REGIONALES • IMMOBILIEN • RECHT+STEUERN • ENERGIE • WISSEN+SERVICE

November 2019

Haus+Grund

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

www.hug-bs.de

WARM UMS HERZ

Gemütlich und umweltschonend heizen

MEIN WERTERHALT

istockphoto.com/Jacob Wackerhausen

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

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

Ihr kompetenter Immobilienverwalter mit dem Plus an Leistung

Haus + Grund Braunschweig

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

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

Verehrte Mitglieder,

auf Initiative der Regierungsfraktionen von SPD und CDU hat der niedersächsische Landtag am 23.10.2019 die Straßenausbaubeiträge im niedersächsischen Kommunalabgabengesetz neu geregelt. Ziel der Initiative war es, den teilweise hohen Beitragslasten für Grundstückanlieger bei der Sanierung von Straßen entgegenzutreten. Den Gemeinden sollten dazu mehr Spielräume zur Stundung der Beitragsforderungen oder bei Vergünstigungen für Eck- und Großgrundstücke eingeräumt werden. Zudem sollten die Gemeinden künftig freiwillig eine Verwendung der Beiträge und einen höheren Eigenanteil zur Finanzierung des Straßenbaus beschließen können.

Diese Ziele wurden nicht erreicht. Zwei Jahre lang hat Haus + Grund sich auf sachlicher Grundlage intensiv mit der Politik der großen Koalition dazu auseinandergesetzt und für die kompromisslose Abschaffung der Straßenausbaubeiträge plädiert. Die Landesregierung hatte stets dagegengehalten, die gesetzliche Abschaffung der landesrechtlichen Ermächtigungsgrundlage zur Erhebung von Beiträgen müsse dann vom Land durch Finanzausgleich an die Kommunen (Konnexitätsprinzip) kompensiert werden. Dies sei dem Land nicht möglich.

Diese Argumentation des Landes Niedersachsen ist falsch. Denn das Konnexitätsprinzip gilt nur für übertragene oder veränderte „Pflichtaufgaben“. Dagegen beruht die Erhebung von Straßenausbaubeiträgen auf Kann-Vorschriften. Die Gemeinde übernimmt also keine Verpflichtung, sondern sie hat die Wahl, ob sie Beiträge erheben will oder nicht. Mangels Pflicht muss also vom Land nichts ausgeglichen werden. Im Übrigen wäre Geld für einen Finanzausgleich mehr als ausreichend vorhanden. Denn der von den Kommunen an das Land gezahlte Finanzausgleich im Steuerverbund ist seit Beginn dieses Jahrtausends von 5,5 Milliarden auf voraussichtlich 15 Milliarden Euro im Jahr 2019 gestiegen.

Das Land Niedersachsen hatte weiter argumentiert, die Abschaffung der Straßenausbaubeiträge sei ein schwerer Eingriff in die kommunale Selbstverwaltung und gefährde die Sicherung der Infrastruktur. Auch diese Argumentation ist falsch. Denn die kommunale Selbstverwaltung wird nur durch den ausführenden gesetzlichen Rechtsrahmen bestimmt und begrenzt. Diesen kann das Land frei vorgeben.

Besonders ärgerlich ist, dass sozusagen über Nacht eine Schutzvorschrift zugunsten der Grundeigentümer still und heimlich gecancelt wurde. Denn ursprünglich war geplant, in das Gesetz eine Pflicht der Gemeinde aufzunehmen, für beitragsbelastete Straßen den Nachweis zu erbringen, dass die Gemeinde selbst in den letzten 25 Jahren ihrer Instandhaltungspflicht ordnungsgemäß nachgekommen ist.

Es kam immer wieder vor, dass Instandhaltungskosten, welche die Gemeinde selbst als Trägerin der Straßenbaulast tragen musste, in die Beitragsbescheide zulasten der Bürger mit eingerechnet wurden.

Dass dieser Instandhaltungsnachweis der Gemeinde kommentarlos über Nacht aus der Beschlussvorlage herausgefallen war und dies erst sieben Tage vor der Plenumssitzung öffentlich gemacht wurde, haben alle Verbandsvertreter, neben Haus + Grund, der Steuerzahlerbund, der Verband Wohneigentum und das Landvolk Niedersachsen zutreffend als schlechten Politikstil gerügt.

Einmütig erklärte daher die Verbände-Allianz, dass sie die Straßenausbaubeiträge so lange weiter bekämpfen werde, bis diese auch in Niedersachsen wie in anderen Bundesländern völlig vom Tisch ist.

Ein Kampf, den wir nach besten Kräften unterstützen werden.

Ihre

Frank Pietruska
1. Vorsitzender

Andreas Meist
Geschäftsführer

TITELFOTO RossandHelen – stock.adobe.com FOTO Holger Isermann

10 Gemütlich und umweltschonend heizen

9 Löwen-Spekulatius

18 Braunschweig vor über 100 Jahren: Die Reichsstraße

28 Wie Keller wohnlich gemacht und kreativ genutzt werden können

36 Buchtipps für gemütliche Tage

Inhalt

6 FRAGEN + ANTWORTEN/IMPRESSUM

9 KURZ + KNAPP
Löwen-Spekulatius

10 TITELTHEMA
Gemütlich und umweltschonend heizen

12 *Harald Heynen, Geschäftsführer von Heynen Feuerfest, im Interview*

14 *Nachhaltig und sauber durch den Winter*

16 REGIONALES
Leitfaden zum Nachverdichten der Stadt

18 *Postkartenansichten von Braunschweig vor über 100 Jahren im Vergleich zu heute: Die Reichsstraße*

20 IMMOBILIEN
Baurecht für neue Wohneinheiten in Braunschweig

22 RECHT + STEUERN
Aktuelle Urteile und Informationen

24 *Verbraucherpreisindex*

28 WISSEN UND SERVICE
Wie Keller wohnlich gemacht und kreativ genutzt werden können

30 ESSEN + TRINKEN
Pasta mit Kürbis und Spinat
Pilzpfanne mit Kartoffelecken

32 VERANSTALTUNGEN
Kultur im November

34 IN EIGENER SACHE
Fortschreibung des Mietkatasters für Wohnungen über 130 Quadratmeter

35 *Schließung der Geschäftsstelle vom 23. bis 31. Dezember 2019*

36 GELESEN
Buchtipps für gemütliche Tage

boRRmann
Malermeister

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

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

Tel.: 0531-24449-0

WEIL ES NICHT NUR UM STEINE UND ZIEGEL GEHT!

Gut bewertet, perfekt präsentiert, fair verhandelt und sicher verkauft!
Ob Vermietung oder Verkauf, verlassen Sie sich darauf!

Immobilienbewertung 100% gratis! COUPON

www.siepker-immobilien.de
Fon. BS: 0531 | 243 33 0

SIEPKER IMMOBILIEN

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
Trixi Kersten, Claas Schmedtje, Michael Wüller

REDAKTIONSLEITUNG
Holger Isermann (verantwortlich), Siri Buchholz

REDAKTION
Christian Göttner, Stephanie Joedicke, Andreas Meist, Derya Özlük, Katharina Wrede

LEITER HERSTELLUNG
Marco Schneider

LAYOUT
Chris Collet, Katrin Groß, Anastasia Schneider

ANZEIGENLEITUNG
Michael Heuchert (verantwortlich)

ANZEIGENANNAHME
Telefon 0531 3900-417

DRUCK
Strube Druck & Medien GmbH
Stimmerswiesen 3
34587 Felsberg

VERTRIEB
Rosa Mundstock

REDAKTIONSSCHLUSS
ist jeweils der erste Werktag des Monats. Bezugspreis ist im Mitgliedsbeitrag enthalten.

Keine Haftung für unverlangt eingesandte Fotos, Manuskripte usw. Nachdruck und Vervielfältigung aller Beiträge, auch auszugsweise, nur nach schriftlicher Genehmigung der Rechte-Inhaber/in; das gilt insbesondere für gestaltete Anzeigen.

Ihre Fragen, unsere Antworten

HUNDEBESUCH

Zum 01.01. diesen Jahren ist ein junger Mann in eine neu renovierte Wohnung gezogen. In seinem Mietvertrag (Haus + Grund gekauft) steht ein handschriftlicher Zusatz, dass in dieser Wohnung keine Hunde, Katzen und Aquarien gestattet sind. Damit war der junge Mann auch einverstanden. Er hatte ab und an Besuch von seiner Freundin mit Hund. Das konnten wir ihm ja nicht verbieten.

Nun möchte seine Freundin gerne mit in die Wohnung einziehen.

Wir haben nun Bedenken, dass automatisch der Hund mit einzieht, auch wenn wir die Hundehaltung verbieten, wir haben den Mieter bis Mittwoch mit einer Antwort auf seine Frage vertröstet.

Betreffender Mieter teilte uns schon mit, wenn wir den Hund ablehnen würde er wie folgt vorgehen.

In seiner Wohnung könnte er ja den Hund als Besuch bekommen. Er bleibt 6 Wochen, ist dann für einen Tag weg, und bleibt dann wieder für 6 Wochen und immer so weiter. Er meinte so wie es für Besucher für eine Mietwohnung gilt, gilt es auch für Tiere die zu Besuch sind in einer Mietwohnung. Ist das wirklich so, dass dieser Hund sozusagen dauerhafter Besucher sein kann? Oder gilt für Besuchstiere eine andere zeitliche Regelung?

Franziska F., Vechelde

Andreas Meist rät: Die von Ihrem Mieter scheinbar so pfiffig anvisierte Lösung beurteile ich als unakzeptabel. Die Besuchsregelungen für Menschen sind nach meiner Auffassung auf Tiere nicht übertragbar. Aber selbst ein Mensch dürfte nicht 6 Wochen zu Besuch bleiben, einen Tag die Wohnung verlassen und dann wieder 6 Wochen auftauchen und diesen Rhythmus beibehalten. Bei einem solchen Verhalten handelt es sich nicht mehr um Besuch.

Sollte die Freundin Ihres Mieters mit dem Hund tatsächlich in die Wohnung einziehen, wenden Sie sich bitte wieder an uns. Wir werden dann die entsprechenden rechtlichen Schritte von einer Unterlassungsaufforderung über eine Abmahnung bis schlechtestenfalls zur Kündigung für Sie veranlassen. Parallel könnten Sie dann eine Einwohnermeldeamtsanfrage durchführen. Vermutlich wird sich die Freundin Ihres Mieters ummelden und in Ihrer Wohnung anmelden. Bereits dann wäre der Nachweis leicht möglich, dass es sich nicht um einen „Hundebesuch“ handelt. Denn wenn die Freundin des Mieters dauerhaft wohnt, trifft dies auch ohne weiteres auf den Hund zu. Schließlich fassen Hunde keine eigenen Entschlüsse, jemanden zu besuchen.

Die geplante Vorgehensweise des Mieters ist abwegig.

KOSTEN FÜR ABSPERRVENTIL WARMWASSER

Anfang dieses Jahres sollten in unseren Praxisräumen die Heizungs- und Warmwasserzähler ausgetauscht werden.

Dies war zunächst nicht möglich, da das Warmwasserabsperrventil in unseren Räumen defekt war. Es wurde vom WEG-Verwalter ein Installateur mit dem Austausch beauftragt. Die Rechnung (170,13 Euro) erhielten wir nun zur Überweisung direkt an den Installateur.

Nach unserer Auffassung gehört dieses Absperrventil, auch wenn es sich in unseren Räumen befindet, aber zum Gemeinschaftseigentum, da es die Trennung von der Hauptleitung ermöglicht.

TEXT Haus+Grund *FOTO* Holger Isermann

Deshalb meinen wir, dass die WEG-Verwaltung für die Begleichung der Rechnung zuständig ist, zumal sie auch der Auftraggeber war.

Michael K., Königslutter

! *Andreas Meist rät:* Grundsätzlich muss derjenige eine Handwerkerrechnung bezahlen, der den Handwerker beauftragt hat. In Ihrem Fall wäre dies die Hausverwaltung. Ob der Verwalter seinerseits für die Wohnungseigentümergemeinschaft einen Erstattungsanspruch gegen Sie, etwa aus einer Geschäftsführung ohne Auftrag oder aus einer ungerechtfertigten Bereicherung (§ 812 BGB), geltend machen könnte, ist dem Sachverhalt nicht zu entnehmen.

Die Hauptfrage dürfte jedoch sein, ob das Absperrventil im Sonder- oder Gemeinschaftseigentum steht.

Da das Absperrventil nur der Absperrung Ihrer Praxisräume dient und sich auch in den Praxisräumen befindet, handelt es sich nach meiner Auffassung um Sondereigentum. Grundsätzlich wären Sie also instandhaltungsverpflichtet.

Gegebenenfalls lohnt sich ein Blick in die Teilungserklärung, ob dort möglicherweise eine andere Regelung getroffen wurde.

AUSZUG DES MIETERS

? **Unsere Mieterin hat ganz überraschend für uns den am 01.07.2018 abgeschlossenen Mietvertrag für unser Haus gekündigt. Die Kündigung erfolgte am 02.10.2019 telefonisch. Ihre Kündigung aus privaten Gründen ist für uns verständlich und nachvollziehbar. Sie hat das Haus liebgewonnen und viel investiert, wie z.B. eine teure Küche (ca. 12.000 Euro).**

Da beginnen die Interessenkonflikte. Sie will sich um Nachmieter bemühen, in der Hoffnung, ihre Küche günstig (geringer Verlust) zu verkaufen.

Wir hingegen wollen einen vernünftigen, solventen und zuverlässigen Mieter. Der Vormieter hat einen Saustall hinterlassen (ist verstorben). Wir haben das Haus aufwendig saniert – 65.000 Euro investiert – zusätzlich noch der Anteil der Mieterin. Sie wollte bestimmte Dinge nach ihren Wünschen und auf eigene Kosten verwirklichen.

Nun meine Fragen:

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

Muss ich den neuen Mietinteressenten akzeptieren, nur weil er ihre Küche kauft? Was ist, wenn die Mietinteressenten die Küche nicht haben wollen, aus welchen Gründen auch immer (eigene Küche, Küche gefällt nicht etc.)? Kann ich dann, weil ich die Immobilie möglichst schnell vermieten möchte, die Küche „auf die Straße stellen"? Wie steht es mit der Besichtigung des Hauses, wenn ich selbst Interessenten habe? Habe ich das Recht noch während der Kündigungsfrist bis zum 31.12.2019 mit Absprache mit der Mieterin das Haus mit Interessenten zu besichtigen? Wenn die Mieterin keine Zeit hat, kann ich einen Schlüssel verlangen, um ggf. evtl. Verluste zu minimieren? Was raten Sie mir bzw. welche Tipps würden Sie mir empfehlen?

Wolfgang R., Gifhorn

! *Andreas Meist rät:* Einen neuen Mietinteressenten, der durch die ausziehende Mieterin gestellt wird, brauchen Sie nicht zu akzeptieren. Der Mieter hat keinen Anspruch darauf, dass er Ihnen einen Nachmieter benennt. Sie können sich Ihren Mieter selbst aussuchen.

Wenn Mietinteressenten die Küche nicht haben wollen, ist die Mieterin verpflichtet, die Küche zu entfernen.

Auf die Straße stellen dürfen Sie die Küche nicht. Sie müssten die Mieterin unter Fristsetzung zur Entfernung der Küche auffordern.

In diesem Schreiben können Sie die Mieterin darauf hinweisen, dass sie zur Zahlung einer Nutzungsausfallentschädigung in Höhe der vereinbarten Miete gem. § 546 a BGB verpflichtet ist, so lange sie die Wohnung nicht vollständig geräumt zurückgibt. Schlechtestenfalls müssten Sie die Mieterin auf Entfernung der Küche verklagen, wenn sie nicht tätig wird. Sie haben das Recht, Mietinteressenten durch das Haus zu führen. Dieses Recht besteht auch so lange die Mieterin noch dort wohnt, also bis zum 31.12.2019. Sie müssen die Besichtigungen rechtzeitig, etwa eine Woche vorher, ankündigen. Am besten ist es, wenn Sie die Termine zuvor mit der Mieterin abstimmen. Mehr als drei Interessenten auf einmal braucht die Mieterin nicht zu akzeptieren. Sie braucht auch nicht mehr als einen oder zwei Termine in der Woche zu akzeptieren.

Einen Anspruch darauf, dass Ihnen die Mieterin einen Schlüssel übergibt, um Besichtigungen vorzunehmen, haben Sie nicht. Eine Kündigung des Mietvertrages durch die Mieterin muss schriftlich und nicht telefonisch erfolgen.

KÜNDIGUNG WEGEN WOHNUNGSZUSAMMENLEGUNG

? **Ich bin Eigentümerin eines Mehrfamilienhauses in Hannover. Im obersten Geschoss des Hauses liegen hinter einer gemeinsamen Wohnungseingangstür zwei Wohnungen. Um in die zweite hinten liegende Wohnung zu gelangen, muss deren Mieter bzw. Besucher des Mieters über einen Flur gehen. Dieser Flur gehört gleichfalls zur vorderen Wohnung. Von diesem Flur geht einmal die Tür zu den Wohnräumen der vorderen Wohnung ab und einmal auf der anderen Seite des Flures die Tür zum Bad und WC der vorderen Wohnung. Auf den Mieter der vorderen Wohnung treffen also der Mieter und Besucher der hinteren Wohnung, wenn dieser ins Bad will. Dies halte ich nicht mehr für zeitgemäß und möchte die**

Wohnungen deshalb zusammenlegen. Kann ich aus diesem Grund den Mietern der beiden Wohnungen kündigen?

Marianne L., Braunschweig

Andreas Meist rät: Ich habe die mir zur Verfügung stehende Rechtsprechung geprüft und muss Ihnen im Ergebnis leider mitteilen, dass eine Kündigung der Mietverhältnisse unter rechtlichen Gesichtspunkten wegen der Zusammenlegung der Wohnungen kaum Erfolg versprechen dürfte. In einem vom Landgericht Berlin entschiedenen Fall vom 20.09.2018 (Az.: 67 S 16/18) hat das Gericht der Klage des Mieters gegen die Kündigung des Vermieters, der Wohnungen zusammenlegen wollte, stattgegeben. Ausführlich mit der Zusammenlegung von Wohnungen als Kündigungsgrund hat sich das Landgericht Berlin in dem Fall nicht auseinandergesetzt. Denn es hat die von dem Vermieter ausgesprochene Kündigung als Vorratskündigung gewertet, da noch nicht alle Voraussetzungen für den Umbau vorlagen. Zudem hat es den erheblichen Nachteil für den Vermieter durch Hinderung an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung nicht angenommen. In einem ähnlichen, aber letztlich nicht vergleichbaren Fall hat das Landgericht Hannover am 29.01.2014 (Az.: 4 S 98/13) eine Verwertigungskündigung des Vermieters wegen Zusammenlegens von Wohnungen zugelassen. Dies ist aber nicht ohne weiteres auf Ihren Fall übertragbar. Denn in dem vom Landgericht Hannover entschiedenen Fall fehlte es vollständig an einem Badezimmer in der Wohnung und nach dem Zusammenlegen sollte die Wohnung mit einem Bad ausgestattet werden. Hier hatte das Landgericht Hannover sicher nicht zu Unrecht angenommen, dass eine Wohnung ohne Bad kaum vermietbar ist. Dies ist bei Ihnen anders. Es ist ein Badezimmer vorhanden, auch wenn dieses nicht in vollem Umfang frei genutzt werden kann. Dennoch dürfte die Wohnung weiter vermietbar sein.

Auch das Amtsgericht München hat am 12.01.2018 (Az.: 433 C 20391/17) einmal eine Verwertungskündigung zum Zusammenlegen von Wohnraum zugelassen. Aber auch der Fall, der der Entscheidung des Amtsgerichts München zugrunde lag, ist mit Ihrem Fall nicht vergleichbar.

Denn es handelte sich um ein ehemaliges Studentenwohnheim, dessen Zimmer keinerlei Sanitärausstattungen aufwiesen und völlig marode waren.

Es tut mir leid, dass Ihnen keinen positiven Bescheid geben kann. Aber meines Erachtens sollten Sie von einer Kündigung Abstand nehmen.

MIETE ÜBER MIETSPIEGEL-AUSKUNFTSPFLICHT DES VERMIETERS

Ich besitze ein Achtfamilienhaus im Östlichen Ringgebiet Braunschweigs. Das Haus habe ich immer tiptop instand gehalten und auch stets viel Geld in die Ausstattung der Wohnungen investiert. Daher habe ich schon seit langem Mieten, die in nicht geringer Höhe über dem Braunschweiger Mietspiegel liegen. Nun hat der Mieter gekündigt. Aus unserer Zeitung weiß ich, dass ich die bisherige Miete vom nächsten Mieter verlangen kann, auch wenn sie über dem Mietspiegel liegt. Wie kann und muss ich den nächsten Mieter darüber informieren, wenn ich dieselbe Miethöhe verlange?

Simone L., Braunschweig

Andreas Meist rät: Sie haben Recht. Aufgrund der ab 01.01.2019 geltenden Regelung in § 556 g Abs. 1 a Satz 1 Nr. 1, 2 BGB i.V.m. § 556 e Abs. 1 Satz 1 BGB ist der Nachmieter darüber zu informieren, wie hoch die Vormiete mit dem Vormieter ein Jahr vor Beendigung des ehemaligen Vertrages war. Wichtig ist, dass Sie diese Auskunft gegenüber dem künftigen Mieter vor Abgabe der Vertragserklärung des Mieters erteilen müssen. Das bedeutet, dass der Mieter diese Auskunft erhalten haben muss, bevor er den Mietvertrag unterschreibt. Es genügt, wenn Sie die Information in den Mietvertrag, etwa unter „Sonstiges“, eintragen. Oder Sie setzen den Mieter separat in Textform in Kenntnis.

Sie können etwa wie folgt formulieren:

> Ihre Miete liegt über dem Mietspiegel. Dies ist zulässig, da der Vormieter zuletzt eine Miete schuldete, die über der nach § 556 e Abs. 1 BGB vorgesehenen Miete lag. Aus diesem Grund darf die Miete dieses Mietvertrages bis zur verlangten Höhe vereinbart werden (§ 555 d Abs. 1 BGB, § 556 e Abs. 1 Satz 1 BGB). Ich bin gem. § 556 g Abs. 1 a Nr. 1 BGB verpflichtet, Sie darüber zu unterrichten, wie hoch die Miete Ihres Vorgängers ein Jahr vor Abschluss dieses Vertrages war. Dazu teile ich mit, dass diese Miete sich durchgehend auf ... € zzgl. ... € Vorauszahlungen auf Betriebskosten belief.

LÖWEN-SPEKULATIUS

WEIHNACHTLICHE VERSUCHUNG IN DER TOURISTINFO

Ab sofort können in der Touristinfo Braunschweig wieder weihnachtliche Spekulatius mit dem Braunschweiger Löwen erworben werden. Das Gebäck stammt aus der Backstube von Karsten Fucke, der bis zum Frühjahr 2019 seine Traditionsbäckerei im Magniviertel betrieb.

Schon in den vorherigen Jahren hat Fucke die beliebten Butterspekulatius nach dem Geheimrezept seiner Familie exklusiv für die Touristinfo hergestellt. Trotz der Geschäftsaufgabe seiner Traditionsbäckerei gibt es auch dieses Jahr wieder den Spekulatius in einer festlich gestalteten Dose zu kaufen. „Mir gefällt es, dass die Menschen zum Weihnachtsfest Spekulatius mit Braunschweig-Bezug verschenken und genießen“, freut sich Fucke. „Aus diesem Grund liegt mir dieses Projekt besonders am Herzen.“

Der Spekulatius erhält seine Braunschweiger Löwen-Prägung mittels einer speziellen Teigwalze, die die Braunschweig Stadtmarketing GmbH vor zwei Jahren hat anfertigen lassen. „Wir freuen uns sehr, dass Herr Fucke sich wieder bereit erklärt hat, den Spekulatius für uns zu backen. So kommen Braunschweigerinnen und Braunschweiger noch einmal in den Genuss seiner traditionellen Backkunst“, erklärt Nina Bierwirth, Bereichsleiterin beim Stadtmarketing.

„Ich backe die Kekse nach und nach. So können Kundinnen und Kunden immer frisch gebackenen Spekulatius kaufen und verschenken“, ergänzt der Bäckermeister. Das Gebäck hat im ungeöffneten Zustand eine Mindesthaltbarkeitsdauer von zwölf Wochen. Anschließend kann die Dose noch als Aufbewahrungsmöglichkeit für selbstgebackene Weihnachtsleckereien oder auch als festliche Geschenkverpackung dienen.

Für den Löwen-Spekulatius steht Bäckermeister Karsten Fucke wieder in der Backstube.

TEXT Braunschweig Stadtmarketing GmbH, Siri Buchholz *FOTOS* Philipp Ziebart, Braunschweig Stadtmarketing GmbH

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL IMMOBILIEN®

IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN FÜR DEN VERKAUF VON IMMOBILIEN IN UND UM BRAUNSCHWEIG

für Eigentümer provisionsfrei

Gerne ermitteln wir den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie kostenfrei und unverbindlich

Tel.: 0531 - 60 18 87 0

www.von-poll.com/braunschweig

WARM UMS HERZ

Gemütlich und umweltschonend heizen

Heizen ist nicht nur ein wichtiges Thema, wenn sich die Wintermonate still und heimlich heranschleichen und Kälte und Dunkelheit mit sich bringen. Denn schließlich sollen sich die Füße und das Haus erwärmen, die Umwelt aber nicht. Das schont letztlich den Geldbeutel. Ab Januar 2026, so heißt es im Klimapaket der Bundesregierung, dürfen in Deutschland außerdem beispielsweise keine neuen Ölheizungen installiert werden. Dagegen erfreuen sich Pelletkaminöfen einer immer größeren Beliebtheit. Wie diese sich von herkömmlichen Kamin- und Kachelöfen unterscheiden, lesen Sie auf den folgenden Seiten. Außerdem verrät Kaminexperte Harald Heynen von Heynen Feuerfest unter anderem, was Kaminöfen so besonders macht ...

TEXT Siri Buchholz *FOTO* Stressless

Leuchten, Lodern, Lichterglanz

Harald Heynen, Geschäftsführer von Heynen Feuerfest, im Interview über den Charme von Kaminen und Öfen sowie exklusive Designs und Trends

Vor dem prasselnden Kaminfeuer zu sitzen, gehört zu den schönen Seiten des kalten Winters. Das Feuer sorgt für Entspannung, Ruhe und wohltuende Wärme. Um ein höchstmögliches Glücksgefühl hervorrufen zu können, sollte die Feuerstelle an Ihre individuellen Bedürfnisse angepasst werden. Ob geschlossen oder offen, in die Wand integriert oder freistehend – Kamine und Öfen sehen nicht nur schick aus. Mit der richtigen Technik können verschiedene Wünsche erfüllt werden; maximales Lagerfeuererlebnis mit möglichst großen Sichtflächen, schnelle Heizleistung für die Übergangszeit oder ausdauernde und lang anhaltend angenehme Strahlungswärme durch entsprechende Speichertechniken. Welcher Kamin für Sie geeignet ist und was Sie bei der Anschaffung beachten sollten, verrät Harald Heynen, Feuerstellen-Experte und Geschäftsführer der Heynen Feuerfest GmbH in Wolfenbüttel.

TEXT Derya Özlük *FOTOS* www.d-v-c.net | Stefan Wendt, Heynen Feuerfest

Herr Heynen, was macht einen Kamin bzw. Kachelofen so besonders?
Das Feuer an sich und die angenehme Strahlungswärme. Denn Feuer löst seit jeher bei den Menschen eine besondere Faszination aus. Die Farbe, das Knistern, die Wärme – all das hat etwas Geheimnisvolles. Nicht umsonst ist es der Traum vieler, sich genau diese Magie in die eigenen vier Wände zu holen.

Haben Sie selbst einen Ofen oder Kamin Zuhause?
Selbstverständlich genießen auch wir, insbesondere jetzt, wo es draußen wieder kalt und nass ist, Zuhause die wohlige Atmosphäre unseres Kamins. Häufig ist das Feuer im Winter der Mittelpunkt des Familienlebens. Das schöne daran: Hochwertige Kamine bieten heutzutage nicht mehr bloß brennendes Holz. Sie sind regelrechte Design-Kunstwerke und machen das knisternde Flammenmeer zu einem luxuriösen Wohlfühlerlebnis – in meinen Augen vor allem, wenn man es von allen Seiten genießen kann.

Welche Trends und Neuheiten gibt es für 2019 und 2020?
Aktuell sind vor allem dreiseitige Modelle sehr gefragt; aber auch „Tunnel“ und Eckmodelle. Mehr noch als das Design ist im Zusammenhang mit der Niedrigenergiebauweise heute das Ausrüsten der Kamine mit Speichermasse wichtig. Moderne Kamine lassen sich problemlos mit Frischluft von außen versorgen, so dass sie sich perfekt in moderne und effiziente Niedrigenergiehäuser einfügen lassen. Wer weniger auf Effizienz und Ökologie aus ist und es bequem haben möchte, der entscheidet sich vielleicht auch für einen Gaskamin mit Flamme auf Knopfdruck. Bei vielen Modellen ist das sogar täuschend echt machbar.

Ist Nachhaltigkeit ein entscheidender Aspekt bei der Anschaffung?
Wir genießen in erster Linie die sinnliche Atmosphäre, die ein Kamin oder Ofen im Wohnraum verbreitet. Dass sich dabei Angenehmes mit Nützlichem verbinden lässt, wird leider noch allzu oft als Nebensache betrachtet. Mit modernen Speichertechnologien heutiger Wohnraumfeuerungen können hochisolierte Bauten geheizt oder auch mit Warmwasser versorgt werden. Niedrigenergiehäuser lassen sich mit neuen Kamin-Anlagen gerade im Herbst oder Frühjahr perfekt ergänzen, wenn beispielsweise das

Harald Heynen.

Hauptheizungssystem noch zu träge ist. Letztlich ist ein Holzofen auch eine geeignete Notfallreserve, zum Beispiel bei Stromausfall.

Wie umweltfreundlich sind Kamine und Öfen?
Holz ist ein erneuerbarer, heimischer und CO_2-neutraler Energieträger, der somit den Treibhauseffekt verringert. Es lässt sich mit modernen und qualitativ hochwertigen Kaminen sinnvoll, umweltgerecht und effizient nutzen. Korrekt betriebene und zeitgemäße Wohnraumfeuerungen sind heute schadstoffarm und erfüllen die seit 2010 mehrfach verschärften Bestimmungen zur strengen Luftreinhalte-Verordnung (1. BImSchV).

Wann ist die beste Zeit zur Planung und Anschaffung?
Am besten bereits früh in der Planungsphase eines Haus- oder Wohnungsbaus starten, damit der Schornstein passend ausgelegt werden kann.
Kamine und Schornsteine planen und bauen wir inzwischen das ganze Jahr über – wobei erfahrungsgemäß zum Herbst leider längere Wartezeiten entstehen können.

Wie hat sich Ihr Familienunternehmen entwickelt?
Mein Großvater hat sich bereits in den 1950er Jahren mit Schornsteintechnik beschäftigt. Erstmalig gab es die Marke Heynen Feuerfest 1980, damals noch in Hannover. Dort ging es in erster Linie um den Vertrieb feuerfester Materialien. Die Handwerksabteilung und die Filiale in Wolfenbüttel kamen 1987 hinzu und seit 1997 firmieren wir als Heynen Feuerfest GmbH mit alleinigem Standort in Wolfenbüttel. Aktuell beschäftigen wir zehn Mitarbeiter, von denen die meisten mit großer Erfahrung schon viele Jahre bei uns sind. Ich selbst bin seit mehr als 20 Jahren dabei.

Kamine zaubern nicht nur Wärme, sondern auch eine sinnliche Atmosphäre.

Heizen mit Holz

Nachhaltig und sauber durch den Winter

Damit es in den eigenen vier Wänden wohlig warm bleibt, ist eines essentiell: Heizen. Dabei geht es aber um viel mehr, als nur die Thermostate hochzudrehen. Auch beim Heizen kann auf die Umwelt geachtet werden – das schont nicht nur das Klima, sondern auch den Geldbeutel. Gerade aufgrund geplanter Maßnahmen wie der CO2-Preis für fossile Energieträger und dem Ölheizungsverbot rückt eine alternative Lösung in den Vordergrund: erneuerbare Wärme aus Holz. Im Vergleich zu Brennstoffen wie Öl und Gas lag der Preisvorteil von Holzpellets in den letzten zehn Jahren bei rund 30 Prozent.

Entspannt Heizen

Mit einer dicken Wolldecke und einem warmen Getränk auf dem Sofa zu sitzen und sich am Kaminofen die Füße und Hände zu wärmen, ist eine der schönen Seiten des düsteren Herbstes und Winters. Immer wieder aufstehen zu müssen, um neue Holzscheite nachzulegen, gehört aber der Vergangenheit an. Beim Kessel im Heizungskeller oder auch beim Pelletkaminofen im Wohnzimmer kommen die Pellets automatisch aus dem Vorratstank.

Saubere Verbrennung

Durch die automatische Befüllung und die kleinen Presslinge wird ermöglicht, auch ohne Schmutz und Asche, die bei her-

Die wenige Asche landet im Kasten.

TEXT djd, Siri Buchholz FOTOS djd/PEFC/Kollaxo, djd/Deutsches Pelletinstitut

Wo im Sägewerk gehobelt wird, fallen Späne: Diese werden dann unter anderem zu Pellets.

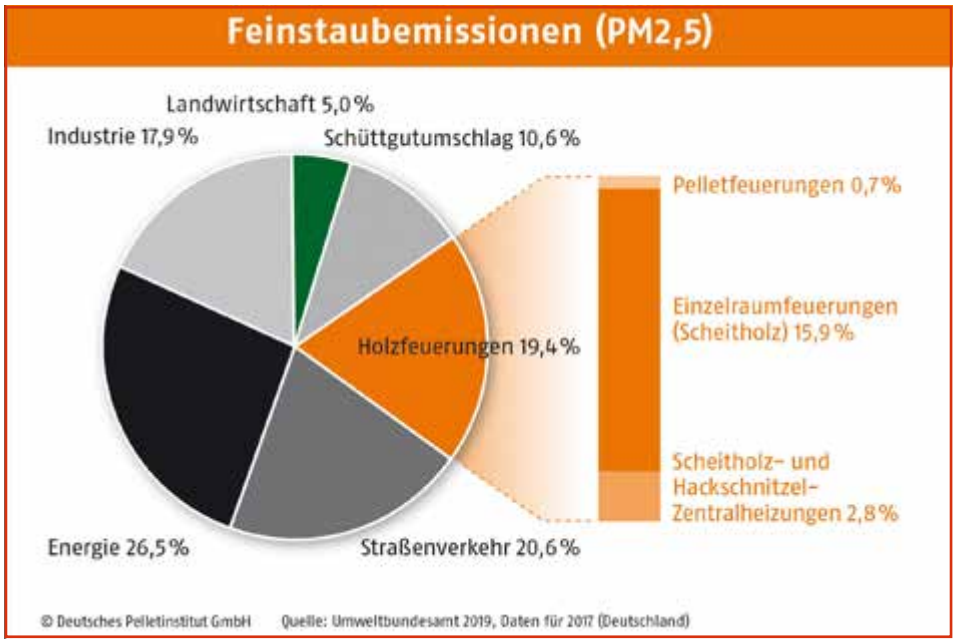
kömmlichen Kamin- und Kachelöfen anfallen, zu heizen. So wird nicht nur das Zuhause, sondern auch die Umwelt weniger durch Schmutz belastet: Nur 0,7 Prozent des Feinstaubs in Deutschland stammen nämlich von Pellets.

Tipp: Achten Sie beim Kauf der Pellets auf das Qualitätssiegel „ENplus“ – es steht für ein hochwertiges Produkt und verbessert die Verbrennung.

Beitrag zum Klimaschutz

Holzpellets verbrennen CO2-neutral – dabei wird nur die Menge an Klimagas freigesetzt, die das Holz im Laufe seines Wachstums aufgenommen hat. Wird mit Holz aus nachhaltiger Waldbewirtschaftung geheizt, schließt sich der CO2-Kreislauf und somit wird ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet. Dabei spielt auch die Produktion eine entscheidende Rolle: Da Pellets aus Spänen bestehen, die in Sägewerken anfallen, kann der Bedarf langfristig gedeckt werden.

Pellets: nachhaltige Brennstoffe.



Auf einen Blick: Heizen mit Holz

1. Investition in moderne emissionsarme Öfen

Nicht nur Pellet-, sondern auch moderne Kachel- oder Kaminöfen und die holzbetriebene Zentralheizung zeichnen sich durch eine optimale Wärmeausnutzung, einen geringeren Brennstoffverbrauch und ein gutes Emissionsverhalten aus. Wichtig hierbei sind aber die richtige Größe und das Leistungsvermögen des Kaminofens oder Heizkessels. Lassen Sie sich daher vor dem Kauf von einem Energieberater, Schornsteinfeger oder Heizungsberater beraten.

2. Brennstoffe aus nachhaltiger Herkunft

Um die Umwelt und die eigene Gesundheit zu schützen, sollten nur qualitativ hochwertige Brennstoffe verfeuert werden – am besten regionales Holz aus nachhaltig bewirtschafteten Wäldern. Diese können am PEFC-Logo erkannt werden.

3. Beste Brenndauer: Getrocknete Laubhölzer

Trockenes Scheitholz eignet sich zum Befeuern von Kaminen am besten. Dabei ist es optimal, wenn dieses eine Restfeuchte von maximal 15 Prozent aufweist – die ist meist nach einer Lagerung von zwei Jahren erreicht. Die beste Brenndauer haben Laubhölzer wie Buchen. Aber auch Eiche, Esche und Robinie sind als Kaminhölzer beliebt. Nadelhölzer hingegen sind eher für geschlossene Kamine geeignet, weil sie stärker auflodern und gelegentlich auch Funken sprühen.

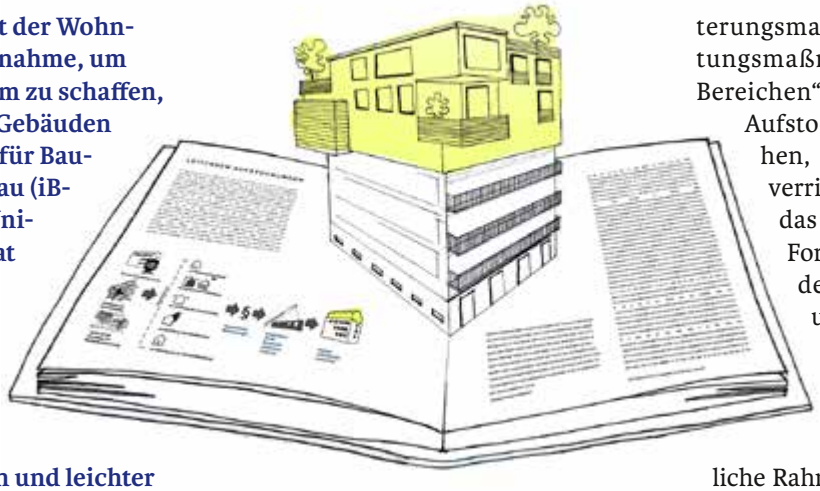
4. Brennholz selber machen

Brennholz kann auch direkt aus dem Wald bezogen werden. Dazu ist jedoch eine Erlaubnis des Waldbesitzers oder des Försters nötig. Häufig gibt es Holz „im Stamm liegend ab Waldweg“ zu kaufen – dieses kann anschließend zugeschnitten oder gespalten werden. Für die eigene Holzernte und Fällarbeiten sind aber Motorsägenführerschein und Schutzausrüstung nötig.

Gebäude aufstocken, Wohnraum schaffen

Bauingenieure der TU Braunschweig und Partner erarbeiteten einen Leitfaden zum Nachverdichten der Stadt

In deutschen Städten ist der Wohnraum knapp. Eine Maßnahme, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, ist die Aufstockung von Gebäuden im Bestand. Das Institut für Baukonstruktion und Holzbau (iBHolz) der Technischen Universität Braunschweig hat zusammen mit Projektpartnern aus Forschung und Praxis einen Leitfaden erstellt, der Planenden hilft, solche Aufstockungsmaßnahmen besser zu planen und leichter umzusetzen. Gefördert wurde das Projekt durch Mittel der Forschungsinitiative Zukunft Bau des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung.



Entwicklung eines Leitfadens für Aufstockungs- und Erweiterungsmaßnahmen zur Nachverdichtung innerstädtischer Bereiche.

Benötigter Wohnraum

„Durch eine nicht hinreichende Bautätigkeit in den letzten Jahren wird urbaner Wohnraum dringend benötigt. Nachverdichtungsmethoden bieten Kommunen die Möglichkeit, eine bestehende Infrastruktur zu nutzen, während gleichzeitig die Anzahl zur Verfügung stehender Wohnungen erhöht werden kann“, sagt Professor Mike Sieder, Leiter des iBHolz an der Technischen Universität Braunschweig. Denn für die Großstädte mit mehr als 500.000 Einwohnern sowie für Metropolregionen in Deutschland wird in den kommenden Jahren mit einer wachsenden Einwohnerzahl gerechnet.

Aufstockungsmaßnahmen erleichtern

Obwohl die Aufstockung von Bestandsimmobilien eine Maßnahme zur urbanen Nachverdichtung darstellt, wird sie oft nicht durchgeführt: „Trotz vieler Vorteile schrecken Hauseigentümer und Planende vor der Aufgabe, eine solche bauliche Maßnahme durchzuführen, zurück“, so Sieder. Verantwortlich dafür sind nicht nur fehlende statische Unterlagen, sondern auch mangelnde Kenntnisse über den Zustand des Gebäudes – das sorgt für eine erhöhte Planungsunsicherheit.

Ziel des Forschungsprojekts „Leitlinie zur Vereinfachung der Planung und Durchführung von Aufstockungs-/Erweiterungsmaßnahmen als Nachverdichtungsmaßnahme in innerstädtischen Bereichen“ war es, das Potenzial von Aufstockungsmaßnahmen zu erhöhen, indem der Planungsaufwand verringert wird. Daher erarbeitete das Team aus Forscherinnen und Forschern der TU Braunschweig, der Ruhr-Universität Bochum und der TU München einen Leitfaden, der wesentliche Parameter wie Gebäudeeigenschaften, Wirtschaftlichkeit sowie technische und rechtliche Rahmenbedingungen für eine umfassende Bewertung einer Aufstockung berücksichtigt.

Risiken aufzeigen

Auch Risiken und Probleme der einzelnen Planungsschritte werden in dem Leitfaden erläutert. Er zeigt zudem Lösungswege, wie sich die Risiken besser abschätzen lassen und den Planenden Untersuchungsverfahren auf. So dient der Leitfaden als Orientierungs- und Entscheidungshilfe für Planende, die zum ersten Mal mit einer Aufstockungsmaßnahme konfrontiert sind.

Der Leitfaden für Aufstockungs- und Erweiterungsmaßnahmen zur Nachverdichtung innerstädtischer Bereiche wird demnächst auf der Website des Innovationsprogramms Zukunft Bau und auf der Website des Instituts für Baukonstruktion und Holzbau als PDF erhältlich sein.

TEXT TU Braunschweig, Siri Buchholz *FOTOS* finecki – stock.adobe.com, Institut für Baukonstruktion und Holzbau/TU Braunschweig

1906: eine geschlossene Bebauung mit harmonisierender Bausubstanz.

Veränderung durch Krieg+Zeit

Postkartenansichten von Braunschweig vor über 100 Jahren im Vergleich zu heute

Von Dirk Teckentrup

Die Reichsstraße geht von der Küchenstraße / Hagenbrücke ab und führt bis zur Kaiserstraße im nördlichen Innenstadtgebiet Braunschweigs. 1376 zunächst als „rikes strate“ bezeichnet, ist die Herkunftsbedeutung: eine Straße des Reiches.

Sie war eine bedeutende Handelsstraße, welche im Zusammenschluss mit der Kaiserstraße aus Richtung der Weser und dem Süden aus Frankfurt zur Oker lief und diese als schiffbaren zur See strebenden Handelsweg nutzte. Von Anfang des 17. Jdt. bis 1906 wurde sie dann Reichenstraße genannt, aufgrund der reichverzierten Fassaden der stattlichen Häuser, nicht wegen der wohlhabenden Bürger. Der Bombenkrieg verwüstete auch die Reichsstraße. Wie prächtig so manche Fassade war, können wir noch am Achtermann’schen Haus (links auf beiden Ansichten) sehen. Das Ehepaar Georg Achtermann und seine Frau Lucia ließ es 1630 errichten. Es ist ein gutes Beispiel für Braunschweigs Steingebäude des 17. Jdt. Das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss waren aus Stein erbaut, darüber das 2. Obergeschoss in Fachwerkbauweise errichtet. Das Portal zeigt figürlich die Allegorien der Stärke, der Enthaltsamkeit (Karyatiden zu den Seiten) und die der Liebe, Glaube und Hoffnung auf dem Giebel; in der Mitte das Doppelwappen des Ehepaars. Portal, Erker und die Fenstereinfassungen sind reich mit Masken, Ohrmuschel- und Knorpelwerkdekoren und Beschlagwerk im Übergang der norddeutschen Spätrenaissance zum Barock verziert. Das Haus wurde bei dem schweren Bombenangriff am 14. Oktober 1944 bis auf die massiven Außenmauern zerstört. Ende der 40er-Jahre finanzierte die Fa. Wullbrandt und Seele (Eisenwaren und Haustechnik – gegründet 1550 und damit der älteste noch existierende Gewerbebetrieb in Braunschweig) den vereinfachten Wiederaufbau (anstatt in Fachwerk wurde das 2. Obergeschoss in Stein ausgeführt). Beauftragter Architekt war Herman Flesche (1886–1972), der ab 1920 das Siegfriedviertel und die Siedlung Lehndorf entwarf. Ab 1924 wurde er Professor für Architektur an der TU Braunschweig. Heute sind im Achtermann‘schen Haus Behörden der Stadt Braunschweig untergebracht. Im Fachwerkhaus rechts der Ansicht von 1906 hatte der Bildhauer Wilhelm Sagebiel (1855–1940), ein Meister der Bildhauerei in Eichenholz und Naturgestein, seit 1890/91 seine Werkstatt. Er schuf für viele Kirchen liturgische Ausstattungen (Gegenstände, die den kirchlichen Riten dienen), wie für die Kaiser-Wilhelm-Gedächtniskirche in Berlin oder den Erfurter Dom. Sein Hauptwerk in Braunschweig ist der neugotische Lettner (urspr. im Katholischen: raumhohe Schranken zwischen Chor und übrigem Kirchenraum, später bei den Protestanten als Stätte der Predigt genutzt) aus

TEXT Dirk Teckentrup *FOTOS* Dirk Teckentrup

2019: links – das Achtermann'sche Haus als Bezugspunkt, sonst nicht wiederzuerkennen.

Eichenholz, der seit 1904 in der Brüdernkirche steht und den Krieg überstand. Aufgrund seiner herausragenden Leistungen ernannte ihn der Regent von Braunschweig, Prinz Albrecht von Preußen, 1895 zum Hofbildhauer. Im Internet gibt es eine Liste seiner noch vorhandenen Arbeiten, so kann man sich selbst vor Ort ein Bild seines Könnens machen. Zwei seiner Söhne haben auch Werke für die Nachwelt hinterlassen: Karl (Bildhauer) – Raabedenkmal in Eschershausen; Ernst (Architekt) – Reichsluftfahrtministerium Berlin und das Flughafengebäude Tempelhof. Gehen wir zeitlich ein paar Schritte der deutschen Bildhauerei zurück in die Renaissance (Ende des 15. bis erstes Drittel 17. Jdt.). Ein Schlüsselwerk für diese Epoche befindet sich im Schloss Friedenstein in Gotha. Es ist eine freistehende vollplastische ca. 36 cm hohe Figurengruppe, Adam und Eva in Buchsbaum geschnitzt. Sie sind von Conrat Meit (um 1475–1551), dem seinerzeit berühmtesten Bildhauer im deutschen Raum, um 1510 in Wittenberg erschaffen. Als Vorbild diente wahrscheinlich der Kupferstich „Adam und Eva" (1504) seines Freundes Albrecht Dürer. In der Kunst des Mittelalters bot die Darstellung des ersten Menschenpaares die seltene Gelegenheit, den menschlichen Körper nackt darzustellen. Die von Meit erschaffenen Figuren können in veränderter Anordnung aufgestellt werden, durch Gestik und Blickrichtung beziehen sie sich aufeinander. In Ausarbeitung und Darstellung ein wahres Meisterwerk, das die sich wandelnde Stellung des Individuums der Renaissance zeigt, der Zeit zwischen Mittelalter und Neuzeit, zwischen Gotik und Barock. Wenn Sie in der Gegend sind, schauen Sie es sich unbedingt an.

MEHR PLATZ

Baurecht für neue Wohneinheiten in Braunschweig

Bis Ende 2025 will die Stadt Braunschweig Baurecht für rund 6.000 und bis 2030 für weitere 2.000 Wohneinheiten schaffen. Der Bedarf ergibt sich aus den Ergebnissen der aktuellen Wohnungsbedarfsprognose. Im Verfahren sind bereits Bebauungspläne für über 3.000 weitere Wohneinheiten.

Mehr als geplant

Von 2013 bis Mitte 2019 gab die Verwaltung grünes Licht für den Bau von rund 6.100 Wohneinheiten. Bis 2020 waren gemäß der Bedarfsprognose von 2013 ursprünglich 5.000 Einheiten geplant. „Wir halten Wort mit der Wohnbauoffensive in Braunschweig und tragen der dynamischen Entwicklung unserer Stadt konsequent Rechnung“, so Oberbürgermeister Ulrich Markurth. „Die Stadtplanung hat die Grundlage für den aktuellen Bauboom in unserer Stadt geschaffen – mit der Bewältigung eines immensen Planungspensums, das auch in den nächsten Jahren nicht kleiner wird. Private wie städtische Wohnbauunternehmen ziehen mit: Von 2014 bis 2018 haben sie rund 3.000 Wohneinheiten gebaut. Die Chancen stehen gut, dass es bis Ende nächsten Jahres 5.000 werden.“ „Ein Nachfragedruck am Mietwohnungsmarkt besteht vor allem in den unteren bis mittleren Preisklassen und in beliebten Wohnlagen“, berichtet Stadtbaurat Heinz-Georg Leuer. „Rund 19 Prozent der Braunschweiger Haushalte – Mieter- und Eigentümerhaushalte – zählen zu den einkommensschwachen Haushalten, für die es bis 2016 noch vergleichsweise gute Versorgungsmöglichkeiten gab.“ Seitdem seien wachsende Preissteigerungen am Markt zu verzeichnen. Auch mittlere Einkommensschichten seien zunehmend mit höheren Mietpreisen konfrontiert.

Wohnungspolitik

Laut Markurth sei das Ziel der Braunschweiger Wohnungspolitik daher, das Angebot an preisgünstigem Wohnraum zu sichern und auszubauen – dafür sollen weiterhin geförderte Wohnungen errichtet. Künftig werden außerdem Bauträger und Investoren in Baugebieten mit Mehrfamilienhäusern dazu verpflichtet werden, mindestens 20 Prozent der Wohnungen für Menschen mit geringem Einkommen zu bauen.

Um den voraussichtlichen Wohnungsbedarf bis Ende 2030 zu ermitteln, gab die Stadt eine neue Wohnungsbedarfsprognose beim Gutachterbüro InWIS in Auftrag.

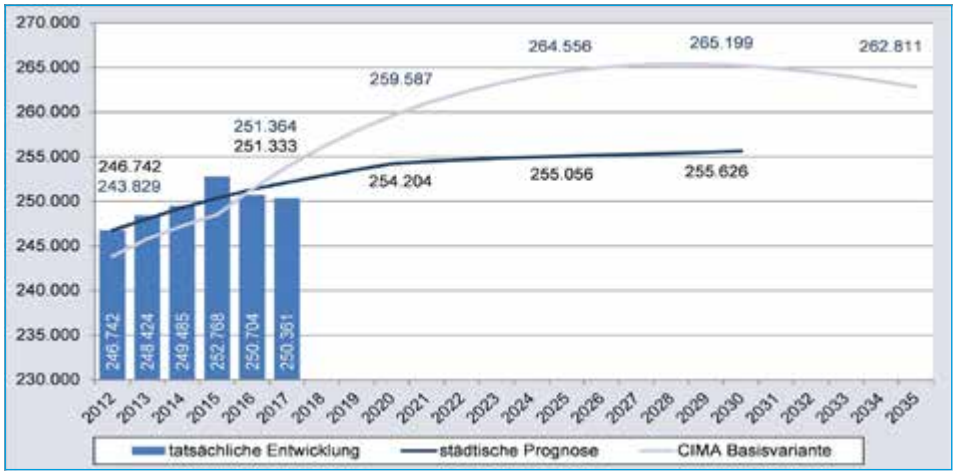
TEXT Stadt Braunschweig, Siri Buchholz *FOTO* Gundolf Renze – stock.adobe.com *ILLUSTRATION* Stadt Braunschweig

Hintergrund dafür ist die beabsichtige Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit dem Zeithorizont bis 2030. Auch soll das kommunale Wohnraumversorgungskonzept durch die Prognose fortgeschrieben und qualifiziert werden.

Zwei Varianten

Der InWIS-Prognose liegen zwei Modelle zur Bevölkerungsentwicklung zugrunde – dabei werden eine untere und eine obere Variante unterschieden. Grundlage für die untere Variante ist die städtische Bevölkerungsprognose, die die Trends der Jahre 2002 bis 2012 umfasst und auf der Fortschreibung von Wanderungsbewegungen sowie den jährlichen Fertigstellungsraten neuer Wohnungen basiert. Grundlage für die obere Variante dagegen ist eine im Zuge der Erarbeitung des Nahverkehrsplans für den Regionalverband Großraum Braunschweig in 2017 erarbeitete Bevölkerungsprognose des CIMA-Instituts für Regionalwirtschaft, die den positiven Entwicklungstrend der Stadt Braunschweig aufgreift. Für die untere Variante wurde ein Bedarf von 4.850 und für die obere Variante von 10.650 Wohneinheiten ermittelt.

Dem Gutachterbüro zufolge sollte die untere Prognosevariante als das absolute Minimum an zusätzlichem Wohnraum in den kommenden Jahren verstanden werden. Eine Orientierung an der unteren Variante würde ausreichen, die Abwanderung der Braunschweiger Bevölkerung ins Umland zu reduzieren – mehr nicht. Die obere Prognosevariante berücksichtigt den positiven Entwicklungstrend Braunschweigs mit seiner wachsenden Einwohnerzahl und dem Wunsch, in der Stadt zu leben und zu arbeiten.



Bevölkerungsprognosen für die Stadt Braunschweig.

Nachfrage übertrifft Angebot

„Die aktuelle Marktlage mit einer Nachfrage, die das Angebot an Wohnungen anhaltend übertrifft, spricht dafür, dass sich der Bedarf eher in Richtung der oberen Variante bewegen wird und somit die Planungs- und Bautätigkeit zumindest bis zum Jahr 2025 in gleichem Umfang und Tempo wie bisher fortgesetzt werden sollte“, betont Stadtbaurat Leuer. „Deshalb orientieren wir uns an der oberen Variante und bereiten den Bau von etwa 8.000 weiteren Wohneinheiten bis 2030 planungsrechtlich vor. Da vor allem kurzfristig ein hoher Bedarf besteht, soll bis Ende 2025 Baurecht für etwa 6.000 Wohneinheiten geschaffen werden.“

Laut Heinz-Georg Leuer erscheine es für die Zukunft sinnvoll, mindestens zwei Drittel des Wohnungsneubaus im Geschosswohnungsbau zu realisieren. „Ohne die Nutzung weiterer Innenentwicklungspotenziale, wie die Aktivierung von Baulücken und untergenutzten Flächen, wird es nicht gelingen, den Bedarf zu decken. In die Planungen für den Wohnungsbau wird auch das vorliegende Wettbewerbsergebnis für die Umgestaltung des nördlichen Bahnhofsumfelds sowie das Projekt Bahnstadt im Süden des Hauptbahnhofes einbezogen.“

Altersgerechte Wohnungen

Auch ein erhöhter Bedarf an Wohnungen, die keine oder nur geringe Barrieren aufweisen, ist in Zukunft zu erwarten. Erfasst sind derzeit rund 1.060 altersgerechte Wohnungen, der genaue Bestand ist allerdings nicht bekannt. Schätzungen unterschiedlicher Institute gehen davon aus, dass circa 1,0 bis 1,4 Prozent aller Wohnungen in Deutschland altersgerecht sind. Übertragen auf Braunschweig bedeutet dies, dass 2016 etwa zwischen 1.430 und 2.000 Wohnungen altersgerecht ausgestattet waren. Das Nachfragepotenzial liegt in diesem Fall bei etwa 1.700 bis 2.270 Wohnungen, das jedoch nicht vollständig durch Neubauten abgedeckt werden muss.

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

JO.WOLTER
www.wolter.de • BS, Petritorwall 6
0531 - 244770 • jo@wolter.de

Haus + Grund berät

Aktuelle Urteile und Informationen

SONDERNUTZUNGSRECHT

DACHSTUHL WIRD UNBERECHTIGT VERMIETET

Vereinsmitglied Susanne S. ist Eigentümerin einer Wohnung in einem Mehrfamilienhaus mit sechs Parteien. Sie hat an dem über ihrer Wohnung liegenden Dachstuhl ein Sondernutzungsrecht, sodass sie den Dachboden zum vorübergehenden Aufenthalt und zum Beispiel als Hobbyraum nutzen kann. Eine Nutzung zu Wohnzwecken ist allerdings nicht erlaubt. Dennoch baut Susanne S. den Dachboden zur Wohnung aus und vermietet diesen.

Hiermit sind die anderen Miteigentümer des Mehrfamilienhauses nicht einverstanden. Die Eigentümergemeinschaft verlangt daher, die Nutzung des Dachbodens zu Wohnzwecken zu unterlassen. Zuvor hatten die Eigentümer in einer außerordentlichen Eigentümerversammlung den Beschluss gefasst, einen Rechtsanwalt mit der Durchsetzung des Unterlassungsantrags zu beauftragen.

Da außergerichtlich jedoch keine Einigung erzielt werden kann, reicht die Eigentümergemeinschaft eine Unterlassungsklage ein. Die Klage ist vor Gericht erfolgreich, da die Nutzung des Dachbodens zu Wohnzwecken nicht vorgesehen und die Vermietung durch Susanne S. somit unzulässig ist. Die Vergrößerung des Mehrfamilienhauses um eine weitere Wohneinheit müssen die anderen Eigentümer daher nicht hinnehmen, so das Gericht.

Die Kosten des Verfahrens muss daher Susanne S. tragen, die bei ROLAND Rechtsschutz versichert ist. Unter Berücksichtigung der vereinbarten Selbstbeteiligung übernimmt ROLAND Rechtsschutz für Susanne S. in diesem Verfahren Leistungen in Höhe von 4.650 Euro.

MIETERHÖHUNG

BGH ZUR ANWENDBARKEIT EINES MIETSPIEGELS AUF ANDERE STADT

Nach § 558 a Abs. 4 Satz 2 BGB kann zur Begründung einer Mieterhöhung auch ein Mietspiegel einer vergleichbaren Gemeinde verwendet werden. Zu der Frage, wann eine Gemeinde im Sinne der Vorschrift vergleichbar ist, hat der Bundesgerichtshof (BGH) in seiner Entscheidung vom 21.08.2019 Az.: VIII ZR 255/18 Stellung genommen.

Der Entscheidung lag folgender Sachverhalt zugrunde. Die klagende Vermieterin hatte der beklagten Mieterin ein großes Anwesen in der mittelfränkischen Stadt Stein vermietet. Die Stadt Stein hat etwa 15.000 Einwohner und grenzt unmittelbar an das westliche Gemeindegebiet der Stadt Nürnberg an. Seit Mietbeginn im Jahr 2004 betrug die monatliche Nettokaltmie-

TEXT Haus+Grund *FOTO* Helloquence – Unsplash

te unverändert 3.000,00 €. Ende Oktober 2013 forderte die Klägerin die Beklagte auf, einer Erhöhung der monatlichen Nettokaltmiete auf 3.450,00 € ab Januar 2014 zuzustimmen. Zur Begründung nahm die Klägerin Bezug auf den Mietspiegel der Stadt Fürth. Die Stadt Fürth grenzt ebenfalls an Nürnberg. Die Beklagte stimmte dem Mieterhöhungsverlangen nicht zu.

Die daraufhin von der Vermieterin erhobene Klage auf Zustimmung zu der verlangten Mieterhöhung blieb in allen Instanzen erfolglos.

Der Bundesgerichtshof führte dazu aus, dass die Klägerin ihr Mieterhöhungsverlangen nicht formell ordnungsgemäß nach § 558 a BGB begründet hatte. Denn, so der BGH, der Mietspiegel einer anderen Gemeinde ist nur dann ein taugliches Mittel zur Begründung des Mieterhöhungsverlangens gem. § 558 a Abs. 4 Satz 2 BGB wenn es sich um den Mietspiegel einer vergleichbaren Gemeinde handelt. Die Bezugnahme auf den Mietspiegel der Nachbarstadt Fürth zur Begründung des Mieterhöhungsverlangens für die streitgegenständliche Wohnung in der Stadt Stein, für die kein Mietspiegel vorlag, hielt der Bundesgerichtshof nicht für ausreichend.

Ob es sich bei den Städten Fürth und Stein um vergleichbare Gemeinden im Sinne des § 558 a Abs. 4 BGB handele, obliege in erster Linie der Beurteilung durch den Tatrichter, so der BGH weiter. Der Tatrichter habe insbesondere zu beachten, dass die Beurteilung der Frage, ob eine Vergleichbarkeit zweier Gemeinden gegeben ist oder nicht, aufgrund einer Gesamtbetrachtung aller Kriterien des jeweiligen Einzelfalls und deren anschließender Gewichtung und Abwägung zu treffen ist. Es sei nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanzen die Vergleichbarkeit der Städte Stein und Fürth verneint hätten. Denn zutreffend hätten die gerichtlichen Vorinstanzen darauf abgestellt, das in der Stadt Fürth etwa 125.000 Einwohner leben, während die Stadt Stein nur etwa 15.000 Einwohner hat. Auch stelle die Stadt Fürth ein sogenanntes Oberzentrum im Sinne des bayrischen Landesentwicklungsprogramms dar, in dem über die zentral örtlichen Einrichtungen der Grundversorgung hinaus für die Einwohner ihres Nahbereichs auch weitere Einrichtungen des spezialisierten höheren Bedarfs vorgehalten werden.

Hinweis: Bereits bei Abschluss des Mietvertrages sollte der Vermieter an die Möglichkeit der Mieterhöhung denken. Liegt in der Gemeinde, in der die Wohnung liegt, ein Mietspiegel nicht vor oder ist ein vorliegender Mietspiegel nicht auf das Mietobjekt anwendbar (etwa häufig bei Einfamilienhäusern), so sollte der Vermieter die Vereinbarung einer Staffelmiete oder einer Indexmiete ins Auge fassen. Denn Vergleichswohnungen, die ebenfalls zur Begründung einer Mieterhöhung herangezogen werden könnten, stehen oft nicht zur Verfügung und ein Sachverständigengutachten scheidet meist wegen der hohen Kosten aus. Wenn Sie erstmalig eine Staffel- oder Indexmiete vereinbaren, so können Sie die Beratung der Geschäftsstelle in Anspruch nehmen, da es einiges zu beachten gilt.

MODERNISIERUNG

BGH ZUR HÄRTEFALLABWÄGUNG BEI MODERNISIERUNGSMIETERHÖHUNG

In seinem Urteil vom 09.10.2019, AZ.: VIII ZR 21/19, hat sich der Bundesgerichtshof (BGH) mit den Maßstäben befasst, nach denen sich die Abwägung zwischen den Interessen der Mietvertragsparteien richtet, wenn sich der Wohnraummieter gem. § 559 Abs. 4 Satz 1 BGB gegenüber einer Modernisierungsmieterhöhung auf das Vorliegen einer unzumutbaren Härte beruft.

Folgender Sachverhalt lag dem Urteil zugrunde. Der Kläger ist Mieter einer etwa 86 m² großen Wohnung in Berlin. In dieser Wohnung wohnt er seit seinem 5. Lebensjahr und nutzt sie inzwischen allein. Die Wohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1929. Der Mietvertrag über die Wohnung wurde im Jahr 1962 von den Eltern des Klägers abgeschlossen. Der Kläger erhält Arbeitslosengeld II. Zur Deckung der Wohnungsmiete erhält er monatlich einen Betrag von 463,10 €. Die Kaltmiete für die Wohnung betrug seit Juni 2016 574,34 € monatlich zzgl. eines Heizkostenvorschusses in Höhe von 90,00 €.

Die beklagte Vermieterin ließ an der obersten Geschossdecke und an der Außenfassade Dämmungsarbeiten durchführen. Sie ersetzte die bisherigen Balkone durch größere Balkone mit einer Fläche von jeweils ca. 5 m² und nahm einen seit den 1970er Jahren stillgelegten Fahrstuhl wieder in Betrieb. Ende März 2016 erklärte die Beklagte dem Kläger gegenüber schriftlich die Erhöhung der Kaltmiete um 240,00 € monatlich ab dem 01.01.2017. Davon entfielen nach den Erläuterungen der Beklagten 70,00 € auf die Dämmungsarbeiten, davon 4,16 € auf die Dämmung der obersten Geschossdecke, weitere 100,00 € auf den Anbau der neuen Balkone sowie weitere 70,00 € auf die Wiederinbetriebnahme des Fahrstuhls. Gegen dieses Erhöhungsverlangen wandte der Kläger ein, die

Mit Spaß durch den Winter –
wir räumen den Weg frei!

Ihr Experte für Garten & Landschaft

Egal, was Ihnen im Winter Spaß macht, ganz gleich, wo und wie Sie ihn verbringen möchten: Wir räumen den Weg frei! Wenn Sie unseren WinterService nutzen, ist für Sie auch in der kalten Jahreszeit alles im grünen Bereich. Denn von November bis März sind unsere Teams rund um die Uhr einsatzbereit, um Privates und Gewerbliches zuverlässig schnee- und bußgeldfrei zu halten

Junicke
Wir lieben den Winter.

Helmstedter Straße 94 · 38126 Braunschweig · Fon 05 31 / 7 20 24 · Fax 05 31 / 79 84 48 · www.junicke.de

Mieterhöhung bedeute für ihn eine finanzielle Härte. Der Mieter erhob Klage auf Feststellung, dass er nicht zur Zahlung der verlangten Mieterhöhung von 240,00 € monatlich verpflichtet sei.

Das Amtsgericht Charlottenburg stellte lediglich fest, dass der Mieter nicht zur Zahlung der Mieterhöhung von 70,00 € für die Wiederinbetriebnahme des Fahrstuhls verpflichtet sei und wies die Feststellungsklage des Mieters im Übrigen ab. Das Landgericht Berlin änderte auf die Berufung des Mieters das erstinstanzliche Urteil ab. Das Landgericht stellte fest, dass der Mieter aufgrund seines Härteeinwandes ab Januar 2017 lediglich zur Zahlung einer Mieterhöhung von 4,16 € monatlich verpflichtet sei, darüber hinaus nicht. Weder schulde er für den Anbau eines großen Balkons noch für die Fassadendämmung eine Mieterhöhung. Die weiteren Mieterhöhungen in Höhe von 100,00 € für den Balkonanbau und 65,84 € für die Dämmung der Außenfassade hielt das Landgericht für unwirksam, da sie für den Mieter jeweils eine finanzielle Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen der Vermieterin nicht zu rechtfertigen sei. Die Beklagte legte Revision beim Bundesgerichtshof ein.

Im Revisionsverfahren machte die Vermieterin vor allem geltend, dass nach den für staatliche Transferleistungen geltenden Vorschriften für einen Einpersonenhaushalt lediglich eine Wohnfläche von 50 m² als angemessen gelte. Die Wohnung des Arbeitslosengeld II beziehenden Mieters sei aber etwa 86 m² groß und übersteige damit die 50 m²-Grenze erheblich. Es sei nicht einzusehen, dass der Vermieter den „Luxus“ des Mieters durch eine übergroße Wohnung zu finanzieren habe.

Modernisierungsmaßnahmen gehen häufig mit Mieterhöhungen einher.

Der BGH folgte den Einwendungen der Vermieterin nicht. Er meinte, dass der Umstand, dass ein Mieter gemessen an seinen wirtschaftlichen Verhältnissen und seinen Bedürfnissen eine viel zu große Wohnung nutzt, zwar zu Lasten des Mieters in die vorzunehmende Interessenabwägung einzubeziehen sei. Mit den staatlichen Transferleistungen habe dies aber nichts zu tun. Die Regelungen zur angemessenen Wohnungsgröße bei staatlichen Transferleistungen sollten sicherstellen, dass sich ein Hilfebedürftiger nicht auf Kosten der Allgemeinheit eine zu große Wohnung leistet. Die Bestimmung des § 559 Abs. 4 Satz 1 BGB verfolge jedoch einen anderen Regelungszweck. Bei dieser Bestimmung gelte es abzuwägen, ob

Verbraucherpreisindex Deutschland

auf Basis des Jahres 2015

STAND 28.10.2019 QUELLE Statistisches Bundesamt

Monat	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008
Januar	103,4	102,0	100,6	99,0	98,5	98,8	97,4	95,8	93,9	92,3	91,7	90,8
Februar	103,8	102,3	101,2	99,3	99,2	99,2	98,0	96,5	94,5	92,7	92,2	91,2
März	104,2	102,9	101,4	100,0	99,7	99,5	98,4	97,1	95,0	93,2	92,0	91,7
April	105,2	103,1	101,8	100,1	100,2	99,4	98,0	96,9	95,1	93,2	92,1	91,5
Mai	105,4	103,9	101,8	100,6	100,4	99,2	98,4	96,8	95,0	93,2	92,0	92,0
Juni	105,7	104,0	102,1	100,7	100,4	99,5	98,5	96,7	95,1	93,2	92,3	92,3
Juli	106,2	104,4	102,5	101,1	100,6	99,7	98,9	97,1	95,3	93,3	92,3	92,8
August	106,0	104,5	102,6	101,0	100,6	99,8	98,9	97,4	95,4	93,4	92,5	92,5
September	106,0	104,7	102,7	101,0	100,4	99,8	98,9	97,5	95,6	93,3	92,2	92,4
Oktober		104,9	102,5	101,2	100,4	99,5	98,7	97,5	95,6	93,4	92,3	92,2
November		104,2	102,1	100,5	99,7	99,5	98,9	97,6	95,7	93,6	92,1	91,8
Dezember		104,2	102,6	101,2	99,7	99,5	99,3	97,9	96,0	94,1	92,9	92,1

der Mieter, der sich einer von ihm nicht beeinflussbaren Entscheidung des Vermieters über die Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen ausgesetzt sieht, trotz des Refinanzierungsinteresses des Vermieters seinen bisherigen Lebensmittelpunkt beibehalten darf. Ob eine Wohnung unangemessen groß sei, sei nicht isoliert nach einer bestimmten Größe für die jeweilige Anzahl der Bewohner bestimmbar, sondern es komme darauf an, ob die vom Mieter genutzte Wohnung unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls für seine Bedürfnisse deutlich zu groß ist. Dabei sei auch auf die Verwurzelung des Mieters in der Wohnung und seine gesundheitliche Verfassung abzustellen. Zugunsten des Mieters spreche deshalb, dass dieser bereits seit 1962, also etwa 55 Jahre in der Wohnung lebt, so dass er nicht bereits seit Beginn des Mietverhältnisses über seine Verhältnisse lebte.

Hinsichtlich der Entscheidung zur Modernisierungsmaßnahme „Vergrößerung der Balkone auf 5 m²“ verwies der BGH den Rechtsstreit an das Landgericht zurück um weitere Ermittlungen vorzunehmen.

Zu der Modernisierungsmaßnahme „Fassadendämmung“ führte der BGH folgendes aus: § 9 Abs. 1 EnEV gebe dem Eigentümer im Falle der Erneuerung des Außenputzes an Fassadenflächen zwar vor, Wärmedämmmaßnahmen durchzuführen. Eine Verpflichtung, den Außenputz zu erneuern, werde dem Eigentümer jedoch gerade nicht auferlegt. Es stehe regelmäßig im freien Belieben des Vermieters, ob und wann er eine Erneuerung des Außenputzes vornimmt. Erst wenn er sich dazu entschlossen hat, verpflichtet ihn das Gesetz zur Einhaltung bestimmter Wärmedämmwerte. § 559 Abs. 4 Satz 2 Nr. 2 BGB schließe den Härteeinwand des Mieters aber nur dann aus, wenn der Vermieter die Durchführung einer Modernisierungsmaßnahme nicht zu vertreten hat, er sich ihr also aufgrund zwingender gesetzlicher Vorschriften nicht entziehen kann.

Daher kommt es nach der Feststellung des BGH darauf an, ob für den Vermieter eine Erneuerung des Außenputzes „unausweichlich“ ist, etwa weil dieser aufgrund altersbedingten Verschleißes zu erneuern ist und sich der Vermieter zudem einem berechtigten Instandsetzungsbegehren des Mieters oder einer (bestandskräftigen) behördlichen Anordnung ausgesetzt sieht oder wenn die Beseitigung von Schäden dringend aus Sicherheitsgründen geboten ist. Nur im Falle einer solchen „Unausweichlichkeit“ befindet sich der Vermieter nach Meinung des BGH in einer Zwangslage, die den Ausschluss des Härteeinwandes des Mieters rechtfertigt.

Anmerkung: Eine höchst unbefriedigende Entscheidung des Bundesgerichtshofes, die sich nahtlos in die Vielzahl von Hindernissen einfügt, die dem Investitionswillen der Vermieter entgegenstehen. Die Neigung eines Vermieters, seinen Wohnraum auch an finanziell schwächere Mieter zu vermieten, wird durch derartige Entscheidungen ebenso wenig gefördert, wie seine Bereitschaft, energiesparende Investitionen an der Immobilie vorzunehmen.

GRUNDSTÜCK

LAND BADEN-WÜRTTEMBERG IST EIGENTÜMER DER „UFERKRAWATTE“ AM BODENSEE

Durch Beschluss vom 05.09.2019, AZ.: III ZR 218/18, hat der u. a. für das Wasserrecht zuständige III. Zivilsenat des BGH die Beschwerde gegen die Nichtzulassung der Revision in einem Urteil des Oberlandesgerichts Stuttgart zurückgewiesen, das sich mit den Eigentumsverhältnissen am Bodenseeufer beschäftigte.

Im zugrundeliegenden Verfahren ist der Kläger Eigentümer eines im württembergischen Landesteil an den Bodensee grenzenden Grundstücks. Das Land Baden-Württemberg ist (öffentlich-rechtlicher) Eigentümer des Bettes des Bodensees. Der Kläger verlangt gegenüber dem Land die Feststellung, dass sich sein Grundstück über eine bestehende Abmarkung hinaus auf einen weiteren 118 m² großen Teil des Ufers bis zur Linie des Mittelwasserstandes des Bodensees erstreckt. Dies hat folgenden historischen Hintergrund: Unter Geltung des Art. 7 Abs. 3 des Württembergischen Wassergesetzes vom 01.12.1900 wurde die Grenze zwischen dem Bett des Gewässers und den Ufern der öffentlichen Gewässern (die Uferlinie) durch denjenigen Wasserstand bestimmt, welcher der regelmäßig wiederkehrenden Anschwellung des Gewässers entsprach, d. h. der Linie des mittleren Hochwasserstandes.

Am 01.03.1960 trat das Baden-Württembergische Wassergesetz in Kraft, das das Württembergische Wassergesetz ersetzte. Gem. § 7 Abs. 1 Baden-Württembergisches Wassergesetz wird die Grenze zwischen dem Bett eines Gewässers und den Ufergrundstücken (Uferlinie) seitdem durch die Linie des Mittelwasserstands definiert. Der Mittelwasserstand bestimmt sich nach dem arithmetischen Mittel der Wasserstände der letzten 20 Jahre. Sie liegt damit unterhalb der zuvor maßgeblichen Uferlinie. Der Kläger machte geltend, ihm sei aufgrund der gesetzlichen seewärtigen Verschiebung der Uferlinie weiteres Eigentum von Gesetzes wegen zugewachsen. Seine Klage war auf Feststellung seines Eigentums an der entsprechenden Fläche, der sog. Uferkrawatte gerichtet.

Die Klage blieb vor dem Landgericht Ravensburg ohne Erfolg und auch das Oberlandesge-

TEXT Haus+Grund FOTO Milivoj Kuhar – Unsplash

richt Stuttgart hat die Berufung des Klägers zurückgewiesen. Das OLG Stuttgart verwies zur Begründung auf ein bereits 1970 ergangenes Urteil, nach dem durch die Verschiebung der Uferlinie aus dem öffentlichen Eigentum des Landes ausgeschiedenen Flächen nicht dem Eigentum an den Anliegergrundstücken zuwuchsen. Vielmehr seien diese herrenlos geworden. Das Oberlandesgericht hat in der aktuellen Entscheidung weiter ausgeführt, gemäß dem 1996 in Kraft getretenen § 123 a Baden-Württembergisches Wassergesetz sei an der „Uferkrawatte“ inzwischen Eigentum des Landes begründet worden. Der BGH hat die gegen die Nichtzulassung der Revision gerichtete Beschwerde des Klägers zurückgewiesen, weil die Rechtsfrage der Verschiebung der Uferlinie keine grundsätzliche Bedeutung habe. Denn sie sei bereits durch das Urteil des Oberlandesgerichts Stuttgart aus dem Jahr 1970 abschließend geklärt worden.

VERTRETER

VERTRETUNG EINER GMBH IN DER EIGENTÜMER-VERSAMMLUNG

Der Bundesgerichtshof hat am 28.09.2019, Az.: V ZR 250/18, entschieden, dass eine Bestimmung in der Teilungserklärung der Wohnungseigentümergemeinschaft nach der Wohnungseigentümer sich in der Eigentümerversammlung nur durch den Ehegatten, einem Wohnungseigentümer oder den Verwalter vertreten lassen können, regelmäßig dahin ergänzend auszulegen ist, dass sie auch für juristische Personen gilt. Diese juristischen Personen können sich nicht nur durch ihre organschaftlichen Vertreter, sondern auch durch einen ihrer Mitarbeiter vertreten lassen. Ferner ist eine solche Vertretungsklausel regelmäßig dahingehend ergänzend auszulegen, dass sich eine juristische Person in der Versammlung auch von einem Mitarbeiter einer zu demselben Konzern gehörenden (weiteren) Tochtergesellschaft vertreten lassen darf, wenn diese für die Verwaltung der Sondereigentumseinheiten zuständig ist.

Folgender Sachverhalt lag zugrunde:

Die Parteien des Rechtsstreits bilden eine Wohnungseigentümergemeinschaft. 22 Wohnungen der Anlage gehören der T-GmbH als Klägerin. Die weiteren 21 Wohnungen der Anlage gehören den beklagten übrigen Eigentümern. § 9 Ziffer 6 der Teilungserklärung bestimmt: „Ein Wohnungseigentümer kann sich nur durch seinen Ehegatten, einen anderen Wohnungseigentümer aus der Gemeinschaft oder den Verwalter in der Versammlung vertreten lassen. Der Vertreter bedarf einer schriftlichen Vollmacht, die dem Verwalter spätestens vor Beginn der Versammlung auszuhändigen ist.“

Die T-GmbH als Klägerin ist eine fast 100-%ige Tochtergesellschaft einer Managementholding. Auch das Tochterunternehmen TA-GmbH gehört zu diesem Konzern und übt die Funktion der konzernweiten einheitlichen Verwaltungsgesellschaft des T-Konzerns aus. Sämtliche T-Gesellschaften einschließlich der T-GmbH haben der TA-GmbH eine Vollmacht für die Verwaltung ihrer Sondereigentumseinheiten erteilt. Daher hat die klagende T-GmbH den gesamten Schriftverkehr mit der Verwalterin der beklagten Wohnungseigentümergemeinschaft über die TA-GmbH abgewickelt.

Am 12.12.2016 fand eine Wohnungseigentümerversammlung statt, bei der es unter anderem um die Wiederbestellung der Verwalterin ging. Für diese Versammlung erteilte die klagende T-GmbH einer Mitarbeiterin der TA-GmbH eine schriftliche Stimmrechtsvollmacht mit der Berechtigung, Untervollmacht zu erteilen. Vor Beginn der Versammlung wies der Versammlungsleiter die ihm vorgelegte Vollmacht zurück. Unter Hinweis auf einen Interessenkonflikt war er auch nicht bereit, sich eine Untervollmacht erteilen zu lassen. Der Vorsitzende des Verwalterbeirats lehnte es ebenfalls ab, als Unterbevollmächtigter für die Klägerin das Stimmrecht auszuüben. Die Wohnungseigentümer beschlossen mit 14 Ja-Stimmen ohne Berücksichtigung der Stimmen der Klägerin die Wiederbestellung der Verwalterin.

Die Klägerin erhob Anfechtungsklage gegen den Beschluss, welche vom Amtsgericht abgewiesen wurde. Dagegen erklärte das Landgericht den Beschluss über die Wiederbestellung der Verwalterin für unwirksam. Die Revision der beklagten Wohnungseigentümergemeinschaft vor dem BGH hatte keinen Erfolg.

Zur Begründung führte der BGH aus, dass die klagende T-GmbH rechtswidrig von der Stimmabgabe in der Eigentümerversammlung ausgeschlossen worden war, weil die von ihr bevollmächtigte Mitarbeiterin der TA-GmbH nicht als ihre Vertreterin zugelassen worden war.

Das Gericht führte aus, dass sich ein Wohnungseigentümer grundsätzlich durch eine beliebige andere Person in der Eigentümerversammlung vertreten lassen kann. Diese Befugnis wurde jedoch im vorliegenden Fall in der Regelung des § 9 Ziffer 6 der Teilungserklärung wirksam eingeschränkt. Für juristische Personen weist die Teilungserklärung nach

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

Weber
EDELSTAHL · METALLBAU

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

H.FRIEDRICHS
MALERMEISTER
Holzwiese 10 • 38179 Lagesbüttel
Telefon 05303 / 941 641 • Fax 05303 / 941 642
BS-Nord • Nordstr. • 0531 / 33 13 71
BS-Süd • Marienberger Str. 1 • 0531 / 2 87 37 07
info@malermeister-friedrichs.de
www.malermeister-friedrichs.de

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

der Feststellung des BGH jedoch insoweit eine unbeabsichtigte Regelungslücke auf, weil offensichtlich bei der Errichtung der Teilungserklärung nicht daran gedacht wurde, dass auch eine juristische Person Wohnungseigentümerin sein kann. Diese Lücke müsse durch eine ergänzende Auslegung geschlossen werden. Zweck von Vertretungsklauseln der vorliegenden Art ist es, so der BGH weiter, die Versammlungen der Wohnungseigentümer von gemeinschaftsfremden Einwirkungen frei zu halten. Deshalb sollen sich die Wohnungseigentümer nur durch bestimmte, dem eigenen Kreis nahestehende Personen vertreten lassen dürfen. Grundsätzlich gilt eine solche Beschränkung auch für juristische Personen. Aber durch die Teilnahme eines aufgrund seiner Zugehörigkeit zu dem Unternehmen der juristischen Person mit den Angelegenheiten der Wohnungseigentümergemeinschaft vertrauten Mitarbeiters wird dem mit der Vertretungsklausel verfolgten Zweck, nämlich Einflüsse Dritter weitgehend auszuschließen, ausreichend Rechnung getragen, da von ihm gemeinschaftsfremde Einwirkungen nicht zu erwarten sind. Dies gilt auch für Mitarbeiter einer zu demselben Konzern gehörenden Tochtergesellschaf, der sich durch diese vertreten lassen darf, wenn diese für die Verwaltung der Sondereigentumseinheiten zuständig ist.

BAUSTELLE

BAUARBEITEN FÜHREN ZU SCHADEN AUF NACHBARGRUNDSTÜCK

Das Oberlandesgericht München hat am 11.09.2019, Az.: 7 U 4531/18, entschieden, dass der Eigentümer eines Grundstücks, auf dem gebaut wird, verschuldensunabhängig gem. § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB für Schäden haftet, wenn massive Schäden am Hausgrundstück des Nachbarn auftreten, die durch Erschütterungen auf seiner Baustelle entstanden sind. Das gilt auch dann, wenn die Erschütterungen die Richtwerte der DIN nicht überschreiten.

Im entschiedenen Fall waren zwar auch Vorschäden an dem beschädigten Hausgrundstück des Nachbarn vorhanden. Dies stand dem Schadenersatzanspruch des betroffenen Nachbarn aber nicht entgegen. Denn die Vorschäden wurden durch die Bauarbeiten maßgeblich verschlimmert. Auch ein schlecht gebautes fremdes Haus darf nicht beschädigt werden, so das OLG München weiter. Grundsätzlich sind in einem solchen Fall auch der Wertverlust des Nachbargrundstücks sowie Mietausfallschäden zu ersetzen. Diese Schäden waren jedoch vom vorentscheidenden Landgericht nicht ausreichend ermittelt worden, sodass das OLG München den Rechtstreit an das Landgericht zur weiteren Aufklärung zurückverwies.

LÄRM

KEINE LÄRMBELÄSTIGUNG DURCH KINDER

Die Eheleute Maren und Julian O. sind Mitglieder von Haus+Grund und bewohnen gemeinsam mit ihren beiden Kindern eine Etagenwohnung. In der Wohnung darunter wohnt das Ehepaar M., das sich immer wieder über den Lärm beschwert, den die Kinder von Maren und Julian O. verursachen sollen. So würden die Kinder zu verschiedenen Tages- und Nachtzeiten in der Wohnung herumrennen und trampeln.

Nachdem einige Gespräche aus Sicht des Ehepaars M. zu keiner Besserung führen, fertigt das Ehepaar Lärmprotokolle an und erhebt unter Vorlage dieser Protokolle Klage auf Unterlassung. Maren und Julian O. stellen jedoch fest, dass die in den Protokollen angegebenen Zeiten nicht stimmen können, da sie den Schulzeiten der Kinder bzw. den Arbeitszeiten der Eltern widersprechen würden. Außerdem, so Maren und Julian O., seien sie durch die Nachbarn derart eingeschüchtert worden, dass sie sich nicht mehr trauen würden, alltägliche Dinge wie Wäsche waschen oder Saugen zu erledigen, die mit einer Geräuschentwicklung verbunden seien.

In erster Instanz gibt das Gericht Maren und Julian O. Recht. Die Begründung: Kinderlärm sei ein selbstverständlicher Ausdruck kindlicher Entfaltung und als sozialadäquat hinzunehmen. Die Geräuschbeeinträchtigungen würden die Grenze in diesem Fall daher nicht überschreiten.

Nachdem ihre Klage abgewiesen wurde, legt das Ehepaar M. Berufung gegen das erstinstanzliche Urteil ein. Doch auch ein umfangreiches Gutachten in Form einer Dauerlärmmessung, für das Sachverständigenkosten in Höhe von 8.440,10 Euro entstehen, bringt nicht den erhofften Erfolg. Das Berufungsgericht schließt sich der Meinung von Maren und Julian O. an. ROLAND Rechtsschutz hat in diesem Fall die Kosten der Beklagten für die Wahrnehmung ihrer rechtlichen Interessen bevorschusst. Die Kosten des Rechtsstreits muss nun das unterlegene Ehepaar M. tragen.

Video-Sprechanlagen am Eingang bieten mehr Sicherheit und Komfort.

RÖSSING:
Einfach einschalten!

RÖSSING
Ihr Elektro-Partner

Elektroinstallation
Hausleittechnik - KNX
Sicherheitstechnik

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

© SCHROERS-BS.DE

Wohnungs- und Nachlassräumungen vom Fachbetrieb

Erfahrenes, kompetentes Personal vermeidet Wohnungs- und Treppenhausschäden, schont somit die Nerven des Vermieters.

Kostenlose Angebotserstellung und Wohnungsübergabe mit Räumungsprotokoll.

Day-Dienstleistungen, Hauptstr. 12, 38530 Didderse
E-mail: info@day-dienstleistungen.de, Tel. 05373-920832

TEXT Haus+Grund FOTO rico287 – stock.adobe.com

DER KELLER und seine ungenutzten Potentiale

Wie Keller wohnlich gemacht und kreativ genutzt werden können

Die Baukosten eines Einfamilienhauses werden durch einen Keller um rund 300 Euro pro Quadratmeter im Vergleich zu einer Bodenplatte erhöht. Um preisgünstiger zu bauen, verzichten viele daher auf einen Keller. Für mehr Stauraum werden häufig Alternativen im Haus und Garten wie beispielsweise Schuppen genutzt. Ein Keller ist jedoch viel mehr als nur ein Abstellraum. Lesen Sie hier, wie Sie Ihren Keller optimal nutzen und worauf Sie achten sollten.

Sanierungsbedarf

Vor allem in Altbauten sind Keller häufig fecht. Anzeichen dafür sind Salzausblühungen und Schimmel. Ein feuchter Keller sollte unbedingt saniert werden – ein feuchtes Mauerwerk kann nämlich nicht nur die gesamte Bausubstanz schädigen, sondern auch die Gesundheit der Bewohner. Außerdem steigen die Energiekosten durch die feuchte Kühle aus dem Keller. Für eine Kellersanierung mit Wärmedämmung gibt es daher KfW-Fördergelder.

Mehr als ein Abstellraum

Wird der Keller getrocknet, abgedichtet und gedämmt, kann er wieder in einen guten Zustand versetzt werden. Den Keller dann aber nur als Abstellfläche für Ausrangiertes zu nutzen, muss nicht sein – dafür sind die Baukosten schlicht zu hoch. Neu sanierte Keller bieten viel mehr Potentiale: Der neu gewonnene Platz kann beispielsweise als Fitnessraum, Werkstatt, Sauna, Dunkelkammer, aber auch als Büro genutzt werden.

TEXT bhw, Deutsche Bauvermittlung, Siri Buchholz *FOTOS* Ulrich Thimm/Javani LLC/flairimages – stock.adobe.com

Neuer Wohnraum

Im unteren Bereich eines Hauses kann aber auch ganz neuer Wohnraum entstehen. Hier ist jedoch zu beachten, dass die Sanierung deutlich aufwendiger und teurer ist, weil Tageslicht und Wärmedämmung in diesem Falle eine besondere Rolle spielen. Trotzdem kann der Keller auch attraktiv für eine Vermietung sein. Hierbei müssen jedoch gesetzliche Vorschriften zur Deckenhöhe und Größe der Fenster erfüllt werden.

Tipps für die Kellersanierung

1. Leihen Sie sich einen Bautrockner aus dem Baumarkt, um damit Wände und Boden zu trocken.

2. Lüften Sie Ihren Keller regelmäßig – aber nur, wenn es draußen kälter ist als im Keller, da sonst die Gefahr besteht, dass weitere Feuchtigkeit in den Raum gelangt.

3. Bevor bei einer Schimmelsanierung weitere Maßnahmen ergriffen werden, sollte Schimmelpilzvernichter benutzt werden.

4. Nach der Schimmelentfernung, kann die Sanierung mit einer Kalziumsilikatplatte beginnen. So kann die Kondensbildung von Wasser an der Oberfläche der Innenwand verhindert werden, außerdem ist sie wärmedämmend und feuchteregulierend.

G + S Immobilien
Vermietung & Verkauf

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

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

Haus der Jahrhundertwende am Prinzenpark

Mehrfamilienhaus am Ringgleis

Mehrfamilienhaus Nähe Wilhelmitorwall

Mehrfamilienhaus in Schöppenstedt

Jahrhundertwendehaus in City-Nähe

Für Verkäufer kostenfrei!

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

www.GuS-Immobilien.de

Pasta mit Kürbis und Spinat

Zutaten für vier Personen

- 250 g Nudeln
- 500 g Hokkaido-Kürbis
- 250 g Babyspinat
- 500 ml Gemüsebrühe
- 1 Zwiebel
- 2 Knoblauchzehen
- 2 EL Olivenöl
- Salz, Pfeffer
- Pinienkerne

Zubereitung

1. Nudeln in Salzwasser bissfest kochen. Währenddessen den Kürbis waschen, halbieren, entkernen und in mundgerechte Stücke schneiden. Zwiebel und Knoblauch schälen und fein hacken. Den Spinat waschen und verlesen.

2. Zwiebeln in einer Pfanne mit Olivenöl glasig dünsten. Den Kürbis und den Knoblauch dazu geben und für 5 Minuten braten. Alles mit Salz und Pfeffer würzen und mit der Gemüsebrühe aufgießen. Jetzt den Spinat hinzugeben und 20 Minuten bei schwacher Hitze schmoren lassen.

3. Zum Schluss noch einmal alles mit Salz und Pfeffer abschmecken. Dann die Nudeln auf dem Teller anrichten und zusammen mit der Sauce und einer Handvoll Pinienkerne servieren.

TEXTE Katharina Wrede *FOTOS* Marco Mayer/HLPhoto – stock.adobe.com

Pilzpfanne mit Kartoffelecken

Zubereitung

1. Kartoffeln schälen, waschen und in Spalten schneiden. Mit dem Öl in einer Pfanne unter Wenden bei mittlerer Hitze vorerst etwa 10 Minuten braten, dann etwas salzen.

2. Inzwischen Pilze säubern und eventuell halbieren. Die Lauchzwiebeln putzen und in mundgerechte Stücke schneiden. Den Rosmarin waschen und die Blätter hacken.

3. Vorbereitete Zutaten zu den Kartoffelspalten geben, alles mit Salz und Pfeffer würzen und weitere 10 Minuten braten. Mit Rosmarin garnieren und mit Crème fraîche als Dip servieren.

Zutaten für vier Personen

- 1 kg festkochende Kartoffeln
- 4 EL Öl
- Salz, Pfeffer
- 400 g Pilze nach Wahl, z.B. Champignons
- 1 Bund Lauchzwiebeln
- Rosmarin
- 4 EL Crème fraîche

Konzert: **Das Piano – Eröffnungskonzert des 33. BIFF**

Termin: 19. November, 18 Uhr
Ort: Stadthalle Braunschweig
Das Braunschweig International Film Festival (BIFF) eröffnet seine 33. Ausgabe mit Jane Campions mehrfach Oscarprämiertem Meisterwerk „Das Piano“ über eine starke Frau in einer Zeit der viktorianischen Prüderie: Die stumme Witwe Ada ist leidenschaftliche Pianistin. Doch in ihrer arrangierten neuen Ehe darf sie dieser Leidenschaft nicht mehr nachgehen. Das Staatsorchester Braunschweig spielt live Michael Nymans Partitur, - einer der wichtigsten und erfolgreichsten Soundtracks.

Konzert: **Bohlweg ’59 – Das neue Brunsviga-Musical**

Termin: 22. November, 19 Uhr
Ort: Brunsviga
Lauschen Sie während des neuen Brunsviga-Musicals „Bohlweg 59“ den Okerfischern, wenn bei Wenden die rote Sonne im Mittellandkanal versinkt. Kommen Sie mit ins Wirtschaftswunderland, wo die Nazis noch nicht mit Persil reingewaschen sind, der 50.000 VW vom Band läuft, Flüchtlinge aus den Ostgebieten kommen, wo die Zukunft den Backfischen und Halbstarken gehört und man über die Vergangenheit nicht spricht.

TEXTE Siri Buchholz *FOTOS* Braunschweig International Film Festival, Kulturzentrum Brunsviga

IMMOBILIEN
von WÜLFING IMMOBILIEN

ANGEBOTE DES MONATS

Wohnung mit Hauscharakter: Zwei traumhafte Wohnungen (110 m² u. 60 m²) in Braunschweig, 6 Zi, EBK, Terrasse, Garten, Nebengebäude, 2 Carp., Bj. 1880, Gas-EH, B:98 kWh/ (m²a), KI:C, **KP: 480.000,-€**

EFH in Braunschw.-Mascherode! Wunderschönes, freistehendes EFH, 183 m², 6 Zi., EBK, 2 Bäder, Kaminofen, Fußbodenheizung, Doppelgarage u.v.m., Bj. 2002, Gas-ZH, V: 92kWh/(m²a), Kl: C, **KP: 590.000,-€**

GESUCHE

Familie aus Stuttgart sucht ... ein schönes EFH, DHH oder großzüg. Reihenhaus mit mind. 4-6 Zimmern im Raum WOB oder Gifhorn zu Anfang 2020 oder später.

Mietwohnung in BS gesucht: Solv. Geschäftsführer sucht eine repräsentative Wohnung zwischen 150 m² und 250 m² Wohnfläche in der Innenstadt von Braunschweig.

ETW mit 4 Zimmern gesucht Familie mit einem Kind sucht eine 4-Zi.-ETW mit guter Verkehrsanbindung nach Hannover. Gerne mit Balkon/Terrasse u. ggf. Garten.

Wir suchen für einen Kunden ... einen schönen, charmanten Resthof auf großem Grundstück im Landkreis Wolfenbüttel und Umgebung. Gern mit Pferdehaltung.

Finden Sie weitere tolle Immobilienangebote und Gesuche: www.von-wuelfing-immobilien.de

Helmstedter Str. 2 | 38102 Braunschweig
05 31 - 20 90 06 66 | braunschweig@von-wuelfing.de

SCHWARZE
Glas · Technik · Design
Transparente Innovationen

Preiswerte Duschsysteme für Individualisten

Individuell angefertigte Duschsysteme müssen nicht teuer sein. Unsere Duschsysteme aus Glas erhalten Sie in unterschiedlichster Form und Ausführung. Ihren Wünschen sind dabei fast keine Grenzen gesetzt!

Schwarze GmbH
Wiesenweg 8
38122 Braunschweig
T 0531 49204

www.schwarzeglas.de
kontakt@schwarzeglas.de

Lesung: **Lesetage 2019 – Sarah Kuttner liest aus „KURT“**

Termin: 15. November, 20 Uhr
Ort: Hallenbad Wolfsburg
Lena hat mit ihrem Freund Kurt ein Haus gekauft. Es scheint, als wäre ihre größte Herausforderung, sich an die neuen Familienverhältnisse zu gewöhnen, daran, dass Brandenburg nun Zuhause sein soll. Doch als Kurts kleiner Sohn bei einem Sturz stirbt, bleiben drei Erwachsene zurück, die neu lernen müssen, wie man lebt. Sarah Kuttner erzählt von einer ganz normalen komplizierten Familie, davon, was sie zusammenhält, wenn das Schlimmste passiert.

Konzert: **The Tribute Show – ABBA today**

Termin: 16. November, 19 Uhr
Ort: Stadthalle Gifhorn
Dass die zahllosen Fans der schwedischen Ausnahmeband das einzigartige Feeling der unvergessenen ABBA-Songs auch heute noch originalgetreu erleben können, dafür sorgt die Show „The Tribute Show – ABBA today“. Die zwei Protagonistinnen Daniela Manske („Anni-Frid“) und Rebecca Pinder („Agnetha“) verleihen der Show mit ihren Stimmen und einer elektrisierenden Performance den einzigartigen „Spirit of ABBA“. Zusammen mit ihren Bühnenpartnern verstehen sie es, das Publikum mit Dynamik, Gefühl und Charme in ihren Bann zu ziehen.

TEXTE Siri Buchholz *FOTOS* Katharina Hintze, Abba Today

FORTSCHREIBUNG DES MIETKATASTERS FÜR WOHNUNGEN ÜBER 130 M²

Sehr geehrte Mitglieder,

auch der Mietspiegel 2018 für Braunschweig weist keine Mietdaten für Wohnungen aus, die größer als 130 m² sind. Denn für die Erfassung dieser Wohnungen im Mietspiegel standen nicht genug Daten zur Verfügung.

Da dieses Problem seit Jahren besteht, hat Haus + Grund Braunschweig seit dem Jahr 2007 ein Mietkataster für diese Wohnungen eingerichtet. Mittlerweile stehen mehr als 150 Wohnungen als Vergleichswohnungen zur Verfügung.

In vielen Fällen konnten wir Mitglieder bereits bei ihren Mieterhöhungen für diese sogenannten „übergroßen" Wohnungen unterstützen. Auch konnten wir einige Mitglieder darauf aufmerksam machen, dass ihre Mieten deutlich unter dem durchschnittlichen Mietniveau der übergroßen Wohnungen lagen.

Daher unsere Bitte an Sie: Beteiligen Sie sich am Mietkataster, wenn Ihnen dies möglich ist. Denn vielleicht brauchen auch Sie einmal Vergleichsmieten, um Ihre Mieten ohne Gutachterkosten erhöhen zu können. Gern senden wir Ihnen die Unterlagen zu.

Mit freundlichen Grüßen

Andreas Meist
Geschäftsführer

TEXT Haus + Grund

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

Schließung der Geschäftsstelle

vom 23. bis 31. Dezember 2019

Die Erfahrung der vergangenen Jahre hat gezeigt, dass zwischen Weihnachten und Neujahr die persönliche und telefonische Beratung der Geschäftsstelle nicht in Anspruch genommen wurde.

Aus diesem Grund wird, dem Wunsch der Mitarbeiter entsprechend, in diesem Jahr die Geschäftsstelle vom Montag, den 23., bis Dienstag, den 31. Dezember 2019, geschlossen.
Wir bitten um Ihr Verständnis.

Andreas Meist
Geschäftsführer

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 ABENDSPRECH-STUNDE

Jeweils am Donnerstag – nur mit Voranmeldung

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

21. November 2019
17:00 bis 20:30 Uhr

05. Dezember 2019
16:00 bis 18:30 Uhr

19. Dezember 2019
17:00 bis 20:30 Uhr

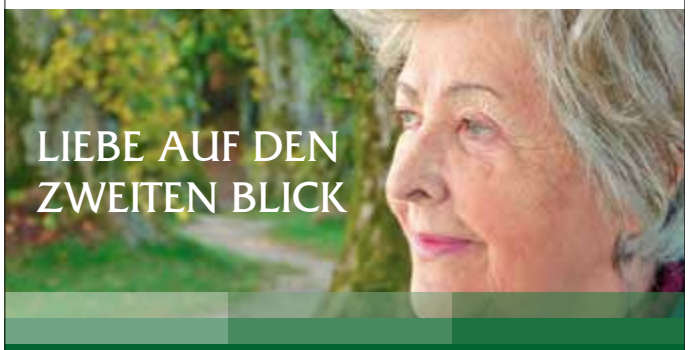
KLAUSOLIT®
Fenster + Türen

Erbfragen friedlich lösen

Beratung und Coaching bei Konflikten um den Nachlass

Annette Brumme
Raum8sam
Hinter dem Turme 8
38114 Braunschweig
0171 | 6808375 erbfragen.de
annette.brumme@erbfragen.de

JUNICKE & CO.
Immobilien seit 1954.



Geben Sie Ihr altes Haus in gute Hände und gönnen Sie sich ein neues Zuhause mit allem Komfort, das Ihrer Lebenslage entspricht.

Unsere Familie kann auf eine lange Geschichte zurückblicken. Wir haben uns in dieser Zeit ein tiefes Verständnis für traditionelle Werte bewahrt, die wir heute für wichtiger und aktueller denn je halten.

Was wir tun, tun wir richtig. Voller Wertschätzung und auf Augenhöhe mit allen Menschen, mit denen wir zu tun haben. Das ist unser Anspruch an uns selbst und unser Versprechen an Sie.

Junicke & Co.
Steinweg 12 | 38100 Bruanschweig
Telefon: 05 31 26 15 51 00
braunschweig@junicke.com
www.junicke-co.de
Bad Harzburg • Braunschweig • Goslar

Lesenswerte Herbst-Lektüre

Buchtipps für gemütliche Tage

Ob vor dem warmen Kaminfeuer oder eingekuschelt auf dem Sofa – ein gutes Buch lässt sich gleich doppelt genießen, wenn es draußen kalt ist, denn dann steigt im eigenen Heim der Gemütlichkeitsfaktor. Auf den folgenden Seiten präsentieren wir Ihnen eine Auswahl an Büchern, die Sie unterhaltsam durch die graue Jahreszeit bringen. Dabei ist für jeden Geschmack etwas dabei – lesen Sie zum Beispiel, was Spitzenköche aus nur fünf Zutaten zaubern, wie die Technik des Holzbiegens zauberhafte Kunstwerke entstehen lässt oder wie Sie zum echten Weinkenner werden. Aber auch für diejenigen, die sich einfach in fremde Welten mitnehmen lassen wollen, haben wir einige Bücher parat: Lesen Sie in „Es wird Zeit“ über Themen wie Traum und Realität oder lassen Sie sich von nachhaltigen Häusern in unberührter Natur inspirieren. Wir wünschen Ihnen gemütliche Herbsttage!

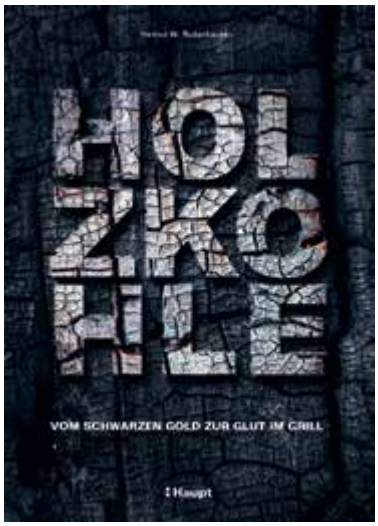
OFF
Häuser in freier Natur – innovativ und autark
Dominic Bradbury
Prestel Verlag

Überall auf der Welt wird gebaut. Vor allem Stadtnah wollen viele Menschen heute leben. Manche entscheiden sich dagegen bewusst für die unberührte Natur, für ein unabhängiges Leben, inklusive einem ganz speziellen Freiheitsgefühl. Das Buch „Off. Häuser in freier Natur – innovativ und autark“ zeigt eindrucksvoll die Idee des „sanften Bauens“. Unterteilt in die Kapitel „Auf dem Land und im Wald“, „An Wasser und Küste“ sowie „Am Hang und im Gebirge“ werden einzigartige, imposante und zudem nachhaltige Häuser aus der ganzen Welt vorgestellt. Vom Wochenendhaus mit Schlafloft in New Wales/Australien über ein Meditationshaus im Wald in Arkansas/USA, einer archaischen Beton-Wüstenoase in Arizona/USA bis hin zu einem Sommerhaus am Fluss in Arbra/Schweden – man guckt, staunt und träumt, was es alles gibt und möglich ist. Minimalismus, Klarheit, Atmosphäre und Ruhe – im Einklang mit der atemberaubenden Natur – strahlen die vorgestellten Objekte aus. Zudem punkten diese auch mit den neuesten Innovationen in den Bereichen Design und Technik, erneuerbare Energien sowie Strom- und Wasserversorgung. So sieht die die Zukunft des Wohnens aus, die jedoch nur für wenige Menschen erschwinglich ist.

ES WIRD ZEIT

Ildikó von Kürthy
Wunderlich

Die Bestsellerautorin schreibt Bücher über „Problemzonen“, Babys und ihren wuscheligen Hund Hilde. Ganz nah dran an ihrem eigenen Leben und dem vieler Frauen, die sich vor allem mit Kindern, Familie und Heim beschäftigen. Ob dieses veraltete Rollenbild noch zeitgemäß ist, kann Ildikó von Kürthy eigentlich egal sein – sie trifft anscheinend immer wieder den Nerv ihrer Leserinnen. Und das sicher auch mit „Es wird Zeit“. Darin geht es um (die ehemalige) Vollzeitmutter und (selbstironische) Ich-Erzählerin Judith, die mit sich und ihrem bisherigen Leben hadert. Ihr Mann war eine Notlösung, die Kinder sind weg, ihre Mutter kürzlich verstorben – und dann tauchen auch noch eine alte Freundin und ihre Jugendliebe auf. Die ängstliche Judith befindet sich im Taumel der Gefühle: „Ich machte eine Zeitreise, war mir aber selber nicht mehr ganz sicher, in welche Richtung. In die Vergangenheit? Oder in die Zukunft?“. Das Buch reflektiert viele essentielle Themen wie Jugend und Alter, Traum und Realität, Liebe und Tod auf authentische und unterhaltsame Weise.



HOLZKOHLE

Vom schwarzen Gold zur Glut im Grill

Helmut W. Rodenhausen
Haupt Verlag

Dieses Buch hält richtig warm. 360 Seiten dick, eignet sich das Werk sicher auch zum Anfeuern des Ofens oder Kamins. Aber das sollte man natürlich tunlichst vermeiden. Zu informativ, tiefgängig und vielfältig offenbart sich „Holzkohle: Vom schwarzen Gold zur Glut im Grill“. Man merkt: Autor Helmut W. Rodenhausen brennt für sein Thema. Er erklärt ausführlich wie die Holzkohle die Menschheitsgeschichte prägte: von der Frühzeit über die Industrialisierung bis zum Barbecue heute. Von der chemischen Zusammensetzung über ihre Verwendung in Kosmetik und Küche bis hin zum Klimawandel. Darüber hinaus entzündet Rodenhausen eine Kerze für die reichhaltige Kultur und die Tradition des Köhlerhandwerks. Sagen, Fabeln und Mythen lassen die Faszination der Holzkohle tausende von Jahren lodern – und mit diesem Buch sicher auch in der Zukunft.

TEXTE Siri Buchholz, Christian Göttner FOTOS David Lezcano – Unsplash, Prestel Verlag, Wunderlich, Haupt Verlag

KSK Planung Montage Wartung Reparatur
Kabel- u. Satelliten-Kommunikation GmbH
Bültenweg 93
38106 Braunschweig
Tel. (05 31) 3880211
info@ksk-bs.de
www.ksk-bs.de
Installation von Hausnetzen mit Kupfer- oder Glasfaserkabeln für TV und Highspeed-Internet

Gas- und Wasserinstallateurmeister
MARTIN DESEKE
• Sanitär-Heizung-Solar-Badmodernisierung
• Öl- und Gasgeräte-Wartung
• Kundenservice
Heidkamp 4 · 38536 Meinersen
Telefon (0 53 72) 53 94 · Fax (0 53 72) 95 87 44 · info@deseke.de

RUDOLF MARING
Dach- Wand- und Abdichtungstechnik
Ihr Partner für Dach und Wand...
... und Fotovoltaik · Solaranlagen
Individuelle und professionelle Beratung rund ums Dach seit 1891
Dipl. Ing. und Dachdeckermeister Axel Maring
An der Wabe 1 · 38104 Braunschweig
Telefon 05 31 - 37 21 78
www.dachdecker-maring.de
125. Firmenjubiläum
Mitglied der Dachdecker-Innung

Fenster - Türen - Rollläden

pol fenster
Tel.: 0531/25787464, Mobil: 0176/ 38033519
Mail: polfenster@ok.de

HEYNEN FEUERFEST GmbH
Schornsteinbau
Schornsteinsanierung
Kaminöfen
Kachelofen- und Kaminbau
„Traumofenwelt“-Ausstellung
offen Mi 15-18, Sa 10-13 Uhr
und nach Vereinbarung
☎ 05331-90800
38302 Wolfenbüttel
Salzdahlumer Str. 130
www.heynen-feuerfest.de

Ihr Antennenspezialist
Planung, Bau und Reparatur von Einzel- u. Gemeinschaftsantennen Satelliten- u. Kabelfernsehanlagen
FERNSEH WUNDERLICH SERVICE
☎ 05 31 / 4 11 99
Göttingstr. 11 · 38106 Braunschweig
info@fernsehwunderlich.de
www.fernsehwunderlich.de

ANZEIGENSCHLUSS
für die Dezember-Ausgabe:
26. November 2019
Haus+Grund

KOCH WAS DRAUS!

Was Spitzenköche aus 5 Zutaten zaubern

Stefanie Hiekmann
Edition Michael Fischer / EMF Verlag

Hier geht es nicht um einen Wettkampf unter Spitzenköchen, wie man ihn aus Tim Mälzers „Kitchen Impossible“ kennt. Die Idee dieses 240-seitigen Buchs ist es vielmehr, Produkte neu zu entdecken, die wir bereits kennen. Die Gleichung: 1 Spitzenkoch – 5 Zutaten – 3 Gerichte (2 Bonuszutaten je Gericht) = kreative Spitzenküche für zu Hause geht gut auf. Christian Eckhardt verarbeitet Rehwild, Knollensellerie, Walnüsse, Sauerteigbrot und Champions zu kulinarischen Klein-Kunstwerken. Sascha Stemberg mag es dagegen einfach und bodenständig: Er verarbeitet unverschnörkelt Salatgurke, Gewürzgurken, Dill, Hafer-Chrunchy und Ziegenfrischkäse. Einen Hauch Asien bringt Sarah Henke nach Hause. Sie verbindet Sojasauce, Wan-Tan-Blätter, Peperoni, Maishänchenbrust und Shitake. So unterschiedlich wie die Top-Köche, ist auch ihre toll inszenierten Gerichte. Kulinarische Hochgenüsse, die man zu Hause mit Hilfe dieses besonderen Kochbuchs entspannt nachkochen kann.

DAS GROSSE WEINMALEINS

Bianca Bosker
Piper

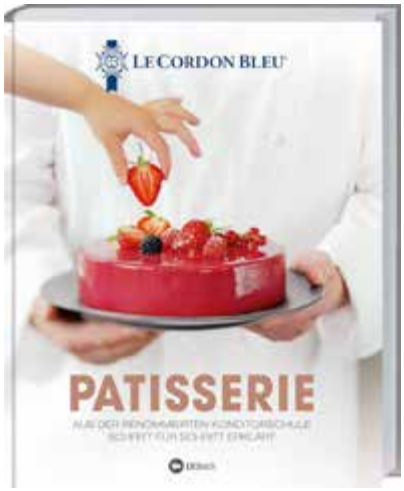
Bianca Bosker, Journalistin und ehemals leitende Redakteurin der Huffington Post, schmeißt ihren festen Job hin, um sich binnen kürzester zum Sommelier ausbilden zu lassen. Dafür begibt sie sich achtzehn Monate lang in die Hände eines „elitären Sommelier-Klans, für den das Servieren von Wein nicht nur ein Beruf, sondern eine Lebensart darstellte, ein Leben für den Geschmack vor allen Dingen.“ Auf 416 Seiten nimmt Bosker einen mit auf ihre Reise in exklusive New Yorker Restaurants, Weinfabriken und geheime Verkostungsgruppen. „An den meisten Tagen war ich mittags betrunken, um 14 Uhr hatte ich einen Kater und um 16 Uhr habe ich den Burger bereut, den ich zur Katerbekämpfung verschlungen habe“, erzählt sie. Am Ende ihrer Reise kommt Bosker zu einem Schluss: „Jeder Mensch besitzt die Fähigkeit, die Seele des Weins zu entdecken und zu genießen.“ Ein Buch für diejenigen, die es sich mit einem Glas Wein nach einem langen Tag nicht bloß gut gehen lassen, sondern sich dem Wein mit Gusto widmen möchten.

HOLZ & DAMPF

Techniken und Projekte des Holzbiegens

Charlie Whinney
Haupt Verlag

Wollten Sie schon immer mal etwas Besonderes mit den eigenen Händen erschaffen? Wenn Sie handwerklich geschickt sind und dazu noch Holz lieben, dürfte dieses Buch genau das richtige für Sie sein. Designer Charlie Whinney offenbart in „Holz & Dampf“ die Geheimnisse eines jahrhundertealten Traditionshandwerks: des Holzbiegens. In der Küche und der Werkstatt, im Wald und über dem offenen Feuer kann man erhitztes Holz verändern, wieder kurzzeitig zum Leben erwecken und dieses verarbeiten und formen. Das geeignete Material und die richtige Erhitzung werden hier in praktischen Schritt-für-Schritt-Anleitungen und mit atmosphärischen Bildern gezeigt. Am Ende entstehen einzigartige und formschöne Holz-Kunstwerke wie beispielsweise Kleiderbügel, Schalen, Vasen, Stühle, Lampen und Schmuckstücke. Und wer es richtig drauf hat (wie Whinney), baut sich vielleicht sogar ein Freizeitboot aus dampfgebogener Esche und FSC-zertifizierten Sperrholz.



PATISSERIE

123 Backrezepte der renommierten Konditorschule Schritt für Schritt erklärt

Le Cordon Bleu
Landwirtschaftsverlag Münster

Wow, was für ein (Nachschlage-) Werk! 512 Seiten dick und zuckersüß. Le Cordon Bleu, traditionsreiches Pariser Kochinstitut und -schule, präsentiert zahlreiche seiner unwiderstehlichen Meisterstücke in dieser Konditor-Bibel. Haben Sie vielleicht Lust auf eine Macaron-Torte mit Confit aus Rosenblüten? Aber auch die Mango-Feigen-Dacquoise mit Gewürzen, der zartschmelzende Apfel-Tarte nach Tatin-Art oder die Knusperflocken-Torte mit Beeren und weißer Schokolade sehen (und schmecken ganz sicher) unglaublich köstlich aus. Die rund hundert aufgeführten Rezepte (Pralinen, Kekse, Kleingebäck, Desserts, Tartes, Kuchen, Torten und andere kleine und große Leckereien) sind Schritt für Schritt bebildert und leicht verständlich erklärt. Ein Glossar, die benötigten Backutensilien, die Zutaten sowie wichtigsten Grundrezepte befinden sich am Ende des Buchs, das direkt in den Patisserie-Himmel führt.

TEXTE Christian Göttner, Stephanie Joedicke, Siri Buchholz *FOTOS* EMF Verlag, Piper, Haupt Verlag, Landwirtschaftsverlag Münster

immo38
Wohnen in der Region

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

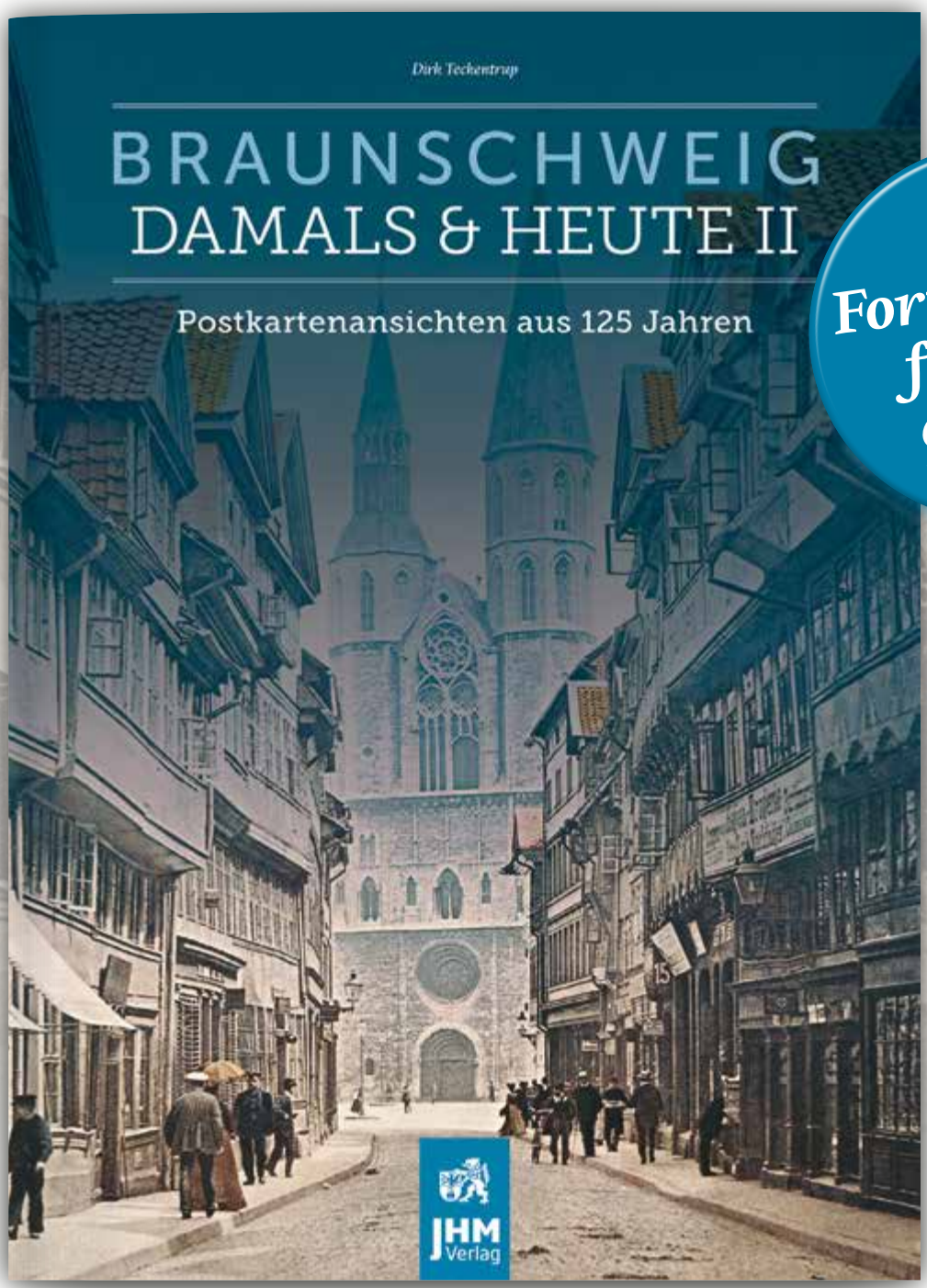
Jetzt die kostenlose App herunterladen:

Laden im App Store

JETZT BEI Google Play

HISTORISCHER STREIFZUG

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



Die Fortsetzung für nur 9,80 €

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