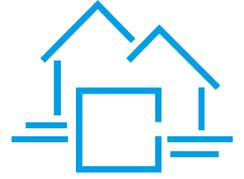


Haus+Grund



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

www.hug-bs.de



Kleiner Wirbelwind

Wohnen mit Kind

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

BS | ENERGY

Fernwärme in Braunschweig – Ihre Immobilie in guter Gesellschaft

Jetzt Förderung sichern!



Attraktive Fördermöglichkeiten und weitere
Infos unter www.bs-energy.de/fernwaerme

Ein Unternehmen von  VEOLIA



Verehrte Mitglieder,

um die Spekulation mit Immobilien durch große Immobilienkonzerne unattraktiver zu machen, hat unser Zentralverband Haus & Grund Deutschland gemeinsam mit dem Deutschen Mieterbund die Bundestagsfraktionen von SPD und CDU/CSU aufgefordert, schnellstens gesetzliche Regelungen gegen die Umgehung der Grunderwerbsteuer mit Hilfe von sogenannten Share Deals auf den Weg zu bringen. Denn so lange diese Möglichkeit der Steuervermeidung rechtlich erlaubt ist, werden private Eigentümer und Mieter massiv benachteiligt. Den öffentlichen Haushalten entgehen jährlich rund eine Milliarde Euro Steuereinnahmen.

Der Entwurf zur Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes liegt seit über einem Jahr vor und sollte bereits Anfang dieses Jahres in Kraft treten. Geschehen ist jedoch nichts. Dabei ist es eine Frage der Gerechtigkeit: Während ein privater Eigentümer für den Kauf seiner Immobilie eine meist fünfstellige Grunderwerbsteuer zahlen muss, zahlen große Immobilienkonzerne gar nichts. In Niedersachsen zahlt ein privater Käufer für sein Eigenheim fünf Prozent Grunderwerbsteuer. Bei einem Einfamilienhaus für 300.000 Euro sind das immerhin 15.000 Euro. Gerade jungen Familien wird durch diese hohen Summen der Traum von den eigenen vier Wänden erheblich erschwert.

Bei Share Deals werden anstatt ganzer Grundstücke nur Anteile an Gesellschaften mit Immobilienbesitz verkauft. Zurzeit

gilt: Werden weniger als 95 Prozent dieser Anteile erworben, so fällt keine Grunderwerbsteuer an. Nach fünf Jahren können die restlichen Anteile ebenfalls steuerfrei gekauft werden. Der vorliegende Gesetzesentwurf der Regierung aus Juli 2019 sieht vor, dass die Anteilsgrenze auf 90 Prozent gesenkt und die Frist zum Kauf der verbliebenen Anteile von fünf auf zehn Jahre angehoben werden soll. Es ist kaum anzunehmen, dass eine Steuerfreigrenze von 90 Prozent ausreicht, um derartige Geschäfte künftig zu verhindern. Eine stärkere Absenkung auf etwa 50 Prozent sowie eine Verlängerung der Haltefrist dürften deutlich effektiver sein, um die Spekulation mit Immobilien unattraktiver zu machen. Dies ist dringend erforderlich, da Immobilien- und Bodenpreise seit Jahren ansteigen und private Eigenheimerwerber sich immer höher verschulden müssen. Außerdem werden solche Praktiken zur Steuervermeidung insbesondere beim Kauf großer Wohnungsbestände angewendet. Dadurch wird die Konzentration von Immobilienportfolios in wenigen Unternehmen unterstützt. Dies wirkt sich wiederum preistreibend auf Mieten und Immobilienwerte aus.

Gäbe es keine Share Deals mehr, so könnte der Staat die Grunderwerbsteuer senken, ohne auf Steuereinnahmen verzichten zu müssen.

Damit würde eine Stärkung des Mittelstandes statt der großen Immobilienkonzerne erfolgen. Und dieser Mittelstand ist es, der den Staat und unsere Demokratie trägt und stärkt!

Ihre

FRANK PIETRUSKA
1. Vorsitzender

ANDREAS MEIST
Geschäftsführer



10 *Wohnen mit Kind*



16 *Braunschweig vor über 100 Jahren:
der Flohwinkel*



18 *Aktuelle Hausbautrends*



28 *Im Gleichgewicht
mit sich selbst*



32 *Veranstaltungen im Oktober*

Inhalt

6 FRAGEN + ANTWORTEN/IMPRESSUM

9 KURZ + KNAPP

Wurmbox – Heimischer Biokreislauf

10 TITELTHEMA

Kleiner Wirbelwind – Wohnen mit Kind

12 Kinder im Mietshaus – Rechte und

Pflichten kleiner Hausbewohner

14 Daten und Fakten rund ums Wohnen mit Kindern

16 REGIONALES

Postkartenansichten von Braunschweig vor über

100 Jahren im Vergleich zu heute: der Flohwinkel

18 IMMOBILIEN

Aktuelle Hausbautrends

20 RECHT + STEUERN

Aktuelle Urteile und Informationen

22 Verbraucherpreisindex

25 Urteile für Eigentümer

28 WISSEN + SERVICE

Innere Ruhe finden

30 ESSEN + TRINKEN

Kürbis-Pasta und Kürbis-Dessert

32 VERANSTALTUNGEN

Kultur im Oktober

34 IN EIGENER SACHE

Mitgliederinformationen

38 GELESEN UND GESCHAUT



boRRmann

Malermeister

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

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

Tel.: 0531-24449-0



Experten Tipp Nr. 10
**Jährliche
Dachreinigung**
info 05306 99 09 65



„Déjà vu:
das Laub fällt jedes Jahr.
Einmal im Jahr Dachreinigung.
Sprechen Sie mit mir.“

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



Angerstein
Dachdeckerei

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

IMPRESSUM

HERAUSGEBER

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

GESCHÄFTSZEITEN

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

VERLAG

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

GESCHÄFTSFÜHRUNG

Claas Schmedtje, Michael Wüller

REDAKTIONSLEITUNG

Holger Isermann (verantwortlich),
Julia-Janine Schwark

REDAKTION

Siri Buchholz, Stephanie Joedicke,
Andreas Meist

LEITER HERSTELLUNG

Marco Schneider

LAYOUT

Chris Collet, Katrin Groß,
Anastasia Schneider

ANZEIGENLEITUNG

Constantin Cordts (verantwortlich)

ANZEIGENANNAHME

Telefon 0531 3900-478

DRUCK

Lehmann Offsetdruck GmbH
Gutenbergring 39
22848 Norderstedt

VERTRIEB

Rosa Mundstock

REDAKTIONSSCHLUSS

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

Ihre Fragen, unsere Antworten

REFORM DER GRUNDSTEUER

? Ich möchte Ihnen einen Gedanken zur Reform der Grundsteuer mitteilen: Würde die Grundsteuer für mich teurer werden, so wäre das natürlich einerseits „blöd“.

Andererseits könnte ich aber vielleicht die Korrektur bzw. Reform nachvollziehen und fände die neue Regelung - mal angenommen - sogar korrekt und fair. Das Problem wäre dann nicht die Höhe der Grundsteuer, sondern dass sie teurer wird. Teurer als ich jemals kalkuliert habe. Würde die Grundsteuer für mich teurer werden, so würde ich mir also eine Art Bestandsschutz oder Gewohnheitsrecht erhoffen beziehungsweise wünschen. Erst bei einem neuen Eigentümer sollte dann neu berechnet werden.

Ein neuer Eigentümer müsste nicht plötzlich mit niemals erwarteten Mehrkosten zurechtkommen. Vorab stellt sich natürlich auch die Frage, ob es ein paar Prozent teurer wird oder sich die Steuer verdoppelt oder verdreifacht.

FELIX B., BRAUNSCHWEIG

! ANDREAS MEIST RÄT: Dass eine Reform der Grundsteuer notwendig war, ist nach der eindeutigen Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts zwingend.

Sie haben Recht, die Frage ist nach wie vor, ob und wie viel die Grundsteuer jeweils erhöht und wie damit die Wohnkosten steigen werden. Erste Erhebungen von Haus & Grund Deutschland und dem Zentralen Immobilienausschuss (ZIA) hatten ergeben, dass es im Schnitt zu einer Verzehnfachung der Grundsteuer kommen könnte, wenn die angedachten Anpassungen von Steuermesszahlen und Hebesätzen unterbleiben. Die Kosten des Wohnens würden sich dadurch deutlich

erhöhen.

Und wenn sich die Forderung, dass die Grundsteuer nicht mehr als Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden darf, durchsetzen würde, so wäre eine Erhöhung allein vom Vermieter zu tragen. Und dies bei gleichzeitig künstlich gedeckelten Mieten durch Mietpreisbremse und Änderungen der für einen Mietspiegel maßgeblichen Daten durch Ausdehnung der Zeiträume von in den Mietspiegel einzubeziehenden Mieten.

Dass die Kommunen die Grundsteuer danach differenzieren, ob ein Eigentümer das Eigentum vor Inkrafttreten der Neuregelung inne hat oder erst danach erwirbt, kann ich mir beim besten Willen nicht vorstellen.

Zunächst müssen wir jedoch abwarten, ob Niedersachsen von der Öffnungsklausel zugunsten der Länder bei der Erhebung der Grundsteuer Gebrauch macht.

VIDEOÜBERWACHUNG DES MÜLLPLATZES ZULÄSSIG?

? Bei einem vermieteten Objekt (Mehrfamilienhaus) kommt es immer wieder zu „wildem“ Müllablagerungen, oft auch am Platz, wo die abschließbaren Mülltonnen stehen. Es werden also neben den Mülltonnen Mülltüten und Anderes abgestellt/hingeschmissen. Besteht für uns als Vermieter die Möglichkeit, eine Kamera aufhängen zu lassen, die diesen Bereich aufnimmt? Was muss hierbei beachtet werden?

K. MUNDT, BRAUNSCHWEIG

! ANDREAS MEIST RÄT: Leider schildern Sie mit dem frech neben die Mülltonnen geworfenen Müll ein Problem, mit dem wir es häufig zu tun haben. Die Schmutzfinnen, die ihre Tüten achtlos neben die Tonnen werfen, sind schwer zu ermitteln und

noch schwieriger ist der Beweis für deren Handeln. Leider stellt sich die naheliegende Überwachung des Müllplatzes mittels einer Videokamera, um die Täter zu ermitteln, als rechtlich schwierig dar. Gehört der Müllplatz zu einem Weg, den auch nicht im Haus wohnende Personen entlanggehen und die von der Kamera erfasst werden, so scheidet eine Videoüberwachung von vornherein aus. Gegen den Willen eines Mieters dürfen Sie ebenfalls keine Videoüberwachung des Müllplatzes vornehmen, hat etwa das Amtsgericht München in seinem Urteil vom 05.11.2013, Az.: 422 C 17314/13, festgestellt und den Vermieter im entschiedenen Fall zur Beseitigung der Kamera zur Überwachung der Mülltonnen verurteilt. Nach Auffassung des Amtsgerichts München stellt das Anbringen der Kamera zur Überwachung der Mülltonnen eine Beeinträchtigung des allgemeinen Persönlichkeitsrechts der Mieter in seiner Ausprägung als Recht auf informationelle Selbstbestimmung dar. Denn, so das Gericht weiter, zum Recht auf informationelle Selbstbestimmung gehört auch das Recht darüber zu bestimmen, ob eine dritte Person Kenntnis davon erhält, wann und wo man sich aufgehalten hat. Durch die Anbringung der Kamera wäre es dem Vermieter möglich festzustellen, wann und wie oft die Mieter ihre Wohnung verlassen und wann und wie oft sie ihren Müll hinausbringen, so dass der Vermieter ein Bewegungsprofil der Mieter erstellen könne. Die beabsichtigte Überwachung der Einhaltung der Müllregeln stelle keinen ausreichenden Grund dar, welcher den Eingriff in das allgemeine Persönlichkeitsrecht des Mieters rechtfertigen könne. Das Gericht ging sogar noch einen Schritt weiter und entschied, dass selbst eine Kameraattrappe geeignet sei, eine Beeinträchtigung des allgemeinen Persönlichkeitsrechts des Mieters vorzunehmen. Offen ist in der juristischen Diskussion, ob die Anbringung einer Videokamera zur Müllüberwachung zulässig ist, wenn alle Mieter des Hauses zustimmen und Dritte nicht von der Kamera erfasst werden. Wenn alle Mieter zustimmen, könnte also die Videokamerainstallation zulässig sein. Allerdings sollten Sie bedenken, dass eventuell ein neu einziehender Mieter sich gegen die Videokamera ausspricht und Sie diese dann wieder abbauen müssten. Erschwerend kommt noch eins dazu. Beurteilt ein Gericht die Anbringung der



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

Videokamera als unzulässig, so werden die gefertigten Videoaufnahmen als rechtswidrig beurteilt. Dies führt wiederum dazu, dass das Filmmaterial in einem Schadenersatzprozess gegen den illegal müllentsorgenden Dritten nicht verwendet werden darf. Dies hat das Oberlandesgericht Karlsruhe in einem vergleichbaren Fall entschieden, in dem ein Autobesitzer seinem Nachbarn auf die Spur gekommen war, der sein Auto zerkratzt hatte. Das Video wurde von dem Richter nicht als Beweis zugelassen (OLG Karlsruhe vom 08.11.2001, Az.: 12 U 180/01).

AUSKUNFTSPFLICHT ÜBER MIETHÖHE AN BERLINER MIETER

Wie Sie aus verschiedenen Beratungen wissen, besitze ich ein Mehrfamilienhaus in Berlin. Nun habe ich gehört, dass ich aufgrund eines neuen Berliner Gesetzes verpflichtet bin, den Mietern in dem Mehrfamilienhaus Auskunft über die zulässige Miethöhe zu geben. Stimmt dies? Muss ich das von allein tun? Und wenn ja, was muss ich angeben?

BARBARA V.A., BRAUNSCHWEIG

ANDREAS MEIST RÄT: In der Tat ist es so, dass für Vermieter durch das Mietwohnungsgesetz Berlin eine Auskunftspflicht in § 6 Abs. 4 eingeführt wurde. Das Gesetz verpflichtet den Vermieter bis spätestens zwei Monate nach in Kraft treten des Gesetzes dem Mieter Auskunft über die Merkmale zur Berechnung der vom Gesetzgeber des Mietwohnungsgesetzes Berlin genannten Mietobergrenze zu geben. Diese Auskunft muss innerhalb der Zweimonatsfrist ohne eine Aufforderung des Mieters erteilt werden.

Da das Gesetz am 23.02.2020 in Kraft trat, sind Sie mit der Auskunft schon im Verzug.

In den Anwendungsbereich des Mietwohnungsgesetzes Berlin sind alle Wohnungen des preisfreien Wohnraums einbezogen. Ausnahmen gibt es nur beispielsweise für Wohnraum des öffentlichen geförderten Wohnungsbaus, erst ab dem 01.01.2014 neu hergestellten Wohnraum, Wohnraum in einem Wohnheim etc. Auf Ihr Haus in Berlin treffen die Ausnahmen jedoch nicht zu.

In Ihrer Auskunft müssen Sie die im Mietwohnungsgesetz Berlin genannte Mietobergrenze in Zahlen nicht angeben. Sie sind nur verpflichtet, Auskunft über die zur Berechnung der Mietobergrenze maßgeblichen Umstände zu geben. Sie müssen also das Baujahr des Hauses angeben. Ferner müssen Sie angeben, ob das Haus eine Sammelheizung hat und ob die Wohnung mit einem Bad versehen ist oder nicht. Umstände, die eine über der in § 6 Abs. 4 MietenWoG Bln. genannten Höchstgrenze zulassen, liegen bei Ihrem Haus nicht vor. Denn es hat mehr als zwei Wohnungen und keine „moderne“ Ausstattung der Wohnung im Sinne des Gesetzes und es wurde auch keine der im Gesetz genannten Modernisierungsarbeiten durchgeführt.

Auf der Internetseite unseres Partnerverbandes Haus & Grund Berlin finden Sie unter der Adresse: <https://haus-und-grund-berlin.de/wp-content/uploads/2020/04/Auskunftspflicht-des-Vermieters.pdf> ein Formular, das Sie gut verwenden können.

Da das Nichterteilen der Auskunft mit einem Bußgeld verbunden ist, sollten Sie die Auskunft beweissicher zustellen. Sie könnten die Zustellung durch Ihren Ehemann als Zeugen veranlassen. Er sagte, er wolle die Wohnung des Mieters B. renovieren, so dass er sich dann in Berlin befindet. Für jeden Mieter kann er dann



Der Mieter ist nicht berechtigt, Mobiliar im Hausflur abzustellen.

einen Zustellungsvermerk anfertigen. Auch wenn Sie verheiratet sind, kommt Ihr Ehemann als Zeuge für eine solche Zustellung durchaus in Betracht.

GEGENSTÄNDE IM HAUSFLUR

In meinen beiden Häusern haben drei Mietparteien seit langem den Hausflur vor ihrer Wohnungstür mit Mobiliar bestückt, in dem zum Beispiel Schuhe aufbewahrt werden oder Flaschenkisten, Tretrroller der Kinder etc. Mir ist bekannt, dass die Brandschutzverordnung eigentlich völlig freie Verkehrsflächen fordert. Aufforderungen meinerseits, unter Hinweis auf die Verordnung, diesen Zustand zu beenden, werden beharrlich ignoriert. Wie kann ich vorgehen? Würde ich im Schadensfall als Eigentümer zur Rechenschaft gezogen, weil ich nicht die freien Flächen durchgesetzt habe? Wie könnte ich mich absichern?

WOLFGANG J., BRAUNSCHWEIG

ANDREAS MEIST RÄT: Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass der Hausflur dem Gemeingebrauch für alle Mieter unterliegt und nicht dem Mietgebrauch eines einzelnen Mieters. Die Miete entrichtet der Mieter nur für seine Wohnung nicht aber für den Hausflur oder andere Gemeinflächen. Daraus folgt wiederum, dass der Mieter

nicht berechtigt ist, Mobiliar im Flur des Hauses abzustellen. Der ganz überwiegende Teil der juristischen Literatur und der Rechtsprechung beurteilt dies genauso. Nur in wenigen vereinzelt Fällen wurde dem Mieter vom Gericht das Recht zugesprochen, eigene Gegenstände wie Topfpflanzen auf Treppenpodesten im Flur abzustellen. Aber nur dann, wenn diese nicht stören, sei es im täglichen Gebrauch der anderen Mieter oder selbstverständlich im Falle eines Brandes oder anderen Notfalles. Man stelle sich vor, die Feuerwehr will rasch Zutritt zu einer brennenden Wohnung erlangen und wird durch einen massiven Schrank im Flur daran gehindert. Daher ist Ihr Hinweis darauf, dass Verkehrsflächen für Rettungseinsätze freigehalten werden müssen, zutreffend. Schließlich handelt es sich bei einem Treppenhaus um einen Fluchtweg. Die von Ihnen geschilderte Nutzung durch Mieter verengt also möglicherweise nicht nur die erforderliche Breite des Weges, sondern verstößt auch gegen das Verbot, brennbares Material im Treppenhaus zu lagern. Als Hauseigentümer sind Sie letztlich für die Verkehrssicherungspflicht im Gebäude verantwortlich. Das heißt, dass Sie dafür Sorge zu tragen haben, dass die Flucht- und Rettungswege ausreichend freigehalten werden und dort kein brennbares Material gelagert wird. Sie sollten daher Ihre Mieter unter Fristsetzung zur Entfernung der Gegenstände auffordern. Hilft dies nichts, sollten Sie das vertragswidrige Verhalten der

Mieter abmahnen, gegebenenfalls noch eine zweite Abmahnung aussprechen und dann das Mietverhältnis ordentlich kündigen oder eine Unterlassungsklage erheben.

Tun Sie nichts, kann Ihnen im Schadensfall eine Verletzung der Verkehrssicherungspflicht durch Unterlassen vorgeworfen werden. Absichern können Sie sich durch die oben genannten Maßnahmen oder durch eine Haftpflicht-Versicherung.

ERHEBUNG VON NETTO-KALTMieten DURCH DAS LANDESAMT FÜR STATISTIK NIEDERSACHSEN

Das Landesamt für Statistik Niedersachsen hat mich angeschrieben und aufgefordert, für eine meiner Wohnungen in Braunschweig einen Erhebungsbogen auszufüllen und zurückzusenden. In dem Erhebungsbogen soll ich die Nettokaltmiete für die Wohnung für die Monate August bis Oktober 2020 mitteilen. Es werden noch sonstige Angaben zur Wohnung abgefragt. Angekündigt ist eine künftige Erhebung im Abstand von drei Monaten. Das Ganze erscheint mir recht aufwändig. Muss ich mich tatsächlich daran beteiligen?

BERND K., BRAUNSCHWEIG

ANDREAS MEIST RÄT: Leider kommen Sie um die Beteiligung, die vom Landesamt für Statistik Niedersachsen mit Schreiben vom 29.07.2020 gefordert wird, nicht herum.

Ihre Auskunftspflicht folgt aus § 15 des Gesetzes über die Statistik für Bundeszwecke (Bundesstatistikgesetz) in Verbindung mit 7b des Gesetzes über die Preisstatistik (Preisstatistikgesetz). Ferner beruht die Auskunftspflicht auf der EU-Verordnung Nr. 2016/792. § 6 Abs. 1 Preisstatistikgesetz bestimmt, dass die Mieten einschließlich Umlagen und Zuschlägen für Wohnraum, Gewerberaum, Garagenstellplätze erhoben werden können. Auskunftspflichtig sind nicht nur die Vermieter, sondern gem. § 6 Abs. 2 Preisstatistikgesetz auch die Mieter. Für den Fall der vorsätzlichen oder fahrlässigen Nichtabgabe einer Auskunft, einer nicht richtigen, nicht vollständigen oder nicht rechtzeitigen Auskunft sieht das Bundesstatistikgesetz in § 23 eine Geldbuße bis zu 5.000 Euro vor.

WURMKISTE

HEIMISCHER BIOKREISLAUF

Das Thema Nachhaltigkeit ist in aller Munde und hält bei den meisten zunehmenden Einzug in den Alltag. Die Wahl eines nachhaltigen und ressourcenschonenden Lebens treffen Sie jeden Tag aufs Neue – allerdings nicht nur beim Konsumieren, sondern auch bei der Entsorgung Ihres Abfalls.

Mit sogenannten Kompostmöbeln, können Sie sogar einen kleinen Biokreislauf in Ihren eigenen vier Wänden schaffen. Hier können Sie Ihre organischen Abfälle entsorgen und von Kompostwürmern recyceln lassen. Das Ergebnis: nährstoffreicher Wurmhumus, den Sie als pure Bioenergie an Ihre Pflanzen weitergeben können. Dank der Kompostmöbel sind Komposthaufen in der Gartenecke damit passé und das Kompostieren ist salonfähig geworden.



Die Wurmkiste fügt sich unauffällig in die Einrichtung der Küche ein und ist garantiert geruchsfrei.

TEXT: Julia-Janine Schwak · FOTOS: hubus

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



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

☎ 0531-13 000

Dringend Mehrfamilienhäuser gesucht.

Unsere vorgemerkten Kaufinteressenten warten auf IHR Angebot.

Mehrfamilienhaus nahe
Schlossgarten in Vechelde



Jahrhundertwendeaus
in Inselwallnähe



Mehrfamilienhaus in
Wolfenbüttel



Jahrhundertwendeaus in
TU-Nähe



Mehrfamilienhaus nahe
Eintracht-Stadion



Aktiv vermarkten, statt inserieren und warten.

Nutzen Sie unser Netzwerk u. unsere langjährige Erfahrung.

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

Wir freuen uns auf Ihren Anruf.



www.GuS-Immobilien.de

Für Verkäufer kostenfrei!

Kleiner Wirbelwind

Wohnen mit Kind

Fröhliches Kinderlachen dringt durch den Hausflur und ein paar kleine Füße rennen die Treppenstufen hinunter – eigentlich eine idyllische Atmosphäre, so sollte man meinen. Tatsächlich aber haben Familien mit Kindern in Mehrfamilienhäusern oftmals einen schweren Stand und werden von den Nachbarn gefürchtet. So enden immer wieder Streitigkeiten wegen Kinderlärm oder durch den Nachwuchs verursachten Schäden vor Gericht.

Wir verraten Ihnen, welche Rechte aber auch Pflichten Kinder und Ihre Eltern haben und wie Sie als Vermieter Konflikten vorbeugen können, um allen Parteien ein harmonisches Zusammenleben zu ermöglichen. Außerdem haben wir für Sie Daten und Fakten rund um das Wohnen mit Kind zusammengetragen ...



TEXT/Julia-Janine Schwark FOTO Monkey Business/Adobe Stock



Kinder im Mietshaus

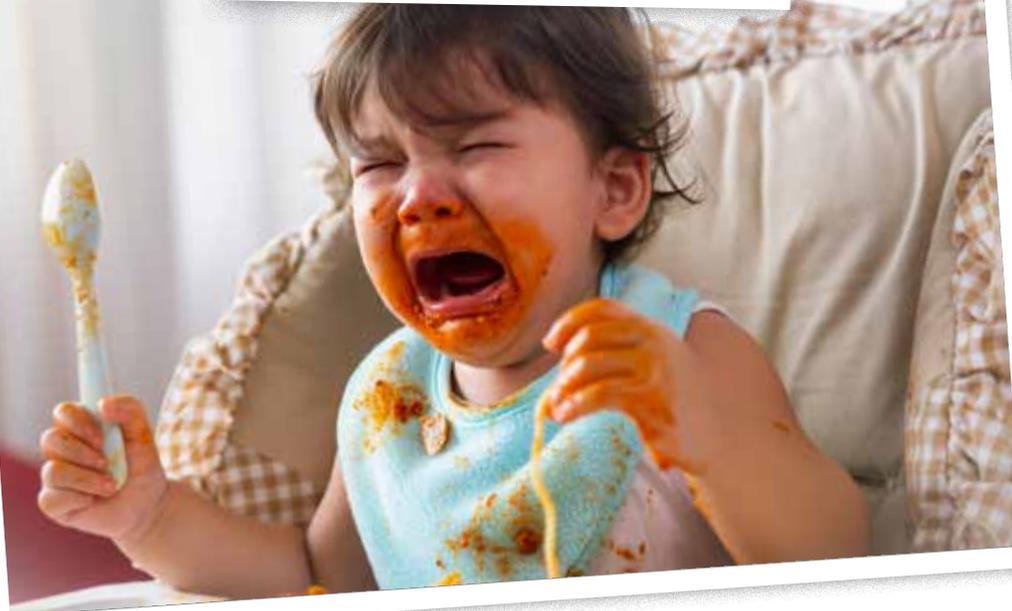
Rechte und Pflichten der kleinen Hausbewohner

Kinderlärm gehört zum Leben dazu. Doch was für die einen nach Zukunftsmusik klingt, wird von den anderen als reine Lärmbelästigung empfunden. Nicht selten kommt es zu Konflikten zwischen den einzelnen Mietparteien oder den Mietern und Vermietern. Das Resultat: Am Ende sind alle Parteien gestresst. Doch es gibt auch Möglichkeiten, Konflikten vor- und entgegenzuwirken. Lesen Sie selbst, welche Rechte und Pflichten Kinder in Mietwohnungen haben und wie Sie aktiv zu einem friedlichen Miteinander beitragen können ...

Kinderlärm gehört dazu

Auch wenn Kinderlärm es von der Dezibelzahl gerne mal mit Fluglärm aufnehmen kann, gehört es zum natürlichen Verhalten von Kindern dazu. Dass Kinder in der Wohnung spielen, ihren Bewegungsdrang ausleben und Freunde zum Spielen einladen, muss im normalen Rahmen von den Nachbarn akzeptiert werden und stellt keinen Grund zur Mietminderung dar.

Trotzdem haben die Kinder, beziehungsweise ihre Eltern



schon vor dem siebten Lebensjahr zur Verantwortung gezogen werden, sofern diese ihrer Aufsichtspflicht nicht nachgekommen sind. Falls die Eltern allerdings der Aufsichtspflicht im angemessenen Rahmen, das heißt im Verhältnis zu der geistigen Reife ihres Kindes, nachgekommen sind, besteht für den Geschädigten bei deliktunfähigen Kindern kein Schadensersatz.

Sollten Schäden an der Mietsache entstehen, kann ein Schadensersatz durch den Vermieter eingefordert werden, sofern der Schaden nicht im Rahmen der normalen Abnutzung liegt.

Kinderfreundliche Hausordnung

Kinder haben nicht nur die gleichen Rechte wie ihre Eltern, sondern auch die gleichen Pflichten. Das gilt auch bei der Beachtung einer eventuell bestehenden Hausordnung, in der beispielsweise der längere Aufenthalt im Hausflur - und damit auch das Spielen und Toben in diesem - nicht gestattet ist.

Kinderwagen dürfen, genauso wie Rollatoren, nicht grundsätzlich im Hausflur verboten werden, sofern es nicht möglich ist, diese woanders unterzubringen oder dadurch ein unzumutbarer Aufwand entstehen würde. Das kann etwa der Fall sein, wenn kein Aufzug zur Verfügung steht und der Mieter den Wagen über mehrere Stockwerke tragen müsste. Der Kinderwagen darf allerdings keine Belästigung oder Gefährdung darstellen. So dürfen beispielsweise keine Türen verstellt oder Fluchtwege blockiert werden.

Um Konflikte mit dem Mieter oder zwischen den einzelnen Mietparteien aus dem Weg zu gehen, bietet es sich auch an, eine kinderfreundliche

Hausordnung zu entwerfen und im Hausflur aufzuhängen. Darin können Sie beispielsweise festhalten, welche Flächen des Hauses oder eines eventuellen Gartens zum Spielen genutzt werden dürfen und wo die Familien den Kinderwagen und Co. unterbringen können. Außerdem können Sie an das Verständnis kinderloser Mieter appellieren, dass Kinderlärm innerhalb eines Mehrfamilienhauses dazugehört und die Eltern ein kleines Kind nicht einfach abstellen können.

auch Regeln zu beachten. So müssen die allgemeinen Ruhezeiten zwischen 13 und 15 Uhr und 22 und sieben Uhr eingehalten werden. Ausnahmen bilden das Geschrei von Säuglingen und kleinen Kindern, welches von den Eltern nicht unterbunden werden kann. Was nicht hingenommen werden muss, ist vorsätzlicher Lärm. Beispielsweise, wenn die Kinder Gegenstände durch die Gegend werfen, um damit

die Aufmerksamkeit ihrer Eltern auf sich zu ziehen. Dieser Lärm fällt nicht unter den vertragsmäßigen Gebrauch einer Wohnung und Sie haben als Vermieter das Recht, auf Unterlassung zu klagen.

Im Schadensfall

Laut dem BGB sind Kinder bis zum siebten Lebensjahr nicht deliktfähig. Im Schadensfall können die Eltern allerdings



Familienfreundliches Wohnen auf einen Blick

Daten und Fakten rund ums Wohnen mit Kindern

Weil die Altersvorsorge und die finanzielle Sicherung der künftigen Ausbildung der Kinder an Bedeutung gewinnen, entsteht bei Familien eine höhere **Orientierung an Eigentum**.

Insgesamt haben Familien eine **hohe Einfamilienhausorientierung**, da es störungsfreies Wohnen ermöglicht.

Das Bedürfnis nach einem **Garten und anderen Nebenflächen** ist bei Familien ausgeprägter als bei anderen Haushalten.

Für Familien mit Kindern ist eine **überschaubare und gefahrenarme Nachbarschaft** wichtig, damit die Kinder schon im frühen Alter unbeaufsichtigt spielen können.

Die Wohnstandortentscheidung für Familien hängt nicht zuletzt vom Vorhandensein und der Qualität der **kinder-spezifischen Infrastruktur** ab. Hier bieten Städte einen Wettbewerbsvorteil, da sie auf engem Raum verschiedene Schulen bzw. Kindergärten bieten.

Oft können sich Familien das Leben in deutschen Großstädten aufgrund der **Mieten** nicht mehr leisten.



Insgesamt belegt Braunschweig in der Deutschland-Studie „Wo leben Familien am besten?“ den **Rang 95** von 401.

Im Bereich **Geld & Wohnen**, der unter anderem die Mietausgaben, das verfügbare Einkommen, Kinder und Geburten erfasst, erreicht Braunschweig von allen 401 kreisfreien Städten und Landkreisen **Platz 346**. Von 50 Punkten werden 24,1 erreicht.

Die Freizeitangebote, die Gastronomie, die Erholungs- und Freizeitfläche, die Breitbandverfügbarkeit und die Schwimmbäder in Braunschweig wurden im Bereich **Freizeit & Kultur** mit 20,7 von 50 Punkten bewertet und somit **Rang 210** von 401 belegt.



Braunschweig erreicht in der Kategorie **Bildung & Soziales** **Rang 31** von 401. Mit 36,7 von 50 Punkten bietet die kreisfreie Stadt ein vergleichsweise gutes Angebot an Schulen und Betreuungsangeboten.

Im Bereich **Gesundheit & Sicherheit**, der zum Beispiel die Kinder- und Hausarztichte, die Kriminalität gegen Kinder und die Verkehrssicherheit beleuchtet, belegt Braunschweig mit 28,5 von 50 Punkten **Rang 68** von 401.

Veränderung durch Krieg+Zeit

Von Dirk Teckentrup

Postkartenansichten von Braunschweig vor über 100 Jahren im Vergleich zu heute



1910 – Flohwinkel Blickrichtung Bäckerklint.

Am nördlichen Ende der Breiten Straße und teilweise am Bäckerklint lag der sogenannte „Flohwinkel“: eine malerische dreiteilige Gebäudezeile mit Jahrhunderte alten Fachwerkhäusern.

Warum dieses Ensemble als Kleinod städtischer Tourismusziele diesen Namen bekam ist unbekannt. Zuerst taucht er im Grundbuch mit dem Zusatz „Breite Straße“ um 1700 auf. Vielleicht handelte man in dieser Zeit dort mit gebrauchten Kleidungsstücken, die aufgrund fehlender Hygienemöglichkeiten fast immer von Flöhen besiedelt waren, dazu der Winkel als fest begrenzter Ort. Der Name Flohmarkt, auch um diese Zeit in Frankreich (marché aux puces) entstanden, hat diesen Hintergrund. Es gibt übrigens gezählte 73 Floharten in Deutschland, weltweit über 2.000. Der Floh ist klein (Körpergröße bis drei Millimeter), hat sechs Beine, kann so gut wie nichts sehen (allenfalls Hell und Dunkel) und ist von einem Chitinpantzer umhüllt. Es ist ihm daher unmöglich rückwärts zu gehen. Seine Sprünge sind legendär: in der Höhe und Weite das hundertfache seiner Körpergröße (30 Zentimeter). Allerdings kann er sich auch aufgrund der geringen Sehfähigkeit schlecht orientieren und so wird es öfter ein Sprung in den Tod. Wenn dieses nicht geschieht, lebt er einen Sommer. In dieser Zeit legt das Weibchen bis zu 400 Eier, die nach sieben bis 14 Tagen zu Flöhen werden, in warmen Sommern steht einer Plage also nichts im Wege. Wenn die natürlichen Wirte wie Hunde und Katzen nicht in der Nähe sind, wird es für den Menschen ungemütlich. Dann kommt der Floh zu ihm. Im kollektiven Gedächtnis ist er ein Hassobjekt geblieben, auch als Überträger der Pest des Mittelalters (1347-53). Diese rottete bis zur Hälfte der damaligen Bevölkerung Europas aus.

Mittig sehen Sie auf der Ansicht von 1910 das Eulenspiegelhaus, welches als zentrales Gebäude zum Flohwinkel gehörte. Der Sage nach soll der „Spaßmacher“ Till Eulenspiegel im 14. Jahrhundert im Braunschweiger Land seine Späße und Streiche veranstaltet haben. Speziell hier in einem Vorläufergebäude (das Eulenspiegelhaus wurde um 1630 erbaut) gab es auch eine Bäckerei und Till wollte dort nach der Erzählung als Bäcker Geselle arbeiten. Der Meister ließ ihn gewähren und so buk er aus Teig geformte Eulen und Meerkatzen (eine Affenart), was dem Bäcker nicht gefiel, da er dachte, diese nicht verkaufen zu können. Er verlangte und bekam von Till die Kosten für den Teig ersetzt. Dieser wurde

aber die Backwaren reißend los und machte einen guten Gewinn dabei. Daraufhin wollte der Bäckermeister noch mehr Geld von ihm, zum Beispiel für Holz und Benutzung des Ofens. Eulenspiegel war aber schon weit weg und freute sich des Lebens. Die Moral: wer nichts Neues versucht, kann nichts gewinnen. In der Bäckerei des Eulenspiegelhauses um 1900 wurden Teigeulen und –Meerkatzen als touristische Mitbringsel verkauft (bis 1939 ca. 300 Stück per Tag). Die Geschichten von Till Eulenspiegel wurden 1510 erstmalig von einem unbekanntem Verfasser als Volksbuch veröffentlicht. Die reale Person Till ist bis heute umstritten, nicht wenige Historiker halten ihn für ein Produkt der Erzählliteratur, einige sogar als Verkörperung des Bösen.

Neben dem Eulenspiegelhaus befand sich das Haus zum wilden Mann. Der wilde Mann ist nach der Sage ein Berggeist. Die Verkörperung der wilden Naturkraft, die im Gebirge natürlich besonders in Erscheinung tritt. Es wurden im Braunschweiger Land ab 1539 Münzen mit dem Bildnis dieser Gestalt (zotteliger, bärtiger, großer Mann mit einem ausgerissenen Baum in der Hand) geprägt, die bekanntesten heißen Wildermann Taler. Viele Restaurants, Hotels und Herbergen nannten sich: Zum wilden Mann. Eine Geschichte zum wilden Mann erzählt: Durch die Zerstörung der Harzer Silberminen 1168 und 1180 durch Herzog Heinrich den Löwen, wanderten die dortigen Bergleute ins Erzgebirge. Anfang des 16. Jahrhunderts holten die Braunschweiger Herzöge erzgebirgische Bergleute nach Goslar, um wieder Silber im größeren Stil abzubauen. Im unwirtlichen Innerstetal fingen sie einen wilden Mann, der hier mit seiner Frau zusammen lebte. Er verstarb aber; dort wo er lebte, fanden sie große Silbervorkommen. Hier wurde 1529 die Oberharzbergstadt Wildemann gegründet (heute 800 Einwohner). Der gesamte Flohwinkel überlebte die Zerstörung vom Oktober 1944 nicht.



2020 – es gibt zwar Bäume, aber ansonsten ist es etwas tristlos.



Wir verwalten auch IHRE Immobilie.



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

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



„Beim Hausbau kann man ein bisschen spielen“

Aktuelle Hausbautrends



Vardan Tigranyan,
Geschäftsführer der MauerwerkHausbau GmbH.

Nicht bloß Stein auf Stein: Wie Sie der stilicheren Einrichtung schon beim Hausbau den würdigen Rahmen geben, verrät Vardan Tigranyan, Geschäftsführer der Mauerwerk Hausbau GmbH ...

Aller guten Dinge sind drei

Weißer Putz ist zwar der zeitlose Klassiker unter den Fassaden und sicherlich immer noch gefragt. „Hochmodern sind jetzt aber auch sogenannte Fassabo-Platten, die die Fassade optisch auflockern und ihr ein edles Aussehen verleihen“, sagt Bauunternehmer Vardan Tigranyan. Im Gewerbesektor sind sie schon längst zu sehen, doch haben sie mittlerweile auch Einzug in den Bereich der Einfamilienhäuser gehalten.

Eine Kombination aus Fassabo-Platten, Putz und Klinker verleiht dem Eigenheim einen modernen Look – und ist dabei auch noch praktisch. „Ich empfehle, das Erdgeschoss zu klinkern und das Obergeschoss zu verputzen, da Klinker besser zu reinigen sind“, rät der Experte.

Spielerische Eyecatcher

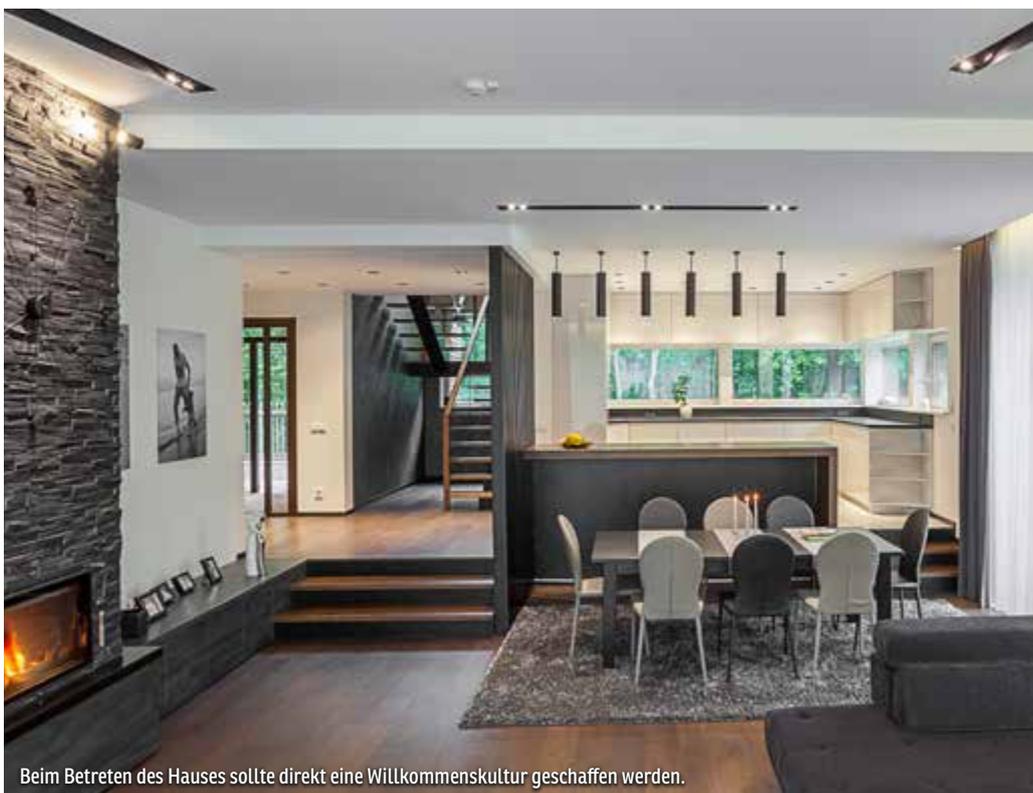
„Fährt man durch ein Neubaugebiet, sehen viele Häuser heute identisch aus“, sagt Tigranyan. Das findet der Bauunternehmer schade. Er würde sich mehr Mut zu Individualismus wünschen: „Da kann man ruhig ein bisschen spielen.“ Flache Dachziegel und französische Balkone beispielsweise machen aus jeder Fassade einen wahren Hingucker. „Es reicht aber auch, nur einen

Erker anzubauen – das macht schon viel aus.“ Ein weiteres Must-have: bodentiefe Fensterelemente.

Die Trend-Farbe der letzten Jahre, die nicht nur die Wohnwelten innerhalb des Hauses dominiert, sondern auch das Außenbild prägt, ist Anthrazit. „Die Farbe ist auch weiterhin absolut im Trend. Im Kommen ist jetzt aber auch eine hellere Abstufung von Anthrazit.“ Mit dem sogenannten Grau-Aluminium, das übrigens besonders gut mit Eiche harmoniert, bleibt der Farbtrend weiterhin im grauen Bereich.

Auf den ersten Blick

Was bei Stadtvillen heutzutage nicht fehlen darf, sind eine Doppelgarage und ein mit LED-Spots ausgeleuchteter überdachter Eingang – so werde beim Betreten des Hauses direkt eine Willkommenskultur geschaffen, weiß der Experte. „Bei Stadtvillen ist es dabei ein Muss, von der Garage direkt ins Haus zu gelangen – am besten in den Hauswirtschaftsraum.“ Auch die Gestaltung des Hauseingangs sollte durchdacht sein. „Hier bieten sich beispielsweise etwas größere Bodenplatten an, gerne dazwischen mit etwas Grün. Hier sollte man besonders auf eine versiegelte Oberfläche der Platten achten, um langfristig einen Nutzen zu haben, denn Betonpflaster ist nicht so gut geeignet und nimmt schnell Schmutz auf.“



Beim Betreten des Hauses sollte direkt eine Willkommenskultur geschaffen werden.

Minimalismus adé

Dass der Wohnkomfort eine immer größere Rolle spielt, ist kein Geheimnis. Hierfür kann schon beim Hausbau der Grundstein gelegt werden. „Das ist unheimlich viel Detailarbeit. Zum Beispiel sollte auf einen optimalen Abstand von Wand zu Wand ge-

achtet werden – das sind fünfeinhalb Meter. Viel macht beispielsweise eine 60 Zentimeter breite Nische direkt im Eingangsbereich aus, dort kann ein Schrank stehen, in die Gäste ihre Jacken hängen können“, weiß der Experte.

Insbesondere einen Raum hebt Tigranyan in der Planung hervor: das Badezimmer. Schließlich starten die meisten Menschen dort in ihren Tag. „Ich persönlich habe morgens viel mehr Lust aufzustehen, wenn ich in ein großes Badezimmer gehen kann“, sagt er. Daher sollten für das eigene Badezimmer mindestens 15 Quadratmeter eingeplant werden. Das Herzstück des Bads, die Dusche, darf dabei gerne auch mal mehr Platz einnehmen: „Im Badezimmer nicht minimalistisch planen“, rät der Bauunternehmer. Mit Maßen von 1,4 mal zwei Metern und einem leichten Gefälle wird das Duschen gleich zum Luxus-Erlebnis. Optisch kann das Ganze mit einer leicht gemauerten Wand noch einmal unterstrichen werden.



Der Wohnkomfort spielt eine immer größere Rolle.

ANZEIGENSCHLUSS

für die November-Ausgabe:

23. Oktober 2020



Haus+Grund



SCHWARZE

Glas · Technik · Design

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

Haus + Grund berät

Aktuelle Urteile und Informationen

TRITTSCHALLDÄMMUNG

EINHALTUNG VON SCHALLSCHUTZWERTEN BEI AUSTAUSCH DES BODENBELAGES

Mit Urteil vom 26.07.2020, Az.: V ZR 173/19, hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass ein Wohnungseigentümer von einem anderen Wohnungseigentümer, welcher in seiner Wohnung den Bodenbelag ausgetauscht hat, die Einhaltung der schallschutztechnischen Mindestanforderungen verlangen kann. Und zwar auch dann, wenn die Trittschalldämmung des Gemeinschaftseigentums mangelhaft ist und ohne diesen Mangel der Trittschall den schallschutztechnischen Mindestanforderungen entsprechen würde.

Dem Urteil lag ein Fall zugrunde, bei dem die Parteien Eigentümer zwei übereinanderliegenden Wohnungen sind. Die obliegende Wohnung wurde nachträglich zu

Wohnraum ausgebaut und mit Teppich ausgestattet. Als der Eigentümer dieser Wohnung den Teppichboden nachträglich gegen Fliesen austauschte, wurde deutlich, dass der vorgeschriebene Trittschall nicht eingehalten werden konnte, da die Trittschalldämmung der Wohnungstrenndecke nicht den schallschutztechnischen Mindestanforderungen entspricht.

Daraufhin verlangte der unten wohnende Eigentümer von dem darüber wohnenden Eigentümer, einen Teppichboden oder einen in der Trittschalldämmung gleichwertigen Bodenbelag zu verlegen, um den ursprünglichen Normtrittschallpegel wiederherzustellen.

Zu Recht, wie der Bundesgerichtshof entschied. Denn, so das Gericht, nach § 14 Nr. 1 WEG sei jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, von den in seinem Sondereigentum stehenden Gebäudeteilen nur in einer solchen Weise Gebrauch zu machen, dass dadurch keinem anderen Woh-

nungseigentümer ein Nachteil erwächst. Ein solcher Nachteil sei aber durch den Austausch des Bodenbelages entstanden.

Dabei richtet sich der zu gewährende Schallschutz nach der DIN 4109, wenn ein vorhandener Bodenbelag durch einen anderen ersetzt und dabei nicht in den unter dem Belag befindlichen Estrich und die Geschossdecke eingegriffen wird. Das gilt auch dann, wenn die Trittschalldämmung der Wohnungstrenndecke mangelhaft ist und der Trittschall ohne diesen Mangel den schallschutztechnischen Mindestanforderungen entspreche.

Zwar erkennt das Gericht an, dass der Schallschutz in erster Linie durch die im Gemeinschaftseigentum stehenden Bauteile gewährleistet werden muss - hier also durch die Trenndecke - jedoch ändere dies nichts daran, dass der Wohnungseigentümer nach § 14 Nr. 1 WEG gehalten ist, insbesondere bei der Änderung des Bodenbelages darauf zu achten, dass die schallschutztechnischen Mindestanforderungen eingehalten werden.

Nur wenn der einzelne Wohnungseigentümer keine zumutbare Alternative habe, könne dies anders bewertet werden. Vorliegend sei dies aber nicht der Fall, da der oben wohnende Eigentümer unproblematisch einen Teppichboden anstelle von Fliesen verlegen könnte.



Von einem Wohnungseigentümer kann die Einhaltung der schallschutztechnischen Mindestanforderungen verlangt werden.

STÖRUNGEN DES GEMEINSCHAFTSEIGENTUMS

KLAGEBEFUGNIS DES EINZELNEN EIGENTÜMERS GEGEN BEEINTRÄCHTIGUNG IN SEINEM SONDEREIGENTUM

Der Bundesgerichtshof hat mit seinem Urteil vom 24.01.2020, Az.: V ZR 295/16, entschieden, dass die Wohnungseigentümergeinschaft Unterlassungsansprüche, die einem einzelnen Wohnungseigentümer zur Abwehr von Störungen im Bereich seines Sondereigentums zustehen, auch dann nicht durch Beschluss an sich ziehen kann, wenn gleichzeitig das Gemeinschaftseigentum von den Störungen betroffen ist. In einem derartigen Fall können nur die Ansprüche vergemeinschaftet werden, welche auf die Abwehr der Störungen des Gemeinschaftseigentums gerichtet sind.

Im entschiedenen Fall ist die Klägerin Mitglied einer Wohnungseigentümergeinschaft. Ihre Wohnung liegt über der von dem Beklagten gemieteten Einheit. Die Einheit des Beklagten ist in der Teilungserklärung als Wohnung/Wohnraum ausgewiesen. Der Beklagte störte die Klägerin sowohl mit Geruchs- und Lärmmissionen als auch durch eine Nutzung der Wohnung als Pensionsbetrieb. Die Eigentümer beschlossen gegen diese Störungen vorzugehen und die Ansprüche zu vergemeinschaften. Trotz dieses Vergemeinschaftungsbeschlusses verklagte die Klägerin den Beklagten auf Unterlassung. Das Landgericht wies die Klage mangels Prozessführungsbefugnis der Klägerin als unzulässig ab.

Dagegen gab der Bundesgerichtshof der Klägerin teilweise Recht. Er urteilte, dass die Klägerin die Ansprüche auf Unterlassung der Geräusch- und Geruchsemissionen geltend machen könne. Dazu sei sie prozessführungsbefugt. Jedoch sei dies hinsichtlich des Unterlassungsanspruchs wegen der Nutzung der Einheit des Beklagten als Pensionsbetrieb nicht der Fall.

Für Unterlassungsansprüche der Eigentümer aus dem Miteigentum besteht nach der ständigen Rechtsprechung des Senates keine geborene Ausübungsbefugnis des Verbands der Wohnungseigentümergeinschaft gem. § 10 Abs. 6 Satz 3 Halbsatz 1 WEG, so das Gericht. Dies sei auch dann der Fall, wenn wie hier der Anspruchsgegner ein außerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft stehender Dritter ist; nämlich der Mieter. Die Wohnungseigentümergeinschaft kann aber Beseitigungs- oder Unterlassungsansprüche wegen Störungen des Gemeinschaftseigentums gem. § 1004 Abs. 1 BGB durch Mehrheitsbeschluss nach § 10 Abs. 6 Satz 3 Halbsatz 2 WEG an sich ziehen. Dann sei sie allein zuständig für die gerichtliche Geltendmachung gegenüber dem Dritten. Exakt

dies sei im entschiedenen Fall geschehen. Denn in einer Eigentümerversammlung seien zumindest die Ansprüche wegen der zweckwidrigen Wohnungsnutzung per Beschluss vergemeinschaftet worden.

Die hierfür erforderliche Voraussetzung, dass die Rechtsausübung durch den Verband dem Gemeinschaftsinteresse förderlich ist, bestehe unabhängig davon, ob die zweckwidrige Nutzung zu nachteiligen Auswirkungen auf das Gemeinschaftseigentum führe oder ob sie sich auf die mittelbare Beeinträchtigung des Sondereigentums der übrigen Wohnungseigentümer beschränke. Denn in beiden Fällen seien die Ansprüche darauf gerichtet, die in der Gemeinschaftsordnung enthaltene Zweckbestimmung durchzusetzen.

Der Beschluss über die Vergemeinschaftung des Anspruchs auf Unterlassung der Nutzung als Pensionsbetrieb sei auch nicht deshalb ungültig, weil gleichzeitig auch die anderen Unterlassungsansprüche vergemeinschaftet wurden.

Die Klägerin als einzelne Wohnungseigentümerin sei jedoch befugt, gegen die unmittelbare Beeinträchtigung ihres Sondereigentums in Gestalt von Lärm und Gerüchen vorzugehen, da die Gemeinschaft solche, das Sondereigentum betreffende, Ansprüche nicht durch Beschluss an sich ziehen könne. Und zwar auch dann nicht, wenn gleichzeitig das Gemeinschaftseigentum von Störungen betroffen ist. Es fehle dafür nicht nur an einer Rechtsgrundlage, sondern es gehöre zudem zu den unentziehbaren Rechten des Sondereigentümers, derartige unmittelbare Beeinträchtigungen abwehren zu können. Und zwar unabhängig davon, ob und inwieweit sich die Störungsquelle auf andere Bereiche des Hauses auswirkt. Die Geltendmachung von Unterlassungsansprüchen ist auch dann möglich, wenn der Beklagte nicht Wohnungseigentümer, sondern Mieter ist. Denn ein Wohnungseigentümer ist berechtigt gem. § 1004 Abs. 1 BGB auch gegen den Mieter eines anderen Wohnungseigentümers vorzugehen.

VERÄNDERUNGEN DES GEMEINSCHAFTSEIGENTUMS

KOSTENTRAGUNG VON FOLGEKOSTEN BEI BAULICHER VERÄNDERUNG

Der Bundesgerichtshof hat mit Urteil vom 15.05.2020, Az.: V ZR 64/19, entschieden, dass die Wohnungseigentümergeinschaft beschließen kann, einzelnen Wohnungseigentümern eine bauliche Veränderung des Gemeinschaftseigentums unter der Maßgabe zu gestatten, dass diese Eigentümer die Errichtungs- sowie etwaige Folgekosten tragen.



Sicher mit uns!

- Individuelle Beratung
- Kompetente Planung
- Fachgerechte Installation

RÖSSING:
Einfach einschalten!

RÖSSING
Ihr Elektro-Partner

 **Elektroinstallation
Hausleittechnik - KNX
Sicherheitstechnik**

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

© SCHROEDER-BS.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

HEYNEN
FEUERFEST GmbH

Schornsteine
Kamine
Öfen

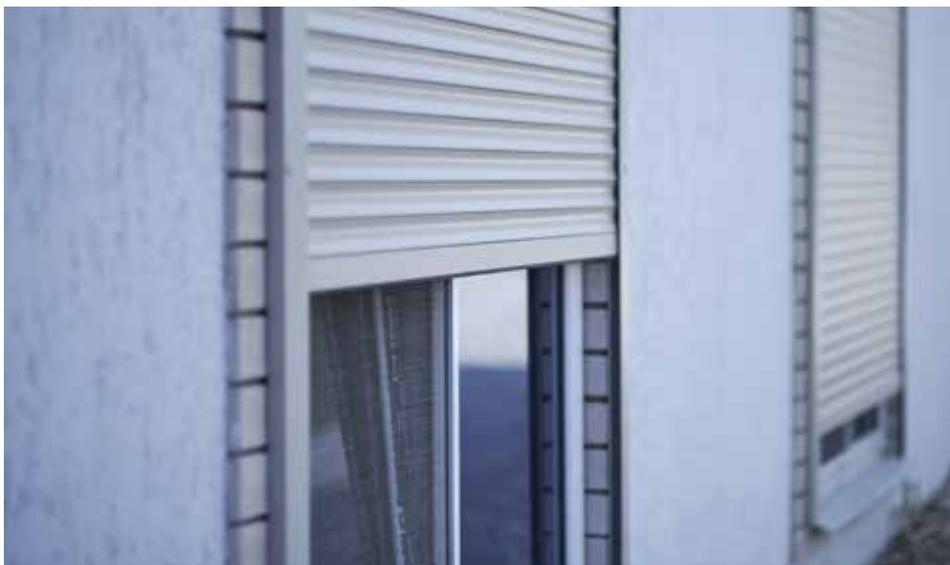
„Traumofenwelt“
Jetzt Wunschtermin vereinbaren!

☎ 053 31-90 800
38302 Wolfenbüttel
Salzdahlumer 130
www.heynen-feuerfest.de



Sofern sie hinreichend beschrieben werden, gilt das auch für Maßnahmen, die zum Zeitpunkt des Beschlusses noch nicht geplant sind. Auch die nachträgliche Genehmigung von bereits eigenmächtig durchgeführten Veränderungen des Gemeinschaftseigentums kann die Gemeinschaft unter der Auflage beschließen, dass der Eigentümer, welcher die Maßnahmen durchführte, etwaige Folgekosten trägt.

Im entschiedenen Fall hatten die Eigentümer im Jahr 2012 beschlossen, dass sie an ihren Fenstern und Türen Jalousien, Lamellen und feste Verschattungen installieren dürfen. Dagegen sollte der Verwalter für eine Verschattung an einer von der Glasfassade des Gebäudes angebrachten Stahlbaukonstruktionen ein Angebot einholen. Ungeachtet dessen ließen einige Eigentümer an der Stahlbaukonstruktion Außenjalousien anbringen. Andere Eigentümer verlangten die Beseitigung dieser Jalousien. Die Klage ging durch mehrere Instanzen. In der Zwischenzeit beschlossen die Eigentümer im Jahr 2018, dass alle Eigentümer an der vorgelagerten Konstruktion Verschattungsstrukturen wie Jalousien anbringen dürfen. Diese müssten sich aber weitestgehend an die vorhandenen Verschattungsanlagen anpassen. Die jeweiligen Eigentümer sollten die Einbau- und eventuelle Folgekosten selbst tragen. Die Kläger fochten auch



Bei Veränderungen des Gemeinschaftseigentums muss der Eigentümer die Folgekosten tragen.

diesen Beschluss an und verfolgten ihren Beseitigungsanspruch auf Entfernung der Jalousien weiter.

Diesen Beseitigungsanspruch wiesen die Richter des Bundesgerichtshofes zurück, weil der Beschluss aus dem Jahr 2018 die Kläger verpflichtet, die vorhandenen Verschattungsanlagen zu dulden. Denn die vorhandenen Verschattungen wurden durch den Beschluss genehmigt. Dass mit dieser Genehmigung auch die Verpflichtung zur Tragung der Folgekosten einhergeht, stellt nach Auffassung des Gerichtes

keinen Verstoß gegen § 16 Abs. 4 WEG dar, der zur Nichtigkeit des Beschlusses führen könnte. Denn in dem Beschluss gehe es nicht um die Verteilung von Kosten einer Maßnahme der Gemeinschaft. Vielmehr werde durch den Beschluss lediglich die Vornahme von Maßnahmen durch die Eigentümer mit bestimmten Vorgaben genehmigt. Auch dass die Kläger den Beschluss angefochten haben, ändere nichts an seiner Gültigkeit, so lange der Beschluss nicht durch ein rechtskräftiges Urteil für ungültig erklärt wurde.

Verbraucherpreisindex Deutschland

auf Basis des Jahres 2015

STAND 23.9.2020 QUELLE Statistisches Bundesamt

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



Eigentümern sind bei der Umlage von Modernisierungskosten Grenzen gesetzt.

Urteile für Eigentümer

Von überhöhten Modernisierungskosten und Mietverzögerungen

UMBAU MIT AUGENMASS

WEGWEISENDES URTEIL DES BUNDESGERICHTSHOFS FÜR MIETER UND VERMIETER

Sanierungsarbeiten in Mietwohnungen und Mietshäusern bieten immer wieder Anlass zum Streit. Musste das wirklich schon sein? Wäre es nicht preiswerter zu machen gewesen? Welchen Anteil an den Ausgaben müssen die Mieter bezahlen? So lauten die häufigsten Fragen. Die höchsten deutschen Zivilrichter haben nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS nun eine aktuelle Antwort darauf gegeben. Das Fazit: Eigentümer können die Modernisierungskosten zwar umlegen, ihnen sind dabei aber

gewisse Grenzen gesetzt.

(Bundesgerichtshof, Aktenzeichen VIII ZR 81/19)

Der Fall: Eine Mieterin zahlte monatlich etwas mehr als 300 Euro für ihre Wohnung. Doch dann setzte der Vermieter zu einer Art Generalsanierung an – unter anderem erneuerte er Treppenhausfenster, Wohnungstüren, Briefkästen und Haustüren. Zwei Mieterhöhungen binnen eines Jahres hätten am Ende dazu geführt, dass die Frau über 400 Euro mehr im Monat hätte bezahlen müssen. Das schien der Betroffenen deutlich überhöht, zumal sie die Notwendigkeit mancher Arbeiten bestritt.

Das Urteil: Der Bundesgerichtshof entschied, dass die Mieterin nicht in vollem Umfang an den Kosten beteiligt werden

dürfe. Bei den Umbauten sei zwischen Modernisierung (Verbesserung des Wohnwerts) und Instandhaltung (Erhalten der Wohnbarkeit) zu unterscheiden. Für Letzteres ist der Eigentümer alleine verantwortlich. Bei der Modernisierung darf er die Mieter zur Kasse bitten – allerdings ist hier ein möglicher Instandhaltungsanteil abzuziehen. Sonst sei es einem Eigentümer möglich, sich unter dem Deckmantel der „Modernisierung“ tatsächlich fällige Erhaltungsmaßnahmen bezahlen zu lassen. Im konkreten Fall – es ging um bis zu 60 Jahre alte Bauteile wie etwa die Wohnungstüre – sei die Lebensdauer schlicht „bereits zu einem sehr großen Teil abgelaufen“ gewesen.

LANGE BEZIEHUNG

EINMALIGER ZAHLUNGSVERZUG DES MIETERS RECHTFERTIGT KEINE KÜNDIGUNG

Es sollte tunlichst nicht vorkommen, dass der Mieter seinem Vermieter den monatlich fälligen Mietzins schuldig bleibt – auch nicht um wenige Tage. Die Verträge sind einzuhalten und der Betrag muss

zum vereinbarten Zeitpunkt auf dem Konto der Eigentümer eintreffen. Doch im Falle eines einmaligen Verzuges nach langer vertraglicher Beziehung darf der Vermieter laut Infodienst Recht und Steuern der LBS noch nicht die Kündigung als schärfstes Schwert ziehen.

(Amtsgericht Rheine, Aktenzeichen 10 C 234/18)

Der Fall: Nach 14-jähriger Vertragslaufzeit kam es in einem Mietverhältnis erstmals zu einer Verzögerung bei der Bezahlung der Miete für zwei Monate nacheinander. Der Eigentümer sprach daraufhin eine ordentliche Kündigung aus. Fünf Tage später traf die fehlende Summe auf seinem Konto ein, was ihn aber trotzdem nicht von seinen Kündigungsabsichten abhielt.

Das Urteil: Ein berechtigtes Interesse eines Vermieters an einer Kündigung bestehe unter anderem dann, wenn der Mieter seine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt habe, stellte

das Amtsgericht fest. An letzterem fehle es aber bei näherer Betrachtung des Falles. Das lange Vertragsverhältnis mit stets fristgemäßen Überweisungen und die unverzügliche Nachzahlung sprächen für den Mieter

SCHIMMEL UND ROHRBRUCH

VERMIETER DURFTE SUBSTANZSCHADEN SOFORT ALS WERBUNGSKOSTEN ABSETZEN

Muss ein Vermieter einen Substanzschaden beseitigen, der durch das schuldhafte Verhalten des Mieters entstanden ist, handelt es sich dabei steuerlich um sofort abziehbare Werbungskosten. So ist es laut Infodienst Recht und Steuern der LBS höchststrichterlich entschieden worden.

(Bundesfinanzhof, Aktenzeichen IX R 6/16)

Der Fall: Als ein Käufer eine vermietete Eigentumswohnung erwarb, befand sich diese in einem mängelfreien Zustand. Im Folgejahr häuften sich allerdings die Probleme. Man stritt um die Nebenkosten, es folgte die Kündigung. Es stellte sich heraus, dass die Mieterin in jüngerer Vergangenheit einen Rohrbruch nicht gemeldet und es zugelassen hatte, dass sich Schimmel an den Wänden bildete. Hinzu kamen eingeschlagene Scheiben in den Türen und zersprungene Bodenfliesen. Der Eigentümer machte die Sanierungskosten in Höhe von etwa 20.000 Euro als sofort abzugsfähige Werbungskosten geltend. Der Fiskus ging jedoch von anschaffungsnahen Herstellungskosten aus, die nur über einen längeren Zeitraum abzusetzen seien.

Das Urteil: Zwar gebe es durchaus viele Situationen, in denen man von solchen anschaffungsnahen Herstellungskosten ausgehen müsse, entschied der Bundesfinanzhof. Das treffe etwa auf übliche bau-



Bei Substanzschäden handelt es sich um steuerlich abziehbare Werbungskosten.

ANKAUF VON IMMOBILIEN



Hier Investprofil-Download
Angebote an: invest@bu-schmidt.de
www.bu-schmidt.de

Bauunternehmen
SCHMIDT

Projektentwickler | Bauträger
Immobilieninvestor



Eine einmalige Mietverzögerung berechtigt den Vermieter noch nicht zu einer Wohnungskündigung.

liche Maßnahmen im Zusammenhang mit einem Erwerb zu (zum Beispiel Modernisierung oder Schönheitsreparaturen). Doch hier handle es sich um eine ganz andere Ursache für die Renovierungsarbeiten, die als „Erhaltungsaufwand“ gelten müssten und deswegen sofort abziehbar seien.

ZUWACHS IM HAUSE

BEI DER UNTERVERMIETUNG VON IMMOBILIEN SIND GEWISSE REGELN EINZUHALTEN

Es gibt verschiedene Gründe, warum sich jemand dazu entscheiden kann, ein von ihm angemietetes Objekt unterzuvermieten. Bei manchen dürfte das Geld eine Rolle spielen, das der Untermieter zu den monatlichen Zahlungen beitragen kann. Anderen sind vielleicht Haus beziehungsweise Wohnung zu groß für die alleinige Nutzung oder sie sehnen sich nach Gesellschaft. In jedem Falle gilt: Der Eigentümer

hat dabei ein Wort mitzureden und muss wenigstens darüber informiert werden. Manchmal hat er sogar einen Anspruch auf Extra-Zahlungen. Der Infodienst Recht und Steuern der LBS hat in seiner Extra-Ausgabe einige Urteile deutscher Gerichte zusammengefasst, die sich mit den Rechten und Pflichten der Untervermieter auseinandersetzen.

Der Eigentümer einer Wohnung kann die Untervermietung nicht mit dem Argument unterbinden, die Mieterin solle sich doch eine andere, preiswertere Immobilie suchen. Eine Frau hatte sich nach dem Auszug ihrer Söhne dazu entschlossen, einen Untermieter bei sich aufzunehmen, woraufhin der Eigentümer ihr den Umzug nahelegte. Das Amtsgericht und das Landgericht Berlin (Aktenzeichen 65 S 202/17) gestatteten der Frau jedoch unter Einhaltung gewisser Voraussetzungen (Information des Vermieters, grundlegende Angaben zur aufgenommenen Person) die Untervermietung.

Es ist ein ausreichendes Argument für eine Untervermietung, wenn eine Mieterin

sich damit zum Beispiel nach dem Auszug eines Mitbewohners eine finanzielle Entlastung verschaffen will. Dazu ist es nicht notwendig, dass die Betroffene zwingend auf diese Einnahmen angewiesen ist. Das Landgericht Berlin (Aktenzeichen 63 S 277/16) entschied, die Ablehnung der Untervermietung durch den Eigentümer mit der Begründung, die Mieterin habe es gar nicht nötig gehabt, sei nicht angemessen gewesen.

Muss es der Vermieter eigentlich auch hinnehmen, wenn eine komplette (Ein-Zimmer)-Wohnung untervermietet werden soll? Eine Berlinerin beabsichtigte das, weil sie selbst für längere Zeit auf einem Kreuzfahrtschiff arbeiten wollte und ihre Wohnung in dieser Zeit nicht benötigte. Sie hätte mit der beabsichtigten Untervermietung einen Gewinn von mehr als 50 Prozent gemacht. Der Eigentümer forderte einen Anteil davon. Als ihm der verweigert wurde, verweigerte er die Untervermietung. Das Landgericht Berlin (Aktenzeichen 64 T 65/19) gab ihm darin Recht.

KSK Planung Montage Wartung Reparatur

Kabel- u. Satelliten-Kommunikation GmbH

Bültenweg 93
38106 Braunschweig

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

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



Bei einer dauerhaften Vermietung an Familienangehörige liegt ein Fall von genehmigungspflichtiger Untervermietung vor.

Wenn ein Mieter seine Wohnung dauerhaft und endgültig verlassen und diese nahen Familienangehörigen (dem Sohn und dessen Familie) überlassen hat, dann liegt ein Fall von genehmigungspflichtiger Untervermietung vor. Als der Vermieter, der nicht gefragt worden war, von dieser Angelegenheit erfuhr, kündigte er das Mietverhältnis ordentlich. Das Landgericht Berlin (Aktenzeichen 65 S 16/18) zeigte Verständnis für diese Reaktion. Der ursprüngliche Mieter habe schuldhaft und nicht unerheblich gegen seine Pflichten verstoßen, indem er die Wohnung ohne Erlaubnis weitergegeben habe.

Ein Vermieter darf seine Erlaubnis zur Untervermietung nicht davon abhängig machen, dass der Mieter eine umfassende Dokumentation seiner Einkommensverhältnisse vorlegt. So hatte ein Eigentümer die aktuellen und vollständigen Leistungsbescheide des Jobcenters gefordert, ehe er seine Zustimmung erteilen wollte. Dem Landgericht Berlin (Aktenzeichen 66 S 275/17) ging das zu weit. Es sei ausreichend, so hieß es im Urteil, wenn der Hauptmieter über den Anlass und die betreffende Person informiere. Hier ging es um die Untervermietung eines Zimmers in einer Drei-Zimmer-Wohnung.

Selbst wenn durch eine Untervermietung die Gesamtzahl der Bewohner einer Wohnung steigt, rechtfertigt das noch nicht automatisch einen Mietzuschlag. Das musste eine Eigentümerin erfahren, die sich auf eine bereits im Mietvertrag erwähnte Erhöhung um 26 Euro pro Monat berief. Das Landgericht Berlin (Aktenzeichen 64 S 104/18) sprach davon, es gebe keine Hinweise auf eine unzumutbare und übermäßige Belastung der Vermieterin durch die Aufnahme einer weiteren Person. Eine nennenswerte Gewinnerzielungsabsicht des



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

PLAGEMANN & SOHN GmbH

Heizung Lüftung Sanitär Elektro Datentechnik

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



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



Ist Ihre Wohnung zu klein?

**WIR HABEN IHRE
WUNSCHIMMOBILIE!**


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

Hauptmieters liege offenkundig nicht vor.

Eine einmal erteilte Erlaubnis zur Untervermietung kann aus wichtigen Gründen widerrufen werden. In einem Streitfall in der deutschen Hauptstadt ging es darum, dass die eigentlichen Mieter seit 17 Jahren ihren Lebensmittelpunkt nicht mehr in der gemieteten Wohnung hatten und auch kein Wille zur Rückkehr in diese Immobilie bestand. Angesichts der fortgesetzten Untervermietung legte der Eigentümer schließlich Widerspruch ein. Tatsächlich sei ihm diese Lösung nicht mehr zuzumuten, stellte das Landgericht Berlin (Aktenzeichen 65 S 285/16) fest. Die Erlaubnis konnte dementsprechend widerrufen werden.

Unabhängig von den genauen Bestimmungen des Mietrechts ist es unbedingt nötig, dass der Untermieter/die Untermieterin den polizeilichen Meldepflichten nachkommt. Der Eigentümer einer Wohnung hatte seine Erlaubnis genau davon abhängig gemacht. Er forderte einen Nachweis für die Registrierung beim Einwohnermeldeamt. Doch nichts geschah, woraufhin das Amtsgericht Tempelhof (Aktenzeichen 7 C 161/15) entschied, der Eigentümer müsse die Untervermietung nicht dulden.

Unter bestimmten Umständen kann der Vermieter für die Untervermietererlaubnis einen Mietzuschlag von fünf bis 30 Euro und Monat verlangen. Das gilt vor allem dann, wenn sich der Betriebsaufwand oder die Gefahren und Risiken für den Eigentümer erhöhen. Wird die Wohnung von mehr Personen genutzt, als das ursprünglich vereinbart gewesen war, könnte das ein Hinweis auf einen solchen Mehraufwand sein. Ein Anteil von 20 Prozent des Untermietzinses sei allerdings nicht angemessen, befand das Landgericht Berlin (Aktenzei-

chen 66 S 29/18), stattdessen komme der pauschale Zuschlag in Frage.

Ist eine Wohnung an mehrere Menschen vermietet, dann kann nicht einer von ihnen im Alleingang beim Eigentümer ein Untermietverhältnis beantragen. Die Mieter müssen das laut Landgericht Berlin (Aktenzeichen 65 S 172/16) gemeinschaftlich entscheiden. Selbst wenn einige von ihnen die Wohnung aktuell gar nicht mehr nutzen, ist es dennoch notwendig, sie an der Entscheidung zu beteiligen.

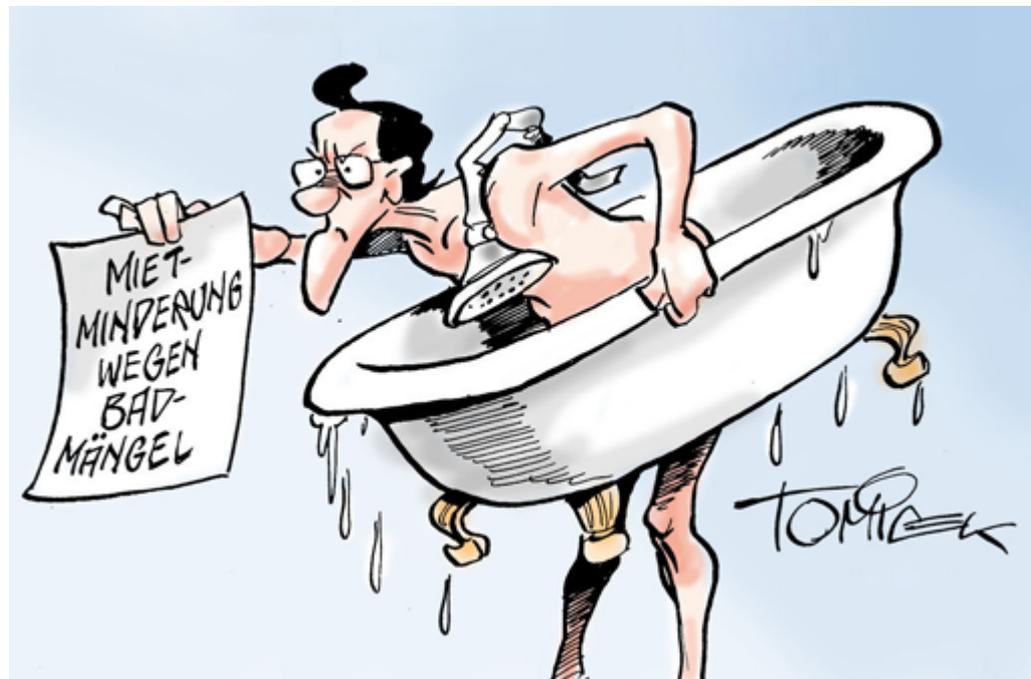
BAD IN SCHLECHTEM ZUSTAND

MIETMINDERUNG UM 25 PROZENT FÜR EINE WOHNUNG

Es war manches nicht in Ordnung in einer vermieteten Wohnung – insbesondere

nicht im Sanitärbereich. Die Badewanne entsprach nicht einmal der mittleren Güteklasse, das Schlafzimmerfenster konnte nur mit erheblichem Kraftaufwand geöffnet und geschlossen werden, das Badezimmer war nicht angemessen gefliest, eine Seifenschale war scharfkantig abgebrochen und stellte deswegen eine Verletzungsgefahr dar. Die Mieterin weigerte sich, die volle Miete zu bezahlen. Das angerufene Gericht entschied laut Infodienst Recht und Steuern der LBS, dieses Ausmaß an Störungen rechtfertige eine 25-prozentige Mietminderung. Zwar sei das Badezimmer nur noch mit Einschränkungen zu benutzen, aber die übrige Wohnung befinde sich weitgehend in einem ordnungsgemäßen Zustand.

(Amtsgericht Gelsenkirchen, Aktenzeichen 428 C 498/15)



Erhebliche Störungen im Sanitärbereich berechtigen einen Mieter zur Mietminderung.

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

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

Innere Ruhe

Wie Sie ins Gleichgewicht mit sich selbst kommen





Tägliche Rituale, wie ein Entspannungsbad oder Ihre Lieblingsmusik, können Ihre innere Ruhe unterstützen.

Stress kann viele Gesichter haben. Es kann sich um beruflichen Stress oder familiäre Spannungen handeln und sich beispielsweise in Form von Verspannungen oder auch dem Gefühl von Ratlosigkeit und Überforderung niederschlagen. Doch unabhängig davon, wie dieser zutage tritt, ist es wichtig, dass Sie etwas für sich und Ihr Wohlbefinden tun. Wir haben für Sie einige Möglichkeiten zusammengetragen, mit denen Sie Ihre Anspannung lösen und zu mehr innerer Ruhe und Gelassenheit finden können.

Auszeiten im Alltag

Während wir im Urlaub unseren Haupt-

fokus vor allem auf die Erholung setzen, gehen die erholsamen Auszeiten im Alltag oftmals unter. Gerade deshalb sollten Sie sich gezielt mindestens einen Tag in der Woche Zeit nehmen, um einem Hobby oder einer Leidenschaft nachzugehen. Sei es eine Sportart, Ihr Lieblingsgericht zu kochen oder ein Buch zu lesen. Alles was Ihnen gut tut ist ausdrücklich erlaubt.

Entspannung lernen

Um sich zu entspannen und Ihre innere Mitte zu finden, können Sie gezielt Techniken erlernen. Sei es Tai Chi, Yoga, Meditation oder autogenes Training – bei allen steht die progressive Muskelentspannung, durch Anspannung und Entspannung der

Muskulatur und die Intensivierung der Körperwahrnehmung im Vordergrund.

Duft der Ruhe

Auch eine Aromatherapie bietet sich als Möglichkeit an, um innerlich herunterzufahren. Einige Lavendeltropfen auf einem Tuch oder direkt auf dem Kopfkissen wirken beispielsweise Wunder. Eine andere Option sind Duftlampen mit ätherischen Ölen oder ein Entspannungsbad mit Aromaöl.

Kleine Rituale

Für Ihr inneres Gleichgewicht, können Sie auch kleine Rituale in Ihren Alltag – beispielsweise vor dem Zubettgehen – integrieren. Das kann eine warme Dusche oder ein Entspannungsbad sein. Alles was Stress befördert, sollten Sie dagegen meiden und vor dem Schlafengehen nicht mehr zu lange vor einem Bildschirm sitzen, denn das Licht des Bildschirms kann sogar den Hormonhaushalt durcheinanderbringen.

Richtig Atmen

Durch spezielle Atemtechniken und Atemübungen können Sie lernen, bewusster zu atmen und sich stärker auf sich selbst zu konzentrieren. Auch Musik kann Ihnen dabei helfen sich zu entspannen. Es gibt beispielsweise zahlreiche CDs oder Videos mit Naturklängen und anderen entspannenden Klängen. Aber auch Ihre Lieblingsmusik kann Sie dabei unterstützen.



Nehmen Sie sich Zeit für Dinge, die Ihnen guttun – ein spannendes Buch zum Beispiel.



Kürbis-Pasta

ZUTATEN

- 400 g Bandnudeln
- 1000 g Hokkaido-Kürbis
- 150 g Spinat
- 80 g Kürbiskerne
- 2 Knoblauchzehen
- 1 Chilischote
- 2 EL Tomatenmark
- 2 EL Olivenöl

ZUM GARNIEREN

- Parmesan
- Meersalz und schwarzer Pfeffer

ZUBEREITUNG

1. Den Hokkaido-Kürbis und den Spinat gut abwaschen. Den Kürbis entkernen und in mundgerechte Würfel schneiden. Anschließend mit zwei Esslöffeln Olivenöl vermengen und nach Belieben mit Pfeffer und Salz würzen. Den Backofen vorheizen. Die holzigen Stiele vom Spinat entfernen.
2. Die Kürbis-Stückchen für ca. 15 bis 20 Minuten auf der mittleren Schiene bei 180 Grad Ober-/Unterhitze in den vorgeheizten Backofen geben. Die konkrete Backzeit hängt von der Größe der Würfel ab. In der Zwischenzeit das Nudelwasser aufsetzen und die Bandnudeln kochen. Den Spinat in gesalzenem Wasser kurz aufkochen.
3. Die Chilischote entkernen und genauso wie den Knoblauch hacken. Die Pinienkerne rösten.
4. In einer großen Pfanne die Chilischote und den Knoblauch mit drei Esslöffeln Olivenöl für zwei bis drei Minuten anschwitzen. Anschließend das Tomatenmark und den abgetropften Spinat hinzugeben und ebenfalls andünsten lassen.
5. Die Bandnudeln - noch nass - direkt mit der Zange aus dem Topf heben und in die Pfanne geben. Die Kürbiswürfel und die Kürbiskerne hinzugeben. Alles unter die Nudeln heben und mit Pfeffer und Meersalz abschmecken. Nach Geschmack mit frischem Parmesan garnieren.

TEXTE | Julia-Jasmine Schwark, FOTOS | Gootheo Father, Ildi/Adobe Stock

KLAUSOLIT®

Fenster + Türen



Markisen Rollläden Terrassenüberdachungen

Tel: 0531-50 33 11

www.klausolit.de
Hinter dem Turme 13
38114 Braunschweig



Haustechnik Wolf GmbH

Sanitär und Heizung
Telefon: 0531/250 535 50
E-Mail: p.wolf@haustechnik-wolf.gmbh
Hinter dem Turme 26
38114 Braunschweig





Kürbis-Dessert

ZUBEREITUNG

1. Den Backofen auf 180 Grad vorheizen. Den Kürbis halbieren und entkernen. Anschließen mit der Schnittfläche nach unten auf das Blech geben und im Ofen 45 Minuten backen.
2. Den Kürbis abkühlen lassen und schließlich grob zerkleinern. Dann zusammen mit dem Orangensaft und Zimt pürieren.
3. Den Quark mit der Milch und dem Ahornsirup vermengen und zu einer glatten Masse verrühren.
5. Den Quark, das Granola und das Kürbispüree abwechselnd in einem Glas schichten.

ZUTATEN

- 1 Kleiner Hokkaido-Kürbis
- 4 EL Orangensaft
- 1 TL Zimt
- 250 g Quark
- 100 ml Mandelmilch
- 1 EL Ahornsirup

ZUM GARNIEREN

- 80 g Granola
- 1 Prise Zimt

FRIEDRICHS



MALERMEISTER GMBH

Holzweise 10 • 38179 Schwülper

Telefon 05303 / 941 641 • Fax 05303 / 941 642

BS-Nord • Nordstr. • 0531 / 33 13 71

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

info@malermeister-friedrichs.de

www.malermeister-friedrichs.de

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

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

Weber

EDELSTAHL · METALLBAU



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



Theater: Zwei wie Bonnie und Clyde

Termin: 13. Oktober, ab 19.30 Uhr

Ort: Komödie am Altstadtmarkt

Die Mächtigernganoven Manni und Chantal alias Bonnie und Clyde haben große Pläne: Das große Geld, eine Heirat in Las Vegas und die Rente in Südamerika. Doch dafür müssen sie erstmal wie ihre Vorbilder eine Bank ausrauben. Es läuft allerdings nicht alles nach Plan und dass die Beifahrerin des Fluchtwagens keine Karten lesen kann, ist dabei tatsächlich noch das geringste Problem. „Zwei wie Bonnie und Clyde“ wagt einen echten Überfall auf Ihre Lachmuskeln.



Tatort Braunschweig: Führung durch die Kriminalgeschichte

Termin: 16. Oktober, ab 18.00 Uhr

Ort: Touristinfo Braunschweig

Egal ob aus Raffgier oder der blanken Not hinaus – zu allen Zeiten und in allen Gesellschaftsschichten haben Menschen ihre Mitmenschen bestohlen, betrogen oder sogar ins Jenseits befördert. Bei der Erlebnisführung lernen Sie die dunklen Seiten Braunschweigs kennen und begeben sich auf eine Spurensuche zu den echten Kriminalorten in der Braunschweiger Innenstadt.

TEXTE: Julia-Janine Schwark FOTOS: Komödie am Altstadtmarkt, Braunschweig Stadtmarketing GmbH / Gerald Grote

KOMMT AUF TOUREN!

Mit 22 malerischen Wanderungen
zwischen Harz und Heide

WANDERZEIT
Das 2. Touren-Magazin
für Braunschweig, Oktober, Harz, Heide, ...
Peter, Sebastian, ...

für nur
9,80 €

**JETZT ERHÄLTICH IN DEN SERVICE-
CENTERN UNSERER ZEITUNGEN UND
ÜBERALL, WO ES ZEITSCHRIFTEN GIBT.**

BRAUNSCHWEIGER ZEITUNG
WOLFSBURGER NACHRICHTEN
SALZGITTER ZEITUNG
WOLFENBÜTTELER ZEITUNG
PEINER NACHRICHTEN
GIFHORNER RUNDSCHAU
HELMSTEDTER NACHRICHTEN

Eine Marke der FUNKE Mediengruppe

**WENN IHR ZUHAUSE NICHT MEHR
ZU IHNEN PASST...**

»» ...stehen wir bei Ihrem
Immobilienverkauf an Ihrer Seite!
Wir kennen die Region und
sind gern für Sie da! ««

SIEPKER IMMOBILIEN

Tel.: BS: 0531 | 243 33 0
Tel.: GF: 05371 | 937 23 00
Tel.: WF: 05331 | 908 44 1 www.siepker-immobilien.de



Führung: Die Schriftstellerin Ricarda Huch

Termin: 31. Oktober, ab 15.00 Uhr

Ort: Hohetorwall 11

Die Führung anlässlich des zehnjährigen Jubiläums des frauen-ORTs von Ricarda Huch führt Sie entlang der beruflichen und privaten Stationen auf dem Lebensweg der Schriftstellerin und anerkannten Braunschweiger Historikerin. Sie können sich auf die Begegnung mit der Schauspielerin Kathrin Reinhardt freuen, die die Texte von Ricarda Huch vorträgt. Moderiert wird der Spaziergang vom Arbeitskreis Andere Geschichten e.V.



Digitales Angebot: 34. Braunschweig International Filmfestival

Termin: 2. bis 8. November

Ort: Online

Das 34. Braunschweig International Filmfestival findet dieses Jahr erstmalig in digitaler Form statt. Vom 2. bis zum 8. November können sich die Zuschauer auf 60 Filme freuen. Die meisten Festivalpreise bleiben auch in der Online-Version erhalten. So können die Zuschauer auch weiterhin für den Publikumspreis „Der Heinrich“ abstimmen. Das detaillierte Programm finden Sie unter filmfest-braunschweig.de.

TEXTE: Julia-Jasmine Schwark FOTOS: Stadtarchiv Braunschweig, Braunschweig Internationales Filmfestival

Vielfältig. Verlässlich. Versprochen.



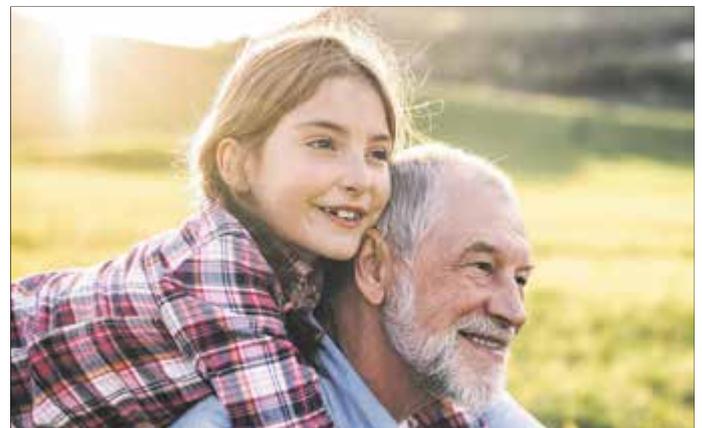
FENSTER | HAUSTÜREN | INNENTÜREN | SONNENSCHUTZ

Fenster & Türen Welt®

| MEHR ALS SIE ERWARTEN |

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

www.futw.de



Machen Sie mehr aus dem, was bleibt.

Vermögen clever anlegen und weitergeben:
mit dem GenerationenDepot Invest. Sprechen Sie mit uns.

Geschäftsstelle
Frank Pietruska
Frankfurter Str. 246
38122 Braunschweig
T 05 31 / 28 01 91 01

Öffnungszeiten
Mo – Fr 9.00 – 12.00
Mo, Di, Do 16.00 – 18.00
und nach Vereinbarung

Öffentliche

Haus- ordnung von 1947

Was sich seither verändert hat

Nachfolgend stellen wir Ihnen, wie in der vergangenen Ausgabe angekündigt, die Hausordnung aus dem Jahr 1947 vor, die uns unser Mitglied Herr Rudolf Keffel aus Braunschweig freundlicherweise überlassen hat.

Manche Bestimmungen in dieser Hausordnung, wie das Verbot Holzstücke oder Kohlearten in der Wohnung zu zerkleinern, sind heute sicher nicht mehr von Bedeutung. Andere Themen, wie das Verbot Abfälle in das Klosett zu schütten, sind offensichtlich Dauerprobleme seit mehr als 70 Jahren. Und anderes wie das Verbot „Gegenstände, die einen unangenehmen Anblick bieten, wie z.B. Wäsche“ nicht an zur Straße sichtbaren Stellen aufzuhängen oder die Bevorzugung länger im Haus wohnende Mieter vor später eingezogenen Mietern regen zum Schmunzeln an. Aber lesen Sie selbst. Wir wünschen Ihnen viel Vergnügen!

Hausordnung

1. **Treppe, Boden und Vorkeller** sind abwechselnd mit den übrigen Wohnungsinhabern zu reinigen; Boden und Keller dürfen nur mit geschlossenem Licht betreten werden.
2. Die **Benutzung des Waschhauses, Trockenplatzes, Trockenbodens** und der Plättstube wird vom Vermieter nach der Reihenfolge der geschöhenen Anmeldung geregelt; wird sie jährlich im voraus durch Anschreiben im Tagebuch festgelegt, so haben die länger im Hause Wohnenden das Vorrecht zur Eintragung und Auswahl der Tage vor später eingezogenen.
3. Die **Schlüssel zu jenen Räumen** müssen spätestens am letzten angemeldeten Tage zurückgegeben werden; Feuerungsanlagen müssen rein übergeben werden.
4. **In der Wohnung, einschließlich der Küche**, darf keine Wäsche gewaschen oder getrocknet werden. Auch dürfen dort nicht Holzstücke gespalten oder Kohlearten zerkleinert werden.
5. Das **Reinigen von Teppichen, Kleidungsstücken** und ähnlichen Gegenständen darf nicht vom Balkon, aus dem Fenster oder im Treppenhaus vorgenommen werden; dafür ist der Hof da; polizeilich sind als Zeiten nur zugelassen: werktäglich 8 bis 11, sonnabends außerdem 15 bis 19 Uhr.
6. **An Stellen, die von der Straße aus sichtbar sind**, dürfen Gegenstände, die einen unangenehmen Anblick bieten, wie z.B. Wäsche, Decken, nicht ausgelegt, aufgehängt oder ausgestellt werden.
7. Das **Ausstäuben von Tüchern** darf nach der Straße zu nie, nach dem Hofe zu nur dann erfolgen, wenn an dieser Hausseite kein Fenster offensteht.
8. **Abfälle** dürfen nicht ins Klosett geschüttet werden; sie müssen in feuersicheren Behältern verwahrt und rechtzeitig in die Müllkübel entleert werden.
9. Die **Tierhaltung** bedarf der schriftlichen Erlaubnis des Vermieters.
10. **Unreinlichkeiten oder Beschädigungen**, die durch eine Tierhaltung entstehen, muß der Besitzer des Tieres auf seine Kosten sofort beseitigen.
11. Das **Auftreten von Wohnungsschäden oder Ungeziefer** ist dem Vermieter sofort anzuzeigen.
12. Die **Haustür** ist von ... Uhr geschlossen zu halten und von ... Uhr ab nicht mehr zu verschließen, soweit der Vermieter nicht etwas anderes im Einzelfalle bestimmt.
13. **Türenschlagen oder anderer Lärm** jeder Art ist untersagt; nach 22 Uhr bis ... Uhr hat jeder Hausbewohner Ruhe zu halten; **musikalische Darbietungen oder Lautsprecherempfang** sind nur in der Lautstärke zulässig, daß kein Mitbewohner gestört wird.
14. **Belästigendes Herumstehen oder Spielen im Treppenhaus** und im Hauseingang ist nicht gestattet.
15. **Fenster** sind bei Sturm, Regen und Schnee geschlossen zu halten. Die **Treppenhause Fenster** hat der Hausbewohner entsprechend zu beaufsichtigen, dem in der Woche die Reinigung der zugehörigen Treppe obliegt. Auf Anordnung des Vermieters sind diese Fenster zu schließen.
16. **Bei Kälte** haben die Mieter in ihrer Wohnung dafür zu sorgen, daß die Wasserleitungen nicht einfrieren; für gemeinsame Aborte haben die Beteiligten, gemeinsam zu sorgen. Ist der Mieter abwesend, so muß er dafür sorgen, daß der Vermieter bei eintretender Kälte Zugang zu den Wasserleitungen hat.
17. Das **Aus- und Einhängen von vorhandenen Doppelfenstern, Rolläden und dergleichen** ist Sache des Mieters; er hat sie zu verwahren und gebrauchsfähig zu erhalten.
18. **Besondere schriftliche Anordnungen** in Räumen, die zum gemeinschaftlichen Gebrauch für mehrere Hausbewohner bestimmt sind, gelten als Bestandteile dieser Hausordnung.
19. **Beim Auszuge** sind die Oefen geschwärzt und die Fenster heil zurückzugeben.
20. **Ein Stellvertreter** des Hauswirts hat die gleichen Rechte wie dieser, soweit er sich durch schriftliche Vollmacht als Vertreter, ausweist.

Vorstehende Hausordnung haben wir zur Kenntnis genommen:

....., den 19.....

.....
(Unterschrift des mietenden Ehemannes)

.....
(Unterschrift der mietenden Ehefrau)

CGF 146, 43273/5000, 8.47, K.L.A. — Druck und Verlag Albert Limbach, Braunschweig. — Urheberrecht gesetzlich geschützt.

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



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

Gerne ermitteln wir den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie
kostenfrei und unverbindlich

Tel.: 0531 - 60 18 87 0

www.von-poll.com/braunschweig

BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG 2019

Sehr geehrte Mitglieder,

§ 556 Abs. 3 BGB erhält eine Ausschlussfrist für die Abrechnung und Zustellung von Betriebskosten. Danach muss die Abrechnung den Mietern spätestens bis zum Ablauf des 12. Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitgeteilt werden. Endete der Abrechnungszeitraum am 31.12.2019, so muss die Abrechnung bis zum 31.12.2020 zugestellt werden. Aber Achtung: Eine Abrechnung, die Sie abends am 31.12.2020 beim Mieter in den Briefkasten einwerfen, also nach Ablauf der üblichen Postzustellungszeit, gilt nicht mehr als an diesem Tag zugestellt, sondern erst am 01.01.2021. Das hat für Sie die negative Folge, dass Sie Ansprüche auf Nachzahlung nicht mehr geltend machen können.

Daher bitte Abrechnungen ein oder zwei Tage vor Ablauf des 31.12.2020 zustellen und nicht auf den „letzten Drücker“.

Möchten Sie, dass die Betriebskostenabrechnung 2019 durch Haus + Grund Braunschweig erstellt wird, so bitten wir Sie, diese bis zum 30. Oktober 2020 in der Geschäftsstelle einzureichen.

Denn wir sind ein kleines Team, das nur begrenzt Betriebskostenabrechnungen parallel bearbeiten kann. Nur wenn uns die Unterlagen bis zum genannten Termin vollständig vorliegen, können wir eine pünktliche Durchführung der Betriebskostenabrechnung gewährleisten. Wir bitten dies zu beachten und danken für Ihr Verständnis.

ANDREAS MEIST
Geschäftsführer



**Unser Auftrag:
Ihr Erfolg!**

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

Wenn's um
Immobilien geht ...



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

0531 487-3854
immovermittlung@blsk.de

BS Braunschweigische
Landessparkasse

Ein Unternehmen der NORD/LB

Haus+Grund online

**Das Magazin im Internet
zum Herunterladen
als PDF erhältlich**

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

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

Wir bitten höflichst um Kenntnisnahme.



TEXT: Haus + Grund FOTO: Haus + Grund

HISTORISCHER STREIFZUG

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



Die
Fortsetzung
für nur
9,80 €

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

Mitgliederinformation

GESCHÄFTSZEITEN

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

Montag bis Freitag

9:00 bis 12:30 Uhr

Montag und Donnerstag

15:00 bis 17:00 Uhr

TELEFONBERATUNG

Montag bis Freitag

11:00 bis 12:00 Uhr

Montag bis Donnerstag

14:00 bis 15:00 Uhr

MITGLIEDERBERATUNG

Zurzeit nur telefonisch

Montag bis Donnerstag

mit Terminabsprache



AKTUELLE INFORMATION

Bis auf weiteres wurde die persönliche Mitgliederberatung eingestellt.

Wir sind weiter nach Kräften bemüht, Sie zu unterstützen.

Statt der persönlichen Beratung wird die Telefonberatung ausgeweitet.

Gern können Sie telefonische Beratungstermine vereinbaren.

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

Gern führen wir für Sie auch weiterhin den notwendigen Schriftverkehr.

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

WE DO VIDEO



IMAGEVIDEO

EVENTVIDEO

RECRUITINGVIDEO



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

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

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

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

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

JHM
Verlag



ATLAS DER DIGITALEN WELT

Martin Andree, Timo Thomsen
Campus

Wie groß ist eigentlich das Internet? Und wissen wir überhaupt, was tatsächlich in dieser digitalen Welt geschieht? Dieser Frage gehen Dr. Martin Andree und Timo Thomsen nach.

Denn beide sind sich einig: Ob Politiker, Großkonzern oder Experte – das Wissen über das digitale Universum reicht nur selten über die eigenen Kompetenzfelder hinaus. Zwar finden sich im Internet selbst umfangreiche Informationen und Statistiken, konkret „1.920.000.000 Google-Treffer, doch ist die Datenlage fragmentiert. „Ist es nicht seltsam, dass wir uns im Falle von digitalen Medien mit einer solchen Datenlage zufriedengeben, wenn man bedenkt, dass die digitale Transformation ein Thema mit allerhöchster gesellschaftlicher Relevanz ist?“ Mit ihrem Buch wollen die Autoren der „fragwürdigen Faktenflut“ begegnen und Grundlagen schaffen. Das Ziel: eine „360°-Vermessung für das digitale Universum in Deutschland“, die Aufschluss über das reale Nutzungsverhalten im Internet geben soll. Ein kritisches wie unterhaltsames Buch mit zahlreichen Grafiken zum Stöbern einlädt.



EXCLUSIV IM ERSTEN MARKT MACHT MEDIZIN

Das Erste Mediathek
verfügbar bis 20.07.2021

Gerade in der Corona-Krise wird das deutsche Gesundheitssystem gelobt. Doch hinter den Kulissen zeigt sich in manchen deutschen Kliniken ein ganz anderes Bild: Ein Kind, das fast an einer Hirnhautentzündung starb, weil die Kinderklinik vor Ort geschlossen wurde und Geschäftsführer, die wenig lukrative Abteilungen schließen, sind nur zwei von vielen Beispielen. Einige Klinik-Geschäftsführer gehen sogar so weit, die Corona-Krise auszunutzen und Zuschüsse so einzusetzen, dass sie weiteren Profit abwerfen. Der Film zeichnet nicht nur dieses erschreckende Bild, sondern lässt auch Kritiker wie Politiker und Landräte zu Wort kommen.



DER GROSSE HÜHNER-RATGEBER HÜHNERHALTUNG IM EIGENEN GARTEN LEICHT GEMACHT

Kathy Shea Mormino
Unimeda

Der Trend hin zum Obst- und Gemüseanbau im heimischen Garten ist längst wieder in aller Munde. Und

auch die artgerechte Tierhaltung rückt stärker in den Fokus - vor allem die Hühnerhaltung erfreut sich einer zunehmenden Beliebtheit.

„Ganz ehrlich, warum sollte man keine Hühner halten? Warum muss man eine Erklärung abgeben, wenn man Hühner halten möchte? Es fragt niemand: ‚Warum hält man einen Hund?‘“, stellt die Autorin Kathy Shea Mormino die Frage in den Raum.

Für alle die bereits aufs Federvieh gekommen sind oder sich mit dem Gedanken tragen, hat sie ihre Erfahrungen und Forschungsergebnisse im Bereich der Hühnerhaltung niedergeschrieben. Von den ersten Grundlagen, über die Psychologie des Huhns, bis hin zu Handlungsanleitungen im Krankheitsfall – erfahren Sie diesem Buch alles für ein erfülltes Hühnerleben. Morminos Ratschlag in dem ausführlich bebilderten Werk: „Denken Sie wie ein Huhn!“



TRUMP: AN AMERICAN DREAM

Netflix

In den USA ist der Wahlkampf in vollem Gange und spaltet das Land. Am 3. November ist es soweit und die große Frage ist: Wird Trump erneut Präsident der vereinigten Staaten? Ein guter Anlass, sein Leben einmal genauer unter die Lupe zu nehmen. In der vierteiligen Dokureihe kommen nicht nur Familie und Freunde, sondern auch Feinde von Trump zu Wort. Die erste Folge widmet sich den 1970-Jahren, in denen er in der Immobilienbranche tätig ist. Weiter geht es mit dem Casino-Geschäft, seiner Scheidung, die ihn fast in den Ruin treibt, und die finanzielle Rettung durch den Aktienmarkt. Die letzte Folge widmet sich seiner Politik. Unterhaltsam und gefüttert mit diversen Anekdoten beleuchtet die Dokureihe das Leben des 45. Präsidenten der USA.

MEINE

KONTINUITÄT



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

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

Ihr kompetenter
Immobilienverwalter
mit dem Plus an Leistung



Haus + Grund Braunschweig

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




immobiliengoetze
Ihr Hausmakler am Prinzenpark

GEGRÜNDET 1968



Eine gute Entscheidung!

Für Verkauf, Vermietung oder Gutachten.



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