Sonnenschutz und Rollläden an Fenstersystemen und bietet mehr Transparenz für Architekten, Planer und Verbraucher. Berücksichtigung findet die Energieeffizienz im Winter (Heizen plus solare Zugewinne) und im Sommer



Das Energy Label zeigt objektiv die energetischen Vorteile von Fenstern mit Sonnenschutzsystemen und Rollläden.

(Vermeidung von Überhitzung)“, so der Verband.

Um eine realitätsnahe Klassifizierung zu erreichen, werden die gegensätzlichen jahreszeitlichen Anforderungen im Sommer und Winter berücksichtigt. Im Sommer stehen die Vermeidung von Hitzestaus in den Wohnräumen, die Einsparung von Klimatisierungskosten sowie die Erhöhung des Wohnkomforts im Vordergrund. Im Winter ist die optimale Nutzung des

TEXT Joschka Büchs*Merle Janßen FOTOS* ift rosenheim, Ronstik - Fotolia, Somfy

Tageslichts als natürliche Energiequelle zur Reduzierung des Heizbedarfs und die Verbesserung der Dämmwirkung in den kalten Nachtstunden zu beachten.

In der Beurteilung wird eine von sieben Effizienzklassen vergeben; die Verbraucher erhalten damit eine verlässliche Aussage über das mögliche Energieeinsparpotential ihrer Immobilie.

EFFEKTIVER EINBRUCHSSCHUTZ

Laut der Polizeilichen Kriminalstatistik 2016 ging die Zahl der Einbruchsfälle bundesweit erstmals seit Jahren zurück. Ganze 9,5 Prozent weniger Fälle als noch 2015 wurden verzeichnet. Doch gerade in der Region Braunschweig häufen sich die Delikte, so scheint es. „Die Zahlen befinden sich immer noch auf einem nicht zu akzeptierenden hohen Niveau“, betont Braunschweigs Polizeipräsident Michael Pientka. Er begrüßt aber die erfolgreiche Trendwende: Ein leichter Rückgang der Delikte zeichnet sich laut Polizeibericht auch in der Region ab.

Zurückzuführen ist das auf verbesserte Präventionsmaßnahmen, aber auch effektiver Sicherheitstechnik am Haus. Ein Rollladen kann hierbei Gold wert sein: Zu empfehlen sind hierbei Ausführungen aus stranggepresstem Aluminium, da dieses mit erheblichem Aufwand zu beschädigen ist. Noch sicherer – aber auch teurer – sind Rollläden aus Edelstahl. Wichtig sind diese Vorrichtungen vor allem an den leicht zugänglichen Fenster im Erdgeschoss, auf der Terrasse oder im Wintergarten.

FÖRDERUNG FÜR NACHRÜSTER

Im Idealfall sollten Hauseigentümer oder angehende Eigenheimbesitzer Rollläden direkt beim Bau des Hauses berücksichtigen, da sie so in die Fassade integriert werden können. Das nachträgliche Einbauen von Rollläden ist recht teuer und das Energieersparnis zahlt sich nur aus, wenn die Verglasungen der Fenster alt sind. Neue Fenster isolieren in der Regel ohnehin gut. Hier empfehlen sich Jalousien oder Fensterläden als günstige Alternativen. Für die Rollläden im Erdgeschoss kann oft staatliche Förderung (KfW) in Anspruch genommen werden, jedoch nur, wenn die Rollläden den Normen zur Einbruchsprävention entsprechen.

Wissenswertes

- … Rollläden reduzieren die Sonneneinstrahlung um bis zu 75 Prozent
- … Rollläden werden hauptsächlich aus Kunststoff (Hart-PVC), Aluminium, Kiefernholz, Stahl und Edelstahl gefertigt
- … der Umsatz der Branche beträgt jährlich 1,94 Milliarden Euro
- … der gesamte Wandaufbau samt Rollladenkasten muss laut EnEV einen U-Wert von 0,28 W/(m²K) aufweisen

Eingebrochen wird auch am Tage: Rollläden aus Metall bieten einen effektiven Einbruchschutz.

Kunst: **Nolde und Japan**

Termin: 20. Mai – 13. August
Ort: Städtische Galerie Wolfsburg
Internet: www.staedtische-galerie-wolfsburg.de
150 Jahre Emil Nolde: Gleich acht Museen im Norden Deutschlands feiern im Rahmen einer Themenausstellung den Geburtstag des bekanntesten deutschen Expressionisten. Die hiesigen Sammlung zeigt Werke seiner Japan-Reisen, wie das Aquarell „Japanisches Theater“ und zahlreiche spontan festgehaltene Eindrücke – ein Konzentrat dessen, was die Einzigartigkeit des zur Zeit Noldes von westlichen Einflüssen noch nahezu unberührten Landes ausmacht.

Handwerk: **30. Magnimarkt**

Termin: 23. – 25. Juni
Ort: Magnikirchplatz
Internet: www.handgemacht-maerkte.de
Das traditionsreiche Altstadtviertel Braunschweigs wird wieder zum künstlerischen Umschlagplatz: Bereits zum 30. Mal bieten 45 verschiedene Aussteller, die aus der gesamten Bundesrepublik anreisen, ausgefallene Handwerkswaren in historischer Kulisse an. Von Textilien (Filz, Walk und Wolle) über Wohnaccessoires bis hin zu Schmuck (Gold, Silber, Holz und Perlen), Geschirr und Dekorationen wird der Markt zudem durch regionale und kulinarische Spezialitäten ergänzt.

TEXT: Merle Janßen *FOTOS:* Städtische Galerie Wolfsburg, Braunschweig Stadtmarketing GmbH / Gerald Grote, Oker Sommertheater

Theater: „Himmelsstürmer“

Termin: 01. Juli (u.a.)
Ort: Floßstation an der Oker
Internet: www.oker-sommertheater.de
Dunkelheit legt sich über das Wasser, ein Mann beginnt, von einem sonderbaren Kriminalfall zu berichten. Doch wer ist Opfer, wer Täter? Was ist wahr und was nur gefälscht? Das Schauspiel auf dem Wasser entführt in eine Welt voller Spannung und Verwirrung; kurz: in einen „postfaktischen“ Krimi. Das Stück stammt aus der Feder von Theaterautor Kurt-Achim Köweker, der das Stück eigens für eine Floßfahrt auf der Oker geschrieben hat. Hier ist nichts so, wie es scheint!“

Sport: ATP-Tennisturnier

Termin: 6. – 15. Juli
Ort: Braunschweiger Tennis- und Hockey-Club e.V.
Internet: www.sparkassen-open.de
„Tennis meets Nightlife“ verbindet das erfolgreichste Challenger Tennis-Turnier der Welt mit ausgezeichnetem Abendprogramm. Bekannt als Sprungbrett für die Stars von morgen, brachte der hochdotierte Preis schon Größen wie Roger Federer und Pete Sampras hervor. Nach dem sportlichen Auftakt mit der 32er-Qualifikation und dem Konzert von Leslie Clio und den Disco Boys steht der Sonntag neben den Finalspielen der Qualifikation im Zeichen der Familie.

TEXT: Merle Janßen FOTOS: Oker Sommertheater, Braunschweig Stadtmarketing GmbH / Thomas Ammerpohl

Ein Rückblick

Vortragsveranstaltung „Das Stimmrecht des Wohnungseigentümers“

Am 16.05.2017 fand in der Gaststätte „Zur Erholung“ in der Helmstedter Straße die Vortragsveranstaltung „Das Stimmrecht des Wohnungseigentümers“ statt.

Nach der Begrüßung der anwesenden Mitglieder durch Haus + Grund Geschäftsführer Andreas Meist referierte der Justitiar des Landesverbandes Ass. jur. Jürgen Lindner zum Thema.

Seit etwa 40 Jahren ist Lindner für Haus + Grund unter anderem in der Rechtsberatung tätig und kennt daher die in Wohnungseigentümergemeinschaften entstehenden Probleme genauestens. So konnte er den anwesenden Zuhörern die am häufigsten auftretenden Rechtsfragen erläutern und mit zahlreichen Beispielen aus der Praxis näherbringen. Der Jurist erläuterte den Haus + Grund Mitgliedern die gesetzlichen Grundlagen des Stimmrechts der Wohnungseigentümer und deren Bedeutung für die Beschlussfassung in einer Wohnungseigentümerversammlung.

„Immer wieder treten Fehler bei der Einberufung einer Eventualversammlung auf“, so Lindner weiter und erläuterte wann und unter welchen Voraussetzungen eine Eventualeinladung möglich ist.

Auch das Stimmrechtsverbot war Gegenstand seiner Ausführungen. „Rechtsirrig wird häufig angenommen, dass das Stimmrecht wegen Verzugs mit Hausgeldzahlungen entzogen werden darf“, räumte der Landesverbandsjurist mit einem weit verbreiteten Irrtum auf. Gleichzeitig mit seinen Erläuterungen der gesetzlichen Bestimmungen wies Lindner darauf hin, dass Eigentümer in der Teilungserklärung auch oft von der Gesetzeslage abweichende Regelungen treffen können.

Referent Jürgen Lindner

TEXT Haus+Grund *FOTO* privat

GREGOR BAUSCHKE
Bauunternehmung | Althaussanierung | Malerbetrieb
Fassaden-, Balkon-, Fachwerk- und Kellersanierung
Maurer-, Maler-, Fliesen-, Putz- und Stuckarbeiten
Außenwanddämmung, Um- und Ausbauten
Fußbodenverlegung, Pflaster- und Dachdeckerarbeiten
und Weiteres… fragen Sie uns!
Tel. BS 58 12 30 | www.bauschke.de

H.FRIEDRICHS
MALERMEISTER
Holzwiese 10 • 38179 Lagesbüttel
Telefon 05303 / 941 641 • Fax 05303 / 941 642
BS-Nord • Nordstr. • 0531 / 33 13 71
BS-Süd • Marienberger Str. 1 • 0531 / 2 87 37 07
info@malermeister-friedrichs.de
www.malermeister-friedrichs.de
- Gerüstbau
- Fassadenanstrich
- Wärmedämmung
- Schimmelpilzsanierung
- Dachbodendämmung
- Kellerdeckendämmung
- Lackierarbeiten
- Anstrich und Tapezierung
- Bodenverlegung
- Treppenhausrenovierung

Ihr Leben.
Unsere Zukunftsberatung.
Vorsorge, Versicherung, Finanzplanung –
so individuell wie Sie.
Geschäftsstelle Frank Pietruska
real,- SB Warenhaus
Otto-von-Guericke-Straße 2, 38122 Braunschweig
Tel. 05 31 / 2 80 10 95, Fax 05 31 / 2 02 33 81 21
frank.pietruska@oeffentliche.de
ÖFFENTLICHE

Mitgliederinformation

GESCHÄFTS- UND ÖFFNUNGSZEITEN

Haus + Grund Braunschweig e. V.
Marstall 3
38100 Braunschweig
Montag bis Freitag
9:00 bis 12:30 Uhr
Montag und Donnerstag
15:00 bis 17:00 Uhr

TELEFONBERATUNG

Montag bis Freitag
11:00 bis 12:00 Uhr
Montag bis Donnerstag
14:00 bis 15:00 Uhr

MITGLIEDERBERATUNG

Montag, Dienstag und Donnerstag
9:00 bis 12:00 Uhr
(ohne Terminabsprache,
täglicher Beraterwechsel)
Montag bis Donnerstag
mit Terminabsprache

TERMINE ZUR ABENDSPRECHSTUNDE

Jeweils am Donnerstag – nur mit Voranmeldung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

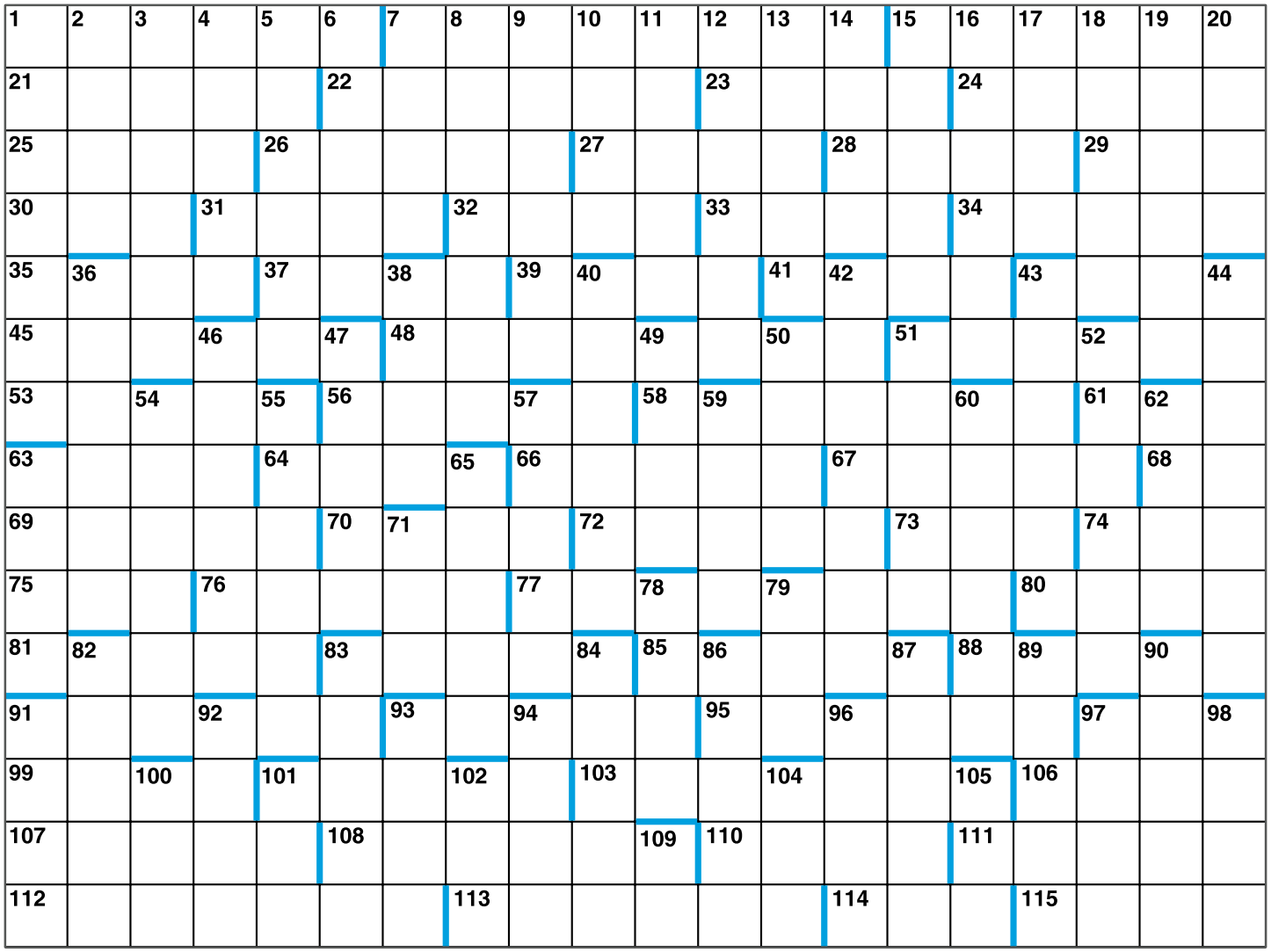
16. November 2017
16:00 bis 18:30 Uhr

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

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

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

Kreuzworträtsel



WAAGERECHT:

1 Wendung zurück
7 ganz verzehren
15 kl. Java-Programm (engl.)
21 Glas Bier in Berlin
22 Klimaphänomen (2 W.)
23 fläm.: Lüttich
24 früherer Kaukasier
25 Dichter, Jesuit † 1635
26 Tadel, Verweis
27 Insel der Marianen
28 Indianerboot
29 Santa (Abk.)
30 Windrichtung
31 Sichtvermerk im Pass/Mz.
32 glatt
33 Körper e. Lebewesens
34 Bundesstaat in Indien
35 Fuge, Einfräsung
37 ein Edelgas
39 griech. Vorsilbe: innen
41 Jazz: Führungsstimme
43 unbefestigt
45 Obst-, Lattenkiste
48 Zarenherrschaft
51 ehem. dt. Fußballnationalspieler
53 Fass
56 Tennisplatz (engl.)
58 indiskret
61 Abk.: Einfamilienhaus
63 Holzsplitter
64 englisch: Lied
66 Kampfplatz
67 Funkortungsverfahren
68 ethnolog. Gruppe auf Hainan
69 Schreibflüssigkeit
70 Ungeziefer
72 Kurort in Graubünden
73 Fragewort
74 Bedrängnis
75 lateinisch: Sache, Ding
76 quicklebendig
77 Auflaufen eines Schiffes
80 Fechthieb
81 irisch-schottischer Kelte
83 landwirtsch. Tätigkeit
85 Baumfrucht
88 heilig (bei Ortsnamen)
91 Räuber, Strauchdieb
93 ugs.: sich sehr anstrengen
95 Hauptstadt in N-Afrika
97 ausgestorbener neuseeländischer Vogel
99 Fluss durch Florenz
101 Aas als Köder
103 Staat in Osteuropa
106 mild, sanft
107 in Israel gebor. Einwandererkind
108 Versorgungsunteroffizier
110 römischer Kriegsgott
111 Altersgeld
112 Wettkampf
113 üblich, gewöhnlich
114 flüssiges Fett
115 Hauptstadt v. Wallis (frz.)

SENKRECHT:

1 kostenlos, gratis
2 Schoßhund
3 Pflanze mit Haftfrüchten
4 Schüler, Zögling
5 Speisefisch
6 Fischfanggerät
7 lat.: Würfel
8 nicht exakt
9 erh. Körpertemperatur
10 schmaler Durchlass
11 Schall, Klang (engl.)
12 Skitorlauf
13 ugs., spaßhaft: Dummkopf
14 Figur in „Ein Walzertraum"
15 Golf am Roten Meer
16 Weißbrotbrei f. Füllungen
17 Additionszeichen
18 Wurfseil der Cowboys
19 Teil antik. griech. Säulen
20 Sportmannschaft
36 unerfüllb. Zukunftstraum
38 besond. Form d. Sauerstoffs
40 salpetersaures Salz
42 erhöhter Fußbodenteil
43 Auslegung, Deutung, Version
44 erwärmt
46 Kernlandschaft v. Tirol
47 franz.: Schule
49 altes Holzraummaß
50 Zarenerlass
51 Angeh. e. europ. Völkergruppe
52 einstudieren, üben
54 norweg. Polarforscher † 1930
55 dumme Handlung
57 zoologische Unterart
59 südostasiat. Zwergbüffel
60 dän. Stadt auf Fünen
62 Blütenpracht
63 Steuerungstaste (Abk.)
65 nichts Böses
71 Papagei
78 schlank, geschmeidig
79 Abk.: National Football League
82 Stadt in der Schweiz
83 Teil der Treppe
84 Zugezogener
86 Stadt in der Emilia-Romagna (I)
87 Hülsenfrucht
89 Stadt im Rhonedelta
90 Einrichtung für Bankkunden
91 Pflanzenfaser
92 spitzer Pflanzenteil
93 eine Tonart
94 Musikstück für drei Instrumente
96 banktechnischer Begriff
97 sehr kurze Kleidung
98 jemenitische Hafenstadt
100 Kf.: nördl. Breite
101 Fels, Schiefer
102 fränkisch: Hausflur
104 Speisefisch
105 Passionsspielort in Tirol
109 Abk.: Raummeter

Suchen Sie die perfekte Betreuung für Ihre Immobilien?

Wir machen das – damit Sie mehr Zeit haben.

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

Ihr kompetenter Immobilienverwalter mit dem Plus an Leistung

Haus + Grund Braunschweig

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

Campestraße 13/14 | 38102 Braunschweig | Telefon (05 31) 2 43 94 - 0 | Email post@hugbs.de | www.hugbs.de

Balkon- und Terrasse: Natürlich mit Fliesen!

XXL-Fliesen

Fliesen in Holzoptik

Stilfliesen

Outdoorfliesen

Caraston (Alabasterputz)

Fliesen in Betonoptik

Schefflerstraße 2
38126 Braunschweig
Telefon 0531-264770
www.fliesenwinter.de

Fliesen winter