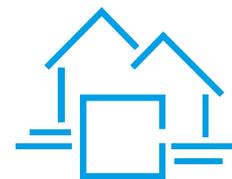


# Haus+Grund



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

[www.hug-bs.de](http://www.hug-bs.de)



## Stille Nacht

*Weihnachten in besonderen Zeiten*

**JO.WOLTER**  
*Wir bewegen Immobilien®*

wünscht Ihnen  
eine schöne Winterzeit!

BS, Petritorwall 6 ☎ 0531 - 244770  
[www.wolter.de](http://www.wolter.de) ✉ [jo@wolter.de](mailto:jo@wolter.de)



# Fernwärme in Braunschweig – Ihre Immobilie in guter Gesellschaft

*Jetzt Förderung sichern!*



Attraktive Fördermöglichkeiten und weitere  
Infos unter [www.bs-energy.de/fernwaerme](http://www.bs-energy.de/fernwaerme)



## Verehrte Mitglieder,

ein schweres Jahr für uns Alle neigt sich dem Ende zu. Die Corona-Pandemie hat jeden von uns persönlich und viele Menschen auch wirtschaftlich betroffen.

Viele gewohnte Aktivitäten waren nicht möglich; die täglichen Abläufe im Privat- und Geschäftsleben waren erschwert oder gar unmöglich.

Unsere jährliche Mitgliederversammlung musste ebenso ausfallen wie persönliche Vorstandssitzungen, Sitzungen und Besprechungen in den Gremien der Stadt Braunschweig und in der Verbandsorganisation. Selbst die persönliche Beratung in der Geschäftsstelle wurde durch das Virus vereitelt, um die Gesundheit der Mitglieder und Mitarbeiter zu schützen sowie die Funktion der Geschäftsstelle sicherzustellen. Eine Maßnahme, der alle Mitglieder Verständnis entgegengebracht haben und die von vielen aus den genannten Gründen sogar ausdrücklich begrüßt wurde.

Gezeigt hat sich, dass die Mitgliederberatung auch schriftlich oder telefonisch sehr gut funktionierte und wir den Ratsuchenden weiterhelfen konnten. Auch die Versorgung mit Mietverträgen per Post oder in verstärktem Maße über das Internet verlief problemlos.

Zugenommen hat in vielen Bereichen, und darauf wird sich die Geschäftsstelle im nächsten Jahr einrichten, die Kommunikation per Bildtelefonie oder Videokonferenzen.

Wir hoffen gleichwohl, dass baldmöglichst wieder eine persönliche Beratung stattfinden kann. Denn auch die Mitar-

beiterinnen und Mitarbeiter der Geschäftsstelle vermissen den Kontakt zu den Mitgliedern, das persönliche Wort oder ein freundliches Lächeln. Häufig entwickelt sich im Laufe der Jahre zwischen den Rechtsberatern und ratsuchenden Mitgliedern ein Vertrauensverhältnis, das deutlich über eine reine Beratungsfunktion hinausgeht.

Denn Ärger mit Mietern oder Nachbarn hat nicht nur die rechtliche Seite, sondern berührt sehr oft die Gefühle, das Gerechtigkeitsempfinden oder den sozialen Blickwinkel eines Mitgliedes. Auch darüber tauscht man sich im Beratungsgespräch aus.

So belastend das ablaufende Jahr auch war, in Manchem hat es uns, wie viele von Ihnen bestätigten, einiges deutlich gemacht. Zwar vermissen wir die Leichtigkeit und Spontaneität in unserem Leben, etwa einfach zwischendurch einen Cappuccino trinken, ein Eis essen oder ins Restaurant gehen. Deutlich wurde andererseits wo die wirklich wichtigen Werte liegen. Vor allem natürlich Gesundheit. In Erinnerung gerufen wurde auch die Bedeutung des Zusammenhalts der Familie und guter Freunde.

Um mit Reinhard Mey zu sprechen: Vieles das uns wichtig erscheint, wird dann nichtig und klein.

Wir wünschen Ihnen, dass Sie – so weit möglich – ein frohes, besinnliches Weihnachtsfest mit Ihrer Familie genießen können, gut in das neue Jahr kommen, dass Sie alle gesund bleiben und wir alle hoffentlich bald zur Normalität zurückfinden werden.

Ihre

**FRANK PIETRUSKA**  
1. Vorsitzender

**ANDREAS MEIST**  
Geschäftsführer



**10** *Weihnachten in Zeiten von Corona*



**12**

*Zu Besuch bei  
Christian Eisler*



**16**

*Braunschweig vor über 100 Jahren:  
Der Bäckerkint*



**18**

*So sichern Sie Ihr Haus  
gegen Sturmschäden*



**30**

*Nachhaltige Alternativen  
zu Geschenkpapier*

# Inhalt

## 6 FRAGEN + ANTWORTEN/IMPRESSUM

## 9 KURZ + KNAPP

*Smart fahren für den guten Zweck*

## 10 TITELTHEMA

*Weihnachten in besonderen Zeiten*

## 12 Zu Besuch bei Christian Eisler

## 14 Liebe mit Abstand

## 16 REGIONALES

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

## 18 IMMOBILIEN

*Wetterfest – So schützen Sie Ihre Immobilie*

## 20 RECHT + STEUERN

*Aktuelle Urteile und Informationen*

## 22 Verbraucherpreisindex

## 25 Urteile für Eigentümer

## 28 WISSEN + SERVICE

*Nachhaltige Alternativen zum Geschenkpapier*

## 30 ESSEN + TRINKEN

*Lebkuchen-Männchen und  
Orangenpunsch*

## 32 VERANSTALTUNGEN

*Weihnachtsklassiker*

## 34 IN EIGENER SACHE

*Mitgliederinformationen*

## 38 GELESEN UND GESCHAUT



# boRRmann

## Malermeister

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

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

**Tel.: 0531-24449-0**



Experten Tipp Nr. 8

**Gamer  
Balkon**

info 05306 99 09 65



„Männerausflug ins Grüne: ein Handgriff muss reichen. Wie Mann möglichst nah an der Spielkonsole bleibt? Sprechen Sie mit mir.“

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



**Angerstein  
Dachdeckerei**

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

## IMPRESSUM

### HERAUSGEBER

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

### GESCHÄFTSZEITEN

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

### VERLAG

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

### GESCHÄFTSFÜHRUNG

Claas Schmedtje, Christoph Rüh,  
Andreas Schoo, Michael Wüller

### REDAKTIONSLEITUNG

Holger Isermann (verantwortlich),  
Julia-Janine Schwark

### REDAKTION

Siri Buchholz, Christian Göttner,  
Stephanie Joedicke, Andreas Meist

### LEITER HERSTELLUNG

Marco Schneider

### LAYOUT

Chris Collet, Katrin Groß,  
Anastasia Schneider

### ANZEIGENLEITUNG

Constantin Cordts (verantwortlich)

### ANZEIGENANNAHME

Telefon 0531 3900-478

### DRUCK

Lehmann Offsetdruck GmbH  
Gutenbergring 39  
22848 Norderstedt

### 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

## EIGENMÄCHTIGER AUSTAUSCH DES HEIZKÖRPERVENTILS DURCH MIETER

**Der Mieter im Hochparterre hat ohne Rücksprache ein tropfendes Heizkörperventil durch eine Firma seiner Wahl tauschen lassen.**

**Es gibt eine Hausmeisterfirma, die im Haus bereits ähnliche Arbeiten in der Vergangenheit durchgeführt hat. Bei angenommenem gleichen Zeitaufwand von vier Stunden und einem Unterschied bei den Lohnkosten von 31 Euro netto ergeben sich Mehrkosten von 147,56 Euro brutto durch das eigenmächtige Handeln des Mieters. Muss der Hauseigentümer diese Rechnung bezahlen, die er nicht in Auftrag gegeben hat? Da das Ventil nur getropft hat und die Firma die Arbeiten erst einen Tag nach der ersten Besichtigung ausgeführt hat, war aus meiner Sicht auch keine Gefahr im Verzug.**

*MARTIN S., BRAUNSCHWEIG*

**ANDREAS MEIST RÄT:** Den von der Firma K. in Rechnung gestellten Zeitaufwand von insgesamt vier Stunden für den Austausch eines Ventilunterteils mit daran befindlichem Fühlerelement halte ich, selbst unter Berücksichtigung des notwendigen Wasserablassens von der Heizung, für enorm. Scheinbar sind darin, wie sich dem Arbeitszettel entnehmen lässt, auch Zeiten für die „Besorgung des Materials“ enthalten und dies obwohl die Firma am Vortag den Schaden in Augenschein genommen hatte. Möglicherweise wäre die von Ihnen sonst betreute Hausmeisterfirma aufgrund ihrer Kenntnis der Heizanlage sofort mit dem notwendigen Ventilunterteil und Fühlerelement erschienen und wäre mit wesentlich weniger Zeit und einem einmaligen Aufsuchen der Schadenstelle ausgekommen. Und dies zu einem geringeren Stundenlohn. In der Regel entstehen bei dem Tausch eines Thermostatventils nur Kosten in einer Höhe, die in den Bereich der Kleinreparaturklausel fallen, obwohl diese Kosten in Einzelfällen natürlich situati-



Ein überteurer Thermostataustausch muss nicht vom Vermieter gezahlt werden.

onsbedingt auch höher ausfallen können. Nun zu Ihrer eigentlichen Frage. Da Sie nicht Auftraggeber der Firma K. waren, brauchen Sie die Rechnung aus meiner Sicht nicht zu bezahlen. In der Tat war bei dem vorliegenden Sachverhalt keine Gefahr im Verzug und sofortiges Handeln nicht geboten. Dem Mieter war es zumutbar, bspw. für kurze Zeit eine Schale zum Auffangen der Tropfen unter das Ventil zu stellen.

Andererseits sind Sie als Vermieter verpflichtet, die Mietsache Instand zu halten. Insofern sind Sie durch die vom Mieter vorgenommene Instandsetzung bereichert.

Meines Erachtens sollten Sie daher wie folgt vorgehen. Sie lehnen die Zahlung der Rechnung des Unternehmens K. ab und überweisen den Mietern den Betrag, den Sie üblicherweise für den Austausch bei der Hausmeisterfirma bezahlen würden. Diesen Betrag wird Ihnen die Hausmeisterfirma sicher gern benennen. Sollte es nach dieser Vorgehensweise Probleme mit dem Mieter geben, werden wir Ihnen gerne weiterhelfen.

## WOHNUNGSEIGENTÜMERVERSAMMLUNGEN WÄHREND DER PANDEMIE

**?** Ich bin Mitglied einer Wohnungseigentümergeinschaft mit insgesamt zwölf Wohnungen. Eine Eigentümerversammlung wurde dieses Jahr noch nicht durchgeführt. Sind Eigentümerversammlungen während der Corona-Pandemie überhaupt zulässig?

*SIBYLLE S., BRAUNSCHWEIG*

**!** **ANDREAS MEIST RÄT:** Unter den Voraussetzungen des § 7 LVO bleiben Wohnungseigentümerversammlungen mit Hygieneschutzkonzept und eingehaltenem Abstandsgebot sowie Mund-Nasen-Bedeckung bis zum eigenen Sitzplatz zulässig. Es gilt eine Obergrenze von 50 Teilnehmern einschließlich des Verwalters. Es ist nicht zulässig, die Personenzahl der Teilnehmer pandemiebedingt einzuschränken hat das Amtsgericht Kassel mit Urteil vom 27.08.2020, Az.: 800 C 2563/20, entschieden. Da Sie nur zwölf Eigentümer sind, ist eine solche Einschränkung nicht notwendig. Bei Wohnungseigentümerversammlungen, bei denen es um mehr als 50



## 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](mailto:verein@hug-bs.de)

Eigentümer geht, kann mit stimmrechtsübertragenden Vollmachten gearbeitet werden. Ob es derzeit sinnvoll ist, eine Eigentümerversammlung als Präsenzveranstaltung durchzuführen, erscheint mir persönlich zweifelhaft. Bitte beachten Sie, dass sich die Regelungen jederzeit ändern können.

## MIETMINDERUNG FÜR STELLPLATZ BEI STRASSENSANIERUNG?

**?** Wenn Stellplätze über einen längeren Zeitraum (zwischen drei bis sechs Monaten) nicht nutzbar sind, weil die Straße zu den Grundstücken saniert wird, müssen die Mieter dann weiter Miete für den Stellplatz zahlen?

*BÄRBEL G., BRAUNSCHWEIG*

**!** **ANDREAS MEIST RÄT:** Der Mieter hat Anspruch auf Mietminderung gem. § 536 BGB, wenn die Mietsache einen Mangel aufweist. Ein Mangel liegt dann vor, wenn die Mietsache nicht zum vertragsgemäßen Gebrauch genutzt werden kann. Der vertragsgemäße Gebrauch eines Stellplatzes liegt meines Erachtens nicht nur darin, dass ein

Fahrzeug auf diesem Stellplatz abgestellt werden kann, sondern auch darin, dass das Fahrzeug zu dem Stellplatz hin und von diesem wieder weggebracht werden kann.

Für die Dauer der Straßenbauarbeiten ist dies nicht möglich, sodass grundsätzlich ein zur Mietminderung berechtigender Mangel vorliegen könnte.

Andererseits wird ein zur Mietminderung berechtigender Mangel von der Rechtsprechung dann abgelehnt, wenn auch der Vermieter gegen die Ursache des Mangels nicht vorgehen kann und diese dulden muss.

Zum Thema Mietminderung aufgrund von Straßenbauarbeiten gibt es viele, sehr einzelfallbedingte Entscheidungen der Gerichte. Zwar betreffen diese in der Regel Minderungsansprüche von Mietern aufgrund des von den Sanierungsarbeiten ausgehenden Lärms oder Schmutzes, die mit den Straßenbauarbeiten verbunden sind. Diese Grundsätze lassen sich jedoch auf den Wegfall der Zufahrtsmöglichkeit eines Stellplatzes übertragen.

Danach lässt sich die Rechtsprechung etwa wie folgt zusammenfassen. Nur gelegentliche oder kurzfristige Straßenbauarbeiten stellen keinen Minderungsgrund dar, weil diese schlicht zum Alltags- und Lebensrisiko eines jeden Bürgers gehören. Sie teilen mit, dass die Sperrung der Straße drei bis sechs Monate dauert. Von einer kurzfristigen Straßenbaumaßnahme kann daher nicht ausgegangen werden. Zu berücksichtigen ist indes, dass in einer Stadt Straßen auch einmal saniert werden müssen. Daher nimmt etwa das Amtsgericht Pankow-Weißensee, Az.: 102 C 207/09, an, dass die Erneuerung des Straßenbelages zum allgemeinen Lebensrisiko eines jeden Stadtbewohners gehört. Auch das Amtsgericht Fürth hatte mit Urteil vom 17.10.2006, Az.: 310 C 1727/06, entschieden, dass durch öffentliche Bauarbeiten entstehende Beeinträchtigungen des Mieters zum Alltagsrisiko gehören. Vor allem, so das Amtsgericht Fürth weiter, müsse eine zu weitgehende Haftung des Vermieters unter dem Gesichtspunkt der Risikoverteilung eingeschränkt werden. Denn auch der Vermieter sei schutzwürdig und daher sei es nicht angemessen, die Folgen einer Lärmbelastigung einfach auf den Vermieter abzuwälzen. Denn weder der Vermieter noch der Mieter könnten die öffentlichen Bauarbeiten abwenden. Daher habe weder der Mieter noch der Vermieter einen Beherrschbarkeits- oder Informati-

onsvorsprung gehabt. Daher müsse jeder Anlieger akzeptieren, wenn Straßen entsprechend den öffentlichen Bedürfnissen erneuert oder umgestaltet werden und niemand könne darauf vertrauen, dass Straßen im gleichen Zustand verbleiben und niemals Sanierungsarbeiten erfolgen würden. Damit verwirkliche sich ein allgemeines Lebensrisiko, das von beiden Mietparteien zu tragen sei. Aus diesem Grund erscheine es nicht als sach- oder interessengerecht, dieses Risiko ausschließlich dem Vermieter aufzubürden. Auch das Amtsgericht Reinbek hat mit Urteil vom 02.06.2017, Az.: 14 C 955/16, festgestellt, dass in der Beschränkung des Zugangs zum Reihenhaus der Mieter ein Mangel nicht zu sehen war. Der zugrundeliegende Sachverhalt wickelt sich von dem bei Ihnen vorliegenden Sachverhalt allerding ab.

Allerdings gibt es auch andere Urteile zu öffentlichen Bauarbeiten. So hat etwa das Landgericht Kassel eine zehnprozentige Mietminderung beim Neubau einer Bahnstrecke angenommen. Das Landgericht Siegen hat eine Minderung von 15 Prozent beim Neubau einer Bahnstrecke für rechtmäßig gehalten und das Landgericht Hamburg sogar eine Mietminderung von 35 Prozent bei der Errichtung der vierten Elbtunnelröhre, wobei die Erdgeschosswohnung des Mieters nur zehn Meter vom Bauzaun entfernt war.

Sie sehen, die Entscheidung eines Gerichtes kann nicht wirklich rechtssicher vorhergesehen werden. Auch im Sinne der weiteren einvernehmlichen Fortsetzung der Mietverhältnisse würde ich Ihnen vorschlagen, zu versuchen, mit den Mietern eine Einigung dahingehend zu finden, dass diese für die Zeit der Straßensanierung 50 Prozent der Miete zahlen. Bei Uneinsichtigkeit der Mieter können Sie auf die oben genannten Urteile der Amtsgerichte Reinbek, Pankow-Weißensee etc. hinweisen.

## MIETER ERSCHEINT NICHT ZUR WOHNUNGSÜBERGABE

**Für heute Morgen war die Wohnungsabnahme mit Herrn C. einvernehmlich besprochen. Die Wohnung ist heute Morgen leer, Herr C. ist ausgezogen, aber zu dem Termin nicht erschienen, hat jedoch die Schlüssel vollständig in den Briefkasten geworfen.**

**Die Miete für September und Oktober in Höhe von 820 Euro wurde überwiesen, die Nebenkosten in Höhe von 240 Euro wurden nicht bezahlt.**

**Die Wohnung wurde nicht renoviert, verschiedene Schäden im Badezimmer und Treppenhaus, der Kellerraum wurde nicht geleert (entrümpelt). Alles wurde von uns umfangreich mit Fotos dokumentiert.**

**An Mietkaution hat Herr C. 820 Euro bei Wohnungsübernahme hinterlegt, die ich erstmal zurückhalte.**

**Ich habe keine neue Adresse erhalten, die für nachfolgende Korrespondenzen erforderlich ist.**

**Die Wohnung muss vor einer Neuvermietung vom Maler instandgesetzt werden und dadurch geht mir die Wohnungsmiete November verloren, wofür Herr C. schadenersatzpflichtig ist.**

**Bitte geben Sie mir Ihre Einschätzung zur Aufrechnung der Kautionsrückzahlung, da sich aus meiner Sicht eine Nachforderung über die Kautionshöhe hinaus ergibt.**

*ERNST R., BRAUNSCHWEIG*

**ANDREAS MEIST RÄT:** Ich freue mich, dass die Wohnungsübergabe durch Herrn C., wenn auch nicht persönlich, erfolgte. So konnten Sie die Erhebung einer Räumungsklage und ggf. eine anschließende Räumungsvollstreckung vermeiden.

Der Anspruch auf Zahlung der Nebenkosten in Höhe von 240 Euro sowie ggf. ein Zahlungsanspruch aus der Nebenkostenabrechnung 2020 steht Ihnen selbstverständlich zu.

Auch Zahlungsansprüche aus den von Ihnen genannten Schäden im Badezimmer und Treppenhaus sowie Entrümpelungskosten für den Kellerraum stehen Ihnen als Schadenersatz zu. Bitte denken Sie daran, dass derartige Schadenersatzansprüche im Mietrecht sehr rasch, nämlich sechs Monate nach Auszug des Mieters, verjähren.

Bis dahin sollten Sie mit der Mietkaution aufrechnen. Die neue Adresse des Herrn C. erfahren Sie beim Einwohnermelde-

amt, wenn Sie dort eine Einwohnermeldeamtsanfrage durchführen. Die Kosten für eine solche Einwohnermeldeamtsanfrage betragen zehn bis 13 Euro. Mit dieser Einwohnermeldeamtsanfrage sollten Sie nach meinem Dafürhalten vier Wochen warten. Bis dahin müsste der Mieter sich umgemeldet haben.

Dann können Sie die Aufrechnungserklärung mit Ihren Forderungen gegenüber dem Mietkautionsrückzahlungsanspruch des Herrn C. an die neue Adresse des Herrn C. senden. Die Zustellung der Aufrechnungserklärung sollte beweissicher vorgenommen werden, also möglichst mit Boten oder Gerichtsvollzieher, zur Not mit Einwurf-Einschreiben.

Gern können wir Ihnen bei der Fertigung des Aufrechnungsschreibens zur Seite stehen.

Ob Ihnen eine Nutzungsausfallentschädigung gem. § 546 a BGB für die Zeit der malermäßiger Instandsetzung der Wohnung zusteht, ist in der Rechtsprechung umstritten. Voraussetzung dafür wäre zumindest, dass die Renovierung vertragsgemäß wirksam auf den Mieter übertragen wurde. Dies könnte bei dem vorliegenden Mietvertrag sehr zweifelhaft sein, weil Sie eine sog. „Endrenovierungsklausel“ in § 21 des Mietvertrages aufgenommen haben, die in der Regel zur Unwirksamkeit der Übertragung der Schönheitsreparaturen führt.

Ein Hinweis zum Schluss: Der Mietkautionsrückzahlungsanspruch des Herrn C. ist aufgrund der noch vorhandenen von Ihnen zu prüfenden Schäden noch nicht fällig. Die Rechtsprechung gewährt üblicherweise eine Zeit von sechs Monaten innerhalb derer der Vermieter klären muss, welche Ansprüche ihm noch zustehen. Ggf. können Sie einen gewissen Zurückbehalt auch über sechs Monate hinaus vornehmen, wenn zu erwarten ist, dass Herr C. aus der Betriebskostenabrechnung 2020 noch nachzahlen muss. Aber bitte denken Sie daran, dass die Verjährung von Schadenersatzansprüchen wegen schlechten Zustandes der Mietsache mit sechs Monaten sehr kurz ist.



## SMART FAHREN FÜR DEN GUTEN ZWECK

## HEINEMANN UNTERSTÜTZT WEIHNACHTEN FÜR ALLE

**D**urch Braunschweig und Umgebung fahren aktuell vier Miet-Smart für den guten Zweck. Die Autovermietung Heinemann GmbH stellt sie einer Initiative des Vereins Weihnachten für alle zur Verfügung. Ein Teil der Mieteinnahmen wird dem Verein gespendet

Auf den Autos befinden sich außerdem QR-Codes, die zur Crowdfunding-Kampagne des Vereins führen. Mit der Kampagne möchte der Verein Weihnachtsgeschenke für arme und wohnungslose Menschen aus Braunschweig kaufen.

Hintergrund der Kampagne ist die Unsicherheit im von der Corona-Pandemie geprägten Jahr. Das seit 2016 jährlich organisierte Weihnachtsessen und das Sammeln individueller Geschenke für bedürftige Menschen ist



Ein Teil der Mieteinnahmen wird an den Verein Weihnachten für alle gespendet.

gefährdet, sodass der Verein in diesem Jahr einheitliche Geschenke zusammenstellt. Von der Vermietung des Smart erhofft sich

die Initiative einen Teil der noch fehlenden 6.250 Euro zum Kauf von Lebensmittelgütern erhalten zu können.

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



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

☎ 0531-13 000

## Dringend Mehrfamilienhäuser gesucht.

Unsere vorgemerkten Kaufinteressenten warten auf IHR Angebot.

Mehrfamilienhaus nahe  
Schlossgarten in Vechelde



Jahrhundertwendeaus  
in Inselwallnähe



Mehrfamilienhaus in  
Wolfenbüttel



Jahrhundertwendeaus in  
TU-Nähe



Mehrfamilienhaus nahe  
Eintracht-Stadion



**Aktiv vermarkten, statt inserieren und warten.**

**Nutzen Sie unser Netzwerk u. unsere langjährige Erfahrung.**

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

**Wir freuen uns auf Ihren Anruf.**



**www.GuS-Immobilien.de**

**Für Verkäufer kostenfrei!**



TEXT/Julia-Jamne-Schwark FOTO Kristin Gröndler/Adobe Stock



# Stille Nacht

## Weihnachten in besonderen Zeiten

Ein geschmückter Tannenbaum, reichlich Essen und ganz viel Nähe zu den Liebsten – so sieht Weihnachten wohl traditionell für die meisten aus. Doch dieses Jahr wird einiges anders. Die Coronapandemie wirkt sich auch auf die Weihnachtstage aus und wirft die klassische Weihnachtsplanung bei vielen über den Haufen. Wir haben für Sie zusammengetragen, wie Sie dieses besondere Weihnachtsfest gestalten können. Außerdem haben wir mit Christian Eisler, dem Geschäftsführer des Meisterbetriebs Eisler Garten- und Landschaftsbau, über die Aufzucht von Weihnachtsbäumen, die Konkurrenzsituation zu den Baumärkten und die Kriterien, nach denen er den Weihnachtsbaum für seine Familie aussucht, gesprochen ...



# *Oh, du schöner Nadelbaum ...*

***Zu Besuch bei Christian Eisler,  
Geschäftsführer des Meisterbetriebs  
Eisler Garten- und Landschaftsbau***

**A**lle Jahre wieder grünt es nicht nur zur Sommerzeit. Ob traditionell am 24. oder nach angelsächsischer Art ab Anfang Dezember – etwa 29,8 Millionen Weihnachtsbäume ziehen laut Hauptverband der Deutschen Holzindustrie jährlich in unsere Wohnzimmer ein. Schon lange davor, genauer acht bis zwölf Jahre, befasst sich Christian Eisler mit dem Traditionsgewächs. Dann nämlich finden die kleinen Setzlinge auf seinen Plantagen einen Weg in den Boden. Seit 15 Jahren führt der Garten- und Landschaftsbau-Meister den gleichnamigen Familienbetrieb in zweiter Generation.

„1979 hat mein Vater auf unserem heutigen Grund eine Baumschule gegründet. Hier stand nichts, kein Zaun, keine Hecke. Das war Ackerland. Und mitten drauf stand eine Bauhütte“, erzählt Eisler, als wir ihn zum Interview an der frischen Luft zwischen Nadelbaum und Fachwerkhaus im Wendhäuser Weg treffen. Hier sei er auf- und später in seinen Beruf hineingewachsen. „Mein Vater war eigentlich gelernter Zimmermann und hat sich als Quereinsteiger im Gartenbau selbstständig gemacht. Das Wissen dafür hat er sich selbst angeeignet.“ Die Gründe für die berufliche Neuausrichtung kennt Eisler nicht. Er habe die Richtfeste nicht mehr vertragen, hätte sein Vater Benno Eisler oft aus Spaß gesagt. Eisler schmunzelt.

Inzwischen bewirtschaftet der Gründersohn gut sieben Hektar Land in und um Dibbesdorf. Die Arbeit im Garten- und Landschaftsbau ist geblieben. Doch anstelle unterschiedlichster Gewächse werden in der Baumschule heute ausschließlich Nordmantannen gezüchtet und zur Weihnachtszeit verkauft. „Es lohnt nicht mehr, in Konkurrenz mit Baumärkten zu treten. Viele Kunden schauen nur auf den Preis, nicht auf die Qualität der Pflanzen. Wissen Sie eigentlich, was es bedeutet, eine Pflanze zu verschulen?“, fragt Eisler und wartet die Antwort gar nicht erst ab. „Verschulen bedeutet, dass man die Pflanzen alle zwei Jahre besticht, damit die Wurzeln ein Feinwurzelwerk entwickeln. Je länger eine Pflanze steht, desto dicker werden ihre Wurzeln und desto schlechter kann sie umpflanzt werden.“ Auch viele der getopften Weihnachtsbäume, die in Baumärkten erhältlich sind, seien nicht verschult. „Die Chance, dass die Bäume später wieder anwachsen, ist äußerst gering. Reine Verkaufsmasche“, kommentiert Eisler.



*Christian Eisler inmitten seiner Nordmantannen.*

Rund 20 Prozent seines Gesamtumsatzes macht der Verkauf von Tannenbäumen heute aus – ein lukratives Geschäft, auch wenn die Trockenheit der letzten Jahre zu Einbußen geführt habe. Neu aufgepflanzte Schonungen müssen zwei oder drei Jahre streng gewässert werden. Hinzu kommt eine aufwendige Pflege, denn Eisler verzichtet weitestgehend auf chemische Substrate. „Wahrscheinlich wird die Nordmantanne in diesem Jahr auch etwas teurer.“ Verkauft werden die Bäume ab Dezember, frisch geschlagen oder zum Selberschlagen, an einem der insgesamt fünf Verkaufsstände in Braunschweig.

Auch einige Blautannen hat Eisler dann im Angebot, die er aus Celle bezieht. „Wenn wir dazu kaufen müssen, dann regional. Selber pflanzen lohnt in dem Fall nicht, denn wenn Sie Glück haben, bekommen Sie bei der Zucht von Blautannen 30 Prozent gute heraus.“

Seinen eigenen Baum sucht sich Eisler jedes Jahr nach ganz speziellen Kriterien aus – das sei Tradition. „Ich nehme immer einen der hässlichsten Bäume. Aus Prinzip. Letztes Jahr hatten wir einen ausladenden Baum mit drei Spitzen“, sagt er. „Am Ende ist doch jeder geschmückte Baum wunderschön.“

# Liebe mit ABSTAND

## Weihnachten in Zeiten von Corona

**D**ie besinnlichste Zeit des Jahres steht vor der Tür: Weihnachten. Das bedeutet für die meisten gemütliche Spaziergänge über den Weihnachtsmarkt, Weihnachtsfeiern mit den Kollegen und mal wieder mit der ganzen Familie zusammenzukommen. Doch dieses Jahr sieht das Fest der Liebe anders aus: Feiern mit Abstand.

### Von langer Hand

Falls Sie über die Festtage nicht auf familiäre Kontakte verzichten können oder wollen, ist es ratsam, sich 14 Tage im Vorfeld in eine Art freiwillige Quarantäne zu begeben, um ältere oder gesundheitlich angegriffene Familienmitglieder nicht zu gefährden. Ist Ihnen eine entsprechende Isolation aus beruflichen Gründen nicht möglich, sollten Sie zumindest Ihre Kontakte so weit wie möglich reduzieren. Ein Restrisiko bleibt dennoch in jedem Fall bestehen.

### Coming Home for Christmas

Auch die An- und Abreise zur Familienfei-

er bedarf dieses Jahr einer gründlicheren Planung als zur vergangenen Weihnacht. Es ist zwar generell möglich, mit dem Flugzeug oder der Bahn anzureisen, doch gerade in den Vorweihnachtstagen sind diese Verkehrsmittel oftmals überfüllt und bergen damit ein Infektionsrisiko. Die sicherste Möglichkeit ist die Fahrt mit dem eigenen Auto.

Ein weiterer Vorteil: Sollte sich das Infektionsgeschehen noch einmal dramatisch ändern oder es zu einem Erkrankungsfall kommen, können Sie die Reise ohne entstehende Kosten abbrechen. Sind Sie auf öffentliche Verkehrsmittel angewiesen, sollten Sie Ihre Fahrten zumindest so legen, dass sie nicht in die Hauptverkehrszeiten fallen.

*Eines steht fest: Weihnachten wird dieses Jahr ganz anders aussehen. Falls die Möglichkeit besteht, Ihre Liebste zu besuchen, sollten Sie dennoch volle öffentliche Verkehrsmittel meiden und mit dem Auto anreisen.*





*Zahlreiche Apps und Programme ermöglichen es Ihnen, zumindest digital ein paar schöne Stunden mit Ihren Liebsten zu verbringen.*

## **Wenn der Familienbesuch ausfällt**

Falls aufgrund des Ansteckungsrisikos auf den Familienbesuch verzichtet werden möchte oder muss, gibt es dennoch zahlreiche Möglichkeiten, einige schöne Stunden mit den Liebsten zu verbringen – nämlich digital. Zahlreiche kostenfreie Apps ermöglichen es Ihnen, ganz ohne Risiko und trotzdem mit Blickkontakt Zeit mit den Liebsten zu verbringen. Sie können beispielsweise einen digitalen Spieleabend veranstalten. Dabei erfreuen sich unter anderem Online-Escape-Rooms zunehmender Beliebtheit.

## **Heilige Nacht**

Für viele gehört der Gang zur Weihnachtsmesse und das gemeinsame Singen genauso zum Weihnachtsabend, wie der traditionell geschmückte Tannenbaum. Doch gerade dieses vertraute Bild scheint in der aktuellen Situation unmöglich geworden zu sein. In zahlreichen Gemeinden werden allerdings alternative Programme angeboten, um dennoch für ein besinnliches Fest zu sorgen. So soll es beispielsweise digitale Übertragungen von Christmessen und Gottesdienste unter freiem Himmel geben.

## **Zurück zum Wesentlichen**

Auch wenn die Weihnachtstage dieses Jahr eher ungewohnt werden, bieten sie uns auch neue Möglichkeiten, um eingefahrene Rituale und eingeschlichene Verhaltensmuster zu durchbrechen. Wegfallende oder eingeschränkte Weihnachtfeiern,

Weihnachtsmärkte und Einkaufsmöglichkeiten sorgen zwangsläufig für eine Entschleunigung in der sonst oftmals stressigen Vorweihnachtszeit. Eine gute Chance, um sich wieder auf das Wesentliche zu besinnen. Denn gerade die Krisenzeit hat die Bedeutung zwischenmenschlicher Beziehungen noch einmal deutlich hervorgehoben. Nutzen Sie die gewonnene

Zeit, um etwas Neues auszuprobieren und vielleicht sogar neue Rituale zu schaffen: selbstgemachte Pralinen, personalisierte Weihnachtsgeschenke, die von Herzen kommen, und handgeschriebene Weihnachtskarten sind nur ein paar Anregungen – und sie können, wenn nötig, auch vor der Tür abgestellt oder per Versand übermittelt werden.

*Die Weihnachtszeit 2020 wird zwangsläufig ruhiger ausfallen, als in den vergangenen Jahren. Eine schöne Gelegenheit, um neue Traditionen zu etablieren oder alte wieder zum Leben zu erwecken.*





1906 - prächtige Fachwerkfassaden, rechts die Petrikerche.

# Veränderung durch Krieg+Zeit

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

Von Dirk Teckentrup

**D**er Bäckerkint liegt im nördlichen Innenstadtbereich, umschlossen von den Straßen Güldenstraße, An der Petrikerche, Breitestraße und Scharrnstraße. Man könnte ihn aufgrund der örtlichen Begebenheiten als kleinen Platz bezeichnen.

Klinte sind in Braunschweig niedrige Erhebungen, die im Uferbereich der Oker „herausragen“, bis zu 3,15 Meter über dem Flusspegel. In deren Nähe konnten die Bäcker ihr Brot backen und mit dem Wasser Unfälle durch Feuer im Keim ersticken.

Seit 1397 gab es die Erwähnung: uppe deme Becker-Clinte. Bereits 1282 ist ein Privileg für die Bäcker Braunschweigs überliefert. In unserer mittelalterlichen Stadt gab es die Fast- und Losbäcker, daneben noch die Innebäcker, die keiner In-

nung angehörten und das Brot im Hause der Kunden buken. Sie wurden mit der Gildeordnung von 1555 abgeschafft. Der Fastbäcker buk Roggenbrot oder derbes und festes Brot. Die Los- oder Weißbäcker helles Weizenbrot und Semmeln.

Die Braunschweiger Bäcker durften bis in die 1680er-Jahre ihre Backwaren nur an öffentlichen Ständen, den Scharrn, verkaufen. Das Brot war ein Grundnahrungsmittel, daher wurden die Brotpreise gekoppelt an die Getreidepreise amtlich durch eine Brottaxe festgesetzt.

Der sogenannte Mehlkrieg zeigt was passierte, wenn die Herrschenden die Brotpreise nicht für jedermann bezahlbar halten konnten. 1774/75, sozusagen am Vorvorabend der französischen Revolution, führten Missernten zu einem Preisanstieg bei Getreide, Mehl und Brot. Die

Angst der Armen Frankreichs vor einer Hungernot wuchs. Am 25 April 1775 forderte eine aufgebrachte Menge auf dem Getreidemarkt von Beaumont-sur-Oise in Nordfrankreich niedrigere Preise und plünderte schließlich den Markt. Die Unruhen weiteten sich schnell bis Paris aus. König Ludwig XVI ließ sie mit Hilfe von 25.000 Soldaten unterdrücken.

Schließlich musste dennoch die vor kurzem eingeführte Liberalisierung des Getreidehandels zurück genommen und wieder unter staatliche Kontrolle gestellt werden. „Wehret den Anfängen“, ob der König dieses am 21. Januar 1793 wohl gedacht haben mag, als sein Kopf in den Korb fiel?

Die Geschichte ist allerdings voll von Ausschreitungen bei steigenden Brotpreisen, auch zu unserer Zeit in den sogenann-



2020 - den Bäckerklint säumen Gebäude der 1950er-Jahre Architektur.

ten Dritte Welt Ländern, wie beispielsweise 2008 in Haiti und auch Ägypten, wobei hier die Subventionen für Brot schon 20 Prozent des gesamten Staatshaushaltes eines Jahres ausmachten, da Getreide in großer Menge eingeführt werden muss.

Die Losung der meisten Aufstände der Geschichte lautete: Brot und Freiheit. Anders herum ist auch nicht gut.

Der Generalsekretär des Zentralkomitees der SED (heute: die Linke) und Staatsratsvorsitzende der DDR Erich Honecker hatte

folgende Vorgaben: „Die Leute brauchen billiges Brot, eine trockene Wohnung und Arbeit. Wenn diese drei Dinge stimmen, kann dem Sozialismus nichts passieren.“ Also war Brot billiger als Getreide und diente als Schweinefutter. Die ökonomischen Folgen für die DDR kennen wir.

Hier am Bäckerklint konzentrierten sich einige der wichtigsten Braunschweiger Sehenswürdigkeiten vor dem Zweiten Weltkrieg: der Flohwinkel, der Eulenspiegelbrunnen und das Mummehaus. Nur der

Brunnen „überlebte“ den Bombenhagel des Krieges nahezu unbeschadet. Er führt heute allerdings ein Schattendasein, von Touristenattraktion weit entfernt. Immerhin wies Braunschweig im Jahr 2018 13,3 Millionen Tagesgäste auf, aber ein alter Brunnen ist nun nicht mehr „in“, es fehlt ja auch das Eulenspiegelhaus.

An einen Wiederaufbau dachte man in den pragmatisch modernistischen 1950er-Jahren leider nicht, dementsprechend sieht es heute hier auch aus.



Wir verwalten auch IHRE Immobilie.



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

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

# Wetterfest

## So schützen Sie Ihre Immobilie

Im vergangenen Jahr richteten extreme Wetterereignisse versicherte Schäden von über drei Milliarden Euro an Häusern, Hausrat, Gewerbe, Industrie und Kraftfahrzeugen an. Einen hundertprozentigen Schutz gegen Naturgewalten gibt es zwar nicht, doch durch vorausschauende Maßnahmen können Sie das Schadenrisiko deutlich reduzieren.

### Starkregen

Ohne Vorwarnung und unabhängig davon, wo Sie in Deutschland leben, kann es passieren, dass Starkregen Ihre Wohnstraße in ein reißendes Gewässer verwandelt und die Kanalisation den Wassermassen nicht mehr gewachsen ist. Denn die mittlere jährliche Niederschlagsrate ist seit dem Beginn der Wetteraufzeichnungen im Jahr 1881 um rund zehn Prozent gestiegen. Das macht sich vor allem im Winter bemerkbar.

Wer einen Neubau plant, sollte ihn deshalb gegen Wassereinbruch absichern und den Keller als „Weiße Wanne“ bauen. Die

Kosten für die wasserundurchlässige Beton-Ausführung liegen bei einem mittleren Einfamilienhaus bei knapp 60.000 Euro – und damit finanziell rund 30 Prozent über der gemauerten Variante. Außerdem sollten Eigentümer ihre Hauseingänge und Keller mit einer Rückstauklappe ausstatten. Sie soll verhindern, dass bei überlaufenden Kanälen Schmutzwasser in das Haus eindringt. Rückstauklappen können nachrüstend eingebaut werden.

Kommt es dennoch zu einer Überschwemmung, stellen Ölheizungen eine besondere Gefahr dar. Durch den Auftrieb des Tanks kann es zum Austritt des Öls in die Umwelt kommen – das muss verhindert werden. Ist der Tank nicht stabil gegen die Kellerdecke verkeilt, sollte er zumindest voll befüllt sein.

### Risiko durch Dachziegel

Außerdem sollten Sie alte Dächer vor Beginn der Sturmsaison genau unter die Lupe nehmen. Da lose Ziegeln für Anwohner und Passanten zum folgenschweren



*Sind die Straßen von Starkregen überschwemmt, verhindern Rückstauklappen an Hauseingängen und Kellern das Eindringen von Schmutzwasser.*

Verhängnis werden können, sind Eigentümer zu regelmäßigen Überprüfungen verpflichtet. Muss das Dach ausgebessert werden, entstehen Kosten von rund 50 bis 80 Euro pro Quadratmeter. Kommen Sie dieser Pflicht nicht nach, können Sie für herunterfallende Ziegeln verantwortlich gemacht werden. An dieser Stelle greift die Verkehrssicherungspflicht. Sie besagt,



*Vor Beginn der Sturmsaison sollten Dächer auf lose Ziegel überprüft werden. Auch Bäume sollten regelmäßig untersucht werden, um das Risiko eines Umsturzes oder herabfallender Äste möglichst gering zu halten.*

leichten Dächern, wie Carports und Gartenhäuser, aber auch Bäume auf Ihrem Grundstück. Außerdem sind Mieter darauf hinzuweisen, dass lose Gegenstände auf Balkonen und Terrassen abzusichern sind. Dazu zählen beispielsweise Blumenkästen und Gartenmöbel.

Sollte es trotz Absicherung zum Schadensfall und damit verbundenen Kosten für die Instandsetzung kommen, können diese mit einem Bauspardarlehen finanziert oder staatliche Fördergelder der KfW in Anspruch genommen werden. Außerdem können Sie sich mit einer Wohngebäudeversicherung absichern. Diese greift bei Sturmschäden ab Windstärke acht. Sie sollten außerdem im Vorfeld überprüfen, ob sich die Versicherung auch auf Gebäudeteile wie Gartenhäuschen, Garagen und Carports erstreckt.

### So handeln Sie bei Sturm richtig

- Lose Gegenstände vor Beginn des Sturms sichern.
- Markisen einfahren und Fenster verschließen.
- Elektrogeräte vom Stromkreis nehmen.
- Notfallbeleuchtung griffbereit halten.
- Wertgegenstände aus dem Keller und der Garage entfernen und in sichern Räumen verstauen.
- Kontrollieren Sie regelmäßig Ihre Ziegeln und Bäume.

dass derjenige, der für die Gefahrenquelle verantwortlich ist, alles Zumutbare unternehmen muss, um die Gefahren so minimal wie möglich zu halten. Die Verkehrssicherungspflicht beschränkt sich allerdings nicht nur auf Ihr Dach. Darunter fallen auch lose Teile auf dem Grundstück oder an der Fassade, die Verankerung von

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

Gerne ermitteln wir den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie  
kostenfrei und unverbindlich

Tel.: 0531 - 60 18 87 0

[www.von-poll.com/braunschweig](http://www.von-poll.com/braunschweig)

# Haus + Grund berät

## Aktuelle Urteile und Informationen

### BETRIEBSVERBOT

#### ZUR MIETZAHLUNGSPFLICHT BEI CORONA-BEDINGTEN SCHLISSUNGEN

Ob im Rahmen der Infektionsschutzabwehr behördlich allgemein verfügte Betriebsverbote Einfluss auf die Mietzahlungspflicht von Gewerbemieter haben, ist in Literatur und Rechtsprechung mittlerweile lebhaft umstritten. Das LG München I (Endurteil vom 22.09.2020 - 3 O 4495/20) billigt dem Mieter rechtliche Kürzungsmöglichkeiten zu. Die Gegenansicht dazu vertreten etwa das LG Heidelberg mit Urteil vom 30.07.2020 (Az.: 5 O 66/20) oder das LG Frankfurt mit Urteil vom 05.10.2020 Az 2 - 15 O 23/20. Die momentan auszumachende „herrschende Auffassung in Rechtsprechung und Literatur“ folgt der letztgenannten Ansicht und verlangt vom Gewerbemieter auch ungekürzte Mietzahlungen während der Zeit behördlich verfügbarer Betriebsverbote. Haus + Grund Braunschweig unterstützt das Verfahren eines Mitgliedes zur Durchsetzung von Mietzahlungsansprüchen, die unter Berufung auf eine Pandemie-bedingte Betriebsschließung gemindert wurden.

### GEMA

#### BGH ZUM RUNDFUNKBEITRAG FÜR EMPFANGSANLAGEN IN FERIENWOHNUNGEN

Betreiber von Ferienwohnungen, welche mit Endgeräten ausgestattet sind, an die Hör- und Fernseh Rundfunksendungen über eine Verteilungsanlage weitergeleitet werden, müssen der Gesellschaft für musikalische Aufführungs- und mechanische Vervielfältigungsrechte (GEMA) eine Vergütung zahlen. Das Weiterleiten von Hör- und Fernseh Rundfunksendungen durch eine Verteilungsanlage an die in den Ferienwohnungen befindlichen Radio- und Fernsehgeräte stellt eine öffentliche Wiedergabe dar, hat der Bundesgerichtshof in seiner Entscheidung vom 18.07.2020, Az.: I

ZR 171/19, festgestellt.

Die GEMA hatte gegen den Betreiber von acht Ferienwohnungen, die jeweils mit Radio- und Fernsehgeräten ausgestattet sind und im Internet entsprechend beworben wurden, auf Schadenersatz geklagt. Die Radio- und Fernsehsendungen wurden durch eine Verteilungsanlage in jede Ferienwohnung übertragen.

Zwar ist das bloße Bereitstellen von Radio- und Fernsehgeräten noch nicht als eine Wiedergabehandlung anzusehen, entschied der Bundesgerichtshof. Werden jedoch Rundfunksendungen über eine Verteilungsanlage an Endgeräte weitergeleitet, so stellt dies eine Wiedergabe dar. Diese Wiedergabe ist dann als öffentlich anzusehen, wenn die Werke einer „unbestimmten Zahl potentieller Adressaten“ und „recht vielen Personen“ zugänglich gemacht werden. Um eine „unbestimmte Zahl potentieller Adressaten“ handelt es sich, wenn die Wiedergabe allgemein erfolgt, also nicht auf „besondere Personen“ beschränkt ist, welche einer Privatgruppe angehören. Die Gäste von Ferienwohnungen stellen eine „unbestimmte Zahl potentieller Adressaten“ dar. Denn die Internetwerbung für die Ferienwohnungen richte sich schließlich an jedermann und jedermann könne die Wohnung anmie-

ten. Grundsätzlich, so das Gericht weiter, würden zwischen den Feriengästen keine Beziehungen bestehen, die über bloße Bekanntschaften hinausgingen. An dieser Beurteilung ändere sich auch nichts, sofern es sich bei den Gästen um Stammgäste handele. Denn als Stammgast werden Personen bezeichnet, welche in der Vergangenheit wiederholt Gast waren und zu denen somit eine Geschäftsbeziehung verfestigt werden konnte. Jedoch können Stammgäste, jedenfalls nicht ohne weitere hinzutretende Umstände, als Privatgruppe angesehen werden. Selbst dann nicht, wenn sich im Laufe der Jahre freundschaftliche Beziehungen zwischen den Stammgästen und den Betreibern der Ferienwohnung entwickelt haben mögen.

### HANDWERKERBONUS

#### BFH SIEHT STRASSEN-AUSBAUBEITRAG NICHT ALS BEGÜNSTIGTE HANDWERKERLEISTUNG AN

Mit Urteil vom 28.04.2020, Az.: VI R 50/17, hat der Bundesfinanzhof entschieden, dass die Erschließung einer öffentlichen Straße nicht im räumlich-funktionalen Zusammenhang zum Haushalt eines Steuerpflichtigen steht, der aufgrund öffentlich-rechtlicher Verpflichtung zum Erschließungsbeitrag herangezogen wird. Das Bundesfinanzministerium hat am 29.09.2020 beschlossen, die Entscheidung des Bundesfinanzhofes generell durch die Finanzbehörden anwenden zu lassen, so dass eine steuerliche Entlastung mittels



Für das Weiterleiten von Funksendungen in Ferienwohnungen fallen GEMA-Gebühren an.

„Handwerkerbonus“ in diesem Bereich nicht mehr ersichtlich ist.

Im entschiedenen Fall hatten die klagenden Eheleute gemeinsam ein Eigenheim an einer früher unbefestigten Straße bewohnt. Von der Gemeinde wurde diese Straße mit einer Asphaltbahn nebst angepflastertem Bereich und Straßenbegleitgrün ausgebaut. Im Streitjahr 2015 zahlten die Kläger den Beitragsbescheid für den Erschließungsaufwand über 3.267,05 Euro. In ihren Einkommenssteuererklärungen für 2015 schätzten die Kläger den Lohnkostenanteil auf die Hälfte des gezahlten Betrages und machten diesen Anteil im Rahmen der Steuerermäßigung als Handwerkerleistung gem. § 35 a EStG geltend. Dies ließ der Bundesfinanzhof nicht gelten. Er argumentierte, dass auch die öffentliche Hand zwar steuerbegünstigte Handwerkerleistungen erbringe. Jedoch müsste diese Handwerkerleistung in einem Haushalt des Steuerpflichtigen erbracht werden. Dieser Begriff „im Haushalt“ sei dabei jedoch räumlich-funktional auszulegen. Zwar könnten auch Handwerkerleistungen, die jenseits der Grundstücksgrenze auf öffentlichem Grund erbracht würden, begünstigt sein. Es müsse sich dabei allerdings um Leistungen handeln, die in unmittelbarem räumlichem Zusammenhang zum Haushalt durchgeführt würden und dem Haushalt dienen. Davon sei etwa auszugehen, wenn der Haushalt des Steuerpflichtigen an das öffentliche Versorgungsnetz angeschlossen werde. Nach diesen Grundsätzen sei der vorliegend zu beurteilende Erschließungsaufwand für die Straße jedoch nicht nach § 35 a EStG begünstigt.

Mit diesem Urteil folgt der Bundesfinanzhof seiner sogenannten Wasser-Sammelleitung-Entscheidung. In dieser hatte

er entschieden, dass im Fall einer (Neu-)Verlegung einer öffentlichen Mischwasserleitung als Teil des öffentlichen Sammelnetzes zwischen den Kosten für den eigentlichen Grundstücksanschluss einerseits sowie dem öffentlichen Wasserverteilungs- oder Sammelnetz andererseits unterschieden werden müsse. Das Sammelnetz gehöre nicht mehr zum Haushalt. Folglich sei der allgemeine Straßenbau ebenfalls nicht als eine im Haushalt des Steuerpflichtigen erbrachte Handwerkerleistung anzusehen. Denn auch Leistungen im allgemeinen Straßenbau kämen nicht nur einzelnen Grundstückseigentümern, sondern allen Nutzern der Straße zugute. Die Abrechnung anhand der Grundstücksfläche und einem Nutzungsfaktor ändere nichts an der fehlenden räumlich-funktionalen Beziehung zum Haushalt des Anliegers.

#### ABKÖMMLINGE

### SCHENKUNGSSTEUER: FREIBETRAG FÜR ENKEL AUCH FÜR URENKEL?

In seinem Urteil vom 27.07.2020, Az.: II B 39/20 (ADV), entschied der Bundesfinanzhof, dass der Freibetrag für Enkel bei der Schenkungssteuer nicht für Urenkel gilt. Für Urenkel gilt bei einer Schenkung jedenfalls dann lediglich der Freibetrag von 100.000 Euro, wenn Eltern und Großeltern noch nicht vorverstorben sind. Das Gesetz unterscheidet „Kinder“ und „Abkömmlinge“. Daher sind Kinder lediglich die tatsächlichen Kinder und nicht sonstige Abkömmlinge. Daher sind unter „Kinder der Kinder“ lediglich Enkelkinder zu verstehen und nicht auch die Uren-

kel. Dies führt dazu, dass der steuerliche Freibetrag für Kinder der Kinder in Höhe von 200.000 Euro nicht für Urenkel gilt. Für sie gilt der für die übrigen Personen der Steuerklasse I geltende Freibetrag von 100.000 Euro.

#### VORWEGGENOMMENE ERBfolge

### BFH ZUR HAUSÜBERTRAGUNG GEGEN RENTENZAHLUNG

Übertragen Eltern im Wege der vorweggenommenen Erbfolge eine Immobilie gegen eine Rentenzahlung an ihre Kinder, so stehen den Eltern mit den Rentenzahlungen steuerpflichtige Zinseinkünfte zu. Dies gilt auch, wenn der Verkehrswert der Immobilie im Übertragungszeitpunkt höher ist als die Summe der Rentenzahlungen, entschied der Bundesfinanzhof in seinem Urteil vom 14.07.2020, Az.: VIII R 3/17.

Im entschiedenen Fall hatte ein Ehepaar 2012 einem ihrer Söhne und dessen Ehefrau ein Grundstück mit Gebäude gegen eine monatliche Rente in Höhe von 1.000 Euro übertragen. Insgesamt hatte die Rente eine Laufzeit von 30 Jahren und zwei Monaten. Zu Beginn des Streitjahres 2013 betrug die Laufzeit noch 29 Jahre und zwei Monate. Die Rente war bis zum Tod des Längstlebenden der Kläger und danach bis zum Ende der Laufzeit an deren Erben zu zahlen. Damit handelte es sich nicht um eine unentgeltliche erbrechtliche Übertragung, sondern, trotz der Übertragung zu einem Preis unterhalb des Verkehrswertes, um ein einkommenssteuerbares Veräußerungsgeschäft, stellte der BFH fest. Die Rentenzahlungen aus einer Veräußerungszeitrente seien beim Veräußerer und Erwerber gem. § 13 Abs. 1 BewG in einen

## 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](http://www.bauschke.de)



Ist Ihre Wohnung zu klein?

WIR HABEN IHRE  
WUNSCHIMMOBILIE!

**JO WOLTER**  
*Wir bringen Immobilien*

[www.wolter.de](http://www.wolter.de) • BS, Petritorwall 6  
☎ 0531 - 244770 • ✉ [jo@wolter.de](mailto:jo@wolter.de)

Tilgungs- und Zinsanteil aufzuteilen. Dies gelte auch, wenn die dem Veräußerer zufließenden Tilgungsanteile nicht im Rahmen eines privaten Veräußerungsgeschäfts gem. § 23 EStG einkommensteuerbar seien. Der in den Rentenzahlungen des Streitjahres 2013 (12.000 Euro) enthaltene Zinsanteil betrug 9.420 Euro und führte in dieser Höhe zu steuerpflichtigen Zinseinkünften der Kläger.

#### NEGATIVE EINKÜNFTE

### BFH ZUR EINKÜNFTEERZIELUNGSABSICHT BEI FERIENWOHNUNGEN

Nur wer die Absicht hat, Einkünfte zu erzielen kann Verluste geltend machen. Häufig verweigert das Finanzamt die Geltendmachung negativer Einkünfte unter Hinweis auf eine fehlende Einkünfterzielungsabsicht. Nun hat sich der Bundesfinanzhof durch Urteil vom 26.05.2020, Az.: IX R 33/19, zur Ermittlungsmethode für die Einkünfterzielungsabsicht bei Ferienwohnungen geäußert. Der Bundesfinanzhof entschied, dass zur Prüfung der Auslastung einer Ferienwohnung die individuellen Vermietungszeiten des jeweiligen Objekts an Feriengäste mit denen

verglichen werden müssen, die bezogen auf den gesamten Ort im Durchschnitt erzielt werden. Dabei konnte das Finanzgericht auf Vergleichsdaten eines Statistikamtes auch dann zurückgreifen, wenn diese Werte für den betreffenden Ort nicht allgemein veröffentlicht wurden. Auch die Bettenauslastung kann Rückschlüsse auf die ortsübliche Vermietungszeit zulassen. Das Bundesfinanzministerium hat am 30.09.2020 die generelle Anwendung dieser Entscheidung durch die Finanzverwaltung beschlossen.

#### NEUVERMIETUNG

### BGH ZUR „VORMIETE“ ALS AUSNAHME ZUR MIETPREISBREMSE

Der Bundesgerichtshof hat mit Urteil vom 19.08.2020, Az.: VIII ZR 374/18, entschieden, dass mit dem Tatbestandsmerkmal „Miete, die der vorherige Mieter zuletzt schuldete (Vormiete)“ in § 556 e Abs. 1 Satz 1 BGB auf eine Miete Bezug genommen wird, die in einem Wohnraummietverhältnis gezahlt wurde. § 556 BGB regelt, dass eine höhere als nach der Mietpreisbremse zulässige Miete bei Neuvermietung vereinbart werden kann, wenn auch die

Vormiete bereits höher war.

Der Vermieter kann sich nicht mit Erfolg auf die Maßgeblichkeit der in einem (früheren) Wohnraummietverhältnis gezahlten „Vormiete“ im Sinne des § 556 e Abs. 1 Satz 1 BGB berufen, wenn er die Räume zuletzt gewerblich vermietet hat, stellte der Bundesgerichtshof weiter fest.

In dem zugrundeliegenden Fall hatte der Vermieter von seiner neuen Mieterin für eine Zweizimmerwohnung in Berlin von etwa 76 Quadratmetern, monatlich 950 Euro zuzüglich Betriebskosten verlangt. Dies entsprach der Miethöhe einer Mieterin, die bis 2012 in der Wohnung gelebt hatte. Nach dem Jahr 2012 wurde die Wohnung als Büro für monatlich 900 Euro kalt vermietet. Die klagende Mieterin wollte nur die gesetzlich zulässige ortsübliche Vergleichsmiete plus zehn Prozent, dies waren knapp 700 Euro monatlich, zuzüglich Betriebskosten zahlen. Der Bundesgerichtshof gab der Mieterin recht. Als Vormiete könne nur die unmittelbar vorangegangene Miete herangezogen werden, so der Bundesgerichtshof, und nicht irgendeine in einem früheren Zeitpunkt vereinbarte Miete. Darüber hinaus könnten nur Mieten aus Wohnraummietverhältnissen als Vormiete bezeichnet werden und nicht aus anderen Segmenten, wie etwa aus gewerblichen Mietverhältnissen.

## Verbraucherpreisindex Deutschland

auf Basis des Jahres 2015

STAND 30.11.2020 QUELLE Statistisches Bundesamt

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

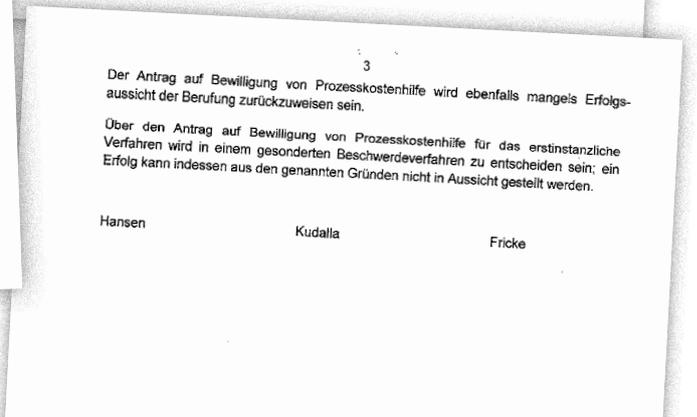
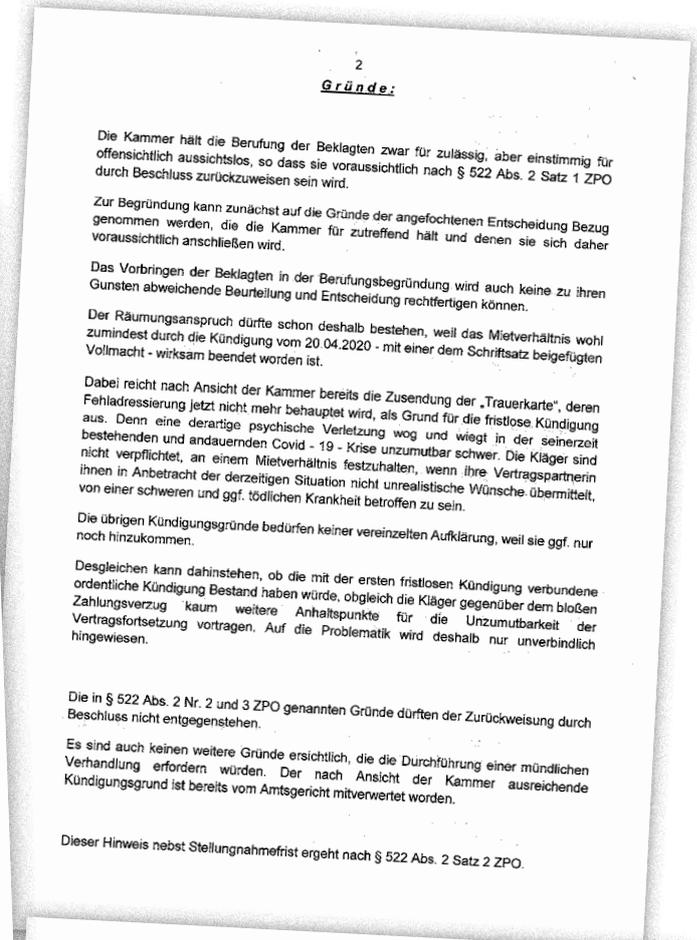
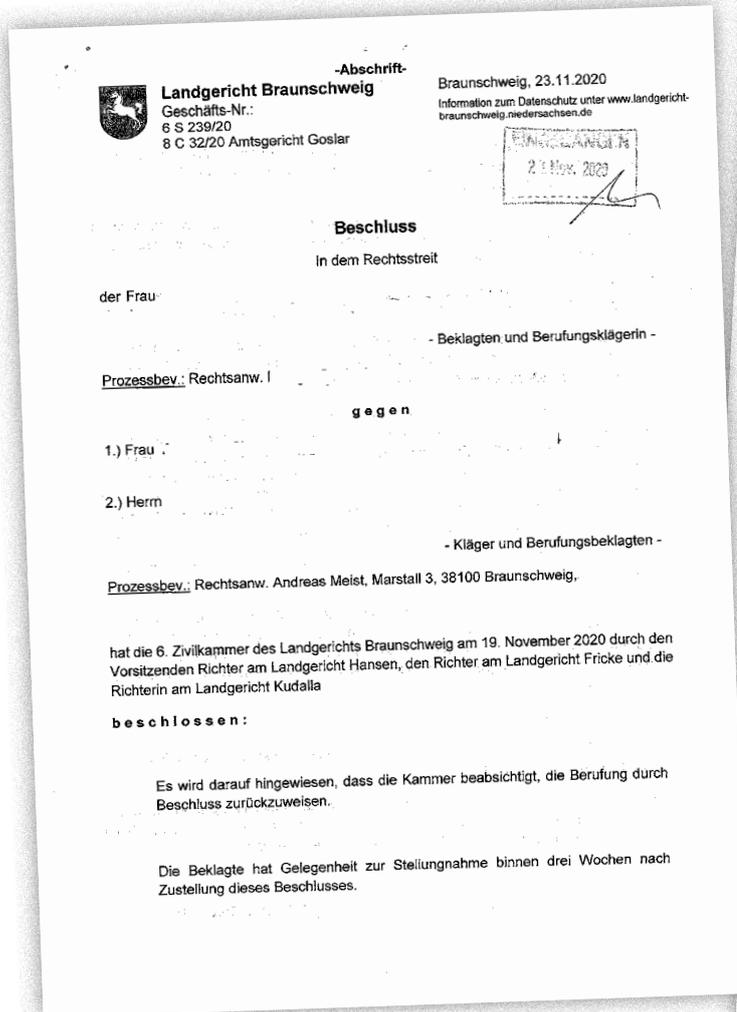
## FRISTLOSE VERMIETERKÜNDIGUNG WEGEN CORONA-GRÜSSEN

Beschluss des Landgerichts Braunschweig vom 23.11.2020:

In der Novemberausgabe unseres Magazins hatten wir Ihnen das Urteil des Amtsgerichts Goslar vom 20.08.2020 vorgestellt, mit dem das Gericht eine fristlose Vermieterkündigung wegen Corona-Grüßen der Mieterin für rechtswirksam angesehen und die Mieterin zur Räumung verurteilt hat.

Gegen das Urteil hatte die beklagte Mieterin Berufung beim Landgericht Braunschweig eingelegt. Voraussichtlich erfolglos, wie der beigelegte Beschluss des Landgerichts Braunschweig vom 23.11.2020, Az.: 6 S 239/20, zeigt. Das Landgericht hat die

Beklagte und Berufungsklägerin darauf hingewiesen, dass die Kammer beabsichtigt, deren Berufung zurückzuweisen. In der Zuwendung einer Trauerkarte mit Corona-Grüßen sieht auch das Landgericht eine schwerwiegende psychische Verletzung der Vermieter, die eine fristlose Kündigung rechtfertigt.



**KSK** Planung Montage Wartung Reparatur

**Kabel- u. Satelliten-Kommunikation GmbH**

Bültenweg 93  
38106 Braunschweig

Tel. (05 31) 388 02 11  
[info@sk-bs.de](mailto:info@sk-bs.de)  
[www.sk-bs.de](http://www.sk-bs.de)

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

## STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG

## STADT ERHÄLT VORKAUFRECHT

Aufgrund des städtischen Beschlusses vom 29.09.2020 wurde der neue Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift „Trakehnenstraße/ Breites Bleek“ ST 81 am 06.11.2020 (mit Bekanntmachung) wirksam.

Der Rat der Stadt Braunschweig hat am 29.09.2020 beschlossen, im Bereich des Bahnhofs Gliersmarode besondere Vorkaufsrechte der Stadt geltend zu machen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern.

Betroffen sind folgende Grundstücke entlang der Abtstraße aus privatem Eigentum: Böcklinstr. 70 A (Gemarkg. Hagen, Flur 1, Flst. 307/2), Hans-Sommer-Str. 51A (Gemarkg. Gliersmarode, Flur 7, Flst. 85/38), die Flurstücke 85/39 und 86/43 und 86/45 jeweils der Gemarkung Gliersmarode, Flur 7, Abtstraße 81 (Gemarkg. Gliersmarode, Flur 7, Flst. 86/46) und Abtstraße 80 (Gemarkg. Gliersmarode, Flur 7, Flst. 88/4).

Dieser Beschluss ist wirksam seit der Bekanntmachung vom 06.11.2020.

Aufgrund des städtischen Beschlusses vom 29.09.2020 wird die Veränderungssperre vom 06.11.2018 für den Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift Sudetenstraße,

OE 40, für ein Jahr verlängert. Der Beschluss wurde ab dem 22.11.2020 wirksam.

Das betreffende Stadtgebiet liegt zwischen A 391, A 392, Celler Heerstraße, Sudetenstraße, Schölke, der östlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 254/75, 254/76, 254/79 sowie dem ehemaligen Ringgleis.

In diesem Gebiet dürfen für ein weiteres Jahr Vorhaben nach § 29 BauGB nicht durchgeführt, bauliche Anlagen nicht beseitigt und erhebliche oder wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken bzw. baulichen Anlagen nicht vorgenommen werden.

Über etwaige Ausnahmen entscheidet die Stadt im Einzelfall. Unberührt bleiben Vorhaben, die jetzt schon baurechtlich genehmigt sind, genehmigungsfreie Maßnahmen, die die Stadt kennt und mit denen begonnen werden durfte, Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bereits bisher ausgeübten Nutzung.

Diese genannten Satzungen einschließlich der genauen Lagepläne können im Referat Bauordnung in der Beratungsstelle Planen-Bauen-Umwelt, Langer Hof 8, im fünften Stock, Zimmer 503 eingesehen

werden. Die Öffnungszeiten sind montags, dienstags, donnerstags und freitags von 08:30 bis 13:00 Uhr, donnerstags auch von 14:30 Uhr bis 18:00 Uhr.

Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 Baugesetzbuch ebenso wie Mängel des Abwägungsvorgangs (im Sinne des § 214 Abs. 3 Satz 2 Baugesetzbuch) müssen innerhalb eines Jahres ab Bekanntmachung der Stadt vom 06.11.2020 bzw. für die Veränderungssperre ab dem 11.11.2020 an schriftlich gegenüber der Stadt Braunschweig geltend gemacht werden.

Die erst zweijährige Veränderungssperre wurde für die Dauer von einem Jahr verlängert. Gesetzlich ist festgelegt, dass eine solche Veränderungssperre maximal vier Jahre insgesamt dauern darf. Darauf ist somit bei einer Verlängerung auch seitens der betroffenen Bürger zu achten, weil ansonsten bei nicht rechtzeitiger Ankündigung/ Antragstellung Entschädigungen/ Schadensersatzansprüche verloren gehen können.

Für die Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen gelten die besonderen Vorschriften der §§ 153 – 159 und 161 BauGB.



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



**mww**  
bauunternehmung

neubau · altbausaniierungen · 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

# ZUKUNFT

## STRATEGIE. VERMÖGEN.



Silvester Plotka,  
Leiter Private Banking BLSK



Termin vereinbaren unter  
0531 487 7601



Patrick Schluë,  
Private Banking Berater

# IMMOBILIEN ALS ERFOLGSFAKTOR

Die Analyse Ihres Immobilien-Portfolios ist ein wesentlicher Baustein unseres ganzheitlichen Beratungsansatzes.

Zu unserem Leistungsspektrum gehören Machbarkeitsstudien, maßgeschneiderte Finanzierungsstrukturen und konkrete Empfehlungen für Direktinvestitionen sowie ausgewählte Immobilienfonds renommierter Investmenthäuser.

Unendlich. Gut. Über Generationen.  
[blsk.de/pb](https://blsk.de/pb)





Wird die im Mietvertrag festgehaltene Leinenpflicht für Hunde missachtet, kann dem Mieter fristlos gekündigt werden.

# Urteile für Eigentümer

## Von lautstarken Nachbarn und dem Messen mit zweierlei Maß

### HUNDE OHNE LEINE

#### MIETVERTRAG DES TIERHALTERS DURFTE FRISTLOS GEKÜNDIGT WERDEN

Er hätte es wissen müssen. In der Hausordnung konnte ein Mieter und zweifacher Hundehalter nachlesen, dass seine Tiere auf den Gemeinschaftsflächen keinesfalls unangeleint herumlaufen dürfen. Außerdem waren nach wiederholten Zuwiderhandlungen mehrere Abmahnungen an den Mann gerichtet worden. Als er diese Praxis dann trotzdem fortsetzte, war eine fristlose Kündigung des Mietverhältnisses möglich. Die Hunde waren – ohne Leine – auf dem Grundstück unterwegs gewesen, zu dem sogar ein Kinderspielfeld gehörte. Die Richter erkannten hier durch mehrere Gerichtsinstanzen hindurch eine erheb-

liche Verletzung der mietvertraglichen Pflichten.

(Bundesgerichtshof, Aktenzeichen VIII ZR 328/19)

### STEUERVORTEIL TROTZ LEERSTAND

#### VERMIETUNGSABSICHT KANN TROTZDEM KURZFRISTIG WEITERBESTEHEN

Hat der Eigentümer eines Wohnhauses diese Immobilie an Angehörige vermietet, legt der Fiskus großen Wert auf den Nachweis der lückenlosen Mietzahlungen. So sollen Scheinmietverhältnisse unter Familienmitgliedern verhindert werden. Allerdings gibt es nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS auch ein Verständnis für Sonderfälle.

(Bundesfinanzhof, Aktenzeichen IX R 42/15)

**Der Fall:** Ein Sohn hatte sein Haus an die eigenen Eltern vermietet. Nach der gerichtlich angeordneten Unterbringung der Eltern in einem Pflegeheim zahlten diese die Miete nicht mehr. Die Immobilie stand leer und der Fiskus zweifelte die Vermietungsabsicht des Eigentümers an. Das hätte ihm erhebliche steuerliche Nachteile bereiten können.

**Das Urteil:** Der kurzfristige Übergang vom Mietverhältnis mit Angehörigen zu einer Neuvermietung an andere sei hinzunehmen, beschlossen Deutschlands höchste Richter. Das gelte zumindest dann, wenn zwischen der Unterbringung im Pflegeheim und der Übergabe des Wohnhauses in geräumten Zustand ungefähr ein halbes Jahr verstreiche.

### DETAILS NICHT NÖTIG

#### MÄNGELANZEIGE MUSS KEINE URSACHEN UND LÖSUNGSWEGE BENENNEN

Im Zusammenhang mit Bauverträgen kommt es immer wieder zu Auseinandersetzungen um die Qualität der geleisteten Arbeit. Aber welche Angaben muss der Bauherr eigentlich machen, wenn er gegen vermeintliche Mängel vorgehen will? Diese Frage beantwortet nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS ein Urteil aus Potsdam.

(Brandenburgisches Oberlandesgericht, 4 U 70/19)

**Der Fall:** Ein Bauherr stellte fest, dass das Dach eines von ihm in Auftrag gegebenen Gebäudes undicht sei. Bei Regen tropfte Wasser in die Räume im Obergeschoss, wodurch sowohl das Gebäude selbst als auch das darin enthaltene Mobiliar Schaden erleide. Die Angelegenheit landete schließlich vor dem Kadi – und dort stritt man unter anderem darum, ob die Klage ausreichend und angemessen formuliert sei. Es werde darin schließlich nur das Problem benannt, nicht aber auf mög-

## ANZEIGENSCHLUSS

für die Januar-Ausgabe:  
18. Dezember 2020



**Haus+Grund**



**SCHWARZE**

Glas · Technik · Design

Wiesenweg 8, 38122 Braunschweig  
T 0531 49204, [www.schwarzeglas.de](http://www.schwarzeglas.de)



Kommt es zu einer Klage wegen Baumängeln, muss der Kläger nur das Problem und nicht die möglichen Ursachen und Lösungen benennen.

liche Ursachen oder Lösungsmöglichkeiten eingegangen.

**Das Urteil:** Der Antrag selbst müsse klar formuliert werden, hieß es. Deswegen seien die beanstandeten Mängel zu benennen und die Forderung nach Beseitigung zu stellen. Denn der Unternehmer müsse schließlich erkennen können, was von ihm verlangt werde. Doch die (oft ja noch gar nicht bekannte bzw. umstrittene) Ursache des Schadens müsse der Auftraggeber nicht benennen. Ebenso wenig sei es nötig, „dass der Besteller die Art und Weise, in der der gerügte Mangel zu beseitigen ist (...), benennt“.

WIE DU MIR, SO ICH DIR

GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER DARF NICHT MIT ZWEIERLEI MASS MESSEN

Damit sich die Eigentümer von Nachbargrundstücken bei Neu- und Ausbauten nicht allzu sehr auf die Pelle rücken, gibt es im Baurecht

genaue Regelungen zu den Abstandsflächen. Auf deren Einhaltung kann man nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS als Betroffener pochen – zumindest dann, wenn man in der Vergangenheit nicht schon selbst dagegen verstoßen hat.

(Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen, Aktenzeichen 7 A 1510/18)

**Der Fall:** Ein Grundstückseigentümer ging gerichtlich gegen eine Baugenehmigung seines Nachbarn vor. Seiner Meinung nach waren in den Plänen die geltenden Abstandsflächen nicht eingehalten. Im Rahmen des Verfahrens wurde auch die Baubehörde gehört. Und sie lieferte ein bestechendes Argument gegen den Kläger: Er selbst habe in ähnlichem Ausmaß die gesetzlichen Regelungen verletzt und dadurch den Anspruch gegen seinen Nachbarn verloren.

**Das Urteil:** In zwei Gerichtsinstanzen wurde die Baubehörde in ihrer Einschätzung bestärkt. Dem allgemeinen Rechtsverständnis entspreche es, dass jemand sich nicht gegen Beeinträchtigungen zur Wehr setzen könne, die er selbst in ähnlichem Ausmaß verursacht hat. Das sei eine Frage des nachbarlichen Gleichgewichts.



Wer selbst die Abstandsflächen zum Nachbargrundstück nicht einhält, kann auch seinen Nachbarn nicht belangen.



Sicher mit uns!

Mit individuellen Systemen gegen Einbruch sorgen wir für Ihre Sicherheit.

RÖSSING: Einfach einschalten!

RÖSSING Ihr Elektro-Partner

Elektroinstallation Hausleittechnik - KNX Sicherheitstechnik

© S. SCHROEDERS - BS.DE

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

Ihr Antennenspezialist

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



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

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

**HEYNEN FEUERFEST GmbH**

Schornsteine  
Kamine  
Öfen

„Traumofenwelt“  
Jetzt Wunschtermin vereinbaren!

☎ 0 53 31-90 800  
38302 Wolfenbüttel  
Salzdahlumer 130  
www.heynen-feuerfest.de



# Verpackung mal anders

## Nachhaltige Alternativen zu Geschenkpapier

**W**er kennt es nicht? Das reißende Geräusch von Geschenkpapier, wenn am Weihnachtsabend mit leuchtenden Augen die Pakete ausgepackt werden. Doch was vom Augenblick purer Freude oftmals zurückbleibt, sind Berge von Papier, Schleifen und Tüten, die die Mülltonnen überquellen lassen.

Dabei müssen Geschenkverpackungen gar nicht direkt nach dem Auspacken weggeworfen werden. Wir haben für Sie verschiedene nachhaltige und wiederverwendbare Verpackungsalternativen zusammengestellt, die der Freude bei der Bescherung garantiert keinen Abbruch tun.

### Gut betucht

In Japan ist die Tradition, Geschenke in Tücher zu verpacken, unter dem Namen „Furoshiki“ bekannt. Und auch hierzulande erfreut sich die alternative Verpackungsart zunehmender Beliebtheit. Die

passenden Geschenktücher und Wickeltechniken lassen sich ganz leicht online finden und auch alte Stoffreste erleben dadurch ihr Revival.

### Geschenk im Geschenk

Eine weitere tolle Idee gegen die Geschenkpapier-Verschwendung ist es, das Geschenk einfach in einem anderen Ge-

schenk zu verpacken. Ein Kochbuch kann zum Beispiel in eine neue Schürze eingeschlagen werden und dem Beschenkten gleich eine doppelte Freude bereiten. Und wenn Ihnen kein passendes Geschenk als Verpackung einfällt, bleibt immer noch die Möglichkeit, es in einen schönen Schal einzuwickeln – denn darüber freut sich in der kalten Jahreszeit garantiert jeder.





## Köstlichkeiten im Glas

Über selbstgemachte Köstlichkeiten, wie Pralinen oder Marmelade freut sich wohl jeder. Besonders gut machen sich diese in dekorativen und wiederverwendbaren Marmeladen- oder Einmachgläsern. Und auch andere Geschenke lassen sich gut in einem Glas verpacken. So sehen Geldgeschenke und Gutscheine beispielsweise in Form einer Flaschenpost gleich viel ansprechender aus als in einer Karte.

## Nachhaltige Dekoration

Falls Ihrem Geschenk noch das gewisse etwas fehlt, müssen Sie natürlich keinesfalls auf die Dekoration verzichten. Denn auch hier gibt es zahlreiche nachhaltige Möglichkeiten, den berühmten letzten Schliff zu verpassen. Greifen Sie statt nach Kunststoffbändern nach Stoffschleifen, die Sie nach dem Gebrauch einfach aufbügeln und immer wieder verwenden können. Und auch Tannenzweige oder -zapfen eignen sich gut zur Verzierung.

## Last-Minute-Verpackungen

Sie haben sich mit dem Verpacken bis zur letzten Minute Zeit gelassen und sind nun auf der Suche nach einer spontanen



Möglichkeit, um Ihr Geschenk nachhaltig zu verpacken? Kein Problem. Back- oder Packpapier stellen eine nachhaltige Alternative zu dem meist aufwendig bedruckten Geschenkpapier dar. Eine weitere Möglichkeit sind außerdem Zeitschriften- oder Zeitungsseiten.

## Upcycling

Auch wenn Sie sich noch so viel Mühe geben, unnötige Verpackungen zu vermeiden, wird sich im Laufe eines Jahres vermutlich doch das ein oder andere ansammeln. Das können beispielsweise Kartons oder Boxen sein, in denen Ihre Weihnachtseinkäufe verpackt waren. Diese lassen sich ganz nach Ihrem Geschmack umdekorieren und zu individuellen Geschenkboxen upcyclen. Oft sind die Pakete außerdem mit Packpapieren gefüllt, die sich gut als Geschenkpapier umwandeln lassen.

**DAS TEAM FÜR IHRE IMMOBILIENFRAGEN.**



**GEMEINSAM ZUHAUSE ANKOMMEN.**

IHR KONTAKT ZU UNS

**0531 7005-3444**

[www.volksbank-brawo.de/immobilien](http://www.volksbank-brawo.de/immobilien)

**Volksbank BraWo  
Immobilien GmbH**





# Lebkuchen-Männchen

## ZUTATEN

- 500 g Roggenmehl
- 250 g Honig
- 80 g Butter
- 120 g Zucker
- 2 mittelgroße Eier
- 2 TL Natron
- 1 ½ Esslöffel Lebkuchengewürz

## FÜR DIE GLASUR

- Lebensmittelfarbe

## ZUBEREITUNG

1. Butter, Honig und Zucker bei mittlerer Hitze in einem Topf erwärmen und gut miteinander vermengen. Danach gut auskühlen lassen.
2. Anschließend Eier, Mehl, Natron und das Lebkuchengewürz gut unterrühren und alles zu einem geschmeidigen Teig vermengen. Den Teig luftdicht verpacken und über Nacht bei Zimmertemperatur stehen lassen.
3. Den Teig am nächsten Tag ca. fünf Millimeter dick ausrollen und mit beliebigen Formen (beispielsweise Lebkuchen-Männchen) ausstechen. Anschließend bei 180 Grad Ober- und Unterhitze ca. zehn bis 15 Minuten backen, bis der Teig leicht braun ist.
4. Die fertigen Lebkuchenplätzchen nach Belieben mit Lebensmittelfarbe verzieren.

TEXTE | Julia-Jasmine Schwark, FOTOS | semivpetro/Pixabay, Giftpundits.com/Pexels

## FRIEDRICHS



MALERMEISTER GMBH

Holzweise 10 • 38179 Schwülper

Telefon 05303/941 641 • Fax 05303/941 642

BS-Nord • Nordstr. • 0531/33 13 71

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

info@malermeister-friedrichs.de

[www.malermeister-friedrichs.de](http://www.malermeister-friedrichs.de)

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



Haustechnik  
Wolf GmbH

Sanitär und Heizung

Telefon: 0531/250 535 50

E-Mail: [p.wolf@haustechnik-wolf.gmbh](mailto:p.wolf@haustechnik-wolf.gmbh)

Hinter dem Turme 26

38114 Braunschweig





# Orangepunsch

## ZUBEREITUNG

1. Das Wasser aufkochen und den Tee ca. acht Minuten ziehen lassen. Währenddessen zwei Orangen auspressen und in einen hitzebeständigen Krug geben.
2. Den Tee mit Honig süßen und anschließend den fertigen Orangensaft hinzugeben und alles nochmal gut vermischen.
3. Die übrige Bio-Orange in Scheiben schneiden, diese halbieren und zum Servieren in die Punschschale geben. Nach Belieben mit einer Zimtstange, Sternanis und Gewürznelken geschmacklich verfeinern und garnieren.

## ZUTATEN FÜR 4 PORTIONEN

- 2 Orangen
- 3 Früchteteebeutel
- 500 ml Orangensaft
- 1 L Wasser
- 2 EL Honig

## ZUM GARNIEREN

- Zimtstangen
- Sternanis
- Gewürznelken
- 1 Bio-Orange

# KLAUSOLIT®

## Fenster + Türen



Markisen Rollläden Terrassenüberdachungen

Tel: 0531-50 33 11

www.klausolit.de  
Hinter dem Turm 13  
38114 Braunschweig



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

# Weber

EDELSTAHL · METALLBAU



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

# Weihnachtsklassiker

## Die schönsten Lieder, Märchen und Filme für die Weihnachtszeit

Liebe Leserinnen und Leser, eigentlich sollten Sie an dieser Stelle unsere Veranstaltungstipps finden. Doch wie so oft in den vergangenen Monaten, macht uns auch zum Ende des Jahres 2020 die Corona-Pandemie einen Strich durch die Rechnung. Die Vorweihnachtszeit wird in diesem Jahr für die meisten ungewöhnlich ruhig – ganz ohne Weihnachtsfeiern, romantische Spaziergänge über den Weihnachtsmarkt und vermutlich auch mit weniger ausgedehnten Weihnachtseinkäufen. Für Weihnachtsstimmung in Ihren eigenen vier Wänden können Sie dennoch im Handumdrehen sorgen – beispielsweise mit den schönsten Festtagsklassikern zum Mitsingen, Weihnachtsmärchen, die schon Generationen vor uns gelesen haben, und Filmhighlights vom Grinch bis hin zu Aschenbrödel. Aber lesen Sie selbst ...



### WEIHNACHTSLIEDER

1. Wonderful Dream – Melanie Thronton
2. Driving Home for christmas – Chris Rea
3. Winter Wonderland – Dean Martin
4. All I want for Christmas is You – Mariah Carey
5. Last Christmas – Wham!
6. Do they know it's Christmas – Band Aid
7. Wonderful Christmas Time – Paul McCartney
8. Feliz Navidad – José Feliciano
9. Rudolph the Red Nosed Reindeer – Ella Fitzgerald
10. White Christmas – Bing Crosby



## Machen Sie mehr aus dem, was bleibt.

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

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

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

Öffentliche 

## Wahre Verbrechen und spektakuläre Kriminalfälle zwischen Harz und Heide



Jetzt erhältlich in den Service Centern der Braunschweiger Zeitung und überall, wo es Zeitschriften gibt oder online auf [shop.bzv.de](http://shop.bzv.de).

TEXTE: Julia-Janine Schwark FOTOS: lensinkmichel, jplemic, introspectivedsgn/Unsplash



## WEIHNACHTSMÄRCHEN

1. Die Schneekönigin – Hans Christian Andersen
2. Das Mädchen mit den Schwefelhölzern – Hans Christian Andersen
3. Die Sterntaler – Brüder Grimm
4. Der standhafte Zinnsoldat – Hans Christian Andersen
5. Mein 24. Dezember – Achim Bröger
6. Weihnachten mit Astrid Lindgren – Astrid Lindgren
7. Der allererste Weihnachtsbaum – Herrmann Löns
8. Pelle zieht aus – Astrid Lindgren
9. Die Weihnachtsgans Auguste – Friedrich Wolf und Willi Glasauer
10. Hilfe, die Herdmanns kommen – Barbara Robinson



## WEIHNACHTSFILME

1. Die Weihnachtsgeschichte
2. Kevin allein zu Haus
3. Das Wunder von Manhattan
4. Der kleine Lord
5. Drei Haselnüsse für Aschenbrödel
6. Sissi
7. Der Grinch
8. Der Polarexpress
9. Rudolph mit der roten Nase
10. Die Feuerzangenbowle

# Vielfältig. Verlässlich. Versprochen.



FENSTER | HAUSTÜREN | INNENTÜREN | SONNENSCHUTZ

## Fenster & Türen Welt®

| MEHR ALS SIE ERWARTEN |

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

[www.futw.de](http://www.futw.de)

## PSSST... TIPPGEBERPRÄMIE FÜR SIE...



» Kennen Sie jemanden, der ein Grundstück oder eine Immobilie verkaufen möchte? Ihr Tipp ist uns viel wert! Bei einem erfolgreichen Verkauf über unser Maklerbüro erhalten Sie eine Tippgeberprämie von uns! <<

---

## SIEPKER IMMOBILIEN

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

[www.siepker-immobilien.de](http://www.siepker-immobilien.de)



- moderne Türen
- klassische Türen
- Landhaustüren



Origo 50

Paris 33



Stockholm 17

Wien 22

**brosech**  
Haustür Manufaktur

0531-12 99 78 0



Brosch  
Haustür Manufaktur  
Hinter dem Turme 9  
38114 Braunschweig

haustuermanufaktur.de

# Antrag auf Bewilligung zum Selbstausbau

## Mietvertrag aus der Nachkriegszeit

In den letzten Ausgaben unseres Mitgliedermagazins hatten wir Ihnen einen Mietvertrag und eine Hausordnung aus der Zeit nach dem zweiten Weltkrieg vorgestellt, die uns unser Mitglied Rudolf Keffel freundlicherweise überlassen hatte.

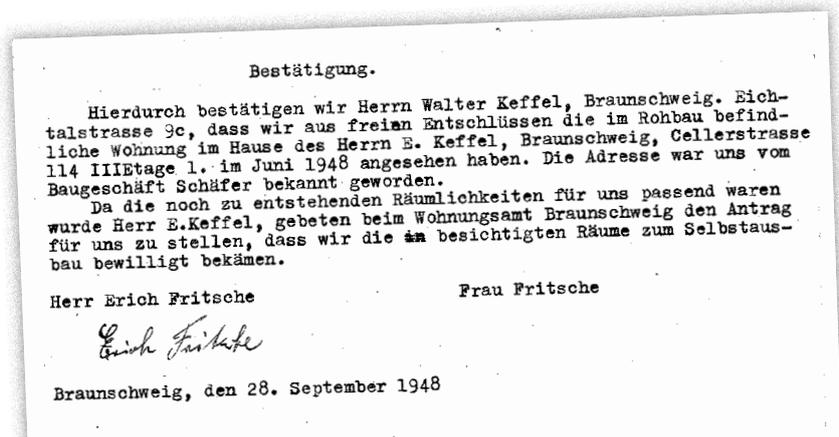
Interessant ist auch eine Bestätigung der Mieter eines weiteren Mietvertrages.

Das Gebäude, in dem die Wohnung in der Celler Str. in Braunschweig lag, war kriegsbedingt stark beschädigt. Wie es damals häufig üblich

war, richteten die Mieter die Wohnung selbst wieder her und bevollmächtigten den Vermieter beim Wohnungsamt in Braunschweig den Antrag für die Mieter zu stellen, dass sie die besichtigten Räume zum Selbstausbau bewilligt bekämen.

Die Bestätigungen sind untenstehend abgedruckt.

Allerdings verlief das Mietverhältnis später scheinbar nicht so friedlich wie erhofft. Darüber informieren wir Sie in einer der nächsten Ausgaben.



# Haus+Grund online

## Das Magazin als PDF

Noch nicht allen Mitgliedern ist bekannt, dass Sie unser Vereinsmagazin im Internet unter unserer Internetseite

[www.hug-bs.de](http://www.hug-bs.de) und Anklicken des Buttons „Magazin“ einsehen und herunterladen können. Dies gilt sowohl für die aktuelle Ausgabe als auch für die zurückliegenden Ausgaben bis Oktober 2016. Die Einrichtung einer Suchfunktion in den Magazinen selbst war aus finanziellen Gründen leider nicht möglich.

Wir bitten höflichst um Kenntnisnahme.



## BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG 2019

## Sehr geehrte Mitglieder,

§ 556 Abs. 3 BGB enthält eine Ausschlussfrist für die Abrechnung und Zustellung von Betriebskosten. Danach muss die Abrechnung den Mietern spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitgeteilt werden. Endete der Abrechnungszeitraum am 31.12.2019, so muss die Abrechnung bis zum 31.12.2020 beim Mieter zugestellt werden. Aber Achtung: Eine Abrechnung, die Sie abends am 31.12.2020 beim Mieter in den Briefkasten einwerfen, also nach Ablauf der üblichen Postzustellungszeit, gilt nicht mehr als an diesem Tag zugestellt, sondern erst am 01.01.2021. Das hat für Sie die negative Folge, dass Sie Ansprüche auf Nachzahlung aus der Betriebskostenabrechnung nicht mehr geltend machen können. Zwar hat das Landgericht Hamburg im Jahr 2017, Az.: 316 S 77/16, entschieden, dass eine vom Vermieter persönlich am 31.12. gegen 17.34 Uhr in den privaten Briefkasten der Wohnungsmieterin eingeworfene Betriebskostenabrechnung für das Vorjahr noch rechtzeitig zugeht und Zustellungen bis 18.00 Uhr am 31.12. für ausreichend gehalten. Diese

Auffassung wird jedoch von der überwiegenden Anzahl der Gerichte eher nicht geteilt.

Daher rate ich Ihnen dringend, Betriebskostenabrechnungen ein oder zwei Tage vor Ablauf des 31.12.2020 beweissicher, also am besten mit einem Zeugen für den Einwurf in den Briefkasten des Mieters, zuzustellen und nicht auf den „letzten Drücker“. Denn bei verspäteter Zustellung können Sie Ansprüche auf Nachzahlung aus der Betriebskostenabrechnung nicht mehr geltend machen.

Vergessen sollten Sie in Abrechnungen auch nicht, von dem Mieter eine erhöhte Betriebskostenvorauszahlung zu verlangen, wenn Sie aus der vorliegenden Abrechnung eine Nachforderung haben. Und Sie sollten dem Mieter bei Nachforderungen eine drei- bis vierwöchige Prüfungs- und Zahlungsfrist vorgeben. Am besten setzen Sie das Fristende mit einem festen Datum fest.

**ANDREAS MEIST**  
Geschäftsführer



**Unser Auftrag:  
Ihr Erfolg!**

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

Wenn's um  
Immobilien geht ...



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

0531 487-3854  
immovermittlung@blsk.de

 **Braunschweigische  
Landessparkasse**

Ein Unternehmen der NORD/LB

# ! Haus & Grund kritisiert politischen Kuhhandel scharf

## Umwandlungsverbot soll nun doch kommen

**M**it scharfer Kritik kommentierte Haus & Grund Deutschland, dass die Bundesregierung nun doch das Umwandlungsverbot von Miet- in Eigentumswohnungen beschließen will. „Im Schatten des neuen Corona-Gipfels schließen CDU/CSU und SPD einen politischen Kuhhandel: Die Union bekommt die Überwachung von Kommunikationsdaten durch die Geheimdienste, die SPD das Umwandlungsverbot. Damit stellen sich Bundesbauminister Seehofer und die gesamte Unions-Fraktion gegen das private Eigentum“, stellte Haus & Grund-Präsident Kai Warnecke fest.

Nach Auffassung von Haus & Grund fällt die Union mit diesem Beschluss auf den Populismus der SPD herein. Ein Umwandlungsverbot schütze keine Mieter, sondern schränke allein massiv die Eigentumsfreiheit ein. „Eine Mietwohnung bleibt auch nach einer Umwandlung eine Mietwohnung. Die dort wohnenden Mieter sind mindestens zehn Jahre lang vor einer Kündigung geschützt. Etwas anderes zu erzählen sei blanker Unsinn“, unterstrich der Verbandspräsident.

Warnecke sieht in dem Umwandlungsverbot zudem eine soziale Gefahr: Diese entstehe, wenn nur noch ein Verkauf des

Gesamtobjekts an professionelle Investoren stattfinden könne, die die Immobilie in aller Regel renditemaximierend bewirtschaften und die Renditeerwartung an die Mieter weitergeben. So werde die Konzentration auf dem Mietwohnungsmarkt befördert und private Einzeleigentümer zugunsten internationaler Anleger und großer Unternehmen ohne örtliche Bindung aus dem Markt gedrängt. „Die Koalitionspartner tauschen eine Beschränkung von Eigentumsrechten gegen zusätzliche Überwachungsrechte des Staates. Das ist kein guter Tag für eine offene und liberale Gesellschaft“, so Warnecke.

## Schließung der Geschäftsstelle

*vom 24. bis 31. Dezember 2020*

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, auch in diesem Jahr die Geschäftsstelle vom 24. bis zum 31. Dezember 2020 geschlossen.

Wir bitten um Ihr Verständnis.

**ANDREAS MEIST**  
Geschäftsführer

# EU-Renovierungswelle ist unbezahlbarer Irrweg

## Haus & Grund kritisiert europäischen Klimaaktivismus

**A**ls unbezahlbaren Irrweg bezeichnete der Eigentümerverband Haus & Grund Deutschland die von der EU-Kommission geplante Renovierungswelle für Gebäude. Der Plan wurde im Oktober in Brüssel vorgestellt. „Die EU verspricht Arbeitsplätze, Wachstum sowie ein behagliches Zuhause und erschwingliche Energierechnungen für jeden. Nichts davon wird dieser europäische Sanierungszwang erreichen“, kommentierte Haus & Grund-Präsident Kai Warnecke.

Die Kommissionspläne würden die Wohnkosten massiv in die Höhe treiben und die Investitionen in klimapolitisch nicht sinnvolle Verwendungen lenken. Außerdem sei dieses Konzept nicht mit den bisherigen Maßnahmen, wie der CO<sub>2</sub>-Bepreisung, vereinbar. „Es wird deutlich, dass von der Leyen weder von Energiewende

im Gebäudebestand noch von der aktuellen Gesetzeslage der EU auch nur rudimentäre Kenntnisse hat“, so Warnecke.

Die Renovierungswelle ist Teil des von der EU-Kommission initiierten Green Deal. Kern der EU-Renovierungswelle sind verpflichtende energetische Mindeststandards für sämtliche Gebäude. „Dies geht

weit über das hinaus, was bisher in der EU für den Gebäudesektor vorgesehen ist“, sagte Warnecke. Eigentümer in Deutschland und in der gesamten EU würden gezwungen, ihre Häuser zu modernisieren, nur um zu einem bestimmten Zeitpunkt einen bestimmten Standard zu erreichen – unabhängig von den finanziellen Möglichkeiten, dem technisch Sinnvollen und dem klimapolitisch Zielführenden.

Die Integration des Wärmesektors in den europäischen CO<sub>2</sub>-Zertifikatehandel möchte die EU-Kommission lediglich prüfen. Aus Sicht von Haus & Grund Deutschland wäre diese Integration jedoch der beste Weg zu mehr Klimaschutz im Gebäudesektor. Mit dem Emissionshandel verfüge die Europäische Union über einen klimapolitisch wirksamen und wirtschaftlich effizienten Mechanismus zur weitgehenden Beseitigung von CO<sub>2</sub>-Emissionen bis 2050. „Es ergibt keinen Sinn, in Deutschland im kommenden Jahr den Emissionshandel für Öl und Gas einzuführen, um finanziellen Druck aufzubauen und parallel dazu in der EU den Weg des Zwangs einzuschlagen. Das schafft keine Akzeptanz bei den Bürgern“, gab Warnecke zu bedenken.

## Mitgliederinformation

### GESCHÄFTSZEITEN

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

#### Montag bis Freitag

9:00 bis 12:30 Uhr

#### Montag und Donnerstag

15:00 bis 17:00 Uhr

### TELEFONBERATUNG

#### Montag bis Freitag

11:00 bis 12:00 Uhr

#### Montag bis Donnerstag

14:00 bis 15:00 Uhr

### MITGLIEDERBERATUNG

#### Zurzeit nur telefonisch

#### Montag bis Donnerstag

mit Terminabsprache



## AKTUELLE INFORMATION

Bis auf Weiteres wurde die persönliche Mitgliederberatung eingestellt.

Wir sind weiter nach Kräften bemüht, Sie zu unterstützen.

Statt der persönlichen Beratung wird die Telefonberatung ausgeweitet.

Gern können Sie telefonische Beratungstermine vereinbaren.

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

Gern führen wir für Sie auch weiterhin den notwendigen Schriftverkehr.

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

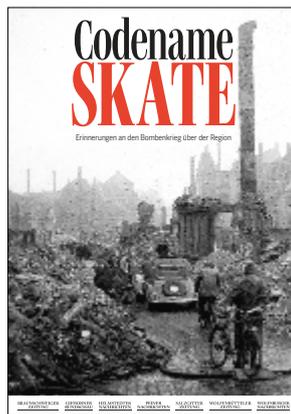


## 125 JAHRE EINTRACHT BRAUNSCHWEIG

Funke Medien  
Niedersachsen

Tränen, Titel und Triumph! Der Braunschweiger Turn- und Sportverein Eintracht von 1895 e. V. feiert in diesem Jahr sein 125-jähriges Jubiläum. Der Traditionsverein gehörte im Jahr 1963 zu den

Gründungsmitgliedern der Bundesliga, die Fußballprofis gewannen 1967 die Deutsche Meisterschaft. Unvergessen bleiben aber auch die legendären Europapokalspiele und umkämpften Derbysiege, die umstrittene „Jägermeister-Zeit“ der 70er/80er Jahre sowie die zehnjährige Lieberknecht-Ära. Die wechselhafte fußballerische Geschichte wird in dem 164-seitigen Premiummagazin in einem umfangreichen historischen Streifzug und in unvergesslichen „blau-gelben Momenten“ reflektiert. Aber auch alle anderen Sparten der Eintracht (u.a. Basketball, Handball, Hockey, Tennis) werden vorgestellt. Das Magazin 125 Jahre Eintracht Braunschweig überzeugt mit informativen Texten und zahlreichen imposanten Fotos. Eine einzigartige Hommage an einen ganz besonderen Verein.



## CODENAME SKATE

Funke Medien  
Niedersachsen

Die Nacht in der Braunschweig sein Gesicht verlor – so beschreibt der ehemalige stellvertretende Chefredakteur der Braunschweiger Zeitung Eckard Schimpf als Zeitzeuge die Nacht vom 14. auf den 15. Oktober 1944.

Als bedeutender Industriestandort und großer Wohnort gerät die Stadt mehr als einmal in das Visier der Alliierten. Und obwohl die Nacht in der sich Braunschweig in ein Inferno verwandelte bereits 75 Jahre zurückliegt, ist sie tief im kollektiven Gedächtnis verankert und bewegt mit ihren Folgen auch die nachfolgenden Generationen. „Wir müssen uns erinnern, wie furchtbar der Krieg und wie verletzlich der Frieden ist“, fasst es Armin Maus, der Chefredakteur der Braunschweiger Zeitung, im Vorwort zusammen. „Gerade in einer Zeit des politischen Abenteuertums, der Rückkehr des dumpfen Nationalismus und der Vorurteile gegen alles Fremde müssen wir uns daran erinnern, dass Frieden unserer intensiven Arbeit bedarf.“ Die 176 Seiten aus Zeitzeugenberichten und Bildern der Zerstörung untermalen diesen Wunsch eindrucksvoll.



## TATORT NIEDERSACHSEN

Funke Medien  
Niedersachsen

Die Abgründe der menschlichen Seele sorgen seit jeher für Faszination. Dazu gehören auch die Verbrechen, zu denen die Menschen imstande sind. So gehört die Kriminalliteratur mit 24.000 lieferbaren Titeln

zu einer der stabilsten Säulen der Buchverlage. Und auch im Fernsehen ist Mord- und Totschlag an der Tagesordnung. Dabei leben wir oftmals in der Illusion, dass das Verbrechen nur fernab unserer Lebenswirklichkeit und unseres Alltags stattfindet. Doch in diesem Magazin geht es nicht um das grausame Vorstellungsvermögen eines Autors. In ihm sind die spektakulärsten Kriminalfälle, die die Region in Atem hielten zusammengetragen. Außerdem sprechen unter anderem eine Tatortreinigerin und ein Kommissar über die echte Arbeit mit dem Verbrechen. Mit seinen detailreichen und schonungslosen Beschreibungen und Bebilderungen sorgt das Crime-Magazin für einige Gänsehaut-Momente und ist definitiv nichts für schwache Nerven.



## EIN UNMÖGLICHES LEBEN

Dame Stephanie Shirley,  
Richard Askwith  
Goldmann

Es gibt Bücher, die bereits auf Seite eins so fesselnd sind, dass man sie nur schwer wieder aus der Hand legen kann. Die Biographie von Stephanie Shirley ist ein solches Buch. In den

1960er-Jahren gründet sie ein Softwareunternehmen und betritt damit eine bis dato männerdominierte Welt. Ernst genommen wird sie in dieser erst, als sie unter dem Pseudonym „Steve“ Aufträge akquiriert. Dabei handelt es sich „mitnichten um flauschig federleichte Aufträge, sondern um solche, die von Regierungsbehörden stammten und oftmals nationale Sicherheit tangierten.“ Shirley war Visionärin, Feministin und Philanthropin – ihr Leben und Wirken inspirieren. „Vielleicht ist das meine Botschaft, mit der ich dieses Buch beenden möchte: Hab Vertrauen in andere Menschen. [...] Ich glaube nicht, dass ich jemals etwas Erwähnenswertes erreicht habe, bei dem es nicht darauf angekommen wäre, jemand anderem einen Vertrauensvorschuss zu gewähren.“



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