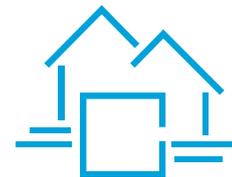


Haus+Grund



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

www.hug-bs.de



Wandern

Die beliebteste Outdoor-Freizeitaktivität

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



**Jetzt über Fördermöglichkeiten
informieren!**

Langfristig glücklich mit Fernwärme

Seit dem 1. Februar 2018 lohnt sich die Umstellung auf Fernwärme in Ihrem Gebäude ganz besonders. Neben den vielen Vorteilen der Fernwärme profitieren Sie von unserem neuen Förderprogramm.

Gern prüfen wir für Sie die Anschluss- und Fördermöglichkeiten!
Kontaktieren Sie uns einfach unter 0531 383-3711 oder schreiben Sie eine E-Mail an fernwaerme@bs-energy.de.

Weitere Informationen unter www.bs-energy.de/fernwaerme



Verehrte Mitglieder,

am 21.09.2018 fand der Wohnungsgipfel der Bundesregierung in Berlin statt (Bericht auf Seite 26).

Unser Zentralverband Haus + Grund Deutschland hatte vor dem Gipfel dafür plädiert, eine stärkere Ausrichtung der Wohnungspolitik auf die privaten Eigentümer vorzunehmen. Zutreffend wies Zentralverbandspräsident Kai Warnecke darauf hin, dass über 60 Prozent der Mietwohnungen von privaten Einzelvermietern zu fairen Preisen und mit zufriedenen Mietern angeboten werden. „Eigentlich sollte man erwarten, dass diese Anbietergruppe wieder ermuntert wird, Wohnraum zu erstellen, zu erwerben und dann zu vermieten“, betonte Warnecke am Tag vor dem Wohnungsgipfel und forderte entsprechende Signale. Leider vergeblich.

Erneut verpasste die Bundesregierung in dem Gipfel eine wichtige Chance für die Schaffung bezahlbaren Wohnraums. Stattdessen werden die etwa 4 Millionen privaten Vermieter nach den Vorstellungen der Regierung bestraft, indem die Große Koalition Wohnungspolitik auf dem Rücken der privaten Kleinvermieter betreibt, wenn die Mietpreisbremse verschärft und die Mietspiegel ausgehöhlt werden sollen.

Die privaten Vermieter können und dürfen nicht unter den Versäumnissen der Wohnungsbaupolitik leiden. Nach dem Koalitionsvertrag müsste Horst Seehofer, der auch Bauminister ist, 1.500.000 zusätzliche Wohnungen bis 2021 schaffen. Davon ist er weit entfernt.

Eine Mietpreisbremse oder gar ein kompletter Mietenstopp, wie ihn die SPD fordert, hilft dabei nicht. Derartige Maßnahmen sind nur aus totalitären Systemen bekannt und mit Sicherheit nicht zielführend. Ein realer Mietenstopp führt lediglich dazu, dass keine neuen Wohnungen gebaut werden und Modernisierungen unterbleiben.

Erforderlich sind seriöse und langfristig tragfähige Lösungen. Eine Stärkung der Subjektförderung, also eine Erhöhung des Wohngeldes, ist insbesondere für alleinstehende Rentner und Alleinerziehende notwendig. Nur so können durchmischte innerstädtische Quartiere erhalten bleiben.

Bei der Objektförderung sind höhere Investitionen in den Wohnungsbau ebenso nötig wie die Abschaffung unnötiger Bürokratie und eine sinnvolle Förderung.

Beispielhaft genannt sei der Dachgeschossausbau. Dieser bietet ein enormes Potential genau dort, wo Wohnraum dringend benötigt wird, nämlich in Ballungszentren. Wenn für derartige Vorhaben eine wirksame Sonder-AfA auf den Weg gebracht würde, könnten viele neue Wohnungen ohne zusätzlichen Flächenverbrauch in bereits vorhandenen attraktiven Lagen geschaffen werden.

Weitere neue Ghettos in Form von Großwohnbausiedlungen am Stadtrand sind unsinnig. Die daraus resultierenden Probleme sind bekannt. Bekannt ist auch, dass die staatlichen Reparaturkosten für die aus diesen sozialen Brennpunkten resultierenden Defekte wesentlich teurer sind als eine vernünftige Objektförderung und damit der Erhalt von Vielfalt in den Quartieren.

Die Politik möge sich vor Augen halten, dass es nicht nur um Wohnungen geht, sondern auch um den Konsens in unserer Gesellschaft und deren Zusammenhalt.

Ihre

FRANK PIETRUSKA
1. Vorsitzender

ANDREAS MEIST
Geschäftsführer



8 *Wandern – Die beliebteste Freizeitaktivität*



18

Postkartenansichten von Braunschweig vor über 100 Jahren: Wendenmaschstraße



20

Zwangsversteigerungen in Braunschweig – Der Markt, Fragen, Tipps und Bietstrategien



28

Gutes Raumklima durch die richtige Wohnungslüftung



32

Feuerstelle und Grilleimer, Kakteen und Thermoskanne – Fundstücke für den Herbst

Inhalt

6 FRAGEN + ANTWORTEN

6 IMPRESSUM

8 TITELTHEMA

Wandern – die richtige Vorbereitung, Checkliste,
(Kultur-)Geschichte, Brocken-Benno-Buch

16 REGIONALES

„Vom Herzogtum zum Freistaat – Braunschweigs
Weg in die Demokratie 1916 – 1923“

18 Postkartenansichten von Braunschweig vor über 100 Jahren: Wendenmaschstraße

20 IMMOBILIEN

Zwangsversteigerungen in Braunschweig –
Der Markt, Fragen, Tipps und Bietstrategien

24 RECHT + STEUERN

Aktuelle Urteile und Informationen,
Verbraucherpreisindex

28 ENERGIE

Gutes Raumklima durch richtige Wohnungslüftung

30 Heizungsmodernisierung

32 WISSEN + SERVICE

Fundstücke für den Herbst

34 Heiko Bertram, Geschäftsführer CB Terrassenüberdachungen & Wintergarten Center

36 ESSEN + TRINKEN

Kürbis-Cremesuppe und Kürbiskuchen

38 VERANSTALTUNGEN

Kultur im Oktober

40 IN EIGENER SACHE

Leserbrief, Mietspiegel-Tabellen,
Spendenübergabe, Haus+Grund online

46 KREUZWORTRÄTSEL



Kompetent.
Zuverlässig.
Schnell.

boRRmann

Malermeister

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

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

NONN
IMMOBILIEN

- › Verkauf
- › Vermietung
- › Verwaltung

Ihre Immobilie ist unsere Aufgabe

Nonn Immobilien GmbH

Wendentorwall 24
Braunschweig
Fon 0531 1 60 06

nonn-immobilien.de



IMPRESSUM

HERAUSGEBER

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

GESCHÄFTSZEITEN

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

VERLAG

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

GESCHÄFTSFÜHRUNG

Trixi Kersten, Claas Schmedtje,
Michael Wüller

REDAKTIONSLEITUNG

Christian Göttner (verantwortlich),
Derya Özlük

REDAKTION

Stephanie Link, Andreas Meist

LEITER HERSTELLUNG

Marco Schneider

LAYOUT

Lennart Böcker,
Chris Collet,
Anastasia Schneider

ANZEIGENLEITUNG

Michael Heuchert (verantwortlich)

ANZEIGENANNAHME

Felix Sefkow
Telefon 0531 3900-581

DRUCK

Gribsch & Rochol Druck GmbH
Gabelsbergerstraße 1
59069 Hamm

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

MIETVERTRAG MIT EHELEUTEN

? Ich hatte eine Wohnung an ein Ehepaar vermietet. Im Mietvertrag sind beide Ehepartner als Mieter eingetragen. Beide haben den Mietvertrag unterschrieben.

Das Ehepaar hat sich vor einiger Zeit getrennt. Der Ehemann ist mit der gemeinsamen Tochter in eine andere Wohnung gezogen. Der Ehemann wollte seinen Teil des Mietvertrages kündigen. Ich hatte ihm mitgeteilt, dass nur folgende Vorgehensweise in Betracht kommt: Das Ehepaar kann den Mietvertrag nur gemeinsam kündigen und es könnte danach ein neuer Mietvertrag mit der Ehefrau als Alleinmieterin geschlossen werden.

Ich bin allerdings nicht bereit gewesen, das Mietverhältnis mit der Ehefrau fortsetzen zu wollen. Das habe ich den Parteien entsprechend mitgeteilt. Sollte bei der Scheidung entschieden werden, dass die gemeinsame Wohnung der Ehefrau zur weiteren Nutzung zugesprochen wird, kann eine Veränderung des Mietvertrages vorgenommen werden. Der neue Lebensgefährte der Ehefrau ist zu dieser in die Wohnung gezogen. Der Lebensgefährte wollte mit in den Mietvertrag als Mieter aufgenommen werden. Diesem Wunsch habe ich nicht entsprochen.

Zwischenzeitlich ist das Paar geschieden. Es gibt keine gerichtliche Entscheidung über die noch vorhandene gemeinsame Wohnung, so dass der Sachverhalt wie oben erwähnt immer noch besteht.

Die geschiedene Ehefrau hat ihren Lebensgefährten zwischenzeitlich geheiratet und möchte nun, dass ich mit ihr und ihrem jetzigen Ehemann einen entsprechenden Mietvertrag schließe. Ich möchte das aber nicht. Wie sieht

hier die Rechtslage aus? Muss ich einen neuen Mietvertrag abschließen?

BIRGIT M., RÖTGESBÜTTEL

! **ANDREAS MEIST RÄT:** Ihr Mietverhältnis besteht nach wie vor mit den beiden Ehepartnern, die ursprünglich den Mietvertrag abgeschlossen haben. Diese können das Mietverhältnis nur gemeinsam kündigen, da von dem Familiengericht eine Wohnungsweisung nicht erfolgte.

Keineswegs sind Sie gehalten, einen neuen Mietvertrag abzuschließen. Erst recht brauchen Sie den neuen Ehemann der geschiedenen Ehefrau nicht mit in den Mietvertrag aufnehmen. Schuldner der Miete sind also die beiden ursprünglichen Eheleute.

KOSTEN DER BETRIEBS- KOSTEN- UND HEIZKOS- TENABRECHNUNG AUF DEN MIETER UMLEGEN?

? Von einem Bekannten, der ebenfalls über Wohnungen, die er vermietet, verfügt, habe ich erfahren, dass er sich bei der Erstellung der Nebenkostenabrechnungen (inkl. Umlage der Heizkosten) seinen Arbeitsaufwand für die Erstellung mit einer „Bearbeitungsgebühr“ zwischen 30 und 50 Euro je Abrechnung von den Mietern bezahlen lässt. Ist so eine „Bearbeitungsgebühr“ zulässig? Falls ja, ist die Höhe zwischen 30 und 50 Euro angemessen?

OLAF O., BRAUNSCHWEIG

! **ANDREAS MEIST RÄT:** Für die Erstellung der Betriebskostenabrechnung dürfen Sie auf gar keinen Fall Geld nehmen. Diese Arbeit fällt als Verwaltungstätigkeit in den Bereich des Vermieters.

Anders bei den Heizkosten. Zu diesen zählen die „Kosten der Verbrauchserfassung“. Sie können Ihren Bearbeitungsaufwand also den Mietern in Rechnung stellen. Die Höhe dieses Betrages können Sie ermitteln, wenn Sie nach Einarbeitung den Zeitaufwand für eine Heizkostenabrechnung ermitteln und die Kosten auf Basis eines Stundensatzes von 15 bis 18 Euro pro Stunde erfassen.

KÜNDIGUNGSFRIST GEWERBE

? In unserem Haus in der M.-Straße befinden sich Büro und Lager der Firma B. Diese Firma gehörte bis 2001 meinem Mann Uwe B. Deshalb haben wir damals den Mietvertrag – mit uns – und dementsprechend einfach abgeschlossen. Mit dem Verkauf der Firma ist der Mietvertrag ebenfalls übernommen worden. Das hat uns nie Probleme bereitet. Nun möchten wir die Räume umbauen und für uns als Wohnung nutzen. Es ist denkbar, dass der Mieter das verhindern oder hinauszuögern will. Deshalb bitte ich Sie, uns den richtigen Kündigungstermin zu nennen und möglichst auch bei der Formulierung zu helfen. Vielen Dank.

IRIS B., BRAUNSCHWEIG

! **ANDREAS MEIST RÄT:** In Ihrem Mietvertrag heißt es zur Kündigung: „Das Mietverhältnis beginnt am 01.04.1996. Es wird für die Dauer von 10 Jahren beschlossen und verlängert sich jeweils stillschweigend um ein Jahr, wenn es nicht von einer der Vertragsparteien spätestens 6 Monate vor Ablauf der vorgesehenen Ablauftermine gekündigt wird. Die Kündigung muss schriftlich erfolgen.“ Daraus folgt, dass Sie das Mietverhältnis im September 2018 bis zum 30.09.2018 kündigen können, damit es am 31.03.2019 endet. Da der 30.09.2018 ein Sonntag ist und sonntags die Post meist nicht ganztagig ausgetragen wird, sollten Sie das Schreiben am besten beweisicher bis zum 28.09.2018 zustellen. Bitte unterschreiben Sie beide das Kündigungsschreiben. Zustellen können Sie dies am besten mit einem Zeugen durch Einwurf in den Briefkasten des mietenden Unternehmens. Der Zeuge sollte dann den beigefügten Zustellungsvermerk ausfüllen und unterschreiben. Sie können das Kündigungsschreiben wie folgt formulieren:



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

Kündigung des Mietverhältnisses über die Gewerberäumlichkeiten M.-Straße

Sehr geehrter Mieter, wir bedauern, Ihnen hiermit das Mietverhältnis über das im Hause M.-Straße gelegene Ladenlokal sowie zwei im Westteil des Gebäudes gelegene Kellerräume, einen Einstell- und Anlieferungsplatz sowie einen Geräteschuppen zum 31.03.2019 kündigen zu müssen. Denn wir möchten die Räumlichkeiten umbauen und für uns selbst als Wohnung nutzen. Wir bitten Sie, bis zu diesem Termin den vertragsgerechten Zustand der Räumlichkeiten herzustellen und rechtzeitig einen Übergabetermin mit uns zu vereinbaren. Mit freundlichen Grüßen ...

NEBENKOSTENABRECHNUNG PER E-MAIL

? Um 31. Januar 2018 ist mein langjähriger Mieter aus meiner Braunschweiger Wohnung ausgezogen. Die Abwicklung des Mietverhältnisses (und des neuen) habe ich einem Makler überlassen. Mein alter Mieter hat dem Makler gesagt, er ist „auf Reisen“, aber er hat einen Nachsendeauftrag – er hat also keine neue Post- oder Meldeadresse

hinterlassen. Ich habe die Nebenkostenabrechnung 2017 nun an die alte Adresse geschickt, aber die kam mit dem Vermerk „unbekannt verzogen“ zurück. Per E-Mail habe ich den Mieter gebeten, mir seine neue Adresse mitzuteilen, als Antwort kam, dass er bis 01.07. einen Nachsendeauftrag hatte und ich ja genügend Zeit hatte, ihm die NK-Abrechnung zu schicken, er ist im Ausland und ich soll sie ihm per Mail schicken. Er hat ein Guthaben von circa 160€ in 2017 – und ich habe keine aktuelle Bankverbindung von ihm. Ich nehme an, dass es für den Januar 2018 eine Nachzahlung geben wird.

Wie ist die Rechtslage, darf/muss ich ihm die NK-Abrechnung per E-Mail schicken? Da wird er natürlich drauf reagieren, weil er ja ein Guthaben hat, aber was mache ich dann mit dem Januar 2018?

Meine Idee wäre jetzt, ihm, sobald ich in 2019 von der Hausverwaltung die Werte für die Abrechnung 2018 kriege, die Abrechnung für 2017 (Guthaben) und Januar 2018 (wahrscheinlich Nachzahlung) zusammen zu schicken und zu verrechnen. Darf ich das tun?

FLORIAN M., GÖTTINGEN

! **ANDREAS MEIST RÄT:** Ich gehe davon aus, dass die Wohnung zum preisfreien Wohnraum zählt und nicht zum preisgebundenen Wohnraum. Im preisfreien Wohnraum ist für die Nebenkostenabrechnung keine bestimmte Form vorgesehen, so dass Sie die Nebenkostenabrechnung für Ihren Mieter problemlos per E-Mail senden können. Handelt es sich jedoch um preisgebundenen Wohnraum, also öffentlich geförderter Wohnraum, so bedarf die Nebenkostenabrechnung immer der Schriftform, sofern der Vermieter Nachzahlungen einfordert (§§ 20 IV 1, 4 VII NMG, 10 I WoBindG).

Da es sich um gleichartige Forderungen handelt, ist es auch problemlos möglich, das Guthaben des Mieters aus dem Jahr 2017 mit einer Nachzahlung aus dem Januar 2018 zu verrechnen. Es bietet sich an, die Abrechnungen gemeinsam zu versenden und sich deren Erhalt vom Mieter bestätigen zu lassen. Wichtig ist, dass Sie den Zugang der Abrechnungen beweisen können. Allein der Versandnachweis der E-Mail bietet keine ausreichende Sicherheit zur Erfüllung Ihrer Beweislast als Vermieter. Daher ist die Bestätigung des Erhalts durch den Mieter sinnvoll.

GLÜCKLICH UND GESUND

*Wandern ist die beliebteste
Outdoor-Freizeitaktivität*

Fast 40 Millionen Deutsche, also rund die Hälfte der Bevölkerung, wandern gerne. Damit ist Wandern die liebste Outdoor-Freizeitaktivität der Deutschen. Wandern sorgt für einen guten körperlichen und geistigen Ausgleich, macht zudem „glücklich und hält gesund“, sagt Dr. med. Hans-Ulrich Rauchfuß, der Präsident des Deutschen Wanderverbands. . Gewandert wird zu jeder Jahreszeit und in den vielen reizvollen Regionen Deutschlands. Besonders bevorzugt werden die Mittelgebirge, der ländliche Raum und in unserer Region der Harz. Wir haben unsere Wanderstiefel geschnürt und Ihnen auf den nachfolgenden Seiten viele wichtige Informationen zum Trend- und Zukunftsthema zusammengestellt. Weitere Inspirationen erhalten Sie in zwei neu erschienenen und empfehlenswerten Produkten: Dem Magazin „Wanderzeit – Das Touren-Magazin für Braunschweig, Gifhorn, Harz, Helmstedt, Peine, Salzgitter, Wolfenbüttel & Wolfsburg“ sowie in dem Buch „Brocken Benno – Der einzige Achtausender im Harz“, aus dem wir auf Seite 15 eine exklusive Leseprobe präsentieren. Wir wünschen Ihnen Spaß beim Lesen und auf Ihrer nächsten Wandertour!

Vielfältig. Verlässlich. Versprochen.



FENSTER | HAUSTÜREN | INNENTÜREN | SONNENSCHUTZ

Fenster & Türen Welt®
| MEHR ALS SIE ERWARTEN |

Hansestraße 71
38112 Braunschweig
Telefon 0531.210900
E-Mail bsg@futw.de

www.futw.de



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



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

Dachdecker Jochen Angerstein,
Ihr Experte für Dach und Terrasse.

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

 **Angerstein**
Dachdeckerei

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

Wanderlaune

Mit der richtigen Vorbereitung sind Wandertouren ein wunderbares Erlebnis



Wandern entspannt, kräftigt die Muskulatur und stärkt das Herz-Kreislauf-System. Besonders für Wander-Einsteiger sind Spätsommer und Herbst dank angenehmer Temperaturen die ideale Jahreszeit. Eine gute Planung hilft zusätzlich, um sicher und körperlich fit ans Ziel zu kommen. Was man bei der Vorbereitung und auf der Strecke beachten sollte, zeigt diese Checkliste:

Wo soll's hingehen?

Zunächst einmal gilt es, eine schöne Wandertour zu wählen, die den individuellen Bedürfnissen gerecht wird. Hierzu gehören Aspekte wie Länge und Höhenprofil

der Strecke, Wegebeschaffenheit und Einkehrmöglichkeiten. Die meisten Wanderregionen stellen ihre Tourdaten online zur Verfügung. Die BKK Pfalz rät jedoch, unbedingt auch klassische Wanderkarten mit sich zu führen, denn das Smartphone oder ein GPS-Gerät sind kein hundertprozentig sicherer Ersatz.

Wanderausrüstung

Kleidung und Schuhwerk sollten der Tour entsprechend ausgewählt werden. Wer

größtenteils über asphaltierten Untergrund läuft, sollte bequeme Schuhe anziehen. Unebene Wanderwege, die von Wurzeln durchzogen sind oder über Geröll führen, verlangen auf jeden Fall nach richtigen Wanderschuhen, die den Fuß gut stützen und eine feste Sohle haben. Atmungsaktive Funktionskleidung hat sich beim Wandern bewährt, da sie den Schweiß vom Körper gut abtransportiert. Eine dünne Regenjacke passt in jeden Rucksack und bietet guten Schutz vor Wind und Regen.

Pflege für müde Füße

Auch mit den besten Wanderschuhen sind die Füße nach einer langen Tour rechtschaffen müde. Unter www.wanderverband.de gibt es viele Tipps für sanfte Pflegemaßnahmen, angefangen von Fußbädern mit Teebaumöl bis zur Vorbeugung von Fußpilzkrankungen.

Mit Sack und Pack

Selbst an kühleren Tagen gehört eine Trinkflasche zur Grundausrüstung beim Wandern. Denn auch beim ruhigen Gehen gerät man ins Schwitzen und dieser Flüssigkeitsverlust muss ausgeglichen werden. Für längere Touren sollte man sich außerdem genügend Proviant einpacken, zum Beispiel Obst, energiereiche Müsliriegel oder belegte Brote. Gibt es Gasthäuser an der Wanderroute, reicht ein kleiner Snack als Wegzehrung zwischendurch.

Zu den nützlichen Dingen für unterwegs gehört außerdem Verbandsmaterial und Pflaster, um kleinere Verletzungen versorgen zu können.

Der Schwächste bestimmt das Tempo

Wer gemeinsam mit Freunden oder Familie wandern möchte, sollte bedenken, dass das Geh-Tempo ganz unterschiedlich sein kann. Ältere Menschen laufen langsamer als jüngere. Und Kinder bleiben öfter mal stehen, um Tiere oder Pflanzen am Wegesrand zu erforschen. Von flotten Wanderern ist da Rücksicht gefragt, denn das Tempo bestimmt immer der Schwächste in der Gruppe.



Gut gerüstet in den Wald

Checkliste für Wanderer



Ein gut gepackter Rucksack sollte auch bei mehrtägigen Wanderungen nicht mehr als neun Kilo wiegen. Bevor es los geht, heißt es: viel Trinken und eine Trinkflasche mitnehmen. Wer vorher noch den Wetterbericht checkt, kann vielleicht die Regenkleidung oder den Pulli im Auto lassen und Ballast sparen. Als Wander-Tagestour gilt alles, bei dem man nicht all seine Ausrüstung mitnimmt, sondern abends wieder an einen Ausgangspunkt zurückkommt. Entscheidend ist, dass man Ausrüstung für einen Tag mitnimmt – ohne Übernachtung. Mit der Checkliste sind Sie für die nächste Wandertour vollständig gewappnet:



Das erste Wandermagazin für die ganze Region bietet spannende Geschichten, lehrreiche Tipps und malerische Touren zwischen Harz und Heide.

Bekleidung

- Funktionsshirt (Kurzarm/Langarm)
- Funktionssocken
- Wanderschuhe
- Wanderhose/Zip-Off Hose
- Fleecejacke oder Pullover
- Hardshelljacke/Regenhose
- Softshelljacke

Das sollte auch immer dabei sein

- Rucksack 20-30l
- Erste-Hilfe-Set inkl. Rettungsdecke und Blasenpflaster
- wenn nötig persönliche Medikamente
- Telefon mit Notfallnummern
- Karte und Kompass, Wanderführer
- Stirnlampe
- Bargeld
- Trinkflasche und ausreichend Wasser
- Taschenmesser/Multitool
- Proviant (Nüsse, Riegel)
- Kleiner Müllbeutel
- Ausweis
- GPS-Gerät

Optional (nach Jahreszeit und Tour)

- Hardshellhose
- Mütze
- Kappe/Buff (Halstuch)
- Funktionsshirt zum Wechseln
- Sonnenhut oder Stirnband
- Sonnenbrille/Gletscherbrille
- Sonnenschutz LSF 30
- Sonnenschutz auch für die Lippen
- Handschuhe/dünne Handschuhe
- Verstellbare Wanderstöcke
- Regenhülle für den Rucksack

Wenn noch Platz im Rucksack ist

- Isolationsjacke für die Gipfelrast
- Kamera
- Funktionsuhr
- Fernglas
- Grödel und/oder Gamaschen (je nach Jahreszeit und Höhe)
- Taschentücher
- Zeckenzange
- Feuerzeug
- Kleines Sitzkissen

Von hohen Gebirgen und robusten Jägern

Eine kleine (Kultur-)Geschichte des Wanderns

Aufrecht in die Zukunft

Unsere Vorfahren, die vor vielen Tausend Jahren als Jäger und Sammler den europäischen Kontinent bevölkerten, waren gut zu Fuß. Zugegeben, man wanderte damals nicht aus freien Stücken, sondern weil es alternativlos war, streifte auf der Suche nach Wasser und Nahrung umher oder folgte in nomadischen Gemeinschaften den Herden.

Wissenschaftler sehen heute nicht nur den aufrechten Gang, sondern vor allem die Fähigkeit, große Distanzen laufend zurückzulegen, als entscheidenden entwicklungsgeschichtlichen Vorteil der frühen Menschen. Geschwindigkeiten zwischen 8 und 20 Stundenkilometern und Distanzen von bis zu 40 Kilometern pro Tag sind nachweisbar und zeigen, dass es für unsere Ahnen kaum Gelegenheit gab, Sitzfleisch anzulegen.

Das gemeine Fußvolk

Später durchquerten Händler, Soldaten und ganze Völker Flüsse, Gebirge und Kontinente. Fernstraßen und Gasthäuser erleichterten das Reisen und wer es sich

leisten konnte, stieg seit der Frühzeit in die Sänfte oder aufs Pferd. Als die Römer begannen, Europa zu erobern, ergänzten schließlich Kutschen das mobile Repertoire. Das gemeine Fußvolk allerdings musste weiterhin die Beine in die Hand nehmen.

Unterwegs im Namen Gottes

Als erste christliche Pilgerin gilt Helena, die Mutter des römischen Kaisers Konstantin. 326 nach Christus wanderte sie der Legende nach barfuß von Rom nach Palästina und wurde zum Vorbild für eine Massenbewegung. Auch in anderen Religionen, wie beispielsweise dem Islam, ist das Pilgern verbreitet. Es gilt häufig als Urform des touristischen Wanderns, weil nicht allein die Bewältigung einer Strecke Antrieb für die Fortbewegung ist.

Hinauf auf den Mont Ventoux – einfach so!

Es ist nicht überliefert, ob am 26. April 1336 Wanderwetter herrschte. Ein auf Latein verfasster Brief des italienischen Dichters und Humanisten Francesco Pet-



Unsere Vorfahren waren gut zu Fuß.

rarca dokumentiert allerdings, dass er an diesem Tag zusammen mit seinem Bruder den immerhin 1.900 Meter hohen Mont Ventoux erklimmte und oben auf dem Gipfel die Aussicht genoss. Er notierte: „Und es gehen die Menschen hin, zu bestaunen die Höhen der Berge, die ungeheuren Fluten des Meeres, die breit dahinfließenden Ströme, die Weite des Ozeans und die Bahnen der Gestirne und vergessen darüber sich selbst.“ Petrarca's Aufzeichnung gilt damit als erstes Zeugnis einer zweckfreien Wanderung und er als Vater der Bergsteiger.

Warum die Walz keine Balz ist ...

Im 14. Jahrhundert entwickelte sich unter den Handwerkern die Tradition der Walz. Nach der Ausbildung sollten junge Gesellen im Rahmen von Wanderjahren Erfahrungen an verschiedenen Orten sammeln und etwas von der Welt sehen. In manchen Zünften war die Walz auf dem Weg zum Meisterbrief Pflicht, spätestens mit der Industrialisierung verlor sie aber an Bedeutung. Noch heute existieren aber so genannte Schächte mit Namen wie die Rechtschaffenen Fremden, Rolandschacht oder Axt und Kelle.



Fernstraßen durchzogen bereits früh den Kontinent, um das Reisen zu erleichtern.

Romantisch, diese Berge!

Lange Zeit wirkten Gebirge wie die Alpen eher einschüchternd und angsteinflößend auf die Menschen. Sie zu überqueren war außerdem eine Qual und noch dazu gefährlich. Das änderten Schriftsteller und Maler der Romantik mit ihrer völlig neuen Perspektive auf die Landschaft und Panoramen. Albrecht von Hallers Gedicht „Die Alpen“ aus dem Jahr 1729 gilt heute als Wende: „Allein der Himmel hat dies Land noch mehr geliebet, wo nichts, was nötig, fehlt und nur, was nützt, blüht; Der Berge wachsend Eis, der Felsen steile Wände, sind selbst zum Nutzen da und tränken das Gelände.“ In unserer Region trugen Dichter wie Johann Wolfgang von Goethe und später Heinrich Heine zur Popularität der Berge bei.

Raus in die Natur, ihr Vögel!

Wandern gilt heute nicht unbedingt als Protest- oder Jugendbewegung. Ende des



Mehr Strecke, mehr Tage, mehr Equipment – das Wandern ist mittlerweile der kleinbürgerlichen Spießigkeit entwachsen.

19. Jahrhunderts war das anders. Schüler und Studenten aus dem Bürgertum suchten damals die Flucht in die Natur, um der Strenge und Enge des Lebens im Kaiserreich zu entkommen. Namensgeber Karl Fischer aus Steglitz gründete 1901 einen Verein mit dem Namen Wandervogel, zu Hochzeiten waren rund 40.000 Mitglie-

der aktiv. Später wurde der Verein von den Nationalsozialisten verboten und in der Hitlerjugend gleichgeschaltet. Nach dem Krieg haben sich einige Gruppen neu gegründet und existieren noch heute, wie etwa der Nerother Wandervogel.

Wie aus dem Wandern Trekking wurde ...

Mittlerweile hat das Wandern jeglichen Verdacht von Spießigkeit abgestreift. Der Zeitgeist ruft längst „Outdoor“ und zieht wieder immer mehr Menschen in die Natur. Wer bewusst leben will, sehnt sich nach einer Auszeit von der immer schneller werdenden digitalisierten Welt und macht aus dem romantischen Müßiggang im Grünen nicht selten einen ambitionierten Sport. Ferne Länder, luftige Höhen und weite Strecken statt Kleinbürgerlichkeit. Zeitgleich breitet sich in der Bewegung Hightech aus: Mit Funktionskleidung aus Merinowolle, Ultraleicht-Ausrüstung oder GPS-Gerät schmückt sich, wer mehrere Tage alpin oder manchmal auch nur in der Fußgängerzone unterwegs ist.

WEIL ES NICHT NUR UM STEINE UND ZIEGEL GEHT, SONDERN UM DAS, WAS DARIN STATTFINDET!



»» *Wir kümmern uns um Ihre Wünsche und Ziele!* ««

Siepker-Immobilien zeichnet sich durch innovative Marketingstrategien und dienstleistungsorientiertes Arbeiten in Bezug auf den Verkauf von Immobilien aus. Unsere Motivation ist es, zielorientierte Lösungen auch für komplexe Verhandlungssituationen zu finden.

Seit über 25 Jahren arbeiten Wolfgang Siepker und sein Team für potentielle Verkäufer und Käufer in der Region zwischen Harz und Heide.

Der gebürtige Emsländer hat sich nach einer umfangreichen Tätigkeit in der Wirtschafts- und Immobilienberatung in Braunschweig niedergelassen.

Den Kunden zufrieden stellen und positive Empfehlungen erhalten, ist für Wolfgang Siepker das Wichtigste. Diskretion und Seriosität stehen dabei an erster Stelle. Mit jeweils einem Büro in Braunschweig, Wolfenbüttel, Meine und Gifhorn ist Siepker Immobilien gut aufgestellt und nah beim Kunden.

Kommen Sie uns besuchen !

www.siepker-immobilien.de

Fon. BS: 0531 | 243 33 0

Fon. GF: 05371 | 937 23 00

Fon. WF: 05331 | 908 44 1

SIEPKER IMMOBILIEN

Ein unermüdlicher Wandersmann

„Brocken Benno – Der einzige Achttausender im Harz“



Der Brocken ist ein Berg der Superlative – und er fordert stets erneut zu Extremleistungen heraus. Für Wanderführer Benno Schmidt aus Wernigerode, bundesweit mittlerweile als Brocken-Benno bekannt, ist diese Herausforderung zur Lebensaufgabe geworden. Seit dem 3. Dezember 1989, dem Tag der Toröffnung des Brockens, wandert der rüstige 85-jährige fast täglich bei Wind und Wetter meist von Schierke über den steilen Eckerlochstieg auf den Berg der Deutschen, gelegentlich auch von Wernigerode, Ilsenburg, Bad Harzburg oder Torfhaus.

Über 8.500 Auf- und Abstiege

Inzwischen hat er über 8.500 Auf- und Abstiege geschafft, was einer sagenhaft

anmutenden Wanderstrecke von 113.200 Kilometern (Die zweieinhalbfache Erdumrundung!) und der Überwindung von 4,29 Millionen Höhenmetern entspricht. Dass so mancher diese Unternehmung

gerade in den Anfängen als schrulliges Tun eines Kauzes abwertete, störte und stört den Rekordwanderer wenig. Tatsächlich ist der Irrsinn der fast 30 Jahre lang währenden militärischen Besetzung des Brockens mitverantwortlich für diese Art von Wanderleidenschaft, wie Schmidt selbst bekennt. Schließlich zählt er zu jenen Tausenden Harzern aus Ost und West, die jahrzehntelang im Angesicht des Berges lebten, auf leidvolle Weise von ihm abgeschnitten waren, und für die das Nachholen ungelebter Erfahrungen nach der Wende vielfach zum persönlichen Anliegen wurde.

Respektable sportliche Leistung

Auf eine reine Rekordjagd im Zeichen von Medienpräsenz und einer Guinnessbuch-Eintragung lässt sich Schmidts Wandern ohnehin kaum reduzieren, auch wenn die respektable sportliche Leistung häufig im Vordergrund des Publikumsinteresses steht. Schmidt selbst relativiert die ihm zugedachten Superlative. Denn den Star-Nimbus zu genießen oder gar den Titel „König der Brockenwanderer“ zu führen, das hält er für geradezu vermessen. Einfach der zielstrebige, unermüdliche, vorbildhafte und sportliche Wandersmann zu sein, der Brocken-Benno eben, das ist ihm wichtig.

Nun ist sein neues Buch „Brocken Benno – Der einzige Achttausender im Harz“ (JHM Verlag) erschienen, aus dem wir nachfolgend exklusiv einen Kapitel-Auszug präsentieren. Wir wünschen Ihnen viel Spaß beim Lesen.

Wandern als Leidenschaft

„Die Liebe zur Natur und zum Wandern wurde mir von meinem Großvater übermittelt. Er war von Beruf Stellmacher und wanderte mit mir in den Nachkriegsjahren oft in den Wald, auch mit dem Handwagen, um Brennholz zu holen. An manchen Tagen waren wir von früh bis spät draußen zur Aufarbeitung von Windbruch.

Dadurch konnte ich mich schon in jungen Jahren für die Natur in unserer schönen Harzer Heimat begeistern. Während meiner dreijährigen Lehre im Landratsamt Wernigerode von 1947 bis 1950 traf ich mich fast jedes Wochenende mit Freunden, um gemeinsam die Gegend zu durchstreifen. Wir übernachteten in Hütten und Zelten im Wald und wanderten auch oft von Wernigerode zum Brocken: Mit Passierschein wohlgemerkt! Den gab es aber problemlos beim Volkspolizeikreisamt, auch für Urlauber, die mit der Brockenbahn fahren wollten.

Das hatte schlagartig mit dem Mauerbau in Berlin ein Ende. Ab dem 13. August 1961 galten die verschärften Maßnahmen zur Sicherung der Staatsgrenze auch im Harz; der Brocken wurde total gesperrt. Genehmigungen für die Grenzorte wie Schierke, Elend, Sorge, Stapelburg oder Abbenrode zum besuchsweisen Aufenthalt gab es nicht mehr.

Ich hatte einen befristeten Schein für dienstliche Aufgaben, aber damit durfte ich natürlich nicht in den Wald. Damals wurde uns der Ernst der Lage so richtig bewusst,

dass hier die Weltmächte von Ost und West aufeinander trafen. Die Hoffnung auf eine Wiedervereinigung schwand. Wir waren machtlos, aber der innere Widerstand gegen das kommunistische System wuchs und bei mir die Wut, dass unser Brocken nicht mehr zu erreichen war.

In dieser Zeit lernte ich beim Fachschulstudium meine spätere Frau Helga kennen, das ich als Handels-Ökonom mit „Auszeichnung“ abschloss. Wir fuhren in der Freizeit mit dem Motorrad durch den noch



Tagaus und tagein über Stock und Stein: Brocken Benno beim Aufstieg.

verbliebenen Teil des Harzes und soweit es möglich war auch auf Waldwegen. Bevorzugte Wanderziele waren die Hohne- und Zeterklippen, auch Talsperren, und das Bode- und Selketal.

Ein bisschen verrückt war ich damals schon. Wenn ich in Schierke meine dienstlichen Aufgaben erledigt hatte, bin ich oft nicht mit dem Bus zurückgefahren, sondern die 15 Kilometer über Ahrensklint-Klippe, Landmann und Steinerne Renne nach Wernigerode gelaufen.

Auch mit meiner Frau und unseren zwei Töchtern war ich fast jedes Wochenende unterwegs. Wir fuhren mit dem Trabant durch den Harz und erkundeten dann zu Fuß immer andere Gebiete und Sehenswürdigkeiten, möglichst mit Blick auf den Brocken in der Ferne. Wir hatten damals schon erkannt, wie wichtig die Bewegung in der Natur für die Gesundheit und das Allgemeinbefinden ist.

In den folgenden Jahren wurde das Wandern immer beliebter und vor allem durch den Harzklub gefördert, der 1990 wieder gegründet wurde. Von Beginn an habe ich als Wanderführer aktiv mitgewirkt und dazu beigetragen, dass immer mehr Menschen Freude am Wandern haben, um Landschaft, Tier- und Pflanzenwelt sowie die kulturelle Vielfalt unserer Region kennen zu lernen. In den letzten 28 Jahren habe ich rund 300 Wanderungen ehrenamtlich durchgeführt. Mit über 4.000 Teilnehmern. Mein aktueller Wanderplan kann unter www.brocken-benno.de eingesehen werden.“

Wir
versprechen
Ihnen...



blsk.de/makler

...nicht das Blaue
vom Himmel.

Vertrauen Sie bei Bewertung und Verkauf Ihrer Immobilie unserer Kompetenz und Seriosität.

Wählen Sie die Nr. 1
0531 487-3854

 Braunschweigische
Landessparkasse

Ein Unternehmen der NORD/LB



Das Städtische Museum vom Löwenwall aus gesehen auf einer handkolorierten Postkarte aus dem Jahr 1915.

Gravierende Umbrüche

Veranstaltungsreihe „Vom Herzogtum zum Freistaat – Braunschweigs Weg in die Demokratie 1916 – 1923“

„Ich – Ernst August, Herzog von Braunschweig und Lüneburg – erkläre: dass ich für mich und meine Nachkommen auf den Thron verzichte, und die Regierung in die Hände des Arbeiter- und Soldatenrates lege.“

Mit diesen pathetischen Worten endete die gerade einmal fünf Jahre und sieben



29 JAHRE
**Treppenbau
Kynast** e.K.
Inhaber: Lutz Natho

**Modern • Individuell • Sicher
Besuchen Sie unsere Ausstellung!**

Sa./So. Schautag - keine Beratung -
Zschirpestraße 5a · 38162 Schandelah
Tel. 05306/9218-0 · Fax 05306/9218-20
info@treppenbau-kynast.de · www.treppenbau-kynast.de

H.FRIEDRICHS



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

Holzweise 10 · 38179 Lagesbüttel

Telefon 05303 / 941 641 · Fax 05303 / 941 642

BS-Nord · Nordstr. · 0531/ 33 13 71

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

info@malermeister-friedrichs.de

www.malermeister-friedrichs.de

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

Tage dauernde Regierungszeit des letzten braunschweigischen Herzogs Ernst August. Dann sollte das Herzogtum Braunschweig, das 663 Jahre Bestand hatte, Geschichte sein.

Doch wie konnte das republikanische Land Braunschweig nach der Revolution vom 8. November 1918 mit bedeutenden demokratischen Parteien von links bis zur demokratischen Rechten dem Nationalsozialismus anheimfallen? Wie konnte es dazu kommen, dass ein österreichischer Bürger im Freistaat Braunschweig die deutsche Staatsbürgerschaft erhielt, um nach 1933 die NS-Diktatur in Deutschland zu errichten? Wie sahen Politik, Wirtschaft und Gesellschaft im braunschweigischen Land von 1918 bis 1933 aus? All diesen Fragen ist nicht nur ein Seminar an der TU Braunschweig nachgegangen, sondern es beschäftigt sich damit auch die historische Veranstaltungsreihe „Vom Herzogtum zum Freistaat – Braunschweigs Weg in die Demokratie“, die vom Braunschweiger Dezernat für Kultur und Wissenschaft initiiert wurde.

Dramatische Veränderungen in nahezu allen gesellschaftlichen Bereichen

Diese nimmt die Zeitspanne 1916 bis 1923 in den Blick, eine Epoche, die geprägt war von gravierenden Umbrüchen. Innerhalb weniger Jahre erlebte Deutschland dramatische Veränderungen in nahezu allen gesellschaftlichen Bereichen. Während zu Beginn des Jahrhunderts noch das wilhelminische Kaiserreich in voller Blüte stand, brachte der Erste Weltkrieg einen tiefen Einschnitt, der das Gesellschaftssystem in seinen Grundfesten erschütterte. Die auf den verlorenen Krieg folgende November-

revolution von 1918 bedeutete das Ende der Monarchie und ebnete den Weg in die erste deutsche Demokratie.

Veränderungen fanden auch in der Kunst und Kultur statt

Diese einschneidenden Veränderungen fanden auch in der Kunst und Kultur ihren großen Widerhall: Im Jahr 1916 veröffentlichte Albert Einstein seinen Artikel „Die Grundlage der allgemeinen Relativitätstheorie“, im gleichen Jahr wurde in Zürich die Kunstbewegung des Dadaismus gegründet, die bis heute erheblich die Kunst der Moderne prägt. 1919 wurde das Drama „1913“ von Carl Sternberg uraufgeführt, im gleichen Jahr entstand das Staatliche Bauhaus in Weimar, an dem Künstler wie Paul Klee und Lyonel Feininger lehrten.

50 Programmpunkte des Braunschweiger Kulturprojekts

Ab sofort ist das Programmheft zur Veranstaltungsreihe „Vom Herzogtum zum Freistaat – Braunschweigs Weg in die Demokratie 1916 – 1923“ erhältlich und informiert über die mehr als fünfzig Programmpunkte des Kulturprojekts. Vor dem Hintergrund der epochalen Entwicklungen und Umwälzungen zwischen 1916 und 1923 ist es das Anliegen des Dezernats für Kultur und Wissenschaft, mit der Veranstaltungsreihe die Vielschichtigkeit durch ein breites Spektrum an kulturellen Ausdrucksformen wie einer Ausstellung, einer Stummfilm-Konzert-Reihe, Literatur- und Theaterveranstaltungen zu reflektieren. Und das mit dem Fokus auf die Entwicklungen im Braunschweiger Land.



Delegation des Arbeiter- und Soldatenrates, die den Herzog zur Abdankung zwang.

Fokussiert. Ihr Objekt im Mittelpunkt.



**Adner & Partner
Immobilien**

Verkauf | Vermietung | Neubau



Adner & Partner leistet mehr für Sie!

- ... Bewertung Ihrer Immobilie kostenfrei und treffsicher.
- ... Verkauf zum besten Preis, in kürzester Zeit.
- ... 100% unserer Verkäufer empfehlen uns weiter.
- ... Der Focus vertraut uns als Fachberater.

(0531) 61 91 87 48 | info@adnerundpartner.de | www.adnerundpartner.de



1905 – Blickrichtung Wendenmaschstraße, fast noch ein „Neubaugebiet“.

Veränderung durch Krieg+Zeit

Postkartenansichten von Braunschweig vor über 100 Jahren im Vergleich zu heute

Von Dirk Teckentrup

Die Reichenbergstraße liegt im nördlichen Braunschweiger Stadtgebiet und verläuft vom Wendenring zur Wendenmaschstraße, den Namen hat sie seit 1889. Reichenberg hieß nach dem Braunschweiger Historiker Jürgen Hodemacher eine Hofstelle, die hier in der Nähe lag, dies belegen Urkunden aus den Jahren 1220f.

Der Hof, wie auch andere, sind in den Erbterritorialstreitigkeiten zwischen dem Welfenherzog Otto I. (1204-1252), Kaiser Friedrich II (1194-1250) und gierigen Nachbarn vernichtet worden. Die Bebauung der Reichenbergstraße begann Anfang der 1890er Jahre. Bauherren waren auch hier Tischlermeister, Malermeister, Maurermeister und Bauunternehmer. Bewohner waren meist kleine Angestellte, niedere

Beamte und daneben auch unselbständige Handwerker. In dem Vorläufer der Braunschweiger Zeitung wird im Jahr 1891 darauf hingewiesen, dass die Straßenbeleuchtung äußerst mangelhaft ist, da noch nicht vorhanden. Besonders gefährlich wäre der Übergang von der Wendenmaschstraße über die neue Okerbrücke zur Bammelsburger Straße und zum Gaußberg, hier müssten die Passanten durch ertasten den Zugang zur Brücke suchen. Von ertrunkenen Fußgängern ist uns aber Gott sei Dank nichts überliefert. 1906 wohnte in der Reichenbergstraße Nr. 5 im 2. Obergeschoss die Telegrafengehilfin Emma Trüter.

Die telegrafische Übermittlung von Nachrichten und Daten hat der damaligen Zivilisation einen großen Informationsschub verliehen, ähnlich wie vor einigen Jahren die Verbreitung des Internets. Nun war

man in der Lage, durch kabelgebundene Knotenpunkte überall auf der Welt Nachrichten über wirtschaftliche und gesellschaftliche Entwicklungen in Sekundenschnelle zu erhalten, zu bewerten und danach zu handeln. Einer der Wegbereiter war der Braunschweiger Gelehrte Carl Friedrich Gauß. Er führte mit Wilhelm Weber 1833 auf einer Strecke von circa 1 Kilometer zwischen dem Physikgebäude bei der Paulinerkirche in der Göttinger Innenstadt und der Göttinger Sternwarte erfolgreiche Versuche mit einem elektromagnetischen Telegrafen durch.

Im Zuge der industriellen Revolution explodierten die versandten Nachrichten. In Großbritannien liefen 1871 pro Woche etwa 60.000 telegrafische Nachrichten über die Postämter, 1872 waren es bereits über 200.000. Zum Ende des 19. Jahrhunderts waren alle Kontinente über Seekabel miteinander verbunden und die Wirtschaft globalisierte sich zusehends. Da-



2018 – Die Gebäude sind deutlich wiederzuerkennen, durch Straßenbäume wird ein freundliches Bild erzeugt.

durch gab es vermehrt Bedarf an Arbeitskräften in diesem Bereich. Beamtenplätze für Frauen waren bei der Post lange Zeit so gut wie nicht vorhanden. Vorbehalte bzgl. fehlender Körperkraft für schwere Arbeit des unteren Dienstes, das fehlende Ansehen gegenüber dem unterstellten männlichen Personal bei „gehobenen Stellen“ erschwerte eine Arbeitsaufnahme, daneben wurde vermutet, Frauen könnten das Postgeheimnis nicht bewahren, zudem beeinträchtigte der häufige Wechsel bei Heirat den Dienstablauf.

Durch die Technisierung konnten aber ab 1880 vermehrt Frauen auch „Telegraphengehülfin“ werden. Nach einer kostenlosen sechsmonatigen Ausbildung betrug ihr Jahresgehalt anfangs 750 Mark und konnte nach Dienstjahren auf 1.050 Mark steigen, vergleichbar mit dem Einkommen einer Lehrerin. Wie auch Lehrerinnen mussten sie bei Heirat aus dem Dienst ausscheiden (Fräulein vom Amt). Diese Zölibatsklausel wurde erst in der Weimarer Verfassung (1919) gekippt. Seit 1919 besaßen Frauen auch erstmalig

das Wahlrecht in Deutschland. Wie wir sehen, sind Frauenrechte in vielen Jahren Schritt für Schritt „erkämpft“ worden. Besonders die aufgeklärten Frauen der westlichen Staaten sollten sich, vor dem Hintergrund der derzeitigen und künftigen gesellschaftlichen Veränderungen, dessen bewusst sein und nicht glauben, dieses sei ein „Naturgesetz“. Im 2. Weltkrieg haben vier Häuser der Reichenbergstraße einen Bombentreffer abbekommen, sie galten als bedingter (es stand noch etwas) Totalschaden.

Vermietung | Verkauf | Verwaltung



Seit 20 Jahren Immobilienpräsenz
im Raum Braunschweig.

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

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

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





Das Amtsgericht an der Martinikirche – hier werden Immobilien versteigert.

Schnäppchen? Von wegen!

Zwangsversteigerungen in Braunschweig

Oft landen Häuser, Wohnungen und Grundstücke durch persönliche Schicksalsschläge, Insolvenzen oder Erbstreitereien vor Gericht. Früher waren Zwangsversteigerungen noch ein Geheimtipp, um verhältnismäßig einfach an eine Immobilie zu kommen – die Auktionen sind aber immer weiter in die Öffentlichkeit gerückt, das Publikum ist breiter geworden. Lohnt sich der Aufwand noch?

Am 13. November ist es wieder soweit. Gegenüber der Martinikirche, in Raum E/01 des Braunschweiger Amtsgerichts werden sich wieder Schnäppchenjäger, Hobbymakler und Immobilienexperten zusammen-

finden. Sie hoffen auf das große Glück: Bei einer Zwangsversteigerung kommt eine Zweizimmerwohnung unter den Hammer – zentrale Lage, 47 Quadratmeter, Baujahr 1985, viertes Obergeschoss. Der Verkehrswert ist bei 74.000 Euro angesetzt.

Der Gerichtssaal wird mit hoher Wahrscheinlichkeit sehr voll sein. Denn Zwangsversteigerungen sind schon lange kein Geheimtipp mehr: Zahlreiche Bieter versammeln sich jedes Jahr aufs Neue in über 500 deutschen Amtsgerichten, um eine günstige Immobilie zu ergattern. Vermieter oder Wiederverkäufer bieten in der Hoffnung auf große Gewinne, vermögende Privatleute überbieten sich während des Verfahrens gegenseitig und treiben den Preis in die Höhe, Immobilienfirmen

wollen Objekte ersteigern, um sie zu sanieren und weiterzuvermitteln.

Viele Bieter, wenig Versteigerungen

Zwangsversteigerungen sind so beliebt wie nie zuvor. Dabei sinkt die Zahl der Verfahren schon seit Jahren. Im Jahr 2013 wurden deutschlandweit noch fast 48.000 durchgeführt – fünf Jahre später sind es weniger als die Hälfte. Ein Grund dafür ist die gute Konjunktur. Bei gut laufender Wirtschaft gibt es weniger Insolvenzen und deswegen weniger Immobilien, die zwangsversteigert werden müssen. Nur etwa die Hälfte aller Verfahren endet aber überhaupt im Gerichtssaal: Wegen der niedrigen Zinsen sind Immobilien im Moment eine beliebte Geldanlage, weswegen viele Objekte schon vorher am freien Markt verkauft werden.

Auch am Braunschweiger Amtsgericht kommen bis Ende November – neben besagter Zweizimmerwohnung – nur sechs weitere Objekte unter den Hammer. Unter anderem eine Doppelhaushälfte in Ölper, für die ein Verkehrswert von 260.000 Euro angesetzt ist, oder eine Vierzimmerwohnung in Dibbesdorf.

Spannung und Nervenkitzel

Die guten Bedingungen erhöhen bei vielen

Bietern die Risikobereitschaft. Oft wissen diese nämlich gar nicht genau, was sie da überhaupt ersteigern. Das Gericht beauftragt zwar immer einen unabhängigen Gutachter, der das Objekt genau unter die Lupe nimmt. Der Eigentümer oder die Mieter, die noch in der Immobilie wohnen, sind aber nicht dazu verpflichtet, den Experten rein zu lassen. Das Gutachten enthält häufig nur Informationen zu dem äußerlichen Zustand des Gebäudes. Wie es in der Wohnung aussieht, weiß aber niemand. Der angesetzte Verkehrswert sollte ohnehin immer skeptisch betrachtet werden. Würde man drei verschiedene Gutachter auf die gleiche Wohnung ansetzen, könnten mitunter Schwankungen von über 20.000 Euro im Verkehrswert entstehen, so Axel Mohr, Geschäftsführer des Argetra-Verlags. Auch gewisse „versteckte Kosten“ könnten auf einen neuen Eigentümer zukommen, zum Beispiel unbezahlte Erschließungskosten oder Baulasten.

Trotz der Risiken treten die meisten Bieter während der Auktion aber nicht auf die Bremse, eine Versteigerung ist nämlich immer auch ein Abenteuer. Wenn man mitbietet, sind Spannung und Nervenkitzel garantiert – allein die Atmosphäre im Saal ist etwas Besonderes: Angespannt warten die Interessenten vor Beginn der Bietzeit darauf, dass der Rechtspfleger endlich seinen Vortrag beendet; dieser stellt die Immobilie zu Beginn ausführlich vor. Danach startet endlich die 30-minütige Bietzeit. Bis niemand mehr erhöht, wird ein Gebot nach dem anderen in den Raum geworfen. Anfangs tut sich zwar meist noch wenig, schnell wird es aber hitziger im Saal: Mit immer größeren Schritten klettert die Kaufsumme in die Höhe – manche Leute verfallen regelrecht in einen Biet-Rausch.

Das Meistgebot liegt am Ende oft weit entfernt von der Verkehrswertsumme.

Lohnt sich das?

Die Frage ist also, ob sich der Besuch bei einer Zwangsversteigerung überhaupt noch rentiert. Fakt ist, dass die Chance, ein Schnäppchen zu ergattern, deutlich gesunken ist. Durch steigende Nachfrage und Preise hat sich der Bereich der Zwangsversteigerungen deutlich professionalisiert. Es sitzen nicht mehr nur Berufsmakler im

Saal – insgesamt ist das Publikum deutlich breiter geworden. Außerdem besteht auch immer die Gefahr, auf ein schlechtes Angebot „hereinzufallen“. Nicht nur der genaue Zustand der Immobilie ist oft unklar, auch bestehende Belastungen, wie Wohn- und Wegerechte, können auf einen neuen Eigentümer zukommen.

Eine gründliche Vorbereitung ist daher sehr wichtig. Als Bieter muss für einen Erfolg bei einer Auktion immer mehr geleistet und entsprechend Zeit und Geld investiert werden.



Eine Zweizimmerwohnung in zentraler Lage wird demnächst versteigert.

TEXT Paul Grumer Fotos Paul Grumer



individuell
Einrichten!
mit 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



„Weil die wahren Werte oft im Verborgenen liegen.“
Gehen Sie auf Nummer sicher und checken Sie vorher Ihr Grundstück



Wir erstellen

- : Wertermittlungen für private und gewerbliche Immobilien sowie für steuerliche und bilanzielle Zwecke
- : Gutachten für Betreuungsangelegenheiten.

areal:wert

Grundstückssachverständige
Dr. Rabbel & Brylczak Partnerschaftsgesellschaft

Hannoversche Straße 60 c : 38116 Braunschweig
Tel.: 0531-60954040 : info@arealwert.de : www.arealwert.de

areal:wert ist ein unabhängiges Sachverständigenbüro mit öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen. Von der IHK Braunschweig öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Mieten und Pachten.



Voraussetzungen und Strategien

Zwangsversteigerungen – Fragen, Tipps und Bietstrategien

Fragen+Antworten

1. Welche Voraussetzungen müssen erfüllt werden, um mitbieten zu können?

Jeder, der das 18. Lebensjahr erreicht hat und im Sinne des BGB geschäftsfähig ist, darf mitbieten. Um Gebote abgeben zu können, muss lediglich ein gültiger Personalausweis oder Reisepass vorgelegt werden.

2. Kann auch ein Stellvertreter bieten?

Grundsätzlich darf auch eine andere Person bieten, benötigt wird dann aber eine notariell beglaubigte Vollmacht – das gilt auch, wenn ein Vertreter im Namen eines Unternehmens mitbietet. Außerdem ist es möglich, mit mehreren Personen zusammen zu bieten. Das muss dem Vorsitz

führenden Rechtspfleger aber vorher mitgeteilt werden, bei einem Zuschlag werden die beteiligten Personen gemeinsam im Grundbuch eingetragen.

3. Wie läuft eine Versteigerung ab?

Die Versteigerung gliedert sich in drei Phasen. Zuerst verliest der Rechtspfleger alle relevanten Informationen über das Objekt. Danach startet die Bietzeit, die mindestens 30 Minuten dauert – wenn danach noch weitere Gebote abgegeben werden, läuft sie solange weiter, bis das Meistgebot feststeht. Im letzten Abschnitt entscheidet das Gericht über den Zuschlag, das kann direkt nach der Bietzeit passieren, oder an einem gesonderten Termin.

Hat das Meistgebot 50 Prozent des Verkehrswertes nicht erreicht, muss der Zuschlag verwehrt werden. Sollte das Meistgebot 70 Prozent nicht erreicht ha-

ben, darf der Gläubiger beantragen, dass der Zuschlag nicht erteilt wird. Tritt eines dieser Szenarien ein, wird ein neuer Versteigerungstermin angesetzt – bei diesem gelten die Versagungen nicht mehr.

4. Kann das Objekt vorher besichtigt werden?

Ein offizieller Besichtigungstermin findet nicht statt. Der Eigentümer oder die Mieter des Objektes sind nicht dazu verpflichtet, einem Interessenten Zugang zu gewähren – höchstens auf freiwilliger Basis könnten Innenräume besichtigt werden.

5. Was für Garantie- und Gewährleistungsansprüche gelten für den Bieter?

Grundsätzlich keine, da es keinen Verkäufer im herkömmlichen Sinne gibt. Sicherheiten über den Zustand des Objektes erhält der Bieter durch das gerichtlich bestellte Gutachten. Der Gutachter kann von dem Objekt aber nur so viel bewerten, wie er selbst zu Gesicht bekommt – auch dieser hat nämlich kein Anrecht auf eine ausführliche Besichtigung. Oftmals findet daher nur eine Außenbesichtigung statt. Aus dem Gutachten entstehen aber keine Ansprüche.

6. Was passiert mit bestehenden Mietverhältnissen des Versteigerungsobjektes?

Bewohnt der Schuldner das Objekt selbst, muss er nach Aufforderung durch den neuen Eigentümer ausziehen. Ist das

Objekt vermietet, tritt der Bieter in den bestehenden Vertrag ein. Grundsätzlich gelten aber in allen Fällen die gesetzlichen Kündigungsfristen.

7. Was muss wann bezahlt werden?

Bereits beim Versteigerungstermin muss meistens eine Sicherheitsleistung hinterlegt werden – in der Regel zehn Prozent des Verkehrswertes. Die restlichen Kosten sind spätestens sechs bis acht Wochen später fällig. Zusätzlich muss der Bieter noch die Eintragung ins Grundbuch und die Grunderwerbsteuer bezahlen.

Tipps+Tricks

1. Ziel und Limit definieren

Zunächst sollte sich der Bieter im Klaren sein, zu welchem Zweck er welches Objekt ersteigern möchte: zur Selbstnutzung, Vermietung oder Weiterverkauf? Ein Mehrfamilienhaus, Zwei-Zimmer-Wohnung oder Reihenhaus? Danach sollte man sich ein Kostenlimit setzen, das bei der Auktion keinesfalls überschritten wird. Es ist ratsam, für das Limit keine runde Summe zu nehmen, damit es sich möglichst nicht mit dem eines Mitbieters deckt.

2. Wertgutachten überprüfen

Das gerichtlich veranlasste Gutachten sollte sorgfältig gelesen werden. Diese werden von unabhängigen Experten durchgeführt und enthalten Informationen zu der Lage, dem Zustand, der Ausstattung und möglicher Sanierungen, die für das Objekt anfallen könnten. Es ist außerdem sinnvoll, den geschätzten Verkehrswert auf Immo-

bilienportalen mit ähnlichen Objekten zu vergleichen.

3. Ein Bild der Lage verschaffen

Es ist ratsam, sich immer selbst ein Bild vor Ort zu machen. Ob eine Besichtigung möglich ist, hängt vom Eigentümer oder den Mietern ab – zur Not können aber auch Nachbarn eine gewisse Einschätzung über das Objekt geben.

4. Grundbucheinträge prüfen

Beim Amtsgericht kriegt der Bieter Einsicht in den Grundbucheintrag des Objektes. Hier sollte überprüft werden, ob Belastungen vorliegen – zum Beispiel Erbbaurechte oder Wohn- und Wegerechte. Auch Baulasten, Altlasten auf dem Grundstück oder unbezahlte Erschließungskosten könnten auf den neuen Eigentümer zukommen.

5. Zahlungsfähigkeit sicherstellen

Weil ein Zuschlag bei der Versteigerung bindend ist, muss eine Finanzierung – egal, ob mit Fremd- oder Eigenkapital – schon vorher gesichert sein. Bei Fremdkapital genügt meistens eine vorläufige Darlehenszusage, weil der endgültige Kaufpreis noch nicht bekannt ist.

6. Versteigerungen besuchen

Bevor man selbst auf sein Traumhaus bietet, sollte man einige Versteigerungen besuchen, um den Ablauf und die Atmosphäre kennenzulernen. Die Aufregung bei dem eigenen Termin könnte dadurch etwas abgebaut werden.

7. Mit Bedacht bieten

Gebote sind verpflichtend, sobald sie ausgesprochen wurden. Man sollte sich daher absolut sicher sein, bevor man eine Summe in den Mund nimmt.

Bietstrategien

1. Langsam anfangen

Die Bietzeit dauert 30 Minuten. Man sollte daher zunächst mit kleineren Beiträgen und geringen Steigerungen anfangen – so kann man mit der Atmosphäre und dem Abgeben von Geboten vertraut werden.

2. Konkurrenten beobachten

Es lohnt sich, zu Beginn der Versteigerung seine Konkurrenten genau zu beobachten: Wie bieten sie? Welche Steigerungen machen sie? Gegebenenfalls lässt sich so die eigene Strategie etwas anpassen.

3. Krumme Beträge, ungleiche Steigerungen

Krumme Beträge und ungleiche Steigerungen lassen die anderen Bieter über das eigene Limit im Unklaren – das sollte nämlich immer geheim bleiben, sowohl vor Mitbieter als auch vor Bankvertretern.

Auf der Internetseite www.versteigerungspool.de finden Bietinteressenten alle Objekte, die an deutschen Amtsgerichten versteigert werden. Die Immobilien werden mit Bildern und Informationen vorgestellt – auch das Gutachten lässt sich hier herunterladen.



Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen?
Sie suchen ein neues Zuhause oder ein Grundstück?

WIR SIND IHR IMMOBILIEN-PARTNER IN DER REGION!

GEMEINSAM ZUHAUSE ANKOMMEN.

IHR KONTAKT ZU UNS

0531 7005-3444

immobilien@vbbrawo.de

www.volksbank-brawo.de/immobilien

Volksbank BraWo
Immobilien GmbH



Baumbelästigung, Schimmelbildung und Zaunneubauten

Aktuelle Gerichtsurteile für Vermieter

SOFORTIGER SCHADENERSATZ

IN BESTIMMTEN FÄLLEN MUSS DER EIGENTÜMER KEINE FRIST ZUR BESEITIGUNG SETZEN

Die Wohnung, die ein Mieter gerade verlassen hatte, befand sich in keinem besonders guten Zustand. Der Betroffene hatte nicht ordentlich gelüftet und geheizt, weswegen sich Schimmel gebildet hatte. Zusätzlich waren die Armaturen im Bad verkalkt und ein Heizkörper hatte einen Lackschaden. Der Eigentümer forderte nach dem Auszug Schadenersatz. Das wies der Mieter zurück – mit der Begründung, ihm hätte zunächst eine Frist gesetzt werden müssen, die Schäden selbst zu beseitigen. Doch die höchstrichterliche Rechtsprechung sah das anders. In dieser Konstellation sei das sofortige Geltendmachen von Schadenersatz ohne jegliche Fristsetzung möglich. Es handle es sich um Schäden an der Sachsubstanz der Mietsache, „die durch eine Verletzung der Obhutspflichten des Mieters entstanden sind“. Einer vorherigen Fristsetzung bedürfe es nicht, das gelte „unabhängig von der Frage, ob es um einen Schadensausgleich während eines laufenden Mietverhältnisses oder nach dessen Beendigung geht“. (Bundesgerichtshof, Aktenzeichen VIII ZR 157/17)

VORSICHT AN DER GRENZE!

EIGENMÄCHTIGE ZAUNNEUBAUTEN KÖNNEN ZUM PROBLEM WERDEN

Wer eine jahrelang allseits akzeptierte Grenzlösung zwischen zwei Grundstücken unvermittelt und eigenmächtig verändert, der muss mit rechtlichen Schwierigkeiten rechnen. (Bundesgerichtshof, Aktenzei-

chen V ZR 42/17)

Der Fall: Die Grundstücke zweier Nachbarn waren durch einen Maschendrahtzaun mit einer Höhe von 65 bis 107 Zentimetern als gemeinsame Grenzeinrichtung getrennt. Doch dann errichteten die Mieter des einen Grundstücks unmittelbar hinter dem Maschendrahtzaun zusätzlich einen 180 Zentimeter hohen Holzflechtzaun, ohne zuvor eine Zustimmung der Nachbarn eingeholt zu haben. Um die Beseitigung der „Grenzanlage“ ging es in der Folgezeit durch mehrere Gerichtsinstanzen hindurch, bis schließlich der Bundesgerichtshof (BGH) ein letztes Wort in dieser Angelegenheit sprach.

Das Urteil: Der zusätzliche Holzflechtzaun musste verschwinden. Zuvor, so die BGH-Richter, habe es nur den unauffäl-

ligen Maschendrahtzaun gegeben. Nun aber sei eine besonders markante Abgrenzung hinzugekommen, die der Nachbar nicht akzeptieren müsse. Der objektiven Beschaffenheit nach diene auch der neue Zaun beiden Grundstücken, weswegen er nicht ohne Zustimmung des Nachbarn hätte errichtet werden dürfen.

„GEBÜHR“ FÜR DAS LAUB

NACHBAR KANN BEI VIELEN GRENZNAHEN BÄUMEN EINEN FINANZIELLEN AUSGLEICH FORDERN

Wer einen Garten besitzt, der muss damit leben, dass es auch mal vom Nachbargrundstück Laub herüberweht. Das gehört einfach dazu und wird auch von den Gerichten in aller Regel so gesehen. Aber wie immer im Leben machen es der Umfang der Belästigung und die anderen Rahmenbedingungen aus, ab wann man von einer nicht mehr zumutbaren „Laubplage“ sprechen muss. Im konkreten Fall war ein Grundstückseigentümer für mehrere Bäume verantwortlich, die nach landesrechtlichen Bestimmungen den Grenzabstand verletztten. Eine Beseitigung der Bäume war wegen des Ablaufs der entsprechenden Fristen nicht mehr durchsetzbar. Aber immerhin gestand der Bundesgerichtshof in letzter Instanz den Nachbarn einen Ausgleichsanspruch für den erhöhten Reinigungsaufwand durch die großen Men-





gen von Laub, Nadeln, Blüten und Zapfen zu. (Bundesgerichtshof, Aktenzeichen V ZR 8/17)

DIE BELEGE DER NACHBARN

MIETER SETZTE SEIN RECHT AUF UMFASSENDE EINSICHT IN BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG DURCH

Dass ein Mieter Anspruch darauf hat, die vollständigen eigenen Belege der Nebenkostenabrechnung einzusehen, ist keine Neuigkeit. Nun aber stellte die höchste Revisionsinstanz fest, dass auch die Einsicht in die Einzelverbrauchsdaten der anderen Nutzer eines Mietshauses angemessen und erforderlich sein kann. (Bundesge-

richtshof, Aktenzeichen VIII ZR 189/17)

Der Fall: Ein Mieter einer 94 Quadratmeter großen Wohnung sollte für zwei Abrechnungsjahre eine Nachzahlung in Höhe von mehr als 5.000 Euro leisten. Das schien ihm nicht plausibel. Er merkte an, die Summe entspreche umgerechnet nicht im Geringsten seinem Anteil an der Wohnflächenverteilung in dem Haus mit insgesamt 720 Quadratmetern Wohnfläche. Deswegen forderte er Einsicht in die Ablesebelege der anderen Einheiten. Der Eigentümer verweigerte dies.

Das Urteil: Die Richter des Bundesgerichtshofes stellten fest, „zur sachgerechten Überprüfung der Nebenkostenabrechnung oder zur Vorbereitung etwaiger Einwendungen“ sei die Einsichtnahme in die Abrechnungsunterlagen anderer

Nutzer erforderlich gewesen. Bei derartigen hohen Nachforderungen müsse ein Mieter nachprüfen können, ob die gegen ihn gerichteten Forderungen plausibel sind oder Bedenken gegen die Kostenverteilung bestehen.

„ANGEMESSENE FRIST“

EIN RICHTERSPRUCH ZUR MÄNGELBESEITIGUNG

Immer wieder mal kommt es bei Bauvorhaben vor, dass eine Handwerkerleistung Mängel aufweist. Lässt sich solch eine fehlerbehaftete Arbeit nachweisen, dann muss der betroffenen Firma die Gelegenheit zur Mängelbeseitigung eingeräumt werden. Doch wie viel Zeit steht einem Unternehmen dafür zu?

In Nordrhein-Westfalen stritten ein Bauherr und eine Firma für Haustechnik über diese Frage. Unter anderem ging es um eine defekte Heizanlage, tropfende Wasserhähne und andere Mängel, die nachgebessert werden sollten – insgesamt ein komplexes Problembild. Am 27. Dezember forderte der Bauherr vom Handwerker eine Nachbesserung bis zum 7. Januar. Dem kam die Firma nicht nach. Die Justiz hielt diese Frist für zu kurz. Eine Woche mehr und damit insgesamt 17 Tage wären im konkreten Fall nötig gewesen. Die eingeräumte Frist müsse „so bemessen sein“, dass der Schuldner „unter größten Anstrengungen“ in der Lage sei, seine Fehler zu korrigieren, hieß es im Urteil. „Intensive Kontaktaufnahmeversuche“ des Unternehmers zum Bauherrn gehörten dazu. Aber auch der Auftraggeber müsse sich kooperationsbereit zeigen. (Oberlandesgericht Düsseldorf, Aktenzeichen I-21 U 180/15)

Besuchen Sie unsere Internetseite
www.remme-holzbau.de

Remme
H O L Z B A U

ZIMMEREI SANIERUNG FASSADENBAU
Hungerkamp 9 | 38104 Braunschweig
Tel. (0531) 701 76 0 | Fax 7 01 76 20

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

JO. WOLTER
Wir bewegen Immobilien®

Petritorwall 6
38118 Braunschweig
Telefon: 0531-244770
Fax: 0531-2447799
Email: jo@wolter.de

Haus + Grund berät

Aktuelle Urteile und Informationen

MIETPREISBREMSE

ENTWURF EINES MIETRECHTSANPASSUNGSGESETZES

Der vom BMJV vorgelegte Entwurf eines Mietrechtsanpassungsgesetzes soll bis zum Wohnungsbaugipfel am 21. September 2018 unter Führung von Bundeskanzlerin Dr. Angela Merkel als Kabinettsentwurf gemeinsam mit dem Entwurf eines Gesetzes zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus beschlossen werden. Änderungen gegenüber der ursprünglichen Entwurfsfassung gibt es vor allem bei der Mietpreisbremse. Das Gutachten des wissenschaftlichen Beirats im Bundeswirtschaftsministerium verurteilt die Mietpreisbremse noch und plädierte für deren Abschaffung. Dagegen sieht die neue Entwurfsfassung des Mietrechtsanpassungsgesetzes vor, die Auskunftspflicht des Vermieters im Hinblick auf die Benennung der Vormiete auszuweiten.

Künftig soll die Auskunftspflicht für alle Ausnahmen von der Mietpreisbremse gelten, und zwar: Liegt die Vormiete höher als die nach der Mietpreisbremse gültige Eingangsmiete (ortsübliche Vergleichsmiete + 10 %), so kann die Vormiete trotzdem genommen werden. Sie genießt einen Bestandsschutz. Nach einer umfassenden Modernisierung kann die Miete über die Grenze hinaus angehoben werden.

Neubauten, die nach dem 01.10.2014 errichtet wurden, sind von der Preisbremse „auf Lebensdauer“ ausgenommen.

Beruft sich der Vermieter auf eine der genannten Ausnahmen, damit er die Neuvertragsmiete höher als 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete vereinbaren kann, so muss er dies im Einzelnen begründen. Das heißt, er muss entweder die Vormiete offenlegen oder Details zu einer erfolgten Modernisierung oder der baulichen Fertigstellung des Gebäudes nennen.

Strengere Regeln gelten künftig für die Mieterhöhung nach Modernisierung. Der

Modernisierungszuschlag von 11 % der Baukosten wird auf 8 % der Baukosten pro Jahr abgesenkt. Nach der bekanntgewordenen Entwurfsfassung gilt dies bislang nur in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt. Ob diese Regelung nun flächendeckend über diese Gebiete hinaus gelten soll, war aus den politischen Statements nicht zu entnehmen. Der konkrete Kabinettsentwurf muss hier abgewartet werden. Geplant ist weiter eine Kappungsgrenze von 3,00 €/m² in der Mieterhöhung.

Künftig muss der Vermieter nach Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen diese zügig umsetzen, um die Mieter vor einem „Herausmodernisieren“ zu schützen. Wenn innerhalb von 12 Monaten nach einer Modernisierungsankündigung mit der Umsetzung der Maßnahmen nicht begonnen wird, soll dies als „Verdrängungsabsicht“ gelten und damit künftig eine Ordnungswidrigkeit im Sinne des Wirtschaftsstrafrechts darstellen. Dasselbe soll gelten, wenn die Miete nach Mieterhöhung verdoppelt wird oder einzelne Modernisierungsmaßnahmen, die offenkundig als „unangemessen teuer“ zu bewerten sind, in den verursachten Kosten abgewälzt werden. Die Vorstellungen der Politik gehen dahin, dass Vermieter dann bußgeldpflichtig und schadensersatzpflichtig gegenüber den Mietern werden.

Verbraucherpreisindex Deutschland

auf Basis des Jahres 2010

QUELLE Statistisches Bundesamt

Monat	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007
Januar	109,8	108,1	106,1	105,6	105,9	104,5	102,8	100,7	99,0	98,3	97,4	94,7
Februar	110,3	108,8	106,5	106,5	106,4	105,1	103,5	101,3	99,4	98,9	97,8	95,1
März	110,7	109,0	107,3	107,0	106,7	105,6	104,1	101,9	99,9	98,7	98,3	95,3
April	110,7	109,0	106,9	107,0	106,5	105,1	103,9	101,9	100,0	98,8	98,1	95,8
Mai	111,2	108,8	107,2	107,1	106,4	105,5	103,9	101,9	99,9	98,7	98,7	95,8
Juni	111,3	109,0	107,3	107,0	106,7	105,6	103,7	102,0	99,9	99,0	98,9	95,8
Juli	111,6	109,4	107,6	107,2	107,0	106,1	104,1	102,2	100,1	99,0	99,5	96,3
August	111,7	109,5	107,6	107,2	107,0	106,1	104,5	102,3	100,2	99,2	99,2	96,2
September		109,6	107,7	107,0	107,0	106,1	104,6	102,5	100,1	98,9	99,1	96,4
Oktober		109,6	107,9	107,0	106,7	105,9	104,6	102,5	100,2	98,9	98,9	96,6
November		109,9	108,0	107,1	106,7	106,1	104,7	102,7	100,3	98,8	98,4	97,1
Dezember		110,6	108,8	107,0	106,7	106,5	105,0	102,9	100,9	99,6	98,8	97,7

MIETMINDERUNG

AUCH NICHT NUTZENDER MIETER HAT ANSPRUCH AUF INSTANDSETZUNG UND MIETMINDERUNG

In einem vom Bundesgerichtshof am 22. August 2018 AZ VIII ZR 99/17 entschiedenen Fall stellte der Bundesgerichtshof fest, dass einem Mieter auch dann das Recht auf Instandsetzung und Minderung zusteht, wenn der Mieter die Sache nicht tatsächlich nutzt und ihn ein Mangel daher nicht subjektiv beeinträchtigt.

In dem entschiedenen Fall, dem ursprünglich eine Vielzahl von streitigen Ansprüchen vor dem Amtsgericht und Landgericht zugrunde lagen, ging es bei der vom Bundesgerichtshof zu treffenden Entscheidung im Revisionsverfahren nur noch darum, ob dem klagenden Mieter ein Instandhaltungsanspruch betreffend die Gastherme der Wohnung und ein Mietminderungsrecht von 15 % wegen Nichtnutzbarkeit der Gastherme zustand. Die Besonderheit des Falles lag darin, dass der klagende Mieter die Wohnung nicht selbst nutzte, sondern diese seiner Tochter und seinem Schwager überlassen hatte, welcher auch die Miete zahlte. Das Landgericht hatte noch angenommen, dass ein Feststellungsinteresse des klagenden Mieters nicht bestehe, da diesem die Wohnung in vertragsgemäßem Zustand überlassen wurde und er sie jetzt aber nicht mehr nutze. Daher könne er auch keine Ansprüche geltend machen.

Das beurteilte der Bundesgerichtshof anders. Dem Mieter fehle es weder an dem erforderlichen Rechtsschutzinteresse noch könne die Klage als unbegründet angesehen werden. Der Bundesgerichtshof führte dazu aus: „Bei Leistungsklagen ergibt sich ein Rechtsschutzbedürfnis regelmäßig schon aus der Nichterfüllung des behaupteten materiellen Anspruchs, dessen Vorliegen für die Prüfung des Interesses an seiner gerichtlichen Durchsetzung zu unterstellen ist“. Und weiter: „Für die Frage des Rechtsschutzinteresses ist es nicht von Bedeutung, ob die Kläger selbst in der von ihnen angemieteten Wohnung leben oder diese nahen Familienangehörigen überlassen haben. Dieser Umstand lässt das Rechtsschutzinteresse der Kläger an der gerichtlichen Klärung der zwischen den Parteien streitigen Begehren nicht entfallen. Sofern das Berufungsgericht mit seinem Hinweis auf die Überlassung der Wohnung an Familienangehörige gemeint

haben sollte, dem Anspruch der Kläger stehe wegen dieses Umstandes der Einwand rechtsmissbräuchlichen Verhaltens (§ 242 BGB) entgegen, so handelt es sich hierbei um einen materiell-rechtlichen Einwand, der nicht geeignet ist, bereits das Rechtsschutzinteresse der Kläger an materiell-rechtlicher Prüfung des von ihnen erhobenen Einspruchs zu verneinen“.

Auch die Überlassung der Wohnung an Dritte vermag nach Auffassung des Bundesgerichtshofs einen Anspruch auf Instandsetzung der Gastherme nicht auszuschließen. Den Vermieter trifft nach den Worten des BGH die Pflicht, dem Mieter die Wohnung „zum vertragsgemäßen Gebrauch“ zu überlassen und sie fortlaufend in diesem Zustand zu erhalten. Für das Bestehen dieser Hauptleistungspflicht, so das Gericht weiter, ist es unerheblich, ob der Mieter die Sache tatsächlich nutzt und ihn der Mangel daher subjektiv beeinträchtigt.

Dieselben Überlegungen stellt das Gericht auch zu dem Minderungsbegehren der Mieter an. Auch hier steht nach Auffassung des Bundesgerichtshofes die Überlassung der Wohnung an Dritte einem Minderungsbegehren nicht entgegen, weil die Minderung nach § 536 Abs. 1 BGB kraft Gesetzes eintritt.

Die Entscheidung des Bundesgerichtshofes überrascht nicht. Auch bisher wurde in der Rechtsprechung ganz überwiegend angenommen, dass ein Instandsetzungs- und Minderungsanspruch des Mieters auch dann besteht, wenn dieser subjektiv nicht betroffen ist, etwa weil er bei einem in seiner Wohnung auftretenden Wasserschaden urlaubsabwesend ist. Die Besonderheit im hier entschiedenen Fall lag eben nur darin, dass der Mieter die Wohnung Anderen überlassen hatte.

ENERGIEVERSORGUNG

ABSCHLUSS DES STROMVERSORGUNGSVERTRAGES DURCH REALOFFERTE

In einem von dem Landgericht Itzehoe AZ 1 S 116/17 am 08. Mai 2018 ausgeurteilten Fall ging es darum, dass der örtliche Stromversorger gegen den Eigentümer eines Mehrfamilienhauses Vergütung aus Stromlieferungen für eine Wohnung für die Zeit vom 20. Dezember 2012 bis 7. Mai 2013 in Höhe von 360,61 Euro geltend machte. Zusätzlich wurden Kosten für einen erfolglosen Sperrversuch, mehrere Mahnungen sowie Anwaltskosten

geltend gemacht in Höhe von insgesamt 408,50 Euro. Der konkrete Stromzähler erfasste nur den Verbrauch einer Wohnung, deren Mieterin am 19. Dezember 2012 auszog. Die Nachmieter zogen etwa einen Monat später am 18. Januar 2013 ein und entnahmen Strom. Der Mietvertrag mit den neuen Mietern regelte, dass die Mieter sich sofort nach Bezug der Räume beim Versorger als Kunde registrieren lassen mussten. Der Stromversorger vertrat die Auffassung, dass der Eigentümer ab dem 20. Dezember 2012 Vertragspartner geworden sei und machte die oben genannten Kosten geltend. Sowohl das Amtsgericht als auch das Landgericht wiesen die Klage des Stromversorgers auf Zahlung ab. Zur Begründung führte das Landgericht aus, dass ein ausdrücklich oder konkludent abgeschlossener Vertrag zwischen dem Stromversorger und dem Eigentümer nicht vorliegt. Denn die im Leistungsangebot des Versorgers liegende Realofferte werde nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes von demjenigen konkludent angenommen, welcher aus dem Netz Elektrizität, Gas, Wasser oder Fernwärme entnehme. Zwar sei Empfänger der Realofferte grundsätzlich der Eigentümer, wobei es auf die bloße Stellung als solche nicht ankomme, sondern vor allem auf die Verfügungsgewalt über den Anschluss. Hinweis: Das könne deshalb auch ein Mieter sein, dem durch den Mietvertrag die Verfügungsgewalt übertragen wurde. Dabei sei unerheblich, ob dieser Umstand, also die Übertragung der Verfügungsgewalt auf den Mieter, dem Versorger bekannt ist. Denn das Realangebot des Stromlieferanten richte sich nach den konkreten Umständen aus der Sicht eines verständigen Dritten allein an den Verbraucher.

Hinweis: Im Regelfall zahlt also derjenige den Strom, der ihn durch Anschluss der Endgeräte entnimmt und verbraucht. Die Argumentation, dass der vermietende Eigentümer den Strom in der Wohnung für seine Mieter bereitstellt und deshalb er Vertragspartner des Versorgers wird, ist danach nicht haltbar. Allerdings kann sich dies je nach den Umständen im Einzelfall auch anders darstellen.

Wenn nämlich beispielsweise der Vermieter selbst eine Zeit lang Strom entnimmt, um etwa Modernisierungs- oder Renovierungsmaßnahmen durchzuführen. Die Entnahme lediglich geringer Strommengen, etwa zu Besichtigungszwecken für potentielle Neumieter, führt aber nicht zum stillschweigenden Vertragsschluss mit dem Vermieter.



Entspannt durchatmen

Die richtige Wohnungslüftung sorgt für gesundes Raumklima und hilft beim Energiesparen

Im statistischen Rückblick war der Sommer 2018 der 22. zu warme Sommer in Folge. Der letzte Sommer, der gegenüber dem langjährigen Mittelwert zu kalt ausfiel, war im Jahr 1996 verzeichnet worden. Nach dem Sommer der Superlative in Deutschland, der Hitze, Dürre und viel Sonnenschein brachte, kann man sich nun darüber freuen, die Fenster wieder weit zu öffnen und frische Luft hineinzulassen.

„Je mehr sich das Jahr in Richtung Herbst und Winter neigt, desto wichtiger wird es, Haus und Wohnung mit Sinn und Verstand zu lüften“, stellt Michael Conradi, Experte der Initiative Wärme+ (zu der Unternehmen wie AEG Haustechnik, Stiebel Eltron und Vaillant sowie der Zentralverband Elektrotechnik und Elektronikindustrie (ZVEI) und die HEA Fachgemeinschaft für effiziente Energieanwendung zählen) fest. „Das hilft beim Energiesparen und beugt zudem Schimmelbildung vor.“ Folgende Tipps gilt es zu beherzigen:

Querlüften statt dauerhaft kippen

Durchgängiges Lüften über gekippte Fenster ist ineffizient: Es bringt wenig Luftaustausch und es geht viel Wärme verloren. Zudem kühlt das Mauerwerk in Fensternähe aus, wodurch Luftfeuchtigkeit kondensieren und es zu Schimmelpilzbefall kommen kann. Am besten ist regelmäßiges Stoßlüften. Dafür werden nach Möglichkeit gegenüberliegende Fenster komplett geöffnet – also quergelüftet. Die Dauer dieses Stoßlüftens hängt von der Jahreszeit ab. Faustregel: Je wärmer es draußen ist, desto länger muss man lüften, um die Luft in den Wohnräumen komplett auszutauschen. Im Winter sollten es dreibis viermal am Tag mindestens fünf Minuten sein, in den warmen Monaten bis zu dreißig Minuten. Läuft bereits die Heizung, sollten die Heizkörper während des Lüftens immer heruntergeregelt werden.

Lüften an die Haushalts-situation anpassen

Die erforderliche Dauer und Häufigkeit des Lüftens hängt auch von der Wohnungsnutzung ab. Je mehr Personen im Haushalt leben, desto häufiger sollte auch gelüftet werden. Denn jeder Bewohner gibt durchschnittlich etwa zwei bis drei Liter Wasser an die Raumluft ab – zum Beispiel durch Atmen, Duschen, Wäsche wa-

schen, Kochen und Hausarbeit. In Küche und Bad, wo viel Feuchtigkeit entsteht, ist lüften häufiger erforderlich als im Wohn- oder Schlafzimmer. Wer Wäsche in der Wohnung trocknet, sollte ebenfalls häufiger lüften, um die Verdunstungsfeuchte abzuleiten.

Auf Luftfeuchtigkeit achten

Optimalerweise herrscht in Wohnräumen eine Luftfeuchtigkeit zwischen 40 und 60 Prozent. Verlässlich messen lässt sich das mit einem Hygrometer. Die Luftfeuchtigkeit hängt auch von der Raumtemperatur ab: Kalte Luft kann Feuchtigkeit nicht so gut aufnehmen, so dass sich schneller Kondenswasser an den Fenstern und Außenwänden bildet. Warme Luft hingegen nimmt die Feuchtigkeit

besser auf und transportiert sie dann beim Stoßlüften ins Freie. Es ist daher ratsam, die Wohnräume gleichmäßig zu beheizen und darauf zu achten, dass sie nicht unter 16°C abkühlen.

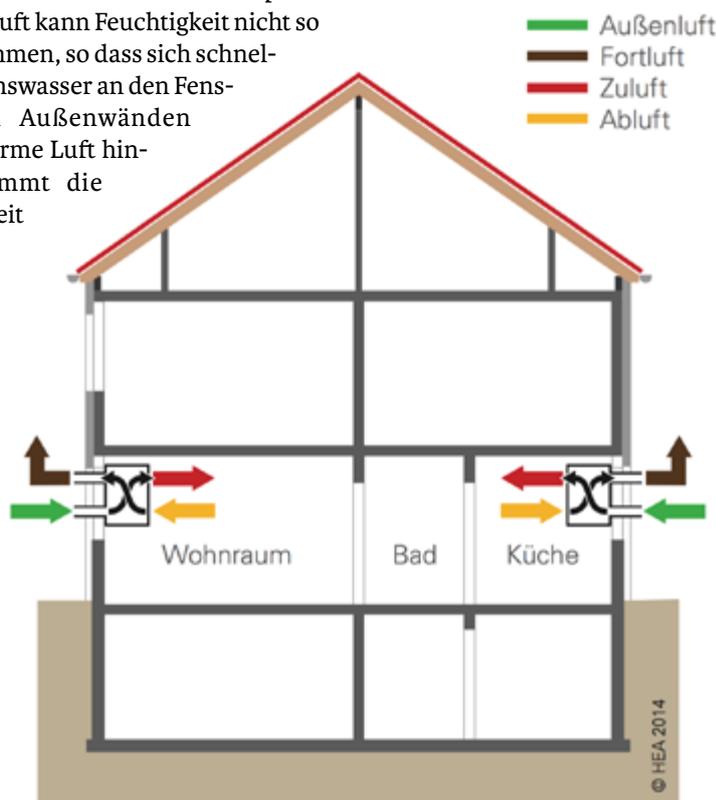
Sonderfall Keller

Naturgemäß sind die Außenwände von Kellerräumen relativ kalt. Ein Lüften des Kellers im Sommer bringt warme Luft in die Räume und an den vergleichsweise kühlen Wänden kann sich Feuchtigkeit niederschlagen. Das begünstigt das Ent-

stehen von Schimmelpilzen. Kellerräume sollten im Sommer also vorzugsweise in den kühlen frühen Morgen- oder späten Abendstunden gelüftet werden, am besten nicht öfter als einmal täglich. Natürlich ist auch im Winter eine Lüftung der Kellerräume sinnvoll, diese kann dann mehrmals und zu jeder Tageszeit erfolgen. Generell sollten auch im Keller die Fenster nicht dauerhaft gekippt sein.

Wohnungslüftung zum Nachrüsten

Wenn die Bewohner tagsüber längere Zeit nicht zu Hause sind oder nachts schlafen, ist es kaum möglich, den nötigen Luftaustausch über reine Fensterlüftung zu gewährleisten. Für ein gesundes Raumklima empfiehlt die Initiative Wärme+, den Einsatz einer Wohnungslüftungsanlage, die ganz automatisch für die benötigte Frischluftzufuhr sorgt. „Für die einfache Nachrüstung in einzelnen Räumen eignen sich dezentrale Geräte“, erklärt Michael Conradi von Wärme+. „Zur Installation genügen eine freie Außenwand zur Direktmontage und ein Stromanschluss für den Ventilator. Die Verlegung zusätzlicher Luftkanäle im Raum ist nicht nötig.“ Spezielle Bauformen finden sogar Platz in abgehängten Decken oder in Küchenzeilen. Ein weiterer Vorteil für Allergiker und Anwohner von stark befahrenen Straßen: Die Geräte reduzieren die Pollen-, Schadstoff- und Lärmbelastung, ohne dass die Fenster zum Lüften geöffnet werden müssen. Besonders effizient sind Geräte mit Wärmerückgewinnung. Sie können einen Großteil der Wärme aus der Abluft zurückgewinnen und wieder ins Gebäude führen. Damit lassen sich die Heizkosten spürbar senken.



Dezentrales Zu- und Abluftsystem mit Wärmerückgewinnung

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



Heizungsmodernisierung

Im frühen Herbst erneuern, im Winter sparen

Während viele die Heizung bis zum Winter vergessen, denken andere im frühen Herbst über einen Austausch der alten Anlage nach. Genau wie Bauherren stehen Renovierer deshalb vor der Frage: Auf welche Technik sollte man – mit Blick auf Umwelt und Geldbeutel – bei einer neuen Heizung setzen? Verbraucht eine neue Heizung wirklich so viel weniger Energie? Lohnt sich der Neukauf? Und ab wann ist die Heizung eigentlich wirklich zu alt und ineffizient?

Nur ein Drittel der Heizungsanlagen in Deutschland entspricht dem Stand der Technik – das Durchschnittsalter liegt bei rund 18 Jahren. Der überwiegende Teil ist somit veraltet und muss erneuert werden. Ineffiziente, alte Heizungen brauchen unnötig viel Energie und sind schlecht fürs Klima. Vor allem aber reißen sie Löcher ins Portemonnaie. „Mit einer neuen Heizung können Hausbesitzer ihre Heizkosten oft um bis zu 30 Prozent senken“, sagt Andreas Lücke vom Bundesverband der Deutschen Heizungsindustrie. Die Investition rechnet sich zumeist bereits nach wenigen Jahren – zumal die Förderangebote von Bund, Ländern und Kommunen den Kauf einer neuen Heizung unterstützen!

Große Technologie-Auswahl

Den Verbrauchern steht heute eine gro-

ße Bandbreite sehr effizienter Technologien zur Verfügung – vom bewährten Brennkessel, über Wärmepumpen, KWK-Anlagen, Holzheizkessel bis hin zur innovativen Brennstoffzellenheizung. Welche Heizung die beste ist, ist individuell sehr unterschiedlich. Das hängt unter anderem von den baulichen Voraussetzungen, aber auch den persönlichen Prioritäten ab. Besonders umweltschonend sind Heizsysteme, die zusätzlich erneuerbare Energien einkoppeln, etwa mit einer Solarwärmanlage.

Zusammenspiel aller Komponenten entscheidet

In jedem Fall müsse eine Heizungsanlage als Gesamtsystem betrachtet werden, rät Lücke: „In einer effizienten Heizungsanlage müssen alle Komponenten des Heizsystems perfekt aufeinander abgestimmt sein, vom Wärmeerzeuger über die Pumpe bis zum Heizkörper.“ Egal für welche Technik sie sich auch entscheiden: Eine moderne Heizungsanlage ist eine Investition in die Zukunft der Immobilie.

Tipps zur Optimierung der Heizung

Mit dem hydraulischen Abgleich passt der Fachmann den Wasserdurchfluss in den Heizkörpern an. Der Einbau von Hocheffizienzpumpen verringert den Energie-

verbrauch. Werden alte Umwälzpumpen ersetzt, reduziert das den Stromverbrauch um bis zu 80 Prozent. Der Fachmann sollte auch die Regelungseinstellungen optimieren. Eine Heizung, die auf die persönlichen Bedürfnisse eingestellt ist, z. B. nachts die Temperatur absenkt, verbraucht deutlich weniger Energie als eine, die mit Werkeinstellungen läuft. Eine vollständige und ausreichend dicke Dämmung der Rohre und Armaturen erhöht die Effizienz. Es gibt Anlagen, bei denen der Wärmeverlust die Hälfte des eingesetzten Brennstoffs ausmacht. Das konkrete Einsparpotenzial eines Haushaltes kann nur individuell eingeschätzt werden. Unterstützung finden Verbraucher bei der Energieberatung. Tätig sollten vor allem die Verbraucher werden, die sehr hohe Temperaturen im Heizraum haben. Oft sind die fehlende Dämmung oder zu hohe Systemtemperaturen die Auslöser. Auch zu hohe oder zu niedrige Temperaturen in Wohnräumen legen einen Optimierungsbedarf nahe. Viele Anlagen, die noch kein Label tragen, sind ebenfalls ineffizient. Die meisten nachträglich klassifizierten Geräte erhalten Klasse C oder schlechter. Heizkessel lassen sich mit einer Solarkollektoranlage ergänzen, so dass Brennstoffe eingespart werden. Heizkosten von mehr als 12 Euro pro m² Wohnfläche legen eine Beratung nahe. Auch zu Alternativen wie Pellet-Heizungen, Wärmepumpen oder Blockheizkraftwerken gibt es Beratungen.

Fünf Gründe für die Erneuerung der Heizung

1. Alter der Heizung

Nach der geltenden Energieeinsparverordnung müssen alte Gasheizungen und Ölheizungen spätestens nach 30 Jahren ausgetauscht werden. So lange lohnt es sich aber meistens nicht zu warten, denn moderne Heiztechnik arbeitet deutlich effizienter und die Kosten für eine neue Heizung machen sich relativ schnell bezahlt.

2. Hohe Heizkosten

Wer sich dauerhaft über die Heizkostenabrechnung sorgt und viel für Heizung und Warmwasser ausgeben muss, sollte seine Heizkosten-Abrechnung mit anderen, ähnlichen Haushalten vergleichen. Sind die Heizkosten deutlich erhöht,

ist eine Erneuerung der Heiztechnik sinnvoll.

3. Hitze im Heizungskeller

Liegen die Temperaturen in einem nicht beheizten Heizungsraum auf Dauer über 20°C, deutet dies darauf hin, dass zu viel Energie durch Abwärme verloren geht. Mit einer neuen Heizung heizen Sie nur die Wohnräume, nicht den Keller.

4. Hohe Abgaswerte

Jährlich misst der Schornsteinfeger die Abgaswerte des Heizkessels. Hohe Werte weisen daraufhin, dass der Kessel veraltet ist. Mit einem neuen Heizkessel erreicht man auch das politische Ziel der Senkung



Heizkosten können mit einer neuen Heizung oft um bis zu 30 Prozent gesenkt werden.

des CO₂-Ausstoßes und damit dem Erhalt einer lebenswerten Umwelt.

5. Schäden am Heizkessel

Sind an der alten Heizung schon Schäden wie Rost oder Lecks zu sehen, ist es höchste Zeit für eine Erneuerung!

G + S Immobilien
Vermietung & Verkauf



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

☎ 0531-13 000

Dringend Mehrfamilienhaus gesucht.

Unsere vorgemerkten Kaufinteressenten warten auf IHR Angebot.

Haus der Jahrhundertwende am Prinzenpark



Mehrfamilienhaus am Ringleis



Mehrfamilienhaus Nähe Wilhelmstorwall



Mehrfamilienhaus in Schöppenstedt



Jahrhundertwendehaus in City-Nähe



Für Verkäufer kostenfrei!

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



www.GuS-Immobilien.de

Fundstücke, die den Herbst verschönern

Familienzeit, Komfort und Blickfang

Das Wetter können wir zwar nicht beeinflussen, aber damit der Herbst genauso gemütlich weiter geht, können wir uns die Terrasse oder den Balkon zumindest kuschelig und farbenfroh einrichten – da gibt es einige Hingucker, die Sie nicht vermissen sollten.

Tisch-Gel-Feuerstelle



Lagerfeuer für den Tisch von Black by Design: Sauber brennendes Verbrennungsgel, frostsichere Keramik und hochwertiger nicht rostender Edelstahl. Extra für den Außenbereich, wenn die Abende langsam kühler werden – inklusive Feuerlöscher für etwa 108 Euro.

Hochflieger Kakteen



Der Magnet im KalaMitica Blumentopf ist bündig eingelassen und gibt die Möglichkeit, den Topf an jeder Metallwand anzubringen. Die magnetischen Zylinder haben eine hübsche runde Formgebung und eine harmonische Anmutung. Zu den Blumentöpfen gibt es eine große Auswahl an Wand- und Standplatten, die frei kombinierbar sind. Preis: Magnettafel ab ca. 10 Euro, Blumentöpfe mit Kakteen ab ca. 4 Euro.

Gelb-leuchtender Komfort



Originell, robust und bequem: Der praktische Griff aus Kunstleder lässt das Sitzkissen leicht händeln und transportieren.

Es eignet sich wunderbar zum Sitzen, Kuscheln und Entspannen – und ist als Einzelstück im Wohnzimmer sowie auf der überdachten Terrasse ein echter Hingucker. Kostenpunkt: 100 Euro von der spanischen Marke Nobodinoz.

Dynastie-Schalen



Gestapelt sehen diese sechs Schalen aus wie eine schöne, typische Ming-Dynastie-Vase für Ihr Interieur, aber im wahren Ibride-Stil ist dies nicht nur ein hübsches Stück, sondern auch praktisch: Die perfekte Begleitung für Ihr Abendessen oder eine Party im Freien oder aber für Platz-Spar-Künstler mit kleinen Küchen und wenig Stauraum. Mit einem orientalisches inspirierten Design besteht Red Ming aus 2 Schalen, 2 Salatschüsseln, 1 Servierplat-

te und 1 kleinen Topf mit Deckel, der als Zuckerdose umfunktioniert wird. Es entsteht eine perfekte Balance zwischen Design, Grafik und Funktionalität, und schafft funktionelle Kunst für Ihr Zuhause – für ca. 123 Euro.

Thermos ist Kult!

Das Synonym für Isoliergefäße wurde 1904 in Berlin erfunden und reist seitdem als



Garten, auf der Terrasse, im Park oder auf dem Land verwandelt der Bucket BBQ ein einfaches Picknick in ein spektakuläres Festessen im Freien. Er ist leicht zu reinigen und von der Marke Annabel James für etwa 40 Euro zu erwerben.

Zeit für ein Familien-Picknick!

echte Ikone um den Globus. Für die mobile Outdoor-Verpflegung bietet sich der Stainless King als flexibler Versorger und robuster Begleiter für Wanderungen und Ausflüge an. Die Thermosflasche ist Trink- und Speisegefäß in einem – sogar mit integriertem klappbaren Edelstahl-Esslöffel in dem Drehverschluss. Eine spontane Mahlzeit, von der heißen Kartoffelsuppe bis zum kühlen Power-Müsli, ist damit optimal verzehrbar. Der Preis liegt bei rund 30 Euro.

Grillen im Eimer

Lassen Sie Ihrer Fantasie freien Lauf mit diesem praktischen Eimergrill ... stellen Sie ihn für den schnellen Hunger im Garten auf, bringen Sie ihn zu einem Picknick, einem Festival oder einer Party mit. Dieser tragbare, leichte Eimer besteht aus drei Teilen: Einem Metallkochgrill, einer Brennstoffschale und einem schwarzen, matten Grilleimer mit Holzgriff. Im hinteren



Ein luxuriöser Picknickkorb mit genug Platz für kulinarische Köstlichkeiten – so dass die ganze Familie beim herbstlichen Picknickausflug satt wird. In natürlichen Farben, geflochten und robust. Der hochwertig verarbeitete Korb ist für circa 112 Euro von der Marke Tolly McRae erhältlich.



Smart Home!

Mit intelligenter Technik jederzeit und von überall die Kontrolle haben.

RÖSSING:
Einfach einschalten!

RÖSSING
Ihr Elektro-Partner

 **Elektroinstallation
Hausleittechnik - KNX
Sicherheitstechnik**

© SCHRÖBERS-BS.DE Telefon 0531 842574
Neckarstr. 11 38120 Braunschweig
info@elektro-roessing.de
www.elektro-roessing.de

Ihr Antennenspezialist

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



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

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

Ein Mann, ein Berg!



BROCKEN BENNO
Die Autobiographie des Harzer Rekordwanderers

Jetzt für 14,90 Euro in den Service-Centern des BZV Medienhauses und im Buchhandel erhältlich.



Behütet mitten in der Natur

Heiko Bertram, Geschäftsführer von CB Terrassenüberdachungen & Wintergarten Center über die neuesten Material-, Farb- und Designtrends

Es gibt wohl nichts Schöneres, als im eigenen Garten gemütlich zu frühstücken. Und wenn einen doch einmal der Regen überrascht? Dann sitzt man unter einer Terrassenüberdachung oder in einem Glashaus dennoch im Trockenen und kann weiterhin entspannt den Tag genießen. Auch vor unschönem Ausbleichen der Terrassenmöbel können solch feste Anbauten schützen. Mit der richtigen Terrassengestaltung kann man die Gartensaison deutlich verlängern. Ein wirksamer Wetterschutz hält Regen, Wind und kühle Temperaturen auf Abstand. Damit Ihre Terrasse zur Ihrer ganz persönlichen Wohlfühloase wird, sollten Sie bei der Planung einiges beachten. Wie man beispielsweise den Wintergarten vor Überhitzung schützt und warum die Himmelsrichtung für das Errichten wichtig ist, verrät Terrassen- und Wintergarten-Fachmann Heiko Bertram.

Herr Bertram, in welcher Jahreszeit sollte man sein Terrassenprojekt angehen?

Terrassenüberdachungen, Wintergärten oder Glashäuser können zu jeder Jahreszeit gefertigt und montiert werden. Wichtiger als die Gezeiten sind aber Fertigungs- und Montagetechniken. Diese gewährleisten immer ein sicheres Endprodukt. Zwischen April und Oktober haben wir zwar am meisten zu tun, generell haben wir jedoch das ganze Jahr über Projekte laufen. Bei schlechtem Wetter leisten wir schon im Innenbereich die Vorarbeiten. Wir produzieren und fertigen alle Aufträge selbst.

Wählt man bei Ihnen aus einem Katalog mit fertigen Terrassen oder werden die Aufträge individuell nach den Kundenwünschen verwirklicht?

Sowohl als auch. Je nach Kundenwunsch beraten wir hier in unserer Ausstellung

und auch direkt beim Kunden. In der Ausstellung können wir auch, je nach Haustyp und Sachlage, auf die Kundenwünsche direkt eingehen. Nachdem die technisch machbaren Möglichkeiten ausgeschöpft sind, folgt der Feinschliff: Welches Material, Design und welche Farbe kommen in Frage? Wir haben bisher jede Herausforderung gemeistert.

Wie lange dauert der Prozess vom Design bis zur Fertigstellung eines Wintergartens?

Das ist unterschiedlich und richtet sich unter anderem nach dem Volumen des Auftrages. Bei einer Terrassenüberdachung mit einer Unterglasmarkise können vom Aufmaß bis zur Montage in etwa fünf bis sechs Wochen vergehen. Exklusive Bauten, wie Wohnwintergärten oder großvolumige Glashäuser, dauern von der Planungsphase bis hin zur Erstellung in der Regel zwei bis vier Monate.

Bekommen Sie Hilfe bei der Gestaltung der Ausstellung?

Meine Frau und ich planen die gesamte Ausstellung gemeinsam, die dann mit unseren Angestellten verwirklicht wird. Für die Dekoration ist meine Frau zuständig. Sie gestaltet je nach Saison oder für Events die Räumlichkeiten so, dass der Kunde sich in einer gemütlichen Atmosphäre wohlfühlt.



Heiko Bertram, Geschäftsführer von CB Terrassenüberdachung & Wintergarten Center in Braunschweig

Welche wichtigen und aktuellen Material-, Farb- und Designtrends bei Terrassendächern gibt es? Was wünschen Ihre Kunden?

Nach wie vor sind bei unseren Kunden vor allem schlichte Farben angesagt – viele wünschen Weiß, Hellgrau RAL 9006 und Dunkelgrau RAL 7016. Diese Farben sind zeitlos und keinem Modetrend unterworfen. Das ist wie in der Mode: Da kaufen sie sich ein Kleid, weil es gerade trendy ist und dann hängt es im Schrank. So ist es bei uns nicht. Ein Dach sollte immer so aussehen, als wäre es gar nicht da. Es muss untergehen in oder an einem Haus, dann erst hat es die gewünschte Wirkung. Einen Eye-Catcher sollte man durch eine Pflanze, Blumen, Möbel oder Deko setzen. Terrassendächer sollten dezent und zeitlos sein.

Und welche Materialien sind aktuell am meisten nachgefragt?

Die zwei wichtigsten und am häufigsten verarbeiteten Materialien für Dächer sind Aluminium und Holz – wobei etwa neunzig Prozent unserer Kunden sich Aluminium wünschen und nur rund zehn Prozent unserer Aufträge Holz-Überdachungen sind. Aluminium ist langlebig, wartungsfrei und hat eine hohe Standsi-

cherheit. Außerdem gibt es keine Folgekosten, wie etwa bei Holzdächern durch Streifarbeiten.

Wie kostspielig ist ein Wintergarten bzw. eine Terrassenüberdachung?

Qualität hat nun mal seinen Preis. Wir fertigen und produzieren selbst, damit sind wir in der Lage, einen hohen Qualitätsstandard zu gewährleisten. Darüber hinaus planen wir so, dass unsere Dächer sukzessiv weiter ausgebaut werden können. Man kann mit einer normalen Terrassenüberdachung anfangen, sodass die Möbel und Sitzauflagen nicht mehr weggeräumt werden müssen. Wie in einem Lego-System kann man die Terrasse dann noch mit Seitenanlagen, Schiebesystemen, Ganzglasscheibe oder Lichtleisten über Jahre aufwerten.

Wie entscheidend ist die Himmelsrichtung?

Das Aufstellen einer Terrassenüberdachung ist maßgeblich vom Stand des Hauses, des angelegten Gartens und somit natürlich auch von der Himmelsrichtung abhängig. Ist die Terrasse zum Süden ausgerichtet, sollte auf jeden Fall für eine Beschattung gesorgt werden. Die meisten Dächer werden in Richtung Süden oder nach Süd-West aufgebaut. Das ist der optimale Stand für eine Terrassenüberdachung.

Wie wird einer Überhitzung im Sommer entgegengewirkt?

Da gibt es mehrere Möglichkeiten. A) Das Dach sollte an der Wandseite so hoch wie möglich montiert werden. B) Es gibt die Alternative einer permanenten Zwangsentlüftung, die dafür sorgt, dass die warme Luft nach oben entweichen kann. C) Eine Unterglasmarkise schützt vor Sonnenstrahlen und spendet Schatten. Mit der richtigen Stoffauswahl schafft man zusätzlich eine angenehme Atmosphäre. Die Markise sorgt außerdem dafür, dass der Schall unter der Terrassenüberdachung gedämpft wird.

Wie wichtig ist Ihnen Nachhaltigkeit und worin drückt sie sich aus?

Nachhaltigkeit ergibt sich ja schon aus der Tatsache, dass wir mit Rohstoffen arbeiten, die nachhaltig sind. Holz, Aluminium, Glas: Geht das Glas kaputt, kann es wiederverwendet werden. Aluminium kann weiter verarbeitet werden. Also ist Nachhaltigkeit für uns ein Thema, das automatisch seit Jahren präsent ist.

5 Experten-Tipps zum Planen einer Terrasse

1. Die Ausrichtung

Sonnenanbeter sollten ihre Terrasse nach Süden ausrichten. Wem die späte Nachmittags- und Abendsonne ausreicht, genügt eine Süd-West-Ausrichtung.

2. Die Größe Planen

Planen Sie ausreichend Platz ein, denn spätere Änderungen sind kostspielig und schwer zu gestalten. Frühes Planen der Maße, Höhe und Länge verhindern, dass sie mit dem Stuhl auf der Wiese landen – daher sollten Stühle einen Mindestabstand von einem Meter zur Terrassenkante haben.

3. Baugenehmigung: Ja?Nein?

Die Frage nach der Baugenehmigung kann man nicht pauschal beantworten. Die Bauart und die Größe der geplanten Terrasse sind die entscheidendsten Kriterien für die Frage nach einer Baugenehmigung. Daher ist es ratsam, sich vorab mit dem zuständigen Bauamt in Verbindung zu setzen, um nachträglichen Ärger zu verhindern.

4. Das Design

Weniger ist mehr! Die langlebigen Überdachungen oder Wintergärten sollten möglichst schlicht und zeitlos gestaltet werden, damit man sie sich nicht leid sieht.

5. Die Beschattung

Markise, Terrassenüberdachung oder doch lieber der klassische Sonnenschirm? Beim Sonnenschirm ist es mit der Anschaffung so gut wie getan. Die fest montierten Alternativen erfordern zwar einen Mehraufwand in der technischen Anbringung und auch finanziell, sind dafür aber nachhaltiger und bieten auch Schutz vor Regen.



Kürbis-Cremesuppe

MIT KOKOSMILCH UND INGWER

ZUTATEN FÜR 2 PERSONEN

- 1 Hokkaido-Kürbis, ca. 600-700 g
- 1 Zwiebel
- 1 Knoblauchzehe
- 1 Dose Kokosmilch
- 250 ml Gemüsebrühe
- 1 St. Ingwer, frisch, daumengroß
- 150 ml Orangensaft
- Salz, Pfeffer, Currypulver, Cayennepfeffer
- Öl zum Anbraten

ZUBEREITUNG

- 1.** Die Zwiebel und den Knoblauch würfeln und in heißem Öl in einem Topf glasig dünsten. Den Kürbis in der Zwischenzeit halbieren und mit einem Löffel die Kerne entfernen. Den Kürbis grob würfeln und kurz mit den Zwiebeln und dem Knoblauch anbraten. Anschließend mit der Gemüsebrühe ablöschen.
- 2.** Den Deckel auf den Topf setzen und den Kürbis ca. 10-15 Minuten dünsten, bis er weich ist. Die Kokosmilch hinzufügen und das Ganze mit dem Stabmixer pürieren.
- 3.** Die Suppe aufkochen lassen, den geriebenen Ingwer hinzugeben und mit Salz, Pfeffer, Currypulver und dem Cayennepfeffer abschmecken.

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

GROSSE INDOOR- AUSSTELLUNG

Hansestraße 75

- Zäune & Tore
- Garagentore
- Gartenhäuser
- Terrassen
- Carports
- Sichtschutz

MEHR ALS NUR ZÄUNE
draussengestalter.de





Saftiger Kürbiskuchen

ZUTATEN

- 250g Mehl
- 1/2 TL Backpulver
- 75 g Zucker
- 125 g Butter
- 1 kleines Ei
- 250 g Kürbisfleisch
- 150 g brauner Zucker
- 1/2 Ingwer
- 1/2 Muskat
- 1 TL Zimt
- 1 Nelke
- 2 EL Rübenkraut oder Ahornsirup
- 3 Eier, verquirlt
- wenig Wasser

ZUBEREITUNG

1. Aus dem Mehl, Backpulver, weißen Zucker, einem Ei und der Butter einen Mürbeteig herstellen. Kaltstellen und eine 26-cm-Springform vorbereiten. Form mit dem Mürbeteig auskleiden und dabei einen ca. 3 cm hohen Rand hochziehen.
2. Für die Füllung das Kürbisfleisch mit wenig Wasser einige Minuten weichkochen und ein Püree daraus herstellen. Zusammen mit den restlichen Zutaten in eine Schüssel geben und miteinander vermengen. Auf den Boden geben. Vorsicht: Die Füllung ist sehr flüssig!
3. Im vorgeheizten Backofen bei 180°C für ca. 45 Min. backen, danach sollte die Füllung am Rand gerade fest und in der Mitte noch leicht feucht bis flüssig sein.



S. SCHMIDT
MALERMEISTERBETRIEB

- Malerarbeiten aller Art
- Vollwärmeschutz (EPS, Mineralwolle)
- Vollwärmeschutz-Sanierung
- kreative Wandgestaltung
- Altbau- und Fachwerksanierung
- Innendämmung
- Fußbodenverlegung (Laminat, PVC, Linoleum, Teppich)
- Fliesenarbeiten
- Trockenbauarbeiten

Köslinstr. 50 E-Mail: post@malerschmidt.net
38124 Braunschweig Web: www.malerschmidt.net

☎ (0173) 955 009 7



Jahrelange Erfahrung trifft auf Innovation.

Ihr Partner bei Planung und Beratung
für das ganze Haus.

PLAGEMANN & SOHN GmbH

Heizung Lüftung Sanitär Elektro Datentechnik

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



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

www.plagemann.de



Vortrag: Martin Klapheck

Termin: 17. Oktober, 19:00 Uhr

Ort: Forum Medienhaus Braunschweig

Internet: www.martinklapheck.de

Wo sind Ihre Träume hin? Ihre Lebensfreude? Oder, wie The Kinks einst tönten: „Where have all the good times gone“? Wie man sich Spaß und Schwung zurückholt, ohne sein bisheriges Leben aufzugeben, verrät Martin Klapheck. Nach 23 Jahren als Bankkaufmann wandelte er sich zum leidenschaftlichen Klavierspieler und Keynote-Speaker. Als „Piano-Referent“ lebt er seinen Beat, beschert seinen Zuhörern Aha-Erlebnisse und löst neue Erkenntnisse aus. Sein Credo: Das pralle Leben ist ganz einfach – man muss sich nur trauen.



Musik: Andreas Gabalier

Termin: 25. Oktober, 19:00 Uhr

Ort: Volkswagen Halle Braunschweig

Internet: www.andreas-gabalier.at

Karierte Hemden, enge Mieder, weite Röcke, Rüschen und Schürzen dominieren den Look des Publikums, das in die Konzerte des Volks-Rock'n'Rollers Andreas Gabalier pilgert. Seit Jahren gibt der Botschafter der Lederhose Vollgas und surft auf einer Welle des Erfolgs. Der fesche Österreicher aus der schönen Steiermark landete mit vielen seiner Alben wie „Herzwerk“, „Home Sweet Home“ oder „Vergiss Mein Nicht“ ganz oben in den Charts. Wenn Gabalier seine Harmonika, Stromgitarre und Hüften schwingt, flippen die Fans aus.

TEXT: Christian Götner Fotos: Stephan Pick, Sepp Pail

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



WEDELSTAHL · METALLBAU






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

KLAUSOLIT®

Fenster + Türen





Tel: 0531-50 33 11

www.klausolit.de
Hinter dem Turme 13
38114 Braunschweig

Markisen Rollläden Terrassenüberdachungen

Ihr Leben.

Unsere Zukunftsberatung.



Vorsorge, Versicherung, Finanzplanung –
so individuell wie Sie.

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



ÖFFENTLICHE



Markt: Mummegenusmeile

Termin: 3. und 4. November

Ort: Kohlmarkt und Domplatz

Internet: www.braunschweig.de/mummegenusmeile

Bei der Mummegenusmeile dreht sich alles um die Doppelte Segelschiffmumme, das Braunschweiger Traditionsgetränk, das man in vielfältigen Variationen kosten kann. Vom beliebten Stärkungsmittel im Mittelalter mauserte sich der Malzextrakt zum Exportschlager während der Hansezeit. Mit ihrem süß-würzigen Geschmack dient Mumme heute zum raffinierten Würzen von Speisen und Getränken: Das vielfältige Angebot am ersten Novemberwochenende reicht von Schmalzkuchen über Gulasch bis hin zum Mumme-Likör.



Film: 32. Internationales Filmfest Braunschweig

Termin: 5. bis 11. November

Ort: C1 Cinema, Universum, Stadthalle etc.

Internet: www.filmfest-braunschweig.de

Auch in diesem Jahr eröffnet das 32. Internationale Filmfest Braunschweig mit einem Filmkonzert in Zusammenarbeit mit dem Staatsorchester Braunschweig. Gezeigt wird am 5. November, 19:00 Uhr, in der Stadthalle Sergej Eisensteins Stummfilmklassiker „Panzerkreuzer Potemkin“, mit dem der neue sowjetische Film seinen Platz im Weltkino einnahm. Außerdem bietet das Festival junges europäisches, neues deutsches und internationales Kino, Kinderfilme und Preisverleihungen.

TEXT: Christian Göttner, Fotos: Stadtmarketing Braunschweig, Marek Kruszewski

Malerfachbetrieb Pakca

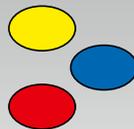
Wir schaffen und erhalten Werte

- Fassadensanierung/-gestaltung
- Kreative Maltechniken
- Treppenhausrenovierung
- Bodenbelagsarbeiten
- Schimmelpilzsanierung
- Kellertrocknung
- Vollwärmeschutz

Malermeister E. Pakca
Karl-Sprengel-Straße 22
38112 Braunschweig

Fon: 05 31 / 6 55 00

www.pakca.de



SEIT 1924



Schiedung Bauunternehmen GmbH & Co. KG

- Neubau • Fassadenrenovierung
- Umbau • Altbausanierung

Geschäftsführer: Dipl.-Ing. Olaf Pape

Spitzwegstraße 27 Telefon (05 31) 33 26 65

38106 Braunschweig Telefax (05 31) 34 25 43

E-Mail: info@schiedung-bau.de

ANZEIGENSCHLUSS

für die November-Ausgabe



Haus+Grund

29. Oktober 2018

GREGOR BAUSCHKE

Bauunternehmung | Althausanierung | Malerbetrieb

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

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

Mietspiegel 2018

Unsere Mitglied Tobias K. hat in einem Anschreiben an den Vorsitzenden der CDU-Fraktion des Rates der Stadt Braunschweig zutreffend auf die Diskrepanz zwischen der im Mietspiegel 2018 dargestellten Mietpreisentwicklung für Wohnungen in der Stadt Braunschweig und der angeblichen Notwendigkeit einer Mietpreisbremse hingewiesen.

Lieber Parteifreund Thorsten Köster,

in den letzten Tagen sind der Entwurf eines Mietspiegels für die Stadt Braunschweig und die Ratsvorlage dazu veröffentlicht worden.

Ich wende mich an Sie in Ihrer Funktion als neuer Fraktionsvorsitzender unserer Partei im Braunschweiger Stadtrat. Seit einigen Jahren vermiete ich in Braunschweig in sehr unterschiedlichen Lagen einige Dutzend Wohnungen und beobachte die Wohnungspolitik der letzten Jahre inzwischen mit einiger Sorge. Meine Wohnungen sind überwiegend fremdfinanziert und sollen mir später einmal als Altersvorsorge dienen. Im Rahmen meiner finanziellen Möglichkeiten habe ich in den letzten Jahren Sanierungen vorgenommen und den Bestand teilweise aufgewertet, auch energetisch.

Der aktuelle Mietspiegelentwurf traf bei mir zunächst auf Verwunderung und ich musste mir erst einmal unverständlich die Augen reiben, bis ich langsam verstanden habe, was da gerade passiert. Eine gewisse Vorahnung bestand freilich, nachdem ich im Dezember die Fragebögen gesehen habe, die auch ich für einige Wohnungen erhalten habe. Keiner dieser Fragebögen traf eine Wohnung, die im Sinne der Mietspiegelerstellung verwendbar gew-

sen wäre. Schon da habe ich aufgrund der Systematik des Fragebogens allerdings die Befürchtung gehabt, dass weniger rechtskundige Personen hier entsprechend falsch ausfüllen könnten.

Tatsächlich haben wir nun eine Situation, die mit der Marktentwicklung wenig zu tun hat. Es ist für mich gut nachvollziehbar, dass Haus und Grund dem Mietspiegel nicht zustimmt, da er die tatsächliche Marktlage nicht widerspiegelt. Gleichzeitig haben wir aber auch erheblich widersprüchliche Aussagen der Politik, die einerseits wegen starker Steigerungen die Mietpreisbremse einführt, andererseits wird aber in der Beschlussvorlage zum Mietspiegel wörtlich ausgeführt: „Die Steigerung war 2017 im Mittel 2,1 %, 2016 bei 1,8 %, in den Vorjahren noch niedriger. Damit liegt Braunschweig in einer typischen Größenordnung.“ Die Unterstreichung habe ich hinzugefügt. Die Gutachter sprechen also ganz ausdrücklich ganz entgegen der hitzigen bundesweiten Debatte von niedrigen Steigerungen. Trotzdem haben wir die Mietpreisbremse wegen hoher Steigerungen. Diese widersprüchliche Lage drängt zu einem weiteren Befassen mit dem Thema.

Das Institut Analyse und Konzept, welches den Mietspiegel entworfen hat, erstellt in vielen Kommunen auch die Gutachten für die angemessenen Unterkunfts-kosten gemäß § 22 SGB IV. Diese Sätze sind auch in Braunschweig jedoch erheblich höher als die nun in den Mietspiegeln zu lesenden angeblich ortsüblichen Mieten. Auch da ergibt sich wieder ein Widerspruch, der Fragen aufwirft. Spricht der Mietspiegel im Mittel von nur knapp 6,- €, so geht das Jobcenter inzwischen von rund 8,- € für durchschnittliche Wohnungen aus, bei kleineren Wohnungen teils sogar noch mehr. Trotzdem ist gerade bei dieser Art von Gutachten für Unterkunfts-kosten das Institut Analyse und Konzept inzwischen in vielen Kommunen in Kritik geraten, weil selbst diese Gutachten im Ergebnis wohl unter dem Marktniveau liegen sollen. Teilweise wurden die Ansichten der Kritiker auch juristisch bereits bestätigt.

Meine persönlichen Beobachtungen decken sich mit diesen Widersprüchen. Das Mietniveau in Braunschweig hat sich nach den deutlichen Rückgängen von rund 25% zwischen 1996 und 2010 wieder stabilisiert, teils sind inzwischen auch höhere Mieten zu beobachten als vor 25 Jahren. Inflationsbereinigt liegen die Mieten aber durchweg noch deutlich unter dem Niveau von 1996.

Bei Neuvermietungen sind Mieten auf dem Niveau üblich, wie es auch das Jobcenter übernimmt, also tatsächlich rund 8,- €/qm. Die deutlich geringeren Feststellungen des Mietspiegels stehen dazu im Widerspruch. Gerade auch in guten Wohnlagen nimmt auch deshalb die Mobilität der Mieter ab, da bei einem Umzug deutlich höhere Mieten gezahlt werden müssten. In einem Haus am Wollmarkt aus den 50er Jahren erlebe ich, dass Wohnungen „vererbt“ werden. Die Mieter sind teilweise noch Erstmietler. Die wenigen Wohnungen, die dort in den letzten 10 Jahren neu vermietet werden konnten, weisen inzwischen eine Differenz von gut 50 % in der Miethöhe aus und die Nachfrage würde hier sogar noch Steigerungen ermöglichen. Das zeigt, wie groß die Diskrepanz ist.

Erschwerend kommt hinzu, dass auch die Systematik zu den Wohnwertmerkmalen des Mietspiegels die tatsächliche Situation oft nicht widerspiegelt. So komme ich in meinem Bestand oft gerade in besonders begehrten Wohnlagen, wie eben am Wollmarkt, oder auch in der Böcklerstraße (Ecke Adolfstraße) oder auch in der Nähe – aber doch knapp über 250 m – des Prinzenparks, rechnerisch auf geringere Mieten als in weniger guten Lagen wie am Alten Bahnhof. Dass die einfache Wohnlage nicht mehr „signifikant“ ist, wie in der Vorlage ausgeführt, dürfte unmittelbare Folge der Regulierung sein. Es zeigt abweichend von der oberflächlichen Wahrnehmung deutlich, dass auch in mittleren Wohnlagen durch die politischen Maßnahmen keine höheren Mieten mehr genommen werden dürfen, als in einfachen Lagen auch bereits erzielt werden können. Durch Veränderungen an den Wohnwertmerkmalen zu vorhergehenden Mietspiegeln stelle ich bei einzelnen Objekten sogar einen rechnerischen Mietrückgang fest, auch hier wieder gerade in den begehrten Objekten.

Die Fluktuation ist aufgrund des knappen

Angebots seit 2010 sehr stark rückläufig, teils sogar zum Erliegen gekommen. Die Angaben in der Ratsvorlage von fast 25 % kann ich aus meinem Bestand nicht mehr bestätigen. Gerade aber diese geringe Fluktuation führt zu dem statistischen Problem, das die falschen Ergebnisse hervorbringt. In den Erfassungsbögen wird zum Beispiel nicht gefragt, wann der erste Mietvertrag für die Wohnung abgeschlossen wurde, sondern der aktuelle. Oft werden Mietverträge aber auch in bestehenden Mietverhältnissen geändert, zum Beispiel, weil sich etwas in den persönlichen Verhältnissen verändert. Dadurch wird der Fluktuationswert durch unvollständige Erfassung verfälscht. Sodann werden alle Fragebögen einbezogen, bei denen sich die Kaltmiete in den letzten vier Jahren geändert hat, also auch all jene, bei denen die 1%-Erhöhung des Mietspiegels 2016 umgesetzt wurde. Im Zusammenhang mit einer nachlassenden Mobilität der Mieter, den zuvor jahrelang stagnierenden Mieten und auch den Begrenzungen bei der Neuvermietung durch die Bremse, führt dies alles zu einer weitgehenden Stagnation der Mieten, die sich auch in zukünftigen Erfassungen nach dieser Systematik fortsetzen und weiter vom Markt abkoppeln wird. Die Mieten werden durch die Kombination der verschiedenen wohnungspolitischen Mittel zumindest in unserer Region damit nahezu festgeschrieben.

Das aber kann und darf nicht der Zweck eines Mietspiegels sein. Die nun bereits zum zweiten Mal fehlende Zustimmung von Haus und Grund und die Verabschiedung des Mietspiegels durch die SPD-Mehrheit mit öffentlicher Unterstützung durch den Mieterbund ist ordnungspolitisch bedenklich und stellt auch einen erheblichen Eingriff in die Rechte nach Art. 14 GG der Vermieter dar. Aber auch der Stadtentwicklung ist diese Vorgehensweise nur bedingt förderlich. Investitionen in den Wohnungsmarkt werden durch solche Maßnahmen erschwert, sowohl was die Instandhaltung wie auch den Neubau betrifft. Gleichzeitig haben sich die Auflagen und die allgemeinen Baukosten von der Preisentwicklung sehr deutlich nach oben abgekoppelt. Bei einem Neubau in dörflicher Lage in Sachsen-Anhalt muss ich trotz rudimentärer Grundstückspreise aktuell mit Kaltmieten von 11,50 €/qm kalkulieren, um eine Finanzierung trotz der niedrigen Zinsen noch nach den gesetzlichen Wohnbau-



Mehrfamilienhaus an der Oker in Braunschweig.

kreditrichtlinien darstellen zu können. Das passt alles hinten und vorne nicht mehr zusammen. Die Stadt erschwert unter den aktuellen Bedingungen die Behebung des Wohnungsmangels und wird damit auch das Wirtschaftswachstum der Stadt begrenzen. Gleichzeitig hat es steuerliche Auswirkungen auf den Stadthaushalt, nicht zuletzt bei der bevorstehenden Neuregelung der Grundsteuer.

Zu guter Letzt möchte ich noch einen Blick auf das benachbarte Wolfenbüttel lenken, wo es ja keinen Mietspiegel gibt. In den letzten Jahren habe ich dort vermehrt investiert, weil die Bedingungen im Ergebnis tatsächlich besser sind. Obwohl die Neuvermietungen in Wolfenbüttel niedriger sind, können die Bestandsmieten sogar leichter erhöht werden als in Braunschweig. Gutachterliche Feststellungen zum Mietniveau, die dort für

Erhöhungsverlangen benötigt werden, kommen auf ein deutlich höheres Niveau als der Mietspiegel für Braunschweig. Auch dieser Vergleich lässt im Ergebnis damit nur den Rückschluss zu, dass es beim Braunschweiger Mietspiegel inzwischen weniger um die Darstellung der tatsächlichen Vergleichsmieten geht, als um ein Instrument zur Preisregulierung und Festschreibung der Mieten auf einem niedrigen Niveau, nach den Rückgängen zwischen 1996 und 2010. Dabei darf noch einmal festgehalten werden, dass das Wort „niedrig“ in der Ratsvorlage der Gutachter benutzt wird.

Ich würde mich freuen, wenn die Mietpolitik in Braunschweig auch aus diesen Gesichtspunkten heraus thematisiert wird und der Markt nicht zunehmend in einen lähmenden Stillstand hinein reguliert wird.

TOBIAS K.

Mietspiegel 2018 für die Stadt Braunschweig

Der Mietspiegel für die Stadt Braunschweig ist nach der Beschlussfassung des Rates durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Stadt Braunschweig vom 05. September 2018 in Kraft getreten. Haus + Grund Braunschweig hat den Mietspiegel, wie wir im Mitteilungsblatt mehrfach berichtet hatten, nicht anerkannt.

Auf diesen beiden Seiten sind die Tabellen 1 und 2 des Mietspiegels abgedruckt.

Tabelle 1: Monatliche Basis-Nettomiete nur in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baualter

Wohnfläche	Baujahr									
	bis 1918	1919 - 1948	1949 - 1960	1961 - 1969	1970 - 1980	1981 - 1989	1990 - 1995	1996 - 2002	2003 - 2009	2010 - heute
m ²	Euro/m ²									
30	6,53	6,45	6,40	6,36	6,48	6,96	7,63	7,95	8,52	9,51
31 - 32	6,50	6,42	6,37	6,33	6,45	6,93	7,60	7,91	8,49	9,48
33 - 34	6,45	6,37	6,32	6,28	6,40	6,88	7,54	7,85	8,42	9,40
35 - 36	6,39	6,31	6,26	6,22	6,34	6,81	7,47	7,78	8,34	9,31
37 - 38	6,32	6,24	6,20	6,16	6,27	6,73	7,39	7,69	8,25	9,21
39 - 40	6,25	6,17	6,12	6,09	6,20	6,66	7,30	7,61	8,16	9,11
41 - 42	6,17	6,10	6,05	6,01	6,13	6,58	7,22	7,52	8,06	9,00
43 - 44	6,10	6,02	5,98	5,94	6,05	6,50	7,13	7,43	7,96	8,89
45 - 46	6,03	5,95	5,91	5,87	5,98	6,42	7,04	7,34	7,87	8,78
47 - 48	5,96	5,88	5,84	5,80	5,91	6,35	6,96	7,25	7,77	8,68
49 - 50	5,89	5,82	5,78	5,74	5,85	6,28	6,89	7,17	7,69	8,59
51 - 55	5,79	5,72	5,68	5,64	5,75	6,17	6,77	7,05	7,56	8,44
56 - 60	5,68	5,61	5,57	5,53	5,64	6,05	6,64	6,92	7,41	8,28
61 - 65	5,62	5,55	5,51	5,47	5,58	5,99	6,57	6,84	7,33	8,19
66 - 70	5,60	5,53	5,49	5,46	5,56	5,97	6,55	6,82	7,31	8,17
71 - 75	5,63	5,56	5,52	5,48	5,59	6,00	6,58	6,85	7,35	8,20
76 - 80	5,69	5,62	5,58	5,54	5,65	6,06	6,65	6,93	7,43	8,30
81 - 85	5,78	5,71	5,67	5,63	5,74	6,16	6,76	7,04	7,55	8,43
86 - 90	5,89	5,82	5,78	5,74	5,85	6,28	6,89	7,18	7,69	8,59
91 - 95	6,01	5,94	5,89	5,86	5,97	6,41	7,03	7,32	7,85	8,76
96 - 100	6,13	6,05	6,01	5,97	6,08	6,53	7,17	7,46	8,00	8,93
101 - 110	6,27	6,20	6,15	6,11	6,23	6,69	7,34	7,64	8,19	9,15
111 - 120	6,39	6,31	6,26	6,22	6,34	6,81	7,47	7,78	8,34	9,31
121 - 130	6,39	6,31	6,26	6,22	6,34	6,81	7,47	7,78	8,34	9,31



**Inh. Günter Hensel
Dachdeckermeister**

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

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



**Sanitär · Heizung · Klempnerei
Planung + Ausführung · Reparaturen**

www.bonse-bs.de · Telefon 0531 340801

Tabelle 2: Prozentuale Zu- und Abschläge auf die Basis-Nettomiete für mietpreisbeeinflussende Wohnwertmerkmale

Wohnwertmerkmale	Zu-/Abschlag	Übertrag
Kategorie 1) Wohnungsausstattung		
Gehobene Badausstattung mit einem Handtuch-Heizkörper <u>oder</u> einer Fußbodenheizung.	+ 3,1 %	
Gehobener Bodenbelag mit einer Fußbodenheizung <u>oder</u> vorwiegend Fußbodenbelägen aus Parkett (oder gleichwertigen Materialien, wie z. B. aufgearbeiteten Dielenböden), Fliesen, Kacheln, Naturstein oder Marmor.	+ 6,7 %	
Einfacher Bodenbelag mit Laminat, PVC-/Linoleumböden oder Holzdielen (seit 2007 nicht modernisiert) <u>oder</u> keinem Fußbodenbelag.	- 3,7 %	
Einbauküche vom Vermieter gestellt (ohne Mietzuschlag, komplett ausgestattet inkl. Herd, Kühlschrank und mind. einem weiteren Einbaugerät) .	+ 13,2 %	
Einfache Heizungsausstattung mit Einzelöfen (Gas, Kohle, Holz) oder Elektro-/Nachtspeicheröfen <u>oder</u> einzelne Wohnräume, Küche oder Bad verfügen über keine fest installierte Heizung.	- 5,7 %	
Parkplatzausstattung (reserviert, außen oder Tiefgarage), für den kein separater Mietvertrag besteht (Zuschlag zählt nicht als separater Mietvertrag).	+ 4,4 %	
Wohnung weist mindestens zwei der nachfolgenden Merkmale zur Barrierearmut auf: Bodengleiche Dusche im Bad, alle Türen min. 90 cm breit, Wohnung ist schwellenfrei erreichbar, Wohnung ist stufenlos erreichbar.	+ 2,6 %	
Kategorie 2) Modernisierung		
Außenwanddämmung ist seit 2007 angebracht/modernisiert worden.	+ 2,2 %	
Sanitärbereich ist seit 2007 modernisiert worden.	+ 3,4 %	
Kategorie 3) Wohnlage		
Wohnung liegt in der Innenstadt und/oder im Ringgebiet	+ 1,4 %	
Gute Wohnlage*	+ 3,4 %	
Summe aller Zu-/Abschläge von Tabelle 2:		

*) Eine Wohnlage gilt dann als *gut*, wenn mindestens 2 der nachfolgenden Kriterien erfüllt sind:

- Haupträume liegen in Richtung einer Straße mit geringem Verkehrsaufkommen
- Hoher Grünbestand (z. B. Parkanlagen, alter Baumbestand) in direkter Umgebung oder Grünanlage, Park oder Naturland (mind. so groß wie ein Fußballfeld) in bis zu 250 m Entfernung
- Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (z. B. Nahrungsmittel) und für den allgemeinen Bedarf (z. B. Einkaufszentrum) in bis zu 250 m Entfernung
- Haltestelle von öffentlichen Verkehrsmitteln in bis zu 250 m Entfernung

Liegt die Wohnung in der Innenstadt bzw. dem Ringgebiet ist ein Zuschlag für eine gute Wohnlage zusätzlich möglich.

Auch wenn Haus + Grund Braunschweig den Mietspiegel nicht anerkannt hat, können Sie diesen für Mieterhöhungen verwenden. Die Mitarbeiter der Geschäftsstelle stehen Ihnen für Fragen zur Verfügung.



**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

Dach-Wand- und Abdichtungstechnik

ALWIN GRASHOFF
MALEREIBETRIEB

Kastanienallee 38
38104 Braunschweig
Telefon 0531 73 1 73

IHR MEISTERBETRIEB MIT ÜBER 100 JAHREN ERFAHRUNG!





Geschäftsführer Andreas Meist, Künstlerin Uli Pi, Geschäftsführerin Andrea Kleber und der 1. Vorsitzende Frank Pietruska.

Haus + Grund und Künstlerin Uli Pi zeigen Herz für Kinder

Spendenübergabe an Kinderheim

Sehr geehrte Mitglieder, am 13. September 2018, konnten die Künstlerin Uli Pi und Haus + Grund Braunschweig dem Kinderheim „Haus Regenbogen“ eine große Freude bereiten. Uli Pi und der 1. Vorsitzende Frank Pietruska überreichten der Geschäftsführerin des Kinderheims, Frau Andrea Kleber, den Betrag von 240 Euro. Bei diesem Betrag handelte es sich um den Erlös einer Sammlung, die Verein und Uli Pi während der bis zum 31. August 2018 dauernden Ausstellung der Künstlerin in der Geschäftsstelle des Vereins eingenommen hatten. An dieser Stelle noch einmal einen herzlichen Dank an die vielen Vereinsmitglieder, die sich so großzügig gezeigt haben.

Unterhalt und Futter für Therapiepferd

Der Erlös kommt dem Therapiepferd „Josch“ zugute, welches das „Haus Regenbogen“ für die zu betreuenden Kinder vorhält. Dabei ist das Haus dringend auf Spenden angewiesen, da die Versorgung des Therapiepferdes durch die Jugendhilfe nicht finanziert wird und der Unterhalt des Tieres mit Futter, Unterbringung und Tierarztkosten nicht unerhebliche Mittel fordert.

Das „Haus Regenbogen“

Sehr beeindruckt zeigten sich Vorstand und Geschäftsführung von Haus + Grund Braunschweig sowie die Künstlerin Uli Pi über die Leistungen des „Hauses Regenbogen“ und das Engagement der Mitarbeiter. Diese sind unter Zurückstellung ihrer eigenen Interessen in einem kaum vorstellbaren Maße für die ihnen anvertrauten Kinder, die sehr schwierige familiäre Hintergründe haben, tätig.

Weiteres Engagement von Haus + Grund Braunschweig

Ein Engagement, das den gesamten Vorstand von Haus + Grund Braunschweig begeisterte, so dass der Vorstand in der letzten Sitzung beschloss, das Therapiepferd „Josch“ weiter zu unterstützen. Wir werden von jedem verkauften Mietvertrag in den Monaten November und Dezember 0,50 Euro dem Haus Regenbogen zweckgebunden für den Unterhalt des Therapiepferdes als Weihnachtsgeschenk übergeben.

Haus+Grund online

Das Magazin im Internet zum Herunterladen als PDF erhältlich

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

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

Wir bitten höflichst um Kenntnisnahme.



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

18. Oktober 2018
16:00 bis 18:30 Uhr

01. November 2018
17:00 bis 20:30 Uhr

15. November 2018
16:00 bis 18:30 Uhr

29. November 2018
17:00 bis 20:30 Uhr

13. Dezember 2018
16:00 bis 18:30 Uhr

trop. Nutzbaum	Gesichtspunkt	Hab-, Raffsucht	Vorsilbe: naturnah-, -blassen	Meereskrebs	Wind-schatten-seite	Sünde, Frevel, Verbrechen	Rechtsvorschrift	griech. Göttin d. Ackerbaus	Zweifingerfaulter	Ärgernis, Eklat	metallhaltiges Mineral	kurz für: Los Angeles	russ. Pfannkuchen (Mz.)	persönl. Fürwort, 3. Person Singular	Streichmusiker	handfester Mann
							Ortsteil von Peine									
persönl. Fürwort, 3. Person Plural				ziehender Gliederschmerz						Gewässer in Mittel-asien		7				
chin. Palasthund							dt. Stadt am Rhein					fossiler Brennstoff		Abk.: Landrat		1
				Liebelei	Strohunterlage					großer Raum	Explosionsgeräusch					
römischer Kaiser (54-68)		alt-peruanischer Adliger	abbaubare Kohlen-schicht				Post-sendung		Hauptstadt in Südost-asien					Handrührgerät		Nachbarstadt Braunschweigs
					rasten	Fußhebel					Hunde-rasse		Abk.: Messerspitze (Rezepte)			
Ruhe, Lautlosigkeit	ein Tennisschlag (engl.)		Gründer des Türkischen Reiches		Funkortungsver-fahren				auf abgewinkelten Beinen verharren		Zahlungs-unfähigkeit					
Vitamin-C-Mangel-erkrankung						Währung in Sierra Leone	Fuß mit Krallen b. Greifvögeln						Spitze		von der Kirche verehrte Frau	
Bürde				leichte Vertiefung		Teil des Stuhls					Gottes Gunst	erste zwei-stellige Zahl				
Stadtteil von Braunschweig	altertümliches Zweirad		kaufm.: Sollseite eines Kontos					Zugezogener	Nische in Gaststätten							
					Vereinigung, Bündnis		Luft-trübung					Spitzel		Westgoten-könig		religiös verehren
			Ort, Stelle		in der Tiefe				Scheitelpunkt des Himmels		Maßein-teilung an Messgeräten					
ein Edelgas	scharfe Gewürzsoße		Wagenbespannung				Ehe-mann		Luftschiff							3
sagenh. Insel im hohen Norden				die Sonne betreffend		Teufel	darreichen				Teil der Gitarre		Abk.: Allgemeine Geschäftsbeding.			
Flächenmaß			Geldbetrag					deutscher Erfinder † 1851		franz.: Abendgesellschaft						
Vorname von Schweinsteiger							Pflanzenkeimzelle	Liege ohne Rückenlehne					Edelstein		Wohnstätte	
				Wasserstands-messer		Rennbeginn					Gestell, Ständer	häufiger Flussname in Bayern				
Hauptstadt von Liechtenstein	Ausrüstungsteil techn. Geräte		Verpackungsmaterial				eigenartig, kurios		Entscheidung bei gleichen Punkten							
zelten						alt	Brauch; Anstand					Violinist		Sumpfgas		Staatenbildendes Insekt
			Persönlichkeit aus Braunschweig †		Kalbsbrustdrüse				4	Pelzart		griechischer Buchstabe				
Feldbahnwagen	spärlich, dürrig		eingedickter Fruchtsaft				Vorratsspeicher		Teil einer Blume						Platz im Theater	
Fernseher					so lange, so weit		stark ansteigend				Abzählreim: ... mene muh		ital.: drei			
Abk.: außer Tarif			Zeichen für Europium		Grundlage			ein Raubfisch								
gesund, regsam						Schichtnudelauflauf							kurz für: an das			
zerbröckeltes Gestein				großer Fluss				Wasserstraße								2

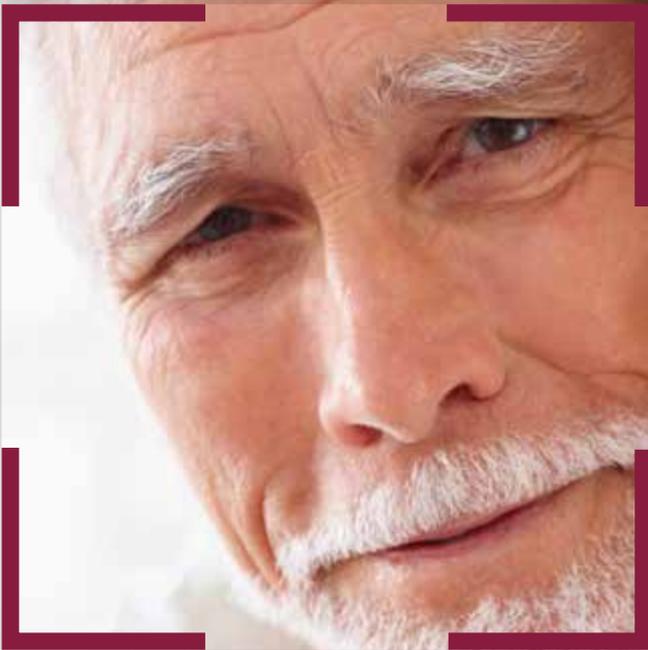
Lösung:

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

25 JAHRE HAUS + GRUND IMMOBILIENBETREUUNG

Bei Abschluss eines Vertrages bis zum
25.10.2018 erlassen wir Ihnen für die ersten
drei Monate das Verwaltungshonorar.

FÜR UNS... DIE BESTE UNTERSTÜTZUNG



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

Optimale Immobilienbetreuung ist eine komplexe Aufgabe. Schaffen Sie sich zeitliche Entlastung und absolute Sicherheit. Profitieren Sie von den Fachkenntnissen unserer Spezialisten, die u. a. Wirtschaftspläne und Abrechnungen erstellen oder Instandhaltungen veranlassen. Wir garantieren Ihnen die vertrauenswürdige Betreuung Ihrer Immobilie.

Ihr kompetenter
Immobilienverwalter
mit dem Plus an Leistung



Haus + Grund Braunschweig

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




immobiliengoetze
Ihr Hausmakler am Prinzenpark

GEGRÜNDET 1968



Eine gute Entscheidung!

Für Verkauf, Vermietung oder Gutachten.



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