Haus+Grund 4



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

www.huq-bs.de





Wenn es um die Sicherung Ihrer Werte geht ...

Schalten Sie JO. WOLTER

wie bewegen mundrihen

Jo. Wolter Immobilien GmbH · 38118 BS · 0531/244770 · www.wolter.de

Die neue Ausgabe ist da!



MIT FREUNDLICHER UNTERSTÜTZUNG VON



Jetzt erhältlich in den Service-Centern unserer Zeitung und überall, wo es Zeitschriften gibt.



Verehrte Mitglieder,

vollmundig fordert die Politik immer wieder, dass das Wohnen "bezahlbar bleiben" muss und hat dabei stets allein die Mieteinnahmen der Vermieter als Gegenstand ihrer Forderungen vor Augen.

Dass die Kosten des Wohnens aber vor allem durch den Preisanstieg der Betriebskosten, an dem die öffentliche Hand wesentlichen Anteil hat, erhöht werden, haben wir an dieser Stelle oft genug aufgezeigt. Auch wenn wir dies häufig dargelegt haben, möchten wir Ihnen ein weiteres, interessantes Beispiel nennen.

Mehr als 500 Millionen Euro jährlich könnten private und öffentliche Haushalte jährlich sparen, wenn die deutschen Eichfristen für Wohnungswasserzähler länger wären und denen anderer Industrienationen entsprächen. Das ist das Ergebnis einer Studie des Hamburg Instituts, die im Auftrag von Haus & Grund Deutschland, dem BFW, dem Deutschen Mieterbund, dem GdW und dem Dachverband deutscher Immobilienverwalter erstellt wurde. Die Wissenschaftler beurteilten die in Deutschland geltenden Eichfristen von 6 Jahren für Kaltwasserzähler und 5 Jahren für Warmwasserzähler als extrem streng. Nach Fristablauf werden die ausgebauten Zähler entsorgt, da ein Wechsel preisgünstiger ist als eine Neueichung.

Auch umweltpolitisch ist dies unakzeptabel, wenn man sich den jährlichen Zählerberg bildlich vorstellt. Denn dieser Berg dürfte aus gut 6,5 Millionen Zählern bestehen. Und dies, obwohl, wie das Hamburg Institut feststellt, Zähler selbst nach 20 Betriebsjahren noch zu 95 Prozent Messergebnisse innerhalb der eichrechtlich zulässigen Fehlergrenzen erzielen. Zum Vergleich: In den USA und Kanada beträgt die Eichfrist 17, in Frankreich 18 und in Spanien sogar 23 Jahre.

Außerdem stellten die Wissenschaftler fest, dass die Kosten des Zählerwechsels in keinem Verhältnis zu anderen Wohnnebenkosten stehen. Ungenauigkeiten bei der Ablesung des Wärmeverbrauchs wirken sich finanziell wesentlich stärker aus. Heizkostenverteiler unterliegen aber keiner Eichpflicht. Die Fristen für den Wechsel der Warm- und Kaltwasserzähler sollten daher vereinheitlicht und wesentlich verlängert werden, um die Wohnnebenkosten im Griff zu behalten.

Denn: Sparen fängt im Kleinen an!

Ihre

FRANK PIETRUSKA 1. Vorsitzender

Andreas Meist Geschäftsführer













Inhalt

6 LESERFRAGEN

6 IMPRESSUM

8 KURZ + KNAPP Besucherboom

9 Spendenaktion

10 TITELTHEMA

Rundum winterfest

18 REGIONALES

Der Braunschweiger Weihnachtsmarkt

- 20 Wohnungen für Kapitalanleger
- 22 Postkartenansichten von Braunschweig vor über 100 Jahren im Vergleich zu heute
- **24 IMMOBILIEN**

Warum Sie jetzt Vermieter werden sollten

26 SCHUTZ + VERSICHERUNG Die häufigsten Ursachen für Batteriebrände

28 RECHT + STEUERN

Aktuelle Urteile und Informationen

- **30** Fatale Flirt-Fallen beim Immobilienverkauf
- 31 Weitere Urteile rund um Haus und Grund
- **34 ENERGIE**

Energiespartipps im Winter

36 WISSEN+SERVICE

Gesund und fit durch die kalte Jahreszeit

40 ESSEN + TRINKEN

Zwei winterliche Rezepte

42 VERANSTALTUNGEN

44 IN EIGENER SACHE

Mitgliederinformation

46 RÄTSEL



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



Es geht um Ihr Zuhause, um Ihre Erinnerungen! Wir kümmern uns um Ihre Wünsche mit Erfahrung und Kompetenz!



Braunschweig: 0531-24 33 30 Gifhorn: 05371-937 23 00

Wolfenbüttel: 05331-90 84 41

www.siepker-immobilien.de

info@siepker-immobilien.de



FOTO Holger Isern

IMPRESSUM

HERAUSGEBER

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

GESCHÄFTSZEITEN

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

VERLAG

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

GESCHÄFTSFÜHRUNG

Claas Schmedtje, Michael Wüller, Martin Schmelzer, Jürgen Schwier

VERLAGSLEITUNG

Trixi Kersten

REDAKTIONSI FITUNO

Christian Göttner (verantwortlich), Merle Janßen

REDAKTION

Andreas Meist, Ilse Dora Schenk

LEITER HERSTELLUNG

Marco Schneider

LAYOU1

Chris Collet, Anastasia Schneider

ANZEIGENLEITUNG

Michael Heuchert (verantwortlich)

ANZEIGENANNAHME

Felix Sefkow

Telefon 0531 3900-581

DRUCK

Druckerei Grunenberg, Groß Vahlberger Straße 2a 38170 Schöppenstedt

VERTRIE

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

BETRIEBSKOSTENABRECH-NUNG AM 31. DEZEMBER

In unserem Vereinsmagazin
wurde mehrfach davor gewarnt, eine Betriebskostenabrechnung für den Vorjahreszeitraum nachmittags am
31.12. einzuwerfen. Nun habe
ich in einer anderen Zeitschrift gelesen,
dass das Landgericht Hamburg kürzlich geurteilt hat, am Silvesterabend
könne eine Betriebskostenabrechnung
bis 18.00 Uhr beim Mieter eingeworfen
werden. Was ist denn nun richtig?

KARL L., SALZGITTER

ANDREAS MEIST RÄT: Sie haben insoweit Recht als Sie auf die Entscheidung des Landgerichts Hamburg verweisen. Das Landgericht hat in der Tat mit Urteil vom 02.05.2017, Az. 316 S 77/16, entschieden, dass eine vom Vermieter persönlich am 31.12.2015 gegen 17.34 Uhr in den privaten Briefkasten der Wohnungsmieterin eingeworfene Betriebskostenabrechnung für 2014 rechtzeitig zuging und dem Nachzahlungsanspruch der Vermieterin damit stattgegeben. Die Vorinstanz hatte dies noch anders beurteilt und den Nachzahlungsanspruch der Vermieterin zurückgewiesen.

Die Hamburger Richter meinten, der Zugang einer Betriebskostenabrechnung auch am letzten Tag eines Jahres wahrt jedenfalls bis 18.00 Uhr die gesetzliche Ausschlussfrist. Denn es handelt sich nicht um einen gesetzlichen Feiertag. Außerdem müssten die jüngsten Entwicklungen im Post- und Zustellungsmarkt Berücksichtigung finden, da inzwischen Briefe und Pakete an Werktagen und Sonnabenden nicht mehr nur vormittags, sondern häufig ganztags zwischen 8.00 und 18.00 Uhr zugestellt werden. Dazu kommt nach Auffassung der Richter auch noch, dass Privatpersonen Sendungen

einwerfen können. Es sei nicht ungewöhnlich, dass bei Betriebskostenabrechnungen die persönliche Zustellung durch den Vermieter oder die Hausverwaltung erfolge. Das Gericht hat es daher für einen Mieter als zumutbar angesehen, auch am Silvesterabend gegen 18.00 Uhr in seinen Briefkasten zu schauen, um zu sehen, ob vermieterseitige Post dort eingegangen ist oder nicht.

Soweit das Landgericht Hamburg. Ich warne aber davor, sich auf diese Rechtsprechung zu verlassen. Maßgeblich für die rechtzeitige und fristgerechte Zustellung von Willenserklärungen oder reinen Wissenserklärungen wie einer Betriebskostenabrechnung ist, ob die Kenntnisnahme durch den Empfänger, also den Mieter, innerhalb der Frist möglich und nach der Verkehrsanschauung zu erwarten ist. Teilweise wird in der Rechtsprechung wie auch beim Landgericht Hamburg die Vorstellung vertreten, es sei überholt, dass eine Postzustellung nur vormittags stattfindet und der Betreffende müsse mit einem Einwurf von Schriftstücken in den Hausbriefkasten bis 18.00 Uhr rechnen.

Ob das auch am letzten Tag des Jahres uneingeschränkt so betrachtet werden kann, scheint mir jedoch zweifelhaft. Ich fürchte, dass nach der Verkehrsauffassung ein Vermieter nicht unbedingt damit rechnen kann, dass sein Mieter den privaten Briefkasten am selben Tag abends noch leert, wenn der Vermieter dort am späten Nachmittag des 31.12. noch Post einwirft, denn, darauf weisen andere Gerichte hin, es gibt keine allgemeine Übung, an Silvester auch spät im Briefkasten nachzuschauen, um etwaige privat eingeworfene Fristsachen noch rechtzeitig entgegen nehmen zu können. Sie sollten sich wirklich bemühen, Betriebskostenabrechnungen bis spätestens mittags beim Mieter am 31.12. einzuwerfen. In diesem Jahr spielt dies allerdings alles keine Rolle, da der 31.12. auf einen

Sonntag fällt und die Zustellung dann erst als am nächsten Werktag erfolgt gilt. Das ist dann auf jeden Fall zu spät, um die Ausschlussfrist zu wahren.

ANFECHTUNG DER VERWALTERENTLASTUNG

Ich besitze eine Eigentumswohnung in einer Wohnungseigentumsanlage mit insgesamt 18 Wohnungen in Braunschweig. Im März diesen Jahres hatten wir unsere Wohnungseigentümerversammlung. In der Versammlung wurde beschlossen, dass der Verwalter entlastet wird. Eigentlich war ich damit nicht einverstanden, weil ich nicht mit allen Maßnahmen des Verwalters zufrieden war und auch die Abrechnung als unvollständig empfand. Ich weiß, dass man Entlastungsbeschlüsse anfechten kann. Aber ich bin vor den Kosten zurückgeschreckt und habe deshalb nichts veranlasst. Vermutlich wird sich das Spiel aber im nächsten Jahr in der Wohnungseigentümerversammlung wiederholen. Wenn ich den Beschluss dann anfechten lassen will, mit welchen Kosten muss ich dann rechnen?

Lydia G., Braunschweig

Andreas Meist rät: Ein Gerichtsverfahren über die Anfechtung eines Beschlusses über die Entlastung des Verwalters wird in der Regel mit einem Wert von 1.000,00 € festgesetzt. Damit bewegen Sie sich in der zweitniedrigsten Gebührenstufe hinsichtlich Rechtsanwaltskosten und Gerichtskosten. Natürlich kann das Verfahren durch Zeugenvernehmungen, Sachverständige etc. deutlich teurer werden, so dass ein konkreter Betrag nicht genannt werden kann. Noch günstiger ist ein Verfahren in dem es um die Entlastung des Verwaltungsbeirates geht, dessen Wert regelmäßig mit 500,00 € anzusetzen ist.

Auch für Wohnungseigentümer bietet Haus + Grund Braunschweig über seine Kooperationspartner eine sehr kostengünstige Rechtsschutzversicherung für derartige Risiken an. Dabei ist aber die 3-monatige Wartefrist zu beachten. Ob sich bei derart niedrigen Streitwerten die Inanspruchnahme der Rechtschutzversicherung lohnt, ist allerdings eine andere Sache. Das sollten Sie im konkreten Fall mit Ihrem Anwalt besprechen.



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

VERJÄHRUNG VON RÜCKFOR-DERUNGSANSPRÜCHEN DES MIETERS

Im August 2012 habe ich meinen Mietern eine Wohnung mit 4 Zimmern und 100 gm Wohnfläche vermietet. Leider hatte ich einen Mietvertrag aus dem Internet, in dem die Quadratmeter eingetragen werden sollten, was ich getan habe. Nun haben die Mieter das Mietverhältnis gekündigt und eine Flächenvermessung der Wohnung vorgenommen. Tatsächlich sind es nur 88 qm, wie ich bei einer von mir selbst vorgenommenen Vermessung auch feststellte. Die Wohnung ist also 12 % kleiner als im Mietvertrag angegeben. Nun haben die Mieter seit Mietbeginn 12 % der Bruttomiete zurückgefordert. Ich weiß, dass eine Flächenabweichung von mehr als 10 % problematisch ist. Aber können die Mieter wirklich eine Rückforderung von Beginn des Mietverhältnisses verlangen? Ist nicht zwischenzeitlich Verjährung eingetreten? Kann man ausgehend von der Bruttomieteine Rückforderung erheben?

HERBERT L., BRAUNSCHWEIG

Andreas Meist rät: Es tut mir außerordentlich Leid, aber ich habe nur schlechte Nachrichten für Sie. Es ist tatsächlich so, dass die Verjährung in diesen Fällen nicht 3 Jahre seit Einzug des Mieters beträgt, sondern ab positiver Kenntnis des Mieters von der Minderfläche. Die Verjährung beginnt also in dem Augenblick, in dem der Mieter die Wohnfläche nachmisst. Ihre Mieter können tatsächlich von Mietbeginn an die Rückforderung von 12 % der Miete erheben. Und noch schlimmer ist, dass Ihre Mieter sogar damit Recht haben, dass die Rechnung auf Grundlage der Bruttomiete, also inklusive der Betriebskostenvorauszahlungen, erfolgt. Dies hat der BGH -aus meiner Sicht unverständlich- so eindeutig entschieden. Daher mein Rat an alle Vermieter: Vertrauen Sie nicht blind Quadratmeterangaben in Unterlagen oder in Kaufverträgen. Immer wieder stellen wir erhebliche Abweichungen fest. Verwenden Sie unsere Mietverträge in denen Wohnflächenangaben nicht aufgenommen sind und fügen Sie diese auch nicht bei.

ANFORDERUNGEN AN HEIZUNGSRAUM

Ich möchte mein Mehrfamilienhaus in Eigentumswohnungen umwandeln. Meine Vorstellungen habe ich mit einem Architekten besprochen. Er meinte, dass eine Aufteilung wie von mir geplant nicht möglich sei. Er begründet dies damit, dass es nicht zulässig sei wie vorgesehen den Heizungsraum gemeinsam mit einem Abstellraum in einer Wohnung zu planen. Hat er Recht?

KONRAD S., BRAUNSCHWEIG

ANDREAS MEIST RÄT: Ich fürchte, dass der Architekt recht hat und Sie Ihre Planung ändern müssen. Es ist davon auszugehen, dass die zentrale Heizungsanlage zwingend im Gemeinschaftseigentum steht. Wenn der Raum nur über die Wohnung zu betreten ist, ist die geplante Aufteilung unzulässig. Denn eine Heizungsanlage erfordert für die Bedienung und Wartung. einen ständigen ungehinderten Zugang. Das ist nicht möglich, wenn der im Sondereigentum stehende Heizungsraum nicht durchgehend betretbar ist.



BESUCHERBOOM

LASER MISST HÖCHSTWERTE IN DEN STRASSENZÜGEN SACK UND DAMM

ie elektronische Messung in der Braunschweiger Innenstadt erfasst seit einem Jahr die Passantenfrequenzen per Laser. Erste Auswertungen liefern überzeugende Werte für die Braunschweiger Innenstadt: mehr als 40 Millionen Bewegungen zwischen dem 1. Oktober 2016 und dem 30. September 2017, durchschnittlich über drei Millionen pro Monat. Außerdem ist eine gleichmäßige Verteilung über die Innenstadt erkennbar.

Seit Ende September 2016 werden die Frequenzen in der Innenstadt an sechs Punkten digital erfasst: Damm, Hutfiltern, Langer Hof, Schuhstraße, Poststraße und Sack. Die lasergesteuerten Messungen liefern durchgängig präzise Daten, die eine wichtige Grundlage für gezielte Auswertungen von Besucherströmen und damit



Kleine Lasermessgeräte erfassen seit Ende September 2016 die Passantenfrequenzen in der Braunschweiger Innenstadt.

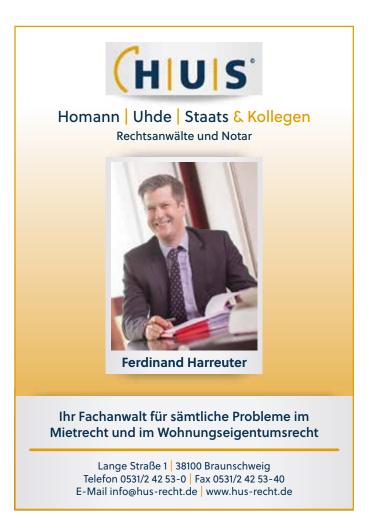
für die Beurteilung der Attraktivität der Braunschweiger Innenstadt sind.

Im ersten vollständig erfassten Jahr überzeugt die Innenstadt mit einer Gesamtfrequenz von mehr als 40 Millionen zwischen dem 1. Oktober 2016 und dem 30. September 2017. Mit rund 31 Millionen entfallen mehr als drei Viertel der Passantenbewegungen auf die üblichen Ladenöffnungs- und Geschäftszeiten. Wichtig vor allem für die Gastronomie: Auch sonntags präsentiert sich die Braunschweiger Innenstadt mit im Schnitt 37.000 Passantenbewegungen lebhaft.

"Die Besucherfrequenzen in der Braunschweiger Innenstadt sind durchgängig stabil, Frequenzverluste sind nicht zu erkennen", erklärt Gerold Leppa, Geschäftsführer des Stadtmarketings. Rund 3,2 Millionen Besucherfrequenzen pro Monat erfassten die sechs Messpunkte. Dabei sind die stärksten Monate, aufgrund der Adventszeit naturgemäß November und Dezember, noch gar nicht eingerechnet. Knapp fünf Millionen Mal lösten die Messgeräte im Dezember, dem für den Einzelhandel wichtigsten Monat, aus und damit rund 50 Prozent häufiger als im Rest des Jahres.

So sind die Standorte Damm und Sack mit jeweils 19 Prozent der jährlichen Gesamtfrequenz nach wie vor die am stärksten frequentierten Messpunkte in der Innenstadt. "Die hohen Frequenzen an diesen etwas weiter auseinanderliegenden Standorten zeigen, dass sich die Besucherströme gleichmäßig über die Innenstadt verteilen", erklärt Leppa. "Besucher steuern die ganze Innenstadt an. Das spricht für die Anziehungskraft des Angebots und die Aufenthaltsqualität der Innenstadt."





SPENDENAKTION "PFANDTASTISCH"

MIT PFAND SOZIALE PROJEKTE STÄRKEN

b sofort können Besucher der Braunschweiger REWE Märkte ihren Einkauf mit einer guten Tat verbinden, indem sie ihren Pfandbetrag für die Braunschweiger Wohlfahrtsverbände spenden. Die Aktion "Pfandtastisch" findet im Rahmen der Spendeninitiative "Braunschweig zeigt Herz" statt und wird von der Braunschweigischen Landessparkasse unterstützt.

Den Wocheneinkauf erledigen und dabei wohltätige Projekte fördern: Dies ist ab sofort bei der Aktion "Pfandtastisch" im Rahmen der Spendeninitiative "Braunschweig zeigt Herz" möglich. Besucherinnen und Besucher können in REWE Märkten der Stadt ihren Pfandbon in die Spendenboxen neben den Pfandautomaten werfen und damit die Arbeit der Braunschweiger Wohlfahrtsverbände unterstützen, an die die diesjährigen Erlöse der Spendeniniti-

ative gehen. "Jede Flasche und jeder Kasten zählt: Mit der Spende ihres Pfandbons in den REWE Märkten können die Braunschweigerinnen und Braunschweiger in diesem Jahr "Herz zeigen" und dazu beitragen, wichtige soziale Projekte in der Region zu fördern", so Björn Nattermüller, Bereichsleiter bei der Braunschweig Stadtmarketing GmbH.

Am 2. Dezember heißt es dann in der gesamten Löwenstadt "Braunschweig zeigt

Herz". An der Spendeninitiative können sich Besucher bereits das fünfte Jahr in Folge beteiligen. Einzelhändler, Gastronomen, Dienstleister und Schausteller auf dem Weihnachtsmarkt unterstützen die Aktion. Die gesammelten Spenden gehen in diesem Jahr an die Braunschwei-

Leergutbon Spendenaktior

Bei der Aktion "Pfandtastisch" können Besucherinnen und Besucher in Braunschweiger REWE Märkten ihren Pfandbetrag für Braunschweiger Wohlfahrtsverbände spenden.

ger Wohlfahrtsverbände. Dazu zählen die Arbeiterwohlfahrt, der Caritasverband Braunschweig, das Deutsche Rote Kreuz, die Diakonie Braunschweig, sowie der Paritätische Braunschweig, repräsentiert durch die Lebenshilfe Braunschweig GmbH.



Der richtige Zeitpunkt für den Verkauf - mit Sicherheit. Der beste Preis für Ihre Anlageimmobilie - mit uns!

Sie wollen Ihre Anlageimmobilie zu den bestmöglichen Bedingungen verkaufen? Dann nutzen Sie jetzt die Gunst der Stunde, um Ihr Anliegen mit Engel & Völkers Commercial zum Erfolg zu führen. Das hohe Immobilien-Preisniveau bildet in Verbindung mit der langjährigen Vermarktungserfahrung und der fundierten Marktkenntnis unserer Consultants hierfür die optimale Basis. Auch wenn Sie sich erst einmal unverbindlich über den derzeitigen Marktwert Ihrer Immobilie informieren möchten, stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung. Kontaktieren Sie uns - wir freuen uns darauf, Sie individuell zu beraten!

Engel & Völkers Braunschweig Immobilien GmbH Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH Steinweg 28 · 38100 Braunschweig Telefon: +49 - (0)531 - 213 69 00 braunschweigcommercial@engelvoelkers.com www.engelvoelkers.com/braunschweigcommercial

> ENGEL&VOLKERS **COMMERCIAL**



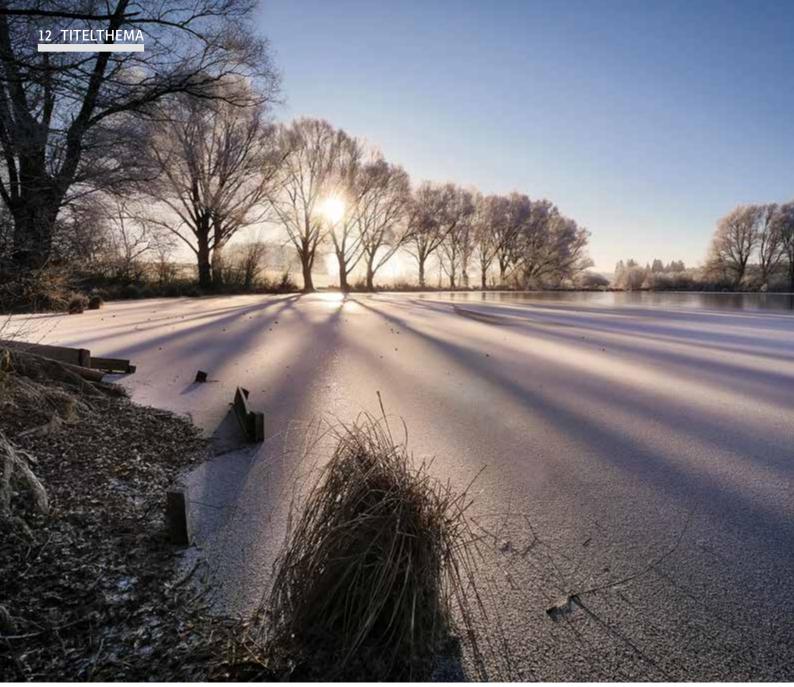












Um die schöne Winterzeit rundherum genießen zu können, sollte man die nötigen Vorkehrungen schon im Herbst treffen.

Rundum winterfest

So kommen Haus+Hof gut durch die kalte Jahreszeit

auerfrost, vereiste Wege und Schneeschippen – diese und weitere Winterboten gehören schon bald wieder zu unserem Alltag. Um gut durch Herbst und Winter zu kommen, sollte man rechtzeitig vorsorgen – und zwar bestenfalls ehe man vor vereisten Heizkörpern sitzt und herabstürzende Schneelasten Nachbars Dackel unter sich begraben haben. Diese Tipps helfen weiter ...

Behaglich durch den Winter

Ob man sich in den eigenen vier Wänden jederzeit rundum wohlfühlt, hängt entscheidend von der Wahl des Baustoffs ab. Der Baustoff Ziegel sorgt in der kalten Jahreszeit für ein gutes Raumklima. Seine Eigenschaften beeinflussen nicht nur das Raumklima, sondern auch die Kosten für Energie und Instandhaltung. Mit modernen, dämmstoffgefüllten Hochleistungs-

ziegeln beispielsweise werden höchste Energiestandards sicher erreicht. Und weil die Wärmedämmung schon integriert ist, kann auf zusätzliche äußere Dämmschichten verzichtet werden.

Bauherren setzen bewusst auf Ziegel

Viele private Bauherren setzen deshalb bewusst auf Ziegel – jedes dritte Haus in Deutschland ist ein Ziegelhaus. Denn die massiven Wände nehmen teure Heizenergie auf, anstatt sie durch eine schlecht gedämmte Gebäudehülle zu verschwenden. Auch im kältesten Winter strahlen Ziegel die Wärme in die Wohnräume zurück. Das spart nicht nur Kosten - da der größte Teil als Wärmestrahlung wieder nach innen abgegeben wird, steigert sich auch das Wohlbefinden der Bewohner. Wie bei Sonnenstrahlen wird nicht die Luft, sondern die Oberfläche aufgeheizt, also Haut, Kleidung oder Möbel. Und das ist gerade im Winter besonders angenehm. Ein Haus aus Ziegeln vereint demnach niedrige Heizkosten, ein gutes Raumklima und eine wartungsarme Fassade auf Dauer unter einem Dach.

Beste Förderkonditionen für Ziegelhäuser

Massivhäuser aus Ziegel erfüllen die Anforderungen der bundeseigenen Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) und alle Energiesparstandards der aktuellen Energieeinsparverordnung (EnEV). Bauherren profitieren insofern von attraktiven Darlehen und hohen staatlichen Zuschüssen. Unter www.lebensraum-ziegel.de gibt es eine Fotogalerie mit inspirierenden Hausbeispielen sowie jede Menge Tipps, Ratgeber und Checklisten von der "Aktion pro Eigenheim" und dem Bauherren-Schutzbund e.V. (BSB).

Vollautomatische Wärmedämmung

Wenn es um den Wärmeschutz und die Energieeffizienz eines Hauses geht, dann sind die Fenster auch heute noch ein Schwachpunkt im Vergleich zum Mauerwerk. Verbessern lässt sich der Wärmeschutz ganz einfach mit Rollläden. Sind sie geschlossen, bilden sie ein zusätzliches Luftpolster vor den Fenstern und beugen so unnötigen Wärmeverlusten über die Glasflächen vor. Energetisch ideal ist es, wenn die Läden im Winter nachts geschlossen sind und an sonnigen Tagen offen bleiben. So können tagsüber die Sonnenstrahlen durch die Fensterflächen in die Räume fallen und einen Beitrag zu ihrer Erwärmung leisten. Nachts dagegen verringern die Behänge Wärmeverluste.

Dynamische Dämmung und Heizungssteuerung über ein System



Wintergärten bieten ganzjährig ein "Draußen"-Gefühl.

Am komfortabelsten ist die Steuerung aller Rollläden über ein Smart-Home-System: Das Öffnen und Schließen der Behänge lässt sich zum Beispiel durch Zeitbefehle automatisieren, noch komfortabler ist die Kombination mit Helligkeitssensoren, die das Signal zum Hoch- oder Herunterfahren geben. Die dynamische Dämmung der Fenster kann etwa mit der Heizungssteuerung kombiniert werden, um das Zuhause kühler zu halten, wenn man unterwegs ist, oder rechtzeitig vor dem Nachhausekommen auf Wohlfühltemperatur zu bringen.

Volle Kontrolle zu Hause und per Internet

Trotz Automatisierungstechnik sollte der Anwender natürlich die volle Kontrolle behalten. Über ein zentrales Bedienpanel, einen Handsender oder Wandtaster.

ein Tablet oder Smartphone kann er jederzeit eingreifen und Funktionen nach Bedarf abrufen. Ideal ist es dabei, wenn das Smart-Home-System mit dem Internet verbunden ist: Dadurch können alle Einstellungen von jedem Ort der Welt aus über Smartphone oder Tablet kontrolliert, geregelt und gesteuert werden. So sind die Nutzer immer zuverlässig mit ihrem Zuhause verbunden und können sekundenschnell auf unvorhergesehene Ereignisse reagieren.

Sonnenschutz hilft beim **Energiesparen**

Auch der Sonnenschutz sollte im Winter nicht vernachlässigt werden, trägt er doch auch zur Energieeffizienz des Hauses bei. Denn gerade in der kalten und eher dunk-





Idyllisch, aber Vorsicht: Bei mangelhafter Wärmedämmung verheizt man schnell Unsummen an Geld.

len Jahreszeit können Sichtschutz-Rollos, Wabenplissees und Co. nützliche Dienste im Obergeschoss leisten. Sie sorgen nicht nur für eine angenehme Lichtstimmung unterm Dach, sondern können auch die Wärmedämmung am Fenster verbessern. Besonders praktisch: Dieser Energiespareffekt lässt sich durch Hausbesitzer und Mieter in kürzester Zeit realisieren. Denn der Sonnenschutz, den es für die meisten Dachfenster passgenau zu kaufen gibt, ist mit nur wenigen Handgriffen montiert.

Wärmedämmung am Dachfenster verbessern

Im geschlossenem Zustand verringert der Sonnenschutz den Wärmeverlust durch die Scheibe, sodass die warme Luft besser im Haus gehalten werden kann. Insbesondere beim Wabenplissee sorgt die spezielle Struktur mit isolierenden Luftkammern dafür, dass weniger Wärme über das Fenster verloren geht. Auf diese Weise lässt sich im geschlossenen Zustand die Wärmedämmung eines Dachfensters um bis zu 25 Prozent verbessern. Das Verstellen des Plissees ist nach Wunsch per Hand, elektrisch oder sogar solarbetrieben möglich.

Gut bedacht bei Schnee und Eis

Raue Witterungsbedingungen, starke Windböen, große Schneelasten stellen in Herbst und Winter besonders Dächer vor große Herausforderungen. Von zentraler Bedeutung ist in der kalten Jahreszeit daher das Thema Sicherheit. Schließlich kann das Dach durch Sturm, Hagel und Schnee beschädigt werden, sodass zum Beispiel durch lose Dachpfannen eine ernstzunehmende Gefahrenquelle entsteht. Für die sogenannte Verkehrssicherungspflicht sind die Hausbesitzer zuständig – eine Verantwortung, der sich bei weitem nicht jeder bewusst ist.

Viele Hausbesitzer vernachlässigen das Dach

Aktuelle Forsa-Umfragen lassen aufhorchen. Sie zeigen, dass sich die wenigsten Hausbesitzer um das eigene Dach kümmern, wenn im Laufe der Jahre keine gravierenden Schäden entstanden sind. Fast jeder zweite Hausbesitzer (46 Prozent), dessen Eigenheim vor 1990 gebaut wurde, hat das Dach seit dem Bau nicht mehr umfassend sanieren lassen. Abgesehen von eventuellen Mängeln, ist eine Überprüfung des Daches bei diesem Alter auch aus energetischen und sicherheitstechnischen Gesichtspunkten ratsam. Was vor rund 30 Jahren noch ausreichend war, ist heute meist nicht mehr zu verantworten. Daher sollte man ältere Dächer in jedem Fall von einem Fachmann kontrollieren lassen und notwendige Sanierungen in Auftrag geben – rechtzeitig, bevor der Winter Einzug hält.

Schutz vor Schneelasten

Mit einer Modernisierung älterer Dächer können Hausbesitzer die Sicherheit für sich selbst und für andere erhöhen. Denn nur aufeinander abgestimmte Dachkomponenten bieten optimalen Schutz bei jedem Wetter. Moderne Dachsystemteile sorgen für eine sichere Funktion – und das selbst bei widrigen Bedingungen. Lohnen tun sich zum Beispiel Schneesicherungssysteme oder sogenannte Sturmklammern. Das Abrutschen großer Schneemassen auf Verkehrswege oder tiefer liegende Gebäude wiederum kann durch spezielle Schneefangsysteme verhindert werden. Bei Fachbetrieben vor Ort gibt es ein umfassendes Angebot an Komponenten für die Dachsicherung - vom Schneefanggitter über Schneestopphaken bis zum Alpinrohr kann man das Passende für die Gegebenheiten der Ímmobilie auswählen.

Herr der Schneemassen

Leise rieselt der Schnee. Und wenn er da ist, heißt es: Räumen. Die gesetzliche



Aus Aufsitzmäher wird Schneeschieber.

Lage ist hier klar. Gehwege sind sorgfältig von Schnee und Eis zu befreien, und zwar auf einer Breite, sodass zwei Personen aneinander vorbeigehen können. Wer dieser Pflicht nicht nachkommt, kann bei Rutschpartien und Stürzen in die Haftung genommen werden. Gerade bei kräftigen Schneefällen wird das Räumen schnell zur schweißtreibenden Angelegenheit. Zudem ist die Zeit am Morgen meist ohnehin zu knapp für den unfreiwilligen Frühsport. Doch es gibt Alternativen: So lassen sich etwa Aufsitzrasenmäher zum Schnee-

schieber umfunktionieren – höchst praktisch, wenn man größere Flächen zu pflegen hat.

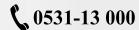
Die Räumpflicht gilt sieben Tage die Woche

Viele meinen, Schneeräumen sei auf Werktage beschränkt - ein weit verbreiteter Irrtum. Denn Schnee muss auf öffentlichen Flächen an allen sieben Tagen der Woche geräumt werden. Einziger Unterschied: Werktags sind Gehwege ab 7 Uhr freizuhalten, sonntags eine Stunde später. Abends endet die Räumpflicht die ganze Woche über erst um 20 Uhr. Nur wie soll man größeren Schneemassen überhaupt Herr werden? Bei langen Gehwegabschnitten, Zufahrten und größeren Flächen werden Aufsitzmäher zum verlässlichen Helfer. Dazu wird der Mäher einfach mit einem Schneeräumschild ausgestattet. Damit ist der Schnee nicht nur in kurzer Zeit beiseite geschafft, sondern die Arbeit macht ebenso viel Spaß wie im Sommer das Mähen mit dem Aufsitzmäher.

G + S Immobilien Vermietung & Verkauf



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



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

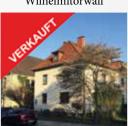
Haus der Jahrhundertwende am Prinzenpark



Mehrfamilienhaus am Ringgleis



Mehrfamilienhaus Nähe Wilhelmitorwall



Mehrfamilienhaus in Schöppenstedt



Jahrhundertwendehaus in City-Nähe





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



www.GuS-Immobilien.de



Schön weiter schippen – auch am Wochenende!

Reserven für den Wintergarten

Herbstzeit ist Düngezeit: Viele Pflanzen brauchen vor der kalten Jahreszeit eine spezielle Nährstoffversorgung. Dass dem Rasen im heimischen Garten jetzt eine gezielte Nährstoffgabe gut tut, ist mittlerweile unter Freizeitgärtnern allgemein bekannt. Aber auch die Zierpflanzen im Garten wollen gut auf die kalte Jahreszeit vorbereitet werden. Mit der passenden Pflege erhält das Grün jetzt genügend Nährstoffreserven für den langen Winter. Ganz egal ob Ziersträucher, Rosen, Stauden, Hecken oder auch Obstbäume - allem, was wächst und blüht, sollte der Freizeitgärtner jetzt seine Aufmerksamkeit widmen.

Widerstandskräfte aufbauen

Wichtig ist dabei, sich für ein Düngemittel zu entscheiden, das speziell auf den erhöhten Nährstoffbedarf der Pflanzen in Herbst und Winter ausgelegt ist. Vegane Dünger beispielsweise setzen sich aus rein pflanzlichen Rohstoffen zusammen. So wird die Zellstruktur der Pflanzen gezielt gestärkt: Die Zellen können mehr Reservestoffe speichern und somit verbessert sich die Widerstandsfähigkeit gegen Schädlinge, Kälte und Trockenheit. Die Pflanze bildet somit einen natürlichen Schutz gegen Frostschäden. Besonders praktisch ist hierbei die Minigran-Technologie, die eine staubarme Düngung mit einer lang anhaltenden Wirkung verbindet.

DÜNGER

Produkte mit Minigran-Technologie bieten gleich mehrere positive Effekte: Der hohe Anteil organischer Rohstoffe sorgt für eine besonders langsame Freisetzung der Nährstoffe Stickstoff, Phosphor, Kalium und natürlich vorhandener Spurenelemente. So werden die Pflanzen gleichmäßig über einen Zeitraum von mehr als 100 Tagen ernährt. Die natürliche Freisetzung wird dabei von Mikroorganismen im Boden "reguliert", stets nach den Bedürfnissen der Pflanze. Somit werden Auswaschungen reduziert und ein Überdüngen vermieden.





Checkliste für den Winter



HEIZUNG

- ☐ Heizung warten lassen
- ☐ Heizungsdruck prüfen und eventuell Wasser nachfüllen
- ☐ Heizöl nachtanken



- Regenrinnen reinigen / Fallrohre säubern
- ☐ Ziegel auf sicheren Sitz prüfen
- Befestigung der Schneefanggitter checken
- ☐ Antennen und Solaranlagen auf Standsicherheit kontrollieren
- ☐ Herbstlaub vom Dach entfernen



FASSADE

- ☐ Fassadenbewuchs zurückschneiden (darf nicht in Regenrinnen wachsen)
- Risse und Schäden im Mauerwerk reparieren (lassen)
- Schadhafte Holzfassaden ausbessern
- ☐ Schadhafte Fenster reparieren lassen
- ggf. Dichtungen an Fenstern und Türen erneuern
- ggf. Scharniere nachspannen

M AUSSENBEREICH

- ☐ Carports und Nebengebäuden prüfen
- ☐ Sickerschächte und Abläufe in Garten und Garage prüfen
- Geländer, Belag und Bedachung an Außentreppen prüfen
- ☐ Beläge auf Terrasse, Treppen und Wegen prüfen
- Beleuchtung an Haustür und Gehwegen prüfen
- Gartenwasser abstellen und Gartenwasserleitungen entleeren
- ☐ Gartenmöbel verstauen
- Splitt, Sand und Schneeschippe bereitstellen (Schneeräumpflicht!)





Weihnachtliche Vorfreude

Der Braunschweiger Weihnachtsmarkt beginnt am 29. November

lle Jahre wieder" ertönt nicht nur das gleichnamige Weihnachtslied, das vor 180 Jahren von Wilhelmw Hey verfasst wurde, aus den Radios, und in den Fußgängerzonen, sondern auch auf dem Braunschweiger Weihnachtsmarkt. Alle Jahre wieder verwandeln sich die Plätze rund um den Dom

St. Blasii und die Burg Dankwarderode in ein stimmungsvolles Gewusel. In eindrucksvoller historischer Umgebung liegt vom 29. November bis 29. Dezember 2017 der Duft von frisch gebrannten Mandeln, Braunkohl, Braunschweiger Mummespezialitäten und Glühwein in der Luft, wenn der traditionelle Weihnachtsmarkt für 29 Tage winterlichen Zauber in die Löwenstadt bringt. Die Besucher von nah und fern können die Marktstände mit liebevollen Kunsthandwerkerarbeiten wie beispielsweise handgefertigtem Schmuck oder handgeschöpfter Seife entdecken und sich durch die Leckereien probieren.

EXT Christian Göttner FOTOS Braunschweig Stadtmarketing GmbH / b² werbung && desigr

Mitten im Herzen **Braunschweigs**

Besonders wegen der historischen Kulisse und des großen kulinarischen Angebots, ist der Markt im Herzen Braunschweigs auch überregional so beliebt; jährlich verzeichnet er mehrere hunderttausend Besucher. In diesem Jahr wird es wieder rund 150 Stände geben, an denen man ausgewählte Speisen und Getränke, sowie Kunsthandwerk, Holzspielzeug, Schmuckkreationen, Woll- und Fellprodukte sowie besondere Christbaumkugeln erwerben kann.

In stimmungsvoller Atmosphäre locken rund um die bedeutendste Kirche Braunschweigs, dem St. Blasii Dom, neben Flammlachs und Bratäpfeln, auch traditionelle Bratwurst und vieles mehr. "Das Angebot der Kunsthandwerker und Marktkaufleute ist vielseitig, von traditionell bis modern. Für Besucherinnen und Besucher, die noch auf der Suche nach einem individuellen Geschenk für ihre Liebsten sind. eignet sich der Marktbesuch bestens", erzählt Heike Prieß, Projektleiterin bei der Braunschweig Stadtmarketing GmbH.

Im Wandel der Zeit – 300-jährige Tradition

Die Geschichte des Braunschweiger Weihnachtsmarktes reicht zurück bis in das Jahr 1505 – und besitzt damit eine über 300-jährige Tradition. Der spätere deutsche Kaiser Maximilian I. erteilte der Stadt Braunschweig das Recht, einen "Jahrmarkt" zu veranstalten. Man munkelt, dass der erste Weihnachtsmarkt auf

dem Altstadtmarkt abgehalten wurde. Im frühen 20. Jahrhundert wurde der Markt dann näher Richtung Zentrum, nämlich auf den Kohlmarkt, verlegt: Von der weihnachtlichen Atmosphäre waren auch damals regionale Berühmtheiten, wie zum Beispiel die Schriftstellerin Ricarda Huch, begeistert.

Nach einigen Umzügen, wurde der Weihnachtsmarkt erst im Jahr 1956 endgültig auf den Burgplatz verlegt, wo er noch heute stattfindet. In den anschließenden Jahrzehnten wurde es dort immer festlicher: Die Fläche wurde vergrößert, die Ständezahl erweitert und der Platz rund um den Dom immer mehr mit Lichterketten und Dekorationen ausgeschmückt.

Weihnachtsmarktführungen

Wer noch mehr wissen möchte, sollte "Die "Weihnachtsmarktführung mit Blick hinter die Kulissen" buchen. Ein Gästeführer erläutert dabei Wissenswertes zu den historischen Orten rund um den heutigen Marktstandort. Diese geben einen Einblick in das Schaustellerleben und erzählen manch unterhaltsame Anekdote. Für Gruppen bietet das Stadtmarketing die Führung "Weihnachtlicher Stadtspaziergang rund um den Burglöwen" an.

Flöße im historischen Burggraben

Besonders beliebte Treffpunkte auf dem Weihnachtsmarkt sind die überdachten Holzflöße im historischen Burggraben der Burg Dankwarderode. Die Flöße mit den Namen Heinrich, Mathilde und Otto



Auf dem Braunschweiger Weihnachtsmarkt laden 150 Stände zum Stöbern und Bummeln ein.

Braunschweiger Weihnachtsmarkt.

Vom 29. November bis 29. Dezember von 10:00 bis 21:00 Uhr (sonn- und feiertags ab 11:00 Uhr) rund um den Dom St. Blasii und die Burg Dankwarderode Chöre und Orchestergruppen täglich ab 16:20 Uhr bis 16:50 Uhr auf dem Burgplatz

Kinderprogramm

Täglich von 10:00 bis 19:00 Uhr (sonn- und feiertags ab 11:00 Uhr) im Braunschweigischen Landesmuseum und auf dem Domplatz

Eislaufbahn "Eiszauber"

Vom 29. November bis zum 7. Januar 2018 auf dem Kohlmarkt

Wintertheater

15. November bis 30. Dezember im Spiegelzeit an der Martinikirche

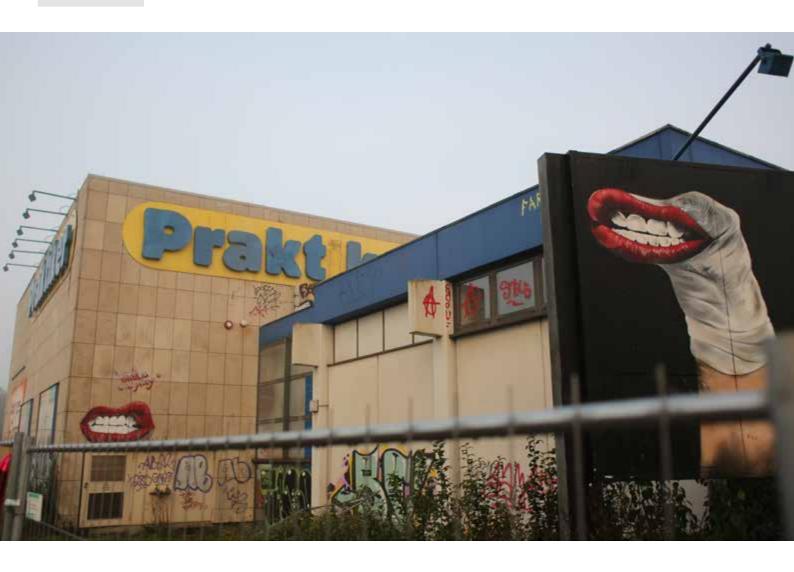
sind auf einen durch Lichteffekte funkelnden Untergrund aus Glaskieseln gebettet, der den ehemaligen Verlauf des Flusses Oker nachzeichnet. Etwas abseits vom lebendigen Marktgeschehen finden hier auch größere Gruppen Platz für eine gesellige Runde. Die Flöße sind online buchbar.

Ihr Kinderlein kommet – Musik- und Kinderprogramm

Auch für das musikalisch-kulturelle Angebot auf dem Markt ist in diesem Jahr wieder gesorgt: Fast täglich werden verschiedene Chöre und Orchestergruppen aus der Region vertraute Weihnachtsmelodien auf dem Burgplatz singen. An den Adventssonntagen erschallen vom Rathausbalkon außerdem von 16:20 bis 16:50 Uhr Trompeten- und Posaunenklänge.

Zur Freude der Kinder im Alter von vier bis zwölf Jahren gibt es zudem eine kostenlose Weihnachtswerkstatt in der man spielen, basteln, backen und sogar Kerzen formen kann. Figurentheatern im Braunschweigischen Landesmuseum und das Puppentheater auf dem Domplatz sorgen darüberhinaus für weitere Abwechslung - und Zeit, in der sich die Eltern zum Beispiel einmal ganz entspannt eine Tüte gebrannte Mandeln oder einen Glühwein gönnen können.





Wohnungen für Kapitalanleger

Auf dem früheren Praktiker-Baumarktgelände in Gliesmarode entstehen Appartments, Wohnungen und ein Boardinghouse





Prozent auf alles - außer Tiernahrung". Viele Jahre lang beherrschte dieser Slogan die deutsche Werbewelt. Im Sommer 2013 war Schluss damit: Die Baumarktkette Praktiker, gegründet im Jahr 1978, schlitterte in die Pleite. Die Billig-Strategie mit den Rabatten, Missmanagement und hohe Beratungskosten hatten für schwere Verluste gesorgt - und am Ende Praktiker und die Tochterfirma Max Bahr in die bittere Insolvenz getrieben. Im Herbst begann der Ausverkauf, die Marke Praktiker verschwand Ende November 2013 vom Markt. 20.000 Mitarbeiter standen vor einer unsicheren Zukunft. Die ausrangierten Baumärkte wurden von Wettbewerbern übernommen oder Flüchtlinge darin untergebracht.

Abrissbagger sind im Schwereinsatz

Einer dieser Märkte steht an der Berliner Straße in Braunschweig-Gliesmarode. Zersplitterte Fenster, große Schutthaufen, Beton- und Holzreste - Abrissbagger sind auf dem früheren Areal an der Berliner Straße im Schwereinsatz. Seit September diesen Jahres ist endlich Bewegung auf dem jahrelang verwahrlosten Gelände, auf dem das mittlerweile graffitiübersäte Gebäude steht. Die Bagger und Bauarbeiter schaffen jetzt Platz für ein neues Quartier: Rund 350 neue Mietwohnungen sollen hier von dem Braunschweiger Unternehmen Kappe Projektentwicklung GmbH gebaut werden. "Wir hoffen, dass wir Mitte 2018 beginnen können. Die Fertigstellung ist für Ende 2020 geplant ", erklärt der Geschäftsführer Hendrik Kappe.



Mitte 2018 soll hier Baubeginn sein. Die Fertigstellung ist für Ende 2020 geplant.

Mehrere Gebäude mit günstigen Wohnraum

Sechs bis sieben Gebäude sind auf dem Areal geplant. Bei den Wohnungen soll es sich überwiegend um kleine Appartements ab 22 Quadratmeter handeln, aber auch um Wohnungen bis 88 Quadratmeter. "Unser Fokus liegt auf guter Bezahlbarkeit", betont Kappe, der unter anderem Studenten als Mieter avisiert hat. Zudem werde auch die von der Stadt geforderte Quote für sozialen Wohnungsbau erfüllt. "Käufer der Wohnungen werden in erster Linie Kapitalanleger sein, die die Wohnungen anschließend vermieten. Wir rechnen auch mit Blockverkäufen an private oder institutionelle Investoren", erläutert er. Vorbild dafür sind zum Beispiel Kappes

Projekte an der Wendenstraße und der Bockstwete: Dort entstanden rund 200 Apartments, die vor allem für Studenten und Singles gedacht sind.

Zusätzlich zu den Wohnungen will Kappe auch Gewerbeflächen schaffen. So sei ein Boardinghouse mit knapp 120 Betten geplant – diese Apartments werden jeweils für mehrere Wochen oder Monate vermietet. Außerdem soll ein Biomarkt gebaut werden.

"Optional sind auch Flächen für eine Büronutzung und/oder gegebenenfalls auch ein Fitnessbereich vorgesehen", sagt er. An der Bahnlinie entsteht ein Parkhaus für rund 300 Autos. Ein Blockheizkraftwerk soll das neue Quartier an der Berliner Straße außerdem mit Wärme und Strom versorgen.

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN





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





Ackerhof 1907 – vorn quer der Ölschlägern, hinten rechts geht es in die Magnikirchstraße.

Veränderung durch Krieg+Zeit

Postkartenansichten von Braunschweig vor über 100 Jahren im Vergleich zu heute

Von Dirk Teckentrup

er Ackerhof ist der kleine befahrbare Platz zwischen Ölschlägern, Langedammstraße, Georg-Eckert-Straße und Magnikirchstraße im Magniviertel. Früher, um 1430, hieß der Platz, aufgrund der abgestumpften Ausformung seiner Spitze, Schild.

Um 1550 war der Name wahrscheinlich Zegemarkt (Ziegenmarkt), später wieder Schild. Erst ab 1858 setzte sich der Name Ackerhof durch, da sich hier anliegend ein herzoglicher Ackerhof befand. 1254 schenkte der Herzog Albrecht (1236-1279) ihn dem Marienspital. Damals hieß der Hof allodium spitales, ab 1572 unser leven fruwen ackerhof (unserer lieben Frauen Ackerhof). Die Situation vor dem zweiten Weltkrieg war eine ganz andere als heute. Die Georg-Eckert-Straße gab es noch nicht

und wo heute das Teilstück des Ackerhofes als Verbindung zur Georg-Eckert-Straße führt, stand das alte Ackerhof-Portal (Ansicht 1907). Dieses Portal wurde 1772 von Wilhelm von Gebhardi als Eingang zum Schlossgarten, nachgebildet nach einem römischen Triumphbogen, entworfen, es stand ursprünglich auf der Schlossseite zum Steinweg. Anfang des 19.Jhdts. wurde es an die Stelle beim Ackerhof versetzt. Durch das Portal ging man in den herzoglichen Marstall, also den Pferdestall des Schlosses. Bei Anlage der Georg-Eckert-Straße Anfang der 1970er Jahre wurde es abgebaut und im städtischen Bauhof eingelagert, sogar das schmiedeeiserne Tor konnte gerettet und restauriert werden. Mittlerweile gibt es verstärkte Bestrebungen das Portal hier am Ackerhof wieder aufzustellen, wir werden sehen was sich tut.

Auf unserer alten Ansicht von 1907 sehen wir rechts ein Geschäftshaus mit der Reklame Dürkopp Fahrräder und Nähmaschinen. Dies war eine Werbung des Maschinenfabrikanten Dürkopp, der ein Lager am Ölschlägern hatte. Im Haus waren der Kaufmann Theodor Bähr mit einem Ladengeschäft, eine Blumenhandlung Peters und eine Aquarienhandlung untergebracht sowie in der ersten und zweiten Etage kleine Wohnungen. Der Krieg hat diesem Haus arg zugesetzt und die oberen Etagen hinweggefegt, es ist aber unser Bezugspunkt zwischen alter Ansicht und heute. Das Haus besteht nur noch aus dem Erdgeschoss mit einem Walmdach. Hier befindet sich die Firma Ohlendorf (vor dem 2. Weltkrieg Langedammstraße 24), Eisenhandlung etc., sie dürfte jedem Braunschweiger, der älter als 35 Jahre ist, bekannt sein. Wenn man etwas als Hobbyhandwerker nicht bekam,



2016 – Das Happy RIZZI House dominiert die Ansicht.

hieß es: "Gehen wir mal zu Ohlendorf". Und in der Tat, in den allermeisten Fällen bekam man neben einer fundierten Beratung auch die so unerreichbar erscheinenden Ersatzteile und besonderen Schrauben, Nägel usw. auch in Kleinstmengen. Leider verblasst dieser Ruhm für meine Bedürfnisse. Als ich neulich ein paar nicht alltägliche Eisenschlitzschrauben suchte, wurde mir beschieden: "Gibt es nicht, führen wir nicht". Etwas enttäuscht ging ich von dannen und dachte: "Die gute alte Zeit, also suchen wir mal im Internet" und ich wurde fündig. Geradezu, mittig unserer Ansicht von 2016, sehen wir grellbunte

Gebäude mit eigenartiger Architektur und siebbedruckten, gläsernen Membranen als aufgesetzte Herzen, Münder und geometrische Formen an den Fassaden. Dieses Gebäudeensemble ist eine weltweite Besonderheit. Das Happy RIZZI House! Auf Anregung des Braunschweiger Galeristen Olaf Jaeschke plante und baute 1999 bis 2001 der Braunschweiger Architekt Konrad Kloster das vom New Yorker Künstler James Rizzi (1950-2011) entworfene Hauskunstwerk. James Rizzi war ein amerikanischer Künstler und Maler der Pop Art, einer Kunstrichtung ab den 1950er Jahren, deren Motive häufig der Konsumwelt, der Alltagskultur, den Massenmedien, der Werbung und den Comics entnommen und in überdimensionierten und fotorealistischen Abbildungen dargestellt werden. Rizzi hatte ein breites Betätigungsfeld, neben der Malerei gestaltete er z.B. Rosenthal-Porzellan, Telefonkarten, Briefmarken, CD-Cover oder auch 3 VW-New Beetle. Er war einer der weltweit populärsten Pop-Art Künstler seiner Zeit. Darüber hinaus gibt es in Pirmasenz ein Rizzi-Haus bei dem allerdings nur die Glasfassade mit Fenstern nach Entwürfen von Rizzi bestückt ist. Das Haus in Braunschweig dient heute als Bürogebäude. Ein modernes Stück Braunschweig.

Vermietung Verkauf Verwaltung





Seit 20 Jahren Immobilienpräsenz im Raum Braunschweig.

Unser Name steht für:

Vertrauen & Seriösität

Tradition & Beständigkeit

Erfahrung & Kompetenz

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

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



Werden Sie Vermieter!

Stadt Braunschweig bietet finanzielle Anreize zur Schaffung und Erhalt bezahlbaren Wohnraums



ür Menschen mit geringem Einkommen ist es angesichts knappen preisgünstigen Wohnraums oft schwierig, eine Wohnung zu finden, insbesondere dann, wenn weitere Problemlagen erschwerend hinzukommen.

Die Stadt Braunschweig hat deshalb ein kommunales Handlungskonzept für bezahlbaren Wohnraum entwickelt, welches im März 2017 durch den Rat der Stadt Braunschweig verabschiedet wurde.

Das Konzept bietet Vermieterinnen und Vermietern unter anderem mit dem Erlass von drei Richtlinien Zuschüsse und Anerkennungsbeträge für die Schaffung und den Erhalt von bezahlbaren Wohnraums innerhalb der Stadt Braunschweig.

Bis zu 10.000 Euro Anerkennungsbetrag

Die Vermittlung der potenziellen Mieterinnen und Mieter erfolgt über die Zentrale Stelle für Wohnraumhilfe; kurz ZSW. Die ZSW vermittelt auf der Grundlage eines Vertrages Wohnungslose, von Wohnungslosigkeit Bedrohte, in unzumutbaren Wohnverhältnissen lebende Personen und solche, die aus sonstigen Gründen einen erschwerten Zugang zum Wohnungsmarkt haben an Vermieter, die ihren Wohnraum Braunschweiger Mitbürgern zur Verfügung stellen. Die Richtlinie sieht für dieses soziale Engagement die Gewährung von Anerkennungsbeträgen von jeweils bis zu 2.500 €, 5.000 € und 10.000 € für den Ankauf von drei-, fünf- und zehnjährigen Besetzungsrechten vor.

Bei den zehnjährigen Besetzungsrechten ist dem Mietvertragsabschluss eine sogenannte Probewohnphase vorgeschaltet. Während dieser Phase unterstützt die Stadt durch den Einsatz von Sozialarbeit bei der Integration in die neue Hausgemeinschaft. Die betroffenen Menschen bekommen die Chance, eine reguläre Mietwohnung zu beziehen – mit dem Ziel, später einen normalen Mietvertrag abzuschließen.

Die Stadt Braunschweig steht bei allen drei Besetzungsrechten als Ansprechpartnerin bei Missständen auch noch nach Abschluss des Mietvertrages zur Verfügung und vermittelt im Bedarfsfall sozialarbeiterische Unterstützung.

Ansprechpartnerin

Gina Kirchner

Stadt Braunschweig Zentrale Stelle für Wohnungshilfe Telefon: 0531 470-5026 oder 0162 2493193, E-Mail: zsw@braunschweig.de

Richtlinie über die Gewährung von Zuschüssen für die Einräumung von Belegungs- und Mietpreisbindungen an Mietwohnungen und für die Modernisierungen dieser Wohnungen

Für die Einräumung von Belegungs- und Mietpreisbindungen kann bei einem zehnjährigen Bindungszeitraum als Basiszahlung ein einmaliger Zuschuss in Höhe von 1,00 €/m² Wohnfläche je Monat gewährt werden. Darüber hinaus erhält der Eigentümer im Bindungszeitraum zwei gestaffelte Bonuszahlungen von 5,00 €/m² Wohnfläche jährlich vom ersten bis fünften Jahr und für das sechste bis zehnte Jahr des Bindungszeitraumes von 10,00 €/m² Wohnfläche je Bindungsjahr. Die Wohnungen können an jede Inhaberin oder jeden Inhaber eines Wohnberechtigungsscheinens vermietet werden, dürfen allerdings noch keiner Bindung unterliegen.

Darüber hinaus können Zuschüsse für Modernisierungen von nicht gebundenen Mietwohnungen im Stadtgebiet gewährt werden, wenn die Modernisierung in einem unmittelbaren Zusammenhang mit der Einräumung von Belegungs- und Mietpreisbindungen erfolgt. Der Zuschuss beläuft sich auf 10 Prozent der Modernisierungskosten und beträgt zwischen 1.500 € und höchstens 5.000 € je Wohnung.

Berechnungsmodell

Ankauf einer Belegungs- und Mietpreisbindung für eine 65 m² Wohnung bei einer 10-jährigen Laufzeit

Basiszahlung €/m²* x 65 qm

x 12 Monate (780 €/Jahr) = 7.800 Euro

Bonus** für 1. - 5. Jahr: 5 €

x 65 m²/Jahr (325 €/Jahr) = 1.625 Euro

Bonus** Für 6. - 10. Jahr: 10 €

x 65 m²/Jahr (650 €/Jahr)= 3.250 Euro

Höhe des gesamten Zuschusses

- * Differenz aus ortsüblicher Vergleichsmiete (6,60 €) und Fördermiete des Landes (5,60 €)
- ** Ferner erhalten die Vermieter eine Bonuszahlung

Ansprechpartnerin

Kerstin Weichelt

Stadt Braunschweig Zentrale Stelle für Wohnraumhilfe Telefon: 0531 470-5024

oder 0162 2498274

E-Mail: kerstin.weichelt@braunschweig.de

Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Schaffung bezahlbaren **Wohnraums**

Gefördert wird der Mietwohnungsneubau sowie der Aus- und Umbau und die Erweiterung von Mietwohnraum im Rahmen einer Nutzungsänderung. Sie ermöglicht natürlichen und juristischen Personen des öffentlichen und privaten Rechts als Eigentümer und Bauherrn von Mietwohnraum auf Antrag Zuwendungen für den Neubau, den Ausbau/Umbau und die Erweiterung (Nutzungsänderung) von gebundenem Mietwohnraum im Bereich der Stadt Braunschweig zu erhalten. Voraussetzung für die städtische Förderung ist eine Bewilligung von Fördermitteln: Dieses Verfahren hat den Vorteil, dass keine erneute Überprüfung der Fördervoraussetzungen erfolgen muss. Mit einem unbürokratischen Antragsverfahren besteht die Möglichkeit, zusätzlich zur Landesförderung, die darlehensweise gewährt wird, einen Zuschuss der Stadt zu erhalten, der nicht zurückgezahlt werden muss. Dieser Zuschuss kann eingesetzt werden, um den vom Land vorgeschriebenen Eigenanteil zu reduzieren.

Die Höhe der Förderung ist abhängig von den Wohnungsgrößen und bestimmten Einkommensgrenzen, die die jeweiligen Mietinteressenten auch bereits im Rahmen der Landesförderung einzuhalten haben. Ein städtischer Zuschuss kann bis zu einer Höhe von max. 310 €/m² gewährt werden.

Ansprechpartnerin für kommunale Wohnraumförderung

Claudia Barget

Stadt Braunschweig

Baureferat.

Telefon 0531 470-2751

E-Mail: claudia.barget@braunscheig.de

Ansprechpartnerin für Fragen zur Wohnraumförderung des Landes

Sandra Jeschke

Stadt Braunschweig

Baureferat.

12.675 Euro

Telefon 0531 470-3330

E-Mail: sandra.jeschke@braunschweig.de



Gina Kirchner



Kerstin Weichelt



Claudia Barget



Sandra Jeschke





Die häufigsten Ursachen für Batteriebrände

Was man über Akkus und Ladestationen wissen muss

ie Ansprüche an die Technik um uns herum werden immer größer. Vor allem eine Erfindung bildet die Grundlage der gesamten Errungenschaften um uns herum: der Lithium-Akku. Egal ob Laptop, Smartphone, Elektrowerkzeuge, Gartengeräte, Kameras oder Lautsprecher, ohne die hohe Energiedichte der Lithium-Ionen-Technologie wäre die riesige Palette an tragbaren Geräten nicht funktionsfähig. Mittlerweile sind Akkus sogar so leistungsfähig, dass sie Fahrräder und sogar Autos für eine gewisse Zeit mit Energie versorgen können.

Kein Wunder, dass viele Hausbesitzer über die Installation einer Ladestation für E-Bikes oder sogar Elektroautos nachdenken, um auf die Innovationen der Zukunft vorbereitet zu sein. Auch stationäre Energiespeicher, die in immer mehr Haushalten zum Einsatz kommen, basieren auf der Lithium-Technologie. Ingo Schiel, Experte für Schadenverhütung und Brandschutz bei der Öffentlichen Versicherung Braunschweig, weist daher auf die Gefahren hin, die von Akkus ausgehen können: "Innerhalb der vergangenen zehn Jahre haben sich Brandschäden, an denen Lithium-Akkus beteiligt gewesen sind, mehr als versiebenfacht." Vorrangig betroffen seien dabei Akkus aus der Unterhaltungselektronik und des Modellbaus, gefolgt von E-Bikes, Haushaltsgeräten und Werkzeugen. "Batteriebrände sind für einen nicht unwesentlichen Teil aller Brandschäden verantwortlich", so Ingo Schiel. Durch seine extrem hohe Energiedichte bei geringem Volumen haben Lithium-Akkus dabei ein besonders hohes Gefahrenpotential. "Indem man bestimmte Sicherheitshinweise beachtet, kann man die Gefahr von Akkubränden reduzieren", weiß Schiel. Grundsätzlich sind Lithium-Ionen-Ak-

kus bei sachgerechter Handhabung als vergleichsweise sicher anzusehen. Dennoch kann von ihnen durch technische Defekte oder auch eine nicht-ordnungsgemäße Handhabung ein nicht zu unterschätzendes Sicherheitsrisiko ausgehen. Produktionsfehler oder innere Kurzschlüsse können Brände verursachen, aber auch externe Einflüsse wie zu hohe Temperaturen, äußere Kurzschlüsse oder das Eindringen von Feuchtigkeit können eine Gefahr darstellen - auch dann, wenn Smartphone-Akkus beispielsweise unbeaufsichtigt an Ladegeräten angeschlossen sind.



adner & partner immobilien

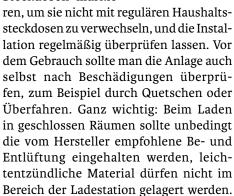
Wir sind Ihr starker Erfolgspartner in allen Immobilienfragen. Seit mehr als zehn Jahren bieten wir einen maßgeschneiderten Service. Profitieren Sie von unserer punktgenauen Wertermittlung und unserer engagierten Beratung.

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



Wer E-Bikes oder Elektroautos nutzt oder plant, eine Ladestation in der eigenen Garage zu installieren, sollte dabei besonders aufmerksam sein. Nur an solchen geeigneten Stationen darf ein Elektrofahrzeug aufgeladen werden. Adapter und Verlängerungen, die geeignet sind, sind auch entsprechend gekennzeichnet - im Gegensatz zu regulären Mehrfachsteckdosen, die auf Grund der hohen Spannung eine Brandgefahr darstellen. "Auf Grund des dauerhaften, extrem hohen Stromflusses sollte man allerdings darauf achten, dass die bestehende Leitung nicht überlastet wird.

Dazu sollte man den gesamten Stromkreis von einem Fachmann prüfen lassen", rät Schiel von der Öffentlichen. Auch geeignete Ablagemöglichkeiten für Leitungen, die nach dem Aufladen nicht im Auto selbst verstaut werden, seien besonders wichtig. Und um sicher zu gehen, sollte man die zum Laden vorgesehenen und geprüften Steckdosen markie-



Und wenn es doch mal zu einem Brand im Zusammenhang mit einem Akku oder einer Ladestation kommen sollte? Auch hier sollte jeder Besitzer entsprechend vorsorgen: Brennende Lithium-Akkus lassen sich oft nur mit großen Mengen Wasser löschen. Unter Umständen kann es dabei sogar zu einer Beschleunigung des Brandes kommen. Für Besitzer von Akkus mit hoher Energiedichte (zum Beispiel zum Aufladen eines E-Bikes) empfiehlt es sich daher, spezielle Feuerlöscher für Lithium-Akkus bereit zu halten. Das wichtigste bei einem Akkubrand

> aber ist - wie bei jedem anderen Brand auch: Bringen Sie sich und andere zuerst aus dem Gefahrenbereich und rufen Sie umgehend die Feuerwehr unter 112! Mit dem Schutz durch eine Hausratbeziehungsweise Wohngebäudeversicherung sind die Schäden durch einen Brand selbstverständlich abgedeckt: "Wenn das Inventar

der Wohnung, zum Beispiel Möbel oder Gardinen, durch Feuer, Rauch oder auch Löschwasser beschädigt werden, springt die Hausratversicherung ein. Schäden an der Immobilie selbst reguliert die Wohngebäudeversicherung", rät Ingo Schiel. Lithium-Akkus sind eine wichtige Zukunftstechnologie, die Kosten reduziert und vor allem der Umwelt zugutekommt. Und mit der richtigen Vorbereitung und einigen Grundregeln sind sie auch eine sichere Energiequelle.

Wie vermeide ich Akkubrände?

- Lithium-Ionen-Akkus in trockenem Zustand bei Raumtemperatur und an brandsicherer Stelle aufladen, z. B. Steinboden. Achten Sie auch auf die wegen der hohen Brandgefahr geltenden besonderen Sicherheitsvorschriften in den Herstellerunterlagen
- Lithium-Ionen-Akkus ausschließlich mit den dafür vorgesehenen Ladegeräten laden
- Das Ladegerät und insbesondere den zu ladenden Akku nicht in der Nähe brennbarer Materialien platzieren und den Raum mit einem Rauchmelder ausstatten
- · Vor jedem Laden und nach ungewöhnlichen Ereignissen, z. B. Unfall, Sturz, sind Ladegerat und Batterien auf sichtbare Beschädigungen zu untersuchen, z. B. abgeplatzte Teile, korrodierte Kontakte oder aufgeblähte Batterien
- Beschädigte Batterien oder Ladegerate dürfen nicht weiter verwendet werden
- Besonders kritisch ist das Laden von Lithium-Ionen-Akkus, wenn diese längere Zeit nicht genutzt wurden. Lithium-Ionen-Akkus können durch Tiefenladungen dauerhaft beschädigt werden
- Um eine Überlastung zu vermeiden dürfen einige Ladegerate nicht an Mehrfachsteckdosen betrieben werden



Ingo Schiel, Öffentliche





Haus + Grund berät

Aktuelle Urteile und Informationen

RÜCKSICHTNAHMEPFLICHT

KINDERLÄRM IM MEHRFAMILIENHAUS

Der Bundesgerichtshof hat mit Beschluss vom 22. August 2017 AZ.: VIII ZR 226/16 seine Rechtsprechung zur Rücksichtnahmepflicht unter Mietern bei Kinderlärm aus der Nachbarwohnung eines Mehrfamilienhauses bestätigt.

In dem zu Grunde liegenden Fall hatte die klagende Mieterin unter Vorlage sogenannter Lärmprotokolle behauptet, seit dem Einzug der Nachbarmieter komme es aus deren Wohnung fast täglich, auch an Sonn-und Feiertagen sowie zu Ruhezeiten zu massiven Lärmstörungen durch heftiges Stampfen, Springen, Poltern sowie durch Schreie und sonstige lautstarke und aggressiven familiären Auseinandersetzungen.

Diese Störungen seien nicht nur durch die Kinder, sondern auch teilweise durch die Eltern der Kinder verursacht. Die Störungen traten nicht nur punktuell, sondern bisweilen mehrmals am Tag auf und dauerten dabei größtenteils zwischen einer und vier Stunden. Der Lärm, auf den sie die Vermieterin mehrfach hingewiesen hätte, sei so heftig, dass er für die gestör-

ten Mieter sogar bei Verwendung von Ohrstöpseln noch deutlich hör-und spürbar sei. In der Küche sprängen die Töpfe durch die damit einhergehenden Erschütterungen in den Regalen und die Türen wackelten in den Angeln. Die Schallübertragung über die Bauteile sei sehr heftig und als ein dauerndes Wummern zu hören und zu spüren.

Die komplette Wohnung sei von diesem Lärm betroffen und die Klägerin sei wegen der Intensität der Lärmstörungen sogar zeitweise ausgezogen. Besucher übernachteten mittlerweile nicht mehr in ihrer Wohnung.

Auf Grund dieser Beschwerden hatte die klagende Mieterin beantragt, die beklagte Vermieterin zur Beseitigung der bezeichneten Lärmstörungen, auf Feststellung eines Mietminderungsrechts von 50 % bis zur Beseitigung der Lärmstörungen und auf Rückzahlung einer wegen der geltend gemachten Minderung nur unter Vorbehalt gezahlten Miete in Höhe von insgesamt gut 9.000,00 € zu verurteilen.

In seiner Entscheidung wies der BGH darauf hin, dass bei wiederkehrenden Beeinträchtigungen durch Lärm die Vorlage eines detaillierten Protokolls nicht notwendig ist. Vielmehr genügt grundsätzlich eine Beschreibung aus der sich ergibt um

welche Art von Beeinträchtigungen es geht und zu welchen Tageszeiten, über welchen Zeitraum und in welcher Frequenz diese ungefähr auftreten. Der BGH führte weiter aus, dass es allgemeiner Auffassung entspricht, dass in einem Mehrfamilienhaus gelegentlich auftretende Lärmbeeinträchtigungen grundsätzlich als sozial adäquat hinzunehmen sind und für die betroffenen Mitmieter deshalb noch nicht ohne weiteres einen Mangel der Mietsache im Sinne von § 536 BGB begründen. Dazu zählt auch üblicher Kinderlärm, den das Emissionsschutzrecht des Bundes und der Länder für seinen Bereich als grundsätzlich sozial adäquat und damit zumutbar behandelt. Daher seien zwar auf der einen Seite Geräuschemissionen, die ihren Ursprung in einem altersgerecht üblichen kindlichen Verhalten haben, ggf. auch unter Inkaufnahme erhöhter Grenzwerte für Lärm und entsprechender Begleiterscheinungen kindlichen Verhaltens grundsätzlich hinzunehmen; auf der anderen Seite iedoch habe die insoweit erhöhte Toleranz auch Grenzen. Diese Grenzen sind hierbei jeweils im Einzelfall zu bestimmen unter Berücksichtigung namentlich von Art, Qualität, Dauer und Zeit der verursachten Geräuschemissionen, des Alters und des Gesundheitszustandes des Kindes sowie der Vermeidbarkeit der Emissionen etwa durch objektiv gebotene erzieherischen Maßnahmen oder durch zumutbare oder sogar gebotene bauliche Maßnahmen, so das höchste deutsche Zivilgericht weiter. Da all dies von der Vorinstanz nicht ausreichend aufgeklärt war, verwies der BGH den Rechtsstreit an das Berufungsgericht zurück.



Besonders Familien mit kleinen Kindern sorgen oft für Lautstärke in Mehrfamilienhäusern.

VERWERTUNGSKÜNDIGUNGEN

BGH ZUR ERWEITERUNG BE-NACHBARTER WOHNHÄUSER

Mit Urteil vom 27. September 2017 Az.: VIII ZR 243/16 hat der Bundesgerichtshof sich mit der Frage befasst, unter welchen Voraussetzungen die Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses wegen beabsichtigter wirtschaftlicher Verwertung des Grundstücks gem. § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB wirksam ist.

Im entschiedenen Fall ging es um die Erweiterung eines benachbarten Wohnhauses. Die beklagten Mieter hatten im Jahr 2012 von der Rechtsvorgängerin der klagenden Vermieterin eine 7 Zimmerwohnung gemietet. Die Klägerin hatte das Anwesen im Jahr 2015 erworben und trat

dadurch in den Mietvertrag mit den beklagten Mietern ein. Darüber hinaus ist die Vermieterin Eigentümerin des mit Gewerberäumen bebauten Nachbargrundstücks. Gemeinsam mit einer KG betreibt sie auf diesem Nachbargrundstück ein Modehaus. Die Klägerin kündigte das Mietverhältnis der Parteien nach § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB und begründete dies damit, dass sie das gesamte Gebäude abreißen wollte, um ein Objekt mit Gewerberäumen zur Erweiterung des Modehauses zu errichten. Durch die langfristige Verpachtung an die KG sei ein deutlich höherer Betrag zu erwirtschaften als bei Fortführung des bisherigen Wohnraummietverhältnisses.

In den Vorinstanzen hatte die auf Räumung und Herausgabe der Wohnung gerichtete Klage Erfolg. Nicht jedoch beim BGH. Der Bundesgerichtshof rügte, dass die klagende Vermieterin im Kündigungsschreiben keine Gründe aufgeführt habe, dass ihr erhebliche Nachteile bei Fortbestand des Mietverhältnisses drohten. Zwar sei der Abriss des Gebäudes zur Erweiterung des Modehauses eine angemessene wirtschaftliche Verwertung des betreffenden Grundstücks. Jedoch, so der Bundesgerichtshof, sei eine Verwertungskündigung nur unter der zusätzli-

chen Grundvoraussetzung zulässig, dass dem Eigentümer durch den Fortbestand des Mietverhältnisses andernfalls ein erheblicher Nachteil entstehen würde. Von Bedeutung seien bei der Verwertungskündigung, anders als etwa bei der Eigenbedarfskündigung, auch nur solche erheblichen Nachteile, die dem Vermieter selbst entstehen würden, nicht aber einer anderen Personengesellschaft, hier also der KG. Der BGH wies die Sache zur erneuten Verhandlung zur Entscheidung an eine andere Kammer des Landgerichts zurück.

GESETZ DER BERUFSZULASSUNGSREGELUNG

FORTBILDUNGSPFLICHT FÜR WOHNUNGSEIGENTUMSVER-**WALTER AB 2018**

Das Gesetz zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter wurde bereits am 22. Juni 2017 verabschiedet. Nun billigte auch der Bundesrat das Gesetz in seiner Sitzung vom 20. September 2017. Für Makler und Immobilienverwalter tritt die Fortbildungs- und Erlaubnispflichtt sowie die Berufshaftpflichtversicherung voraussichtlich am 01.

August 2018 in Kraft. Anschließend haben Immobilienverwalter nochmals sechs Monate Zeit, die nach § 34c Gewerbeordnung erforderliche Erlaubnis zu beantragen.

BAUORDNUNG

NIEDERSÄCHSISCHE NOVEL-LIERUNG VERKÜNDET

Die novellierte niedersächsische Bauordnung in Gestalt des Gesetzes zur Neuordnung des Berufsrechts der Ingenieurinnen und Ingenieure wurde am 25. September 2017 verkündet. Ebenso wurde die Änderung der niedersächsischen Bauordnung in Gestalt des Gesetzes zur Änderung der niedersächsischen Bauordnung im niedersächsischen Gesetz und Verordnungsblatt verkündet. Im Wesentlichen betreffen die Änderungen die Umsetzung der Seveso-III-Richtlinie, der Berufsqualifizierungsanerkennungs-Richtlinien und des Bauproduktenrechts auf EU-und Bundesebene. Verhindert werden konnte in letzter Minute eine im Zuge des Wahlkampfs fraktionsübergreifend geplante gravierende Verschärfung der Quote barrieregerecht herzustellender Wohnungen beim Bau von Mehrfamilienhäusern.

Verbraucherpreisindex Deutschland

auf Basis des Jahres 2010

QUELLE Statistisches Bundesamt

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





Ehrlich währt am längsten – das gilt nicht nur für Beziehungen, sondern auch für den Hausverkauf.

Fatale Flirt-Fallen

Darüber müssen Immobilienverkäufer informieren

er eine Immobilie verkaufen möchte, verhält sich oft wie Singles beim ersten Kennenlernen: Was man an den Mann oder die Frau bringen will, wird im bestmöglichen Licht präsentiert, kleine oder größere Macken lässt man lieber unter den Tisch fallen. Das Problem in beiden Fällen: Kommen Fehler nachträglich ans Licht, ist der Ärger oft umso größer.

"Grundsätzlich sollte man beim Verkauf einer Immobilie so ehrlich wie möglich sein und Interessenten auf mögliche Mängel hinweisen, da man sich andernfalls der arglistigen Täuschung schuldig macht und dem Käufer zu Schadenersatz verpflichtet ist", bringt es Stefan Bernhardt, Rechtsexperte der Bausparkasse Schwäbisch Hall, auf den Punkt. Allerdings, so Bernhardt unter Hinweis auf eine jüngste Entscheidung des OLG Düsseldorf (Az. I-24 U 36/16), könne es auch Umstände geben, unter denen man dem Verkäufer keinen Strick daraus drehen kann, wenn er über einen Altschaden nicht aufgeklärt hat. Im vorliegenden Fall hatte der Verkäufer eines Hauses gegenüber dem späteren Käufer mündlich erklärt, das Gebäude befinde sich in einem sehr guten Zustand, ihm seien keinerlei Feuchtigkeitserscheinungen bekannt. Im notariellen Kaufvertrag versicherte er, er kenne und verschweige keine verdeckten Mängel. Gleichzeitig wurde Gewährleistungsausschluss vereinbart.

Tatsächlich traten jedoch nach Vertragsabschluss im Souterrain des Hauses Probleme mit Feuchtigkeit auf. Nachdem der Käufer auf Schadenersatz geklagt hatte, räumte der ehemalige Eigentümer bei einem Begehungstermin mit einer Bausachverständigen auch ein, dass es in diesem Bereich einmal einen Versicherungsschaden gegeben habe. Dieser sei jedoch von einem Fachbetrieb behoben worden und Probleme danach nicht mehr aufgetreten.

Laie kann Sanierungserfolg nicht beurteilen

Das OLG vertrat die Ansicht, eine Pflicht zur Offenbarung des Altschadens habe nicht bestanden. Auf in der Vergangenheit aufgetretene Schäden müsse der Verkäufer nur dann hinweisen, wenn er damit rechnen musste, dass die Schadensursache nicht sachgemäß und nachhaltig behoben wurde. Hatte er – wie im vorliegenden Fall – ein Fachunternehmen mit der umfassenden Mängelbeseitigung beauftragt, müsse er sich nicht selbst vom Erfolg der Sanierungsmaßnahmen überzeugen. Auch ohne Erfolgskontrolle nehme er ein späteres Wiederauftreten der Mängel nicht billigend in Kauf.

Da der Verkauf einer Immobilie in den meisten Fällen ein Geschäft unter Laien sei, so Bernhardts Fazit, bewege man sich hier meist auf einem schmalen Grat. Vielleicht sollte man sich ja an Erfahrungen beim Flirten erinnern: "Wer selbstbewusst mit offenen Karten spielt, muss sich seine Erfolgschancen ja keineswegs verbauen. Möglicherweise hätte der Käufer das Objekt seiner Begierde genauso attraktiv gefunden, wenn er von dem Altschaden gewusst hätte. Zur Vermeidung späteren Ärgers sollte man sich am besten an den alten Grundsatz erinnern: Ehrlich währt am längsten."



Eigenbedarf vortäuschen?

Aktuelle Urteile

EIGENBEDARFSKÜNDIGUNG NUR VORGESCHOBEN

DER WILLIGE NEFFE

Der Gesetzgeber bringt Verständnis dafür auf, dass ein Eigentümer seiner Immobilie in bestimmten Situationen plötzlich selbst nutzen oder seine nahen Verwandten dort unterbringen will. Deswegen gibt es das Instrument der Eigenbedarfskündigung. Stellt sich allerdings später heraus, dass diese Kündigung nur vorgeschoben war, kann es für den Verkäufer teuer werden. Die höchste deutsche Revisionsinstanz hegte bei der Einquartierung eines Neffen genau diesen Verdacht. (Bundesgerichtshof, Aktenzeichen VIII ZR 214/15)

Der Fall: Der Eigentümer eines Hauses ei-

nigte sich mit seinen Mietern auf einen Räumungsvergleich. Die Begründung: Er wolle einen Neffen in dieser Immobilie unterbringen. Nicht einmal ein Jahr später wurde das Haus allerdings verkauft. Der alte Mieter vertrat im Zivilprozess die Meinung, dieser Verwandte habe gar nicht wirklich dort wohnen wollen. Er sei nur eine Art "Platzhalter" gewesen, um das Objekt problemlos veräußern zu können. Das Urteil: "Wenn ein Vermieter seit längerem Verkaufsabsichten hegt", so der Bundesgerichtshof im Leitsatz des Urteils, und kurzfristig einen Verwandten einquartiere, dann liege der Verdacht eines vorgeschobenen Eigenbedarfs nahe. In diesem Falle könne es dem Eigentümer hauptsächlich darum gegangen sein, den Neffen später "ohne Schwierigkeiten zum Auszug bewegen zu können".





Sie sind auf der Suche nach Ihrer Wunschimmobilie oder wollen Ihre Immobilie verkaufen?



Sprechen Sie uns an: Telefon 0531 487-3854







Steuerlich absetzbare Dienstleistungen

er Gesetzgeber hat für die Steuerzahler eine Möglichkeit geschaffen, bei der Inanspruchnahme haushaltsnaher Beschäftigungsverhältnisse und Dienstleistungen sowie bei Handwerkerleistungen von Steuerermäßigungen zu profitieren. Das wird von den Bürgern auch gerne in Anspruch genommen, doch regelmäßig gibt es deswegen Streit zwischen den Finanzämtern und den Steuerzahlern. Es geht dabei um die Frage, ob und in welchem Umfang die Leistung geltend gemacht werden kann.

Eigentlich geht der Fiskus davon aus, dass der Steuerzahler, der von der Ermäßigung





ANZEIGEN-SCHLUSS

für die Dezember-Ausgabe 28. November 2017



Abdichtungstechnik

Ihr Partner für Dach und Wand...

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



abe 1 · 38104 Braunschweig Telefon 05 31 - 37 21 78



profitieren will, selbst der Auftraggeber war. Doch es stellt auch kein Hindernis dar, wenn eine Wohnungseigentümergemeinschaft im Namen ihrer Mitglieder den Auftrag für Reparaturarbeiten erteilt hat. Nach Ansicht des Finanzgerichts Baden-Württemberg (Aktenzeichen 13 K 262/04) können anschließend die einzelnen Eigentümer ihren Anteil geltend machen.

Um in einem steuerrelevanten Jahr haushaltsnahe Dienstleistungen in Anspruch nehmen zu können, sollte man auch tatsächlich Einkommensteuer zu bezahlen haben. Ist das nicht der Fall, dann muss es der betreffende Bürger hinnehmen, dass die eigentlich berechtigten haushaltsnahen Dienstleistungen verpuffen. Das entschied der Bundesfinanzhof (Aktenzeichen VI R 44/08). Ein Jahr rückwirkend oder auch im Voraus sei die Berücksichtigung nicht möglich.

Ein Immobilienbesitzer hatte in seinem Objekt einen Wassereinbruch zu beklagen. Der gesamte Schaden betrug rund 3.600 Euro. Die Handwerkerleistungen aus den Reparaturarbeiten wollte er steuerlich geltend machen. Im Prinzip wäre das auch möglich gewesen. Doch im konkreten Fall hatte die Sache einen Haken: Die Versicherung hatte den Wasserschaden komplett übernommen. Deswegen entschied das Finanzgericht Münster (Aktenzeichen 13 K 136/15), dass eine Steuerermäßigung auf einen gar nicht bezahlten Betrag nicht möglich sei.

Es kommt immer häufiger vor, dass Tierhalter für die Betreuung ihrer Hunde einen Dienstleister in Anspruch nehmen, weil sie selbst nicht über die nötige Zeit verfügen. Man spricht in dem Zusammenhang von "Dogsitting". Das käme zwar durchaus als haushaltsnahe Dienstleistung in Frage und wird immer wieder vom Fiskus so anerkannt. Ein Problem entsteht allerdings dann, wenn die Tiere weit entfernt vom eigentlichen Zuhause in der Wohnung oder im Garten des Dogsitters versorgt werden, eventuell sogar über Tage hinweg. Für diesen Fall schloss das Finanzgericht Münster (Aktenzeichen 14 K 2289/11) eine steuerliche Anerkennung aus.

Wie aus dem zurückliegenden Fall deutlich wurde, spielt der Begriff der Haushaltsnähe eine ganz entscheidende Rolle. Der unmittelbare räumliche Bezug sollte in der Regel vorhanden sein. So stand es in einem Prozess vor dem Bundesfinanzhof (Aktenzeichen VI R 56/12) zur Debatte, ob Arbeiten auf öffentlichem Grund vor der Immobilie noch anerkannt werden können. Es ging um den nachträglichen Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz. Bei dieser Konstellation ist nach höchstrichterlicher Überzeugung der räumliche Zusammenhang gegeben.

Das Herausrechnen der haushaltsnahen Dienstleistungen aus der Summe eines größeren Auftrages bedeutet einen gewissen Arbeitsaufwand – zum Beispiel für den Verwalter einer Wohnungsbaugenossenschaft. Deswegen wurde entschieden, dass Mitglieder für eine solche Auskunft 20 Euro und Nichtmitglieder 10 Euro bezahlen sollten. Doch das Amtsgericht Berlin-Lichtenberg (Aktenzeichen 105 C 394/10) hielt das nicht für angemessen. Im Urteil hieß es: "Die Aufgliederung ist den Klägern unentgeltlich zur Verfügung zu stellen. Bei dem durch die Aufgliederung entstehenden Mehraufwand handelt es sich um nicht umlagefähige Verwaltungskosten."

Barzahlungen kommen nicht in Frage, wenn man anschließend haushaltsnahe Dienstleistungen steuerlich geltend machen will. Selbst ein Beleg über solch eine Barzahlung wird nicht anerkannt. Der Fiskus legt Wert darauf, dass eine datierte Rechnung vorliegt und der Betrag auf das Konto des Auftragnehmers überwiesen wurde. Das muss auf Nachfrage des Fiskus mit einem Überweisungsbeleg dargelegt werden können. So entschied es das Finanzgericht Düsseldorf (Aktenzeichen 15 K 3449/06) am Beispielfall von Fensterreinigungskosten in Höhe von 557 Euro. Mit dieser Regelung soll Schwarzarbeit eingedämmt werden.

Wer Handwerkerleistungen in Anspruch nehmen will, aber selbst zum Zeitpunkt der Arbeiten und auch längere Zeit danach das Anwesen noch gar nicht bewohnte, der könnte Probleme mit dem Fiskus bekommen. So erging es einem Ehepaar, das seinen künftigen Garten für rund 5.300 Euro neu gestalten ließ, jedoch erst ein Jahr später tatsächlich in das bis dahin vermietete Haus einzog. Das schien dem Finanzgericht Münster (Aktenzeichen 14 K 1141/08) ein zu großer zeitlicher Abstand zu sein. Man habe zum Zeitpunkt der Ausführung der Arbeiten noch nicht vom Haushalt des Ehepaares sprechen können.

Normalerweise bestehen Fiskus und Finanzgerichte darauf, dass der Anteil der Arbeitskosten aus einer Rechnung exakt, möglichst auf den Cent genau, beziffert wird. Nur im Ausnahmefall ist auch eine Schätzung erlaubt. Das Finanzgericht Sachsen (Aktenzeichen 8 K 194/15) ließ das zu, als es um die Rechnung eines Zweckverbandes ging. Anlass war der Anschluss eines Haushalts an die Wasserversorgung gewesen. In der Rechnung fehlte die Ausweisung der Arbeitskosten in Abgrenzung von den Materialkosten und das Gericht entschloss sich deswegen zu einer Schätzung.





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: 0531/3700820



Clever heizen + sparen

Energiespartipps für die kalte Jahreszeit



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











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





Sanitär · Heizung · Klempnerei Planung + Ausführung · Reparaturen

www.bonse-bs.de · Telefon 0531 340801

iele Bundesbürger versuchen es so lange wie möglich hinauszuschieben, aber irgendwann ist es dann doch so weit: Die kalte Jahreszeit ist wieder da – und die Heizung muss zum ersten Mal wieder für wohlige Wärme im Haus oder in der Wohnung sorgen. Mit dem Beginn der kälteren, ungemütlicheren Monate rückt so auch das Thema Energiesparen wieder auf die Tagesordnung - denn mit einem überlegten Einsatz der Heizung lassen sich der Energieverbrauch und damit die Kosten deutlich reduzieren, gleichzeitig schützt man die Umwelt. Schon mit kleinen Verhaltensänderungen im Alltag können Verbraucher viel erreichen und so sparen.

Intelligentes Heizen

Die Heizung etwa ist im Haushalt der größte Energiefresser, sie ist für etwa 70 Prozent der verbrauchten Energie verantwortlich. Dabei lassen sich durch intelligentes Heizen ohne große Investitionen viel Energie und Geld sparen. "Wird die Raumtemperatur um nur ein Grad gesenkt, können die jährlichen Energiekosten um bis zu sechs Prozent reduziert werden", erklärt Ralph Kampwirth, Unternehmenssprecher beim Energie- und IT-Unternehmen LichtBlick.

Man sollte jedoch darauf achten, dass die Heizkörper frei stehen und nicht durch Möbel zugestellt werden: "Denn nur so kann die erwärmte Luft richtig zirkulieren." Außerdem gelte: Wer sich passend zur Jahreszeit anziehe, könne die Temperatur oftmals etwas reduzieren. Wichtig sei es auch, nicht überall gleich viel zu heizen. Im Schlafzimmer würden etwa 17 Grad im Winter reichen.



Programmierbare Thermostate

Auch in der kalten Jahreszeit sollte man immer wieder durchlüften. "Statt das Fenster ständig in Kippstellung zu lassen, sollte man besser regelmäßig kurz und kräftig lüften", so Kampwirth. Das sorge für genügend Frischluft und man verliere weniger Energie. Weitere vier bis fünf Prozent Energie können Haushalte einsparen, indem sie über Nacht oder bei Abwesenheit die Raumtemperatur um etwa vier Grad absenken. Am größten ist der Effekt in unsanierten Altbauten. "Empfehlenswert sind auch hier programmierbare Thermostate, die dafür sorgen, dass nur zu den vorab eingegebenen Zeiten geheizt wird. Dann ist die Wohnung abends bei der Heimkehr wieder aufgewärmt".

ENERGIESPARTIPPS

- Um die Restwärme zu nutzen, sollte man den Ofen beim Backen schon eine Viertelstunde vor Ende des Backvorgangs ausschalten.
- · Alle Fugen und Schlitze, durch die Kälte eindringen kann, sollte man sorgfältig abdichten.
- Geschlossene Rollläden reduzieren die nächtlichen Wärmeverluste um etwa 20 Prozent.
- Mit modernen LED-Lichterketten kann man in der Advents- und Weihnachtszeit bis zu 90 Prozent Energie gegenüber herkömmlichen Lichterketten sparen.

ALWIN GRASHOFF

MALEREIBETRIEB

Kastanienallee 38 38104 Braunschweig Telefon 0531 73 1 73



IHR MEISTERBETRIEB MIT ÜBER 100 JAHREN ERFAHRUNG!



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

Inh. Günter Hensel Dachdeckermeister

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



Wohlfühlen – – Qualität

von Ihrem Tischler

Rufen Sie mich einfach an!

Tischlerei Uwe Teichmann

Werkstatt: 38162 Klein Schöppenstedt, Am Teich 2 Büro: 38102 Braunschweig, Altewiekring 21

Telefon: 0531-33 84 81 Telefax: 0531-34 07 20 info@tischlerei-teichmann.de www.tischlerei-teichmann.de



TEICHMANN

Stärkende Beeren + Wunder-Wurzeln

Die 5 besten Heilpflanzen des Monats



HOLUNDERBEEREN

Stärken die Abwehrkräfte.

Die dunklen, herben Beeren strotzen nur so vor Vitaminen und Mineralstoffen, die unsere Abwehr auf Trab bringen.

Inhaltsstoffe: Besonders wertvoll werden sie auch durch die vielen enthaltenen Flavonoide: Diese Vitalstoffe neutralisieren aggressive Verbindungen in unserem Körper. Nicht nur Schnupfen, Husten und Halsweh zeigt man dadurch die Rote Karte, sondern sogar Tumoren.

Anwendung: Bei Erkältungen also am besten mehrmals täglich ein Glas heißen Holundersaft trinken. Da die Beeren gleichzeitig auch blutreinigend wirken, zur Stärkung und Entschlackung einen Monat lang Holunderbeeren-Tee trinken. Dafür getrocknete Beeren kurz in Wasser aufkochen.

Wirkung: Der Saft ist schweißtreibend, löst Schleim und lindert Entzündungen.

KOKOSNUSS

Nährt die grauen Zellen.

Mit Kokosnüssen könnte man sich wochenlang ernähren, ohne Mangelerscheinungen zu bekommen. So reich sind sie an Mineralstoffen und Vitaminen sowie gesunden Fettsäuren. Das Gehirn zieht daraus schnelle Energie für mehr Power.





KAKTUSFEIGEN

Steigern die Leistungsfähigkeit.

Bestimmte Pflanzenstoffe der mexikanischen Beerenfrucht vertreiben Müdigkeit und wirken wie ein Energieschub. Zudem regt die Frucht den Stoffwechsel an. Die Kaktusfeige können Sie auslöffeln wie eine Kiwi.





Ihr Antennenspezialist

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



2 05 31 / 4 11 99 Göttingstr. 11 · 38106 Braunschweig

info@fernsehwunderlich.de www.fernsehwunderlich.de





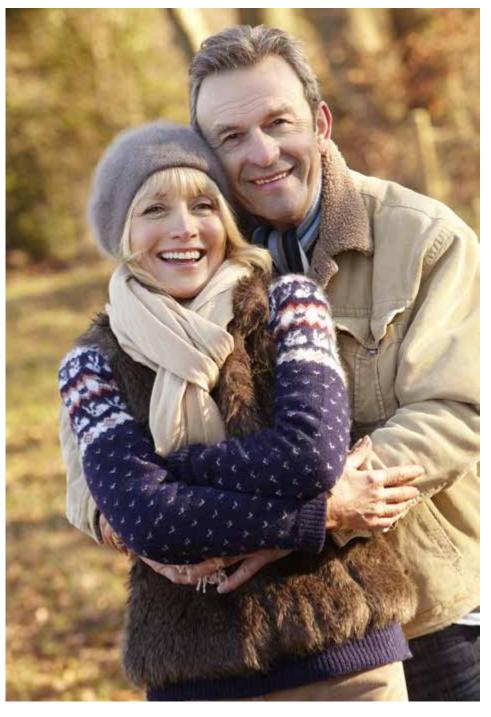
Haus+Grund

28. November 2017

Winterblues, adé!

Aktiv und gut gelaunt durch die dunkle Jahreszeit

obald die Tage kürzer werden und das Sonnenlicht weniger wird, kämpfen viele Menschen mit schlechter Stimmung. Dabei leidet etwa jeder zehnte Deutsche so stark unter der Dunkelheit, dass Mediziner von Herbst- oder Winterblues sprechen. In besonders starken Fällen können sogar saisonale Depressionen auftreten. Die gute Nachricht: Sie können aktiv etwas dafür tun, dass sich Ihre Stimmung verbessert.



Mehr Licht

Melancholie wird in der kalten Jahreszeit hauptsächlich durch fehlendes Sonnenlicht ausgelöst, da UV-Strahlen die Serotonin-Ausschüttung fördern. Das "gute-Laune-Hormon" Serotonin hat positive Auswirkungen auf unsere Gemütslage und ist der Gegenspieler zum Melatonin, das der Körper zum Schlafen benötigt. Das Verhältnis dieser beiden Hormone trägt erheblich dazu bei, ob wir uns energiegeladen fühlen oder kraftlos. Mit anderen Worten: Die Seele braucht Licht. Mit kleinen Tricks lässt sich diese Erkenntnis in den Alltag einbinden: Nutzen Sie daher Ihre Mittagspausen für Spaziergänge. Ergänzend können Sie eine Tageslichtlampe kaufen. Optimal wäre eine Helligkeit von 10.000 Lux. Am besten setzen Sie sich morgens für mindestens eine halbe Stunde vor den Schirm, im Abstand von etwa 80 Zentimetern.

Mit der richtigen Ernährung entgegenwirken

Auch die Ernährung kann eine Unterstützung sein. Australischen Wissenschaftlern ist es gelungen, mit einer Ernährungsumstellung einen positiven Effekt auf die Therapie von Menschen mit Depressionen zu erzielen. Betroffene verzichteten beispielsweise auf Fast Food, verarbeitete Wurstwaren und Zucker. Stattdessen aßen sie viel Obst, Gemüse, Vollkornprodukte, Fisch, Nüsse und Olivenöl.

Eine wichtige Rolle spielen dabei in Bezug auf die geistige und körperliche Leistungsfähigkeit die B-Vitamine. Sie sind am Energiestoffwechsel beteiligt sowie am Abbau des Zellgiftes Homocystein, das vermutlich die Wahrscheinlichkeit für Depressionen erhöht. Der Vitamin-B-Bedarf lässt sich auch über Nahrungsergänzungsmittel unterstützen. Als natürlicher Stimmungsaufheller hat sich zudem Johanniskraut bewährt, dessen antidepressive Wirkung durch Studien belegt ist.

Aktivität im Alltag

Licht und eine gute Nährstoffversorgung erhöhen die Aktivität und erleichtern somit den nächsten Schritt: Bewegung in den Alltag bringen. Vor allem bei Ausdauersportarten wie Joggen und Nordic Walking produziert der Körper Wohlfühl-Hormone wie Endorphine. Am besten wäre es natürlich, den Sport zusätzlich ins Freie zu verlegen.



Erkältung? Nein, danke!

Überraschende Tricks für eine starke Immunabwehr

it dem Einbruch der Kälte klettert jedes Jahr auch die Anzahl der Menschen nach oben, die hüsteln und schniefen. Mit einem fitten Immunsystem bleiben Sie vor Husten und Schnupfen verschont. Das unterstützt Ihren inneren Arzt.

Heilsame Wärme schützt

Natürlich ist nicht allein die Kälte schuld. dass es zur Erkrankung kommt. Verursacher sind die Viren. Neu ist aber die Erkenntnis: Je geringer die Temperatur, desto schlechter kann das Immunsystem die Erkältungskeime abwehren. Das stellten Biologen an der Universität Yale fest. Helfen Sie Ihren Immunzellen deshalb auf die Sprünge, indem Sie sich richtig warm anziehen. Bei eisigem Wind auch die Nase mit einem Schal schützen. Und nach dem Aufenthalt in der Kälte den Körper sofort mit heißem Tee von innen wärmen.

Exotische Medizin wirkt

Kurkuma wirkt entzündungshemmend. Wenn um Sie herum jeder niest, am besten täglich ein Glas Kurkuma-Milch trinken. Dafür aus Kurkuma-Pulver mit der doppelten Menge Wasser eine Paste anrühren. Zwei Teelöffel davon in 500 ml warme Milch oder Mandelmilch rühren.

Wichtige Nährstoffe zuführen

Geschlossene, warme Räume, in denen sich viele Menschen aufhalten, bieten die perfekte Gelegenheit, untereinander die Krankheitserreger auszutauschen. Die trockene Heizungsluft lässt zudem die Schleimhäute austrocknen. Dies bietet den Viren dann freie Bahn in unsere Atemwege. Damit es sofort die richtige Abwehr-Antwort auf unerwünschte Eindringlinge hat, päppeln Sie Ihr Immunssystem mit allen wichtigen Vitaminen, Mineralstoffen und Spurenelementen auf. Das ist besonders wichtig, wenn Sie zu wiederkehrenden Atemwegsinfekten innerhalb kurzer Zeit neigen.

Kraftvoller Gesang

Ja, singen Sie! Wissenschaflter wiesen nach, dass dabei die Zahl der Antikörper nach einer Stunde im Blut messbar ansteigt. Dabei spielt es keine Rolle, ob Sie alleine unter der Dusche trällern oder gemeinsam im Chor.



Erkältungs-Irrtümer

Ich wurde angehustet – jetzt werde ich auch krank

Das trifft nur zu, wenn der Organismus bereits schwächelt. Die grö-Bere Gefahr liegt in der indirekten Übertragung, z.B. über Händedruck, Handtücher oder Türklinken.

Antibakterielle Z. Seife schützt

Händewaschen ist die wichtigste Maßnahme, um sich vor einer Infektion zu schützen. Ob dafür jedoch antibakterielle oder herkömmliche Seife verwendet wird, ist egal.

Sport hilft gegen Erkältung

Im Gegenteil: Sport schwächt das Immunsystem und wirkt daher kontraproduktiv. Im Falle einer Erkältung heißt es ab ins Bett.

Schnäuzen ist besser als Hochziehen

Heftiges Schnäuzen befördert das Sekret in die Nebenhöhlen, wo es Entzündungen auslösen kann. Beim Hochziehen dagegen gelangt es in den Rachenraum und wird geschluckt. Die Magensäure macht die Erreger dann unschädlich.

Eine Erkältung kann sich zu 5. einer Grippe entwickeln

Nein, denn die Erreger einer Erkältung und die einer Grippe unterscheiden sich wesentlich.



FÜR 8 PORTIONEN

- 2 Hokkaido Kürbisse
- 1 Blumenkohl
- 10 Champignons
- 1 rote Paprika
- 2 Scharlotten
- 2 Knoblauchzehen
- 100 g Lauch
- 100 g geriebenen Käse (Gouda)
- 100 g Parmesan
- Saft einer Bio-Zitrone
- 1 EL Olivenöl
- 1 El Butter
- 1/2 TL frisch gehackte Petersilie
- 1 TL Fünf-Gewürze-Pulver
- Salz & Pfeffer

ZUBEREITUNG

- 1. Kürbisse reinigen, halbieren und entkernen.
- 2. Die Pilze putzen und vierteln, Paprika würfel, Scharlotten und Knoblauch zerkleinern. Blumenkohl putzen und zu reisähnlicher Konsistenz verarbeiten. Lauch in Ringe schneiden und Petersilie hacken.
- 3. Öl und Butter schmelzen und Scharlotten + Knoblauch anschwitzen. Lauch, Paprika, Pilze und Blumenkohl dazugeben und anbraten.
- 4. Zitronensaft und Petersilie dazugeben. Mit Gewürzen, Salz und Pfeffer abschmecken.Füllung auf die Kürbishälften aufteilen, mit Käse und Parmesan bestreuen
- 5. Kürbisse im vorgeheizten Backofen bei etwa 140° C für 20 bis 30 Minuten garen.





ZUTATEN **FÜR 4 PORTIONEN**

EINTOPF

- 1 kg Kokkaidokürbis
- 2 große Süßkartoffeln
- 250 g Lauch
- 150 g Sellerieknolle
- 250 g Tomaten
- 1 Bund Oregano
- 2 Knoblauchzehen
- 2 EL Öl
- Salz & Pfeffer
- Paprikapulver edelsüß
- 1 1/2 | Fleischbrühe

FLEISCHBÄLLCHEN

- 2 große Zwiebeln
- 1 Knoblauchzehe
- 4 EL Olivenöl
- 400 q Hackfleisch
- 4 EL Semmelbrösel
- 1 Fi

ZUBEREITUNG

- 1. Gemüse putzen, waschen, klein würfeln. Kartoffeln schälen und achteln (1-2 cm große Stücke). Tomaten einritzen, mit kochendem Wasser überbrühen, kalt abschrecken, enthäuten, vierteln, entkernen und grob würfeln. Oregano waschen und hacken. Knoblauch abziehen und fein hacken.
- 2. Das Öl in einem Topf erhitzen. Knoblauch darin anbraten. Kürbis, Kartoffeln, Lauch, Sellerie und Tomaten zufügen. Brühe zugießen und aufkochen. Ca. 25 Minuten köcheln lassen. Mit Salz, Pfeffer und Paprika abschmecken.
- 3. Für die Bällchen: Zwiebel und Knoblauch schälen, zerkleinern und dünsten. Dann mit dem Hackfleisch, Paniermehl, Ei, Parmesan und Kräutern verkneten und mit Salz und Pfeffer würzen. Mit angefeuchteten Händen tischtennisballgroße Bällchen formen. Im restlichen heißen Öl rundherum anbraten.
- 4. Eintopf mit Hack-Bällchen servieren und mit Oregano verzieren.





Lesung: Richard Goedeke

Termin: 22. November, 19:00 Uhr

Ort: BZV Medienhaus

Internet: www.bzv-medienhaus.de

Richard Goedeke führte zahlreiche Erstbegehungen (circa 1.000) im heimischen Mittelgebirgszug Ith, im Weserbergland und in den Dolomiten (circa 100) durch und ist bis heute aktiv. Der Bergsteiger, Kletterer und Autor liest an diesem Abend aus seinem neuen Buch "Wanderungen für Senioren im Harz". Nach dem Harzbestseller "Wanderungen für Langschläfer" richtet sich Goedeke nun an die ältere Generation und stellt auf charmante Art attraktive Routen vor, die sich auch von den nicht mehr ganz Jungen gut bewältigen lassen.



Tanz: Weltmeisterschaft der Formationen Standard

Termin: 25. November, 14:00 Uhr Ort: Volkswagen Halle, Europaplatz 1 Internet: www.braunschweig.de

Der Braunschweiger Tanz- Sport-Club richtet erneut die Weltmeisterschaft aus. Im Jahr 2014 war das eigene A-Team mit der Choreographie "In Constant Touch" vor heimischem Publikum zum zehnten Mal Weltmeister geworden. Für das internationale Turnier qualifizieren sich jeweils die beiden besten Standardformationen der Welt. Gemeldet sind bislang 15 Mannschaften aus 9 verschiedenen Ländern.



Küchenrückwände aus Glas

Glas bietet Ihnen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und macht Ihre Küche unverwechselbar Gerne erfüllen wir Ihre individuellen Wünsche. Sprechen Sie uns an, wir beraten Sie ausführlich. Schwarze GmbH Wiesenwea 8 38122 Braunschweig Tel. (05 31) 4 92 04 www.schwarzeglas.de





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

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



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







Ausstellung: Film Footage Fotografie

Termin: Bis 26. November Ort: Museum für Photographie Internet: www.photomuseum.de

Foto- und Videoarbeiten mit filmischen Bezügen präsentiert die Ausstellung "Film Footage Fotografie." Der Italiener Angelo Novi (1930- 1997) hat als Fotograf exklusiv für die bedeutendsten italienischen Filmregisseure gearbeitet – zum Beispiel Pier Paolo Pasolini, Sergio Leone oder Bernardo Bertolucci. Aus seinem Nachlass sind in Braunschweig nun Schwarzweißfotografien zu sehen, die zu Filmen und an Filmsets von "Spiel mir das Lied vom Tod", "Der letzte Tango in Paris", "Es war einmal in Amerika" und andere entstanden sind.



Ausstellung: Weitblick

Termin: Bis 20. Februar 2018 Ort: Städtisches Museum Internet: www.braunschweig.de

Eine Reise durch die ganze Welt: Die Exponate zeigen, wie sehr das Museum schon immer mit anderen Kulturen verbunden war. Besonders aufsehenerregend ist ein knapp fünf Meter langes Birkenrindenkanu aus dem Nordöstlichen Waldland in Amerika – es gehört zu den wenigen erhaltenen Exemplaren aus dem 19. Jahrhundert. Mit dabei ist auch Stradanus' berühmter Kupferstich "America" als ein Symbol für die Entdeckung der Neuen Welt sowie die Reiseberichtsammlungen von Theodor de Bry aus dem späten 16. Jahrhundert.





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



Gliesmaroder Straße 109 • 38106 Braunschweig

www.sarg-mueller.de • 7 (0531) 33 30 33



Mietspiegel-Befragung in Braunschweig

Ende November 2017

In der Sitzung der Arbeitsgruppe "Mietspiegel" im Rathaus der Stadt Braunschweig hat das von der Arbeitsgruppe beauftragte Institut "Analyse & Konzept" gemeinsam mit dem Arbeitskreis den weiteren zeitlichen Ablauf zur Erstellung des neuen Mietspiegels 2018 für die Stadt Braunschweig erarbeitet. Etwa 18.000 Haushalte werden im Rahmen einer Zufallsstichprobe befragt werden.

Es ist geplant, die Fragebögen für die schriftliche Mieter- und Vermieterbefragung Ende November 2017 zu versenden.

Wir bitten Sie, sehr geehrte Mitglieder, sich an dieser Befragung zu beteiligen und auch Ihren Mietern Unterstützung anzubieten, wenn diese Sie um Hilfe bitten. Denn die Erfahrungen der vergangen Jahre haben gezeigt, dass es gerade im Bereich der Mieterantworten schwierig war, ausreichend Daten zu erhalten.

Für Ihre Unterstützung bedanken wir uns.





Bauunternehmung | Althaussanierung | Malerbetrieb

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

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





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

30. November 2017 17:00 bis 20:30 Uhr 14. Dezember 2017 16:00 bis 18:30 Uhr

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



boRRmann

Malermeister

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

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



Gitterbastelrätsel 13 12 6 9 **3 BUCHSTABEN 6 BUCHSTABEN 10 BUCHSTABEN** ABK **BRASSE ERWAEHNUNG** 4 6 GAG **EINBAU** LINIENNETZ 5 HUNOLD **LOEWENWALL 4 BUCHSTABEN** KREIDE **VOLKSWAGEN** ACHT KUCHEN **11 BUCHSTABEN BALL** RABATT 7 **EBEN VIDEOKAMERA** RAUSCH HAHN **12 BUCHSTABEN** SKATEN HEIL KARTEIKASTEN **7 BUCHSTABEN KULT MAGNIVIERTEL** 18 LAIB **ENKELIN 13 BUCHSTABEN** 5 **GEMUESE** OKER 6 **ANDREASKIRCHE** KURGAST **TEAM UMSTANDSKLEID** ULEN **SCANNER** STADION 4 4 **14 BUCHSTABEN 5 BUCHSTABEN ADDIERMASCHINE 8 BUCHSTABEN AMSEL BASTA GEMAEUER 18 BUCHSTABEN** 9 HURRA **BIBLIOTHECA AUGUSTA 9 BUCHSTABEN KALLA BRUNSWIEK** 7 13 **LESEN IMITATION LOTTO** 6 **MAJESTAET** NELKE **PECHVOGEL** TIEFE 4 SEPTEMBER **TURNHALLE** 6 10 4 11 5 4 9 10 14 9 9 7 3 3 5 7 6 5 5 12 4 6 6 4 8 ₅7 4 5 10 10 9



Suchen Sie die perfekte Betreuung für Ihre Immobilien?

Wir machen das – damit Sie mehr Zeit haben.

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

Ihr kompetenter Immobilienverwalter mit dem Plus an Leistung

Haus + Grund Braunschweig

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







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

Jetzt die kostenlose App herunterladen:



