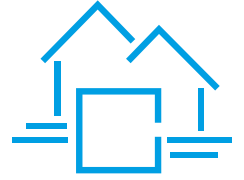


Haus+Grund



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

www.hug-bs.de



DIE ZUKUNFT DES WOHNENS

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

FEUCHTER KELLER, NASSE WÄNDE?

Wir entfeuchten das Haus mit der
elektrophysikalischen Mauerentfeuchtung!

Wirksame Mauerentfeuchtung

Ohne Chemie – Ohne Baulärm
Ohne Schmutz – Ohne Erdarbeiten

10 Jahre Entfeuchtungsgarantie

Kostenlose Mauerfeuchteanalyse

 **Freimuth**
Energie- & Wassertechnik
GmbH

Ahlumer Str. 90 A
38302 Wolfenbüttel
© 08 00/6 64 68 82

www.freimuth-mauerentfeuchtung.de

Fordern Sie unsere kostenlosen Informationen an.

DIE INTELLIGENTE ENTFEUCHTUNG!



Verehrte Mitglieder,

mit aller Macht versucht die Politik, die Preise für Wohnungsmieten künstlich niedrig zu halten, dadurch den Marktkräften entgegen zu wirken, die Vertragsfreiheit weiter zu Lasten der Vermieter einzuschränken und ihnen damit die zur Erhaltung und Modernisierung der Immobilien notwendigen Erträge zu entziehen.

Beste Beispiele: Die Mietpreisbremse und die vorgesehene Regelung, „Uraltmieten“ in die Mietspiegel zu pressen.

Zu welch absurden Konsequenzen das Verschließen der Augen vor der Realität führt, zeigt ein Beispiel aus München. Die Finanzämter erkennen die Mietspiegelberechnungen nach dem Münchener Mietspiegel immer häufiger nicht mehr an. So geht das Finanzamt bei einer 2-Zimmerwohnung in München-Milbertshofen mit 64 m² Wohnfläche von einer ortsüblichen Kaltmiete von 1.280,00 €, also von 20,00 € pro m² aus. Die Berechnung nach dem Münchener Mietspiegel 2015, der für diese Wohnung eine durchschnittliche Miete von 712,00 €, also 11,14 € pro m² ausweist, erkennt das Finanzamt nicht an (Schreiben des Finanzamts München IV/V vom 18.11.2016).

Das führte dazu, dass ein Vermieter, der gutgläubig seine Miete nach dem Münchener Mietspiegel berechnet hatte, eine Miete von 500,00 € verlangte, als er an einen Angehörigen vermietete. Mit 500,00 € lag die Miete mehr als 66 % über dem Mietspiegel, so dass der Vermieter meinte, seine Werbungskosten vollständig in Höhe von 100 % absetzen zu können. Nach der Berechnung

des Finanzamtes betrug 500,00 € aber nur 39 % der ortsüblichen Miete von 1.280,00 €, so dass der Vermieter nur noch 39 % der Werbungskosten absetzen konnte. Er hatte also nicht nur niedrigere Einkünfte zu verkraften, sondern konnte noch nicht einmal seine Ausgaben in entstandener Höhe absetzen.

Eine Folge, die jeden treffen kann, der „zu billig“ vermietet. Denn die einschlägige Regelung in § 21 Abs. 2 Einkommenssteuergesetz gilt allgemein und nicht nur bei Vermietung an Angehörige.

Es ist absurd. Verlangt der Vermieter bei Vertragsschluss eine marktübliche Miete, setzt er sich den Repressalien der Mietpreisbremse aus. Vermietet er zu den Konditionen des Mietspiegels unter Beachtung der Mietpreisbremse, so verwehrt ihm das Finanzamt möglicherweise die Absetzung seiner Werbungskosten.

Wie dieses Beispiel zeigt, hatte Haus + Grund Braunschweig wahrlich gute Gründe, im vergangenen Jahr der unrealistischen Fortschreibung des Braunschweiger Mietspiegels auf der Basis der Steigerung des Lebenshaltungskostenindex nicht zuzustimmen.

Fazit: Mietspiegel dürfen keine Instrumente der Politik werden. Sie müssen die Realität widerspiegeln, egal ob es den Politikern gefällt oder nicht.

Ihre

FRANK PIETRUSKA
1. Vorsitzender

ANDREAS MEIST
Geschäftsführer



10 *Die Zukunft des Wohnens*



18 *Braunschweig wächst weiter*



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



24 *Steuertipps für Vermieter*



34 *Interview mit dem Braunschweiger Sicherheitsexperten Eric Jaremekwicz*

- 6 KURZ + KNAPP**
-
- 8 IMPRESSUM**
-
- 8 LESERFRAGEN**
-
- 10 TITELTHEMA**
Die Zukunft des Wohnens
-
- 12 Smart Homes**
-
- 14 Vom Baukasten zum Traumhaus**
-
- 16 FINANZIERUNG**
Finanzberater Olaf Zahn im Interview
-
- 18 REGIONALES**
Braunschweig wächst weiter
-
- 20 „Brunswick, helau!“**
-
- 21 Architektenkammer zeigt**
Dokumentarfilme in Wolfsburg
-
- 22 Postkartenansichten von Braunschweig**
vor über 100 Jahren im Vergleich zu heute
-
- 24 RECHT + STEUERN**
Steuertipps für Vermieter
-
- 28 Aktuelle Gerichtsurteile für Vermieter**
-
- 30 Haus + Grund berät**
-
- 31 Verbraucherpreisindex**
-
- 32 VERSICHERUNG**
Worauf Eigentümer achten müssen
-
- 34 Sicherungsexperte Eric Jaremkewicz im Interview**
-
- 36 ENERGIE**
Warum die Dachdämmung wichtig ist
-
- 38 VERANSTALTUNGEN**
-
- 40 WOHNEN**
Entspannende Accessoires + Gadgets für die kalte Jahreszeit
-
- 42 ESSEN + TRINKEN**
Neue Koch- und Küchenbücher
-
- 43 REZEPT**
Der weltbeste Zitronenkuchen
-
- 44 IN EIGENER SACHE**
Interessante Vorträge für Haus + Grund-Mitglieder
-
- 46 RÄTSEL**
Kreuzwortwand, Zahlenquadrat + Rechenkünstler



Pflegeimmobilie als Kapitalanlage

Investieren Sie in den Wachstumsmarkt der Zukunft und informieren Sie sich unter www.renditeimmobilien.online

- ✓ 4 - 6 % staatlich gesicherte Mieteinnahmen
- ✓ Vermögensschutz durch Grundbucheintrag
- ✓ Steuervorteile für den Anleger
- ✓ Börsen- und finanzkrisenunabhängig



www.renditeimmobilien.online
Telefon 0531-243 330



Kompetent.
Zuverlässig.
Schnell.

boRRmann

Malermeister

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

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

Die erste Einkaufsadresse

1.000 Menschen beurteilten die Braunschweiger Innenstadt

Wenn es ums Einkaufen geht, ist die Braunschweiger Innenstadt für Besucher nach wie vor die erste Adresse. Laut der bundesweiten Untersuchung „Vitale Innenstädte“, die in Kooperation der bcsd – Bundesvereinigung City- und Stadtmarketing Deutschland e.V. und des IfH – Institut für Handelsforschung durchgeführt wurde, schneidet Braunschweig bei der Bedeutung des lokalen Einzelhandels in allen Warengruppen überdurchschnittlich gut ab. Auch bei der Gesamtbewertung der Innenstadt macht Braunschweig im Vergleich mit Städten ähnlicher Größe eine gute Figur.

Wo kaufen Sie Bekleidung hauptsächlich ein? In einer anderen Stadt? Im Internet? Bei 72,5 Prozent der rund 1.000 Befragten lautete die Antwort: In der Braunschweiger Innenstadt. Auch für Schuhe und Lederwaren ist die City mit 70,4 Prozent die Haupteinkaufsquelle. In beiden Kategorien liegt Braunschweig damit etwa 8 Prozent über dem Durchschnitt der untersuchten Städte vergleichbarer Größe. Mehr als 10 Prozent höher liegt der Anteil bei Büchern sowie bei Büro- und Schreibwaren.

„Die Studie unterstreicht die Attraktivität und den Stellenwert, den unsere Innenstadt bei den Kunden in Braunschweig und der Region hat. Sie bietet den Besu-



Die Braunschweiger Innenstadt lädt Gäste und Einheimische zum Einkaufen und Verweilen ein.

chern über alle Warengruppen hinweg eine große Auswahl, mit der sie vielfältige Kundenwünsche erfüllen kann“, erklärt Gerold Leppa, Wirtschaftsdezernent und Geschäftsführer der Braunschweig Stadtmarketing GmbH. Der Onlinehandel verzeichnet weltweit seit Jahren steigende Umsätze. Sein wachsender Einfluss ist in Braunschweig am stärksten in den Bereichen Unterhaltungselektronik und Telekommunikation spürbar. Jeweils mehr als 20 Prozent der Innenstadtbesucherinnen und -besucher kaufen diese Sortimente

bevorzugt im Internet ein. Dennoch ist die Braunschweiger Innenstadt auch in diesem Segment für die Mehrheit der Käuferinnen und Käufer die erste Adresse und steht mit 53,3 (Unterhaltungselektronik) bzw. 56,6 Prozent (Telekommunikation) auch hier mit jeweils mehr als 12 Prozent besser da als der Ortsgrößendurchschnitt.

Doch nicht nur wegen der guten Einkaufsmöglichkeiten, sondern auch wegen der reichhaltigen Kultur- und Freizeitangebote ist Braunschweig immer einen Besuch und Ausflug wert.

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



Posthumes Bildnis Martin Luthers als Mönch von Lucas Cranach.

MARTIN LUTHER UND JOHANNES BUGENHAGEN

BRAUNSCHWEIGER PROGRAMMHEFT ZUM 500-JÄHRIGEN REFORMATIONSJUBILÄUM

Am 31. Oktober 1517 veröffentlichte Martin Luther seine 95 Thesen und legte damit den Grundstein für den Beginn der Reformation. In der Stadt Braunschweig verkündete 1528 Johannes Bugenhagen, Stadtpfarrer und enger Vertrauter von Luther, die evangelische Kirchenordnung, die Vorbild für weitere Kirchenordnungen in Skandinavien und Norddeutschland war. Zahlreiche Institutionen und Initiativen nehmen das 500-jährige Reformationsjubiläum in Braunschweig zum Anlass, Ausstellungen und Veranstaltungen auszurichten. Die Braunschweig Stadtmarketing GmbH wird deshalb eine übergreifende Programmübersicht herausgeben, um Braunschweiger und Gäste für einen Besuch zu interessieren.

Die Ausstellungen, Gottesdienste, Lesungen, Vorträge und ein Kunstprojekt im öffentlichen Raum werden nicht nur im Programmheft, sondern auch auf der Internet-Seite www.braunschweig.de/blickpunkt-reformation zusammengestellt und im Laufe des Jahres 2017 regelmäßig aktualisiert.

BRÄNDE UND NOTFALLRETTUNGEN

108.000 EINSÄTZE VON FEUERWEHR, RETTUNGSDIENST UND KATASTROPHENSCHUTZ

Mehr als 108.000 Einsätze und rund 40.000 sonstige Unterstützungen koordinierte und leistete die Integrierte Regionalleitstelle (IRLS), die Einsatzzentrale für Feuerwehr, Rettungsdienst und Katastrophenschutz in der Stadt Braunschweig sowie den Landkreisen Peine und Wolfenbüttel im vergangenen Jahr. Zum Vergleich: Im Jahr 2015 waren es knapp 113.000 Einsätze und 45.000 sonstige Unterstützungen.

Den größten Posten 2016 nahmen rund 54.000 Notfallrettungen ein, von denen mehr als die Hälfte in Braunschweig, je ein Fünftel in Peine und Wolfenbüttel sowie ein kleiner Teil außerhalb des IRLS-Gebiets nötig waren. Von den insgesamt 47.500 Krankentransporte brachten zwei Drittel im Braunschweiger Stadtgebiet kranke Menschen zu ihrem Ziel, in Peine waren es 8.500 und in Wolfenbüttel rund 6.500.

Hilfe leistete die IRLS außerdem in 4.300 Fällen, davon knapp zwei Drittel in Braunschweig, rund ein Viertel in Peine und etwa 650 in Wolfenbüttel. Die geringste Menge der Einsätze verzeichneten Brände: Von insgesamt 2.900 Bränden gab es 1.800 in Braunschweig, 600 in Peine und 500 in Wolfenbüttel.

Einen weiteren großen Posten der Arbeit der IRLS machen Unterstützungen aus, bei denen zwar kein Fahrzeug unterwegs ist, aber trotzdem geholfen wird wie z. B. Anrufe wenn sich eine Person eingesperrt hat oder aus Versehen eingesperrt wurde. Davon gab es im Jahr 2016 immerhin 40.000 im IRLS-Gebiet, von denen 9.000 Braunschweig und je 3.200 Peine und Wolfenbüttel zugeordnet werden können.



Die Feuerwehr im Einsatz mit ausfahrbarer Drehleiter.



Jeder Mensch hat etwas, das ihn antreibt.

Die „Rundum-Glücklich-Betreuung“

– so urteilen unsere Kunden.
Wählen auch Sie einen zuverlässigen Partner und nutzen Sie unsere Marktkenntnisse zu Ihrem Vorteil.
Sprechen Sie mit uns. Persönlich und individuell.

Ja!
Wir verkaufen gerne auch ihre Immobilie.

Wir machen den Weg frei.

Telefon: 0531 7005-3444

E-Mail: immobilien@vbbrawo.de
www.volksbank-brawo.de/immobilien

Volksbank BraWo
Immobilien GmbH



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, Martin Wüller,
Martin Schmelzer, Jürgen Schwier

VERLAGSLEITUNG

Trixi Kersten

REDAKTIONSLEITUNG

Christian Göttner (verantwortlich),
Merle Janßen

REDAKTION

Lukas Hoffmann, Kristina Künne-
meyer, Andreas Meist,
Elif Redzo, 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

Anne Lorenz

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

UNTERLASSENE BALKONSANIERUNG

? Schon vor drei Jahren hat unsere Wohnungseigentümergemeinschaft den Beschluss gefasst, die beiden Balkone im 3. Obergeschoss zu sanieren. Die Gemeinschaft hat die Verwalterin damit beauftragt, Vergleichsangebote von Handwerkern einzuholen und dann den Sanierungsauftrag zu erteilen. Angebote hat die Verwalterin zwar eingeholt. Sie hat aber die Balkonsanierung immer noch nicht in Auftrag gegeben. Wenn man sie fragt weshalb, so antwortet sie immer ausweichend. Ich bin Eigentümerin einer der beiden Wohnung im 3. OG und habe die Nase voll. Kann ich die Verwalterin auf die Durchführung des Beschlusses verklagen?

KAREN R., SALZGITTER

! **ANDREAS MEIST RÄT:** Die Rechtslage ist hier leider nicht eindeutig. Seit und wegen der WEG-Reform im Jahr 2002 ist fraglich, welche gemeinschaftlichen Rechte von der WEG als sogenannte „geborene Ausübungsbefugnis“ zwingend auszuüben sind und wann einem jeden Wohnungseigentümer ein gegen den Verwalter als Träger der Verwaltung gerichteter Individualanspruch auf ordnungsgemäße Verwaltung zusteht. Vor der WEG-Reform wurde jedenfalls ein Individualanspruch des Wohnungseigentümers auf Durchführung von ihm betreffenden Beschlüssen nach § 21 Abs. 4 WEG angenommen. Nun ist dies schwieriger zu beurteilen. Zwar können auch nach heutiger Rechtslage individuell durchsetzbare Ansprüche der Wohnungseigentümer gegen den Verwalter angenommen werden und zwar insbesondere dann, wenn es um die Erfüllung gesetzlicher Pflichten aus § 27 Abs. 1 WEG geht. Andererseits stehen Ansprü-

che gegen den Verwalter auf Erfüllung seiner vertraglichen Verpflichtungen nur der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu. Aufgrund dieser unsicheren Rechtslage rate ich Ihnen, den Versuch zu unternehmen die Wohnungseigentümergeinschaft beschließen zu lassen, dass diese als WEG gerichtlich gegen den Verwalter vorgeht, um die Durchführung der Sanierung zu erzwingen.

UMSTELLUNG DES FERNSEHEMPFANGES

? In meinem Mehrfamilienhaus in Braunschweig habe ich zurzeit noch einen Fernsehempfang über das Breitbandkabelnetz. Eigentlich möchte ich umstellen auf einen Empfang durch einen digitalen Satellitenempfänger. In meinen Mietverträgen ist der Kabelempfang aufgeführt und die dadurch entstehenden Kosten sind als umlagefähige Betriebskosten aufgenommen. Kann ich den Fernseh- und Rundfunkempfang ohne weiteres umstellen oder müssen die Mieter zustimmen?

ERWIN S., BRAUNSCHWEIG

! **ANDREAS MEIST RÄT:** Wenn Sie beabsichtigen, die Art und Weise des vorhandenen Fernseh- und Rundfunkempfangs zu ändern, so müssen Sie die Zustimmung der Mieter einholen. Denn wenn es technisch und rechtlich nach wie vor möglich ist, Fernsehen über das Breitbandkabelnetz zu beziehen, so ist dies Vertragsgegenstand geworden und bleibt es auch. Eine einseitige Änderungsmöglichkeit durch Sie besteht leider nicht. Vielmehr geht der vertragliche Anspruch des Mieters dahin, dass der Fortbestand der im Mietvertrag erwähnten Empfangsmöglichkeit, in Ihrem Fall also der Kabelempfang, vom Vermieter gewährleistet werden muss.

MIETER-VERPFLICHTUNG ZUR GLASVERSICHERUNG

? Ich bin Eigentümer einer Immobilie mit Gewerberaum und Mietwohnungen. Die Gewerberäumlichkeiten stehen bald zur Neuvermietung an. In der letzten Zeit hat es häufig Vandalismus gegeben. Neben Graffiti wurden dreimal die Schaufenster eingeworfen und zweimal zerkratzt. Kann ich den neuen Gewerberaummieter dazu verpflichten, eine Glasversicherung abzuschließen oder muss ich dies selbst tun? Was ist, wenn der Mieter trotz mietvertragliche Verpflichtung eine Glasversicherung nicht abschließt oder diese später kündigt?

HORST K., BRAUNSCHWEIG

! **ANDREAS MEIST RÄT:** Ob der Vermieter des Gewerberaums einen Mieter vertraglich zum Abschluss einer Glasversicherung verpflichten darf, ist in der Rechtsprechung umstritten. Die herrschende Meinung in der Rechtsprechung lässt dies zu. Dahinter steht die Überlegung, dass eine Versicherungspflicht den Mieter in einer sicher kalkulierbaren Weise belastet und diese Last weniger schwerwiegt als etwa die Abwälzung der Sachgefahr durch die Verpflichtung, das Objekt Instand zu halten oder Instand zu setzen. Wichtig ist, dass die zu versichernden Risiken im Mietvertrag konkret bezeichnet werden. Wird der Mieter im Vertrag nur zur Tragung der „Kosten der für das Gesamtobjekt notwendigen und/oder üblichen Versicherungen“ verpflichtet, so ist dies nicht zulässig, weil die Rechtsprechung von einem Verstoß gegen das Transparenzgebot ausgeht. Zulässig ist etwa eine Formulierung: „Beschädigte Glasscheiben einschließlich Schaufenster sowie Spiegel hat der Mieter bei Verschulden auf seine Kosten zu ersetzen. Der Mieter ist verpflichtet, eine Glasversicherung für sämtliche Fenster, Schaufenster und Türscheiben der Mieträume in ausreichender Höhe auf eigene Kosten abzuschließen und dem Vermieter das Bestehen der Versicherung nachzuweisen“.

Unterlässt der Mieter den Abschluss der Versicherung oder kündigt er diese später, so hat er Ihnen Schadenersatz für Reparaturen zu leisten, die Sie zum Instandsetzen der beschädigten Scheiben beauftragt haben.



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

RENOVIERUNG IN GESCHÄFTSRAUM

? Im Juni 2017 wird der Mietvertrag über einen Copyshop in meinem Haus in Braunschweig ablaufen. Bei Vertragsbeginn vor zehn Jahren wurden dem Mieter die Räumlichkeiten unrenoviert übergeben, da er dies so wünschte. Er hat dann selbst die Renovierungsarbeiten ausgeführt. Im Gewerberaummietvertrag findet sich die Unterscheidung zwischen renovierter und unrenovierter Übergabe an den Mieter nicht. Die Rechtsprechung zum Wohnraummietrecht ist mir aus unserem Mitteilungsblatt bekannt. Dort wird nach renoviertem oder unrenoviertem Zustand unterschieden. Wie ist das jetzt bei Gewerberaum? Kann ich eine Renovierung verlangen?

INGRID L., BRAUNSCHWEIG

! **ANDREAS MEIST RÄT:** Leider habe ich keine positive Nachricht für Sie. Die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes zur Unwirksamkeit von Schönheitsreparaturen bei unrenoviert übergebenen Räumen im

Wohnraummietrecht wird zwischenzeitlich auch im Gewerberaummietrecht angewendet. So hat das Oberlandesgericht Celle in seinem Beschluss vom 13.07.2016, Az.: 2 U 45/16, ausdrücklich festgestellt, dass die höchstrichterliche Rechtsprechung zur Unwirksamkeit der formularmäßigen Überwälzung der Verpflichtung zur Vornahme laufender Schönheitsreparaturen einer dem Mieter unrenoviert übergebenen Wohnung ohne die Gewährung eines angemessenen Ausgleichs auf die Vermietung unrenoviert übergebener Geschäftsräume zu übertragen ist. Zur Begründung hat das Gericht ausgeführt, dass der Schutzzweck in Bezug auf starre Fristenregelungen für Schönheitsreparaturen bei gewerblichen Mietverhältnissen grundsätzlich nicht anders zu bewerten sei als bei der Wohnraummiete.

KLEINREPARATURKLAUSEL

? In der Wohnung meines Mieters tropfte die Heizung am Anschluss des Heizkörpers. Die Reparaturkosten betragen insgesamt für Material und Lohn 309,44 €. Dem Mietverhältnis liegt noch ein alter Mietvertrag zugrunde. Danach sind Instandhaltungskosten bis 25 % der Miete ohne Nebenkosten selber zu tragen. Die Miete beträgt 286,40 € und es gab im Jahr nur eine Reparatur. Kann ich also 25 % der Miete = 71,55 € von dem Mieter verlangen?

ANDREAS S., CREMLINGEN

! **ANDREAS MEIST RÄT:** Die Kleinreparaturklauseln in den Formularverträgen sehen vor, dass eine Kleinreparatur einen bestimmten Betrag nicht überschreiten darf. In der Regel ist dieser Betrag mit maximal 100,00 € pro Reparatur bestimmt. Die Summe aller Kleinreparaturen durfte in den älteren Verträgen 25 % einer Monatsmiete nicht überschreiten. Jedoch ist in diesen Fällen die Obergrenze der Einzelreparatur maßgeblich. Anteilig kann dies leider nicht vom Mieter verlangt werden. Ist eine Reparatur teurer als der in dem Mietvertrag genannte Einzelbetrag, so handelt es sich nach der Definition nicht mehr um eine Kleinreparatur. Daher können Sie leider keinen Kostenersatz vom Mieter verlangen.

Titel-
Thema

DIE ZUKUNFT DES WOHNENS

Die schöne, neue Immobilienwelt



INTERNATIONALE MESSE TRENDS



Die BAU zeichnet sich durch ihre Vielfalt aus.

Volle Hallen, meterhohe Installationen und ganz viele Neuerungen – in München versammelten sich im Januar die führenden Köpfe der weltweiten Bau- und Wohnungsbranche. Auf der Leitmesse „Messe Bau“ präsentierten im Januar 2.120 Aussteller ihre Entwicklungen im Bereich Architektur, Materialien und Systeme. Die wichtigsten Themen und Trends für die Immobilienwelt 2017 stellen wir Ihnen in dieser Ausgabe vor.

Spannende Schwerpunkte

Die Messe ist seit Jahren zugleich Plattform und Multiplikator der wichtigsten Innovationen der europäischen Bauwirtschaft. Entsprechend groß war der Andrang: 250.000 Besucher liefen insgesamt über das weitläufige Messegelände, davon kamen dieses Jahr erstmals 80.000 aus dem Ausland. „Die 1964 ins Leben gerufene BAU hat sich in ihrer über 50-jährigen Geschichte zu einem weltweit beachteten Mega-Event entwickelt. Diesen Eindruck gewann jeder, der sich seinen Weg durch die 17 Messehallen bahnte“, berichtet Projektleiter Mirko Arend. In diesem Jahr drehten sich die vier Leitthemen „Intelligente Fassade“, „Digital Planen, Bauen und Betreiben“, „Vernetzte Gebäude“ und „Bauen und Wohnen 2020“ rund um die Zukunft der Immobilienbranche.

Umfangreiches Rahmenprogramm

Begleitend zu den Präsentationen der Aussteller wurden die Top-Themen in mehreren Sonderschauen thematisiert und aus verschiedenen Blickwinkeln beleuchtet.

Zudem entwickelten sich die drei Messeforen auch diesmal zum Publikumsmagneten. Hier wurde von unabhängigen Fachleuten aus Architektur, Forschung



Auf der Messe BAU in München informierten sich 250.000 Besucher über Wohntrends.

und Industrie über die Digitalisierung des Planens und Bauens, das modulare serielle Bauen sowie das Thema „Smart Home“ diskutiert. Ein weiterer Schwerpunkt lag auf praktischen Lösungen zur Sanierung und Modernisierung von Gebäuden.

Die wichtigsten Themen der Zukunft

Einen Fokus setzte die BAU 2017 auf „mitdenkende“ Häuser. Hierbei spielen künftig nicht nur Anforderungen an Dämmung und Schallschutz, sondern auch gestalterische Qualitäten eine Rolle. Intelligente Energiegewinnung war zudem ein weiteres Thema: Im Mittelpunkt standen hier u.a. Speicher, die staatlich gefördert werden und die wachsende Unabhängigkeit von Energieversorgern unterstützen sollen. In Anbetracht der derzeitigen Wohnungsknappheit wurde außerdem viel über neue Wohn- und Baukonzepte diskutiert, die zur Entspannung der aktuellen Wohnungsmarktlage beitragen sollen.



Die moderne Außenfassade „denkt“ mit.



Insgesamt 17 Messehallen wurden für die BAU geöffnet.

**Titel-
Thema**

SMART HOMES

**Wie die neue Technologie unser
Wohnen von morgen verändert**

Das Licht geht automatisch an, die Heizung stellt sich auf die Gewohnheiten der Bewohner ein und der Briefkasten schickt eine SMS, sobald die Post da ist – Smart Homes erobern den Immobilienmarkt. Kaum einen Bereich im Haus gibt es, der sich noch nicht per intelligenter Technologie steuern lässt. „Smart“ bedeutet dabei in erster Linie eines: Das Leben so angenehm und effizient wie möglich zu machen. Und auch wenn das bisher noch nach Science-fiction klingt – die cleveren Gebäude sind bereits Realität und werden das Wohnen von morgen bestimmen. Auf der Messe Bau 2017 wurde deutlich, wie weit die Technik schon ist.

Spielzeug oder Lebensretter?

Die Vernetzung beginnt mit einfachen Sensoren, Schaltern und Leuchten und kann bis zu großflächigen Wohnraum-Szenarien ausgedehnt werden. Unter Einbeziehung von Temperatur, Helligkeit, Bewegung, Fensterkontakt, Hausgeräten, Kommunikations- und Unterhaltungselektronik können sich Technikbegeisterte an den smarten Neuerungen austoben.

Doch sind sie keineswegs nur Spielzeug, sondern können auch Leben retten: Sensiblere Rauchmelder warnen im Fall eines Brandes, Bewegungsmelder erfassen Verdächtigtes bei Dunkelheit und die neuen Alarmanlagen schützen vor Einbruchsver-



Viele Bereiche im Haus werden zukünftig automatisch miteinander kommunizieren.

suchen. Aus der Ferne lässt sich außerdem überprüfen, ob Herd und Waschmaschine ausgestellt sind oder das Eingangstor richtig geschlossen ist. Ein weiterer Pluspunkt der neuen Technologie ist der hohe Komfort, den sie insbesondere älteren Menschen hinsichtlich des möglichst langen unabhängigen Wohnens bieten.

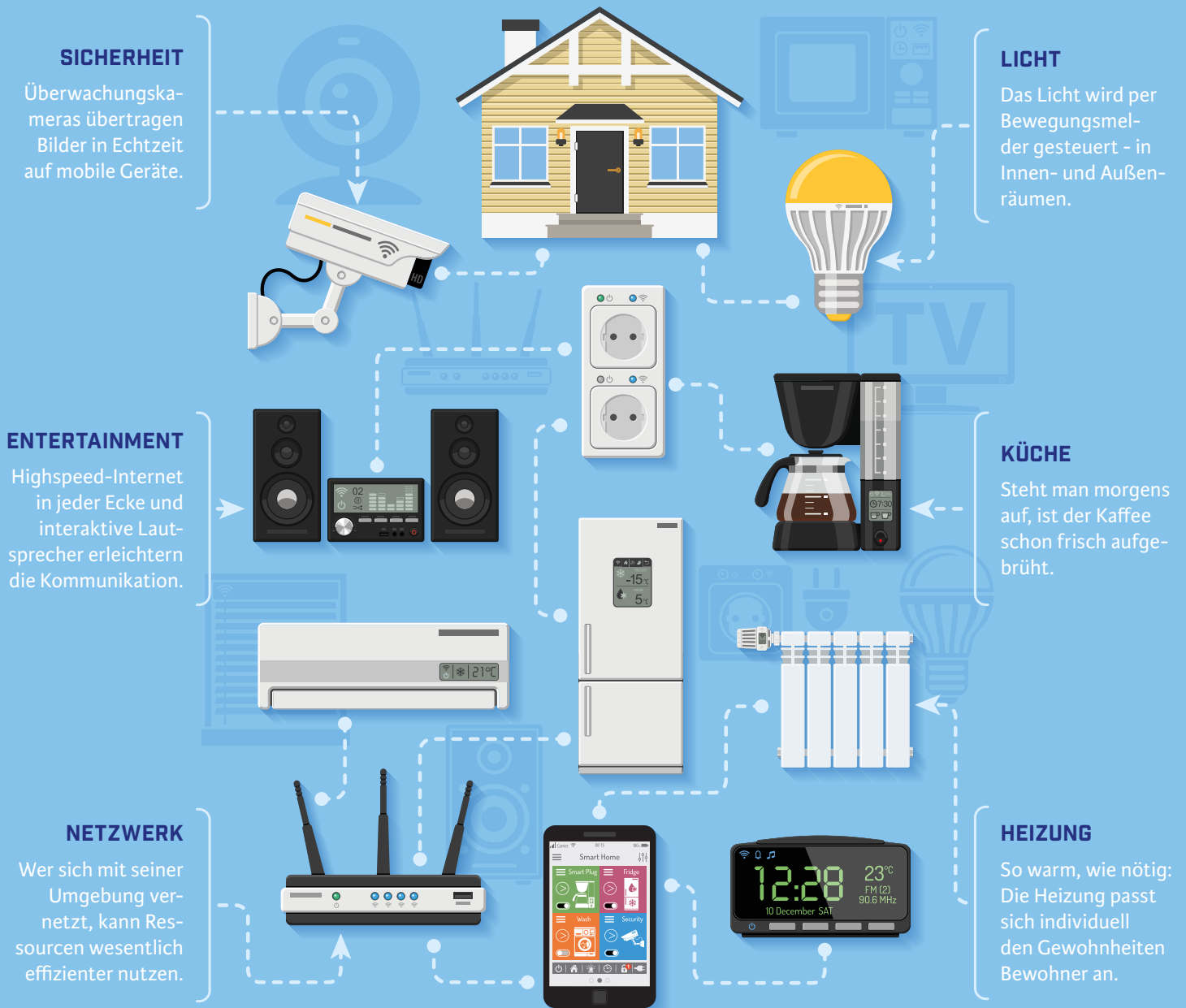
Die einzige Zugangsvoraussetzung ist ein Smartphone. Mit dem Mobiltelefon hat jeder Nutzer ein Bediensystem in der Tasche, mit dem sich immer mehr Anwendungen der Gebäudetechnik auf sehr einfache Weise steuern lassen. Als Kontrollinstrumente dienen Apps, die verbunden

sind über Bluetooth Smart, WLAN oder auch die Mobilfunkverbindung.

Neue Anwendungen im Wochentakt

Der Smart Home-Trend boomt - und das weltweit: Fast wöchentlich kommen neue Erweiterungen auf den Markt, die sich zunehmend individueller einstellen lassen und so das Thema immer interessanter sowohl für Hausbesitzer als auch für Mieter werden lassen.

Viel Bewegung kommt zudem in den Markt, weil die Anbieter derzeit unter Hoch-



druck an sogenannten Insel-Lösungen arbeiten. Damit sind spezielle Netzwerke gemeint, die die Anwendungen intelligent zusammenführen und eine noch komplexere Steuerung möglich machen sollen.

Noch cleverer vernetzt

Modernste Smart Home-Anwendungen gehen inzwischen weit darüber hinaus, nur Heizung, Beleuchtung oder Sicherheitsanlage im Haus zu managen. Jüngste Entwicklungen von Gebäudebauteilen machen es möglich, dass sich auch Türen

und Fenster miteinander vernetzen lassen und „mitdenken“.

Auf der einen Seite wird so der Wohnkomfort gesteigert, auf der anderen Seite erhöht sich die Energieeffizienz. Ein Resultat ist die intelligente Fassade, die auf ihre Umgebung reagiert und Licht- und Temperaturverhältnisse selbstständig anpasst. So werden aus kleinteiligen Smart Homes sogenannte Smart Buildings.

Intelligente Städte

Werden diese cleveren Gebäude unterei-

ander vernetzt, entstehen sogar ganze smarte Viertel und – so die Zukunftsmodelle – intelligente Städte. Ziel ist es, emissionsfreie Gebiete zu entwickeln, die durch ein solares Grundlastkraftwerk gespeist werden. Das schafft u. a. die Voraussetzungen dafür, Autos mit Strom aus erneuerbaren Energien zu betanken. Durch den Einsatz von Speichermedien wird darüber hinaus eine kontinuierliche Stromversorgung gewährleistet. So entsteht eine intelligente Komplettlösung, die den Geldbeutel schont und langfristig der Umwelt zugute kommt.



**Titel-
Thema**

VOM BAUKASTEN ZUM TRAUMHAUS

Serielle Modul-Systeme sind die Zukunft des Bauens

Neu, bezahlbarer Wohnraum muss her – und das schnellstmöglich! Die modulare Baume-thode könnte der Schlüssel dazu sein: Im Gegensatz zum konventionellen Verfahren verkürzt sie den Entstehungsprozess und reduziert die Kosten. Doch nicht alle sind davon begeistert.

Das Lego-Prinzip

Sie sind weltweit bekannt: Die kleinen, bunten Spielzeugsteine, die sich in vielen Variationen ineinander stecken lassen.

Das modulare Bauverfahren entspricht genau diesem Prinzip. Die Einzelteile des Gebäudes entstehen aus vorgefertigten Modulen, die dann an die Baustelle angeliefert werden. Dort werden sie nach dem Baukastenprinzip zusammengesetzt. Die Außenfassaden und die Innenausstattung werden also nicht mehr vor Ort hergestellt, sondern nur noch montiert, was wesentlich effizienter ist. Das bedeutet einerseits, dass die Gebäude nicht nur schneller aufgebaut sind, sie lassen sich andererseits auch zügig wieder abbauen und ohne große Umstände neu verbauen.

Erste Projekte sind schon schlüsselfertig

In der Baubranche wird derzeit viel über die Serienproduktion der modularen Gebäude diskutiert, wie auch die Messe Bau in München zeigt. Der vermehrte Einsatz dieses Verfahrens könnte langfristig die Lösung der aktuellen Wohnungsnot bedeuten. Das erste seriell modular gefertigte Wohnhaus ist schon fertig, es steht in Bochum. In nur drei Monaten entstand dort ein dreigeschossiges Gebäude mit vierzehn schlüsselfertigen Wohnungen.



Kommt geflogen: Das erste seriell gebaute Modul-Haus wurde in Bochum errichtet.

Zurück zum Plattenbau?

Die junge Methode ist dabei aber auch umstritten; viele befürchten einen Boom neuer Plattenbauten mit sozialen Brennpunkten. Der Trend entwickelt sich jedoch eher

dahin, nur einen Teil der Gebäude seriell zu fertigen. Zudem gibt es keine Universallösung für alle Neubauten: Die modulare Grundstruktur erlaubt Flexibilität – so lassen sich die Häuser der jeweiligen Zielgruppe entsprechend anpassen.



immobiliengoetze
Ihr Hausmakler am Prinzenpark

GEGRÜNDET 1968



Eine gute Entscheidung!
Für Verkauf, Vermietung oder Gutachten.



Immobilien Goetze OHG • Altewiekring 19 • 38102 Braunschweig
Telefon 05 31 / 79 10 77 • Fax 05 31 / 7 32 96
E-Mail info@immobiliengoetze.de • www.immobiliengoetze.de



OLAF ZAHN
Immobilienfinanzierung

persönlich / sicher / unabhängig

Olaf Zahn
Immobilienfinanzierung
Kalenwall 1
38100 Braunschweig
Telefon 0531 61281222
Mobil 0177 3285543
info@olaf-zahn.de
www.olaf-zahn.de



Foto: panthermedia/WOWA



olaf-zahn.de

*Bankenunabhängiges, individuelles Baufinanzierungskonzept mit über 250 Kreditinstituten im Portfolio.
Ihr persönlicher Berater vor Ort.*

„Die Immobilienpreise werden auch in Zukunft weiter steigen“

Der Braunschweiger Fachwirt für Finanzberatung Olaf Zahn im Interview

Herr Zahn, wie bewerten Sie aktuell den regionalen Immobilienmarkt?
Besonders in den Regionen Braunschweig, Wolfenbüttel und Hannover gibt es derzeit nur begrenzte Neubaugebiete beziehungsweise Immobilien. In den letzten zehn Jahren wurden deutliche Steigerungen bei den Grundstücks- und Immobilienpreisen verzeichnet.

Wie wird sich der Immobilienmarkt in Deutschland in Zukunft entwickeln?
Europaweit ist Deutschland im Hinblick

einer Eigentumsquote von circa 45 % auf dem drittletzten Rang. Aufgrund der Wohnraumknappheit und der Veränderung der Wohnsituationen (z.B. Singlehaushalte) versucht die Politik Wohnraum zu schaffen. Meines Erachtens werden die Immobilienpreise auch in Zukunft weiter steigen und könnten unter Umständen auch zu einem „Luxusgut“ werden.

Inwiefern hat sich Ihre Branche in den letzten Jahren verändert?
Durch die Einführung der Wohnnimmobi-

lienkreditrichtlinie auf der gesetzlichen Grundlage des § 34 i GewO dürfen nur noch qualifizierte Berater/innen mit einer Übergangsfrist bis zum 21.03.2017 tätig werden. Das führt zu einer Regulierung und damit zu einer Imagesteigerung der Branche. Die Kunden sind auch deutlich sensibler und aufgeklärter geworden.

Was bedeutet das für Ihr Unternehmen?
Mein Leitsatz ist: „Persönlich, sicher und unabhängig“. Das Ganze gepaart mit einer ehrlichen und transparenten Beratung



blsk.de/immobilien

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



Finanzexperte Olaf Zahn auf seinem Messestand auf der Mein-Haus-Messe.

mit dem Ziel, dass meine Mandanten und zukünftigen Immobilienbesitzer immer ein gutes Gefühl bei Ihren Entscheidungen haben.

Welche Leistungen bietet Ihr Angebot?

Unter anderem eine Bankenunabhängige Finanzierungsberatung mit über 250 Banken im Portfolio. Ein transparenter Vergleich verschiedener Finanzierungsmodelle für Neubauplanungen, Kauf einer Bestandsimmobilie, Umschuldun-

gen, Forwarddarlehen, KfW-Darlehen, Modernisierungsdarlehen u.a.. Meine Mandanten erhalten eine umfangreiche Expertise, welche die aktuelle und zukünftige Haushaltsplanung betrachtet. Eine detaillierte Neubaufkostenaufstellung oder Kostenaufstellung für den Kauf einer Immobilie und vieles mehr.

Wie unterscheidet sich eine bankenunabhängige Immobilienfinanzierung von einer Haus- oder Direktbank?

Ich erspare meinen Mandanten den sogenannten Bankenmarathon. Erstelle verschiedene Finanzierungslösungen (bis zu 20 sind möglich), um die entsprechenden Vor- und Nachteile der Finanzierungslösung zu bewerten. Ich werde, egal, ob Regional- oder Direktbank, immer gleich (über Provision) bezahlt und zeige dies gemäß den gesetzlichen vorvertraglichen Informationspflichten ehrlich und transparent auf, da meine Mandanten auch ein Dokument bei der Antragsstellung unterzeichnen. Ich vertrete die Interessen meiner Mandanten.

Wie bereite ich mich am besten auf den Kauf bzw. Neubau einer Immobilie vor?

Das oben vorgestellte Konzept soll dem Mandanten einen Eindruck vermitteln, womit er in Zukunft rechnen muss. Zudem wird durch die Gegenüberstellung der heutigen und zukünftigen Liquidität ermittelt, wie hoch deren zukünftige Mehrbelastung ist. Dabei stelle ich immer folgende Frage: Können Sie diese Summe ab sofort sparen?

Wie findet man einen passenden Finanzierungspartner?

Das funktioniert am besten im persönlichen Gespräch: Wenn ich die Präferenzen meiner Kunden kenne, kann man anschließend gemeinsam aus der Bandbreite der verschiedenen Finanzierungslösungen die passendste auswählen.

TRADER GREEN

Bis 31.03.2017:
Allradantrieb geschenkt für ausgewählte Modelle



Jaguar XE

Die elegante Sportlimousine
ab 35.900,- €

CO₂-EMISSIONEN | ab 99 g/km bei Schaltgetriebe |
ab 139 g/km bei Automatikgetriebe | KRAFTSTOFFVERBRAUCH (kombiniert) |
ab 3,8 l/100km bei Schaltgetriebe | ab 4,2 l/100km bei Automatikgetriebe

TraderGreen GmbH | Frankfurter Straße 33 | 38304 Wolfenbüttel





Braunschweig wächst weiter

5.000 neue Wohnungen sollen bis zum Jahr 2020 entstehen

Braunschweig wächst weiter, wenn auch auf einem niedrigeren Niveau als in den vergangenen Jahren. Im Jahr 2016 konnte Braunschweig rund 300 zusätzliche Einwohner gewinnen. Positiv war dabei der überregionale Wanderungssaldo: 1.100 Personen mehr zogen von Orten außerhalb der Region nach Braunschweig als andersherum. Eine weitere erfreuliche Nachricht im Zahlenwerk der Statistiker: Mit knapp 2.500 Neugeborenen wurde ein Höchstwert in den letzten 25 Jahren erreicht.

Oberbürgermeister Ulrich Markurth erklärt: „Der weiterhin starke überregionale Zuzug zeigt, dass die Stadt ein attraktiver Wohn-, Ausbildungs- und Arbeitsort für Menschen aus allen Teilen Deutschlands und auch aus dem Ausland ist. Gleichzeitig haben wir mit einer Abwanderung in die Region zu kämpfen, was auf den angespannten Wohnungsmarkt im Braunschweiger Stadtgebiet zurückzuführen sein dürfte. Daher werden wir den Wohnungsbau weiter voranbringen.“ Bis 2020 wolle man Baurecht für über 5.000 neue Wohnungen schaffen. Vieles geschehe in Kooperation mit den Wohnungsbaugesellschaften. Wichtige Entwicklungsprojekte sind unter anderem das Nördliche Ringge-

biet und der Alsterplatz in der Weststadt. „Bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen, ist uns ein wichtiges Anliegen“, so Markurth weiter. „Ich bin mir sicher, dass wir noch mehr Einwohner gewinnen werden, wenn wir neue Wohnungen haben.“

Betrachtet man die Wanderungszahlen zwischen Braunschweig und dem Umland, ist seit 2013 ein negativer Wanderungssaldo festzustellen. Aktuell sind 264 Personen mehr in die Region gezogen als von dort nach Braunschweig. Überregional sieht es anders aus: Es sind 1.112 Personen mehr in die Stadt zu- als fortgezogen, in den vergangenen 10 Jahren waren es im Durchschnitt rund 1.300 pro Jahr.

Insgesamt waren Ende 2016 250.704 Menschen in der Stadt gemeldet, 2015 waren es 252.768. Damit ist die Einwohnerzahl in der Statistik um rund 2.100 Personen gesunken, dies ist jedoch mit dem Sondereffekt der hohen Unterbringungszahlen in der Landesaufnahmebehörde für Asylsuchende (LAB) im Jahr 2015 und der anschließenden Weiterverteilung der Asylsuchenden aus der LAB in andere Gemeinden zu erklären. Die Zahl der Asylsuchenden in der LAB ist am Stichtag im Vergleich zu Ende 2015 um 2.400 Personen gesunken.

Das Jahr 2016 war weiterhin durch starke

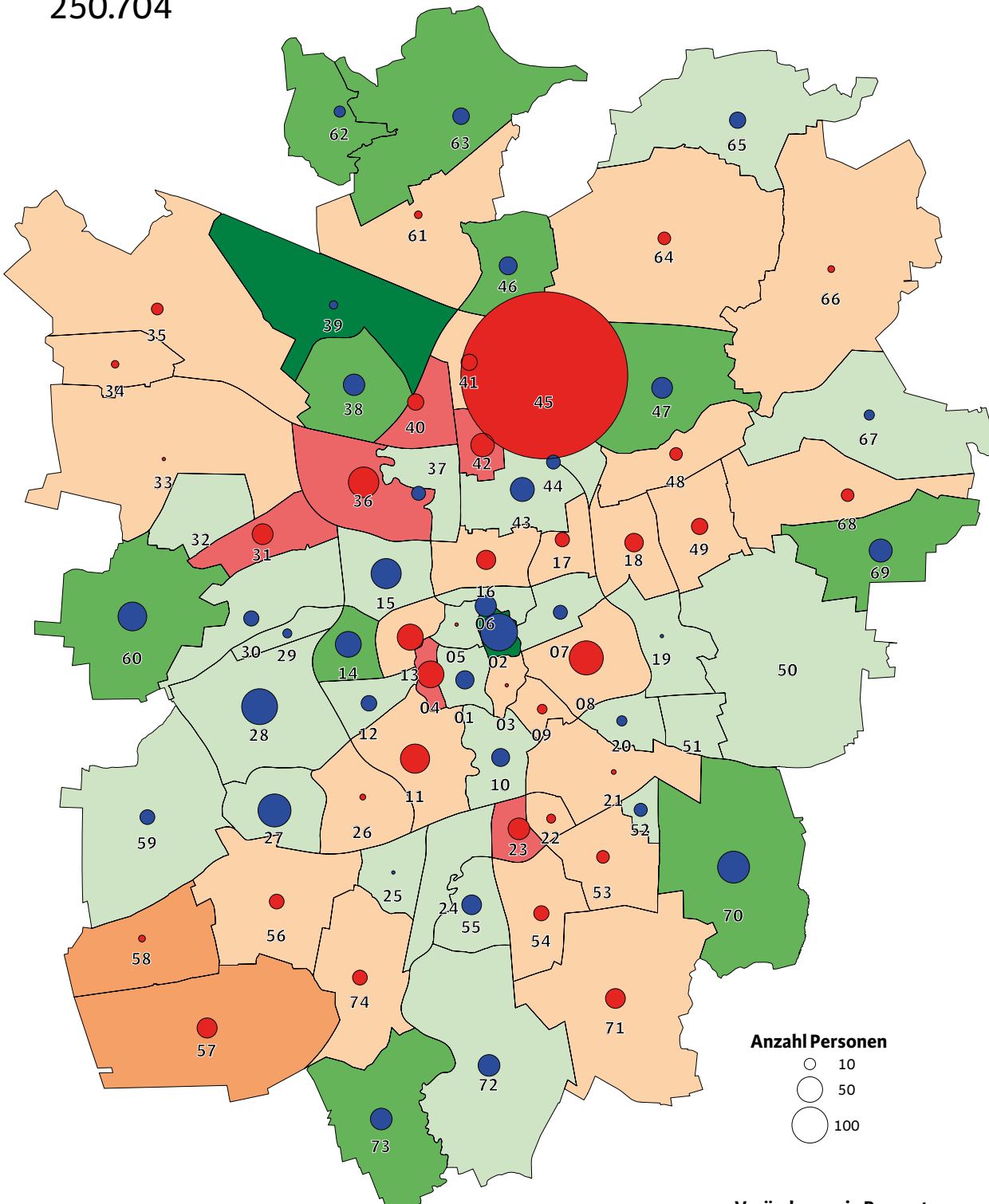
Flüchtlingsbewegungen gekennzeichnet. Diese Zu- und Abwanderungen haben sich mit den Zu- und Fortzügen anderer Bevölkerungsgruppen überlagert. Am Ende steht in der Einwohnerbilanz – ohne die Effekte der LAB – ein leichter Anstieg der „Sockelbevölkerung“ von etwa 300 Personen.

Markurth betonte den Zusammenhang von steigenden Bevölkerungszahlen und der verstärkten Zuwanderung von Menschen mit Migrationshintergrund. Braunschweig sei dank des großen bürgerschaftlichen Engagements und seines Integrationskonzeptes gut vorbereitet, diese gesamtgesellschaftliche Aufgabe zu schaffen.

Dass Braunschweig auch weiterhin attraktiv für junge Familien ist, zeigt die Geburtenstatistik: Mit insgesamt 2.474 neugeborenen Braunschweigerinnen und Braunschweigern, was ein Plus von 3,2 Prozent im Vergleich zum Vorjahr bedeutet, wurde der höchste Stand seit dem letzten Geburtenhöhepunkt im Jahr 1991 (etwa 2.700 Geburten) erreicht. Dem gegenüber stehen 2.880 Sterbefälle (2014: 2.857), was zwar weiterhin einen negativen Saldo von Geburten und Sterbefällen ergibt, jedoch der niedrigste Wert der letzten knapp 30 Jahre ist.

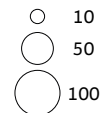
Bevölkerungsgewinne und -verluste der Statistischen Bezirke – Jahresbilanz 2016

Bevölkerung der Stadt Braunschweig insgesamt:
250.704



01 Stadtkern	+29
02 Hagen	+121
03 Altwiek	-1
04 Hohetor	-62
05 Neustadt	-1
06 Altes Hochschulv.	+39
07 Am Hagenring	+17
08 Prinzenpark	-101
09 Viewegs Garten	-8
10 Bürgerpark	+28
11 Wilhelmitor-Süd	-74
12 Wilhelmitor-Nord	+21
13 Petritor-Ost	-59
14 Petritor-West	+58
15 Petritor-Nord	+79
16 Nordbahnhof	-32
17 Neues Hochschulv.	-18
18 Gliesmarode	-30
19 Riddagshausen	+1
20 Hauptfriedhof	+9
21 Hauptbahnhof	-2
22 Bebelhof	-7
23 Zuckerberg	-41
24 Am Südsee	±0
25 Gartenstadt	+1
26 Hermannshöhe	-3
27 Rothenburg	+95
28 Weinberg	+112
29 Alt-Lehndorf	+7
30 Siedlung Lehndorf	+20
31 Ölper Holz	-38
32 Kanzlerfeld	±0
33 Bundesanstalten	-1
34 Völknerode	-5
35 Watenbüttel	-12
36 Ölper	-81
37 Schwarzer Berg	+17
38 Veltenhof	+40
39 Hafen	+6
40 Rühme-West	-23
41 Rühme-Ost	-23
42 Vorwerksiedlung	-48
43 Siegfriedviertel	+50
44 Schuntersiedlung	+17
45 Kralenriede*	-2.432
46 Bienrode	+28
47 Querumer Forst	+38
48 Querum	-14
49 Pappelberg	-23
50 Naturschutzgebiet	±0
51 Mastbruch	±0
52 Lindenberg	+15
53 Südstadt	-14
54 Heidberg	-20
55 Melverode	+34
56 Broitzem	-19
57 Geitelde	-35
58 Stiddien	-4
59 Timmerlah	+19
60 Lamme	+72
61 Wenden	-5
62 Harxbüttel	+11
63 Thune	+24
64 Waggum	-14
65 Bevenrode	+23
66 Hondelage	-4
67 Dibbesdorf	+9
68 Volkmarode	-14
69 Schapen	+46
70 Rautheim	+89
71 Mascherode	-34
72 Stöckheim	+41
73 Leiferde	+41
74 Rünigen	-19

Anzahl Personen



Veränderung in Prozent

Red	unter -3,0	(7)
Orange	-3,0 bis unter -1,5	(2)
Light Orange	-1,5 bis unter 0,0	(26)
Light Green	0,0 bis unter 1,5	(27)
Green	1,5 bis unter 3,0	(10)
Dark Green	3,0 und mehr	(2)

Red dot: - Einwohnerrückgang (32)
Blue dot: + Einwohnerzuwachs (42)

Quelle: Melderegister / Bev. a.O.d.Hw.: eigene Berechnungen
Gesamtbilanz Braunschweig: - 2.064 Einwohner / -0,82 %
Anm.: Bezirk 45 Kralenriede hier einschließlich der Bilanz der Landesaufnahmebehörde für Asylsuchende (LAB)
Stadt Braunschweig, Ref. Stadtentwicklung und Statistik
AGR. Statistik und Stadtforschung (vorläufige Ergebnisse)
0120.10-Phi/karte_sbz_2016gv_mtl12/Jan 2017



Auch am Braunschweiger Altstadtmarkt führt der rund 6,5 Kilometer lange Karnevalsumzug entlang.

„Brunswick, helau!“

Der größte Faschingsumzug Norddeutschlands zieht am 26. Februar durch die Braunschweiger Innenstadt

Der Braunschweiger Schoduvél ist das Kultur-Highlight der Region. Bald ziehen wieder viele bunte Gestalten durch die Stadt, um traditionell die bösen Geister zu vertreiben.

5.000 aktive Teilnehmer, 40 Musikzüge und 110 Motivwagen: Unter dem Motto „Helau – wir tun es allen kund: Der Schoduvél bleibt frei und bunt!“ startet der 39. Umzug um 12.40 Uhr am Braunschweiger

Europaplatz. Von dort aus zieht die Narren-Parade in vier Stunden durch die Straßen. Die Route verläuft über den Altstadtmarkt, entlang der Langen Straße, am Rathaus und am Schloss vorbei. Zielpunkt ist die Stadthalle, in der ab 15.30 Uhr die große Party stattfindet. Dort werden unter anderem auch die Motiv-Wagen sowie die Musik- und Fußgruppen prämiert. Zudem überträgt der NDR die Veranstaltung auch in diesem Jahr wieder live im Fernsehen.

Mit mehr als sechs Kilometern Länge ist der Schoduvél der größte Karnevalsumzug Norddeutschlands und hat eine Jahrhunderte alte Geschichte. Bereits 1293 wurde er erstmalig im Stadtbuch erwähnt. Der Name leitet sich vom mittelniederdeutschen „düvel“ (Teufel) und „scho“ (scheuchen) ab und bezeichnet die Tradition, böse Geister zu vertreiben und das Frühjahr herzlich zu begrüßen. In diesem Sinne: Brunswick, helau!

BONSE

Sanitär · Heizung · Klempnerei
Planung + Ausführung · Reparaturen

www.bonse-bs.de · Telefon 0531 340801

Marl Hensel
Dachdeckermeister

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

Inh. Günter Hensel
Dachdeckermeister

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

Fehlplanung oder Welterfolg?

Architektenkammer zeigt Dokumentarfilme in Wolfsburg

Der teuerste Konzertsaal der Welt ist fertig: Im Januar wurde die Hamburger Elbphilharmonie mit einem großen Festakt eröffnet. Das Gebäude sieht mehr als eindrucksvoll aus; außen strahlt die Glasfassade wie ein riesiges Segel, und innen versprechen die meterhohen Säle eine einmalige Akustik.

Die Elbphilharmonie, die liebevoll „Elphie“ genannt wird, ist dabei mehr als nur eine große Konzerthalle – sie ist Kulturstätte, Wohnhaus, Bürogebäude, Hotel und Aussichtsplattform in einem. Rund 10 Jahre liegen zwischen der Grundsteinlegung und der tatsächlichen Fertigstellung des aufwendigen Monuments – viel Zeit, in der die Eröffnung immer wieder hinausgeschoben wurde.

Der Bau von Hamburgs neuestem Aushängeschild ist auch Teil der Architekturfilmtage vom 12. bis zum 16. März 2017 in Wolfsburg. Gezeigt wird die NDR-Dokumentation „Die Elbphilharmonie. Von der Vision zur Wirklichkeit.“ Jahrelang begleiteten die Filmemacher die größte Baustelle Hamburgs. Von den ersten Skizzen bis zur Einweihung wurde in allen Winkel und Ecken gedreht: Von der Entstehung des Konzertsaals über die Akustik-Tests bis hin zu den letzten Änderungen am Bezug der Stühle. Zudem beleuchtet der Film auch die Pannen, die im Laufe der Bauarbeiten passiert sind.

Das weitere Programm der Wolfsburger Veranstaltung besteht aus verschiedenen Dokumentar- und Spielfilmen, die sich mit Architektur und ihren Bauherren auseinandersetzen. Jeweils um 20 Uhr startet die Vorführung im Kulturzentrum Hallenbad in Wolfsburg.



Der große, imposante Saal der Hamburger Elbphilharmonie ist 25 Meter hoch.

TERMINE

„Gebaute Visionen – Architektur im Film“

Montag, 13. März 2017

Die Elbphilharmonie.

Von der Vision zur Wirklichkeit.

Doku | 60 min | Eintritt: 6 Euro

Zu Gast: Autorin Annette Schmalz

Dienstag, 14. März 2017

Die Stadt als Beute

Doku | 84 min | Regie: Andreas Wilcke

Eintritt: 6 Euro

Mittwoch, 15. März 2017

Last Exit Alexanderplatz

Doku | 56 min | Regie: Hans Christian Post

Eintritt: 6 Euro

Zu Gast: Regisseur Christian Post

ALWIN GRASHOFF

MALEREIBETRIEB

Kastanienallee 38
38104 Braunschweig
Telefon 0531 73 1 73



IHR MEISTERBETRIEB MIT ÜBER 100 JAHREN ERFAHRUNG!



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



Ein Freizeitvergnügen für alle Gesellschaftsschichten: Die Flussbadeanstalt Gellershof auf einer Postkarte aus dem Jahr 1906.

Veränderung durch Krieg+Zeit

Postkartenansichten von Braunschweig vor über 100 Jahren im Vergleich zu heute

Die Flussbadeanstalt Gellershof lag seit 1820 im heutigen Bürgerpark an und in der Oker, etwa mittig zwischen der lange Zeit wegen Baumängeln gesperrten Hennebergbrücke und der Drachenbrücke, die den östlichen Teil des Bürgerparks mit dem westlichen verbinden. Der Zugang war von der Wolfenbüttler Straße.

Etwa in Höhe der Leisewitzstrasse liegt Richtung Park die Badetwete (der Name ist Programm), dieser, seinerzeit unbefestigte Weg führte zum Fluss. An der Badetwete lag, manch Braunschweiger weiß es noch, das m. E. beste Chinarestaurant Braunschweigs, der Chinagarten. Der Koch war ein wahrer Köhner. Leider sahen das im-

mer weniger Gäste so wie ich und das Restaurant gibt es nun seit sechs Jahren nicht mehr, dafür eine baufällige Ruine. Zurück zur Badeanstalt, bei Eröffnung durch die Stadt nannte sie sich Civilbadeanstalt für Männer, benannt nach ihrem Pächter Gellershoffsche Badeanstalt. In kalten Wintern konnten die Braunschweiger auf zugefrorenem Fluss Schlittschuhlaufen. Der Betrieb lief bis 1951, aufgrund von Flussverschmutzung soll es zur Einstellung gekommen sein. Heute erinnert an dieses Freizeitvergnügen nur noch ein Teil der Befestigung am Ufer alles andere wurde renaturiert.

Seit der Antike gab es eine regelrechte Bade- und Schwimmkultur, deren Höhepunkt durch das römische Weltreich

kultiviert wurde. Bis ins Mittelalter ging diese Kultur in Europa verloren. Erst mit der Zeit der Aufklärung, im Laufe des 18. Jhdts. gab es ein Umdenken. Zu dieser Zeit entstanden die ersten englischen Seebäder und kontinentalen Kurorte. Im Zuge dieses Sinneswandels waren auch seit Anfang des 19. Jhdts. Badeanstalten für alle Schichten der Gesellschaft gefragt. In den expandierenden Städten gab es meist keine natürlichen Seen in zentraler Lage, die sich zum Baden oder Schwimmen eigneten. Was lag daher näher als die natürlichen Ressourcen der Flüsse zu nutzen. In großen Flüssen schwammen auch Badeschiffe, ein schwimmendes Bassin innerhalb des Flusses, welches gegen den Fluss durch Holzkonstruktionen abgegrenzt



Der 128,3 km lange Fluss Oker entspringt den Höhenlagen des Harzes. Wie ein Ring umschließt er die Braunschweiger Innenstadt.

war. Solche Badeschiffe gab es beispielsweise in Dresden an der Elbe, in Wien an der Donau oder in Hamburg an der Binnenalster. Im Laufe des 19. Jhdts. wurden die Flussschwimmbäder auch für Frauen geöffnet und es wurden Abtrennungen für das nach Geschlechtern getrennte Baden und Schwimmen geschaffen. Allein in Berlin soll es um 1890 rund 15 private Bäder in der Spree gegeben haben.

Die älteren Braunschweiger können sicher noch von einem Besuch der „Geller-

schen“ berichten, mein Schwiegervater (Jahrgang 1942) jedenfalls spricht begeistert von den Schwimmerlebnissen in der Oker, er wohnte im Stadtteil Viewegsgarten und von dort war es für ihn nur ein Katzensprung.

Zurück in unsere Tage: Heute ist die Oker hier wieder ein sauberer Fluss. Bei einer Floßtour vor zwei Jahren nahm der Flößer ein Glas, füllte es mit Okerwasser und trank es (für alle sichtbar war das Wasser im Fluss grünschmutzig – im Glas

hell, klar und durchsichtig). Es ist ihm anscheinend bekommen, jedenfalls habe ich nichts Gegenteiliges gehört. Heute ist das Schwimmen in der Oker verboten, weil die Menschen als zu „belastet“ gelten, durch Sonnencreme, Badeöl und Kosmetika. So ändern sich die Zeiten!

Sollten Sie, lieber Leser, noch über seltene Ansichtskarten aus der Zeit um 1900 verfügen, würde ich mich über Ihre Kontaktaufnahme sehr freuen.

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



Steuertipps für Vermieter

Wie man Einnahmen richtig absetzt und an welchen Stellen man sparen kann

Wer Häuser oder Wohnungen vermietet, erzielt steuerpflichtige Einnahmen. Finanzexpertin Bettina M. Rau-Franz, Steuerberaterin in der Kanzlei Roland Franz & Partner, erklärt, welche Gestaltungsmöglichkeiten Vermieter beim Werbungskostenabzug haben. Besondere Regeln gelten hier, wenn man seine Immobilie an Familienmitglieder oder Unternehmer vermietet. Und auch beim Kauf einer Immobilie kann man Steuern sparen.

Steuererklärung

Für die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung gibt es die Anlage V. In den Vordrucken ist ziemlich detailliert aufgelistet, welche Einnahmen angegeben werden müssen und welche Kosten steuermindernd abgezogen werden können.

DIE WICHTIGSTEN WERBUNGSKOSTEN

- Renovierungskosten (sogenannte Erhaltungsaufwendungen)
- Gebäudeabschreibung
- laufende Grundstückskosten
- Schuldzinsen aus der Finanzierung des Vermietungsobjekts

Abschreibung

Neu angeschaffte Mietobjekte können zurzeit in der Regel jährlich mit zwei Prozent ihrer Anschaffungs- oder Baukosten (ohne Grund- und Bodenwert) abgeschrieben



Welche Einnahmen gemeldet werden müssen, findet man in speziellen Anlage-Vordrucken des Finanzamtes.

ben werden. Im Anschaffungs- oder Herstellungsjahr kann das Objekt aber nur zeitanteilig abgeschrieben werden. Wenn die Anschaffung oder Herstellung des Objekts schon länger her ist, hilft die offizielle Anleitung zur Anlage V.

Wenn aus Erhaltungsaufwendungen Herstellungskosten werden

Vorsicht ist geboten, wenn Sie den Wohnstandard deutlich steigern, die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes verlängern oder einen starken Anstieg der Miete erreichen. Sobald die Maßnahmen zu einer wesentlichen Verbesserung des Gebäudes führen, gelten sie nämlich als Herstellungskosten, erklärt Rau-Franz.

Im Gegensatz zu Erhaltungsaufwendungen, die sofort als Werbungskosten abziehbar sind, berücksichtigt das Finanzamt Herstellungsaufwendungen nur bei der Abschreibung. Auch hier gilt eine Faustregel: Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen führen zu Herstellungskosten eines Gebäudes, wenn

BEISPIEL

Sie kaufen ein Zweifamilienhaus, in dem sich zwei gleich große Wohnungen befinden. Das Haus an sich kostet 250.000 Euro. Eine Wohnung bewohnen Sie selbst, die andere vermieten Sie. Vorher investieren Sie 40.000 Euro in die Renovierung der Mietwohnung.

Um zu prüfen, ob die 15-Prozent-Grenze überschritten wird, müssen die gesamten Anschaffungskosten des Gebäudes berücksichtigt werden.

Man rechnet: 250.000 Euro x 15 Prozent = 37.500 Euro.

Die Netto-Renovierungskosten betragen ohne Umsatzsteuer nur 33.613 Euro. Die 15-Prozent-Grenze wurde nicht erreicht. Sie können Ihre gesamten Renovierungsausgaben (40.000 Euro brutto) sofort als Erhaltungsaufwand absetzen

sie innerhalb von drei Jahren nach der Anschaffung des Objekts durchgeführt werden und die Aufwendungen netto 15 Prozent der Anschaffungskosten des Gebäudes übersteigen.

Wenn der Mieter Unternehmer ist

Vermietungsumsätze sind eigentlich umsatzsteuerfrei. Wenn eine Immobilie aber an einen Unternehmer vermietet wird, kann man auf die Umsatzsteuerfreiheit der Vermietungsumsätze verzichten. Die Miete wird in diesem Fall zuzüglich Umsatzsteuer berechnet und an das Finanzamt abgeführt. Der entscheidende Vorteil einer Option zur Umsatzsteuerpflicht besteht darin, dass das Finanzamt die gesamte Umsatzsteuer aus den sogenannten Eingangsleistungen erstattet. Das sind vor allem die Umsatzsteuerbeträge, die bei der Anschaffung oder Herstellung des Objekts angefallen sind. „Das geht aber nur, wenn der Mieter das Objekt für Umsätze nutzt, die ihm einen Vorsteuerabzug ermöglichen (zum Beispiel Gewerbetreibende,

SEIT 1924 **Schiedung Bauunternehmen** GmbH & Co. KG



- Neubau
- Fassadenrenovierung
- Umbau
- Altbausanierung

Geschäftsführer: Dipl.-Ing. Olaf Pape
 Spitzwegstraße 27 Telefon (0531) 33 26 65
 38106 Braunschweig Telefax (0531) 34 25 43
 email: info@schiedung-bau.de

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



Weber
 EDELSTAHL · METALLBAU

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

Malerfachbetrieb Pakca

Wir schaffen und erhalten Werte

- Vollwärmeschutz
- Fassadengestaltung
- Kreative Maltechniken
- Treppenhauserenovierung
- Bodenbelagsarbeiten
- Schimmelpilzsanierung
- Kellertrocknung

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

Fon: 0531 / 65500



www.pakca.de

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



JO. WOLTER
Wir bewegen Immobilien

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



Wichtig: Umfassende Renovierungsarbeiten gelten als Herstellungskosten.

nicht aber Ärzte). Im Zweifel kann das Finanzamt darüber Nachweis verlangen. Daher sollte man sich vom Mieter sicherheitshalber schriftlich versichern lassen, dass er tatsächlich Umsätze ausführt, die ihn zum Vorsteuerabzug berechtigten“, erklärt die Steuerberaterin.

An Familienmitglieder vermieten

Wenn die Werbungskosten die Mieteinnahmen übersteigen, erzielt man steuerlich einen Verlust. Dieser Verlust kann grundsätzlich mit anderen positiven Einnahmen (zum Beispiel Arbeitslohn) steuerwirksam verrechnet werden. Nicht zuletzt deshalb ist unter nahen Angehörigen eine verbilligte Vermietung üblich. „Seit 2012 ist der volle Werbungskostenabzug bei einer Vermietung zu Wohnzwecken möglich, wenn die Miete mindestens 66 Prozent der ortsüblichen Miete beträgt. Andernfalls kürzt das Finanzamt die Werbungskosten anteilig“, warnt Bettina M. Rau-Franz. Vielerorts gibt der Mietspiegel die Preisspanne vor. Die Finanzämter

TEXT: Merle Janssen, FOTOS: Fotolia, privat

G + S Immobilien
Vermietung & Verkauf

Wollmarkt 3 • 38100 Braunschweig
Info@GuS-Immobilien.de ☎ **0531-13 000**

**Für Kapitalanleger (bonitätsgeprüft)
dringend Mehrfamilienhaus bis
 € 2,5 Mio. gesucht. Schnelle u. diskrete
 Abwicklung garantiert.**

Für Verkäufer kostenfrei!

**Vereinbaren Sie einen
 unverbindlichen Termin mit uns!**

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

www.GuS-Immobilien.de

SCHWARZE
Glas · Technik · Design

Transparente
Innovationen

Bis 31. Mai 2017:
15% Rabatt
 auf Insektenschutzsysteme!

**Damit Plagegeister
draußen bleiben!**

Alle Jahre wieder kommen sie, die Insekten. Die üblichen Abwehrmaßnahmen gegen Insekten bleiben zumeist wirkungslos. Unsere Insektenschutzsysteme dagegen sind effektiv und lassen sich vor allem problemlos an bestehenden Fenstern und Türen installieren.

Schwarze GmbH
 Wiesenweg 8
 38122 Braunschweig
 Tel. (05 31) 4 92 04
www.schwarzeglas.de

akzeptieren es normalerweise, wenn man sich innerhalb einer vorhandenen Mietpreisspanne am untersten Wert orientiert.

Die richtige Miete ermitteln

Die Miete sollte möglichst nicht exakt nach der gesetzlichen Grenze bemessen werden, weil die Ermittlung der ortsüblichen Miete nicht immer eindeutig ist. Als ortsübliche Miete gilt nämlich die Kaltmiete für Wohnungen vergleichbarer Art, Lage und Ausstattung zuzüglich der umlagefähigen Nebenkosten. Ein angemessener Sicherheitszuschlag von rund 10 Prozent dürfte das Risiko einer Unterschreitung der gesetzlichen Vorgaben in den meisten Fällen ausreichend begrenzen.

Die Expertin rät: „Auch wenn man innerhalb der Familie vermietet, sollte das Ganze unbedingt wie unter fremden Dritten ablaufen. Deshalb sollte vor allem ein Mietvertrag aufgesetzt werden, an den sich die Beteiligten auch tatsächlich halten. Die Mieten sollten von einem Konto des Mieters auf das Konto des Vermieters überwiesen werden“.

„Wenn Sie Häuser oder Wohnungen vermieten, sind Sie mit einer wertbeständigen Kapitalanlage auf der sicheren Seite. Vor allem in den ersten Jahren nach der Anschaffung steckt in einer Immobilie erhebliches Steuersparpotenzial, weil sich Verluste steuerlich mit anderen Einkünften verrechnen lassen.“



Finanzexpertin Bettina M. Rau-Franz



Die/Mr. A*

Immobilie zu verkaufen? Lläuft mit uns!



* Zusammen mit der Sparkassen-Finanzgruppe lt. Immobilienmanager Ausgabe 09/16.
Von links: Gabriele Pohl, Heiko Riemann, Ingo Rauß, Jörg Rohde, Heidrun Bollert.

LBS-Beratungszentrum
Braunschweig
Friedrich-Wilhelm-Str. 41
38100 Braunschweig
Telefon 05 31/24 26 50

www.lbsi-nordwest.de

Wir geben Ihrer Zukunft ein Zuhause.

Von defekten Kabeln und zu viel Mieter-Trubel

Aktuelle Gerichtsurteile für Vermieter

KEIN TELEFON, KEIN NETZ

DEFEKTES KABEL ERLAUBTE DEM MIETER KEINE KOMMUNIKATION

Für die Telefonverbindung bzw. den Internetanschluss ist der Mieter einer Wohnung ab der Steckdose selbst zuständig. Das heißt, er kann und muss sich in der Regel einen Anbieter aussuchen. Doch das Kabel bis zu dieser Buchse fällt in den Verantwortungsbereich des Vermieters. Ist dieser Anschluss defekt, droht Mietmin-

derung. (Landgericht Essen, Aktenzeichen 10 S 43/16)

Der Fall: Der Mieter einer Wohnung wollte es sich nicht länger gefallen lassen, dass er wegen eines offensichtlich funktionsuntüchtigen Kabels von der Außenwelt abgeschlossen war – zumindest im Hinblick auf das Telefonieren via Festnetz und den Netzanschluss. Er betrachtete das mehr als 14-monatige Fehlen dieser Kommunikationsmöglichkeit als einen Mangel der Mietsache und minderte deswegen seine monatlichen Zahlungen.

Das Urteil: Wohnen umfasst alles, was

zur zeitgemäßen Benutzung der gemieteten Räume als Lebensmittelpunkt gehört. Längst zählt dazu auch eine Festnetzleitung. Deswegen könne man bei deren Fehlen nicht von einer lediglich unerheblichen Tauglichkeitsbeeinträchtigung sprechen. Wenn es erforderlich sei, müsse der Eigentümer dem Anbieter zum Reparieren der Leitung Zugang zu seinem Objekt gewähren. Andernfalls sei eine Minderung der Miete um zehn Prozent möglich. Der Hinweis auf eine Nutzung des mobilen Telefonierens zähle angesichts einer so lang anhaltenden Störung nicht.

VOW

**IHR
SPEZIALIST
IN DER
REGION**

Verwaltung von
– Wohnungseigentümer-
gemeinschaften
– Wohn- und Gewerbe-
immobilien

VOW Immobilienmanagement GmbH
Telefon: 0531 | 27301-38
tanja.schmidt@vow-gruppe.de
www.vow-immobilien.de

DIE IMMOBILIEN
★★★★★
EXPERTEN

KLAUSOLIT®

Fenster + Türen



Tel: 0531-50 33 11

www.klausolit.de
Hinter dem Turme 13
38114 Braunschweig

Markisen Rollläden Terrassenüberdachungen

27 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@holzterre-kynast.de · www.holzterre-kynast.de

Ein **STARKES** Immobillenteam
an **IHRER** Seite



Greune-Steigert
IMMOBILIEN

BERATUNG

BEWERTEN

BETREUEN

VERKAUF

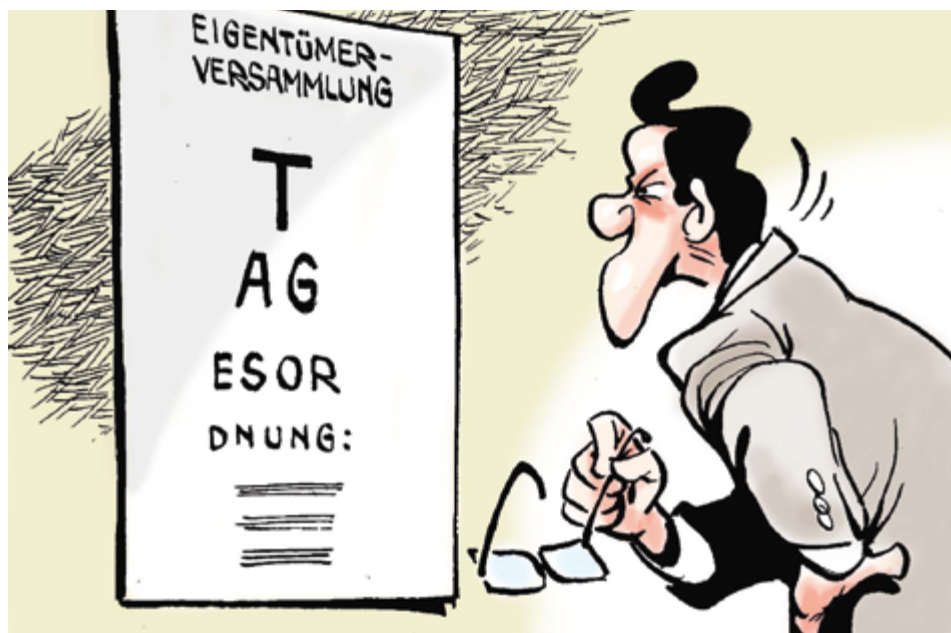
**Wir suchen DRINGEND
Häuser und Wohnungen
für vorgemerkte Kunden
in Wolfenbüttel
Braunschweig
und Gifhorn**

Unsere Leistungen:
Professioneller Service
Detaillierte kostenfreie Wertermittlung
Aussagekräftige - überzeugende Exposés
Rundum-Betreuung bis zur Übergabe

**Terminvereinbarung
unter**

05331 90 41 04

info@greune-steigert-wf.de
www.greune-steigert-wf.de
Nordring 71 * 38304 Wolfenbüttel
Fax: 05331 90 41 06 Mobil: 0170 33 15 068



KLARHEIT IST GEFRAGT

BEI DER TAGESORDNUNG FÜR DIE EIGENTÜMER-VERSAMMLUNG

Die Versammlung einer Wohnungseigentümergeinschaft ist eine ganz wichtige Veranstaltung. Dort können maßgebliche Entscheidungen getroffen werden, auch solche, die den einzelnen Eigentümer viel Geld kosten. Deswegen erwartet die Rechtsprechung, dass die einzelnen Punkte der Tagesordnung vorher klar bezeichnet werden. (Amtsgericht München, Aktenzeichen 481 C 53/16 WEG)

Der Fall: In der Einladung zur Eigentümerversammlung war angekündigt worden, dass über Auftragsvergaben für bestimmte Arbeiten abgestimmt werden solle. Stattdessen wurde mehrheitlich beschlossen, den Verwalter umfassend zum Erteilen von Nachtragsaufträgen zu bevollmächtigen. Aus der Gemeinschaft heraus wurde das in der Folgezeit angefochten. Die Begründung: Das sei aus der Tagesordnung nicht herauszulesen gewesen, mithin habe auch eine Vorbereitung darauf nicht erfolgen können.

Das Urteil: Das Amtsgericht München schloss sich dieser Rechtsmeinung an. Die für die Versammlung vorgesehenen Beschlüsse müssten in der Tagesordnung so genau bezeichnet werden, dass die Eigentümer in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht verstehen können, worum es geht und welche Auswirkungen es für den einzelnen wie für die Gemeinschaft hat. Schlagwortartige Bezeichnungen reichten nicht aus.

TOURISTEN ALS MANGEL

ZU VIEL TRUBEL IN EINEM MIETSHAUS DARF NICHT SEIN

In vielen deutschen Großstädten werden immer häufiger Wohnungen in Miethäusern vorübergehend an Feriengäste vermietet. Das bringt wegen der kurzen Aufenthaltsdauer der Urlauber erhebliche Unruhe mit sich. Die übrigen, „regulären“, Bewohner des Hauses müssen sich das aber nicht bieten lassen. (Landgericht Berlin, Aktenzeichen 67 S 203/16)

Der Fall: Wer im Urlaub ist, der bleibt gerne länger auf und feiert dann vielleicht auch in der Nacht. Das verträgt sich nicht mit dauerhaft dort wohnenden Menschen, die morgens in die Arbeit müssen. Außerdem kann eine Vermietung an Touristen noch zu anderen Störungen führen: Die Betroffenen klingeln versehentlich an der falschen Wohnungstüre, sie reisen zu ungewöhnlichen Zeiten an, rollen ihre Koffer über die Flure und fühlen sich eventuell auch der Hausordnung nicht so verpflichtet. Ein Mieter in Berlin wollte sich das nicht gefallen lassen.

Das Urteil: Die Richter entschieden, dass ein Vermieter seinen Dauermietern gegenüber zur Beseitigung eines solchen Mangels verpflichtet ist. Das gelte auch dann, wenn ein gewerblicher Zwischenmieter diese Zimmervermittlung an Touristen betreibt. Schon alleine, wenn in einem Gebäudeteil viele Wohnungen zu diesem Zweck vermietet werden, dann spricht der Beweis des ersten Anscheins für Lärmissionen, die über das übliche Maß hinausgehen.

brosech
Haustür Manufaktur



- moderne Türen
- klassische Türen
- Landhaustüren



brosech
Haustür Manufaktur

0531-12 99 78 0



Brosch
Haustür Manufaktur
Hinter dem Turme 9
38114 Braunschweig

haustuermanufaktur.de

Haus + Grund berät

Aktuelle Urteile und Informationen

Infos
+
Tipps

MIETRECHT-NEUERUNG

MIETPREISBREMSE & KOSTENPAUSCHALEN

Ob das Mietrecht erneut bereits im Jahr 2017 novelliert wird, wie dies seit einiger Zeit diskutiert wird, scheint zweifelhaft. Derzeit existiert immer noch nur ein Referentenentwurf, der Regelungen zur Grundfläche, Modifikation bei Modernisierungen, Änderungen bei der ortsüblichen Vergleichsmiete, für Mietspiegel, Modernisierungskosten und der ordentlichen Kündigung wegen Zahlungsverzuges enthält. Nach Aussagen des Bundesjustizministers Heiko Maas im Dezember 2016 plant das Ministerium aber schon für 2017 eine Verschärfung der Mietpreisbremse zu Lasten der Vermieter.

Höhere Pauschalen gelten zudem seit dem 01. Januar 2017 im öffentlich geförderten Wohnungsbau. Zur Bildung der Kostenmiete gelten indizierte Verwaltungs- und Instandhaltungspauschalen, die um 1,89 Prozent angehoben wurden. Mieterhöhungen müssen mit den gestiegenen Kostenpauschalen begründet werden, wozu ein Auszug aus der Wirtschaftlichkeitsberechnung zur Ermittlung der Kostenmiete pro m² vorgelegt werden sollte, welcher die alten und die neuen Pauschalen einschließlich der Differenzen darlegt.

GEBÜHREN & ABGABEN

RUNDFUNK, ZINSSATZ UND EIN FEIERTAG

Unverändert bleiben die Rundfunkgebührensätze. Jetzt kann rückwirkend für drei Jahre ein Antrag auf Befreiung oder Ermäßigung gestellt werden. Angehoben werden die Beitragsbemessungsgrenzen für Krankenversicherung und Rentenversicherung. In der Pflegeversicherung steigt der Beitragssatz um 0,2 Prozent auf 2,55 Prozent. Kinderlose Arbeitnehmer, welche das 24. Lebensjahr vollendet haben, zahlen einen Zu-

schlag, so dass ihr Beitragssatz dann insgesamt bei 2,8 Prozent liegt.

Diskutiert wird in Niedersachsen zudem die Erhöhung der Grunderwerbssteuer von 5 Prozent auf 6 Prozent.

Der Basiszinssatz ist zum 01. Januar 2017 in Höhe von -0,88 Prozent unverändert geblieben. Damit beträgt der gesetzliche Verzugszins nach § 288 BGB für private Gläubiger in Höhe von 5 Prozent über dem Basiszinssatz 4,12 Prozent. Für freiberufliche, geschäftlich oder gewerblich tätige Gläubiger beträgt der Verzugszins im Hinblick auf Forderungen aus diesem Bereich in Höhe von 8 Prozent über dem Basiszinssatz 7,12 Prozent.

Wird im unternehmerischen Bereich ein Vertragsverhältnis, etwa ein Praxis-, Büro-, Geschäfts- oder Gewerberaummietvertrag nach dem 29.07.2014 geschlossen, so bestimmt § 288 Abs. 2 BGB in seiner Fassung vom 22. Juli 2014 als Berechnungsgrundlage für den Verzugszins 9 Prozentpunkte über dem Basiszinssatz, so dass sich aktuell ein Prozentsatz von 8,12 Prozent für Kaufleute ergibt.

Aufgrund des 500. Jahrestages der Reformation wird einmalig der Reformationstag am 31. Oktober 2017 zum bundesweiten Feiertag erklärt.

VERMIETER-BENACHTEILIGUNG

UNPÜNKTLICHE MIETZAHLUNGEN

Sowohl nach den üblichen Regelungen in Mietverträgen, als auch nach der gesetzlichen Regelung in § 556 b Abs. 1 BGB ist bestimmt, dass die Mietzahlung des Mieters nur dann pünktlich ist, wenn das Geld bis zum 3. Werktag des laufenden Monats auf dem Vermieterkonto eingeht.

In zwei Urteilen vom 5. Oktober 2016 (Az.: VIII ZR 222/15, VIII ZR 223/15) hat der Bundesgerichtshof (BGH) eine vermietetfreundliche Auffassung vertreten. Er hat entschieden, dass bei einer verzögerten Zahlung, die auf einem Verschulden des Kreditinstituts beruht, der Mieter unangemessen benachteiligt werde. Daher seien entsprechende Formulklauseln, die nur auf den Eingang der Mietzahlung am 3. Werktag abstellen als unwirksam zu verwerfen, mit der Folge, dass § 270 Abs. 1 BGB maßgeblich für den Mieteingang sei. Nach dieser Regelung zahlt der Mieter rechtzeitig, wenn er die Zahlung am 3. Werktag auf den Weg bringt. Auf den Eingang der Mietzahlung kommt es nach § 270 BGB nicht an. Laut BGH genügt es, wenn der Mieter bei ausreichend gedecktem Konto seinem Zahlungsdienstleister den Zahlungsauftrag bis zum 3. Werktag des vereinbarten Zeitabschnitts, also des Monats, erteilt.

In der Sache ist diese Entscheidung zu kritisieren. Denn ein Verschulden des Zahlungsdienstleisters, also der Bank, ist dem Mieter zuzurechnen, weil die ausführende Bank Erfüllungsgehilfe des Mieters ist und ihm deren Verschulden über § 278 BGB anzulasten ist.

Führt das Kreditinstitut die Zahlung nicht aus, weil das Mieterkonto nicht ausreichend gedeckt ist, so greifen die Entscheidungen des BGH nicht.



REPARATURKOSTEN

**WOHNUNGSSCHÄDEN DURCH
POLIZEIEINSATZ**

Mit Urteil vom 14. Dezember 2016, Az.: VIII ZR 49/16, hat der BGH zu der Frage Stellung genommen, ob ein Mieter für Wohnungsschäden nach einem Polizeieinsatz verantwortlich ist. Im entschiedenen Fall war die Wohnung aufgrund des Verdachts des unerlaubten Handelstreibens mit Betäubungsmittel durchsucht worden. Bei dem Einsatz der Polizei wurde die Wohnungstür beschädigt. Die Vermieterin verlangte von dem beklagten Mieter den Ersatz der Reparaturkosten. Die Forderung der Vermieterin wurde in drei Instanzen abgewiesen.

Zur Begründung führte der Bundesgerichtshof aus, dass die Vermieterin gegen den Mieter keinen Anspruch auf Schadenersatz hat, da nicht der Mieter die Schäden verursacht hat. Zwar habe der Mieter die Grenzen des vertragsgemäßen Gebrauchs durch Aufbewahrung der Substanzen überschritten und seine mietvertragliche Obhutspflicht verletzt. Jedoch wäre bei der lediglichen Aufbewahrung kein Schaden an der Wohnungstür entstanden.



Wer zahlt, wenn die Wohnung durch einen Polizei-Einsatz beschädigt wurde?

Verbraucherpreisindex Deutschland

auf Basis des Jahres 2010

QUELLE Statistisches Bundesamt

Monat	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005
Januar	106,1	105,5	105,9	104,5	102,8	100,7	99,0	98,3	97,4	94,7	93,1	91,4
Februar	106,5	106,5	106,4	105,1	103,5	101,3	99,4	98,9	97,8	95,1	93,5	91,8
März	107,3	107,0	106,7	105,6	104,1	101,9	99,9	98,7	98,3	95,3	93,5	92,2
April	106,9	107,0	106,5	105,1	103,9	101,9	100,0	98,8	98,1	95,8	93,8	92,0
Mai	107,2	107,1	106,4	105,5	103,9	101,9	99,9	98,7	98,7	95,8	93,8	92,2
Juni	107,3	107,0	106,7	105,6	103,7	102,0	99,9	99,0	98,9	95,8	94,0	92,3
Juli	107,6	107,2	107,0	106,1	104,1	102,2	100,1	99,0	99,5	96,3	94,4	92,7
August	107,6	107,2	107,0	106,1	104,5	102,3	100,2	99,2	99,2	96,2	94,2	92,8
September	107,7	107,0	107,0	106,1	104,6	102,5	100,1	98,9	99,1	96,4	93,9	92,9
Oktober	107,9	107,0	106,7	105,9	104,6	102,5	100,2	98,9	98,9	96,6	94,0	93,0
November	108,0	107,1	106,7	106,1	104,7	102,7	100,3	98,8	98,4	97,1	94,0	92,7
Dezember	108,8	107,0	106,7	106,5	105,0	102,9	100,9	99,6	98,8	97,7	94,7	93,4

Anbauen, umbauen, neu bauen

Worauf Eigentümer achten müssen: Diese wichtigen Details werden während der Bauphase oft vergessen

Auch wenn die Sonne bereits ab und an aktionslustig die ersten aufgeweckten Strahlen auf die Reise schickt – noch immer wechselt das Wetter wild zwischen zaghaftem Vorfrühling und klirrender Kälte hin und her. Dabei wissen alle Eigenheimbesitzer: Es wird bei aller Winterlichkeit höchste Zeit, mit der Planung für den Umbau oder sogar Neubau zu beginnen.

Denn kaum ein Projekt im Leben dürfte so viel Zeit beanspruchen wie die Planung eines Umbaus der eigenen Immobilie. Vom Bau eines ganz neuen Eigenheims ganz zu schweigen. Dazu kommen noch Maßnahmen wie Wohnraumerweiterungen, energetische Sanierungen oder werterhaltende Sanierungen. Dass es in einer Bauphase eine Menge zu beachten gibt, darüber machen sich die meisten Neu-Bauer bereits sehr früh Gedanken. Dennoch gibt es einige Details zu beachten, die im Eifer des Bau-Gefechts schnell vergessen werden oder die schlicht noch zu wenig bekannt sind.

Schon in der Planung kann eine Menge schief gehen. Beispielsweise müssen viele Baumaßnahmen, die an Eigentumswohnungen durchgeführt werden, vorab mit der Eigentümergemeinschaft abgeklärt werden. Vergisst man diesen Schritt, kann es bei bereits begonnenen Baumaßnahmen Probleme geben. Auch um Baugenehmigungen bzw. –anträge muss man sich meist bereits mit genügend Vorlauf bemühen. Das gilt nicht nur bei Neubauten, sondern auch bei Umbaumaßnahmen, die beispielsweise die Fassade oder das Grundstück selbst betreffen. Außerdem sollte sämtliches Baumaterial bereits frühzeitig bestellt werden, da im Frühjahr, wenn zahlreiche Bauprojekte parallel beginnen, meist schon der erste Engpass besteht.

Und dann gibt es da noch einiges zu beachten in Sachen Absicherung – auch nachdem die Finanzierung steht und sichergestellt ist. Thomas Seil, Experte für Sachversicherungen bei der Öffentlichen Versicherung Braunschweig, gibt zu bedenken: „Wer einen Umbau durchführen



Am Bau gibt es eine Menge zu beachten - auch rechtlich.

möchte, sollte unbedingt vorher prüfen, ob dieser in den bisherigen Versicherungen mit versichert ist. Auch sollte eine Werterhöhung durch Baumaßnahmen umgehend bei der Gebäudeversicherung gemeldet werden.“ Ein weiteres großes, nur wenig bekanntes Risiko ist auch die Versicherung von Bauhelfern, weiß Thomas Seil: „Wer Bauhelfer einsetzt, muss diese bei der Berufsgenossenschaft der Bauwirtschaft anmelden, damit im Falle eines Unfalls gesetzlicher Versicherungsschutz besteht. Selbst dann, wenn der Bauhelfer ein freiwilliger Helfer aus dem Kreis der Familie oder ein guter Freund ist.“



Thomas Seil ist Experte für Sachversicherungen bei der Öffentlichen Versicherung.

Und dann gibt es schließlich noch die Absicherung der Bau- bzw. Umbauphase selbst. Da kursieren eine Menge unterschiedliche Versicherungen, die oft nur schwer auseinanderzuhalten sind. Die Öffentliche Versicherung Braunschweig hat die fünf elementaren Versicherungen für Immobilienbesitzer zusammengefasst – von der Bauphase bis zum Bewohnen der eigenen vier Wände.

Bauherrenhaftpflichtversicherung

Ob es sich um die Lagerung und Sicherung von Baumaterial oder um die Reinigung der Baustellenzufahrt handelt, der Bauherr ist immer dafür verantwortlich, dass keine Person auf Ihrer Baustelle zu Schaden kommt oder ein Sachschaden entsteht. Zum Beispiel, wenn ein Fußgänger in einen nicht ausreichend beleuchtet und abgesperrten Kellerschacht fällt. Egal, wie hoch der Schaden ist, der Bauherr haftet mit seinem gesamten vorhandenen und zukünftigen Vermögen ein Leben lang. Eine Bauherrenhaftpflichtversicherung schützt vor diesem möglichen finanziellen Risiko.

Bauleistungsversicherung

Erfahrungsgemäß kann während der Bauzeit eine Menge beschädigt werden: Ein Sturm reißt das Mauerwerk ein oder Unbekannte zertrümmern Installationen. Die Bauleistungsversicherung ersetzt unvorhersehbare Schäden, die unter anderem durch Sturm oder Hochwasser aber auch durch Vandalismus entstehen.

Unfallversicherung

Jeder Bauhelfer muss vom Bauherrn bei der Berufsgenossenschaft „BG Bau“ angemeldet werden. Dazu gehören auch mithelfende Familienangehörige, Verwandte, Bekannte, Freunde und Nachbarn, die nicht von ihm bezahlt werden. Als Ergänzung zum Schutz über die Berufsgenossenschaft besteht die Möglichkeit eine private Unfallversicherung für die fleißigen Helfer abzuschließen. Sie bietet beispielsweise eine Einmalzahlung, wenn ein Helfer vom Gerüst fällt und sich die Schulter so stark verletzt, dass dauerhafte Schäden zurückbleiben.

Rohbau-Feuerversicherung

Eine Rohbau-Feuerversicherung schützt einen Rohbau gegen die finanziellen Folgen bei einem Brand, Blitzschlag oder einer Explosion. Bei vielen Versicherern ist diese kostenlos, wenn bereits zu Baubeginn eine Wohngebäudeversicherung abgeschlossen wurde. Dennoch sollte bei Baubeginn jeder prüfen, ob dieser wichtige Schutz auch wirklich vorhanden ist.

Wohngebäudeversicherung

Mit Bezugsfertigkeit des Gebäudes

schützt die Wohngebäudeversicherung gegen folgendes:

- Brand, Blitzeinschlag, Explosion
- Leitungswasser, Rohrbruch, Frost
- Sturm, Hagel
- Elementar-Ereignisse, wie z. B. Überschwemmung durch Starkregen, Hochwasser oder Erdbeben

Die Wohngebäudeversicherung übernimmt auch die Kosten für Aufräumarbeiten nach einem Schaden, wenn zum Beispiel das Dachgeschoss durch einen Kurzschluss ausgebrannt ist. Achtung: Bei vielen Versicherern besteht der Schutz vor Elementarereignissen nur dann, wenn eine zusätzliche Elementarschadenversicherung abgeschlossen wurde. Wer sich unsicher ist, sollte alle offenen Fragen mit seiner Versicherung besprechen.

CHECK-LISTE DER ÖFFENTLICHEN VERSICHERUNG BRAUNSCHWEIG

Was rund um die Baumaßnahme beachtet werden muss

Finanzierung

Vor allem anderen gilt: Die Finanzierung muss gesichert sein. Anträge auf staatliche Fördergelder sollten rechtzeitig gestellt werden – dies gilt insbesondere bei der Nutzung erneuerbarer Energien.

Bauantrag bzw. -genehmigung

Liegen alle erforderlichen Genehmigungen von der Hausverwaltung und / oder den Behörden vor? Bei Eigentumswohnungen

muss oft die gesamte Eigentümergemeinschaft den Umbaumaßnahmen zustimmen.

Fremd- oder Eigenleistung

Kann ich alle Arbeiten selbst ausführen? Wenn nicht, müssen die Angebote bei den Fachfirmen frühzeitig eingeholt werden. Auch Baumaterial sollte rechtzeitig bestellt werden.

Absicherung der Helfer

Alle Bauhelfer müssen bei der Berufsgenossenschaft gemeldet werden, damit sie gesetzlich unfallversichert sind. Zusätzlich empfiehlt sich der Abschluss einer privaten Unfallversicherung für alle Helfer und natürlich sich selbst.

Versicherungen

Sind die Baumaßnahmen über meine bestehenden Versicherungen abgedeckt? Jeder Bauherr sollte rechtzeitig mit ihrer Versicherung sprechen um gegebenenfalls zusätzlichen Schutz abzuschließen.

Werterhöhung

Auch wenn der Versicherungsschutz für die Bauphase ausreichend war – melden Sie Ihrer Versicherung unbedingt sämtliche An- und Umbauten sowie sonstige werterhöhende Maßnahmen.

Bleiben Sie geduldig – ein Bauvorhaben wird Ihre Nerven strapazieren und irgend etwas läuft immer anders als geplant. Aber am Ende wird sich die Mühe lohnen!

Viele weitere nützliche Hinweise gibt es auf www.bgbau.de.



adner & partner
immobilien

Verkauf | Finanzierung | Neubau

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

- 📍 Museumstr. 8 | 38100 Braunschweig
- ☎ (0531) 61 91 87 48
- ✉ info@adnerundpartner.de
- 📘 www.facebook.com/adnerundpartner
- 🌐 www.adnerundpartner.de

TOP 1.000 MAKLER „FOKUS SPEZIAL“ 2013
 KUNDENAUSZEICHNUNG VON MAKLER-EMPFEHLUNG 2015
 TOP 1.000 MAKLER „FOKUS SPEZIAL“ 2015
 IMMOBILIEN SCOUT24 PREMIUM PARTNER 2015
 KUNDENAUSZEICHNUNG VON MAKLER-EMPFEHLUNG 2016
 TOP 1.000 MAKLER „FOKUS SPEZIAL“ 2016
 IMMOBILIEN SCOUT24 PREMIUM PARTNER 2016

Mitglied im ivd

Bewegt durch Inspiration



„Sie steigen ohne Krach und großes Aufsehen ein“

Der Braunschweiger Sicherheitsexperte Eric Jaremkevicz im Interview über den optimalen Einbruchschutz

Einbrecher kommen immer öfters tagsüber. Leider bleibt davon auch die Region nicht verschont – in letzter Zeit wurde besonders häufig der Braunschweiger Stadtteil Stöckheim zum Ziel der Banden. Wie wichtig die richtige Sicherung von Fenstern und Türen ist, zeigen die jüngsten Fälle: Die Einbrecher hebelten zumeist die Glasfronten auf und räumten anschließend in aller Seelenruhe die Wohnungen leer. Eric Jaremkevicz, Geschäftsführer des Fensterbauunternehmens Eric Jaremkevicz GmbH, verrät, wie man Fenster und Türen einbruchssicher macht und bei welchen Kosten sich auch der Staat beteiligt.

Herr Jaremkevicz, Einbrecher steigen besonders häufig über schlecht gesicherte Fenster in Wohnungen ein. Wo liegen die größten Schwachstellen?

Die Qualität der Fenster lässt sich von außen leicht erkennen: Besonders schlecht gesichert sind die alten Modelle aus den 60er und 70er Jahren. Aber selbst die Fenster aus den 90er Jahren sind nicht optimal, denn sie verfügen weder über zusätzliche Verriegelung oder abschließbare Fenstergriffe noch über Pilzkopfverriegelung und Aushebel-Sicherungen.

Scheiben einschlagen oder Brecheisen – wie verschaffen sich Einbrecher am häufigsten Zutritt?

Über das Aushebeln von Fenstern und Türen. Dabei benutzen sie Werkzeuge, wie zum Beispiel Schraubenzieher. Das Einschlagen von Glas passiert selten, da hier die Verletzungsgefahr zu groß ist und die Einbrecher damit häufig zu viel Aufmerksamkeit erregen. Hier gilt es, ohne Krach und großes Aufsehen einzusteigen.

Wo wird häufiger eingebrochen – in Städten oder auf dem Land?

Sicherlich wird in den Städten weniger eingebrochen als in ländlichen Region. Gerade auch in Vororten, wie nicht zuletzt gerade in Braunschweig-Stöckheim, häufen sich die Vorfälle. Da diese Gegenden zu den Städten dazugehören, kann man die Unterscheidung nicht eindeutig treffen.

Sind Holzfenster stabiler als solche aus Kunststoff?

Ja, Holzfenster sind wesentlich stabiler als die aus Kunststoff. Viele scheuen allerdings den Mehrpreis für Holzprodukte. Auch die Pflege veranlasst den Verbraucher, eher zum Kunststoff zu greifen. Eine

Alternative wäre hier eine Kombination: Das Holz-Aluminiumfenster.

Welche Verglasung ist die sicherste?
Heute empfiehlt sich mindestens eine P4A-Verglasung, eine durchwurfhemmende Scheibe. Es gibt zwar noch hochwertigere Verglasungen, die sind aber wesentlich teurer.

Welche Fensterschlösser, bzw. -verriegelungen sollte ich wählen?
Man sollte abschließbare Fenstergriffe wählen, die eine Aushebelung verhindern. Zusätzlich sollte man unbedingt auf eine Pilzkopfverriegelung achten und bereits montierte Fenster mit zusätzlichen Schlössern versehen.

Sind Spezialfolien ein sinnvoller Schutz gegen Einbrecher?
Die nachträgliche Verklebung bietet zwar einen vorübergehenden Schutz gegen Einbruch, allerdings muss man eine optische Beeinträchtigung in Kauf nehmen. In den meisten Fällen ist der Austausch des Fensters unterm Strich günstiger.



Fensterexperte Eric Jaremkewicz.

Helfen Rollläden dabei, das Risiko zu senken?
Ja, dafür empfehlen sich Rollläden, die vor der Fassade verlaufen. Da sie nicht ins Mauerwerk eingelassen sind, kann man sie schnell nachrüsten.

Wann sollte ich meine Fenster besser vergittern?
Nur die an schwer einsehbaren Stellen, die nicht anders gesichert werden können.

Welche Vorkehrungen kann ich sofort treffen, um das Einbruchrisiko zu senken?

Die Smart Home-Videoüberwachung wäre eine zusätzliche Möglichkeit. Berücksichtigen sollte man aber, dass alle Systeme nur so lange funktionieren, wie eine ausreichende Stromversorgung existiert. Dazu kommen die monatlichen Folgekosten. Zudem nützen die besten Alarmsysteme nichts, wenn sie nicht an gute Sicherheitsunternehmen angeschlossen sind.

Wie leicht lässt sich die smarte Technik von Hackern überlisten?
Es besteht durchaus die Möglichkeit, dass so etwas passieren könnte. Deswegen ist es sehr wichtig, darauf zu achten, dass Systeme aufeinander abgestimmt sind.

Welche staatlichen Bezuschussungen kann ich für die Wohnungssicherung beantragen?
Man kann Gelder für Sicherheitssysteme, bzw. zur Nachrüstung beantragen. Dazu zählt auch der Tausch von Fenster und Türen, um den Einbruch zu erschweren. Weiterhelfen kann dabei ein Kreditanstalt für Wiederaufbau oder aber ein geeigneter Fachhändler.

Ihr Antennenspezialist

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

FERNSEH WUNDERLICH SERVICE

☎ 05 31 / 4 11 99
Göttingstr. 11 · 38106 Braunschweig
info@fernsehwunderlich.de
www.fernsehwunderlich.de

Mehr Sicherheit!

Mit individuellen Systemen gegen Einbruch sorgen wir für Ihre Sicherheit.

RÖSSING:
Einfach einschalten!

RÖSSING
Ihr Elektro-Partner

Elektroinstallation Hausleittechnik - EIB Sicherheitstechnik

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

© SCHROEDER-WERBUNG.DE

HEYNEN FEUERFEST GmbH

Schornsteine
Kamine
Öfen

Ihr Fachbetrieb aus Wolfenbüttel für

Kaminöfen
Kachelöfen- und Kaminbau

Schornsteinbau und Schornsteinsanierung

38302 Wolfenbüttel
Salzdahlumer Str. 130
☎ 05331-9080-0
www.heynen-feuerfest.de

Ein zweites Zuhause auf Rügen: die schönsten Strände direkt vor der Haustür, das Meeresrauschen auf dem Balkon hören und das Wellness-Programm vor Ort genießen... „Neues Prora“ bedeutet für Sie wohnen und leben im größten Weltkulturerbe in Binz. Aufgrund des Denkmalschutzes bis zu 20% Abschreibung möglich, je nach Baufortschritt. Nutzen Sie die Wohnungen auf Rügen als Ihre Kapitalanlage.

Ein Vermietungsservice inkl. Gästebetreuung steht selbstverständlich zur Verfügung. Wir bieten eine komplette stilvolle Inneneinrichtung auf Wunsch direkt beim Kauf.

Leben auf Rügen

Tel. 05363 8102550
oder 0174 3753533

An der Fabrik 4
38448 Wolfsburg
www.gh-immobilien-wolfsburg.de

In der exklusiven Immobilie (103 Hotel-Apartments, 1-4 Zimmer, 34-122 m², fast alle mit Balkon/Loggia/Terrasse zum Meer) können ganzjährig die Sky-Sauna, der Pool und der Wellnessbereich genutzt werden. Außerdem sind ein Mini-Markt, ein Restaurant und Café sowie ein Parkhaus vorhanden.

GH
IMMOBILIEN
ankommen. zuhause sein.

Unter Dach und Fach

Warum die Dachdämmung wichtig ist – sowohl im Winter als auch im Sommer

An kalten Wintertagen mag man gar nicht das Haus verlassen – gemütlich seine Zeit im Warmen zu verbringen, klingt da verlockender. Doch das ständige Heizen verbraucht nicht nur unheimlich viel Energie (rund 70 Prozent des Energieverbrauchs im Bereich Wohnen), es treibt auch die Heizkostenabrechnung in die Höhe. Insbesondere Dachgeschosswohnungen

kühlen im Winter schnell aus, weil das Dach über seine Oberfläche ständig Wärme an die Außenluft abgibt. Ergo: Es muss immer weiter nachgeheizt werden. Eine gute Dachdämmung ist die Lösung: Sie hält die Wärme, wirkt sich positiv auf die Raumtemperatur aus, und senkt dadurch die Heizkosten. Welche Materialien sich dazu eignen und worauf Sie achten sollten ...

Eine gute Dachdämmung schützt nicht nur im Winter vor Kälte, sie dient auch als Hitzebarriere im Sommer und sorgt für angenehme Zimmertemperaturen.

Die richtige Vorbereitung

Fachjournalist Martin Blömer vom Verbraucherportal ratgeberzentrale.de rät: „Vor Beginn der nasskalten Jahreszeit empfiehlt es sich, das Dach von einem Fachmann gründlich überprüfen zu lassen.“ Denn selbst kleinste Mängel könnten beim nächsten Unwetter zu schweren Schäden führen. Wer nachträglich sein Dach dämmen will, muss allerdings die gesetzlichen Vorgaben aus der aktuellen Energieeinsparungsverordnung (EnEV) beachten und einhalten.

Gut gewappnet gegen Niederschläge

Eine Dachdämmung sollte langanhaltend und belastbar gegenüber äußeren Umwelteinflüssen wie starken Regenfällen, Hagel, Gewittern, Hitze und Stürmen sein. Nicht zu vernachlässigen ist auch die Eigenschaft des Feuchteschutzes: Hierbei ist zu beachten, dass oberhalb der Wärmedämmung eine Unterspann- oder Unterdeckbahn und unterhalb der Wärmedämmung eine Dampfbremse platziert wird. Mithilfe der Unterdeckbahn sowie der Dampfbremse wird verhindert, dass weder Luftfeuchtigkeit aus dem Haus, noch Wasser, das von oben in die Dacheindeckung gerät, zu Feuchteschäden führt.

Fenster richtig dämmen

Besonders Glas leitet in kalten Wintertagen die Wärme aus den Räumen nach außen. Um das zu verhindern, empfiehlt es sich, die Dachgeschossfenster mit wärmedämmenden Rollläden auszustatten. Diese Methode ist nicht nur energiesparend, weil sie die Wärmedämmung von Dachfenstern um bis zu 15 Prozent erhöhen, sie bietet ebenfalls Lärmschutz bei Niederschlägen. Da ist ein ruhiger, erholsamer Schlaf ein schöner Nebeneffekt. Auch an warmen Sommertagen bleiben die Rollläden nicht ungenutzt: Bei direkter Sonneneinstrahlung dienen sie als Hitzebarriere und tragen somit zu einem angenehmen Raumklima bei.

Ideale Dachdämmungstoffe

Ein wichtiges Entscheidungskriterium sollten bei der Dachdämmung nicht die Kosten, sondern auch das Material zum Dämmen sein. Unter anderem können Dächer mit Polyurethan oder Mineralwolle gedämmt werden. Polyurethan



Ideal für Dachgeschossräume: Rollläden verdunkeln nicht nur, sie isolieren auch gut.

ist ein Kunststoff, der für die Dämmung zu aufgeschäumten Platten verarbeitet wird. Im Schaum bilden sich kleine Gasbläschen, die eine geringere Wärmeleitfähigkeit als Luft haben. Ein großer Vorteil von Polyurethan ist, dass die Platten extrem formstabil und leicht sind – ein Quadratmeter Polyurethanplatten wiegen circa drei Kilogramm. Zusätzlich sind diese Platten wasserabweisend und somit auch weniger anfällig für Schimmelpilze, was der Gesundheit zugutekommt. Außerdem ist Polyurethan feuerfest im Gegensatz zur günstigen Dämmversion mit Polystyrol (Styropor): Es ist nämlich leicht entflammbar und erzeugt im Brandfall giftige Dämpfe. Pluspunkte sammelt Polyurethan auch in den Bereichen Recycling, Gesundheit und Langlebigkeit, einen großen Minuspunkt gibt es aber für die Produktion von Polyurethanplatten: Der Energieaufwand ist in der Produktion enorm hoch, außerdem wird dafür eine Menge Erdöl benötigt. Das widerspricht dem eigentlichem Sinn der Dämmung, nämlich Energiesparen und umweltbewussterer Handeln.

Ein weiterer, geeigneter Stoff um sein



Mit einer niedrigen Wärmeleitfähigkeitsstufe eignet sich Mineralwolle besonders gut als Dämmstoff.

Dach zu dämmen ist Mineralwolle: Sie vermeidet das Abweichen von warmer Luft nach außen, sorgt für ein ausgeglichenes Klima und im Sommer herrschen angenehme Raumtemperaturen. Sie leitet nur geringe Wärmemengen weiter, ungeachtet dessen, von welcher Seite der Dämmschicht diese kommen. Für die Klassifizierung von Dämmstoffen dient die Formel der Wärmeleitfähigkeitsstufen (WLS). Sie misst, wie effektiv Materialien Wärme weiterleiten. Hier gilt die Faustregel: Je niedriger der Wert, desto weniger leitet das Material die Wärme weiter. Der WLS-Wert bei Mineralwolle beträgt 0,32 – im Vergleich: Bei Styropor liegt der Wert bei 0,40. Einen weiteren Bonus bietet Mineralwolle auch in puncto Schallschutz. Die offene Faserstruktur von Mineral- bzw. Steinwolle hemmt die Übertragung von Schallwellen. So minimiert sie Lärm, der von außen oder von den Nachbarn kommt und dämmt den Trittschall, der häufig bei Laminat- oder Parkettböden zu hören ist. Mineralwolle ist wie Polyurethan ein nichtbrennbarer Dämmstoff – das sorgt für ein sicheres Gefühl Zuhause. Richtig eingebaut, behält Mineralwolle über Jahre ihre guten Eigenschaften bei. Apropos einbauen: Beim Verarbeiten und Anbringen von Mineralwolle wird Feinstaub freigesetzt – daher ist es ratsam, die Augen mit einer Brille zu schützen und einen Mundschutz zu tragen.

Zusammengefasst ist eine Dachdämmung langlebig, energiesparend und langfristig schonend für das Portemonnaie, da die Räume weniger geheizt werden müssen - eine Investition, die sich lohnt.



Comedy: Dieter Nuhr

Termin: 18. Februar, 20 Uhr
Ort: Stadthalle Braunschweig
Internet: www.nuhr.de

Seine Stücke sind wortgewandt, die Pointen treffsicher: Dieter Nuhr darf sich mit Recht zu den erfolgreichsten deutschen Kabarettisten und Schriftstellern zählen. Er erhielt unter anderem mehrfach den Deutschen Comedypreis als bester Komiker und den Jacob-Grimm-Preis Deutsche Sprache. Mit Scharfsinn und einer Mischung aus Comedy und intelligentem Kabarett beweist der 56-jährige in seinem neuen Bühnenprogramm „Nur Nuhr“ erneut, dass er sein Publikum zum Lachen, aber auch zum Nachdenken anregen kann.



Konzert: „Merci Udo!“

Termin: 23. Februar
Ort: Brunsviga – Studiosaal
Internet: www.merci-udo.de

Udo Jürgens begeisterte seine Fans mit Hits wie „Aber bitte mit Sahne“ oder „Ich war noch niemals in New York“. Ende 2014 verstarb der preisgekrönte Musiker. Im Februar lässt Sänger Michael von Zalejski die bekannten Lieder von Udo Jürgens am Flügel wieder aufleben. Mit seinem Programm „Merci Udo!“ bringt er die gleiche Atmosphäre auf die Bühne, die einst sein Vorbild auszeichnete. Die vergessenen „Lieder, die im Schatten stehen“ erzeugen in Kombination mit den Hits eine ganz besondere Mischung aus Chanson-Abend und Schlagerkonzert.

TEXT: Lukas Hoffmann FOTOS: merci-udo.de, Jutta Hasshoff-Nuhr, Melike Coebel, Das Agenturhaus GmbH

NONN
IMMOBILIEN

- › Verkauf
- › Vermietung
- › Verwaltung

Ihre Immobilie ist unsere Aufgabe

Nonn Immobilien GmbH
 Wendentorwall 24
 Braunschweig
 Fon 0531 1 60 06
nonn-immobilien.de



Experten Tipp Nr. 1
Sonnengröße
 unterm Dach
 info 05306 99 09 65



„Ein Yogazimmer zur Entspannung, ein Raum, um sich zurückzuziehen. 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



Führung: Kulinarische Tour durchs Magniviertel

Termin: Samstags um 11.15 Uhr, donnerstags um 15 Uhr

Ort: Braunschweiger Magniviertel

Internet: www.eat-the-world.com/braunschweig.html

Sieben Kostproben in drei Stunden gibt es bei der kulinarisch-kulturelle Stadtführung im Herzen der Braunschweiger Innenstadt. Das Magniviertel zählt zu einem der ältesten Stadtviertel Braunschweigs, heute besticht es durch kleine Läden und gemütliches Flair. Entdecken Sie Braunschweig von seiner leckeren Seite! Anmelden kann man sich bis eine Stunde vor Tourbeginn unter: info@eat-the-world.com.



Messe: Mein Zuhause+LebensArt

Termin: 17. – 19. Februar

Ort: Volkswagen Halle Braunschweig

Internet: www.bzv-medienhaus.de

Die Mein Zuhause-Messe orientiert sich an den großen Trendthemen 2017: Eingebettet in ein buntes Rahmenprogramm finden hier Neuheiten rund um Immobilien eine Plattform. Die Leitthemen der Veranstaltung sind Bauen & Renovieren, Wohnen, Energie und Interieur. Ob Eigenheimbesitzer oder Wohnungseigentümer – die Messe richtet sich mit erweitertem Profil und neuen Angeboten an all diejenigen, die sich für ein schönes, funktionelles und modernes Wohnen interessieren.



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



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

Wellness für alle

Entspannende Accessoires und Gadgets für die kalte Jahreszeit

Schlafen nach Zahlen

Diese Bettwäsche lässt sich immer wieder neu bemalen! Ob Mantras, die das Aufstehen erleichtern, eine liebevolle Botschaft an die Kinder oder ein Willkommen an Gäste – das textile Malblatt in XXL kombiniert zwei der entspannendsten Beschäftigungen: Malen und Schlafen. Der Bettbezug ist aus 100 Prozent Baumwolle, misst 140x200 Zentimeter und wird mit einem zehnteiligen Stiftset geliefert.

www.geschenkidee.de, 47,90 Euro



Heilsame Hängepartie

Ein heißen Bad, der Duft von Blüten oder Fichtennadeln und dazu einen entspannenden Tee? Es gibt wohl kaum etwas Angenehmeres, um nach einem stressigen Tag abzuschalten.

Besonders praktisch ist dabei der Bath-Caddy, der genügend Platz für Getränk, Buch, Kerzen und alles, was Sie entspannt, bietet.

Das perfekte Geschenk für Freunde, Verwandte oder das gestresste Selbst.

www.coolgift.com,

24,95 Euro



Ein Licht geht auf

Wenngleich die Glühlampe verboten wurde, ihre Optik vergeht nicht. Dieses Windlicht, das mit Öl betrieben wird, erinnert an die Erfindung und zeigt traditionelle Lampe in neuem Gewand. Mit ihrer Höhe von circa 18,5 Zentimetern, einem Durchmesser von 9,5 Zentimetern, dem Borosilikatglas und dem Longlife-Docht, ist sie ein wahrer Hingucker, der mit paraffinfreien Lampenölen auf Naturbasis verwendet wird.

opossum-design.com, 56,90 Euro



Entspannen wie eine Katze

Unser Alltag ist geprägt von Bildschirmen. Dabei ist es wichtig, den Augen genügend Pause nach langen PC-Arbeiten zu gönnen, in denen sie sich ausruhen können. Diese Schlafmaske weckt die Katze in uns und erinnert daran, das Entspannung zu einem ausgeglichenen Leben dazugehört.

www.design-3000.de, 19,90 Euro



Originelles Origami

Origami entspannt und Decken wärmen – so wartet diese kuschelige Kinderdecke vom dänischen Label Fabelab gleich mit zwei Qualitäten auf. Ihr typisch skandinavisch-minimalistisches Muster und die angenehme Farbgebung erinnern ans Meer und laden zum Träumen ein. Das Patchwork-Muster dient als faltvorlage, womit sich diese Decke ganz einfach in ein Schiff verwandeln lässt. Ob Spielzeug, Kuscheldecke oder Spieldecke – die Fabelab Playfoldship2

lässt sich mit ihren 90x90 Zentimetern vielseitig einsetzen. Sie ist aus hundert Prozent Baumwolle gefertigt und verfügt über eine stabile Polyester-Füllung. So lässt sich entspannt im Kinderzimmer in See stechen.

www.rokdouble.com, 95 Euro



Sinnliche Seife

Ist man gestresst, hilft es manches Mal schon, sich mit einem erfrischenden Duft zu umgeben. Die „Tiroler Reine Seife“ hebt die Stimmung: Sie verbreitet den Duft der Alpen und das pflanzliche Fett der Sheabutter verleiht strapazierter Haut angenehme Feuchtigkeit.

www.wohlgeraten.de, 8,40 Euro

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

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



Möbel -
- 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

Ihr Partner für einen schnellen Kesseltausch!

Erneuern Sie mit uns Ihre Heizungsanlage!

- ➔ Kostenersparnis durch geringeren Energieverbrauch
- ➔ Langlebigkeit durch ausgereifte Brennwerttechnik
- ➔ Entlastung der Umwelt durch niedrige Emissionswerte



PLAGEMANN & SOHN GmbH
38170 Schöppenstedt ☎ 05332 96060 www.plagemann.de

Heizung Lüftung Sanitär Elektro Netzwerktechnik

Riechen + Schmecken

Neue Koch- und Küchenbücher

Genial gesund

Jamie Oliver
Dorling Kindersley Verlag

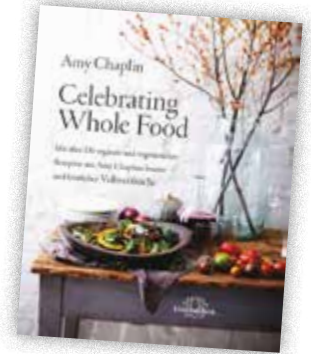
Der lässige, pausbäckige Typ, der da so frech vom Cover grinst, ist einer der bekanntesten Köche der Welt. Jamie Oliver wuchs in Clavering, Essex im Pub seiner Eltern auf, wo er schon als Kind kochen lernte – und später sicher auch einige Biere kippte. Seine BBC-Kochsendung „The Naked Chef“, die in 40 Ländern ausgestrahlt wird, machte ihn zum Star. Diverse Restaurants und Kochbücher folgten. „Genial gesund“ ist das neueste – und eines seiner besten. Es enthält auf 288 Seiten mit 200 Farbfotos neben Frühstücksideen reichlich raffinierte Rezepte rund ums Mittag- und Abendessen. In den Kapiteln finden sich die Themen schnelle Küche, gesunde Klassiker, Salate, Currys & Eintöpfe, aus dem Ofen, Pasta & Risotto und Suppen. Alles schmackhaft, kalorienbedacht und gesundheitsbewusst zusammengestellt. Ein alltagstaugliches Buch, das Lust aufs Selbstkochen macht.



Celebrating Whole Food

Amy Chaplin
Unimedita/Narayana Verlag

Aufgewachsen in Australien in einer Selbstversorger-Familie, inklusive Bienenstock-Pflege und Ingwerbier-Brauen, avancierte Amy Chaplin über die Jahre zur Küchenchefin vieler vegetarischer Restaurants auf der ganzen Welt – und zum Darling der gesundheitsbewussten Hollywoodszene. Die Huldigung von „Star-Wars“-Königin Natalie Portman auf der Rückseite hätte ihr 416-seitiges (Vollwert-) Kochwerk gar nicht nötig gehabt. Denn was die New-Yorker Star-Köchin hier aufischt, ist nicht weniger als „Die Quintessenz meines Lebens mit gutem Essen“. Neben viel Sachwissen zu Getreidesorten und Gewürzen, Kräutern und Nüssen, versammelt sie 150 überwiegend vegane, glutenfreie Rezepte – von der feurigen Karottensuppe mit Kokosmilch bis hin zum Salat mit gerösteten Kürbisspalten. Eines der Kochbücher des Jahres mit dem man sich lange beschäftigen kann.



Die Kunst vegan zu kochen

Axel Meyer
Kosmos Verlag

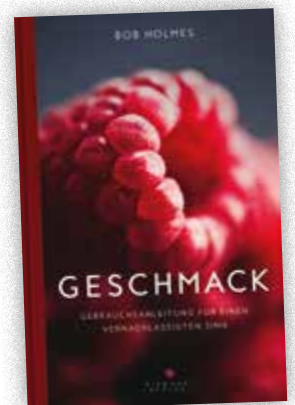
Wenn sich jemand in unserer Region mit Themen wie Bio, Öko, Vollwertigkeit und vegan/vegetarisch auskennt, dann Axel Meyer. Bereits in den 1970er Jahren arbeitete er während seines Studiums als Bio-Bäcker in Braunschweig, 1979 erschien sein erstes handgeschriebenes Buch „Die Kunst des Backens“, das sich über 300.000 Mal verkaufte! Seither zählt Meyer zu den Vorreitern einer gesunden und pflanzlichen Ernährung. „Die Kunst vegan zu kochen“ setzt diese authentische und kredible Erfolgsgeschichte fort. „Die Kunst liegt dabei vor allem in der Einfachheit und im Bewusstsein für die Qualität der Produkte“, meint Meyer und liefert auf 160 Seiten 80 unkomplizierte Vollwert-Rezepte für Frühstück, Snacks, Salate, Suppen, Hauptgerichte und Desserts, die sich für jeden Tag und alle Gelegenheiten, auch für Anfänger und Vegan-Neulinge bestens eignen.



Geschmack

Bob Holmes
Riemann Verlag

Über Geschmack kann man nicht nur streiten, sondern über diesen kann man auch viel lernen. Bob Holmes, Autor, Journalist und Evolutionsbiologe kennt sich bestens aus damit, denn er untersucht, wie im Gehirn bereits in der Kindheit Vorlieben für bestimmte Geschmäcke entstehen und warum Textur und Optik beim Essen und Trinken eine so wichtige Rolle für uns spielen. Holmes erklärt das komplexe Zusammenspiel von Aroma, Geruch, Anblick und „inneren Erwartungen“ an vielen Beispielen. Dafür besuchte und befragte er Spitzenköche, die sich auf die Suche nach spektakulären Geschmackskombinationen begeben, Lebensmittelchemiker, die den idealen Snack designen möchten und hervorragende Weinhersteller oder Someliers, die unseren Gaumen verwöhnen wollen. Locker, lecker und verständlich geschrieben. Eine ungewöhnliche und anspruchsvolle, 320-seitige „Gebrauchsanleitung“ für alle, die ihren Geschmackssinn richtig erforschen und entdecken möchten.



Der weltbeste Zitronenkuchen



ZUTATEN

FÜR DEN TEIG:

- 225 g (gesalzene) Butter
- 225 g Zucker
- 275 g Mehl
- 1 Esslöffel Backpulver
- 4 große Eier
- 4 Esslöffel Milch
- geriebene Schale von zwei Bio-Zitronen

FÜR DEN GUSS:

- gepressten Saft der zwei Zitronen
- 175 g Zucker
- nach Bedarf: Kokosflocken

ZUBEREITUNG

Butter auf Zimmertemperatur bringen, dann mit dem Zucker schaumig schlagen. In einer separaten Schüssel Mehl mit Backpulver vermengen und unter den Teig heben.

Die Zitronenschale abreiben und hinzugeben, den Saft auspressen und beiseite stellen. Eier aufschlagen und unterrühren. Sollte der Teig zu trocken sein, mit ein wenig Milch aufgießen. Kuchenform fetten, Teig einfüllen und für 40 Minuten bei 180°C backen. Bevor der Guss aufgetragen wird, sollte der Kuchen etwas abkühlen. Dann mit einer Gabel Löcher in die Oberfläche stechen, so kann der Guss später besser in den Teig einziehen. Jetzt den Zitronensaft mit Zucker anreichern, bis eine dickflüssige Masse entsteht. Diese anschließend über den Kuchen gießen und trocknen lassen. Nach Belieben kann man einige Kokosflocken über den fertigen Kuchen streuen.

Ihr Leben.

Unsere Zukunftsberatung.



Vorsorge, Versicherung, Finanzplanung –
so individuell wie Sie.

Geschäftsstelle Frank Pietruska

real,- SB Warenhaus

Otto-von-Guericke-Straße 2, 38122 Braunschweig

Tel. 05 31 / 2 80 10 95, Fax 05 31 / 2 02 33 81 21

frank.pietruska@oeffentliche.de



ÖFFENTLICHE

Gutschein



Wir erstellen eine aktuelle
Marktpreiseinschätzung*
Ihres Hauses, Ihrer Wohnung
oder Ihres Grundstücks für Sie.

* kostenlose, unverbindliche Marktpreiseinschätzung zu den aktuellen Marktgegebenheiten.

Postbank Immobilien GmbH

Roland Barré

Kohlmarkt 11, 38100 Braunschweig

Telefon 0531 2422360

roland.barre@postbank.de



IMMOBILIEN



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

Von Betriebskosten bis Rückschnitt

Interessante Vorträge für Haus + Grund-Mitglieder

Betriebskosten – was und wie viel muss der Mieter zahlen?

Termin: 14. März 2017

Eine Betriebskostenabrechnung muss den gesetzlichen Vorschriften entsprechen. Wird hier etwas falsch gemacht, so hat der Vermieter häufig keine Möglichkeit eine nachträgliche Korrektur vorzunehmen. Durch eine formgerechte Abrechnung wird vermieden, dass es zwischen Vermieter und Mieter zu Streitigkeiten kommt.

Der Vortrag behandelt die Fragestellungen, welche beim Erstellen einer Betriebskostenabrechnung regelmäßig auftreten. Die Referentin geht darauf ein, welche Rechnungen in die Betriebskostenabrechnung gehören und welche auf den Mieter umlegbar sind. Weiter werden die Besonderheiten im Rahmen einer Wohnungseigentümergeinschaft geklärt. Auch Fragen der Zuhörer werden gern beantwortet. Referentin ist die langjährige Rechtsberaterin von Haus + Grund Braunschweig Frau Rechtsanwältin Ilse Dora Schenk.

Anmeldung bis zum 8. März 2017 – nutzen Sie bitte den Anmeldecoupon

Wie fülle ich einen Mietvertrag richtig aus?

Termin: 4. April 2017

Mit dem Abschluss des Mietvertrages werden die Grundlagen über eine langjährige vertragliche Beziehung zwischen Vermieter und Mieter geschaffen. Die Beratungspraxis in der Geschäftsstelle zeigt immer wieder typische und eigentlich vermeidbare Fehler bei der Vorbereitung, Verhandlung und beim Abschluss von Mietverträgen. Diese Fehler können den Vermieter viel Zeit, Geld und Ärger kosten. Wird bei Mietvertragsschluss etwas falsch gemacht oder vergessen, so ist dies auch kaum korrigierbar. Denn jede

Vertragsänderung ist in der Regel von der Zustimmung beider Parteien abhängig. Da Änderungen, die für eine Seite einen Vorteil bringen, häufig mit einem Nachteil für die andere Partei verbunden sind, ist eine Einigung oft nicht zu erzielen. Dann gilt die gesetzliche Regelung und diese ist für den Vermieter meist ungünstiger als für den Mieter.

Umso wichtiger ist daher die Vermeidung von Fehlern und Lücken beim Vertragsschluss. Ziel des Vortrages ist es, auf wichtige typische Fehler beim Ausfüllen des Mietvertrages hinzuweisen. Fragen wie: „Wen nehme ich als Mietpartei auf, welche Betriebskosten kann ich auf den Mieter übertragen, was ist mit den Schönheitsreparaturen oder wie lege ich eine Mietkaution an?“ werden behandelt. Auch wichtig: Was ist bei der Mieterauswahl zu beachten?

Dies und andere Problembereiche sind Gegenstand des Vortrages. Referent ist Rechtsberater Achim Bisseling, der seit mehr als 30 Jahren die Braunschweiger Haus + Grund Mitglieder in Mietvertragsfragen berät.

Anmeldung bis zum 24. März 2017 – nutzen Sie bitte den Anmeldecoupon

Das Stimmrecht des Wohnungseigentümers

Termin: 16. Mai 2017

Obwohl die gesetzliche Regelung in § 25 Abs. 2 WEG recht eindeutig ist, wirft das Stimmrecht in der Wohnungseigentümergeinschaft doch viele Fragen auf. Was ist bei Personenmehrheiten? Hat ein „werdender“ Eigentümer Stimmrecht? Was beinhalten die Begriffe „Kopfprinzip“, „Wertprinzip“ oder „Objektprinzip“? Was gilt wenn eine Majorisierung durch einen Mehrheitseigentümer vorliegt und dieser sein Stimmrecht rechtmisbräuchlich ausübt? Oder wann kommt es zu Stimmrechtausschlüssen?

All diese Fragen werden in dem Vortrag behandelt.

Mit Referent Assessor jur. Jürgen Lindner, Verbandsjustitiar des Landesverbandes Haus & Grund Niedersachsen, steht ein Referent zur Verfügung, der Haus & Grund Mitglieder seit mehr als 40 Jahren in allen Fragen rund um das Wohnungseigentum berät.

Anmeldung bis zum 2. Mai 2017 – nutzen Sie bitte den Anmeldecoupon

Nachbarrecht: Rückschnitt von Bäumen und Sträuchern an der Grenze

Termin: 8. Juni 2017

„Es kann der Frömmste nicht in Frieden leben, wenn es dem bösen Nachbarn nicht gefällt“ heißt es im Volksmund flapsig über nachbarliche Beziehungen. Ein häufiges Ärgernis sind Bäume und Sträucher, die auf das nachbarliche Grundstück ragen, Bäume, die hoch wachsen und Schatten werfen oder heftiger Laubfall, der den Rasen des Nachbarn bedeckt. Nachbarlicher Ärger, der häufig zu jahrelangen Zerwürfnissen zwischen ansonsten ganz umgänglicher Menschen führt, kann vermieden werden, wenn beide Nachbarn die recht eindeutigen gesetzlichen Regelungen zu Pflanzhöhen, Grenzabständen und Schnittzeiten kennen.

Im Vortrag wird geklärt, wer welche Ansprüche hat, ob man zur Selbsthilfe greifen kann und was mit dem Schnittgut von Pflanzen und Sträuchern zu geschehen hat.

Referent des Vortrages ist Dr. Hans Reinhold Horst, geschäftsführender Vorstand des Landesverbandes Haus & Grund Niedersachsen, der seit vielen Jahren auch als Fachbuchautor in Fragen des Nachbarrechts tätig ist.

Anmeldung bis zum 15. Mai 2017 – nutzen Sie bitte den Anmeldecoupon

Veranstaltungsort ist die Gaststätte „Zur Erholung“, Helmstedter Straße 91, 38126 Braunschweig.

Der Beginn ist jeweils um 18:00 Uhr.

Die Teilnahmegebühr beträgt 12 Euro pro Person und Veranstaltung. Darin ist ein Getränk enthalten.

Wir bitten um pünktliches Erscheinen. Ferner bitten wir darum, während des Vortrages keine Speisen zu verzehren.

Den Kostenbeitrag von 12 Euro pro Person und Veranstaltung überweisen Sie bitte nach Eingang der Anmeldebestätigung.

ANMELDECOUPON

Ich möchte an folgenden Vorträgen teilnehmen:

**Betriebskosten –
was und wie viel muss der
Mieter zahlen?**

Teilnehmerzahl

**Wie fülle ich
einen Mietvertrag
richtig aus?**

Teilnehmerzahl

**Das Stimmrecht
des Wohnungs-
eigentümers**

Teilnehmerzahl

**Nachbarrecht: Rückschnitt
von Bäumen und Sträuchern
an der Grenze**

Teilnehmerzahl

Name, Vorname

Ort, Straße, Hausnr.

Mitgliedsnummer

Unterschrift

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

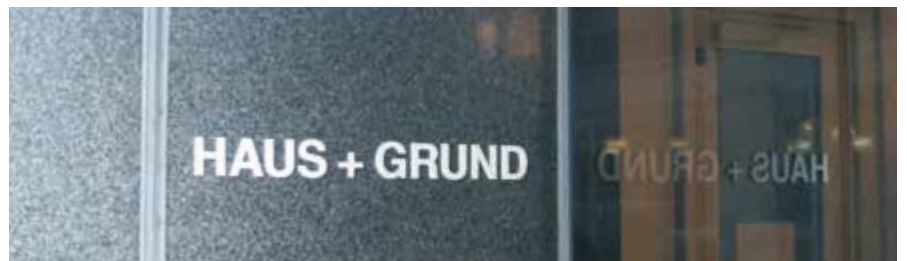
Montag, Dienstag und Donnerstag

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

2. März 2017
16:00 bis 18:30 Uhr

16. März 2017
17:00 bis 20:30 Uhr

30. März 2017
16:00 bis 18:30 Uhr

13. April 2017
17:00 bis 20:30 Uhr

27. April 2017
16:00 bis 18:30 Uhr

11. Mai 2017
17:00 bis 20:30 Uhr

1. Juni 2017
16:00 bis 18:30 Uhr

15. Juni 2017
17:00 bis 20:30 Uhr

29. Juni 2017
16:00 bis 18:30 Uhr

13. Juli 2017
17:00 bis 20:30 Uhr

27. Juli 2017
16:00 bis 18:30 Uhr

10. August 2017
17:00 bis 20:30 Uhr

24. August 2017
16:00 bis 18:30 Uhr

7. September 2017
17:00 bis 20:30 Uhr

21. September 2017
16:00 bis 18:30 Uhr

5. Oktober 2017
17:00 bis 20:30 Uhr

19. Oktober 2017
16:00 bis 18:30 Uhr

2. November 2017
17:00 bis 20:30 Uhr

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

30. November 2017
17:00 bis 20:30 Uhr

14. Dezember 2017
16:00 bis 18:30 Uhr

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



„Endlich Zeit
für anderes“

Suchen Sie die perfekte Betreuung für Ihre Immobilien?

Wir machen das – damit Sie mehr Zeit haben.

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

*Ihr kompetenter Immobilienverwalter
mit dem Plus an Leistung*

Haus + Grund Braunschweig

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





Natürlich Fliesen!



XXL-Fliesen



Holzfliesen



Stilfliesen



Outdoorfliesen



Caraston (Alabasterputz)



Fußbodenheizung

Schefflerstraße 2
 38126 Braunschweig
 Telefon 0531-264770
 www.fliesenwinter.de

