

Haus+Grund



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

www.hug-bs.de



FESTLICHE LICHTERZEIT



**Wenn es um die Sicherung Ihrer Werte
geht ...**

**Schalten Sie
uns ein!**


JO.WOLTER
Wir bewegen Immobilien®

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

HISTORISCHER STREIFZUG

Stadt- und Straßenansichten, prächtige Ansichtskarten
und eindrucksvolle Fotochromdrucke von Braunschweig



*für nur
9,80 €*

Das 132-seitige Magazin ist in den Service-Centern des
BZV Medienhauses und im ausgesuchten Buchhandel erhältlich



Verehrte Mitglieder,

für den sozialen Zusammenhalt in unserem Land birgt die aktuelle Entwicklung der Wohnungsmärkte erhebliche Gefahren. Daher müssen wohnungspolitische Themen auf die Agenda der nächsten Bundesregierung gesetzt und offen und unvoreingenommen an Sachfragen orientiert behandelt werden. Eine nachhaltige Stärkung der Wohnungsmärkte ist erforderlich. Ideologie hat in der Diskussion nichts zu suchen. Notwendig sind rationale Argumente um eine weitere Verschärfung bereits vorhandener Schieflagen zu vermeiden.

Das derzeit wohl dringendste Problem ist das fehlende Angebot an günstigen Wohnungen in den Ballungsgebieten. Die wohnungspolitischen Versäumnisse der letzten Jahre haben steigende Mieten und Hauspreise verursacht. Dieser Engpass im Angebot, der dadurch entstanden ist, lässt sich nicht in kurzer Zeit beseitigen. Eindrucksvoll gescheitert ist der Versuch, Mietssteigerungen kurzfristig durch marktwidrige Eingriffe wie die Mietpreiskontrolle zu stoppen. Weitere angesprochene Verschärfungen der Mietpreiskontrolle werden das zugrundeliegende Problem noch vergrößern. Denn gegen ein zu geringes Wohnungsangebot hilft nur das Bauen.

Die Musterbauordnung sollte deutlich vereinfacht werden. Ein starkes Signal an die Wohnungswirtschaft wäre die Erhöhung der linearen AfA von zwei auf drei Prozent, um den Wohnungsbau nachhaltig zu stärken.

Im Jahr 2019 laufen die Zuschüsse des Bundes zum sozialen Wohnungsbau aus. Bund und Länder sollten für die Zeit danach offen darüber verhandeln, wie der Bund seine wohnungspolitische Verantwortung am Besten wahrnehmen kann. Allein auf den sozialen Wohnungsbau zu setzen genügt nicht, um ausreichend Wohnungen zu schaffen. Denn die dadurch entstehenden Kosten stehen nicht im Verhältnis zu den geringfügigen Verbesserungen der anspruchsberechtigten Haushalte. Problematisch bleibt auch die hohe Fehlbelegungsquote. Sinnvoller erscheint auf jeden Fall die Verbesserung des Wohngeldes, möglicherweise auch in Form einer automatisierten Anpassung.

In den nächsten vier Jahren wird die nächste Regierung die Weichen für eine nachhaltige Wohnungspolitik stellen und dem Wohnungsbau dazu die notwendige Priorität einräumen müssen. Optimal wäre es, ein eigenes Ministerium für Wohnen und Bauen zu schaffen.

Die wohnungspolitischen Forderungen und Positionen unseres Zentralverbandes Haus & Grund Deutschland haben wir auf Seite 42 veröffentlicht.

Wie sich die Zukunft unseres Landes politisch gestalten wird, wissen wir zur Zeit des Redaktionsschlusses nicht.

Wir wissen aber, dass das Weihnachtsfest und das Neujahrsfest vor der Tür stehen und wünschen Ihnen liebe Mitglieder, eine hoffentlich ruhige Vorweihnachtszeit, wunderbare, entspannende und friedliche Tage zum Weihnachtsfest sowie einen fröhlichen, ausgelassenen Rutsch in das Neue Jahr.

Ihre

FRANK PIETRUSKA
1. Vorsitzender

ANDREAS MEIST
Geschäftsführer



10 Festliche Lichterzeit



18

Dirk Teckentrup, Immobilienmakler und Ansichtskarten-Sammler, im Interview



22

Postkartenansichten von Braunschweig vor über 100 Jahren im Vergleich zu heute



34

Wie moderne Öfen und Kamine die Wohnqualität steigern



42

Dachverband Haus & Grund Deutschland bezieht Position

Inhalt

- 6 LESERFRAGEN + IMPRESSUM**
- 8 KURZ + KNAPP**
Neue Stadtführungsbroschüren
- 9 Zertifizierung für die Touristinfo**
- 10 TITELTHEMA**
Stimmungsvolle Weihnachtsbeleuchtung für die besinnlichste Zeit des Jahres
- 16 Versicherung: An Weihnachten und Silvester auf der sicheren Seite**
- 18 REGIONALES**
Dirk Teckentrup, Immobilienmakler und Ansichtskarten-Sammler, im Interview
- 22 Postkartenansichten von Braunschweig: Hinter Liebfrauen**
- 24 IMMOBILIEN**
Mithilfe beim qualifizierten Mietspiegel
- 25 Entwurf des Bebauungsplans „Nordanger“**
- 26 7 Tipps, um Haus und Garten optimal zu schützen**
- 27 Mit der Baugemeinschaft zum Wohnglück**
- 28 SCHUTZ + VERSICHERUNG**
In wenigen Schritten zum sicheren Heim
- 30 RECHT + STEUERN**
Aktuelle Urteile und Informationen
- 31 Verbraucherpreisindex**
- 34 ENERGIE**
Wie moderne Öfen und Kamine die Wohnqualität steigern
- 36 WISSEN+SERVICE**
Festliche Traditionen und Bräuche rund um die Welt
- 38 ESSEN + TRINKEN**
Zwei festliche Rezepte
- 40 VERANSTALTUNGEN**
- 42 IN EIGENER SACHE**
Dachverband bezieht Position
- 44 Mitgliederinformationen**
- 46 RÄTSEL**



Celler Straße 48 • 38114 Braunschweig
 Telefon: 0531 52976
 Telefax: 0531 578010
 E-Mail: info@peters-natursteine.de
 www.peters-natursteine.de

ERICH PETERS & SOHN NACHF. GmbH
Steinmetzbetrieb seit 1873



Öffnungszeiten:

- Mo. bis Do.
7.00 - 17.00 Uhr
- Fr. 7.00 - 15.00 Uhr
u.n. Vereinbarung
- Sa. 9.00 - 12.00 Uhr

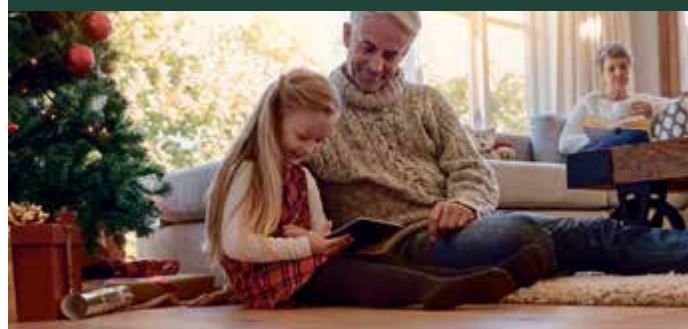


Unsere Leistungen:

- Ausstattung von Bädern & Küchen
- Treppen für innen und außen
- Terrassenbeläge
- Grabdenkmale
- Restaurierungsarbeiten aller Art




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



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

**SETZEN SIE AUF SICHERHEIT
 MIT BESTER BERATUNG!**

SIEPKER IMMOBILIEN

Tel.: BS: 0531 | 243 33 0
 Tel.: GF: 05371 | 937 23 00
 Tel.: WF: 05331 | 908 44 1

www.siepker-immobilien.de

IMPRESSUM

HERAUSGEBER

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

GESCHÄFTSZEITEN

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

VERLAG

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

GESCHÄFTSFÜHRUNG

Claas Schmedtje, Michael Wüller,
Martin Schmelzer, Jürgen Schwier

VERLAGSLEITUNG

Trixi Kersten

REDAKTIONSLEITUNG

Christian Göttner (verantwortlich),
Merle Janßen

REDAKTION

Andreas Meist,
Ilse Dora Schenk

LEITER HERSTELLUNG

Marco Schneider

LAYOUT

Chris Collet, Anastasia Schneider

ANZEIGENLEITUNG

Michael Heuchert (verantwortlich)

ANZEIGENANNAHME

Felix Sefkow
Telefon 0531 3900-581

DRUCK

Druckerei Grunenberg,
Groß Vahlberger Straße 2a
38170 Schöppenstedt

VERTRIEB

Rosa Mundstock

REDAKTIONSSCHLUSS

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

Ihre Fragen, unsere Antworten

ABRECHNUNGSFRIST FÜR BETRIEBSKOSTEN



In meinem Mehrfamilienhaus in Braunschweig befindet sich im Erdgeschoß eine Gewerbeeinheit und darüber sechs Mietwohnungen. Das Haus besitze ich seit drei Jahren.

Vom Voreigentümer übernommen habe ich die Abrechnung der Betriebskosten jeweils bis zum 30.06.2016. Das finde ich aber recht umständlich, weil Kosten vielfach anteilig aufgenommen werden müssen. Kann ich den Abrechnungszeitraum anpassen bis zum Jahresende und was ist dann mit der Abrechnungsfrist von einem Jahr?

RALF L., BRAUNSCHWEIG

ANDREAS MEIST RÄT: Grundsätzlich ist es zulässig, dass ein Abrechnungszeitraum bis zum 30.06. eines Jahres läuft. Denn der Abrechnungszeitraum muss nicht zwingend dem Kalenderjahr entsprechen. Läuft der Abrechnungszeitraum, wie in Ihrem Fall, bis zum 30.06.2017, so haben Sie für die Abrechnung der Betriebskosten Zeit bis zum 30.06.2018. Vorsicht: Für Ihre Wohnraummietverhältnisse können Sie keine Nachforderungen aus der Betriebskostenabrechnung geltend machen, wenn Sie diese Ausschlussfrist versäumen. Auch im Gewerberaum müssen Sie zwar spätestens 12 Monate nach Ende des Abrechnungszeitraums die Abrechnung erstellt haben. Im Unterschied zum Wohnraummietverhältnis sind Sie aber mit Nachforderungen nicht ausgeschlossen.

Nur in Ausnahmefällen ist eine Verlängerung des Abrechnungszeitraums möglich. Mieter und Vermieter können vereinbaren, den Abrechnungszeitraum für die Betriebskostenabrechnung einmalig über 12 Monate hinaus zu verlängern, wenn dies der Umstellung auf eine kalenderjährliche Abrechnung dient. Wichtig

ist, dass dies aus Beweisgründen schriftlich festgehalten wird, wenn Ihre Mieter damit einverstanden sind.

AUSZUG EINER MIETPARTEI



Eine meiner Immobilien wird laut Mietvertrag von einem Ehepaar bewohnt. Beide stehen im Mietvertrag, der Mietvertrag wurde seinerzeit auf vier Jahre befristet abgeschlossen. Diese Frist ist noch nicht abgelaufen. Nun haben sich die Eheleute getrennt. Der Ehemann ist zum 01.10. ausgezogen. Hierüber hat er mich am 09.10. informiert. Die Ehefrau möchte weiterhin dort wohnen bleiben. Zusätzlich möchte sie einen „Untermieter“ einziehen lassen. Dieser scheint ihr neuer Lebensgefährte zu sein. Sie möchte gern einen neuen Mietvertrag, in dem nur sie drinsteht. Das möchte ich aber nicht. Wenn ihr neuer Lebensgefährte dort wohnen will, dann nur mit Mietvertrag. Wie gestaltet sich rechtlich die Vorgehensweise? Der Mietvertrag ist doch noch bindend, oder? Was passiert, wenn die Mietzahlung ausbleibt? Muss der Ehemann aus dem Mietvertrag ausgetragen werden?

THOMAS K., WATZUM

ANDREAS MEIST RÄT: Zunächst wäre zu klären, ob der Mietvertrag tatsächlich auf vier Jahre befristet abgeschlossen wurde. Dann müsste es einen Grund für die Befristung gegeben haben, da nur qualifizierte Zeitmietverträge zulässig sind. Möglicherweise liegt ein Mietverhältnis mit vierjährigem Kündigungsverzicht vor? Um dies beurteilen zu können, benötige ich einen Auszug der entsprechenden Bestimmung im Mietvertrag.

Mit dem Mieterwechsel oder Auszug des Ehemannes hat dies aber zunächst nichts

zu tun. Einen Mietvertrag allein mit der Ehefrau brauchen Sie nicht abzuschließen. Ihr bestehender Mietvertrag ist nach wie vor bindend und beide Eheleute sind weiter Mieter, auch wenn die Ehefrau nur noch allein in dem Haus wohnt. Wenn einer der Eheleute aus dem Mietvertrag ausscheiden will, so müssen Sie zustimmen. Oder beide Eheleute müssen kündigen und dann ist der Vertrag komplett beendet. Dann können Sie sich frei entscheiden, mit wem und wie Sie einen neuen Mietvertrag abschließen wollen.

Der Mieter muss also nicht aus dem Mietvertrag ausgetragen werden.

Wenn die Mietzahlung ausbleibt, gibt es die Möglichkeit, die Mietzahlung einzuklagen oder das Mietverhältnis ordentlich unter Einhaltung der gesetzlichen Frist zu kündigen, wenn die Miete mehr als einen Monat vollständig ausbleibt oder fristlos zu kündigen, wenn zwei nacheinander folgende Monatsmieten ausbleiben.

Wenn es so weit ist, stehen wir Ihnen für eine Beratung gern zur Verfügung.

STEUERRECHTLICHE FRAGEN

? Vor circa sieben Jahren haben wir ein Mehrfamilienhaus gekauft, welches wir teilweise seit dem Kauf selbst bewohnen. Eine Wohnung ist vermietet. Nun planen wir unser Haus zu verkaufen und neu zu bauen. Aufgrund der Preissteigerungen und der Modernisierungen in den letzten Jahren rechnen wir damit, dass der Verkaufserlös deutlich über dem Anschaffungspreis liegen wird. Aus diesem Grund befürchten wir, dass ein Anteil des Verkaufspreises versteuert werden muss. Ich habe folgende Fragen: Fällt für die vermietete Wohnung überhaupt eine Steuer an, weil wir die ganze Zeit im gleichen Haus gewohnt haben? Falls ja, wird bei der Steuerberechnung lediglich die anteilig vermietete Wohnfläche berücksichtigt? Werden auch andere Faktoren bei der Berechnung berücksichtigt, wie beispielsweise der Bodenrichtwert, ein höherer Anteil von Modernisierungsmaßnahmen der selbstgenutzten Wohnungen, die voraussichtlich einen Großteil der Wertsteigerung ausmachen, etc.? Gibt es eine Möglichkeit durch beispielsweise ein Wertgutachten den Wertzuwachs der vermieteten Wohnung separat zu ermitteln (was in unserem Fall voraussicht-



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

lich wesentlich günstiger wäre)? Wird diese Steuer im Rahmen der Einkommensteuererklärung berücksichtigt oder gesondert erhoben, wie beispielsweise die Grunderwerbsteuer?

DANIEL G., BRAUNSCHWEIG

ANDREAS MEIST RÄT: Nach Rücksprache mit unserem Zentralverband Haus & Grund Deutschland nehme ich zu Ihren Fragen Stellung wie folgt: Grundsätzlich ist von einer Steuerpflicht nach § 23 EStG (Private Veräußerungsgeschäfte) in solchen Fällen auszugehen. Diese bezieht sich auf den nicht selbstgenutzten Teil der Immobilie. Der Grund und Boden ist dabei nach den Nutzflächen des Gebäudes im Verhältnis zu den auf zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäudeteil aufzuteilen (BMF vom 05.10.00, BStBl I 2000, 1383, Rz. 18).

Raum für ein Wertgutachten sehe ich auf den ersten Blick nicht, da es um die tatsächliche Differenz zwischen Veräußerungspreis und Anschaffungs-/Herstellungskosten geht. Allerdings kann man natürlich versuchen, möglichst hohe Anschaffungs-/Herstellungskosten anzusetzen, indem man alles, was in diesem Bereich zulässig ist, mit hereinnimmt, also z.B. (tatsächlich angefallen!) Bera-

tungs-/Notar-, Makler-, Grundbuchkosten/Besichtigungsfahrten und ähnliches sowie Werbungskosten. Auf der anderen Seite kann beim Veräußerungspreis eine Herausrechnung von Einbauküchen und anderen Nicht-Gebäudebestandteilen erwogen werden sowie gegebenenfalls eine Ratenzahlungsvereinbarung für den Kaufpreis, um die steuerliche Gesamtlast zu verteilen. Formal erfolgt die Berücksichtigung als Teil der Einkommensteuererklärung auf der gesonderten „Anlage SO“ (Sonstige Einkünfte).

GEBÜHR BEI AUFLÖSUNG EINES KAUTIONSKONTOS

? Ich habe über Haus + Grund Zugang zur Hausbank München gefunden und meine Mietkaution dort eröffnet. Eines habe ich nun wieder gekündigt, allerdings sind dabei Gebühren entstanden. Können Sie mir sagen, ob der Mieter oder der Vermieter diese Gebühren zu tragen hat? Die Ansprechpartner der Hausbank München meinten, die Kosten könnten umgelegt werden auf den Mieter. Allerdings wird in den einschlägigen Internetforen auch das Gegenteil behauptet.

ANDREAS J., BRAUNSCHWEIG

ANDREAS MEIST RÄT: Meines Erachtens sind diese Kautionskonten für Vermieter bestens geeignet. Ich selbst nutze sie auch für meine Vermietungen. Die Frage, wer die Kosten der Auflösung der Kautionskonten zu zahlen hat, ist uns bekannt. Ich weiß, dass sich die Hausbank München auf den Standpunkt stellt, der Mieter habe diese Kosten zu tragen.

Wie Sie richtig darlegen, ist dies allerdings in Rechtsprechung und Literatur höchst umstritten. Nach meinem Eindruck tendiert die überwiegende Rechtsprechung dazu, dass der Vermieter diese Kosten zu tragen hat. Es gibt aber auch anderslautende Entscheidungen. Meine Meinung ist, dass der Mieter diese Kosten zu tragen hat. Zurzeit ist ein Rechtsstreit vor dem Amtsgericht Braunschweig anhängig, in dem es unter anderem auch um diese Frage geht. Möglicherweise erhalten wir eine Entscheidung, können dann eine genauere Aussage treffen – und werden darüber in unserem Magazin berichten.

NEUE STADTFÜHRUNGSBROSCHÜREN

BRAUNSCHWEIG ZU JEDER JAHRESZEIT ENTDECKEN

Aktualisierte Broschüren informieren über das umfangreiche Stadtführungsangebot. Erstmals erscheint die Broschüre für die Sommermonate zeitgleich mit der für die Wintersaison, sodass Gäste und Einheimische sich umfassend informieren und früh planen können.

Die facettenreiche Geschichte der Löwenstadt, ein Blick hinter die Kulissen des Braunschweiger Weihnachtsmarktes oder auf den Spuren spannender Kriminalfälle – die abwechslungsreichen Stadtführungen aus dem Angebot des Stadtmarketings haben verschiedene Schwerpunkte. „Wir legen Wert auf ein vielfältiges Angebot, das die unterschiedlichen Geschmäcker von Braunschweigern sowie Gästen trifft“, erklärt Nina Bierwirth, Bereichsleiterin beim Stadtmarketing. „Deshalb gibt es zusätzlich zu unseren klassischen Füh-

rungen, die jedes Jahr mehrere tausend Teilnehmer begeistern, immer wieder Neues zu entdecken.“

Beide Broschüren informieren über historische, kulinarische und barrierefreie Führungen sowie Erlebnis-, Themen-, Aktiv- und Kinderführungen.

Darüber hinaus wartet die am 1. November begonnene Wintersaison 2017/2018 unter anderem mit Führungsangeboten zum Braunschweiger Weihnachtsmarkt wie dem „Weihnachtlichen Stadtspaziergang rund um den Burglöwen“ und winterlichen Erlebnisführungen wie „Herzog und Herzogin laden ins Schloss“ im Residenzschloss auf. Zudem lockt erstmals eine Führung auch im Winter auf die Oker – eingekuschelt in Decken mit wärmenden



Unterhaltsam durch die Löwenstadt: Die Führungen des Stadtmarketings sind ganzjährig buchbar.

Getränken und Leckereien. Wer die Oker lieber bei Sonnenschein genießen möchte, kann schon jetzt seine Oker-Tour planen: Die Stadtführungsbroschüren sind in der Touristinfo, Kleine Burg 14, sowie online unter www.braunschweig.de/broschüren erhältlich.

TEXT: Braunschweig Stadtmarketing GmbH FOTOS: Braunschweig Stadtmarketing GmbH/Marek Kruszevski, Sascha Gramann



NONN

IMMOBILIEN

- › Verkauf
- › Vermietung
- › Verwaltung

Ihre Immobilie ist unsere Aufgabe

Nonn Immobilien GmbH

Wendentorwall 24
Braunschweig
Fon 0531 1 60 06

nonn-immobilien.de



Homann | Uhde | Staats & Kollegen
Rechtsanwälte und Notar



Ferdinand Harreuter

Ihr Fachanwalt für sämtliche Probleme im
Mietrecht und im Wohnungseigentumsrecht

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

ERNEUTE ZERTIFIZIERUNG

NOTE „SEHR GUT“ FÜR DIE TOURISTINFO

Der Deutsche Tourismusverband e. V. (DTV) hat die Touristinfo Braunschweig erneut mit der i-Marke zertifiziert. Mit der Note „Sehr gut“ und einer Erfüllungsquote von 97 Prozent liegt die Braunschweiger Touristinfo deutlich über dem Landes- und Bundesdurchschnitt (84 bzw. 81 Prozent). Alle drei Jahre ist eine Wiederholung der Zertifizierung notwendig, um das rote „i“ weiter nutzen zu dürfen.

Um als „geprüfte Touristinformation“ zu gelten, sind 15 Mindestkriterien zu erfüllen. Dabei geht es unter anderem um die Infrastruktur, Barrierefreiheit, Öffnungszeiten, Service und die Qualifikation der Mitarbeiter. In allen diesen Kriterien erreicht die von der Braunschweig Stadtmarketing GmbH betriebene Touristinfo den Spitzenwert von 100 Prozent. Aber auch in den weiteren Punkten schneidet

sie sehr gut ab: Das umfassende Informationsangebot, die Sitzmöglichkeiten im Café sowie die regionale Produktpalette sind dabei besonders positiv aufgefallen.

Vor drei Jahren zog die Touristinfo Braunschweig vom Burgplatz in die kleine Burg 14. Das Ergebnis der damaligen Zertifizierung des DTV lag bei 93 Prozent, was nun um vier Prozentpunkte übertroffen werden konnte. „Wir sind stolz, dass wir uns weiter gesteigert haben und freuen uns, dass sich die Investition in die neuen Räumlichkeiten so bewährt hat“, so Gerold Leppa, Geschäftsführer der Braunschweig Stadtmarketing GmbH. „Mit einem engagierten Team arbeiten wir stets daran, die Touristinfo zu verbessern und begrüßen das positive



Die Touristinfo Braunschweig wurde erneut mit der i-Marke ausgezeichnet. Die Zertifizierung gilt für drei Jahre.

Feedback für unsere Arbeit“. In der erweiterten Prüfung, die unangemeldet vor Ort stattfand, testete der DTV die Touristinfo anhand 40 weiterer Kriterien. Hier wurde unter anderem das Erscheinungsbild von außen und innen detailliert analysiert. Die Zertifizierung gilt bis November 2020.

Unsere beste Referenz sind unsere verkauften Objekte



Lassen Sie sich von unseren Immobilienexperten individuell beraten. Ein Anruf genügt!

www.engelvoelkers.com/braunschweigcommercial
+49 (531) 213 69 00

ENGEL & VÖLKERS
COMMERCIAL

FESTLICHE LICHTERZEIT

*Stimmungsvolle Weihnachtsbeleuchtung
für die besinnlichste Zeit des Jahres*

A

Alle Sinne sind zur festlichsten Zeit des Jahres auf behagliche und schöne Eindrücke gestimmt: Lebkuchenduft, erste tanzende Schneeflocken, die Klänge altbekannter Lieder und Kerzenschein. Dabei gehört stimmungsvolles Licht genauso zu Adventszeit und Feiertagen wie der Stern zur biblischen Weihnachtsgeschichte. Doch gibt es bei Auswahl und Installation der Beleuchtung einiges zu beachten ...





Wer Weihnachtsbeleuchtung liebt,
kann je nach Geschmack Akzente setzen.

Helle Vorfreude

Die Möglichkeiten, seine Wohnräume mit weihnachtlichen Lichtern noch gemütlicher zu machen, sind vielfältig: Ein leuchtender Stern im Fenster, ein schwungvoller Schwebbogen auf der Kommode oder ein Lichtervorhang als Wandschmuck sind nur einige Ideen für eine stimmungsvolle Weihnachtsbeleuchtung in den Wohnräumen. Wer Weihnachtsbeleuchtung liebt, kann auch je nach Geschmack ganz dezente Akzente setzen, etwa durch klare Formen und natürliche Materialien. Die Silhouette einer Schneeflocke beispielsweise – geformt aus Metall und bestückt mit LEDs – wirkt mit warmweißem Licht schlicht und doch stimmungsvoll. Und auch unter funktionalen Aspekten lässt sich Weihnachtsbeleuchtung anbringen: So eignet sich eine schlichte Lichterkette am Geländer perfekt, um eine Treppe zu beleuchten.

Diese Gefahrenquellen sollten Sie vermeiden

Doch leider ist nicht alles Gold, was glänzt. Gerade besonders preiswerte Produkte weisen nämlich nicht selten große Mängel

in Verarbeitung oder Isolierung auf und bilden damit eine potentielle Gefahr für Leib und Leben. Im harmlosesten Fall gibt die Schnäppchen-Weihnachtsbeleuchtung dann lediglich schnell den Geist auf und muss entsorgt werden. Es kann aber auch zu gefährlichen Stromschlägen kommen – vor allem, wenn am Material

gespart wurde. Bei Billigprodukten, die nicht den deutschen Sicherheitsbestimmungen entsprechen, besteht außerdem die Gefahr, dass sich die verwendeten Leuchtmittel stark erhitzen. Sind die Lichterketten dann noch in der Nähe von leicht entflammaren Materialien angebracht, kann schnell ein Feuerchen entstehen.



Achten Sie bei Lichterketten immer auf die Kennzeichnung.

Die häufigsten Ursachen für Stromschläge und Brände durch die Weihnachtsbeleuchtung sind:

- **SCHLECHTE ISOLIERUNG**
- **FALSCH STECKER**
- **SICH LÖSENDE LEITUNGEN**
- **PORÖS GEWORDENE PLASTIKVERKLEIDUNGEN**

Prüfsiegel und Kennzeichnungen

Sichere Weihnachtsbeleuchtung erkennen Sie unter anderem an Prüfsiegeln wie dem GS-Zeichen („Geprüfte Sicherheit“) und am einwandfreien Zustand von Verpackung, Lampen und Kabeln. Achtung! Die CE-Kennzeichnung (Communauté Européenne) gilt nicht als offizielles Prüfsiegel, sondern bedeutet lediglich, dass der Hersteller sich (nach eigenen Angaben) bei der Produktion an die Sicherheitsvorschriften gehalten hat. Übrigens: Wer nicht nur innerhalb der eigenen vier Wände für weihnachtliche Festbeleuchtung sorgen möchte, sollte darauf achten,

ausschließlich außentauglichen Lichterschmuck zu verwenden. Erkennbar ist dieser an den entsprechenden Symbolen: Ein Dreieck mit Wassertropfen steht dabei für „spritzwasserfest“, ein Quadrat mit Tropfen für „regenwassergeschützt“ – alternativ findet sich auch häufig die etwas kryptische Kennzeichnung „IP 44“.

Wer zahlt den Schaden?

Die Hausratversicherung kommt für die Schäden im Gebäude auf, die durch Feu-

er entstehen, auch für Schäden durch Löschwasser, die durch die Feuerwehr verursacht werden können. Das gilt übrigens auch für verbrannte Geschenke, die unterm Weihnachtsbaum liegen. Für die Schäden am Gebäude kommt die Wohngebäudeversicherung auf. Die übernimmt unter Umständen auch Unterbringungskosten, wenn das Gebäude total zerstört ist, oder gar Kosten für Mietausfälle.

Das übernimmt keine Versicherung

Kann einem Versicherten grobe Fahrlässigkeit nachgewiesen werden, ist dessen



LED-Leuchtmittel brennen nicht so schnell durch und verbrauchen viel weniger Strom.

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 Immobilie inklusive.*



www.GuS-Immobilien.de



Eine der wohl spektakulärsten Weihnachtsbeleuchtungen Deutschlands findet sich im niedersächsischen Calle, ein Dorf zwischen Bremen und Hannover. Die hier ansässige Familie Vogt entdeckte ihre Leidenschaft für die ganz große Weihnachtslichtershow im Jahr 1999: Nach einer USA-Reise waren die Koffer mit diversen Lichterketten gefüllt. Anfangs schmückten sie nur ein paar Sträucher im Garten mit den Lämpchen. Doch spätestens 2008 hatte Rolf Vogt das Deko-Fieber gepackt: 300.000 Lichter zierten in diesem Jahr das Haus. 2016 waren es schon mehr als eine halbe Million.

Versicherungsschutz dahin – und er muss die Kosten selbst tragen. Grob fahrlässig handelt bereits der, der seine brennenden Kerzen mehr als 15 Minuten aus den Augen lässt.

Der Versicherungsschutz hängt zur Weihnachtszeit häufig am seidenen Faden. Versicherungen versuchten dann gern, von ihrem Leistungsverweigerungsrecht Gebrauch zu machen und es wird ganz genau drauf geachtet, was noch als leichte Fahrlässigkeit durchgeht und was schon grob fahrlässig war.

Deshalb gilt: Aufpassen! Trotz aller Vorsicht sollten zudem immer Rauchmelder in den entsprechenden Räumen installiert sein.

LED: So sparen Sie richtig

So ein weihnachtliches Lichtermeer ist zweifellos wunderschön anzuschauen – leider sind die zusätzlichen Stromkosten, die durch eine Weihnachtsbeleuchtung entstehen können, alles andere als gering. Zum Beispiel: In der Adventszeit verbraucht der Durchschnittshaushalt circa 190 Kilowattstunden für die zusätzliche Beleuchtung; das ist etwa die Hälfte des Stromverbrauchs, der sonst im ganzen Jahr für Beleuchtung anfällt! Eine handelsübliche Lichterkette schluckt dabei mehr Strom als ein moderner Kühlschrank.

Im Hinblick auf Umwelt und Geldbeutel sollte man stattdessen besser zu Energiesparlampen und LED-Leuchtmitteln grei-

TEXT Merle Janßen, DJD, ERGO FOTOS Pixabay, Louis Bachrach, Bachrach Studios, restored by Michel Vuillesteke, Wikimedia/Corradox

Fokussiert. Ihr Objekt im Mittelpunkt.



**Adner & Partner
Immobilien**

Verkauf | Vermietung | Neubau



Adner & Partner leistet mehr für Sie!

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

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

fen. Sie brennen nicht so schnell durch und verbrauchen viel weniger Strom, weil sie nicht so viel Hitze entwickeln. Bei einigen Modellen ist der Stromverbrauch bis zu 90 Prozent geringer als bei herkömmlichen Glühbirnen. Und dabei muss man für LED-Lichter inzwischen nicht einmal viel mehr ausgeben als für normale Leuchtmittel. Auch in Sachen Langlebigkeit sind LEDs unschlagbar: Eine LED-Lichterkette hält bis zu 100-mal länger durch als Modelle mit anderen Leuchtmitteln. Selbst das von vielen als zu kalt empfundene Licht der LED-Technik ist heute kein Thema mehr; längst gibt es LED-Weihnachtsbeleuchtung auch in warmen Tönen.

Festliche Inspirationen

Als perfekte Grundausstattung für festlich geschmückte Räume eignen sich LED-Kerzen ganz besonders. Denn sie kombinieren täuschend echt flackerndes Licht mit der Sicherheit eines künstlichen Leuchtmittels. Die häufig unterschätzte Gefahr unbeaufsichtigter Kerzen ist damit direkt gebannt. Je nach Geschmack sind LED-Kerzen in verschiedenen Stilrichtungen zu haben – von rustikaler Baumstamm-Optik, die sich perfekt in die Weihnachtskrippe integrieren lässt, bis zur festlichen Kerze aus echtem Wachs und mit funkelndem Glitter.

In den USA schon seit längerem Trend: die Laser-Weihnachtsbeleuchtung. Mit dem Beamer können Hauswände, Bäume oder Büsche in ein Sternenmeer verwandelt werden oder man kann Schneeflocken über sie tanzen lassen. Die Muster und Möglichkeiten sind noch weitaus vielfältiger. Auch das Zusammenstellen einer ganz persönlichen Lightshow ist mithilfe eines Laserstrahlers kein Problem.

Wer im Rahmen der Weihnachtsbeleuchtung keine Lust auf Kabelsalat hat, der kann es mit einer kabellosen Lichterkette versuchen. Hier stecken in jeder einzelnen Kerze Batterien – ein Stromanschluss ist also nicht nötig. Das Ein- und Ausschalten funktioniert bequem per Fernbedienung.

Was ist eigentlich erlaubt?

Ein bisschen Dekoration ist ja in Ordnung, aber wann sind meterlange Lichterketten und psychedelisch blinkende Rentiere zu viel des Guten? Tatsächlich gibt es dazu auch rechtliche Regelungen, die überbordende Weihnachtsbeleuchtung verhindern sollen. Wenn sich Nachbarn durch das Blinken und Leuchten gestört fühlen und deswegen beispielsweise nicht schlafen können, sollte man Rücksicht nehmen. Das gilt vor allem auch, wenn die Dekoration nicht nur blinkt und leuchtet, sondern auch noch Musik abspielt. Die Art der Beeinträchtigung hängt jedoch immer vom Einzelfall ab.

Grundlegend gilt: Weihnachtsbeleuchtung ist laut § 906 BGB eine sogenannte „unwägbar Immission“ und darf nicht wesentlich heller sein als die sonstige Beleuchtung vor Ort. Ab 22 Uhr sollte die Lichterdekoration generell abgeschaltet werden. Die Nachtruhe dauert hierzulande bis 6 Uhr morgens an. Tipp: Mit einer Zeitschaltuhr vergessen Sie nie mehr das Abstellen der Beleuchtung und sparen gleichzeitig auch noch Strom.

Eigentümer können sich in den Städte- und Gemeindefestsetzungen über die erlaubte Helligkeit oder auch Lautstärke der Weihnachtsdeko informieren. Hier sind vielerorts Obergrenzen für die Dauer der Beleuchtung, die erlaubte Helligkeit und die Lautstärke der Dekoration festgelegt.



Die Geschichte der Weihnachtsbeleuchtung

Die erste elektrische Weihnachtsbeleuchtung geht auf das Konto von Thomas Edison (Foto). Der US-Erfinder stellte im Jahr 1880 seine Christbaumbeleuchtung draußen vor seinem Labor aus, damit sich die Passanten an dem Lichterglanz erfreuen konnten. Zwei Jahre später erfand Edward Johnson die elektrisch betriebene Lichterkette für die Weihnachtszeit, die aus rund 80 kleinen Glühbirnen bestand. Die kommerzielle Produktion dieser Lichterketten startete im Jahr 1890.

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



Im Angesicht des lodernden Tannenbaums

**Versicherung: An Weihnachten und
Silvester auf der sicheren Seite**

Was kann es Gemütlicheres geben als ein Abend mit Weihnachtsbaum vor gedämpft flackern-dem Feuer? Die wärmenden Flammen gehören zum Advent wie das Heißgetränk auf den Weihnachtsmarkt. Doch der wohlige Kerzenschein kann auch trügen: Jährlich registrieren deutsche Versicherer rund 11.000 Advents- und Weihnachtsbaumbrände. In der kalten Jahreszeit entstehen rund 40 Prozent mehr Brände als im Frühjahr oder Herbst. Die Versicherer zahlen für diese Brände laut dem Gesamtverband Deutscher Versicherer (GDV) jährlich rund 25 Millionen Euro. Das soll aber kein Plädoyer gegen die Gemütlichkeit der Weihnachtszeit sein, so Sarah Kaminski von der Öffentlichen Versicherung Braunschweig. Denn mit einigen Vorsichtsmaßnahmen lässt sich das Brandrisiko bereits stark minimieren.

„Am wichtigsten“, so Sarah Kaminski, Sachversicherungsexpertin der Öffentlichen, „ist das richtige Aufstellen von Weihnachtsbäumen, Kerzen und Adventskränzen: Sie gehören nicht in die Nähe von Gardinen und Vorhängen. Ein Baum sollte außerdem absolut sicher in einem Ständen stehen und ständig gegossen werden – ein trockener Baum brennt wesentlich schneller.“ Da ein frischer Baum weniger brandanfällig ist, sollte er idealerweise erst kurz vor Weihnachten aufgestellt werden. Auch mit Strohsternen und anderen leicht brennbaren Materialien sollten diejenigen vorsichtig sein, die einen Baum mit echten Kerzen bevorzugen. Kerzen gehören natürlich generell nicht unter Zweige. Und man sollte sie immer von oben nach unten anstecken und von unten nach oben löschen. „Das versteht sich eigentlich von selbst: Weihnachtsbäume, Adventskränze und andere Dekoration mit Feuer sollten niemals unbeaufsichtigt sein. Auch nicht für einen kurzen Zeitraum“, ergänzt Sarah Kaminski.

Sich schnell das Wasser reichen können

Ein Feuerlöscher oder alternativ ein Eimer mit Wasser neben dem Baum kann für zusätzliche Sicherheit sorgen. Rauchmelder sind in Niedersachsen mittlerweile in Schlafzimmern und in Fluren ohnehin Pflicht, nicht jedoch in Wohnzimmern, die nicht regelmäßig als Schlafraum genutzt werden. Wer seinen Baum nach der klassischen Tradition im Wohnzimmer aufstel-



Weihnachtskränze und Tannenbäume fangen schnell Feuer.

len möchte, sollte daher über zusätzliche Rauchmelder nachdenken.

Und wenn es aller Maßnahmen zum Trotz doch zu einem Brand kommen sollte? „Baumbrände können sich viel schneller ausbreiten, als man denkt: Wenn Sie nicht sicher sind, ob Sie selbst das Feuer löschen können, rufen Sie sofort die Feuerwehr unter 112, schließen Fenster und Türen und verlassen das Gebäude!“, rät Sarah Kaminski. Sind alle Personen in Sicherheit gebracht und Feuerwehren beziehungsweise Rettungskräfte verständigt, sollte auch der eigene Versicherer informiert werden: Die Hausratversicherung ersetzt Schäden, die an der Einrichtung – durch Feuer, aber auch durch Löschwasser – entstehen, die Wohngebäudeversicherung die Schäden, die am Haus entstanden sind, zum Beispiel durch Ruß.

VOM ONLINE-KAUF VON FEUERWERKSKÖRPERN IST DRINGEND ABZURATEN!

Weder Quelle noch Hersteller lassen sich hier nachvollziehen. Zudem sind die Siegel und Prüfzeichen im Netz häufig gefälscht.

Silvesterknaller: So kommen Sie gut ins neue Jahr

Genau eine Woche nach dem Heiligen Abend steht alle Jahre wieder der Altjahresabend, also das raketenreiche Silvesterfest, an. Auch hier besteht ein hohes Brandrisiko, wenn wesentliche Sicherheitsmaßnahmen nicht eingehalten werden. „Das Böllern ist nur am Silvesterabend von 18 Uhr bis zum nächsten Morgen um 7 Uhr erlaubt. Außerdem gibt es in vielen Städten und Gemeinden auch Gebiete, in denen überhaupt nicht geknallt werden darf“, gibt Sarah Kaminski zu bedenken. Beim Umgang mit Feuerwerkskörpern gibt es einige ganz einfache Grundregeln: Dass man nicht auf andere Menschen oder auch Tiere zielen sollte, ist selbstverständlich. Eine Zulassung durch die BAM (Bundesanstalt für Materialforschung und -prüfung) sorgt für die nötige Qualität der Knaller – dennoch sollten Böller und Raketen, die nicht explodiert sind, auf keinen Fall nochmal berührt oder gar angezündet werden.

„Viele vergessen im Trubel der Feier, ihre Türen und Fenster zu schließen, oder haben sie wegen der Gäste geöffnet. Das kann aber schnell gefährlich werden, wenn Feuerwerkskörper dadurch in die Wohnung gelangen“, weiß Sarah Kaminski aus ihrer Tätigkeit bei der Versicherung. An Silvester gilt genauso wie an Weihnachten: Die Hausratversicherung reguliert Schäden an der Einrichtung, die Wohngebäudeversicherung ist für Beschädigungen von Gebäuden da.

Welche Versicherung haftet wofür?

An Silvester besonders wichtig ist auch eine Haftpflichtversicherung: Wer zum Beispiel mit einem Tischfeuerwerk Schäden in einer fremden Wohnung anrichtet oder sogar jemanden mit seinen Feuerwerkskörpern verletzt, muss für den entstandenen Schaden aufkommen. Diesen übernimmt die Haftpflichtversicherung, wenn denn eine besteht. Bei dauerhaften Schäden, die man sich selbst beim Hantieren von Feuerwerkskörpern zuzieht, springt die Unfallversicherung ein. Und, ebenfalls ganz wichtig, nur eine Kfz-Kaskoversicherung deckt Schäden durch Knaller und Raketen am Fahrzeug ab: „Brandschäden oder Explosionsschäden durch Feuerwerkskörper reguliert die Teilkaskoversicherung. Wird das Auto mutwillig ramponiert, greift eine Vollkas-



Wunderkerzen dürfen auch in Innenräumen abgebrannt werden.

koversicherung“, so Sarah Kaminski.

Muckelige Weihnachtsbeleuchtung mit echten Kerzen und ein von farbenfrohen Raketen erleuchteter Sternenhimmel machen die Zeit um den Jahreswechsel zu einer der schönsten des gesamten Jahres. Und mit ein paar einfachen Sicherheitsmaßnahmen lassen sich die meisten Schäden verhindern. Wir wünschen allen Leserinnen und Lesern ein erholsames und besinnliches Weihnachtsfest und einen schadenfreien und feierlichen Jahreswechsel!



Sarah Kaminski, Sachversicherungsexpertin der Öffentlichen



„Braunschweig hat sich in den letzten 30 Jahren sehr verändert“

Dirk Teckentrup, Immobilienmakler und Ansichtskarten-Sammler, im Interview

Bei einer Auktion entdeckte Dirk Teckentrup, Vorstandsmitglied des Haus+Grund Vereins Braunschweig, vor vielen Jahren ein altes Ansichtskartenalbum mit Motiven, die Vergangenes sichtbar machen. Seitdem ist er fasziniert von dem, was diese kleinen tollen Karten alles konservieren: Längst vergessene und verblichene Stadt- und Straßensichten, bekannte und bislang unbekannte Gebäudeensemble, aber auch Menschen, die hier einst gearbeitet und gelebt haben. Vielfältige Geschichten, die er schon länger exklusiv in seiner monatlichen Reihe „Veränderung durch Krieg+Zeit“ im Haus+Grund Magazin akribisch aufbereitet und mit viel Leidenschaft erzählt. Diese gesammelten und zudem bisher unveröffentlichte Artikel über Postkartenansichten von Braunschweig vor über 100 Jahren im Vergleich zu heute gibt es nun auch als eigenes Magazin „Braunschweig Damals & Heute“, das Mitte Dezember im Buchhandel erhältlich ist. Wir sprachen mit ihm.

Herr Teckentrup, Braunschweig ist Ihre Heimatstadt geworden. Wie haben Sie die Stadt seitdem erlebt?

Ich bin seit 30 Jahren in Braunschweig und die Stadt ist meine Heimat. Ich kam der Liebe wegen damals noch nicht zur Stadt, sondern zu meiner heutigen Frau. Ich habe hier ein Studium begonnen, meine berufliche Existenz gegründet, geheiratet und meine Kinder sind hier geboren. Also bin ich Braunschweiger.



Dirk Teckentrup, Vorstandsmitglied des Haus+Grund Vereins Braunschweig.

Die Stadt hat sich in den letzten 30 Jahren sehr verändert. Dabei spielte natürlich auch die Wiedervereinigung eine große Rolle. Vor 1989 waren wir Zonenrandgebiet, der sogenannte eiserne Vorhang verlief knapp 40 Kilometer östlich, man hatte sich gemütlich eingerichtet. Nach 1989 begann das Aufwachen und Braunschweig wurde im Laufe der Jahre zur modernen Großstadt, durch die TU, durch Forschungseinrichtungen, durch die Nähe zum größten europäischen Autobauer, zur Stadt der Wissenschaften. Es entstanden moderne Arbeitsplätze, ja die Entwicklung war richtig und gut.

Welches sind Ihre Lieblingsorte in Braunschweig und warum?

Ich bin gerne auf Braunschweigs Traditioninseln, da sehe ich, wie Braunschweig einmal in großen Teilen ausgesehen hat, bevor die Bomben fielen. Eine gute Idee, das Alte zu bewahren und zu rekonstruieren, nachdem man 1945 über weite Flächen der Innenstadt sehen konnte und kein Haus dazwischen war. Ich erlebe immer wieder, dass Menschen, die zum ersten Mal in Braunschweig sind und mit dem Zug ankommen, den Bahnhof sehen, die völlig überdimensionierte Kurt-Schumacher-Straße und die Hochhäuser und mir sagen, sie dächten, Braunschweig wäre in der ehemaligen DDR gelegen. Wenn sie dann die Ecken Kohlmarkt, Altstadtmarkt, Magniviertel und die Ecken um die Michaeliskirche sehen, staunen sie und sind verblüfft. Daneben gehe ich gern in den Bürgerpark mit den vielen alten, großen und verschiedenen Laubbäumen, eine Wohltat hier zu gehen und die Luft einzusaugen. Aber ich bin auch gern in Braunschweigs Gastronomie unterwegs, ja man kann vieles machen in unserer Stadt – aber dazu reicht der Platz hier nicht.

Wann und wie hat sich die Stadt in ihrer Geschichte am meisten verändert?

Der Donnerschlag der Geschichte war für Braunschweig der 15. Oktober 1944, da luden britische Kampfbomber der Royal Air Force ab, was sie hatten und das alte



Ansichtskartensammelalbum um 1910.



Postkarte des alten, klassizistischen Hauptbahnhofs von Braunschweig, der vom Herzoglichen Hofbaurat und Architekten Carl Theodor Ottmer geplant und von 1843 bis 1845 gebaut wurde.

gewachsene Braunschweig verging in einer Flammenhölle. Diese 40 Minuten vernichteten über 1.000 Jahre Braunschweiger Geschichte. Es war sicher das Einschneidendste was Braunschweig passiert ist, auch weil es so schnell ging. Sicher gibt es historische Ereignisse, die wir nicht mehr so richtig nachvollziehen können, wie der Verlust der Selbständigkeit der Stadt gegenüber den Herzögen 1671 oder die französische Besatzung 1806-1813 unter Napoleon oder die Pest in Braunschweig 1350, aber diese Ereignisse haben die Menschen sicherlich geprägt, nicht jedoch das Antlitz der Stadt so sehr verändert.

Wie würden Sie Braunschweigs Straßen bzw. die Stadt beschreiben? Was ist das Besondere daran?

Sie können in Braunschweig viele Orte sehr schnell erreichen, wenn Sie mal verkehrstechnische Behinderungen außer Acht lassen. Die Innenstadt fußläufig zu durchqueren, geht schnell. Der wilhelminische Ring um die Innenstadt ermöglicht auch mit dem Auto eine gute Erreichbarkeit der Kernstadt. Über die Tangente der Nachkriegszeit lassen sich die Ortsteile schnell erreichen, für eine Großstadt sind das Vorteile. Braunschweig ist eine Hochschulstadt, hier sind während ihres Studiums viele junge Menschen und einige bleiben nach dem Studium auch hier und finden qualifizierte Arbeitsplätze im Umfeld von VW oder bei Forschungseinrichtungen. Für mich ist auch die äußere Schlossrekonstruktion eine besondere Sache, gehen Sie mal abends am Bohlweg

entlang, wenn der Baukörper angestrahlt wird, das hat schon was.

Wie kamen Sie dazu, alte Ansichtskarten von Braunschweig zu sammeln?

Jäger und Sammler bin ich seit Kindesbeinen. Wir haben uns mal nach 40 Jahren mit der alten 4. Grundschulklasse wiedergetroffen. Bei den Vorbereitungen waren alte Adressen und Namen gefragt. In meinem Archiv hatte ich als einziger noch eine Kopie des damaligen Klassenbuchs und eine Aufstellung der meisten Adressen. Ich habe ein Album mit Braunschweiger Ansichtskarten bekommen. Das interessierte mich, davon wollte ich mehr haben und so kam es.

Was fasziniert Sie an den besonderen Motiven der Vergangenheit?

Wenn Sie sich die Karten so anschauen und auf sich wirken lassen, sind die um 1900 kleine Kunstwerke, schwarzweiß oder farbig, oft mit Schablone handkoloriert. Wenn der Druck scharf genug ist, sehen Sie jede Menge Details, mit der Lupe können Sie z.B. die Namen der Ladeninhaber identifizieren oder Details an Gebäuden erkennen. Ein Blick in die Zeit, das gilt übrigens auch für viele Fotografien von damals, nur sind die viel seltener. Nicht zu vergleichen mit den Ansichtskarten nach 1945; der Druck ist oft schwammig und sie wirken nur mit einem größeren Abstand, schnell gemacht für wenig Geld.

Wie sind Sie darauf gekommen, über Braunschweiger Straßen zu recherchieren, diese zu fotografieren und darüber zu schreiben?

Beruflich bedingt war ich natürlich interessiert daran. Wenn ich ein Haus verwalte oder eine Wohnung vermiete oder verkaufe, möchte ich schon gern um die historischen Hintergründe wissen. Welchen Bezug hat der Straßename, wie ist die Gegend historisch gewachsen? Dann entwickelte sich aus der Kartensammel-leidenschaft der Wunsch, das Gewesene mit dem Heutigen zu vergleichen und das von einem möglichst gleichen Blickwinkel aus.

Nach welchen Kriterien haben Sie die im Magazin vorgestellten Straßen ausgewählt?



Mehrbildlithographien: Die sogenannten Lithos waren um 1900 sehr beliebt, besonders davor, als die Fotografie auf den Ansichtskarten noch nicht die Qualität der späteren Jahre hatte.

Zum einen habe ich mich bemüht, Motive zu finden, die heute ganz anders aussehen, sie also einen richtigen Überraschungseffekt erzeugen – nach dem Motto: Ach, so hat das mal ausgesehen, hätte ich nicht erkannt! Zum anderen auch Straßen, über die man eine kleine interessante Story berichten kann, so wie die der Fasanenstraße. Zum dritten hat mich auch interessiert, wie ich die heutige Situation am besten in Szene setzen kann.

Welches sind Ihre persönlichen Lieblingsstraßen?

Na, Lieblingsstraßen habe ich nicht, aber ich finde Straßen mit viel Grün, also älteren Straßenbäumen mit großer Krone sehr attraktiv, so wie die Georg-Westermann-Allee oder auch meine Viewegstraße. Wenn Sie im Frühling von der Campestraße hoch fahren, erleben Sie den wunderbaren Alleecharakter dieser Straße. Daneben finde ich auch Straßen wie die Kastanienallee im unteren Teil sehr attraktiv, relativ viel erhaltene Bausubstanz über 100 Jahre alt und daneben die heute wieder schönen Kastanienbäume.

Im Magazin Braunschweig Damals & Heute sind auch schöne alte Fotochromdrucke mit Ansichten von Braunschweig zu sehen. Woher stammen diese? Was ist das für eine besondere Technik?

Ich habe die Fotochromdrucke über den Antiquariatshandel in Berlin erworben. Diese sind um 1895 entstanden und waren damals sehr teuer. Heute sind sie allerdings auch teuer, weil selten. Seinerzeit gab es ganze Serien davon. Manche denken, das wären sehr frühe Farbphotografien, dem ist nicht so, es ist ein Flachdruckverfahren. Das Negativ einer Schwarzweiß-Fotografie wird auf einem mit einer Asphaltmischung beschichteten Lithostein belichtet. Für jede Farbe müssen Sie einen solchen Stein herstellen und entwickeln, weitere Arbeitsschritte sind notwendig, damit Sie die Ansichten auf Papier oder Pappe drucken können. Eine unheimlich aufwändige, zeitintensive und dadurch teure Technik, die allerdings auch heute noch mit die besten Drucke erzeugt. Beim Betrachten denke ich, das Bild springt mich regelrecht an – eine Augenweide!

Auch besondere Ansichtskarten mit Braunschweig-Bezug kommen vor. Was für unterschiedliche Kategorien gibt es hier? Was zeigen diese Karten?



„Braunschweig Damals & Heute“ ist das 132-seitige Werk betitelt, das viele Postkarten-Straßenansichten im Vergleich zu heute zeigt und beschreibt. Zudem präsentiert es weitere ungewöhnliche Postkartenmotive und wunderschöne alte Fotochromdrucke mit Braunschweig-Ansichten. Das Magazin erscheint im JHM Verlag und ist für 9,80 Euro in allen Servicecentern des BZV Medienhauses und im Buchhandel erhältlich.

das ging von Scherzkarten, die Leute veräppeln, über Karten, die Gaststätten und Ausflugslokale zeigen, das Freizeitvergnügen der Kaiserzeit bis zu militärischen Karten der Braunschweiger Husaren und auch der Herzoglichen Familie. Ich habe mir einige für mich interessante Karten herausgesucht und stelle diese vor.

Was lieben Sie besonders an der Stadt?

Besondere Präferenzen habe ich eigentlich nicht. Das Wolters schmeckt, die Eintracht könnte mal öfter gewinnen, das Übliche. Lieben tue ich allerdings auch nach 30 Jahren etwas Ur-Braunschweigerisches – meine Frau.

In Braunschweig herrscht Wohnungsnot. Es wird viel gebaut und verbaut. Ist das in Ihrem Sinne als Immobilienmakler? Sind Sie zufrieden mit der Baupolitik der Stadt?

Als Immobilienmakler bin ich mit der Politik, neue Baugebiete auszuweisen, sehr zufrieden. So wird Wohnraum für Menschen geschaffen, die aufgrund der Arbeit nach Braunschweig ziehen und auch Braunschweiger mit entsprechendem Einkommen können neue Wohnungen oder Häuser finden. Weniger bin ich zufrieden, was den Bau von Mietwohnungen angeht. Da besteht zurzeit viel Nachfrage, aber zu wenig neues Angebot. Für alle bezahlbar sind neue Mietwohnungen natürlich auch nicht, hier muss sozial ausgewogen unterstützt werden. Das geht nur mit Hilfe der Stadt ohne verpflichtende Vorschriften. So etwas schreckt Investoren ab.

Um 1910 war die große Zeit der Ansichtskarten, es war damals ein Massenmedium – wie heute das Handy, ebenso verbreitet. Es gab Milliardenesamtauflagen und die Darstellungen waren enorm umfangreich,



Fotochromdruck: Der Braunschweiger Löwe auf dem Burgplatz um 1895. Das bekannte Wahrzeichen soll von Herzog Heinrich dem Löwen (1129-1195) in Auftrag gegeben worden sein.



Hinter Liebfrauen mit Blickrichtung Kattreppeln um 1903, den Waisenhausdamm gab es damals noch nicht.

Veränderung durch Krieg+Zeit

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

Von Dirk Teckentrup

Die kurze Straße Hinter Liebfrauen liegt im südlichen Innenstadtbereich und geht heute vom Waisenhausdamm Ecke Friedrich-Wilhelm-Straße/Münzstraße ab, läuft in südöstlicher Richtung, bis sie zur noch kürzeren Straße Rosenhagen wird, die dann auf die Stobenstraße stößt.

Schon 1245 wird das neue Hospital hier (neu, da es in Braunschweig schon das ältere Johanniterspital gab) „De spetal to User vrowen – novum hospitale virginis Marie“ (das Spital unserer Frauen – das neue Hospital der Jungfrau Maria) erwähnt. Aus dem mittelalterlichen Hospital wurde später das „Große Waisenhaus“. Bei einem Neubau im klassizistischen Stil mussten 1784-87 etliche ältere Gebäude weichen, darunter auch die kleine Mari-

enkirche. Unsere kleine Straße südlich davon wurde im Stadtplan von 1671 „die liebe Frauenstraße“ genannt, in den Grundbüchern um 1700 „Hinter lieben Frauen“. Auf unserer Ansicht um 1903 sehen wir das letzte Teilstück der Straße Hinter Liebfrauen, dann links abgehend die Friedrich-Wilhelm-Straße, rechts die Münzstraße und gerade zu Kattreppeln. An der Ecke Kattreppeln hatte links (Kattreppeln 14) W. Voigtländer seine Tabak- und Zigarrenhandlung sowie rechts (Kattreppeln 13) A.E. Gentzsch seine Lotterieannahme und Fahrradhandlung.

Tabak- und Zigarrenhandlungen waren damals, anders als heute, sehr verbreitet. In Europa war der Tabak vor der „Entdeckung“ Amerikas durch Christoph Kolumbus unbekannt. Zuerst wurde er in der Alten Welt als Heilmittel eingeführt

und angebaut. Tabakblätter legte man auf offene Wunden und bei Magenbeschwerden sollte der Kranke Tabaksaft trinken! In einem Kräuterbuch aus dem Jahr 1656 ist über Tabak zu lesen: „Dieses Kraut reinigt Gaumen und Haupt, vertreibt die Schmerzen und Müdigkeit, stillt das Zahnweh, behütet den Menschen vor Pest, verjagt Läuse, heilet den Grind, Brand, alte Geschwüre, Schaden und Wunden“. Um 1670 betrieben in Mannheim eingewanderte Hugenotten Schnupf- und Kautabakgeschäfte. 2000 wurden rund 7,4 Mio. Tonnen Tabak geerntet und der größte Produzent war, man höre und staune, China mit über 30 Prozent der Ernteerträge. Früher wurde Tabakbrühe als Insektizid genutzt, dieses ist allerdings mittlerweile aufgrund von möglichen Rückständen von Nikotin in den Nahrungsmitteln verboten.



2017: Durch die Straßensituation ist das Blickfeld großzügiger.

Zigarren sind aus Tabakblättern gerollt. Der Name soll sich über das spanische cigarro aus der Mayasprache zicar (Tabak rauchen) herleiten. Während des 19. Jhdt. war das Zigarrenrauchen in Europa sehr verbreitet und die Herstellung von Zigarren wurde ein wichtiger Industriezweig. In Deutschland konzentrierte sich im 19. Jhdt. die Herstellung auf die Länder Baden und Preussen. Die Tabakarbeiter gehörten zu den ersten Beschäftigtengruppen, die sich der entstehenden Arbeiterbewegung anschlossen. Dabei spielte die Fertigung in manufakturähnlichen Betrieben eine wich-

tige Rolle. Dort war die Kommunikation untereinander leichter möglich als in den lärmgefüllten Fabriken. Der Allgemeine Deutsche Cigarrenarbeiter-Verein, gegründet 1865 war die erste zentral organisierte Gewerkschaft in Deutschland überhaupt. Sie wurde zum Vorbild vieler neu gegründeter Gewerkschaften.

Die Zigarre hielt sich bis zum Beginn des 20. Jahrhunderts als beliebtes Genussmittel, bis sie durch die starke Verbreitung von Zigaretten in ihrer wirtschaftlichen Bedeutung verdrängt wurde. Der Krieg hinterließ hier Hinter Liebfrauen eine

Trümmerwüste, von 17 Gebäuden der Straße überstand nur eins mit leichten Schäden den Krieg, die Straßenfront des Waisenhauses erhielt mittlere bis schwere Schäden. In diesem Gebäude befindet sich heute der größte Anlieger der Straße, das 4 Sterne Best Western Garni Hotel StadtPalais in Hinter Liebfrauen 1a mit 57 Zimmern. Für das Hotel eine gute Lage am Rande der Innenstadt und trotzdem ruhig. Die übrige 1950er-Jahre-Architektur der Straße lädt nicht zum Verweilen ein, eine wenig wahrgenommene Straße abseits der Hauptverkehrswege.

Vermietung | Verkauf | Verwaltung



Seit 20 Jahren Immobilienpräsenz
im Raum Braunschweig.

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

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

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





Neuer qualifizierter Mietspiegel wird erstellt

16.000 Braunschweiger erhalten Post mit der Bitte um Mithilfe

Gemeinsam mit dem Mieterverein Braunschweig und Umgebung e. V., Haus + Grund Braunschweig e. V. und der Arbeitsgemeinschaft der Wohnungswirtschaft Braunschweig-Salzgitter-Wolfenbüttel erstellt die Stadt Braunschweig einen neuen qualifizierten Mietspiegel. In diesen Tagen werden ca. 16.000 nach dem Zufallsprinzip ermittelte Mieterinnen und Mieter sowie Vermieterinnen und Vermieter angeschrieben mit der Bitte, die Datenerhebung durch Ausfüllen von Fragebögen zu unterstützen. Im Fragebogen werden sie gebeten, Angaben zu Wohnung, Miete und Nebenkosten zu machen.

Aufgrund der großen Bedeutung des Mietspiegels für alle Braunschweiger Mieter und Vermieter bittet die Stadtverwaltung um Mithilfe. Haushalte, die einen Fragebogen erhalten, werden gebeten, diesen ausgefüllt bis zum 31. Dezember 2017 an das beauftragte Institut zur Auswertung zurückzusenden, portofrei im beiliegenden Rückumschlag. Der neue Mietspiegel

soll dann im Sommer 2018 erscheinen. Die Teilnahme ist freiwillig. Es werden alle gesetzlichen Datenschutzregeln eingehalten. Ansprechpartner für Rückfragen werden im Anschreiben für die ausgewählten Haushalte genannt.

Der qualifizierte Mietspiegel liefert ein wissenschaftlich abgesichertes, differenziertes Bild der auf dem Braunschweiger Wohnungsmarkt bestehenden Mieten und wird damit eine repräsentative und rechtssichere Grundlage für die Mietpreisgestaltung sein.

Sowohl Mieter als auch Vermieter können anhand des Mietspiegels beurteilen, wie hoch die „ortsübliche Vergleichsmiete“ für ihre Wohnung ist. Ihre größte Wirkung entfalten Mietspiegel im vorprozessualen Bereich, indem sie Anhaltspunkte für außergerichtliche Einigungen zwischen den Mietvertragsparteien liefern. Der Bevölkerungszuwachs in den Ballungszentren mit knapper werdendem Wohnraum steht aktuell im Fokus der Politik; umso wichtiger ist ein Instrument zur Vermeidung von Mietstreitigkeiten auch in Braunschweig.

Stichwort: Qualifizierter Mietspiegel

An einen qualifizierten Mietspiegel werden im Unterschied zum einfachen Mietspiegel gesetzliche Anforderungen gestellt (BGB §§ 558 bis 558d). Er muss nach anerkannten wissenschaftlichen Methoden erstellt werden. Nach zwei Jahren kann er per Stichprobe oder Preisindex für zwei weitere Jahre fortgeschrieben werden, danach ist er neu aufzustellen. Die Kommune oder Interessenvertreter von Mietern und Vermietern müssen ihn als qualifiziert anerkennen. Erfüllt ein Mietspiegel diese Anforderungen nicht, handelt es sich um einen einfachen Mietspiegel, der nur eine eingeschränkte Beweiskraft vor Gericht hat. In Braunschweig wurde der Mietspiegel 2014 als qualifizierter Mietspiegel erstellt, der Mietspiegel 2016 wurde über den Verbraucherpreisindex fortgeschrieben. Nähere Informationen findet Sie unter www.braunschweig.de.

500 weitere Wohneinheiten

Entwurf des Bebauungsplans „Nordanger“ soll ausgelegt werden

Noch mehr Wohneinheiten in innenstadtnaher Lage: Die Verwaltung hat den Entwurf des Bebauungsplans „Nordanger“ für das Stadtgebiet zwischen Lampadiusring, Nordanger, Ringgleis und dem BS|Energy-Gelände fertiggestellt und mit dem Vorschlag, ihn öffentlich auszulegen, in die Gremien gegeben.

„Mit dem Bebauungsplan Nordanger“ werden die planerischen Voraussetzungen für die Fortentwicklung des neuen Nördlichen

Ringgebiets geschaffen“, sagt Stadtbaurat Heinz-Georg Leuer. „In diesem zweiten Bauabschnitt können zusätzlich noch einmal etwa 500 Wohneinheiten in innenstadtnaher Lage entstehen. Zusammen mit dem ersten Bauabschnitt umfasst das Baugebiet dann etwa 1.000 Wohneinheiten und stellt einen wichtigen Baustein zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in Braunschweig dar. In einem späteren dritten Bauabschnitt sind zusätzlich noch einmal 200 Wohneinheiten möglich.“

„Das Plangebiet zwischen der gründer-

zeitlich geprägten Bebauung an der Nordstraße und dem Siegfriedviertel aus den 20er und 30er Jahren des vergangenen Jahrhunderts bietet als innenstadtnahe Fläche ein großes Potenzial für eine höherwertige Nutzung.“ Schwerpunktmäßig soll hier ein städtisch geprägtes Wohngebiet mit mehrheitlich drei- bis viergeschossigen Gebäuden entstehen. Vorgesehen sind Wohnungen in einzelnen Stadtvillen entlang des Nordparks, Geschosswohnungsbau an der Parkraumachse und dem Nordanger bis hin zu gereihten Stadthäusern in den zentralen Innenbereichen der Baublöcke.

Der städtebauliche Entwurf sieht die Haupteerschließung des neuen Wohngebietes über eine an den Mittelweg angebundene Erschließungsstraße vor, die Teil der künftigen Stadtstraße-Nord sein soll. Die Stadtstraße-Nord ist eine Voraussetzung für eine Umsetzung des Bebauungsplans „Nordanger“.

Das prägende städtebauliche Element des neuen Gesamtquartiers ist der zentrale Stadtanger („Nordanger“) entlang der ehemaligen Spargelstraße.

Mehr als nur Immobilienverkauf!



Jeder Mensch hat etwas, das ihn antreibt.

Es gibt Millionen Gründe für den Kauf oder Verkauf einer Immobilie. Welcher ist es bei Ihnen?

Was auch immer Sie antreibt, eines ist sicher: Wir unterstützen Sie dabei, Ihre Ziele und Wünsche zu erreichen. Rufen Sie uns an: 0531 7005-3444.

www.volksbank-brawo.de/immobilien

Wir machen den Weg frei.

**Volksbank BraWo
Immobilien GmbH**



Der Winter kann kommen!

7 Tipps, um Haus und Garten optimal zu schützen

Die ersten Boten sind schon da: Der Winter wirft seine Schatten voraus, es wird kalt uns eisig in unseren Breitengraden. Doch bevor es sich Hausbesitzer drinnen warm und gemütlich machen, sollten sie die letzten milden Tage nutzen und ihre Immobilie fit für die kalte Jahreszeit machen. Diese Checkliste zeigt sieben Maßnahmen, mit denen Eigenheimbesitzer bares Geld sparen können ...



Schnee und Graupel können Schäden am und um das Haus verursachen.

1. Schnee und Graupel kommen von oben – entsprechend beginnt der Wintercheck beim Dach: Der Fachmann, etwa ein Dachdecker oder Flaschner, findet mit seinem geschulten Auge schnell Schwachstellen. Auch wenn es nur ein kleiner Mangel ist, sollte die Ausbesserung umgehend erfolgen. Denn dringt Wasser erstmal ein, führt dies oft zu gravierenden Folgeschäden.

2. Auch die Außenfassade braucht einen gründlichen Check: Durch Risse und kleine Löcher dringt Feuchtigkeit ein, die gemeinsam mit der Kälte eine zerstörerische Wirkung entfalten kann. Daher sollten Eigentümer diese Stellen verputzen (lassen), um Nässe vom Haus fernzuhalten.

3. Verstopft altes Herbstlaub Dachrinnen und Fallrohre, kann das Regenwasser nicht mehr richtig abfließen. Läuft

es über, schädigt die Feuchtigkeit die Hausfassade. Eigentümer sollten also einen kleinen Ausflug auf die Leiter nicht scheuen oder einen Dienstleister damit beauftragen, die Rinnen von Laub zu befreien.

4. Schließen Türen und Fenster nicht richtig, droht im Winter ein hoher Energieverlust. Daher sollte vor dem Kälteeinbruch geprüft werden, ob alle Fenster gut eingestellt sind. Auch die Dichtungsgummis sind einen Blick wert: Sind sie porös, sollten sie schnell ersetzt werden.

5. Vor der Heizperiode gehört die Heizungsanlage vom Fachmann gewartet. Er reinigt den Heizkessel und checkt Brenner, Heizwasser und Kondensatleitungen. So ist die Anlage

nicht nur wintertauglich, sondern trägt auch zur Senkung von Heizkosten und Energieverbrauch bei.

6. Alle wasserführenden Leitungen, die frostgefährdet sind, sollten vorsorglich abgeriegelt werden. Das gilt insbesondere für Außenleitungen, aber auch Rohre im Keller können betroffen sein. Alternativ müssen sie im Winter gut isoliert werden, denn für Schäden durch geplatzte Rohre kommt in der Regel keine Versicherung auf.

7. Im Garten schützt eine Laubschicht auf den Beeten empfindliche Pflanzen vor der Kälte. Vom Rasen sollten die alten Blätter allerdings entfernt werden. Frostempfindliche Topfpflanzen überwintern an einem geschützten Ort wie dem Keller oder der Garage am besten.

TEXT: Schwäbisch-Hall FOTO: xxxx



SEIT 1898
Thieme
INDUSTRIE- UND GEBÄUDETECHNIK



TOP 100
Top-Innovator
2017



BAD UND HEIZUNG

GANZ EINFACH ONLINE PLANEN

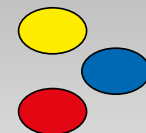
THIEME-WOLFSBURG.DE

■ Malerfachbetrieb Pakca

Wir schaffen und erhalten Werte
 Fassadensanierung/-gestaltung
 Kreative Maltechniken
 Treppenhausrenovierung
 Bodenbelagsarbeiten
 Schimmelpilzsanierung
 Kellertrocknung
 Vollwärmeschutz

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

Fon: 05 31 / 6 55 00



www.pakca.de

Gemeinsam baut es sich günstiger

Mit der Baugemeinschaft zum Wohnglück

Ein Hausbau in Eigenregie kann langwierig und teuer sein. Wer vor dem Planungsaufwand als Bauherr zurückschreckt und das finanzielle Risiko nicht allein stemmen möchte, für den ist eine Baugemeinschaft eine willkommene Alternative ...

In Hamburg, Berlin, Leipzig, Stuttgart oder München finden sich mittlerweile viele Wohngebäude, die im Kollektiv errichtet wurden. Mit dem Französischen Viertel in Tübingen und dem Stadtteil Vauban in Freiburg sind in den vergangenen 20 Jahren sogar ganze Stadtteile durch gemeinschaftliches Bauen entstanden. Aber auch abseits der Ballungsräume geht das Konzept auf. Baugemeinschaften sind beliebt, weil sie weniger anonym sind, individuelle Bedürfnisse der Bauherren in der Planung berücksichtigen und sogar günstiger sein können als Eigenheime vom Bauträger. Finanziell kann sich eine Baugemeinschaft lohnen, weil die Grundsteuer in der Regel nur für den Grundstückskauf anfällt. Unterm Strich – und abhängig von den individuellen Wünschen – können Bauherren so zwischen 10 bis 20 Prozent der Kosten sparen.

Das steckt dahinter: Gemeinschaft als Bauträger

In einer Baugemeinschaft finden sich Menschen zusammen, die gemeinsam ein

Grundstück bebauen oder ein Gebäude sanieren und darin wohnen möchten. Zu diesem Zweck gründen sie eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR). Diese geht nach Fertigstellung in eine übliche Wohnungseigentümergeinschaft über. Zu Beginn kauft jedes Mitglied im Rahmen der Gemeinschaft seinen Grundstücks- oder Gebäudeanteil. Das Gesamtbauwerk



Im Kollektiv bauen wird immer beliebter.

wird dann im Auftrag der Baugemeinschaft ausgeschrieben, d. h. alle Dienstleistungs-, Planungs- und Bauverträge werden ausschließlich mit der Gemeinschaft geschlossen. Entsprechend werden auch alle Entscheidungen bezüglich Planung, Verträgen und Umsetzung gemein-

schaftlich getroffen. Die beteiligten Bauherren übernehmen dabei die Pflichten und Rechte eines Bauträgers. Gleichzeitig trägt die Gemeinschaft alle Bauherrenrisiken – von den Kosten über die Termine bis hin zur Qualität.

So funktioniert's: Teilhabe von Beginn an

Der Vorteil des Bauens im Kollektiv liegt in der bedürfnisorientierten Gestaltung der Wohneinheiten, denn die planen jene, die später wirklich darin wohnen. Jedes Mitglied kann anmelden, was es will oder benötigt. Ein weiterer Vorteil: Bereits während der Planungs- und Bauzeit formt sich die spätere Hausgemeinschaft. Die Bauherren ziehen nicht in ein anonymes Umfeld, sondern in eine bereits bekannte Nachbarschaft. Das erhöht nicht zuletzt die Identifikation mit dem Wohnort.

Ohne geht's nicht: Hoher persönlicher Einsatz

Bauwillige sollten beachten, dass die Einbindung in alle Entscheidungsprozesse ein hohes Engagement, zeitlichen Aufwand und Kompromissbereitschaft von jedem einzelnen erfordert. Hinzu kommt eine längere Planungs- und Bauzeit im Vergleich zum Bauträger. In der Baugemeinschaft dauert es von der Planung bis zum Einzug im Durchschnitt drei Jahre.



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

PLAGEMANN & SOHN GmbH

Heizung Lüftung Sanitär Elektro Datentechnik

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



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

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



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

JO. WOLTER
Wir bewegen Immobilien®

Einbrechern den Kampf ansagen

In wenigen Schritten zum sicheren Heim

INFO

Bei all den Sicherheitsprodukten sollte man immer auf Prüfsiegel und Gütezeichen achten: DIN-Normen, VdS-geprüft oder ift-Zertifizierung helfen, die richtigen Lösungen zu finden. Neben dem eigentlichen Produkt sollte auch auf einen fachgerechten Einbau geachtet werden. Deshalb lieber die Montage von einem VdS-anerkannten Fachbetrieb durchführen lassen als selber Hand anzulegen.

Obwohl die Zahl der Einbrüche zuletzt rückgängig war – zum ersten Mal seit Jahren – gab es 2016 immer noch rund 151.000 gemeldete Delikte mit einem Gesamtschaden von über 391 Millionen Euro. Wir verraten wie man die eigenen vier Wände wirksam schützen kann ...

Die meisten Haus- und Wohnungseinbrüche kann man mit relativ einfachen Mitteln verhindern. Täter verwenden meist Werkzeuge wie Schraubenzieher oder Zangen, um Fenster und Türen aufzubrechen. Statistisch gesehen geben sie nach rund drei Minuten auf, wenn sie nicht hineingelangen. Gerade hier sollten Hausherren ansetzen, um das Eigenheim mit einem optimalen Einbruchschutz auszustatten, dabei gilt es, Folgendes zu beachten:

Tür

Bei Mehrfamilienhäusern ist die Haustür die häufigste Zielscheibe der Eindringlinge. Deshalb sollten Wohnungsbesitzer eine einbruchhemmende Eingangstür einsetzen. Ältere Türen lassen sich mit einem Schloss mit Sicherheitsprofilzylindern, Schutzbeschlägen und zusätzlicher Zylinderabdeckung schon für 280 Euro nachrüsten.

Fenster

Bei Einfamilienhäusern stellen Fenster das größte Einbruchpotenzial dar. Herkömmliche Modelle lassen sich einfach und günstig mit verschließbaren Fenstergriffen und einer abschließbaren Fenster-sicherung nachrüsten, welche ab 10 Euro erhältlich sind. Noch mehr Sicherheit bieten Pilzzapfenbeschläge, Bandsicherun-

gen und Fensterstangenverriegelungen. Diese kosten pro Fenster ab 200 Euro.

Schloss

Eine weitere Schwachstelle sind Terrassen- und Balkontüren. Mithilfe von drei Maßnahmen hindern Eigenheimbesitzer Einbrecher vor dem ungewollten Zutritt: Eine Bandseitensicherung, ein Stangenschloss und ein abschließbarer Fenstergriff bilden die Basis. Eine Einbruchschutzfolie verhindert außerdem das Einschlagen der Scheibe. Nicht zuletzt schützt eine Dreifach-Verglasung. Die Kosten für die Maßnahmen betragen circa 600 Euro.

Rollläden

Rollläden, die mit einem Sperrstift oder einem massiven Riegelbolzen gesichert werden, bieten weiteren Schutz. Für unter

50 Euro verhindern sie das Hochschieben oder Herausziehen der Jalousien.

Keller

Mit Hilfe von Scharnierseitensicherungen oder sogar Querriegelschlössern lässt sich der Zutritt zum Eigenheim einfach verhindern. Die Kosten variieren von 100 bis 250 Euro. Gleichzeitig sollten Kellerschächte gesichert werden. Gitterrostsicherungen bieten einen Schutz vor dem Abheben der Roste und kosten zwischen 20 und 50 Euro pro Schacht.

Alarmanlage

Neben dem mechanischen Einbruchschutz kann eine Alarmanlage sinnvoll sein. Dabei zahlt man für eine Funklösung ab 400 Euro aufwärts. Ein ganzes Alarmsystem kostet bis zu 15.000 Euro.

Ungeschütztes Zuhause: Einbrecher haben oft zu leichtes Spiel

151.000
EINBRÜCHE 2016



SCHADEN
391,7
Mio €



58 %
der Einbrüche
erfolgen zwischen
10 – 20 Uhr



48 %

hebeln die Terrassen-/Balkontür auf



Täter verwenden meist
Schraubenzieher
oder Zangen



Einbrüche gelingen
häufig in weniger als

60
SEKUNDEN

Bei guter Sicherung geben
Einbrecher aber nach
3 MINUTEN auf.

Im Jahr 2016 gab es rund 151.000 Einbrüche. Die Zahlen sind aktuell leicht rückläufig.



28 JAHRE
Kynast
TREPPENBAU

für Alt- und Neubauten
Besuchen Sie unsere Ausstellung!
Sa./So. Schautag – keine Beratung –

Zschirpestraße 5a · 38162 Schandelah
Tel. 05306/9218-0 · Fax 05306/9218-20
info@holztreppe-kynast.de · www.holztreppe-kynast.de



PÜMPEL
Dach- und Fassadentechnik

Wir machen Dächer mit Format

Hildesheimer Straße 91 · 38159 Vechelde
Fon (0 53 02) 80 47 30 · www.puempel-bs.de



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

Haus + Grund berät

Aktuelle Urteile und Informationen

WASSERVERBRAUCH

BEWEISLEISTUNG BEI ÜBERHÖHEM KONSUM

Zu den Betriebskosten zählen auch die Kosten des Wasserverbrauchs (§ 2 Nr. 2 BetrKV). Es kommt nicht darauf an, ob die Wasserkosten als öffentlich-rechtliche Gebühr oder als privatrechtliches Entgelt zu zahlen sind. Unter den Begriff des Wasserverbrauchs fällt allerdings nur der reguläre Verbrauch. Zum regulären Verbrauch gehört auch der verschwenderische Umgang mit Wasser durch einen oder mehrere Mieter. Nicht dazu zählt ein irregulärer Wasserverbrauch, etwa durch eine defekte Toilettenspülung oder durch einen Wasserrohrbruch. Legt der Mieter in einem Prozess einen gegenüber den vorhergehenden Abrechnungszeiträumen drastisch angestiegenen Wasserverbrauch Umstände dar, die es als plausibel erscheinen lassen, dass der gemessene Verbrauch nicht auf dem bestimmungsgemäßen Gebrauch der Mietsache beruht, sondern auf einen Mietmangel oder einen anderen nicht in der Risikosphäre des Mieters zugehörigen Zustand zurückzuführen ist, etwa Undichtigkeiten im Wassernetz, kann der Vermieter die Mehrkosten nicht umlegen, sofern er die Annahme des Mieters nicht widerlegen kann (LG Rostock, Urteil vom 19.05.2017, Az.: 1 S 198/16).

MIETVERTRAG

ANFECHTUNG DURCH DEN MIETER

Macht ein Mieter in der Mieterselbstauskunft falsche Angaben über seine Einkommens- oder Vermögensverhältnisse, so kann der Vermieter den Mietvertrag anfechten. Zur Folge hat dies, dass der Mietvertrag von Anfang an nichtig ist und rückabgewickelt werden muss.

Dasselbe gilt für den Mieter. Auch dieser kann einen Mietvertrag wegen Irrtums über eine rechtskräftige Verurteilung des Vermieters nach § 119 Abs. 2 BGB anfechten. Denn eine rechtskräftige Verurteilung



des Vermieters wegen eines Vermögensdelikts mit mietrechtlichem Bezug kann eine verkehrswesentliche Eigenschaft i.S. des § 119 BGB darstellen. Vertrauen und Zuverlässigkeit spielen bei Verträgen, die auf eine vertrauensvolle Zusammenarbeit der Parteien angelegt sind, eine große Rolle. Bei einem Mietvertrag als Dauerschuldverhältnis, der mit Geldzahlung, der Anlage einer Kautions, mit korrekter Berechnung von Nebenkosten, Geltendmachung von Ansprüchen wegen Schäden und Mängeln usw. verbunden ist, kann eine strafrechtliche Verurteilung wegen Vermögensdelikten mit mietrechtlichem Bezug eine verkehrswesentliche Eigenschaft eines Vermieters darstellen. In einem vom Landgericht Konstanz mit Urteil vom 15.12.2016, Az.: 61 S 58/15, entschiedenen Fall war die Anfechtung des Mieters als zulässig beurteilt worden, weil dieser nach Vertragsschluss erfuhr, dass der Vermieter eine Mietpfändung wegen Steuerschulden erlitt und keinen Nachweis über die ordnungsgemäße Anlage der Mietkaution führte sowie Vorstrafen wegen Vermögensdelikten hatte.

MANGELHAFTE IMMOBILIE

ÄRGER MIT DER KAUTION

Marius M. ist Mitglied im Landesverband Haus und Grund Niedersachsen und vermietet seit einigen Jahren ein Einfamilienhaus. Bei Beginn des Mietverhältnisses hinterlegen die Mieter eine Kautions von 2.500 Euro, die Marius M. verzinslich anlegt.

Als die Mieter das Mietverhältnis beenden, stellt Marius M. diverse Mängel an der Immobilie fest. Seiner Meinung nach sind diese Schäden auf eine mangelhafte Rückgabe der Mietsache zurückzuführen. Die Reparaturkosten in Höhe von 1.725 Euro zieht er daher von der Kautions ab.

Die Mieter behaupten jedoch, das Haus mangelfrei zurückgegeben zu haben und beharren auf der gesamten Rückzahlung der Kautions zuzüglich Zinsen. Da die Parteien sich außergerichtlich nicht einigen können, kommt es zu einem Gerichtsverfahren. Ein Gutachter kommt zu einem eindeutigen Ergebnis: Bei den Schäden handelt es sich um normale Abnutzung.

Daher muss Marius M. die Rechtsanwalts- und Gerichtskosten in Höhe von rund 950 Euro tragen. Außerdem kommen Sachverständigenkosten von knapp 2.000 Euro hinzu. Insgesamt übernimmt ROLAND Rechtsschutz daher Kosten in Höhe von rund 2.950 Euro für seinen Kunden.

BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG

BUNDESGERICHTSHOF LEGT ANFORDERUNGEN OFFEN

Im Jahr 2017 hat sich der Bundesgerichtshof in mehreren Entscheidungen dazu geäußert, welche Anforderungen an eine Darstellung der Betriebskosten in einer Betriebskostenabrechnung erfüllt sein müssen.

In einem Mehrfamilienhaus muss eine ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung folgende Mindestangaben aufweisen, wenn keine andere vertragliche Vereinbarung vorliegt.

Die Abrechnung muss eine geordnete Zusammenstellung der Gesamtkosten enthalten und den Verteilerschlüssel der Kosten angeben und erläutern. Erforderlich ist weiter eine Berechnung des Anteils des Mieters und die Angabe des Abzugs der Vorauszahlungen des Mieters. (BGH, Beschluss vom 24.01.2017, Az.: VIII ZR 285/15).

Unter einer geordneten Zusammenstellung der Gesamtkosten versteht der BGH eine übersichtlich aufgegliederte Einnahmen- und Ausgabenaufstellung. Aus dieser müssen auch für den betriebswirtschaftlich und juristisch nichtgeschulten Mieter die Betriebskosten klar ersichtlich und überprüfbar sein.

Die Zusammenfassung mehrerer Betriebskostenarten in einer Summe ist nur ausnahmsweise zulässig und bedarf eines sachlichen Grundes. Für zulässig hat

der Bundesgerichtshof gehalten, dass der Vermieter die Kosten für Frischwasser und Schmutzwasser dann in einer Summe zusammenfasst und einheitlich abrechnet, wenn die Berechnung der Kosten des Abwassers an den Frischwasserverbrauch geknüpft ist, also einheitlich nach Zählerverbrauch abgerechnet wird.

Die Zusammenfassung der Positionen Frischwasser, Abwasser und Niederschlagswasser begegnet auch dann keinen Bedenken, wenn diese Positionen sämtlich nach Flächenmaßstab abgerechnet werden.

Für unzulässig hält der BGH die Zusammenfassung der Positionen Wasserversorgung/Strom oder Straßenreinigung/Müllbeseitigung/Schornsteinreinigung oder Hausmeister/Gebäudereinigung/Gartenpflege. Für die Zusammenfassung dieser Positionen gibt es nach Auffassung des Gerichts keinen sachlichen Grund. Das Gleiche gilt nach dem oben genannten BGH-Beschluss für die Zusammenfassung der Positionen Grundsteuer und Straßenreinigung unter dem Begriff städtische Abgaben. Denn die Zusammenfassung dieser Positionen erlaubt dem Mieter nicht die Nachprüfung, ob die in Rechnung gestellten Kosten nach dem Mietvertrag umlage-

fähig sind und der richtige Umlageschlüssel verwendet wurde.

Unschädlich ist es auch, wenn in der Abrechnung der Vermieter insgesamt zu tragende Anteile nicht in jeder Betriebskostenart, sondern nach den Gesamtkosten errechnet wurde. Denn in diesem Fall ist eine rechnerische Überprüfung der Abrechnung durch den Mieter durch einfache Rechenschritte ohne weiteres möglich und zumutbar (BGH, Beschluss vom 25.04.2017, VIII ZR 237/16).

Die Abrechnung muss so detailliert sein, dass der Mieter ersehen kann, welche Gesamtbeträge dem Vermieter in Rechnung gestellt wurden und mit welchen Rechenschritten er daraus den auf den Einzelmietler entfallenden Anteil errechnet hat. Eine Fehlerhaftigkeit der Abrechnung folgt nicht bereits daraus, dass der Mieter hin- und herblättern muss, um die auf mehreren Seiten verteilten Rechenschritte, aus denen sich die auf ihn entfallenden Kostenanteile ergeben, nachvollziehen kann (BGH, Urteil vom 19.07.2017, VIII ZR 3/17).

Etwas Erleichterung hat der Bundesgerichtshof den Vermietern in seinem Urteil vom 10.05.2017, VIII ZR 79/16 für gemischtgenutzte Gebäude, also Mehrparteienhäuser mit Geschäftsräumen verschafft. Denn

nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes ist es grundsätzlich zulässig, dass die Betriebskosten gemeinsam, also mit einem einheitlichen Verteilerschlüssel für Gewerbe- und Wohnräume abzurechnen. Der Bundesgerichtshof hat dazu festgestellt, dass gewerbliche Mitbenutzung eines Hauses nicht zwangsläufig zur Entstehung höherer Betriebskosten führt. Aus diesem Grund ist bei der Betriebskostenabrechnung bei einem gemischtgenutzten Gebäude ein Vorwegabzug der Kosten, welche auf die Gewerbeflächen entfallen, jedenfalls dann nicht geboten, wenn sie hinsichtlich aller oder einzelner Betriebskostenarten nicht zu einer ins Gewicht fallenden Mehrbelastung der Wohnraummietler führen. Zutreffend führt das Gericht dazu aus, dass dadurch dem Interesse beider Mietvertragsparteien an einer Vereinfachung der Betriebskostenabrechnung Rechnung getragen wird. In der genannten Entscheidung stellt der BGH fest, dass dies grundsätzlich auch für die Umlage der Grundsteuer in einem gemischtgenutzten Gebäude gilt. Der Vermieter muss daher nicht ermitteln, welche Erträge des Gebäudes auf die Wohnnutzung und welche auf die gewerbliche Nutzung entfallen, um diese vorweg abzuziehen.

Verbraucherpreisindex Deutschland

auf Basis des Jahres 2010

QUELLE Statistisches Bundesamt

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

brosech
Haustür Manufaktur



- moderne Türen
- klassische Türen
- Landhaustüren

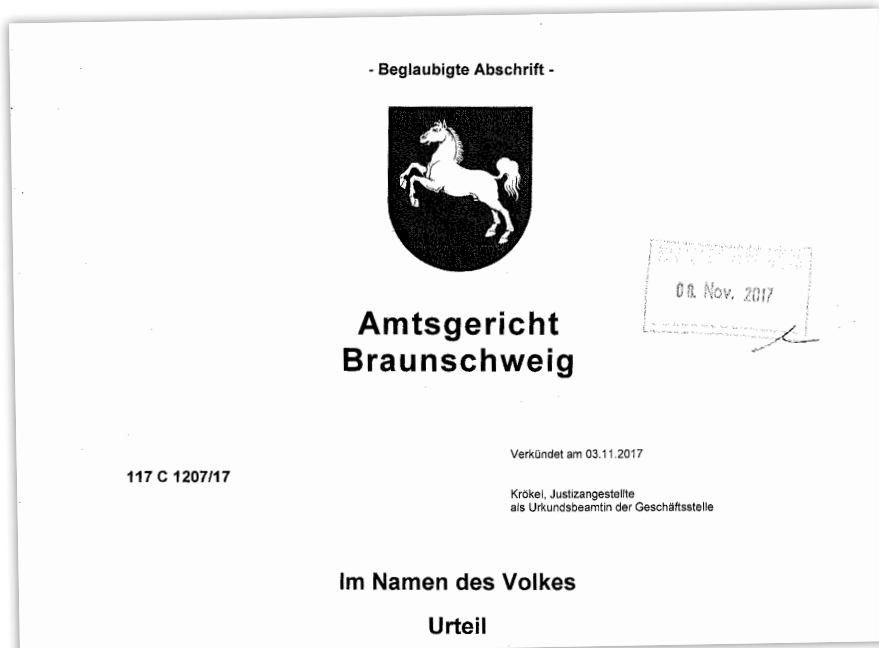


brosech
Haustür Manufaktur

0531-12 99 78 0

 Brosch
Haustür Manufaktur
Hinter dem Turm 9
38114 Braunschweig

haustuermanufaktur.de



In dem Rechtsstreit hat das Amtsgericht Braunschweig auf die mündliche Verhandlung vom 17.10.2017 durch den Richter am Amtsgericht Roblick für Recht erkannt:

1. Der Beklagte wird verurteilt, das Zimmer links vom großen Wohnzimmer in der Wohnung zu räumen und geräumt nebst einem Hauseingangs- und einem Wohnungseingangsschlüssel an die Klägerin herauszugeben.

2. Der Beklagte trägt die Kosten des Rechtsstreits.

3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der Beklagte kann die Vollstreckung des Räumungsanspruchs in Höhe von monatlich im Voraus bis zum dritten Werktag eines jeden Monats fälliger 170,00 € und im Übrigen die Vollstreckung wegen der Kosten gegen Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe von 120 % des auf Grund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Klägerin vor der Vollstreckung des Räumungsanspruchs Sicherheit in gleicher Höhe und im Übrigen wegen der Kosten vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 120 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Tatbestand

Die Klägerin nimmt den Beklagten auf Räumung und Herausgabe eines an ihn vermieteten Zimmers in Anspruch.

Die Klägerin ist Eigentürmerin einer im 1. Obergeschoss gelegenen 6-Zimmerwohnung. Die Räume vermietet sie jeweils einzeln oder nutzt sie selbst. Der Beklagte hat von ihr mit Vertrag vom 22.06.2007 den in der Urteilsformel bezeichneten Raum angemietet, Nachdem die anderen Mieter nach und nach ausgezogen waren, verblieb der Beklagte als einziger Bewohner. Indes nutzte die Klägerin

zumindest ein weiteres Zimmer zum Unterstellen von Gegenständen. Am 03.02.2017 wollte sie die Wohnung ohne Voranmeldung betreten, was ihr vom Beklagten verwehrt wurde. Gegenüber den von ihm hinzugerufenen Polizeibeamten erklärte er, die Klägerin habe kein Zutrittsrecht. Darauf verwiesen die Beamten die Klägerin aus der Wohnung. Mit Schreiben des von ihr beauftragten Haus + Grund Braunschweig vom 21.02.2017 forderte sie den Beklagten unter Kündigungsandrohung auf, ihr ab sofort ungehinderten Zugang zu der Wohnung zu gewähren. Dennoch ereignete sich am 21.04.2017 ein gleich gelagerter Fall, bei dem der beklagte erneut die Polizei heranzog. Dies veranlasste die Klägerin, mit Schreiben von Haus + Grund vom 28.04.2017 gegenüber dem Beklagten die fristlose Kündigung, hilfsweise die ordentliche Kündigung, zu erklären. In einem von der Klägerin beantragten einstweiligen Verfügungsverfahren hat das Amtsgericht Braunschweig – Geschäftsnummer: 113 C 1449/17 – den Beklagten am 24.07.2017 verurteilt, den Zutritt der Klägerin zu der Wohnung, mit Ausnahme des von ihm angemieteten Zimmers, zu dulden. Dennoch versperrte er ihr am 05.08.2017 erneut den Zugang und ließ erst auf Aufforderung der dieses Mal von der Klägerin herangeholten Polizei davon ab.

Entscheidungsgründe

Die Klage ist begründet.

Der Anspruch der Klägerin auf Räumung und Herausgabe des Zimmers folgt aus § 546 Abs. 11 BGB. Nach dieser Bestimmung hat der Mieter die Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses zurückzugeben. Die fristlose Kündigung vom 28.04.2017 hat das Mietverhältnis der Parteien beendet. Die Kündigung war wirksam, denn die Klägerin

hatte einen wichtigen Grund zur außerordentlichen fristlosen Kündigung, § 543 Abs. 1 BGB. Nach Satz 2 dieser Bestimmung liegt ein wichtiger Grund vor, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann. Vorliegend haben schwerwiegende Vertragsverletzungen des Beklagten der Klägerin eine Fortsetzung des Vertragsverhältnisses unzumutbar gemacht. Ihm war sowohl aus dem Mietvertrag als auch den Zeiten, zu denen die Klägerin weitere Zimmer vermietet hatte, bekannt, dass ihm nur an dem von ihm angemieteten Raum ein ausschließliches (Teil-)Besitzrecht sowie lediglich ein Mitbenutzungsrecht an den Allgemeinräumen – Flur, Bad/WC, Küche – zustand. Ebenso wusste er, dass nach dem Auszug der anderen Mieter das alleinige (Teil-) Besitzrecht an deren Räumen an die Klägerin zugefallen war. Er handelte folglich vorsätzlich in verbotener Eigenmacht, als er die Klägerin am 03.02.2017 und am 21.04.2017 am Zutritt hinderte. Nach § 858 Abs. 1. BGB handelt in verbotener Eigenmacht, wer dem Besitzer ohne dessen Willen den Besitz entzieht oder ihn im Besitz stört. Eine Besitzstörung liegt u. a. vor, wenn der Besitzer am Gebrauch der Sache, auch am Zugang zu ihr, gehindert wird (Palandt/Herrler, BGB, 76. Aufl., § 862 Rn. 3 m. w. N.). Zugleich hat sich der Beklagte als alleiniger Besitzer der gesamten

Wohnung geriert. Die als Dauerschuldverhältnis ausgerichtete Wohnraummiete verpflichtet die Vertragsparteien nach § 241 Abs. 2 BGB in besonderem Maße zur Rücksichtnahme auf die Rechte, Rechtsgüter und Interessen des anderen Teils. Vorliegend hat sich der Beklagte hingegen ausgesprochen rücksichtslos verhalten. Das macht der Klägerin eine Fortsetzung des Mietverhältnisses, auch nur bis zum Ablauf der ordentlichen Kündigungsfrist, unzumutbar. Da er vorsätzlich handelte, ist das Maß seines Verschuldens hoch. Der Klägerin ist keine Pflichtverletzung anzulasten. Ihr Interesse an einem ungehinderten Zugang zu den von ihr genutzten Räumen ist offenkundig. Weil der Beklagte es trotz der Abmahnung vom 21.02.2017 ein weiteres Mal verletzte, musste sie jeder Zeit mit einer weiteren Zuwiderhandlung rechnen. Das belegt auch der weitere Versuch des Beklagten vom 05.08.2017, ihr den Zutritt zu verweigern, obwohl ihm aus der einstweiligen Verfügung vom 24.07.2017 bekannt war, dass er rechtswidrig handelte. Der Beklagte legt ein eigenes Interesse an der Aufrechterhaltung des Mietverhältnisses nicht dar, denn er hat nicht auf die Klage erwidert. Deswegen kann ihm nur ein allgemeines Interesse an der Beibehaltung des seit zehn Jahren genutzten Wohnraums zugebilligt werden. Es muss indes hinter dem Interesse der Klägerin an der sofort-

tigen Beendigung des Mietverhältnisses zurücktreten.

Dem Antrag des Beklagten aus der mündlichen Verhandlung, ihm Schriftsatznachlass einzuräumen, war nicht zu entsprechen. Mit Zustellung der Klage war ihm aufgegeben worden, für den Fall seiner Verteidigungsbereitschaft binnen vier Wochen auf die Klage zu erwidern. Das hat er auch mit Schriftsatz vom 19.06.2017 angekündigt, es aber nicht umgesetzt. Weil ihm mit der Klagezustellung auch die bei einer Fristversäumung drohenden Rechtsnachteile aufgezeigt wurden, hätte die Gewährung von Schriftsatznachlass zu einer unververtretbaren Verzögerung des ansonsten entscheidungsreifen Rechtsstreits geführt. Die Gewährung einer Räumungsfrist hat der Beklagte nicht beantragt. Das Gericht sieht auch keinen Anlass, sie ihm nach § 721 ZPO von Amts wegen zu gewähren.

Die Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91, 708 Nr. 7, 711 ZPO.



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



Sprechen Sie uns an:
Telefon 0531 487-3854

 Braunschweigische
Landessparkasse

Ein Unternehmen der NORD/LB



WOHLIGE WÄRME FÜR EIN GESUNDES WOHNKLIMA

*Wie moderne Öfen und Kamine
die Wohnqualität steigern*

In der kalten Jahreszeit schätzen immer mehr Menschen die gemütliche Wärme des echten Holzfeuers eines Kachelofens, Heizkamins oder Kamino-fens. Im Trend liegen moderne, umweltfreundliche Holzfeuerstätten mit optimal abgestimmter Wärmeleistung, Wasserwärmetauscher und Anbindung an den Pufferspeicher - besonders in Niedrigenergiehäusern. Nachhaltige Heizkonzepte mit natürlichen, ökologischen Materialien erhöhen die Wohnqualität und tragen zu einem gesunden Wohnklima bei, das beim Neubau oder bei Sanierungen und Renovierungen eine immer wichtigere Rolle spielt.

Langwellige Infrarotstrahlung mit Tiefenwirkung

Ein Kachelofen etwa zeichnet sich besonders durch seine große keramische Wärmespeichermasse aus. Die Ofenkacheln speichern große Mengen an Wärmeenergie, die sie überwiegend als langwellige Infrarotstrahlung gleichmäßig über viele Stunden an die Umgebung abgeben. Die Infrarotstrahlung erwärmt Körper, Wände und Gegenstände direkt - mit einer Tiefenwirkung, die der Mensch wie ein wohltuendes Sonnenbad empfindet. Die Raumluft selbst wird dabei weder ausgetrocknet noch überheizt, sie bleibt angenehm temperiert. So entsteht ein ausgeglichenes, reizarmes Raumklima. Studien belegen die positive Wirkung der Strahlungswärme auf den Menschen. Die langwellige Wärmestrahlung entspannt die Muskulatur, wirkt beruhigend, belebend und fördert die Durchblutung. Sie hilft, Stress abzubauen und die Selbstheilungskräfte zu aktivieren. Baubiologen fanden heraus, dass die Wärmeabstrahlung von Kacheln

H. FRIEDRICHS



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

Holzweise 10 • 38179 Lagesbüttel

Telefon 05303 / 941 641 • Fax 05303 / 941 642

BS-Nord • Nordstr. • 0531 / 33 13 71

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

info@malermeister-friedrichs.de

www.malermeister-friedrichs.de

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



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

nahezu immer im optimalen Bereich liegt - selbst wenn der Ofen mit niedrigen Heiztemperaturen betrieben wird, wie in modernen Niedrigenergiehäusern.

Design und Technik vom Fachmann

Moderne Feuerstätten verfügen über eine innovative Verbrennungstechnik, die den aktuellen Umweltvorschriften entspricht und den Brennstoff Holz effizient nutzt. In ihrem Design, ihren Materialien und Farben lassen sich Kachelöfen, Heizkamine und Kaminöfen individuell vom Fachmann auf die Inneneinrichtung, die Architektur und die Wünsche der Nutzer abstimmen. Hochwertige Ofenkeramik in unzähligen Varianten - etwa für eine integrierte Sitzbank - erzeugt ein besonderes Wärmeerlebnis. Wer sich die gemütliche

Ofenwärme eines echten Holzfeuers ins Haus holen möchte, sollte bei der Qualität keine Kompromisse eingehen. Der Ofen- und Luftheizungsbauer vor Ort ist der richtige Ansprechpartner von der Auswahl bis zum Service. Adressen qualifizierter Ofenbauer-Fachbetriebe und weitere Informationen rund um den Kachelofen, Heizkamin und Kaminofen gibt es bei der AdK, der Arbeitsgemeinschaft der deutschen Kachelofenwirtschaft e.V.

GESCHICHTE DES KACHELOFENS

Mit der Entwicklung der reliefverzierten Ofenkacheln im 14. Jahrhundert übernahm der Kachelofen auch repräsentative Funktionen. Schon viel früher früh hatten Menschen entdeckt, dass Steine und Lehm die Wärme speichern. Nun lernte man Kacheln mit angebauten Rändern zu fertigen, um so die Speicherwärme zu nutzen. Es entstanden in die Wand eingebaute Öfen, die von den Küchen aus bestückt wurden und gleichzeitig den Raum auf der andern Seite mitheizten, ohne dem Raum zu verschmutzen.



Kleinkachelöfen sind ideal für Niedrigenergiehäuser.

HOHER KUSCHELFAKTOR

Nicht jede Heiztechnik bietet durch ihre besondere Wohlfühlwärme einen so hohen "Kuschelfaktor" wie eine individuelle Design-Feuerstätte. So rückt das faszinierende Feuererlebnis heute mehr und mehr in den Mittelpunkt moderner Wohnkonzepte. Aus Wärme wird dabei Erlebniswärme: Man blickt auf die tanzenden Flammen, hört das Knistern, genießt das milde Licht, den Geruch des Holzes und spürt die besondere Wärmestrahlung auf der Haut. Alle Sinne sind beteiligt, es entsteht ein rundum gutes Gefühl der Geborgenheit und Entspannung.

ALWIN GRASHOFF MALEREIBETRIEB

Kastanienallee 38
38104 Braunschweig
Telefon 0531 73 1 73



IHR MEISTERBETRIEB MIT ÜBER 100 JAHREN ERFAHRUNG!



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

Inh. Günter Hensel Dachdeckermeister

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



Wohlfühlen –
– Qualität
von Ihrem Tischler

Rufen Sie mich einfach an!

Tischlerei Uwe Teichmann

Werkstatt: 38162 Klein Schöppenstedt, Am Teich 2
Büro: 38102 Braunschweig, Altewiekring 21
Telefon: 0531 - 33 84 81
Telefax: 0531 - 34 07 20
info@tischlerei-teichmann.de
www.tischlerei-teichmann.de



TISCHLERMEISTER
TEICHMANN
GUTE ARBEIT UND MEHR

Fröhliche Weihnachten!

Festliche Traditionen und Bräuche rund um die Welt

Andere Länder, andere Sitten: Während sich viele Deutsche einen Heiligabend ohne Bockwurst mit Kartoffelsalat kaum vorstellen können, pflegen andere Nationen ihre eigenen Traditionen rund um den Jahreswechsel. Manche Symbole wie etwa das vierblättrige Kleeblatt sind universell, andere Glücksbringer kennt man nur in einigen Ländern. Und überall geht es ein wenig anders zu ...

Die Schweden lassen am 24.12. die Fenster der Wohnstube gerne geöffnet. Es kann nämlich jederzeit sein, dass ein "Julkapp", ein Geschenkpäckchen eines Freundes oder Nachbarn, ins Haus geflogen kommt.

Beim Weihnachtsmahl denken die Dänen auch an Mitbewohner, die man gar nicht sehen kann. Weit verbreitet ist der Brauch, eine große Schüssel Grießbrei für die „Nisser“ auf dem Dachboden zu deponieren. So sollen die Kobolde für das neue Jahr wohlgestimmt werden. In Island wiederum sind es die „Yulemen“ – 13 Trolle, die bereits 13 Tage vor Heiligabend damit beginnen, den Menschen

Streiche zu spielen. In früheren Tagen spielten sie den Menschen oft üble, teilweise sogar brutale Streiche, ähnlich dem in Deutschland bekannten Knecht Ruprecht. Heute gebärden sich die Yulemen zahmer und bringen sogar kleine Geschenke – wenn die Kinder brav waren.

In Italien ist Weihnachten ein Riesenfamilienfest, bei dem das mehrgängige Essen mit Lamm und Truthahn nicht zu kurz kommen darf. Ob man jedoch vor dem Christbaum oder der Krippe sitzt, ist ganz unterschiedlich. Krippenbesitzer und Tannenbaumfans diskutieren schon seit Ewigkeiten, was nun wirklich ins Weihnachtszimmer gehört.

In Polen kommen an Heiligabend zwölf fleischlose Gerichte auf den Tisch. Vom traditionellen Weihnachtsfestessen, einem Karpfen, sichert man sich eine Schuppe für die Geldbörse, damit das Geld im neuen Jahr niemals ausgeht.

In Kenia wird am 25. Dezember traditionell eine Ziege geschlachtet und deren Fleisch unter den Familienmitgliedern aufgeteilt. Anschließend gehen die Kenianer von Haus zu Haus und wünschen sich gegenseitig frohe Weihnachten, bevor bis in den Morgen hinein getanzt und gesungen wird.

Santa Claus begegnet man in Australien öfters am Strand. Mit Badehose bekleidet braust er auf Skiern von einer Strandparty zur anderen und beschenkt die ausgelassenen Kinder. Wegen der Hitze stellt man Santa statt Milch ein kühles Bier auf das Fensterbrett.

In Grönland lebt der Weihnachtsmann in einer Höhle im Eis. Er bringt nicht nur Geschenke, er nimmt sie auch gerne an. Am liebsten ausgediente Kinderschnuller. Die Kleinen zeigen ihm damit, dass sie jetzt „groß“ sind.

... und einen guten Rutsch ins neue Jahr!

Glücksbräuche werden ebenso zu Silvester gepflegt. In Tschechien etwa ist es ein beliebtes Ritual, einen Apfel in der Mitte zu zerschneiden, um in die Zukunft zu schauen. Bilden die Kerne im Inneren einen Stern, kann im neuen Jahr nichts schiefgehen.

Viele Brasilianer treffen sich um Mitternacht am Strand von Copacabana, um mit weißer Kleidung über sieben Wellen zu springen. Für jede Welle darf ein Wunsch für das kommende Jahr geäußert werden.

In Italien ist rote Unterwäsche in Muss. Wer glücklich und erfolgreich sein möchte, sollte mit roter Wäsche ins neue Jahr «rutschen». Kaufhäuser und Dessous-Läden stellen daher jedes Jahr spätestens kurz nach Weihnachten ihre Wäscheauslage um.

Mit Schlägen auf den Rücken geht es in Bulgarien ins neue Jahr – sie sollen Gesundheit und Reichtum bringen. Für diesen weit verbreiteten Neujahrsbrauch wird ein Ast des Kornelkirschbaums, die „Surwatschka“ bunt geschmückt, bevor man damit seine Verwandte und Nachbarn verhaut.

In Finnland ist es Silvestertradition, ein ganzes Hufeisen einzuschmelzen und es in eiskaltem Wasser wieder erstarren zu lassen, um die Zukunft zu deuten.

Eine eilige kulinarische Tradition als Glücksbringer zelebrieren die Spanier zu Silvester: Pünktlich zu den zwölf Glockenschlägen, mit denen das neue Jahr begrüßt wird, verzehren sie jeweils schnell eine Weintraube, um sich ihre Portion Glück für die kommenden zwölf Monate zu sichern.



Lebensretter!

Rauchmelder warnen frühzeitig und schützen Leben.

RÖSSING:
Einfach einschalten!

RÖSSING
Ihr Elektro-Partner



Elektroinstallation
Hausleittechnik - KNX
Sicherheitstechnik

© SCHROEDER-BS-DE

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

Ihr Antennenspezialist

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



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

info@fernsehwunderlich.de
www.fernsehwunderlich.de

ANZEIGEN-SCHLUSS

für die Januar-Ausgabe



Haus+Grund

29. November 2017

TEXT: D.J. Funke Zeitschriften FOTOS: kazy - Fotolia

ZUTATEN**FÜR 8 PORTIONEN**

- 1 ½ kg Rinderfilets vom Mittelstück
- 600 g Blätterteig (TK-Variante)
- 3 Schalotten
- 500 g Champignons
- 3 EL Butter
- 3 EL Sahne
- 4 cl Madeira (Likörwein)
- 2 EL gehackte Petersilie
- 2 EL Butterschmalz
- 100 g Leberpastete
- 2 Eigelb
- Salz, Pfeffer

ZUBEREITUNG

1. Blätterteig auftauen lassen.

2. Schalotten abziehen und fein würfeln. Pilze putzen und hacken. Schalotten in der Butter anschwitzen, Pilze zugeben und mitdünsten, bis alle Flüssigkeit verdampft ist.

3. Madeira und Sahne einrühren und bei starker Hitze verdampfen lassen. Mit Salz und Pfeffer würzen und Petersilie unterziehen.

4. Ofen auf 220 °C vorheizen. Fleisch trocken tupfen und mit Salz und Pfeffer einreiben. Im Butterschmalz rundum scharf anbraten, herausnehmen und trocken tupfen. Leberpastete auf das Filet streichen und die Pilzfarce darauf verteilen.

5. Zwei Teigplatten übereinander legen und zu einem großen Rechteck (ca 30x45 cm) ausrollen. Einen Teigstreifen abschneiden. Filet auf obere Drittel des Teigrechtecks legen. Ränder mit etwas verquirltem Eigelb bestreichen, Fleisch mit dem Teig umhüllen, Seitliche Teigenden nach unten zusammenschlagen und andrücken. Teig mit Streifen verzieren. Eigelb verquirlen und den Teig damit bepinseln.

6. Filet auf einem gefetteten Blech ca. 35 Minuten backen, danach etwa 10 Minuten im ausgeschalteten Ofen ruhen lassen. Filet aufschneiden, evtl. mit Gemüse anrichten.



Silvestersnack:

Spinatpastries mit Pilzen

ZUTATEN

FÜR 8 PORTIONEN

- 500 g Blätterteig (TK-Variante)
- 300 g Blattspinat
- 300 g Champignons
- 200 g geriebener Käse (Emmentaler)
- 100 g getrocknete Tomaten
- Öl zum Anbraten
- Eigelb
- Salz, Pfeffer

ZUBEREITUNG

1. Pilze putzen, kleinschneiden und in heißem Öl anbraten. Abschmecken.

2. Spinat zubereiten und mit den Pilzen vermengen. Tomaten kleinschneiden und dazugeben.

3. Blätterteig ausrollen, doppelt legen und in Vierecke schneiden. Füllung in die Mitte geben, etwas Käse darüberstreuen und Taschen zusammenklappen. Die Seiten fest andrücken.

4. Die Pastries auf ein Backblech legen und entweder mit gequirtem Eigelb bestreichen oder mit extra Käse bestreuen. 15-20 Minuten im vorgeheizten Backofen bei 200 ° C backen.

Tipp: Je nach Belieben, lässt sich die Füllung variieren.

DÜNOW
HEIZUNG
KLIMA
SANITÄR

Werner-Nordmeyer-Straße 30
31226 Peine
Tel. (051 71) 552 10
Fax (051 71) 537 84
www.duenow.de
info@duenow.de

BONSE

Sanitär · Heizung · Klempnerei
Planung + Ausführung · Reparaturen

www.bonse-bs.de · Telefon 0531 340801



Theater: Aufguss

Termin: 19.12. bis 21.01.2018, auch an Silvester

Ort: Komödie am Altstadtmarkt, Gördelingerstraße 7

Internet: www.komoedie-am-altstadtmarkt.de

Wellness-Wochenende mit Hindernissen: Dieter, erfolgreicher Waschmittelhersteller, möchte seiner Lebensgefährtin Mary ein ganz besonderes Geschenk machen. Und Lothar, Chef einer florierenden Kinderklinik, wird zur Tarnung von seiner Assistentin Emelie begleitet. Man trifft sich im Wellness-Bereich des Hotels Klostermühle. Mit jedem Sauna-Aufguss steigert sich die Zahl der Missverständnisse, bis die ganze Bademanteldiplomatie kurz vor dem Kollaps steht. Ein Boulevard-Theaterstück mit u. a. Jeanette Biedermann und Hugo Egon Balder.



Kultur: Wintertheater

Termin: Bis 30.12.

Ort: Spiegelzelt an der Martinikirche

Internet: www.wintertheater.de

Der Klassiker „Die Braunschweiger Weihnachtsgeschichte“ wird auch im siebten Jahr im Rahmen des Wintertheaters aufgeführt. Die wohl bekannteste Geschichte der Welt wird hier gespickt mit hinter sinnigen Lokalbezügen und reichlich komischen sowie anheimelnd besinnlichen Momenten. Ganz neu im Programm ist „Die Braunschweiger Kinderweihnachtsgeschichte“ mit Gesang, Livemusik und direktem Kontakt zu den Schauspielern. Im Gastspiel „Der Nussknacker“ trifft Klassik (Musik von Peter Tschaikowski) auf Breakdance.



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



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

Dachdecker Jochen Angerstein,
Ihr Experte für Dach und Terrasse.

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



Angerstein
Dachdeckerei

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

ZERO 300 % K M CM C CY Y MY M

Druckerei Grunenberg

**SO VIEL MEHR ALS
EINE DRUCKEREI.**

www.druckerei-grunenberg.de



Unterhaltung: Zauberhafte Winterwelt

Termin: Bis 7. Januar

Ort: Autostadt Wolfsburg

Internet: www.autostadt.de

Die Lagune der Autostadt in Wolfsburg wird wieder zu einer romantischen Eislandschaft. Es gibt viel Raum zum Schlittschuhlaufen und Eisstockschießen auf einer 6.000 m² großen schwimmenden Eisfläche, zum Rodeln auf einer 1.100 qm großen Schneespielfläche oder für einen entspannten, verträumten Spaziergang durch eine liebevoll inszenierte und illuminierte Winterwunderwelt. Mehrmals am Tag laufen zudem Shows mit weltbesten Eistänzern, musikalisch inspiriert von Kompositionen aus fünf Kontinenten.



Ausstellung: Eintracht/Zwietracht??

Termin: Bis 14. Januar

Ort: Museum für Photographie, Torhäuser, Helmstedter Straße 1

Internet: www.photomuseum.de

Die gegensätzlichen Begriffe im Titel „Eintracht/Zwietracht??“ spiegeln sich in den gezeigten Bildern in dieser Ausstellung wider: Es geht um unterschiedliche Betrachtungen und Herausforderungen, die im alltäglichen Miteinander erlebt werden, um soziale Spannungsfelder und Fragen. Das Brexit-Referendum und eine politisch aktive Gruppe in Schottland sind Thema einer Bilderserie von Sebastian Wolf. Auch der Fußballverein Eintracht Braunschweig findet statt. Andreas Bormann widmet sich dem Meisterschafts-Jubiläum im Jahr 1967.

Ihr Leben.

Unsere Zukunftsberatung.



Vorsorge, Versicherung, Finanzplanung –
so individuell wie Sie.

Geschäftsstelle Frank Pietruska

Frankfurter Straße 246, 38122 Braunschweig

Eingang neben Staples

Tel. 05 31 / 28 01 91 01, Fax 05 31 / 2 02 33 81 21

frank.pietruska@oeffentliche.de



ÖFFENTLICHE



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



**Bestattungshaus
»SARG-MÜLLER«**

Otto Müller

Gliesmaroder Straße 109 • 38106 Braunschweig

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



In Deutschland muss notwendiger zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden.

Eigentum, Abgaben und Wohnungspolitik

Dachverband Haus & Grund Deutschland bezieht Position

Mietrecht und Wohnungseigentumsgesetz

Mietpreisbremse abschaffen

Die Mietpreisbremse muss dringend abgeschafft werden. Sie ist nicht geeignet, bezahlbare Mieten für alle Einkommensgruppen in Ballungsräumen zu sichern. Regulierte Mieten können keinen Zugang zu Wohnraum eröffnen. Durch gedrosselte Mieten werden die ohnehin beliebten Stadtteillagen für alle Einkommensschichten noch attraktiver. Die Nachfrage nach Wohnraum nimmt weiterhin deutlich zu. Die Möglichkeit, den Zuschlag für eine

Wohnung zu erhalten, sinkt dagegen – insbesondere für untere Einkommensschichten – deutlich.

Einfachen Mietspiegel stärken

Der einfache Mietspiegel als Streitvermeidendes Instrument muss gestärkt werden. Er wird in der Regel von allen Parteien akzeptiert und kann gerichtlich überprüft werden. Auf einen qualifizierten Mietspiegel, der extrem aufwändig nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt werden soll, kann dann – auch im Interesse der Vereinheitlichung! – verzichtet werden. Vor allem muss auf die gesetzliche Vermutung, dass ein qualifizierter Mietspiegel

die ortsübliche Vergleichsmiete korrekt wiedergibt, verzichtet werden.

Kleine Modernisierung – einfach und wirkungsvoll

Eine Modernisierungsmieterhöhung ist für private Vermieter ein rechtliches Minenfeld. Viele Modernisierungen unterbleiben daher während eines laufenden Mietverhältnisses. Wir schlagen ergänzend Regelungen für eine „kleine Modernisierung“ vor: Die formellen Anforderungen für die Vermieter werden spürbar gesenkt. Im Gegenzug wird der bei der Mieterhöhung zu berücksichtigende Betrag bei 7.000 Euro gedeckelt. Die höchste mögliche Mietsteigerung beträgt danach 64,16 Euro/Monat.

Nutzung erneuerbarer Energien in Mietshäusern voranbringen

Bisher sind die Hürden für private Vermieter, ihre Mieter mit selbst erzeugter erneuerbarer Energie zu versorgen, sehr hoch. Wir schlagen daher die Einführung einer Stromkostenverordnung vor. Dann können Vermieter den selbst erzeugten Strom an ihre Mieter abgeben und deutlich unbürokratischer mit den jährlichen Betriebskosten abrechnen. Damit würde ein großer Beitrag für die Energiewende im vermieteten Gebäudebestand geleistet, ohne die Mieter schlechter zu stellen.

Schönheitsreparaturen rechtssicher regeln

Der Bundesgerichtshof hat in den vergangenen Jahren die Möglichkeiten für Vermieter, Schönheitsreparaturen wirksam auf Mieter zu übertragen, in Einzelfällen entschieden. Das hat für Unsicherheit bei Eigentümern gesorgt. Der Gesetzgeber sollte daher rechtssicher regeln, dass und in welchem Umfang Schönheitsreparaturen auf den Mieter übertragen werden können. Eine gangbare Lösung wäre beispielsweise eine Kombination aus starren Fristen sowie einer Klausel zur anteiligen Kostenübernahme durch den Mieter bei einem vorzeitigen Auszug.

Wohnungseigentumsgesetz vereinfachen

Das Wohnungseigentumsgesetz muss sprachlich und strukturell vereinfacht werden, damit Wohnungseigentümer wissen, welche Rechte und Pflichten sie

haben. So können Missverständnisse in einer Wohnungseigentümergeinschaft verhindert werden.

Wohnungseigentümergeinschaften sind Verbraucher

Es muss gesetzlich klargestellt werden, dass Wohnungseigentümergeinschaften Verbraucher sind. Die aktuelle rechtliche Grauzone sorgt für unnötig viel Streit vor Gericht.

Außergerichtliche Streitschlichtung für Wohnungseigentümergeinschaften

Um bei Streitigkeiten innerhalb einer Wohnungseigentümergeinschaft eine Alternative zum teuren und langwierigen Klageverfahren zu haben, schlagen wir vor, die Option einer außergerichtlichen Streitschlichtung einzuführen.

Mietrecht und Wohnungseigentumsgesetz synchronisieren

Das Mietrecht und das Wohnungseigentumsgesetz harmonisieren an einigen Stellen nicht. In der Folge kann der vermietende Eigentümer Vorgaben aus der Wohnungseigentümergeinschaft nicht gegenüber seinem Mieter durchsetzen, ohne gegen mietrechtliche Vorschriften zu verstoßen. Wir fordern daher, das Mietrecht mit dem Wohnungseigentumsrecht zu synchronisieren. Mietverhältnisse in Wohnungseigentümergeinschaften müssen an die Flexibilität des Wohnungseigentumsgesetzes angepasst werden können, so dass den wohnungseigentumsrechtlichen Regelungen ein Vorrang eingeräumt werden sollte.

Steuern und Abgaben

Grundsteuer einfach und aufkommensneutral reformieren

Eine Ländermehrheit hat ein Grundsteuermodell im Bundesrat verabschiedet, das wir ablehnen. Das Bemessungsverfahren ist zu kompliziert und aufwändig sowohl für Eigentümer als auch für Verwaltungen. Die Anbindung an den Faktor Bodenrichtwert würde die Steuerbelastung erheblich erhöhen. Wir fordern Vereinfachung und Aufkommensneutralität. Beides wäre durch das sogenannte Äquivalenzmodell gesichert.

Wohngebäude-AfA: Lineare Abschreibung auf drei Prozent erhöhen

Die lineare Gebäudeabschreibung muss von zwei auf drei Prozent erhöht werden, um die steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten an die Entwicklungen des Wohnungsmarktes anzupassen. Die Vorgaben für die Absetzung für Abnutzung (AfA) gehen bei Wohngebäuden von einer Nutzungsdauer von 50 Jahren aus. Durch die Energiewende, die mittlerweile deutlich verkürzte Lebensdauer wesentlicher Gebäudeteile und gesetzliche Vorgaben – wie etwa die Austauschpflicht für Heizungen – hat sich die Nutzungsdauer auf heute durchschnittlich 36 Jahre verkürzt.

Energetische Gebäudesanierung steuerlich fördern

Wir fordern den Aufbau einer dritten, steuerlichen Säule für energetische Gebäudesanierung. Die vorhandenen Förderinstrumente (zinsverbilligte Darlehen und Zuschüsse der bundeseigenen KfW, Förderprogramme des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle) werden nicht von allen Eigentümern gleichermaßen genutzt, passen nicht für jede Sanierungssituation und sind in der Abwicklung teils extrem aufwändig.

Handwerkerbonus ausweiten

Wir fordern die Ausweitung dieses Handwerker-Bonus: Bei energetischen Modernisierungen oder Maßnahmen zum Einbruchschutz sollten alle Aufwendungen (Arbeits- und Materialkosten) steuermindernd wirken. Die Geltendmachung haushaltsnaher Dienst- und Handwerkerleistungen nach § 35a EStG stellt für selbstnutzende Eigentümer, die andere Förderungen nicht in Anspruch nehmen, eine effektive Förderung dar.

Weitere Erhöhung der Grunderwerbsteuer ausschließen – mittelfristiges Ziel: 3,5 Prozent bundesweit

Mit der anstehenden Reform des Solidarpakts und des Länderfinanzausgleichs, die bis zum Jahr 2019 abgeschlossen sein muss, müssen aus unserer Sicht die Fehlanreize zu steigenden Grunderwerbsteuersätzen beseitigt werden. Seit dem Ende des bundeseinheitlichen Grunderwerbsteuersatzes von 3,5 Prozent im Jahr

2006 haben die Länder diese Steuer erheblich erhöht und damit den Erwerb von Wohnimmobilien maßgeblich verteuert. Das steht im Widerspruch zu zahlreichen Maßnahmen der Wohneigentumsförderung. Mittelfristig sollte ein bundesweiter Satz von 3,5 Prozent angestrebt werden.

Befreiung von der Grunderwerbsteuer bei Share Deals ausschließen

Wird eine Immobilie nicht direkt verkauft, sondern in eine Gesellschaft eingebracht, von der dann ein Käufer die Mehrheit der Anteile erwirbt, so ist dieser Investor von der Grunderwerbsteuer befreit, solange er weniger als 95 Prozent der Anteile erwirbt (Share Deals). Aus unserer Sicht muss diese Form der Steuervermeidung ausgeschlossen werden.

Keine CO₂-Steuer

Bei einer isolierten ökonomischen Betrachtung ist eine CO₂-Steuer ein effizienteres Klimaschutzinstrument als das aktuelle Regelungsdickicht, dessen Wirkungen keiner mehr nachvollziehen kann. Unter den derzeitigen Rahmenbedingungen lehnen wir sie dennoch ab: Sie würde die Kosten des Wohnens für Mieter und selbst-nutzende Eigentümer weiter in die Höhe treiben. Wir brauchen Steuersenkungen, keine neuen Abgaben.

Wohnungspolitik

Einbeziehung privater Eigentümer in eine erfolgreiche Stadtentwicklungspolitik

80,6 Prozent aller Wohnungen in Deutschland stehen im Eigentum privater Einzel-eigentümer. Eine Politik zur Entwicklung von Städten und Quartieren muss diese Eigentümergruppe stark einbeziehen.

Schneller und günstiger bauen

Es muss wieder schneller und günstiger gebaut werden können, um den dringend notwendigen zusätzlichen Wohnraum zu gewinnen. Nachverdichtungen sowie die Nutzung von Baulücken und Brachflächen sind dafür geeignete Mittel. Ebenso sollte eine einheitliche Musterbauordnung angestrebt sowie die zahlreichen Baunormen und technischen Anforderungen reduziert und vereinfacht werden.



Mitgliedskarte von 1921

... vom Haus- und Grundbesitzverein

Wir möchten Ihnen eine Mitgliedskarte unseres Vereins aus dem Jahre 1921 vorstellen. Damals wurden die Mitgliedskarten noch von der Druckerei Appelhans gedruckt und anschließend handschriftlich ausgefüllt. Der Verein bestand damals seit 36 Jahren. Sehr schön ist auch der Braunschweiger Löwe auf dem roten Siegel rechts unten anzusehen. Wir hoffen, dass Ihnen diese Mitgliedskarte auch gefällt und danken für die Überlassung.



Schließung der Geschäftsstelle

... vom 27. bis 29. Dezember 2017

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 Mittwoch den 27. bis Freitag, den 29. Dezember 2017 geschlossen.

Wir bitten um Ihr Verständnis.

ANDREAS MEIST

Geschäftsführer

GREGOR BAUSCHKE

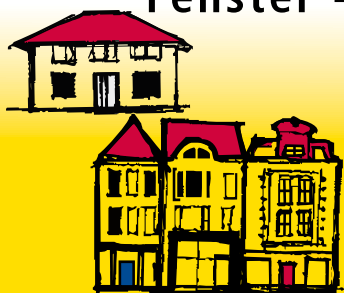
Bauunternehmung | Althausanierung | Malerbetrieb

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

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

KLAUSOLIT®

Fenster + Türen



Tel: 0531-50 33 11

www.klausolit.de
Hinter dem Turm 13
38114 Braunschweig

Markisen Rollläden Terrassenüberdachungen

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

Weber

EDELSTAHL · METALLBAU



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

SEIT 1924



Schiedung

Bauunternehmen

GmbH & Co. KG

- Neubau • Fassadenrenovierung
- Umbau • Altbausanierung

Geschäftsführer: Dipl.-Ing. Olaf Pape

Spitzwegstraße 27 Telefon (05 31) 33 26 65
38106 Braunschweig Telefax (05 31) 34 25 43

E-Mail: info@schiedung-bau.de

Mitgliederinformation

GESCHÄFTS- UND ÖFFNUNGSZEITEN

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

Montag bis Freitag

9:00 bis 12:30 Uhr

Montag und Donnerstag

15:00 bis 17:00 Uhr

TELEFONBERATUNG

Montag bis Freitag

11:00 bis 12:00 Uhr

Montag bis Donnerstag

14:00 bis 15:00 Uhr

MITGLIEDERBERATUNG

Montag, Dienstag und Donnerstag

9:00 bis 12:00 Uhr

(ohne Terminabsprache,
täglicher Beraterwechsel)

Montag bis Donnerstag

mit Terminabsprache



TERMINE ZUR ABENDSPRECHSTUNDE

Jeweils am Donnerstag –
nur mit Voranmeldung

Telefon 0531 452-12/-13

E-Mail verein@hug-bs.de

04. Januar 2018

16:00 bis 18:30 Uhr

18. Januar 2018

17:00 bis 20:30 Uhr

01. Februar 2018

16:00 bis 18:30 Uhr

15. Februar 2018

17:00 bis 20:30 Uhr

01. März 2018

16:00 bis 18:30 Uhr

15. März 2018

17:00 bis 20:30 Uhr

29. März 2018

16:00 bis 18:30 Uhr

12. April 2018

17:00 bis 20:30 Uhr

26. April 2018

16:00 bis 18:30 Uhr

17. Mai 2018

17:00 bis 20:30 Uhr

31. Mai 2018

16:00 bis 18:30 Uhr

14. Juni 2018

17:00 bis 20:30 Uhr

28. Juni 2018

16:00 bis 18:30 Uhr

12. Juli 2018

17:00 bis 20:30 Uhr

26. Juli 2018

16:00 bis 18:30 Uhr

09. August 2018

17:00 bis 20:30 Uhr

23. August 2018

16:00 bis 18:30 Uhr

06. September 2018

17:00 bis 20:30 Uhr

20. September 2018

16:00 bis 18:30 Uhr

04. Oktober 2018

17:00 bis 20:30 Uhr

18. Oktober 2018

16:00 bis 18:30 Uhr

01. November 2018

17:00 bis 20:30 Uhr

15. November 2018

16:00 bis 18:30 Uhr

29. November 2018

17:00 bis 20:30 Uhr

13. Dezember 2018

16:00 bis 18:30 Uhr



Kompetent.
Zuverlässig.
Schnell.

boRRmann

Malermeister

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

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

AKTIONS-ANGEBOT

Wir schenken Ihnen **25%**



10 Modelle in 7 Farben

Aluminium-Haustür

- > autom. 3-Punkt-Verriegelung
- > beidseitig flügelüberdeckend
- > Wärmeschutzpaket
- > Bandseiten-Bolzensicherung
- > 4-fach VSG-Motiv-Verglasung
- > inkl. Griff

Anstatt
3.598,00 €

Jetzt
2.698,00 €*
inkl. MwSt, zzgl. Montage

Gültig bis zum 31.12.2017

Fenster & Türen Welt®

[MEHR ALS SIE ERWARTEN]

www.futw.de

Fenster & Türen Welt
GmbH & Co. KG
Hansestraße 71
38112 Braunschweig
Telefon 0531.210900
E-Mail bsg@futw.de

Zahlenkreuzworträtsel

Jede Zahl steht für
einen Buchstaben.

22	12	6	19	15	6	11	17		1	18	21	5		12	18	4	9	1	22
11	17	3	6	8	12		11	9	5	12		2	3	1	16	1	6		6
12	17	1	9		2	6	18	12		23	6	16	12	3		4	23	1	3
9	6		22	6	5	19		1	23	9	12		23	22	22	4		17	8
19	11	18	12	3		22	6	5	21		9	14	6		23	1	22	18	
12	18	22		8	2	12	18		11	14		6	9	8	12		11	22	13
5		2	4	12	9		18	19	9	1	4	22		3	2	18	12		6
22	2	4	20		6	8	1	3		22	6	22	9	6		14	3	6	5
2	4		2	18	3	2		6	9	10	22		11	22	9	1	3	3	2
9	1	18	22	12		22	2	9	2		22	9	12	22	12	5		15	5
	11	22	12	5	18	1	3		22	14	12	12	21		22	12	3	12	
15	17	1		18	12	19	6	5	22	12		22	12	18	22		11	9	1
22		3	12	12	9		14	1	12	5	12	9		4	12	4	1	22	6
23	12	3	21		8	9	6	18		21	1	2	8	12	5	12	18		23
13	3		21	9	12	1		18	22	12	8		1	3		3	12	18	12
	8	9	6	11		22	23	12	6		12	5	8	22	6	3		22	5
9	6	12		13	2	22	7		19	2	9	12	6		9	12	19	6	
6		6	19	19	11		4	11	22	12		11	5	19	12	5	9	11	20
17	11	3	1		10	1	12	3		23	1	5	22	12	5		6	15	9
17	5		13	3	2	8		17	6	9	5	12		23	6	18	18		6
15	9	6	19	12		12	19	12	3		11	9	6	3		6	18	12	5
2	11	22		1	8	3	11		22	21	1		9	12	1	17		9	19
13	23	11	10	4	12		20	9	12	1	22	6	8		3	L	E	I	N
19	12	12	4		10	6	12	23	9	12		17	2	17	12	5	22	6	5

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26

★ ★ ★



„Endlich Zeit für die Familie“

Wir wünschen Ihnen ein **schönes Weihnachtsfest**
und einen **guten Start** in das neue Jahr.

Wir kümmern uns gern um Ihre Immobilie.

*Ihr kompetenter Immobilienverwalter
mit dem Plus an Leistung*

Haus + Grund Braunschweig

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



immobiliengoetze
Ihr Hausmakler am Prinzenpark

GEGRÜNDET 1968



Eine gute Entscheidung!

Für Verkauf, Vermietung oder Gutachten.



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