



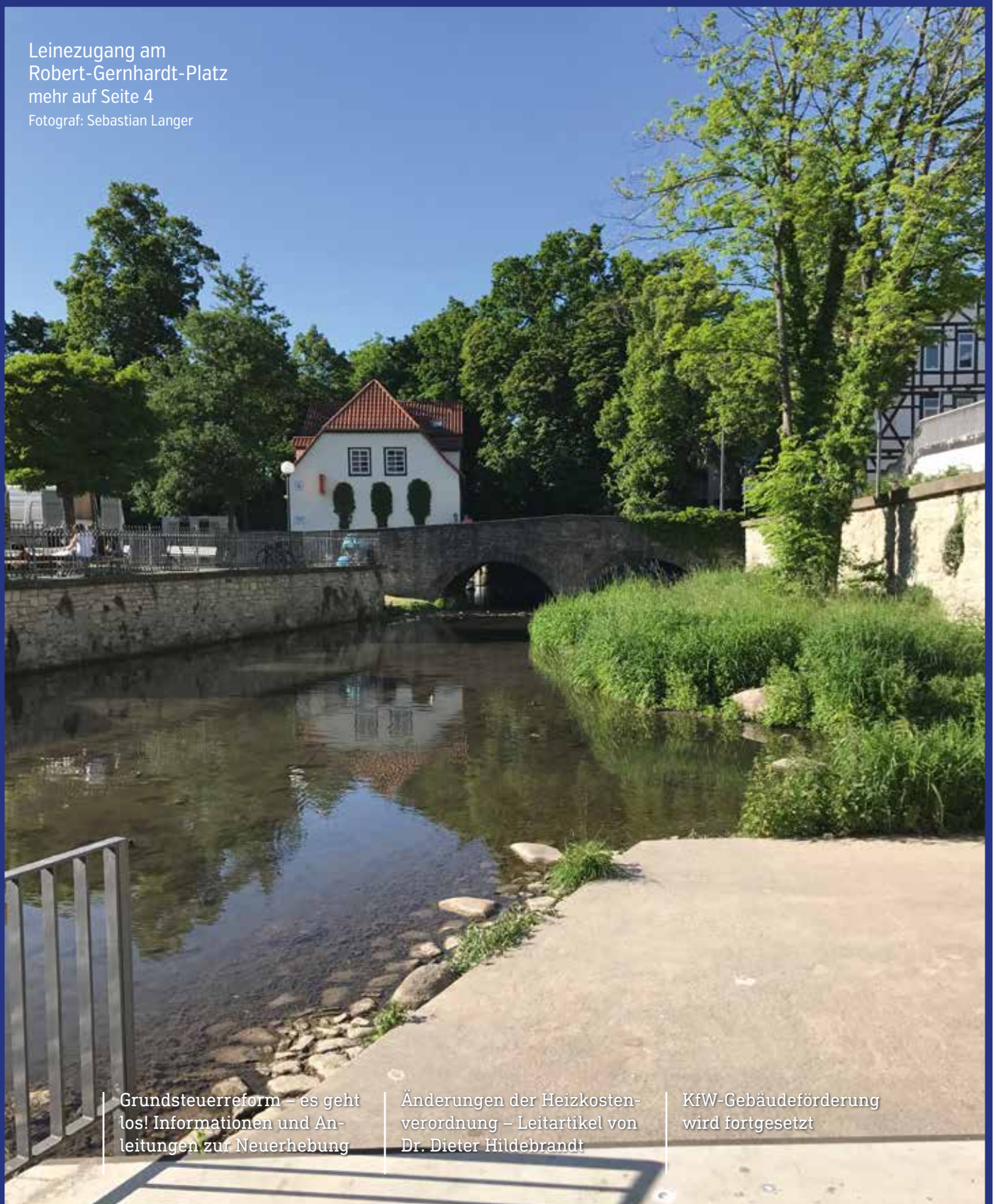
# H+G Göttingen e.V.

Vereinigung der Haus- und Grundeigentümer  
in Göttingen und Umgebung von 1892



Leinezugang am  
Robert-Gernhardt-Platz  
mehr auf Seite 4

Fotograf: Sebastian Langer



Grundsteuerreform – es geht  
los! Informationen und An-  
leitungen zur Neuerhebung

Änderungen der Heizkosten-  
verordnung – Leitartikel von  
Dr. Dieter Hildebrandt

KfW-Gebäuförderung  
wird fortgesetzt



Wagenstieg 6 ■ 37077 Göttingen ■ Tel. 0551 35121



IHR PROJEKT – UNSERE KOMPETENZ

- FENSTER
- VORDÄCHER
- ROLLÄDEN
- MARKISEN
- SONNENSCHUTZ
- TERRASSENDÄCHER
- HAUSTÜREN
- GARAGENTORE
- INSEKTENSCHUTZ
- REPARATUREN

[www.zastrau.info](http://www.zastrau.info)

Wir bieten Ihnen  
eine komplette Beratung  
in allen steuerlichen  
und betriebswirtschaftlichen Fragen.



**Becker  
und  
Partner**  
Steuerberater

Götzenbreite 1  
37124 Rosdorf  
Tel. 0551-50 75 90  
[mail@bepa-steuerberater.de](mailto:mail@bepa-steuerberater.de)

**ENGELHARDT**

Hausgeräte . Küchen . Elektro



Das Küchenstudio.  
[www.engelhardt-goettingen.de](http://www.engelhardt-goettingen.de)

Blackbit



Gutachten  
Baubetreuung  
Immobilienbewertung

Mitglied der  
Ingenieurkammer  
Niedersachsen

**Ingenieurbüro  
Dipl.-Ing. (FH) Ralf Desenritter**  
Immobilienbewerter (IfS)

Herzberger Straße 85  
37136 Ebergötzen

Tel.: 0 55 07 / 99 91 65  
Fax: 0 55 07 / 99 91 48

[info@baugutachter-goettingen.de](mailto:info@baugutachter-goettingen.de)  
[www.baugutachter-goettingen.de](http://www.baugutachter-goettingen.de)

**Individuelle  
Gebäudetechnik.**

Unsere Leistungen –  
so individuell, wie die Ansprüche  
unserer Kunden.

Bereits in der vierten Generation bieten wir  
unseren gewerblichen, öffentlichen und  
privaten Kunden das gesamte Spektrum der  
Gebäudetechnik.

Fordern Sie uns!



**Ruhstrat**  
Individuelle  
Gebäudetechnik

**Ruhstrat Haus- und  
Versorgungstechnik GmbH**

Adolf-Hoyer-Straße 6  
37079 Göttingen  
Telefon (0551) 694 04-0  
Telefax (0551) 694 04-10  
[info@ruhstrat.de](mailto:info@ruhstrat.de)  
[www.ruhstrat.de](http://www.ruhstrat.de)

**„Best Property Agent“**

Qualitätssiegel für Postbank Immobilien Göttingen



Das Postbank-Team Göttingen

Zum fünften Mal in Folge seit 2017 hat das Postbank Immobilien Team Göttingen die seit 2006 vergebene Auszeichnung des Magazins „Bellevue – Europas größtes Immobilien-Magazin“ erhalten. Auch 2021 konnte das Team als „Best Property Agent“ bei der Jury punkten. Bei der Vergabe der Auszeichnung legt das Magazin einen hohen Wert auf Kriterien wie Seriosität, Erfahrung, objektive Beratung, Marktkenntnis, Angebotsvielfalt, Angebotsqualität und After-Sales-Service. „Im Mittelpunkt unserer Arbeit steht der Kunde. Mit unserem Leistungsspektrum bieten wir ein Rund-um-Sorglos-Paket aus einer Hand“, freut sich Rüdiger Schiffling, Vertriebsleiter aus Göttingen/Rosdorf, über die Auszeichnung.

**Postbank Immobilien GmbH**

Rüdiger Schiffling, Birkenweg 3, 37124 Rosdorf, Telefon: 0551 63453433  
[ruediger.schiffling@postbank.de](mailto:ruediger.schiffling@postbank.de), <https://immobilien.postbank.de/region-goettingen>

**Postbank**  
IMMOBILIEN



## Liebe Mitglieder des Vereins,

dem Grundbesitzabgabenbescheid 2022 haben alle Immobilieneigentümer entnehmen können, dass der **Hebesatz der Grundsteuer auf 600 %** erhöht wurde. Den zu Grunde liegenden Ratsbeschluss hatte der Rat im Dezember 2021 gefasst. Darüber hinaus verteuern weitere im Grundbesitzabgabenbescheid enthaltene Positionen das Wohnen deutlich. In besonderem Maße erhöhen sich auch die Energiekosten. Zahlreiche Gasversorger, so auch die Stadtwerke Göttingen AG haben die **Gaspreise stark erhöht**. Bei der Ermittlung der neuen Abschläge sind die Stadtwerke Göttingen AG von dem bisherigen Verbrauch zu den erhöhten Gaspreisen ausgegangen. Es haben sich dabei starke Erhöhungen der monatlichen Abschläge ergeben. In einzelnen Fällen haben sich die Abschläge fast verdoppelt. Die Höhe der neuen monatlichen Abschläge können durchaus reduziert werden. Dabei weisen die Stadtwerke darauf hin, dass bei einer Reduzierung grundsätzlich mit einer erhöhten Nachzahlung zu rechnen ist. Dem können Sie als unsere Mitglieder jedoch entgegenwirken, indem genau geprüft wird, ob der Verbrauch reduziert werden kann. So ist zu überprüfen, ob die gewünschte Raumtemperatur geringfügig gesenkt werden kann durch entsprechende Einstellungen an der Heizungsanlage. Auch kann in jedem

Fall geprüft werden, inwieweit eine Senkung der Raumtemperatur in nicht regelmäßig genutzten Räumen des Hauses in Betracht kommen. Sollte es Ihnen nicht gelingen, mit den Stadtwerken Göttingen zur Anpassung der monatlichen Abschläge Kontakt aufzunehmen, so setzen Sie sich gerne mit unserer Geschäftsstelle in Verbindung.

Die Erstellung eines **Mietspiegels für die Stadt Göttingen** befindet sich in den Gremien von Politik und Verwaltung in der Abstimmung. Während starke Argumente für einen qualifizierten Mietspiegel sprechen ist aus der Verwaltung zu hören, dass auch ein solcher kein taugliches Instrument zur Begrenzung von Mieterhöhungen sei. In anderen Städten habe man die Erfahrung gemacht, dass ein Mietspiegel eher zu einer Erhöhung des Mietniveaus geführt habe. In der Ausschusssitzung vom 15. Februar 2022 wurde für die Einführung eines einfachen Mietspiegels plädiert. Wir werden Sie über die weitere Entwicklung in unserem Mitteilungsblatt informiert halten und weisen Sie bereits an dieser Stelle darauf hin, dass eine Verpflichtung besteht, Auskunft über die Mietverhältnisse zu geben.

Eine Auskunftspflicht besteht zudem im Hinblick auf die Datenerhebung für den **ZENSUS 2022**. Diese wird im Mai 2022 durchgeführt werden. Auch die **Grundsteuerreform** wird im Laufe dieses Jahres dazu führen, dass Immobilieneigentümer Auskunft über die relevanten Bemessungsgrundlagen geben müssen. Wir haben diesbezüglich bereits Kontakt mit dem Niedersächsischen Finanzministerium aufgenommen und werden Sie stets auf dem Laufenden halten. Bitte lesen Sie dazu auch den Artikel in diesem Heft.

Zusätzliche Belastungen kommen auf die Vermieter durch die geplante Aufteilung der staatlichen **CO<sub>2</sub>-Abgaben fürs Heizen** zu. Bisher sind diese Kosten in vollem Umfang als Bestandteil der Heizkosten in der Regel von den Mietern zu tragen. Nachdem sich die vorherige Bundesregierung im Hinblick auf eine Teilung

# Vorwort

dieser CO<sub>2</sub>-Abgabe nicht einigen konnte, hat die neue „Ampel-Koalition“ nunmehr erste Ideen präsentiert. Danach sollen die Kosten der CO<sub>2</sub>-Abgabe fürs Heizen nach einem siebenstufigen Plan zwischen Vermieter und Mieter geteilt werden. Je besser der energetische Zustand des Gebäudes ist, desto höher ist der Anteil, welchen der Mieter zu tragen hat. Bei völlig ungedämmten oder nur wenig gedämmten Objekten hätte der Vermieter bis zu 90 % der CO<sub>2</sub>-Kosten zu tragen. Dieses Modell ist mit einem hohen Bürokratie- bzw. Verwaltungsaufwand verbunden. Eine zuverlässige Einstufung der Gebäude liegt bislang nicht vor. Die geplante Einführung zum 1. Juni 2022 dürfte kaum zu realisieren sein. Sobald die Pläne das Gesetzgebungsverfahren durchlaufen und in rechtsverbindliche Regelungen münden, werden wir Sie selbstverständlich informieren. Über die aktuelle **Änderung der Heizkostenverordnung** und die damit einhergehenden Pflichten für Vermieter informiert Sie unser Vorsitzender Herr Dr. Dieter Hildebrandt in dem Leitartikel in diesem Heft.

Unser Vorstandsmitglied Herr Bezirks-schornsteinfegermeister Jörg Rudolph hat dankenswerterweise über die **Novellierung der Kehr- und Überprüfungsverordnung** berichtet. Bitte lesen Sie auch dazu den Artikel auf Seite 22.

Die **Zweckentfremdungssatzung der Stadt Göttingen** ist um zwei Jahre verlängert worden. Umnutzungsanträge müssen gut begründet und abgestimmt werden, damit eine gute Aussicht besteht, die beantragte Genehmigung zu erhalten.

Mit freundlichen Grüßen

Rechtsanwalt Uwe Witting  
Justiziar H + G Göttingen e. V.



## Zum Titelbild



## LEINEZUGANG AM ROBERT-GERNHARDT-PLATZ

Mit der Widmung nach dem Lyriker Robert Gernhardt sollte gemäß den seinerzeitigen Ausführungen der Göttinger Stadtverwaltung „die zentrale Innenstadtlage und künftige kulturelle Bedeutung des neuen Platzes auch namentlich hervorgehoben (werden)“ Die Zukunftsvision: Der Platz wird ein neuer, belebter kultureller Treffpunkt im Herzen der Stadt.

Eine wichtige Rolle dabei war auch der angrenzenden Stockleffschen Mühle, die im Eigentum der Stadt steht, zgedacht. Diese, so die damaligen Vorstellungen der Verwaltung, sollte künftig gastronomisch und für kulturelle Veranstaltungen genutzt werden. Das war im Januar 2012. Seitdem wird offenbar weiter an Nutzungskonzepten für die Mühle gearbeitet, die zusehends dem Verfall hingegeben ist – zum großen Ärger vieler Eigentümer\*innen, die mit immer neuen Auflagen ihre historisch wertvollen Innenstadtimmobilien seit Generationen erhalten und sanieren.

Heute wird der Robert-Gernhardt-Platz flankiert von zwei Wohn- und Geschäftsgebäuden, die die Delta Bau AG aus Hannover für über 14 Millionen Euro gebaut hat. Wie die Pläne versprochen, bieten die Objekte zwar eine „repräsentative und funktionale Architektur“. Leider zeichnet sich das – nicht mehr ganz – neue Quartier „Am Leinebogen“ aber durch überwiegenden Leerstand aus. Die Reaktivierung des fast zwanzig Jahre brachliegenden Geländes ist nicht gelungen.

Auf dem Grundstück des jetzigen Robert-Gernhardt-Platzes befand sich vormals das Stadtbad. Es wurde 1998 geschlossen und im Jahre 2002 abgerissen. Viele Jahre wurde das wertvolle Innenstadtgrund-

stück danach nicht genutzt, zuletzt dann als lieblos angelegter Parkplatz. Im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbs erhielt die Delta Bau AG 2009 den Zuschlag für ihre Bebauungs- und Gestaltungsentwürfe. Richtfest wurde im September 2012 gefeiert. Nach wiederum fast zehn Jahren befürchten Anwohner, dass die neue Promenade entlang des Leinekanals zum „Nicht-Ort“ verkommt. Aufgrund des fortgesetzten Leerstandes wird das Grundstück dauerhaft als Treffpunkt von Alkohol- und anderen Drogenkonsumenten genutzt und von sonstigen Passanten gemieden. Teils wird gar wieder von einer großen Bausünde gesprochen. Das Schicksal sieht offenbar weiter ein tristes Dasein für das Grundstück vor. Vielleicht wäre es seinerzeit besser gewesen, den heftigen Protesten der Bürger\*innen Gehör zu schenken – und das wunderschöne historische Stadtbad in Jugendstilbauart zu erhalten.

Das abgerissene Stadtbad aus den 60er Jahren, für dessen Neubau das Stadtbad aus dem Jahr 1906 weichen musste, hat als eine von sieben „Göttinger Bausünden“ Eingang in Gernhardts Werk gefunden. „Der Vorgängerbau war ein Jugendstilbad, sehr schön, sehr rar, sehr eigen. Das brachte der Durchschnitt auf sein Niveau, anno sechzig. Der Rest ist Schweigen“, dichte Gernhardt.

set

Foto: Sebastian Langer

Quelle Text, auszugsweise: Göttinger Tageblatt,  
Michael Brakemeier, Ausgabe vom 22.01.2012

# Aus dem Inhalt

Recht + Betriebskosten



**Änderung der Heizkostenverordnung  
und ihre Auswirkungen**

**8**

Energie, Technik + Kanalsanierung



**Neuekehr- und Überprüfungsordnung  
des Schornsteinfegerhandwerks**

**22**

Politik + Regionales



**Zweckentfremdungssatzung  
um 2 Jahre verlängert**

**28**

Veranstaltungen + Allgemeines



**Die Grundsteuerreform –  
es geht los!**

**32**





Seit 1881  
Malerfachbetrieb  
Bodenbeläge



W. Lambrecht-Straße 7  
37079 Göttingen  
T 0551 1 50 67 80  
F 0551 1 50 67 87 9  
www.otto-hormann.de

Ihr Spezialist für  
Boden, Decke,  
Wand und Fassade



## AHLBRECHT + JACOBSEN

Elektroinstallation • Hausgeräte • Fernsehen • Kundendienst

• Am Eikborn 34, 37079 Göttingen • Tel.: 0551/61474

• [www.ajelektro.de](http://www.ajelektro.de) • [info@ajelektro.de](mailto:info@ajelektro.de)

H+G Göttingen e. V. im Internet:  
[www.hug-goe.de](http://www.hug-goe.de)

## ENTSORGUNGSFACHBETRIEB **HESSE** TRANSPORT

☎ 0551-  
78 90 80

...für eine saubere Umwelt



- ABRUCH- & ERDARBEITEN
- TRANSPORT VON BAUSTOFFEN
- KANAL- & ROHRREINIGUNG
- KANAL- & FERNSEHUNTERSUCHUNG
- SCHLAMMSAUGARBEITEN
- SONDERABFALL-ENTSORGUNG
- CONTAINER-SERVICE
- STRASSEN- & GROßFLÄCHENREINIGUNG

RISCHENWEG 3  
37124 ROSDORF

Tel.: (0551) 78 90 80  
Fax: (0551) 78 908 50

[www.hesse-transport.de](http://www.hesse-transport.de)  
[info@hesse-transport.de](mailto:info@hesse-transport.de)



Baumfäll- und pflegearbeiten  
Stubbenfräs- und Schredderarbeiten  
Kostenlose Beratung & Kalkulation

**PRO BAUM**  
G.M.B.H.

IDEEN RUND UM DEN BAUM

Göttingen · Tel.: 05 51 / 6 65 20



Kanalsanierung

Trockenlegung

Wasserschäden

Eingangspodeste

Treppen

Barrierefreiheit

Anbau

# Sanierung

Putzarbeiten

Fußböden

Feuchte Kellerwände

Renovierung

Schornsteinsanierung

Ölschäden

Mauerarbeiten



Baugeschäft

**LÜER**  
G.M.B.H.

Anna-Vandenhoeck-Ring 21 a  
37081 Göttingen

Tel. 0551 72905 • [www.lueer-bau.de](http://www.lueer-bau.de)



## Historische Postkarten [6] **Postkarte „Kaiser-Wilhelm-Park“** (gelaufen 13. August 1907)

1892 wurde der Grundstein des Bismarckturms auf dem Bergsporn des Kleper gelegt. 1895 erwarb der Pächter des Rathskellers in Göttingen, Johannes Lotze, ein damals unbewaldetes Grundstück unterhalb des Bismarckturmes mit weitem Blick über die Stadt, legte entlang des Zufahrtsweges eine Birkenallee, die „Weiße Wand“, an und erbaute ein Gast- und Pensionshaus, das nach Genehmigung durch Seine Majestät den Namen „Kaiser Wilhelm Park“ trug. Nach Lotzes Tod 1897 kaufte es eine Weender Brauerei. 1911 wurde der „Kurpark am Hainberg“ mit einem Festakt im KWP eröffnet und Oberbürgermeister Calsow trank aus einem silbernen Pokal das Wasser der neuen Heilquelle. 1921 kaufte es Albert Gnade, der die Parkanlagen erweiterte und eine Freilichtbühne schuf, auf der auch die Händelfestspiele stattfanden. Hinzu kam eine große Tanzfläche. Am 21. Juli 1932 hielt Hitler im

KWP eine Wahlkampfrede. Trotzdem war dem KWP kein großer wirtschaftlicher Erfolg beschieden und Gnade verkaufte ihn 1937 an die Städtische Brauerei. 1939 bis 1945 war Gnade mit entsprechendem Parteibuch Oberbürgermeister. Im Krieg und nach dem Krieg führte die Brauerei die Gastwirtschaft im KWP weiter. 1965 kaufte die Stadt Göttingen den Kaiser Wilhelm Park, war aber nicht bereit für den Unterhalt des Gebäudes zu sorgen, so dass es zunehmend verfiel. Es fand sich kein Pächter mehr, der die hohen Kosten einer Renovierung übernehmen wollte. 1970 ließ die Stadt das Gebäude abreißen.

*Quelle: Gerhard Eckardt: Wo man einst gern eingekehrt – Vergangene Göttinger Gaststätten; 2007*

*Dr. Johannes Reckel*



# Änderung der Heizkostenverordnung und Auswirkungen auf die Mietverhältnisse

von Dr. Dieter Hildebrandt, 1. Vorsitzender H + G Göttingen e. V.



Am **01.12.2021** trat die Änderung der Heizkostenverordnung in Kraft. Diese ist auf der Grundlage des Gebäude-Energie-Gesetzes erlassen worden. Die Ermächtigungsgrundlage findet sich in § 6 GEG.

Die Änderungen betreffen im Wesentlichen die Änderungen der technischen Ausstattung, die vermietetseits zur Verfügung zu stellen ist. Hier wird der Vermieter in der Regel auf seine Dienstleister für die Erstellung von Heizkostenabrechnungen zurückgreifen. Für die Mieter sind mit den gestiegenen Informationsrechten auch Pflichten verbunden, weil sie die Kosten dafür zu tragen haben. Ob dies in ausreichendem Maße bisher wahrgenommen wird, muss bezweifelt werden.

## Wesentliche Voraussetzung ist das Vorhandensein fernablesbarer Zähler

Sind bereits fernablesbare Zähler und Heizkostenverteiler vorhanden, besteht die Pflicht des Vermieters gemäß § 6 a Heizkostenverordnung, dem Mieter Verbrauchsinformationen monatlich zur Ver-

fügung zu stellen. Darüber hinaus sind weitergehende Informationen für die Jahres-Abrechnung vorgesehen. Somit ist zu unterscheiden zwischen den monatlichen Informationspflichten und den weitergehenden Informationspflichten bei der Jahresendabrechnung.

Letzteres kennen Sie bereits aus Ihren Strom- und Gasabrechnungen, in denen dezidiert über Verbräuche informiert wird, über die Zusammensetzung des gelieferten energetischen Produkts und darüber hinaus über Vergleichszahlen zu anderen Nutzern. Darauf kann sich der Vermieter einstellen. Er kann sich auch darauf einstellen, dass bei Neuausstattung ausschließlich fernablesbare Geräte eingesetzt werden dürfen und dass diese dann technisch auch so ausgestattet sein müssen, dass sie ab dem Jahr 2031 auch von Drittanbietern ausgelesen werden können.

## Kostentragung durch den Nutzer

Mit der Änderung der Heizkostenverordnung ist in § 7 Abs. 2 hinzugesetzt worden, dass die Abrechnungs- und Ver-

brauchsinformationskosten gemäß § 6 a nutzerseits zu tragen sind. Der Kostenumfang und die Dimensionen sind nach hiesiger Einschätzung auch dem Mieterbund Deutschland nicht gegenwärtig. Man stelle sich vor, sämtlichen Mietern in Deutschland würde per Einschreiben mit Rückschein, weil nur auf diese Weise die Übersendung nachgewiesen werden kann, monatlich übermittelt werden, welche Verbrauchsstände von ihnen verursacht worden sind. Die damit verbundenen Kosten hätten die Mieter zu tragen.

## Zweck der Heizkostenverordnung

Diese Kostentragungspflicht beruht auf dem Umstand, dass der Gesetzgeber davon ausgeht, dass der Nutzer auf diese Weise dazu angehalten wird, Energiekosten einzusparen und er dazu eben wissen muss, was er monatlich an Heizenergie oder Warmwasserkosten verbraucht hat. Diese gesetzliche Fürsorge kostet selbstverständlich Geld. Dieses hat der Mieter entsprechend der Regelung des § 7 Abs. 2 der Heizkostenverordnung zu tragen.





## Übergangsregelungen

Vor diesem Hintergrund kann der Vermieter sich grundsätzlich zunächst erst einmal im Hinblick auf die Änderung der Heizkostenverordnung zurücklehnen. Erst mit der Pflicht, die Fernablesbarkeit der Wärmemengenzähler und Heizkostenzähler herzustellen, wird der Vermieter reagieren müssen. Insoweit sind die Übergangsregelungen zu beachten, die vorsehen, dass die Fernablesbarkeit bis zum Ablauf des Jahres 2026 sichergestellt werden muss, § 5 Abs. 3, Satz 1 Heizkostenverordnung. Verdunstergeräte können also noch bis Ende 2026 eingesetzt werden.

Vermieterseits ist die weitere Frist bis zum 31.12.2031 zu beachten, nämlich die Fernablesbarkeit nach den Grundsätzen der

sogenannten Smart-Meter-Gateway-Fähigkeit. Diese muss bei den Geräten bis zum **31.12.2031** hergestellt sein. Danach dürfen sie nicht weiter betrieben werden. Das Herbeiführen der Smart-Meter-Gateway-Fähigkeit führt dazu, dass die Lesbarkeit auch durch Drittunternehmen, die die Geräte nicht installiert oder vermietet haben, sichergestellt sein muss.

## Modernisierungsmieterhöhung

Die Installation der Geräte stellt eine vom Vermieter nicht zu vertretende Maßnahme dar, die dazu führt, dass ein Fall des § 555 b Nr. 6 BGB vorliegt. Somit handelt es sich um eine Modernisierungsmaßnahme, die vom Mieter zu dulden ist und vermierterseits rechtzeitig anzukündigen ist. Die damit verbundenen Kosten können eine Mieterhöhung auslösen.

## Maßgeblichkeit der Heizkostenverordnung?

Die Heizkostenverordnung ist auf der Grundlage von Energieeinsparregelungen im öffentlichen Recht initiiert worden. Aktuell gilt § 6 Gebäudeenergiegesetz als Ermächtigungsgrundlage. Die Regelungen der Heizkostenverordnungen sind Gesetz im Sinne des Artikels 2 des Einführungsgesetzes zum BGB. Sie gelten auch, ohne dass es einer besonderen Vereinbarung bedarf.

Entsprechend des § 2 der Heizkostenverordnung gibt es einen sogenannten Vorrang vor rechtsgeschäftlichen Bestimmungen. Die Heizkostenverordnung – wie auch das Gebäude-Energiegesetz – enthalten jedoch keine öffentlich-rechtlichen



Ihr starker Partner in Sachen Recht!

**ROLAND. Der Rechtsschutz-Versicherer.**

Was erwarten Sie von Ihrer Rechtsschutz-Versicherung? Die beste Problemlösung in allen rechtlichen Angelegenheiten! Mit unserem Eigentümer- und Vermieter-Rechtsschutz sichern Sie Ihre Interessen im Streitfall umfassend ab.

Unser Team steht Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung:

**ROLAND Rechtsschutz-Versicherungs-AG.**  
Bereich Sonderverträge Referat 24199  
Telefon 0221 8277-2333  
[www.roland-rechtsschutz.de/hausundgrund](http://www.roland-rechtsschutz.de/hausundgrund)

Besonders günstige Konditionen für Mitglieder



[www.immo-goe.de](http://www.immo-goe.de)

**RECHTSANWÄLTE**  
in Bürogemeinschaft

**Angela Lücken-Klein**  
**Jens Grundei**  
**Dr. Dieter Hildebrandt**



Friedländer Weg 20a · 37085 Göttingen



chen Sanktionsbestimmungen. Verträge, die der Heizkostenverordnung widersprechen, sind nicht nichtig im Sinne von § 134 BGB. Es sind also keine Bußgelder festgesetzt, wenn die Heizkostenverordnung nicht eingehalten oder umgesetzt wird. Vielmehr ist ausschließlich vorgesehen- und nach Sinn und Zweck der Heizkostenverordnung auch nachvollziehbar – den Nutzern die Aufgabe zu übertragen, die Heizkostenverordnung umzusetzen. Diese haben die Möglichkeit, zivilrechtlich ihre Ansprüche in einem bestimmten Umfang durchzusetzen. Darauf will ich sogleich eingehen.

Vom Sinn und Zweck der Verordnung her gibt es wie dargelegt keine öffentlich-rechtlichen Sanktionen, sondern ausschließlich zivilrechtliche Ansprüche, die sich aus § 2 der Heizkostenverordnung in Verbindung mit den Ausnahmeregelungen ergeben.

Ferner gibt es Kürzungsrechte des Mieters, die allerdings in den Fällen der Bruttowarmmiete nicht greifen. Nur, wenn der Vermieter die Heizkosten nicht verbrauchsabhängig, sondern nach Wohnfläche abrechnet, muss die Heizkostenverordnung eingehalten werden. Ist eine vollständige Inklusivmiete vereinbart, greifen die Kürzungsregelungen in § 12 nicht. Sie greifen auch nicht in dem Fall, in dem der Vermieter es unterlässt, fernablesbare Geräte zu installieren, oder es auch unterlässt, den Mieter entsprechend monatlich über ihre Verbräuche zu informieren. Die Heizkosten des Mieters könnte dieser jeweils 3 Prozentpunkte kürzen. Ist aus der Mietzinsvereinbarung im Mietvertrag gar nicht ersichtlich, welche Kosten auf die Heizkosten entfallen, sind auch Kürzungsrechte nicht durchsetzbar und nicht möglich.

Die Pflicht zur Verbrauchserfassung ist in § 4 der Heizkostenverordnung geregelt. Daraus folgt, dass der Gebäudeeigentümer den anteiligen Verbrauch der Nutzer an Wärme und Warmwasser zu erfassen hat. Die Nutzer sind berechtigt, vom Eigentümer die Erfüllung dieser Verpflichtung zu verlangen.

### **Klageanspruch auf Realisierung der Heizkostenverordnung im Rahmen der Nutzungsverträge**

Die Durchsetzung dieses Anspruchs ist davon abhängig, dass der Vermieter Heizwärme und Warmwasser zur Verfügung stellt. Somit muss er also – entgegen den Regelungen des § 535 Abs. 1 Satz 3 BGB – nicht nur die auf der Miete ruhenden Lasten tragen (Betriebskosten), sondern sich auch verpflichtet haben, dem Mieter Heizwärme und/oder Warmwasser zu liefern. Sollte es sich nicht um eine Bruttowarmmiete handeln, müsste er dann entsprechend der Heizkostenverordnung entsprechende Maßnahmen ergreifen, d. h. Verbrauchserfassungsgeräte vorhalten. Vermietet er die Wohnung mit einer Gasetagenheizung oder ein Einfamilien-Haus mit einer Zentralheizung, ist er nicht verpflichtet, eine Verbrauchserfassung vorzunehmen. Der Nutzer rechnet direkt mit dem Versorger ab.

### **Ausnahmen zur Anwendung der Heizkostenverordnung**

Weiterhin ist der Anspruch auf Durchsetzung der Heizkostenverordnung begrenzt. In den in der Stadt Göttingen durchaus häufig vorkommenden Lebenssituationen ist nämlich die Heizkostenverordnung entsprechend § 11 der Heizkostenverordnung aufgrund der Fallgestaltungen nicht anwendbar. Insbesondere für Studentenwohnheime, Alters- und Pflegeheime, Lehrlingsheime oder vergleichbare Gebäude und Gebäudeteile, deren Nutzung Personengruppen vorbehalten ist, mit denen wegen ihrer besonderen persönlichen Verhältnisse regelmäßig keine üblichen Mietverträge abgeschlossen werden sowie mit Obdachlosen, Geflüchteten oder anderen Nutzungsmöglichkeiten mit entsprechend heimähnlichem Charakter ist sie nicht anwendbar.

Die Heizkostenverordnung ist auch nicht für sogenannte **Passiv-Häuser** anzuwenden. Hierbei handelt es sich um Gebäude, die weniger als 15 kw/m<sup>2</sup>/Jahr an Jahresheizwärmebedarf haben. Das er-

gibt sich sehr verklausuliert aus § 11 Abs. 1 a der Heizkostenverordnung.

Weiterhin sind die Gebäude mit erneuerbarer Energieverwendung, in denen also die Wärme aus Anlagen zur Rückgewinnung von Wärme oder Wärmepumpen oder Solaranlagen oder mit Wärme aus Anlagen der Kraftwärmekoppelung oder aus Anlagen zur Verwertung von Abwärme, sofern der Wärmeverbrauch der Gebäude nicht erfasst wird, gewonnen werden, von der Heizkostenverordnung nicht erfasst.

Weiter wird deutlich, dass die Heizkostenverordnung dann obsolet wird, wenn die entsprechenden Energieeinsparmaßnahmen greifen, sei es durch Wärmepumpen, sei es durch Solarenergieversorgung und ähnliche Maßnahmen, wenn also entsprechend den Energieeinsparideen der Weg weg von den fossilen Brennstoffen führt.

Allerdings ist nach den bisherigen Regelungen des BGB der Weg in diese Richtung mit Steinen versehen. Von mir mehrfach angemahnt, ist die Regelung des § 559 Abs. 1 BGB eine massive Einschränkung bezüglich der Erreichung der Klimaziele. Denn dort ist eine Modernisierungsmaßnahme nicht umlegbar, wenn es sich um die nachhaltige Einsparung von nicht erneuerbarer Primärenergie handelt, § 555 b Ziff. 2 BGB. Genau für diese Fälle, die das Klima schonen, ist nämlich die Heizkostenverordnung in der Tat nicht anwendbar, weil hier das Ziel erreicht ist, das Klima nicht mit CO<sub>2</sub> zu belasten. Warum dieses gesetzlicherseits nicht auch im Zivilrecht gefördert ist, beruht auf den politischen Erfolgen der Vertreter der Mieter. Politik wird seit Jahren zu Lasten des Klimaschutzes durchgeführt.

*Fotos: Miriam Merkel; Pixelio*



**Werner  
Fischer**

www.elektromeister-fischer.de  
info@fischer-goettingen.de

**Elektromeister**

**Beratung • Planung • Ausführung**

- Installation
- Solaranlagen
- Sprechanlagen
- Antennenanlagen
- Kälte- & Klimatechnik

Werner Fischer • Am Herberhäuser Thie 7 • 37075 Göttingen  
Tel.: 0551/2 47 45 • Mobil: 0160/4 72 25 89 • Fax: 0551/20 52 92 61

*Seit 20 Jahren Ihr Partner in der Region*

*...alles gut  
bedacht!*



**Christian Sorge**  
Dachdeckermeister

Gut Reibstein • 37124 Rosdorf-Lemshausen  
Tel. 0 55 09 / 21 95 • Fax 21 99  
Mobil 01 / 71 / 54 39 603

Ökologische Dämmplatten von Bauder  
verhelfen zum Wohlfühldach

**BAUDER**  
macht Dächer sicher.

Schlosserei **ALBRECHT** Metallbau

Schlösser • Schließanlagen • Gitter • Geländer • Tore  
Draht- und Gitterzäune

Ausführung sämtlicher Reparaturen

Kurze Geismarstraße 17 • 37073 Göttingen  
Eingang und Zufahrt auch über „Am Wochenmarkt“

Telefon: 0551 57752 • Handy: 0172 5899912

Ihr Partner für Wasser, Wärme und Energie



**REGENHARDT**  
SANITÄR • HEIZUNG • HAUSTECHNIK

PARAN KREIDE

Energiesparsysteme • Solaranlagen  
Wartung • Barrierefreie Bäder

Dipl.-Ing. Wolfgang Regenhardt  
An der Suhle 17 • 37136 Seulingen  
Tel. 05507/9660-0 • info@regenhardt-haustechnik.de  
www.regenhardt-haustechnik.de



PORCELANOSA - UNSERE PREMIUM FLIESENMARKT



**Fliesen- und Baustoffmarkt**  
Göttingen und Worbis

Fliesen - Naturstein - Sanitär - Baustoffe  
Gartenbaustoffe - Zubehör

F+B Fliesen- und Baustoffmarkt Göttingen  
Anna-Vandenhoeck-Ring 23  
37081 Göttingen/Grone  
Tel.: 0551/99871-0

Profiverkauf:  
Mo-Fr: 07.00-17.00 Uhr  
Ausstellung:  
Mo-Fr: 09.00-18.30 Uhr  
Sa: 08.00-13.00 Uhr

F+B Fliesen- und Baustoffmarkt Worbis  
Industriestraße 5  
37339 Worbis  
Tel.: 036074/382-10

Verkauf + Beratung  
Mo-Fr: 07.00-18.30 Uhr  
Sa: 08.00-13.00 Uhr

info@fliesen-baustoffmarkt.de

www.fliesen-baustoffmarkt.de



# Urteile des BGH

WISSENSWERTE URTEILE DES  
BUNDESGERICHTSHOFES UND  
ANDERER GERICHTE

von RA Uwe Witting

## BGH: Betriebsschließungsversicherungen müssen für Corona-Lockdown nicht zahlen

Viele Gewerbetreibende, insbesondere Gastronomiebetriebe unterhalten eine Betriebsschließungsversicherung. Diese deckt grundsätzlich die Schäden ab, die dem Gewerbetreibenden bei einer Betriebsschließung aufgrund behördlicher Anordnung entstehen. Die Versicherungsnehmer hofften daher, wegen der im Corona-Lockdown verfügbaren Betriebsschließungen ihre Ausfälle ersetzt zu bekommen. Die Versicherungsbranche hingegen wehrte sich heftig und argumentierte, dass großflächige Betriebsschließungen aufgrund eines Pandemiegeschehens vom Versicherungsumfang nicht erfasst seien. Vielmehr seien lediglich Einzelfälle wie beispielsweise ein lokal begrenztes Infektionsgeschehen (Salmonellen, Norovirus ...) erfasst. In vielen Versicherungspolice sind zudem einzelne Infektionen aufgelistet, bei deren Vorliegen Versicherungsschutz gewährt wird. Das Corona-Virus war hingegen bei Abschluss der Versicherungen gar nicht bekannt und ist deshalb in den aufgelisteten Infektionen nicht enthalten.

Nachdem seit Ausbruch der Corona-Pandemie zu der Frage der Eintrittspflicht der Versicherungen unterschiedliche Auffassungen vertreten wurden, hat der

Bundesgerichtshof mit Urteil vom 26. Januar 2022 (Az: IV ZR 144/21) entschieden, dass die Versicherungen für die im Corona-Lockdown erlittenen Schäden nicht aufkommen müssen. Zur Begründung führte der BGH aus, dass es sich bei dem Katalog in § 2 Nr. 2 ZBSV 09, welcher die meldepflichtigen Krankheiten und Krankheitserreger enthält, um eine abschließende Aufzählung handelt. Dieses würde der durchschnittliche Versicherungsnehmer der Aufzählung eindeutig entnehmen können. Auch führte der BGH aus, dass die erheblichen Kosten des Pandemiegeschehens nicht sachgerecht in die Prämienkalkulation eingeflossen seien. Der BGH sieht zudem weder einen Verstoß gegen das Transparenzgebot gem. § 307 BGB noch würde die Klausel die Versicherungsnehmer unangemessen benachteiligen. Das Urteil ist für die geschädigten Versicherungsnehmer unbefriedigend. Es schützt die Versicherungswirtschaft vor hohen Auszahlungen. Die tragenden Ausführungen in der Begründung des Urteils überzeugen nicht in allen Punkten. Bei einer Auslegung von Sinn und Zweck des Versicherungsschutzes hätte das Gericht auch zu einer anderen Entscheidung gelangen können.

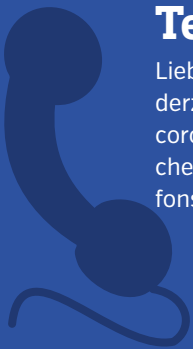
## BGH: Wasserschäden aufgrund undichter Fugen begründen keine Haftung der Gebäudeversicherer

Wasserschäden in Gebäuden sind keine Seltenheit. Die Ursachen sind vielfältig, aber nicht immer übernimmt die Gebäudeversicherung die Kosten der Schadensbeseitigung. Diese sind in erster Linie dann für Wasserschäden ersatzpflichtig, wenn aus wasserführenden Leitungen bestimmungswidrig Wasser austritt und einen Schaden verursacht. Hauptanwendungsgebiet sind Rohrbrüche beispielsweise durch Materialermüdung. Dringt das Wasser hingegen bestimmungswidrig durch nicht mehr dichte Fugen zwischen Duschwanne und der angrenzenden Wand in die Bausubstanz und verursacht dort erhebliche Schäden, so vertreten die Gebäudeversicherer regelmäßig die Auffassung, dass es sich dabei nicht um bestimmungswidrig austretendes Leitungswasser handeln würde und der Versicherungsschutz nicht bestehen würde. Diese Auffassung hat nunmehr der Bundesgerichtshof mit Urteil vom 20. Oktober 2021 (Az: IV ZR 236/20) bestätigt und zur Begründung ausgeführt, dass die Fugen nicht mehr zu den Einrichtungen der Wasserversorgung zu zählen sind. Wir empfehlen unseren Mitgliedern daher, alle Fugen regelmäßig auf Dichtigkeit zu prüfen. Zwar sind Mieter grundsätzlich verpflichtet, Mängel anzuzeigen, da Mietparteien jedoch keine konkrete Kontroll- und Überprüfungspflicht trifft und undichte Fugen oftmals nicht leicht zu erkennen sind, empfiehlt es sich die Fugen nicht nur bei Mieterwechsel, sondern auch in langjährigen Mietverhältnissen regelmäßig auf Dichtigkeit zu prüfen und ggf. zu erneuern.

## Telefonische Rechtsberatung

Liebe Mitglieder,  
derzeit steht unser Justiziar, Herr Rechtsanwalt Uwe Witting, coronabedingt leider nicht für persönliche Beratungsgespräche zur Verfügung. Gern nutzen Sie die nachstehenden Telefonsprechstunden:

montags: **09.00 bis 11.00 Uhr**  
dienstags & donnerstags: **14.00 bis 15.00 Uhr**  
Sie können diesen Service zur  
**Klärung von kurzen Rechtsfragen** nutzen.





## BGH: Störung des Hausfriedens als Kündigungsgrund

Spannungen im Hause zwischen den Bewohnern sind rechtlich nur schwer einzuordnen. Nach §§ 543, 569 BGB kann jede Vertragspartei das Mietverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich und fristlos kündigen, wenn eine Vertragspartei den Hausfrieden nachhaltig stört. Was genau eine nachhaltige Störung und was genau den Hausfrieden ausmacht, ist dabei schwer zu fassen. Der Bundesgerichtshof hat in mehreren Entscheidungen (Urteil vom 22. August 2017, Az: VIII ZR 226/16 und Urteil vom 18. Februar 2015, Az: VIII ZR 186/14) den Schutz des Hausfriedens aus dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme gem. § 241 BGB abgeleitet und daraus die mietvertragliche Pflicht gefolgert, dass Mieter bei der Nutzung der Mietwohnung sich so zu verhalten haben, dass die anderen Mieter nicht mehr als unvermeidbar gestört werden.

Häufige Anwendungsbereiche sind in diesem Zusammenhang Lärmstörungen, Bedrohung, Beleidigungen und ähnliche Konfliktfelder. Ob die Vorwürfe eine hinreichende Schwere und Nachhaltigkeit haben, um das Mietverhältnis durch eine außerordentliche fristlose Kündigung zu beenden, muss äußerst kritisch gesehen werden. Dieses dürfte in aller Regel nur

bei äußerst schwerwiegenden Vorkommnissen gegeben sein, die eine Fortsetzung des Mietverhältnisses unzumutbar machen. In aller Regel wird in der Praxis neben einer fristlosen Kündigung auch die ordentliche fristgerechte Kündigung gem. § 573 BGB erklärt. Danach ist lediglich ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses erforderlich, welches angenommen werden kann, wenn der Mieter seine Vertragspflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat. Inwieweit zudem eine Abmahnung zuvor erteilt werden muss, ist in der Vergangenheit nicht einheitlich beantwortet worden.

Der Bundesgerichtshof hat in einem Urteil vom 25. August 2021 (Az: R ZR 59/20) festgestellt, dass eine Abmahnung nicht zwingende Voraussetzung für eine ordentliche Kündigung wegen schuldhafter, nicht unerheblicher Pflichtverletzung des Mieters ist. Allerdings kann die Missachtung der Pflichten des Mieters nach einer Abmahnung zusätzliches Gewicht zukommen, sodass bei einer Gesamtbeurteilung erst die Pflichtverletzung insgesamt ein solches Gewicht erlangt, dass die Kündigung rechtmäßig ist. Vor diesem Hintergrund sollte regelmäßig den störenden Mietern eine ordnungsgemä-

ße Abmahnung erteilt werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Abmahnung dem Mieter die Gelegenheit geben soll, sein Verhalten zu ändern und ihn vor den Folgen der Fortsetzung seines vertragswidrigen Verhaltens zu warnen. Diesen Zweck kann die Abmahnung nur dann erfüllen, wenn sie das beanstandete Verhalten konkret beschreibt einschließlich der Zeitspanne, in denen es aufgetreten sein soll. Der Mieter muss konkret erkennen können, welches Verhalten von ihm verlangt wird und welche Folgen ein erneuter Verstoß haben wird.

Allgemeine und generalisierende Vorwürfe haben in aller Regel nicht die rechtliche Relevanz, die für eine erfolgreiche Durchsetzung entsprechender Kündigungen erforderlich sind. Wir empfehlen daher unseren Mitgliedern, Verstöße gegen mietvertragliche Pflichten möglichst genau zu dokumentieren und Beweismittel zu sichern. Erst wenn den Mietern nachhaltige und schwerwiegende Verstöße nachgewiesen werden können, haben Kündigungen hinreichende Aussicht auf erfolgreiche Durchsetzung vor Gericht.

## BGH: Grenzüberschreitung durch Wärmedämmung muss unter Umständen geduldet werden

Viele Gebäude sind oftmals unmittelbar an eine Grundstücksgrenze gebaut worden. Sollen diese „Altgebäude“ nunmehr mit einer Außendämmung zur Energieeinsparung ausgestattet werden, um letztlich auch das Klima zu schonen, stellt sich die Frage, ob der beeinträchtigte Nachbar diesen Grenzüberbau hinnehmen muss. Die Bundesländer haben dazu Landesgesetze erlassen, die in aller Regel unter engen Voraussetzungen eine Duldungspflicht festschreiben. Eine solche Norm findet sich auch in § 23 a des Nachbarrechtsgesetzes Nordrhein-Westfalen. Der Bundesgerichtshof hatte über die Rechtmäßigkeit zu entscheiden. Im Urteil vom 12. November 2021 (Az: V ZR 115/20) kam er zu dem Ergebnis, dass Vorschriften, die eine grenzüberschreitende nachträgliche Wärmedämmung

erlauben mit dem Grundgesetz vereinbar sein können. Dieses gilt jedoch nur für Altbauten, die erst nachträglich mit einer Wärmedämmung ausgestattet werden sollen. Bei Neubauten sind diese so zu planen und zu errichten, dass ein Grenzüberbau nicht erfolgt. Der BGH sieht die Vorschrift des § 912 BGB, welcher eine Pflicht zur Duldung eines Überbaus regelt, nicht für anwendbar an, da das Ziel des § 912 BGB die Verhinderung der Zerstörung wirtschaftlicher Werte ist und zwar nicht nur im individuellen Interesse des Überbauenden, sondern auch im volkswirtschaftlichen Interesse. Die energetische Gebäudesanierung hingegen soll zur Energieeinsparung und wegen der nunmehr im Klimaschutzgesetz vorgegebenen Verminderung der Treibhausgasemissionen auch im allgemeinen In-

teresse liegen. Da der Überbau durchaus in die Eigentumsrechte des Nachbarn eingreift, muss dieser Eingriff der Verhältnismäßigkeitsprüfung unterworfen werden. In dieser Hinsicht ist beispielsweise zu prüfen, ob eine Innen- statt Außendämmung eine zumutbare Alternative darstellt.

In Niedersachsen regelt § 21 a des Niedersächsischen Nachbarrechtsgesetzes die Zulässigkeit einer Grenzüberbauung durch eine Wärmedämmung, soweit diese nicht mehr als 25 cm beträgt. Auch diese Vorschrift dürfte im Einklang mit höherrangigem Recht stehen.

## BGH: Widerruf der Untermieterlaubnis durch den Vermieter stellt kein berechtigtes Interesse an der Kündigung des Untermietverhältnisses dar

Der Hauptmieter einer Wohnung in Berlin war aufgrund einer ursprünglich erteilten Erlaubnis zur Untervermietung berechtigt, da er aus beruflichen Gründen die Wohnung nicht mehr regelmäßig nutzte. Später wurde die Untermieterlaubnis widerrufen, worauf hin der Hauptmieter das Untermietverhältnis aus diesem Grunde ordentlich kündigte. Da der Untermieter sich weigerte, die Kündigung zu akzeptieren, erhob der Hauptmieter Klage auf Räumung und Herausgabe der Wohnung. Nach dem das Amtsgericht Berlin-Charlottenburg der Klage stattgab, wies das Landgericht Berlin sie zurück. Im Rahmen der Revision entschied der Bundesgerichtshof, dass die Kündigung des

Hauptmieters nicht rechtmäßig war, da kein berechtigtes Interesse an der Kündigung bestanden habe. Ein solches hätte vorgelegen, wenn eine konkrete Absicht des Hauptmieters vorlegen hätte, alsbald in die Wohnung zurückkehren zu wollen. Dieses war jedoch nicht der Fall. In der Entscheidung vom 3. August 2021 [Az: VIII ZR 329/19] führte der Bundesgerichtshof aus, dass allein die Gefahr einer auf § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB gestützten Kündigung des Hauptmietvertrages durch die Vermieterin nicht ausreichend gegeben sei. Es sei zudem unerheblich, ob der Widerruf der Untermieterlaubnis rechtmäßig war. Ein Recht zur Kündigung des Untermietverhältnisses bestand nicht.

## AG Gelsenkirchen: Kosten der vorbeugenden Reinigung von Wasserrohren nicht umlegbar

Betriebskostenabrechnungen führen immer wieder zu Konflikten zwischen den Mietvertragsparteien und zu gerichtlichen Auseinandersetzungen. Während die gängigen Betriebskosten in der Betriebskostenverordnung aufgelistet sind und viele Detailfragen durch die Rechtsprechung geklärt sind, können die „sonstigen Betriebskosten“ gem. § 2 Nr. 17 der Betriebskostenverordnung individuell vereinbart und abgerechnet werden. Dabei sind jedoch die allgemeinen in § 1 der Betriebskostenverordnung enthaltenen Regeln zu beachten. Danach müssen die jeweiligen Betriebskosten regelmäßig mit der Bewirtschaftung des Objektes entstehen und zudem ist das Wirtschaftlichkeitsgebot stets zu beachten. Im Jahre 2020 stritten sich Vermieter und Mieter vor dem Amtsgericht Gelsenkirchen über die Umlagefähigkeit der entstandenen Kosten für die vorbeugende Reinigung von Wasserrohren. Derartige Kosten

könnten unter § 2 Ziffer 2 der Betriebskostenverordnung zu fassen sein, wenn dieses Kosten des Betriebes der hauseigenen Wasserversorgungsanlage wären. Ansonsten wären sie umlagefähig, wenn sie unter § 2 Ziffer 17 zu fassen sind, welches eine ausdrückliche Vereinbarung im Mietvertrag vorsieht. Das Amtsgericht Gelsenkirchen hat mit Urteil vom 21. Mai 2021 [Az: 202 C 181/20] festgestellt, dass die Kosten der vorbeugenden Reinigung von Wasserrohren keine Betriebskosten sind und zur Begründung ausgeführt, dass eine vorbeugende Reinigung von Wasserrohren technisch allenfalls in so langen Zeitabschnitten erforderlich sein könnte, dass keine laufenden Kosten im Sinne des § 1 der Betriebskostenverordnung mehr vorliegen. Würde hingegen die regelmäßige Durchführung der Reinigung in kürzeren Zeitabständen erfolgen, so sei dieses mit dem Wirtschaftlichkeitsgebot nicht zu vereinbaren.

## LG Berlin: Grenzen des Toleranzgebots gegenüber Kinderlärm

In einer neueren Entscheidung vom 30. Juli 2021 hat das Landgericht Berlin [Az: 65 S 104/21] geurteilt, dass die Grenzen des Toleranzgebots gegenüber Kinderlärm dort zu ziehen sind, wo nächtliche Ruhezeiten durch das Einwirken Erwachsener eingehalten werden können, dieses jedoch nicht geschieht.

Grundsätzlich ist in der Rechtsprechung anerkannt, dass Kinder typischerweise in ihrer Entwicklung beim Spielen und Herumtoben lauter sind und dieses als sozialadäquat von der Gesellschaft insgesamt und auch von angrenzenden Bewohnern zu dulden ist. Dieses Toleranzgebot gilt jedoch nicht unbegrenzt. Bereits in der wegweisenden Entscheidung vom 22. August 2017 [Az: VIII ZR 226/16] hat der Bundesgerichtshof detaillierte Ausführungen zur Rücksichtnahmepflicht unter Mietern bei Kinderlärm aus Nachbarwohnungen eines Mehrfamilienhauses gemacht. Danach sind insbesondere die nächtlichen Ruhezeiten einzuhalten und Eltern sind darauf hinzuweisen, Einflussmöglichkeiten auf die Reduzierung des Kinderlärms wahrzunehmen. Der Bundesgerichtshof hat zudem darauf hingewiesen, dass die Vorlage eines detaillierten Lärmprotokolls nicht zwingend erforderlich ist. Es würde vielmehr ausreichen, die Art der Beeinträchtigungen, die Tageszeiten, die Zeitdauer und die Frequenz zu beschreiben. Dieses ist bereits in den Urteilen vom 29. Februar 2012 [Az: VIII ZR 155/11] und vom 22. Juni 2012 [Az: VIII ZR 268/11] festgestellt worden.

Auch wenn ein förmliches Lärmprotokoll nicht erforderlich ist, so sollten die Störungen so konkret wie möglich dokumentiert werden. Aus unserer Erfahrung heraus empfiehlt es sich, dazu Aufzeichnungen anzufertigen und in aller Regel mit einer Abmahnung zu reagieren. Eine fristlose Kündigung ohne vorherige Abmahnung dürfte nur in extremen Ausnahmefällen in Betracht kommen.



## OVG Schleswig-Holstein: Transport von Abfallbehältern für Anwohner einer Sackgasse zumutbar

Auch hier in Göttingen gibt es Sackgasen, die über keine geeignete Wendemöglichkeit für Abfallsammelfahrzeuge verfügen. Die Berufsgenossenschaften und die gesetzliche Unfallversicherung untersagt in der Regel das Rückwärtsfahren derartiger Abfallsammelfahrzeuge. In der Folge wird von den Anwohnern in aller Regel verlangt, die Abfallbehälter an einen festgelegten Sammelplatz zur Abholung zu transportieren. Dieser liegt mitunter deutlich über 100 m vom Grundstück entfernt. In dem zu Grunde

liegenden Fall wehrte sich der am Ende einer Sackgasse liegende Anwohner gegen eine entsprechende Verfügung, mit der er verpflichtet werden sollte, seine Tonne ca. 180 m eigenverantwortlich zum Sammelplatz zu bringen. Nachdem der Anwohner vor dem Verwaltungsgericht noch Erfolg hatte, änderte das Oberverwaltungsgericht mit Beschluss vom 9. Februar 2022 (Az: 5 MB 41/21) die Entscheidung ab, so dass der Anwohner nunmehr verpflichtet ist, den Transport seiner Abfallbehälter persönlich durch-

zuführen oder durch Dritte ausführen zu lassen. Das Gericht wies darauf hin, dass das Rückwärtsfahren derartiger Abfallsammelfahrzeuge aus straßenverkehrs- und arbeitsschutzrechtlichen Gründen zu vermeiden ist. Die Anwohner seien verpflichtet, ggf. für den Transport die Dienste Dritter in Anspruch zu nehmen. Es gebe auch keine Veranlassung, von einer starren Grenze, etwa von 100 m, auszugehen. Letztlich sei es eine Einzelfallentscheidung, ob der Transport zugemutet werden kann oder nicht.

### Rabattvorteil für Mitglieder



Unter Vorlage des Mitgliedsausweises können H + G Göttingen e. V.-Mitglieder bares Geld sparen: Sie erhalten **10 %** Rabatt auf alle Artikel außer Angebote und verschreibungspflichtige Arzneimittel und deren Zuzahlungen

City-Apotheke • Groner Straße 23 • 37073 Göttingen  
Tel. 0551 / 414 88 • [www.cityapotheke-goettingen.de](http://www.cityapotheke-goettingen.de)

### Rabattvorteil für Mitglieder



Unter Vorlage des Mitgliedsausweises können H + G Göttingen e. V.-Mitglieder bares Geld sparen: Sie erhalten **10 %** Rabatt auf die Duftnote „Marderbollo“

Marder Müller • Elbinger Weg 69 • 30938 Burgwedel  
Tel. 05139 / 43 12 • [www.mardermueller.de](http://www.mardermueller.de)

### Rabattvorteil für Mitglieder



Unter Vorlage des Mitgliedsausweises können H + G Göttingen e. V. – Mitglieder bares Geld sparen: Sie erhalten **10 %** Rabatt auf alle Artikel außer Bücher und Sonderpreisware.

Wiederholdt GmbH • Prinzenstraße 14 • 37073 Göttingen  
Tel. 0551 / 38 48 11 40 • [www.wiederholdt.de](http://www.wiederholdt.de)

### Rabattvorteil für Mitglieder



Unter Vorlage des Mitgliedsausweises können H + G Göttingen e. V. – Mitglieder bares Geld sparen: Sie erhalten **5 %** Rabatt auf alle **rabattfähigen** Artikel im Holzfachmarkt Holzland Hasselbach in Rosdorf.

Holzland Hasselbach • Am Flüthedamm 2 • 37124 Rosdorf  
Tel. 0551 / 500 99 0 • [www.holzland-hasselbach.de](http://www.holzland-hasselbach.de)

### Achtung, liebe Mitglieder!

Wir müssen Sie heute leider darüber informieren, dass



uns (unbegründet, wahrscheinlich pandemiebedingt) den Kooperationsvertrag gekündigt hat und Ihnen daher **keine Rabatte** mehr gewährt werden.

Wir stehen in Gesprächen mit anderen Baumärkten, um dort eine alternative Rabattvereinbarung für Sie auszuhandeln und werden Sie zeitnah informieren, sobald dieses gelungen ist.

Quelle Logo: [www.obide.de](http://www.obide.de)

## Gewinnerzielungsabsicht bei kleinen Photovoltaikanlagen

von Becker und Partner  
– Steuerberater –

Der Verkauf mittels einer Photovoltaikanlage erzeugten Stroms ist grundsätzlich als gewerbliche Tätigkeit anzusehen. Der selbst verbrauchte Strom wird dabei als steuerpflichtige Sachentnahme behandelt.<sup>12</sup> Insbesondere bei kleinen Photovoltaikanlagen sind regelmäßig nur geringe Überschüsse zu erwarten, die mit einem erheblichen Aufwand für die Erstellung der Steuererklärung verbunden sind.

Für kleine Photovoltaikanlagen mit einer **installierten Gesamtleistung von bis zu 10 kW/kWp** hat die Finanzverwaltung eine „Vereinfachungsregelung“ geschaffen.<sup>13</sup> Betroffene Anlagenbetreiber können schriftlich beantragen, dass der Betrieb ihrer Photovoltaikanlage in allen offenen Veranlagungszeiträumen als steuerlich unbeachtliche **Liebhaberei** zu beurteilen ist. Die Vereinfachung besteht darin, dass für die Photovoltaikanlage keine Gewinnermittlungen mehr eingereicht werden müssen und die Prüfung der Gewinnerzielungsabsicht nicht mehr erforderlich ist. Folgende Voraussetzungen müssen dafür erfüllt sein:



- Die Grenze von 10 kW/kWp gilt für alle Photovoltaikanlagen des Betreibers zusammen.<sup>14</sup>
- Die Photovoltaikanlage ist auf einem Gebäude installiert, das zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird. Unschädlich sind ein beruflich genutztes Arbeitszimmer, ein gelegentlich vermietetes Zimmer in der Wohnung (Miete höchstens 520 Euro im Jahr) oder zu Wohnzwecken vermietete Wohnungen im selbstgenutzten Gebäude.
- Der Strom wird selbst verbraucht oder ins öffentliche Stromnetz eingespeist; der Verbrauch durch die Mieter oder zu anderen eigenen oder fremden betrieblichen Zwecken muss technisch ausgeschlossen sein.

- Die Photovoltaikanlage wurde nach dem 31.12.2003 oder vor mehr als 20 Jahren in Betrieb genommen.
- Der Antrag ist bei nach dem 31.12.2021 in Betrieb genommenen Anlagen bis zum Ablauf des auf das Jahr der Inbetriebnahme folgenden Veranlagungszeitraums zu stellen; bei vorher in Betrieb genommenen Anlagen endet die Antragsfrist am 31.12.2022.

Der Antrag ist bei dem für die Einkommensteuer zuständigen Finanzamt zu stellen und gilt nur für die Einkommensteuer, aber **nicht** für die **Umsatzsteuer**.

Diese Grundsätze gelten sinngemäß auch für den Betrieb von **Blockheizkraftwerken** mit einer installierten **elektrischen Gesamtleistung von bis zu 2,5 kW**.

<sup>12</sup> Vgl. R 4.3 Abs. 4 EStR.

<sup>13</sup> Siehe BMF-Schreiben vom 29.10.2021 – IV C 6 – S 2240/19/10006.

<sup>14</sup> Das gilt auch, wenn die Anlagen auf verschiedenen Grundstücken liegen.

## Steuerermäßigung nach § 35a EStG: Maßnahmen der öffentlichen Hand und Fahrbahnreinigung

von Becker und Partner  
– Steuerberater –

Für Aufwendungen, die durch haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse, haushaltsnahe Dienstleistungen und Handwerkerleistungen im eigenen Haushalt entstehen, kommt nach § 35a EStG bis zu bestimmten Höchstbeträgen eine Steuerermäßigung von 20 % der (Arbeitslohn-) Kosten in Betracht.<sup>14</sup> Die Finanzverwaltung hat in einem aktuellen BMF-Schreiben<sup>15</sup> die hierzu ergangene neuere Rechtsprechung umgesetzt.

Danach sind Handwerkerleistungen der **öffentlichen Hand**, die mehrere Haushalte betreffen, von der Steuerermäßigung i.

S. von § 35a EStG nicht erfasst, da es am räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Haushalt des Grundstückseigentümers fehlt. Dies betrifft z. B. Beiträge für den **Ausbau** des allgemeinen Versorgungsnetzes oder die **Erschließung** einer Straße.<sup>16</sup>

Die Finanzverwaltung hat auch die Grundsätze zum Abzug von Kosten für **Straßenreinigung** und Winterdienst angepasst. Die bisherige Fassung<sup>17</sup> stellte hinsichtlich der Straßenreinigung lediglich auf die Verpflichtung des Grundstückseigentümers ab, diese selbst vorzunehmen. Die Neufassung unterscheidet für die Begünstigung von Kosten der Straßenreinigung und des

Winterdienstes zwischen Gehweg- und Fahrbahnreinigung. Danach sind lediglich Kosten begünstigt, die auf den **Gehweg** entfallen, nicht jedoch Aufwendungen, die die Fahrbahn betreffen.<sup>18</sup>

<sup>14</sup> Vgl. hierzu im Einzelnen Informationsbrief Mai 2021 Nr. 3

<sup>15</sup> BMF-Schreiben vom 01.09.2021 – IV C 8 – S 2296-b/21/10002 [BStBl 2021 I S. 1494].

<sup>16</sup> Vgl. auch Informationsbrief Dezember 2020 Nr. 7.

<sup>17</sup> BMF-Schreiben vom 09.11.2016 – IV C 8 – S 2296-b/07/10003 [BStBl 2016 I S. 1213], Anlage 1 „Straßenreinigung“ und „Winterdienst“.

<sup>18</sup> Vgl. auch Informationsbrief März 2021 Nr. 6



## Verbilligte Überlassung einer Wohnung

von Becker und Partner  
– Steuerberater –

Bei Vermietung einer Wohnung an Angehörige wie z. B. Kinder, Eltern oder Geschwister zu Wohnzwecken ist darauf zu achten, dass der Mietvertrag dem zwischen Fremden Üblichen entspricht und der Vertrag auch tatsächlich so vollzogen wird [z. B. durch regelmäßige Mietzahlungen und Nebenkostenabrechnungen].

Ist dies nicht der Fall, wird das Mietverhältnis insgesamt nicht anerkannt, insbesondere mit der Folge, dass mit der Vermietung zusammenhängende Werbungskosten nicht geltend gemacht werden können.

Bei einer verbilligten Vermietung ist zusätzlich zu beachten, dass eine sog. Entgeltlichkeitsgrenze eingehalten werden muss, wenn der Werbungskostenabzug in voller Höhe erhalten bleiben soll: Diese Grenze beträgt 66 % der ortsüblichen Miete (§ 21 Abs. 2 Satz 2 EStG).

Auch bei Vereinbarung einer Miete von 50 % und mehr, jedoch weniger als 66 %, ist eine volle Anerkennung der Werbungskosten ab dem 01.01.2021 möglich, wenn eine positive Totalüberschussprognose vorliegt.<sup>19</sup>

Erst wenn die vereinbarte Miete weniger als 50 % der Marktmiete beträgt, geht das Finanzamt generell von einer teilent-

### Beispiel:

V vermietet seiner Tochter eine Eigentumswohnung für eine monatliche Miete von a) **500 €**, b) **280 €**. Die ortsübliche Miete beträgt **700 €**.

Im Fall a) liegt die gezahlte Miete über der Grenze von 66 % der Vergleichsmiete; ein Werbungskostenabzug kommt ungekürzt in voller Höhe in Betracht.

Im Fall b) liegt eine teilentgeltliche Vermietung vor, d. h., die Werbungskosten sind lediglich im Verhältnis der gezahlten Miete zur Vergleichsmiete, also nur zu **280 € / 700 € = 40 %** berücksichtigungsfähig.

geltlichen Vermietung aus und kürzt (anteilig) die Werbungskosten.

Die ortsübliche Marktmiete umfasst die ortsübliche Kaltmiete zuzüglich der nach der Betriebskostenverordnung umlagefähigen Kosten (sog. Warmmiete).<sup>20</sup>

Die Finanzverwaltung nimmt eine (anteilige) Kürzung der Werbungskosten auch dann vor, wenn es aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht möglich ist, die vereinbarte Miete zu erhöhen, um die oben genannte Grenze einzuhalten. Die Entgeltlichkeitsgrenze gilt somit regelmäßig auch bei Vermietung einer Wohnung an Fremde.<sup>21</sup>

Es ist zu empfehlen, betroffene Mietverhältnisse regelmäßig zu überprüfen und ggf. die Miete anzupassen.

<sup>19</sup> Siehe die Gesetzesbegründung zum Jahressteuergesetz 2020. Zur Anwendung der Totalüberschussprognose siehe BMF-Schreiben vom 08.10.2004 – IV C 3 – S 2253-91/04 (BStBl 2004 I S. 933), Rz. 33 ff.

<sup>20</sup> Siehe R 21.3 EStR und BFH-Urteil vom 10.05.2016 IX R 44/15 (BStBl 2016 II S. 835). Zum Ansatz eines Möblierungszuschlags siehe auch BFH-Urteil vom 06.02.2018 IX R 14/17 (BStBl 2018 II S. 522).

<sup>21</sup> Siehe H 21.3 „Überlassung an fremde Dritte“ EStH.



**CUBORG<sup>2</sup>**  
Individuell planen und bauen

- ✓ Neubau
- ✓ Umbau
- ✓ Bauplanung
- ✓ Baumanagement
- ✓ Sanierung
- ✓ Energieberatung
- ✓ Energieausweis (EnEV)

www.cuborg.de

An der Stupe 5 · 37124 Rosdorf · Tel. 0551.5002517 · www.cuborg.de



Tischlermeister  
**MR** Bau- und Möbeltischlerei  
Michael Reese

Individueller Möbelbau  
· Fenster · Türen · Parkett · Dielen  
· Innenausbau · Reparaturen

Carl-Giesecke-Straße 3 | 37079 Göttingen  
Fon: 0551-789 96 75 | Mobil: 0172-5644946  
info@tischlerei-reese.de | www.tischlerei-reese.de

SO EINZIGARTIG WIE  
IHR LEBEN

**FÜNFZIG<sup>+</sup>**  
LIFE

Das **führende**  
**Printmagazin**  
in der Region  
**Göttingen,**  
wenn es um das  
**beste Alter** geht.



**Ausgabe  
verpasst?**  
Jetzt kostenlos nachbestellen auf:  
[www.fzplus-magazin.de](http://www.fzplus-magazin.de)

## Ausgleichszahlungen an Nacherben

von Becker und Partner  
– Steuerberater –

In einem Testament können – wie das im sog. Berliner Testament üblich ist – der Ehepartner als alleiniger Erbe und die Kinder als Schlusserben bestimmt werden. Dies schränkt den Überlebenden in seinem Verfügungsrecht über das von seinem Ehepartner geerbte Vermögen ggf. ein. Schenkt der überlebende Partner einem der Kinder z. B. ein Grundstück aus dem geerbten Vermögen, ergeben sich für die anderen Kinder ggf. Ersatzansprüche.

In einem solchen Fall kann ein erbschaftsteuerliches Problem entstehen. Fällt nämlich beim beschenkten Kind für diese Schenkung Schenkungsteuer an und zahlt es später an seine Geschwister Entschädigungen, um einen Rechtsstreit wegen der Schenkung abzuwenden, stellt sich die Frage, ob sich diese Zahlungen im Nachhinein mindernd auf die Schenkungsteuer auswirken können. Dies hat der Bundesfinanzhof<sup>13</sup> bejaht. So sind Zahlungen des Beschenkten zur Abwendung etwaiger Ansprüche eines Nacherben steuermindernd zu berücksichtigen. Da es sich insoweit um ein

rückwirkendes Ereignis handelt, kann eine bestandskräftige Schenkungsteuer-Festsetzung noch geändert und die Ausgleichszahlung dabei berücksichtigt werden.

<sup>13</sup> BFH-Urteil vom 06.05.2021 II R 24/19.

## Privates Veräußerungsgeschäft: Verkauf einer selbst genutzten Wohnung einschließlich eines häuslichen Arbeitszimmers

von Becker und Partner  
– Steuerberater –

Wird eine private Immobilie erworben und innerhalb von 10 Jahren veräußert, ist ein dabei entstehender Gewinn regelmäßig einkommensteuerpflichtig; entsprechende Verluste dürfen nur mit gleichartigen Gewinnen im selben Jahr bzw. mit Gewinnen im vorangegangenen oder in den folgenden Jahren verrechnet werden.<sup>12</sup>

Eine Ausnahme gilt allerdings für Wohnungen, die eine gewisse Zeit vor dem Verkauf zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurden.<sup>13</sup> Gewinne aus derartigen Objekten bleiben auch beim Verkauf innerhalb der 10-Jahres-Frist regelmäßig steuerfrei.

Bislang war umstritten, ob ein beruflich geltend gemachtes häusliches Arbeitszimmer, das in der veräußerten Eigentumswohnung enthalten ist, dazu führt, dass insoweit eine „anteilige“ Steuer anfällt. Der Bundesfinanzhof<sup>14</sup> hat hierzu – entgegen der Praxis der Finanzverwaltung – aktuell entschieden, dass die Nutzung eines häuslichen Arbeitszimmers durch einen Arbeitnehmer auch eine „Nutzung zu eigenen Wohnzwecken“ darstellt, mit der Folge, dass der Veräu-

ßerungsgewinn auch insoweit steuerbefreit ist, als er auf ein häusliches Arbeitszimmer entfällt.

Eine „schädliche“ Nutzung in diesem Sinne läge – so das Gericht – allenfalls dann vor, wenn z. B. ein Zimmer in der Wohnung fremdvermietet ist. Dagegen sei [typisierend] davon auszugehen, dass ein häusliches Arbeitszimmer stets auch zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird; der Umfang der Nutzung des Arbeitszimmers zu eigenen Wohnzwecken sei in diesem Zusammenhang nicht erheblich, selbst wenn dieser weniger als 10 % beträgt.

Im Streitfall blieb daher der Gewinn aus der Veräußerung einer Eigentumswohnung mit häuslichem Arbeitszimmer in vollem Umfang steuerfrei.

<sup>12</sup> § 23 Abs. 1 Nr. 1 sowie Abs. 3 Satz 7 und 8 EStG.

<sup>13</sup> Siehe hierzu § 23 Abs. 1 Nr. 1 Satz 3 EStG.

<sup>14</sup> BFH-Urteil vom 01.03.2021 IX R 27/19.



Wir überprüfen Ihre Eindeckung für den **Energiepass**.  
Rufen Sie uns an!

**Dach & Wand  
Weiss GmbH**  
Auf dem Anger 1 37130 Gleichen  
**Tel.: 0551/795375**  
Bernd Klinge Dachdeckermeister

Bedachungen + Bauklempnerei  
Solaranlagen + Trockenbau  
Schornsteinbau + Zimmerei



# Mieterhöhungen // Vergleichsmieten

von Uwe Witting

Viele Mitglieder bitten uns um Vergleichsmieten, um Mieterhöhungen geltend zu machen. Unser Bestand an aktuellen Vergleichsmieten sinkt jedoch kontinuierlich und immer häufiger müssen wir Ihnen mitteilen, dass wir trotz intensiver Bemühungen keine geeigneten Vergleichsmieten zur Verfügung stellen können. Unsere Mitarbeiterinnen bemühen sich intensiv, in jedem Einzelfall nicht nur unseren Datenbestand zu sichten, sondern auch individuell bei anderen Mitgliedern nachzufragen. Es gelingt uns zunehmend jedoch nicht mehr, mindestens drei geeignete Vergleichsmieten zu ermitteln. Es mangelt schlicht und ergreifend an einem ausreichenden Datenbestand. **Vor diesem**

**Hintergrund dürfen wir Sie an dieser Stelle noch einmal nachdrücklich bitten, uns neue Vergleichsmieten mitzuteilen.**

Wertvoll sind in dieser Hinsicht insbesondere die Mieten bei neu abgeschlossenen Verträgen oder auch Mieterhöhungen aus der letzten Zeit. Für Mieterhöhungen können wir Vergleichsmieten aus den letzten sechs Jahren verwenden. Bitte denken Sie daran, dass alle Mitglieder unseres Vereins eine Solidargemeinschaft bilden. Auch wenn Sie durch die Übermittlung von Vergleichsmieten keinen unmittelbaren Vorteil haben, so helfen Sie damit anderen Mitgliedern. Mieterhöhungen sind in vielen Fällen notwendig, um die laufenden Instandhaltungen und weitere Investitionen in die Gebäude finanzieren zu können. Denn letztlich wollen alle Bür-

ger in ordnungsgemäß in Stand gehaltenen Wohnungen mit einer zeitgemäßen Ausstattung leben.

**Bitte nutzen Sie für die Übermittlung der Vergleichsmieten unseren Ermittlungsbogen für Vergleichsmieten, welchen Sie auf unserer Homepage unter [www.hug-goe.de/10/downloads\\_&\\_formulare.html](http://www.hug-goe.de/10/downloads_&_formulare.html) finden oder übersenden Sie uns eine Kopie des Mietvertrages. In Kürze wird es möglich sein, das Formular auch online auszufüllen. Selbstverständlich schicken wir Ihnen auf Wunsch den Ermittlungsbogen auch per E-Mail, per Fax oder auf dem Postweg zu.**

Besten Dank für Ihre Unterstützung

## Verbraucherpreisindex für Deutschland Basisjahr 2015 = 100

Monat \ Jahr	'03	'04	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15	'16	'17	'18	'19	'20	'21	'22
Januar	83,1	84,0	85,3	86,8	88,3	90,8	91,7	92,3	93,9	95,8	97,4	98,8	98,5	99,0	100,6	102,0	103,4	105,2	106,3	111,5
Februar	83,6	84,2	85,6	87,2	88,7	91,2	92,2	92,7	94,5	96,5	98,0	99,2	99,2	99,3	101,2	102,3	103,8	105,6	107,0	
März	83,6	84,5	86,0	87,2	88,9	91,7	92,0	93,2	95,0	97,1	98,4	99,5	99,7	100,0	101,4	102,9	104,2	105,7	107,5	
April	83,4	84,8	85,8	87,5	89,3	91,5	92,1	93,2	95,1	96,9	98,0	99,4	100,2	100,1	101,8	103,1	105,2	106,1	108,2	
Mai	83,2	85,0	85,9	87,5	89,3	92,0	92,0	93,2	95,0	96,8	98,4	99,2	100,4	100,6	101,8	103,9	105,4	106,0	108,7	
Juni	83,5	85,0	86,1	87,7	89,4	92,3	92,3	93,2	95,1	96,7	98,5	99,5	100,4	100,7	102,1	104,0	105,7	106,6	109,1	
Juli	83,6	85,1	86,4	88,0	89,8	92,8	92,3	93,3	95,3	97,1	98,9	99,7	100,6	101,1	102,5	104,4	106,2	106,1	110,1	
August	83,6	85,2	86,5	87,9	89,7	92,5	92,5	93,4	95,4	97,4	98,9	99,8	100,6	101,0	102,6	104,5	106,0	106,0	110,1	
September	83,6	85,0	86,6	87,6	89,9	92,4	92,2	93,3	95,6	97,5	98,9	99,8	100,4	101,0	102,7	104,7	106,0	105,8	110,1	
Oktober	83,6	85,1	86,7	87,6	90,1	92,2	92,3	93,4	95,6	97,5	98,7	99,5	100,4	101,2	102,5	104,9	106,1	105,9	110,7	
November	83,4	85,0	86,4	87,6	90,6	91,8	92,1	93,6	95,7	97,6	98,9	99,5	99,7	100,5	102,1	104,2	105,3	105,0	110,5	
Dezember	84,0	85,9	87,1	88,3	91,1	92,1	92,9	94,1	96,0	97,9	99,3	99,5	99,7	101,2	102,6	104,2	105,8	105,5	111,1	
<b>Jahresschnitt</b>	<b>83,5</b>	<b>84,9</b>	<b>86,2</b>	<b>87,6</b>	<b>89,6</b>	<b>91,9</b>	<b>92,2</b>	<b>93,2</b>	<b>95,2</b>	<b>97,1</b>	<b>98,5</b>	<b>99,5</b>	<b>100,0</b>	<b>100,5</b>	<b>102,0</b>	<b>103,8</b>	<b>105,3</b>	<b>105,8</b>	<b>109,1</b>	<b>111,5</b>

## E-Ladesäulen & Wallboxen gibt es bei uns!





**Lademöglichkeiten für Elektro-Autos für**

- Privates Eigenheim
- Private Mietwohnung
- Vermieter
- Geschäftsfahrzeuge
- Unternehmen
- etc.

Ob es ums Lastmanagement geht, die Abrechnungsmöglichkeit, oder die generelle Umsetzung, wir haben die passende individuelle Lösung für Sie.

**Photovoltaik · E-Mobilität**    [info@bode-stephan.de](mailto:info@bode-stephan.de) · 0551/50885-0

**Ermittlungsbogen für Vergleichsmieten**  
(Bitte in Blockschrift ausfüllen und Zutreffendes ankreuzen)

Mitglied/Eigentümer \_\_\_\_\_

Mitgliedsnummer \_\_\_\_\_

**Objektanschrift:**

\_\_\_\_\_  
Straße, Haus-Nr.

\_\_\_\_\_  
Postleitzahl, Ort und Ortsteil

**Angaben zum Gebäude:**

Einfamilienhaus                       Doppelhaushälfte                       Reihenhaushaus                       Reihenednhaus

Mehrfamilienhaus mit \_\_\_\_\_ Wohnungen

Im Falle eines Mehrfamilienhauses - Lage der Wohnung im Haus:

Erdgeschoss    vor dem Haus stehend befindet sich die Wohnung  
 \_\_\_\_ . Obergeschoss                                       links                       in der Mitte                       rechts  
 Dachgeschoss     nur eine Wohnung je Etage

Baujahr: \_\_\_\_\_ letzte Renovierung/Sanierung: \_\_\_\_\_

Gedämmte Gebäudeteile	U-Wert/WLG-cm	Monat/Jahr
<input type="checkbox"/> Dach/oberste Geschossdecke		
<input type="checkbox"/> Fassade		
<input type="checkbox"/> Fenster		
<input type="checkbox"/> Kellerdecke		

**Monatlicher Mietpreis:**

Netto-Miete ohne Betriebs- und Heizkosten: \_\_\_\_\_ €  
(Bei einer Inklusiv- oder Teilinklusive-Miete sind die Betriebs- und Heizkosten herauszurechnen)

Höhe der Betriebs- und Heizkostenvorauszahlung: \_\_\_\_\_ €      Garagen-/Stellplatzmiete: \_\_\_\_\_ €

Vorstehende Miete wird gezahlt seit (Monat/Jahr): \_\_\_\_\_ Mietvertrag vom \_\_\_\_\_

**Beschreibung der Wohnung:**

Wohnfläche \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>      Anzahl der Wohnräume (ohne Küche, Bad etc.): \_\_\_\_\_

- |   |  |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Küche                    | <input type="checkbox"/> Terrasse  |
| <input type="checkbox"/> Kochnische               | <input type="checkbox"/> Balkon/Loggia   |
| <input type="checkbox"/> Einbauküche              | <input type="checkbox"/> Gartennutzung   |
| <input type="checkbox"/> Mansarde                 | <input type="checkbox"/> Parkettboden  |
| <input type="checkbox"/> Bad/Dusche               | <input type="checkbox"/> Teppichboden  |
| <input type="checkbox"/> Bad/Dusche/WC            | <input type="checkbox"/> andere Bodenart _____   |
| <input type="checkbox"/> WC separat               |  |
| <input type="checkbox"/> WC außerhalb der Wohnung | <input type="checkbox"/> Isolierverglasung oder <input type="checkbox"/> einfache Verglasung |
|   | U-Wert: _____  |

**Heizungsart:**

- |  |   |   |
|--|---|---|
| <input type="checkbox"/> Gaszentralheizung | <input type="checkbox"/> Ölzentralheizung | <input type="checkbox"/> Fernwärme              |
| <input type="checkbox"/> Gasetagenheizung  | <input type="checkbox"/> Ofenheizung      | <input type="checkbox"/> Sonstiges: _____       |
| <input type="checkbox"/> Brennwertheizung  |   | <input type="checkbox"/> Baujahr Heizung: _____ |

**Sonstige Angaben (Extras, Fernblick etc.):** \_\_\_\_\_

**Finanzierung:** Die Wohnung wurde mit öffentlichen Mitteln/Wohnungsfürsorgemitteln finanziert     ja     nein

Hinweis zum Datenschutz: Die Angaben auf diesem Bogen werden von H + G Göttingen e. V. zur Ermittlung und Auskunftserteilung über ortsübliche Vergleichsmieten gespeichert. Der Vermieter/Mieter verpflichtet sich, vom Mieter/Vermieter eine schriftliche Einwilligung darüber einzuholen, dass die Daten seiner Wohnung über Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage und Miethöhe im Rahmen der Vergleichsmietenermittlung weitergegeben werden.

# Neue Kehr- und Überprüfungsordnung des Schornsteinfegerhandwerks in Kraft getreten

von Jörg Rudolph  
Bevollmächtigter Bezirksschornsteinfeger und Gebäudeenergieberater

Am 02. November 2021 wurde im Bundesgesetzblatt eine erneute Änderung der Kehr- und Überprüfungsordnung (KÜO) veröffentlicht, die zum 01.01.2022 in Kraft getreten ist. Die Änderungsverordnung hat im Wesentlichen den Inhalt, die Aufgaben der Bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger im Bereich des Gebäudeenergiegesetzes anzupassen und die zusätzlichen Aufgaben im Rahmen der Feuerstättenschauen festzulegen. Die Ergebnisse dieser Sichtprüfungen tauchen zukünftig in den Feuerstättenschauunterlagen auf, die Sie als Hauseigentümer regelmäßig zugestellt bekommen. Hier geht es zum Beispiel darum, dass ein Heizkessel, der älter als 30 Jahre ist, nicht mehr betrieben werden kann oder ungedämmte Warmwasser-

leitungen nach wie vor vorhanden sind. Mängel werden in einem Protokoll festgehalten und mit einer Erledigungsfrist versehen. Tatsächlich kann hier mit kleinen Maßnahmen, die mit Umsicht und für jeden Hauseigentümer auch finanziell möglich sind, eine große klima- und nebenkostenrelevante Verbrauchersparung erfolgen. Gerne erläutert Ihnen ihr zuständiger Bezirksschornsteinfeger die im Rahmen des GEG auftauchenden Mängel und Nachbesserungen.

## Überprüfung der Verbrennungsluftversorgung nach Einbau neuer Fenster

Energiesparmaßnahmen wie der Einbau von neuen fugendichten Fenstern sind für eine Immobilie ein beachtlicher



## Die neuen Aufgaben des Bevollmächtigten Bezirksschornsteinfegers mit den Gebühren lt. Kehr- und Überprüfungsordnung:

Nr.	Art der Tätigkeit	Gebühr AW*
3.3	Überprüfung, ob ein Heizkessel, der außer Betrieb genommen werden musste, weiterhin betrieben wird (§ 97 GEG)	1,5
3.4	Überprüfung, ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen die gedämmt werden mussten, weiterhin ungedämmt sind (§ 97 GEG)	1,5
3.5	Überprüfung, ob Heizkessel für Heizöl ab 01.01.2026 eingebaut wurde (§ 97 GEG)	10
3.6	Überprüfung des Verschlechterungsverbots (§ 97 GEG)	5,0-30,0
3.7	Überprüfung ob Zentralheizung mit Regeleinrichtungen ausgestattet ist	3,0
3.8	Überprüfung, ob die Umwälzpumpe leistungsgerecht ausgestattet ist	1,0
3.9	Überprüfung der Begrenzung der Wärmeabgabe bei Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen	2,0
3.10	Überprüfung, ob Eigentümer der Nachrüstpflicht für die Ausstattung von Zentralheizungen nachgekommen ist.	7,0

\*AW = Arbeitswert. 1 AW = ca. 1,20 Euro.

Mehrwert, bergen aber für den Betrieb von Feuerstätten ein erhebliches Risiko. Durch die natürliche Undichtigkeit der alten Fenster konnten raumluftabhängige Feuerstätten problemlos betrieben werden. Durch die plötzliche dichte Gebäudehülle verändert sich im ganzen Haus der natürliche Luftwechsel und es kommt zur Unterversorgung mit Verbrennungsluft, was zu gefährlichem Rückstau von Rauch- und Abgasen führt.

Deshalb ist der Einbau von neuen Fenstern meldepflichtig. Der bevollmächtigte Bezirksschornsteinfeger prüft nach Mitteilung darüber, dass neue fugendichte Fenster eingebaut wurden, ob die Verbrennungsluftversorgung der Feuerstätten und somit die sichere Abführung der Rauch- und Abgase weiterhin gewährleistet ist.

## Zusammenfassung

Mit der zum 01.01.2022 geänderten Kehr- und Überprüfungsordnung wurde die bisherige Verordnung mit dem Gebäudeenergieeinsparungsgesetz synchronisiert und so die zuverlässi-



ge und regelmäßige Betreuung unserer Kunden genutzt, um unbürokratisch und mit wenig Aufwand zu helfen, die Klimaziele umzusetzen. Damit trägt das Schornsteinfegerhandwerk deutlich zur flächendeckenden Umsetzung der Gebäudeenergiesparverordnung bei und wird damit ein fester Bestandteil der Klimapläne von Bund und Ländern.

Das Schornsteinfegerhandwerk ist seit vielen Jahren in der Gebäudeenergieberatung aktiv und immer erster Ansprechpartner unserer Kunden für alle Energiesparmaßnahmen rund um ihre Immobilie geworden. Wir beraten neutral und können Ihnen mit einer kurzen Schwachstellenanalyse bereits kleine wirksame Sparmaßnahmen empfehlen oder erstellen

**Gebühren für Überprüfung der Verbrennungsluftversorgung  
lt. Kehr- und Überprüfungsordnung:**

Nr.	Art der Tätigkeit	Gebühr AW
3.11	Anlassbezogene Überprüfung der Verbrennungsluftversorgung nach baulichen Maßnahmen.	0,8
3.11.1	Bei Überprüfung nach Aktenlage pro Nutzungseinheit	35,0
3.11.2	Bei Überprüfung mit Termin vor Ort pro Nutzungseinheit	45,0

komplette individuelle Sanierungspläne mit Schritt-für-Schritt-Planungen inkl. aller Zuschussanträgen für Ihre Immobilien.

**Grabe - Haustürstudio**



**Tischlerei und Fensterbau  
Vordächer, Rolladenbau  
Reparaturservice  
Glasreparatur**

**Zollstock 20, 37081 Gö-Grone**  
Tel. 0551 - 91078 Fax 0551 - 91080  
E-Mail: info@grabe.de www.grabe.de

**Der Schornsteinfeger  
Ihr Sicherheits-,  
Umwelt- und Energie-Experte**



**Jörg Rudolph**  
Schornsteinfegermeister  
Betriebswirt (VWA)  
Gebäudeenergieberater

Am Feldborn 8e  
**D-37077 Göttingen**  
bsfm.joerg.rudolph@arcor.de

Tel. Büro: 05 51 / 2 49 78  
Tel. Priv.: 05 51 / 2 05 21 37  
Telefax: 05 51 / 50 33 86 26  
Mobil: 01 71 / 6 21 59 57

**desenritter bau**

**Dipl.-Ing Ralf Desenritter**  
**Hoch- & Tiefbausanierung**

**Restaurator im Maurerhandwerk**  
Kanalsanierungsarbeiten • Kellerwandabdichtung  
Fachwerkrestaurierung • Innendämmung  
Lehmbauarbeiten • Pflasterarbeiten  
Maurer- und Putzarbeiten

Herzberger Straße 85  
37136 Ebergötzen  
Tel.: 05507 - 99 91 65 Fax: 05507 - 99 91 48  
Web: www.sanierung-desenritter.de



- Erdarbeiten
- Asphaltarbeiten
- Kanalbau
- Straßenbau
- Pflaster
- Außenanlagen
- Betonsanierung
- Containerdienst

**schnell - kompetent - zuverlässig**

**RST Rohrleitungs-, Straßen- und Tiefbau GmbH**  
Bovender Straße 45  
37120 Bovenden-Lenglern  
05593/80298-0  
www.rst-bau.de



# H + G Göttingen vor Ort: Wir begleiten Sie bei Ihren Kanalsanierungen

von Susanne Et-Taib



So sicher wie der Frühling kommt, sind sie zu erwarten: die Anschreiben der von den Göttinger Entsorgungsbetrieben beauftragten Ingenieurbüros. Sie, liebe Mitglieder, sollen eine Signalnebeluntersuchung, eine TV-Befahrung (Kamera fährt durch den Schmutzwasserkanal) und auch noch eine Dichtheitsprüfung (mittels Wasser- oder Luftdruck) machen lassen.

Nach wie vor brüstet sich die Stadt Göttingen respektive die Göttinger Entsorgungsbetriebe (GEB) bundesweit damit, dass sie als Vorreiter den „**flächendeckenden dichten Kanal**“ sowie die Trennung von Regen- und Schmutzwasser – bis zum letzten Liter – auf den privaten Grundstücken durchsetzen. Dabei wird – ohne mit der Wimper zu zucken – das Urteil von Ende 2018 des Verwaltungsgerichtes Göttingen missachtet, wonach es den hundertprozentig dichten Schmutzwasserkanal nicht gibt und das Verlangen der GEB gegenüber

den Grundstückseigentümern, diesen komplett herzustellen rechtswidrig ist. Trotzdem versuchen die GEB, ihre Forderungen durchzusetzen. Die GEB interpretieren die bisherige Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtes Göttingens sogar so, dass die Grundstückseigentümer\*innen nun zwingend eine Dichtheitsprüfung – im Volksmund nach wie vor Druckprüfung genannt – zwingend durchführen müssen. Was u. E. nach wie vor für häusliches Schmutzwasser nicht gilt. Einige Mitglieder klagen zwischenzeitlich dagegen vor dem Verwaltungsgericht. Die Kanalsanierung auf dem eigenen Grundstück bzw. im eigenen Gebäude nach den Vorgaben der Göttinger Entsorgungsbetriebe bzw. den Regelungen der (eventuell nicht rechtswirksamen) Abwassersatzung ist mit erheblichem Aufwand und ebensolchen Kosten verbunden.

**Viele Grundstückseigentümer\*innen fühlen sich überfordert: Was ist überhaupt eine Grundstücksentwässerungsanlage, welche Objekte gehören dazu? Muss ich alle Untersuchungen zulassen – welches sind meine Rechte und Pflichten nach der Göttinger Abwassersatzung? Wer wertet die umfangreichen Untersuchungsunterlagen (Anschlussleitungsgrafiken, Haltungs- und Bildberichte, Lagepläne), die die Ingenieurbüros übersenden aus? Wann und in welchem Umfang muss ich meine Kanäle trennen und sanieren? Ist eine Entwässerung zusammen mit dem Nachbarn weiter zulässig?**

H + G Göttingen e. V. hat sich auf das Thema „Kanalsanierung“ spezialisiert und begleitet Sie als Mitglieder umfassend: von der ersten – derzeit fernmündlichen – Beratung hier in der Geschäftsstelle über den Ortstermin auf Ihrem Grundstück mit Ingenieurbüros und Vertretern der Göttinger Entsorgungsbetriebe – bis zur Sanierungsplanung und Abnahme, falls erforderlich.

## „KAPLAN“ Planung Kanalsanierungsprojekte 2022 (Forstsetzung begonnener oder neue Maßnahmen)

### Projektbezeichnung

Albaniplatz (Umbau Stadthalle)

Am Weendespring

Blumenbachstraße

Holtensen 5 (Twechte + Gasse)

Kiefernweg

Kohlweg

Lönsweg (Grüne Mitte Ebertal)

Martin-Luther Straße

Neidenburger Weg

Nikolausberger Weg (Bereich Botanischer Garten)

Nikolausberger Weg (östlich Kreuzbergring)

Oberstraße

Quelle: Datenbank „KAPLAN“, Göttinger Entsorgungsbetriebe, ergänzt um Wirtschaftsplan 2022

**Sind Sie bald „dran?“** Bitte schauen Sie auf die vorseitige Tabelle – ein Auszug aus der Datenbank „Kaplan“ der Göttinger Entsorgungsbetriebe. Gern unterstützen wir Sie. Denn wenn Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden müssen, sind diese für jedes Objekt ganz individuell zu planen, um diese mit

dem geringstmöglichen Aufwand zu bewältigen.

Aktuell zu berücksichtigen ist ferner, dass Maßnahmen – sofern sie tatsächlich erforderlich sind – nicht unbedingt aufgeschoben werden sollten. Zum einen, weil die Auftragsbücher der Fa-

chunternehmen voll sind und es teilweise schwierig ist, überhaupt zeitnah die Arbeiten zu vergeben, und zum anderen, weil die Baukosten derzeit rasant steigen.

set



**Elektro PRÖGER**  
weil der Service stimmt

- Elektroinstallation
- EDV-Verkabelungen
- Trafostationen
- E-Check
- E-Mobilität
- Smart-Home

**Elektro Pröger GmbH**  
Robert-Bosch-Breite 15 • Göttingen  
Telefon: 0551 / 820 72-0



**HORST** seit 1930  
**BONING** GMBH  
Bedachungen • Bauklempnerei

Professionelles Abdichten mit KEMPEROL® seit 1979

Balkon- und Flachdachabdichtungen • Schornsteinbau  
Schornsteinsanierung • Fassaden • Zimmererarbeiten

Wilhelm-Berg-Str. 8 • 37079 Göttingen • Tel.: (0551) 6 10 29 • Fax: 6 63 68  
E-Mail: info@boening-bedachungen.de • www.boening-bedachungen.de



**SKYLLS** Werbeagentur und Magazinverlag  
0551.30739.860  
www.skyls.de • info@skyls.de



DER SCHÖNE GARTEN  
GARTEN- und Landschaftsbau

**Der schöne Garten**  
Garten- und Landschaftsbau  
Hans-Böckler-Straße 2b 37079 Göttingen  
05 51 - 2 13 62 www.der-schoene-garten.com



NEUBAU •  
SANIERUNG •  
PLANUNG •  
UMBAU •

IHRE FACHKUNDIGE BAUFIRMA  
AUS DER REGION!

HOCH- UND TIEFBAU • IMMOBILIEN  
ZIMMEREI • TISCHLEREI • BEDACHUNGEN



**MÖNNIG**  
**BAU** seit 1924

Tel. 05552-99300 • www.moennig-bau.de • 37191 Elvershausen





## Informationen aus dem Rathaus

An dieser Stelle werden Sie als Mitglieder von  
H + G Göttingen e. V. über die aktuellen Geschehnisse informiert

Unsere Mitarbeiterin, Frau Susanne Et-Taib, nimmt regelmäßig an öffentlichen Rats- und Ausschusssitzungen für Sie teil bzw. verfolgt derzeit die Sach- und Rechtslage anhand der Sitzungsprotokolle. Folgende Beschlüsse wurden getroffen oder Entwicklungen zeichnen sich ab:

### Aus dem Ausschuss für Soziales, Integration, Gesundheit und Wohnungsbau:

- **Erstellung eines Mietspiegels für die Stadt Göttingen:** Das Mietspiegelreformgesetz, welches zum 01.07.2022 in Kraft tritt, legt eine Erstellungspflicht für Gemeinden ab 50.000 Einwohner\*innen fest. Inhaltlich konkretisiert wird diese von der Mietspiegelverordnung. Die Bundesländer werden voraussichtlich die Zuständigkeit an die Gemeinden delegieren. Im Rahmen der so-

nannten Konnexität wird es voraussichtlich so sein, dass das Land Niedersachsen die Stadt Göttingen zur Erstellung eines einfachen Mietspiegels auffordert und hierfür auch die Kosten übernimmt. Die Kosten für einen qualifizierten Mietspiegel müssen die Kommunen selbst tragen. Unabhängig von der Kostenfrage wurden im Ausschuss die komplexen Gesetzesgrundlagen und sonstigen Erhebungen sowie die Unterschiede zwischen den beiden Arten des Mietspiegels erläutert. Dazu gab Sebastian Klöppel, Referent des Deutschen Städtetages dezidiert Auskunft: Der einfache Mietspiegel gibt eine Übersicht über die ortsüblichen Vergleichsmieten, ist bis zum 01.01.2023 zu erstellen und hat zwei Jahre Gültigkeit. Der qualifizierte Mietspiegel wird nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt, hat bis zu vier Jahre Gültigkeit

und muss bis spätestens 01.01.2024 vorliegen.

Der Gesetzgeber und auch der Referent bevorzugen insbesondere bei großen Städten über 100.000 Einwohner\*innen und bei Wohnraumknappheit den qualifizierten Mietspiegel. Die Gründe: Aufgrund der präzisen Datenerhebungen und deren Transparenz ist dieser nicht so „streitbefangen“, die Akzeptanz bei Vermietern und Mietern ist weit größer. Außerdem sei eine viel größere Nutzbarkeit gegeben, die Daten könnten im Rahmen eines „schlüssigen Konzeptes“ zusammen mit dem Landkreis für die Berechnung der Unterkunftskosten oder auch für Mietstatistiken, die Wohnraumförderung u.a. verwendet werden. Ein einfacher Mietspiegel müsse – wenn er irgendeine Verwendbarkeit haben soll – auch sehr sorgfältig erstellt werden,

was bedeutet, dass auch hier erhebliche Kosten anfallen würden. Beide Mietspiegel haben gemeinsam, dass sie – entgegen vielfacher Meinung – kein Steuerungsinstrument für Miethöhen seien. Am Beispiel Leipzig wurde dargelegt, dass für den einfachen Mietspiegel keine Verwendbarkeit gegeben war. Mieterhöhungen sind dort vornehmlich ohne den Mietspiegel gelaufen. Deshalb musste kurze Zeit später doch noch ein qualifizierter Mietspiegel erstellt werden.

Regina Meyer, Bündnis 90/Die Grünen sprach sich aus den genannten Gründen und nach der ausführlichen Empfehlung des versierten Referenten deutlich für die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels aus, nicht ohne sich auf eine Pressemitteilung, die unser Verein zusammen mit dem DMB Mieterverein Göttingen e. V. zu diesem Thema abgegeben hatte, zu berufen: „Das gibt es auch nicht in jeder Stadt, dass sich Haus- und Grundeigentümerversammlung und Mieterverein einvernehmlich eine Handlungsempfehlung an Politik und Verwaltung geben“. Eine Frage an den Referenten, ob der einfache Mietspiegel „rausgeschmissenes Geld“ sei, wurde bejaht. Trotzdem beschlossen SPD und CDU mit einer Stimme Mehrheit gegen Grüne und Göttinger Linke, dass ein einfacher Mietspiegel erstellt werden soll.

#### Aus dem Umweltausschuss:

- **Klimaneutralität in Göttingen bis 2030 – 13 Millionen Euro und 14 Sofortmaßnahmen:** Dinah Epperlein von der Stadtverwaltung legte dar, dass [zusätzlich zu dem neuen Referat für nachhaltige Stadtentwicklungen] sechs neue Stellen geschaffen werden, um die ehrgeizigen Pläne gemäß dem Klimaplan der Stadt umzusetzen. Unter anderem soll die energetische Sanierung von Gebäuden- auch den stadteigenen Immobilien-, die Energieberatung, die Entwicklung neuer Wohnkonzepte, der Ausbau von Solarenergie, Fassadenbegrünungen, die Parkraumbewirtschaftung und die Entwicklung des Radverkehrs beschleunigt werden.

#### Aus dem Rat

- **Neu gebildete Gruppe im Rat: Bündnis 90/Die Grünen schließen sich mit PARTEI und Volt zusammen.** Ziel des neu geschmiedeten Bündnisses war, dass sich die Mehrheiten in den Fachausschüssen zugunsten der Grünen ändern. Vorausgegangen war – nach monatelangem Hin und Her – der Bruch des Haushaltsbündnisses zwischen der SPD und den Grünen. Die Bildung der neuen Gruppe wird den Grünen als zwar stärkste Fraktion nun auch nicht weiterhelfen, denn mit 16 Sitzen wird sie voraussichtlich in Zukunft die Opposition bilden. Es zeichnet sich – wider allen gegenteiligen Beteuerungen der SPD – jetzt ab, dass diese sich mit der CDU und der FDP zusammenschließen wird. Dieses neue Bündnis würde mit 26 Sitzen (von 47 insgesamt) die Mehrheit im Rat darstellen. Problematisch ist allerdings, dass im Rahmen eines neuen Zählverfahrens zwar die FDP jetzt in den Fachausschüssen abstimmungsbe-rechtigt sein wird, ihren Sitz im Bauausschuss aber an den Ratsherrn Dr. Welter-Schultes – parteilos, aber Mitglied im Bündnis für nachhaltige Stadtentwicklung – abtreten muss, der den neuen Regelungen, die einstimmig zu beschließen waren, nur unter dieser Bedingung zustimmte. Damit verliert die künftige SPD/CDU/FDP-Koalition knapp die Mehrheit im Bauausschuss an Grüne, Linke und Dr. Welter-Schultes. Entscheidungen im Bauausschuss könnten im Rat wieder „gekippt“ werden. Wir werden sehen, welche neuen demokratischen Prozesse – oder neuen Machtspiele? – damit in Gang gesetzt werden.
- **„Zukunftsforum Göttingen“: Die Stadt Göttingen initiiert und organisiert einen ersten Bürger\*innenrat, der diesen Namen tragen soll.** Dafür werden Haushaltsmittel in Höhe von 50.000 Euro bereitgestellt. Der Prozess soll von einem professionellen externen Institut begleitet werden. Das Gremium wird sich mit relevanten, übergeordneten Themen beschäftigen, die langfristige Auswirkungen haben. Die gesamte Stadtgesellschaft sei gefragt, nachhaltige Veränderungen zu leben. Das gilt für

das Thema Klimaschutz, aber nicht nur. Das Instrument eines Zukunftsforums Göttingen stelle eine Erweiterung bereits vorhandener Möglichkeiten der Bürger\*innenbeteiligung dar. Ziel ist, aus der Mitte der Bevölkerung heraus Lösungsmöglichkeiten mit neuer Perspektive in die Entwicklung konkreter Maßnahmen einfließen zu lassen, um einen breiten Konsens und eine hohe Akzeptanz für erforderliche Veränderungen innerhalb der Möglichkeiten kommunaler Politik zu schaffen, so die Verwaltung. Das erste Zukunftsforum Göttingen soll zum Thema „Die Straße ist für alle da – Wie lassen sich Hauptverkehrsstraßen sinnvoll umgestalten?“ durchgeführt werden. Als Beispiel dient die Weender Landstraße. Das Forum wird voraussichtlich aus 30 Bürger\*innen bestehen und zu jedem Thema innerhalb von drei bis vier Monaten höchstens viermal tagen.

- **Abfallwirtschaftssatzung geändert: skurrile Zwangsgeldfestsetzungen für Altglaseinwurf außerhalb der Einwurfzeiten.** Zur Vermeidung von Lärmbelästigungen dürfen Altglascontainer nur werktags in der Zeit von 7.00 – 20.00 Uhr befüllt werden. Außerdem ist es untersagt, Abfälle neben die Container zu stellen oder diese zu verunreinigen. Soweit, so nachvollziehbar. Wieder einmal nimmt aber der GEB – Göttinger Entsorgungsbetrieb, ein „Eigenbetrieb der Stadt Göttingen“, seine Eigenmacht ein wenig zu wörtlich: Für den Fall, dass die vorgenannten Vorschriften der Satzung nicht befolgt werden, kann nach einer Satzungsänderung, die zum 01.01.2022 in Kraft getreten ist, auf der Basis von Regelungen im Niedersächsischen Polizei- und Ordnungsbehördengesetz (NPOG) ein Zwangsgeld von mindestens 10 Euro bis höchstens 100.000,00 Euro (!!!) festgesetzt werden.

set

Quellen (auszugsweise): [www.goettingen.de](http://www.goettingen.de)  
bzw. die Anträge der Ratsfraktionen

# ZWECKENTFREMUNGSSATZUNG um 2 Jahre verlängert

Werden Vermietungen als Ferienwohnung jetzt zunehmend geprüft?

Nicht genehmigte Nutzungen könnten teuer werden!



von Susanne Et-Taib

Nach wie vor gibt es in der Beratungspraxis unseres Vereins Nachfragen zu dem Thema „Nutzung von Wohnraum als Ferienunterkunft“. Wohl auch, weil die Bemühungen der Verwaltung um Beseitigung der so genannten Wohnraumnot nicht vollständig den gesetzten Zielen entspricht, wurde in der Ratssitzung vom 18. Februar 2022 die Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in der Stadt Göttingen um 2 Jahre verlängert. Zeichnet sich damit ab, dass die „Aufspürung“ von Potenzialen der Wohnraumnutzung im privaten Bestand eventuell doch ehrgeiziger verfolgt werden könnte, als vormals angekündigt? Trotz gegenteiliger Beteuerungen der Verwaltung ist dieses möglich, denn laut Verwaltungsantrag gibt die derzeitige Personalsituation es zwar nicht her, eine weitergehende Prüfung von eventuellen Zweckentfremdungstatbeständen vorzunehmen, aber im Stellenplan für 2022 ist eine entsprechende Stelle beantragt. Wenn der Rat diese im Rahmen der Haushaltsplanberatungen bewilligt, „könnte die Aufgabe ... ausgebaut werden“.

Zur Erinnerung: Wir hatten mehrfach (vgl. Berichte in den Mitteilungsblättern 03 und 04/2019, 01/2020 und 02/2021)

ausführlich über das Thema informiert. **Gegen unsere Proteste und gegen das einstimmige Votum des Göttinger Bündnisses für bezahlbares Wohnen hatte die rot-grüne Mehrheit im Stadtrat eine Zweckentfremdungssatzung beschlossen**, die durch Bekanntgabe im Amtsblatt am 20. Dezember 2019 in Kraft getreten ist. Gemäß § 1 Ziffer 2 darf jetzt im gesamten Gebiet der Stadt Göttingen ... Wohnraum nur mit Genehmigung ... anderen als Wohnzwecken zugeführt werden“. Die Göttinger Satzung hat zwar nur drei Paragraphen, doch das sollte nicht darüber hinwegtäuschen, dass sie in § 1 Abs. 4 vollinhaltlich Bezug nimmt auf das Niedersächsische Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (NZwEWG). Und dieses regelt sehr konkret, wann eine Zweckentfremdung vorliegt:

Als Zweckentfremdung gilt es, soweit die Gemeinde in der Satzung nichts anderes bestimmt, wenn der Wohnraum

1. zu mehr als 50 Prozent der Wohnfläche für gewerbliche oder berufliche Zwecke verwendet oder überlassen wird,
2. baulich derart verändert oder in einer Weise genutzt wird, dass er für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist,

3. mehr als insgesamt zwölf Wochen im Kalenderjahr tage- oder wochenweise entgeltlich als Ferienwohnung vermietet oder sonst entgeltlich für eine Fremdenberberberung verwendet wird; in Gebieten, die überwiegend durch den Fremdenverkehr geprägt sind (§ 22 des Baugesetzbuchs) beträgt die Höchstdauer acht Wochen,
4. länger als sechs Monate ununterbrochen leer steht oder
5. beseitigt wird.

Das Niedersächsische Gesetz zur Zweckentfremdung von Wohnraum bietet somit die Möglichkeit, bewusst leerstehenden Wohnraum, die Zweckentfremdung von Wohnraum zu Gewerbezwecken oder die Vermietung über das so genannte Airbnb-Verfahren (**private Vermietung zur Feriennutzung**) zu unterbinden.

**Bei Zuwiderhandlungen sieht das Gesetz Zwangsmaßnahmen und Bußgelder bis zu € 100.000,00 vor.**

Nach wie vor sind wir der Ansicht, dass mit der Umsetzung der Vorschriften in der Satzung voraussichtlich wohl kaum ein Quadratmeter neuer Wohnraum generiert, dafür aber riskiert wird, dass sich das soziale Klima in unserer



Stadt verschlechtert, denn „auf Hinweise der Bevölkerung“ soll weiterhin Verwaltungspersonal Grundstücke und Wohnräume begehen können, um zu überprüfen, ob Leerstände oder eine Zweckentfremdung vorliegen. Auch sind wieder **umfangreiche Auskunftspflichten der Eigentümer** oder deren Vertreter festgelegt worden. Dieses stellt Eingriffe in das Grundrecht gemäß Artikel 13 des Grundgesetzes (das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung) dar.

Unserem Vorstandsvorsitzenden, Herrn Dr. Dieter Hildebrandt, Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht, der sich seit langem in verschiedenen Positionen für das Wohl der Stadt Göttingen einsetzt, ist es wichtig, darauf hinzuweisen, dass in unserer Universitätsstadt Möglichkeit für Wissenschaftler in den Semesterferien, für Dozenten in zeitlich begrenzten Projekten, für Handwerker in Zeitbaustellen u. a. diese Nutzung von Wohnraum unersetzlich ist. Selbst die Verwaltung nutzt die Möglichkeiten einer vorübergehenden Unterbringung von Personen, die z. B. aufgrund eines Wasserschadens oder anderer unvorhersehbarer Umstände in städtischen Objekten kurzfristig nicht untergebracht werden können. Hier ist die Verwaltung – schon im Eigeninteresse – dringend aufgefordert, entsprechende Nutzungsanträge, insbesondere im jahre- bzw.

jahrzehntelangem Bestand, wohlwollend zu prüfen.

**Liebe Mitglieder, auch wenn angesichts der Versicherungen der Verwaltung wohl nicht mit einer rigiden Umsetzung der möglichen Maßnahmen im Rahmen der Zweckentfremdungssatzung zu rechnen ist, weisen wir Sie heute noch einmal vorsorglich darauf hin, dass Sie – bei Eintreffen der o. g. Voraussetzungen – verpflichtet sind, jeweils einen Umnutzungsantrag bei der Stadt Göttingen zu beantragen.**

Einzelheiten erfragen Sie bei Bedarf gern in der Geschäftsstelle unseres Vereins. Gesetz und Satzung liegen hier vor.

Die Genehmigung kann grundsätzlich unter bestimmten Bedingungen erteilt werden, z. B. wenn „schutzwürdige private Interessen das Interesse an der Erhaltung von Wohnraum überwiegen“ oder ...“dem Interesse an der Erhaltung von Wohnraum durch Ausgleichsmaßnahmen Rechnung getragen wird“.

Über den Umgang mit der Satzung bzw. über die Umsetzung in der Praxis in den letzten zwei Jahren berichtete die Verwaltung wie folgt:

„Zweckentfremdungsanträge werden im Rahmen des Bauantragsverfahrens unter Beteiligung der Wohnraumagen-

tur durch interne Stellungnahmen gegenüber der Bauverwaltung entschieden. In ca. 15 Fällen (**Anträge**) ist eine derartige Entscheidung bisher getroffen worden. Hierbei hat es regelmäßig **keine Ablehnung der beabsichtigten Nutzungsänderungen (Zweckentfremdung von Wohnraum)** gegeben, **weil die Vorhaben grundsätzlich bereits im Vorfeld mit der Wohnraumagentur abgeklärt** oder bzw. und dann den gesetzlichen Vorgaben entsprechend geplant und bei der Bauordnung beantragt **worden sind**.

Bei ca. 20 bearbeiteten Anfragen ist ungefähr die Hälfte der Anfragen ganz oder teilweise abgelehnt und dadurch jeweils eine Zweckentfremdung von Wohnraum verhindert worden.“

Unser Verein hatte gute Kontakte zur Wohnraumagentur. Wir informieren uns ferner regelmäßig bei unseren Mitgliedern, unter welchen Rahmenbedingungen es jeweils gelungen ist, die Anträge – mit Unterstützung und in Abstimmung mit der Wohnraumagentur – genehmigt zu bekommen. Bei einer beabsichtigten Antragstellung Ihrerseits stehen wir gern beratend zur Seite.

*Foto: Adobe Stock*

**Baugeschäft** 

**August Frölich GmbH**

- Alles aus einer Hand
- Ein- und Mehrfamilienhäuser
- Umbau und Sanierung
- Kanal und Pflasterarbeiten
- Kellerisolierung

**Rosdorf • Tel. 78444**  
[www.froelich-bauen.de](http://www.froelich-bauen.de)

**Ihr kompetenter Partner rund um das Haus**

**Ihr Partner** 

für Steildach  
Abdichtungen  
Bauklempnerei  
Fassaden

**Göttinger Bedachungsgeschäft**

Gotthelf-Leimbach-Straße 9  
37079 Göttingen  
Telefon (05 51) 5 05 48-0  
Telefax (05 51) 5 05 48-48  
Internet: [www.goettinger-bedachungsgeschaeft.de](http://www.goettinger-bedachungsgeschaeft.de)  
E-mail: [zentrale@goettinger-bedachungsgeschaeft.de](mailto:zentrale@goettinger-bedachungsgeschaeft.de)

# Göttinger Bündnis für bezahlbares Wohnen

Am 3. Februar 2022 trat das Göttinger Bündnis für bezahlbares Wohnen erstmals unter der Leitung der neuen Oberbürgermeisterin, Frau Petra Broi-stedt, zusammen. „Leider immer noch online, was uns allen schwerfällt, aber ich danke Ihnen dafür, dass Sie im Sinne der Sache dabei bleiben!“, so begrüßte Frau Broi-stedt die Göttinger Vertreter der Wohnungswirtschaft und gab nach kurzer Schilderung der Inzidenzlage – und damit Aussicht, ob und ggf. wann wieder Präsenzsitzungen stattfinden können – gleich an Karima Azouagh ab, die kompetent und zügig durch die anspruchsvolle Tagesordnung führte.

Seit Gründung des Bündnisses sind diverse Schritte eingeleitet worden, um die Schaffung bezahlbaren Wohnraumes zu erleichtern. Als Beispiele seien die Gründung der Wohnraumagentur genannt, die niedrigschwellig und kostenlos Beratungen und Veranstaltungen für Eigentümer\*innen – rund um die Schaffung und Änderung von Wohnsituationen – bietet. Die aktuellen Angebote hierzu entnehmen Sie dem gesonderten Bericht in diesem Heft. Auch eine neue Stellplatzsatzung zugunsten von Investoren / privaten Bauwilligen wurde zügig beschlossen.

Nicht zuletzt werden für den Mietwohnungsbau – additiv zur Landesförderung – städtische Fördermittel bereitgestellt. Nebenstehend Stichworte zu den Möglichkeiten und Rahmenbedingungen.

## Städtische Förderung des Mietwohnungsbaus nur für Haushalte mit geringen Einkommen (Stand: 01/22)

### Zusatzförderung

[zusätzlich zur Anreizförderung bzw. dem Mietzuschuss]

- Errichtung von großen Wohnungen für kinderreiche Familien: Grundförderung 10.000 €/Wohnung
- Errichtung von rollstuhlgerechten Wohnungen: Grundförderung 10.000 €/Wohnung
- additiv zur Landesförderung
- befristet bis 31.12.2024

### Ankauf von Belegungsrechten

- ... in sanierten Wohnungen vorzugsweise in Quartieren mit unterdurchschnittlichem Anteil Transferleistungsbeziehender
- Sofort-Zuschuss 120 €/qm
- additiv zur Landesförderung
- Bindungsfrist: 10 Jahre
- Belegungsvorschläge (Berechtigte) durch Stadt Göttingen
- Kaltmiete: anfänglich 6,10 €/qm
- unbefristet

Einzelheiten hierzu können bei Maik Lindemann, Stadt Göttingen, Leiter des Fachbereichs Planung, Bauordnung und Vermessung, Telefon: 0551 400 2560, E-Mail: m.lindemann@goettingen.de, erfragt werden.

Herr Lindemann stellte auch die Entwicklung der Wohnbauflächen in Göttingen in den letzten und nächsten Jahren dar.

Anhand von Auszügen wurde eine Übersicht über laufende Verfahren im Stadtgebiet und den Ortsteilen Göttingens geboten. Hieraus ist zu entnehmen, dass es ca. 2,5 bis 3 Jahre dauert, bis die nötigen Beschlüsse getroffen worden sind, erst danach kann jeweils mit der Umsetzung begonnen werden:

Im Anschluss an diese Präsentationen wurden die Beteiligten noch über den aktuellen Stand zu diversen Wohnraumthemen informiert: Das so genannte GEWOS-Gutachten aus dem Jahre 2016, in welchem Göttingens Einwohnerzahl, Flächenbedarf, Haushaltsgrößen ermittelt wurden und welches mit einer Wohnraumbedarfsprognose endete, wird gerade aktualisiert. Die Ergebnisse werden wir zu gegebener Zeit veröffentlichen. Gemäß dem Mietspiegelreformgesetz des Bundestages aus dem Vorjahr ist auch in Göttingen ein Mietspiegel zu erstellen. Näheres entnehmen Sie dem Bericht „Aus dem Rathaus“ in diesem Heft. Die Zweckentfremdungssatzung wurde um zwei Jahre verlängert. Auch hierzu erfahren Sie Näheres in einem gesonderten Bericht.

set

## Entwicklung von Wohnbauflächen – Übersicht Verfahren

	Projekt/ Planvorhaben	Anzahl Flächen	Anzahl WE
abgeschlossen	Satzungsbeschluss gefasst 2016	2 Flächen	ca. 200 WE
	Satzungsbeschluss gefasst 2017	3 Flächen	ca. 370 WE
	Satzungsbeschluss gefasst 2018	1 Flächen	ca. 220 WE
	Satzungsbeschluss gefasst 2019	7 Flächen	ca. 440 WE
	Satzungsbeschluss gefasst 2020	4 Flächen	ca. 1290 WE
	Satzungsbeschluss gefasst 2021	4 Flächen	ca. 360 WE
	Gr. Projekte ohne Bebauungsplanverfahren	1 Fläche	ca.265 WE
laufend	Satzungsbeschluss für 2022/23 vorgesehen	11 Flächen	ca. 1.100 WE
	Satzungsbeschluss für 2024 vorgesehen	1 Fläche	ca. 320 WE
	Verfahren, die 2022 gestartet werden sollen	3 Flächen	n.n.
			<b>&gt; 1.420 WE</b>



## Gr. Ellershausen – Baugebiet Wiesental Süd

Aufstellungsbeschluss	Sept. 2020
Frühzeitige Beteiligung	Okt. 2020
Vorstellung städtebaulicher Entwurf und Beschluss	April 2022
Auslegung	Nov.- Dez. 2022
Satzungsbeschluss	Februar/ März 2023



### Baugebiet Roringen – Nördlich Menzelberg

Aufstellungsbeschluss	Sept. 2020
Frühzeitige Beteiligung	Okt. 2020
Vorstellung städtebaulicher Entwurf & Beschluss	Sommer 2022
Auslegung	Winter 2022/2023
Satzungsbeschluss	Frühjahr 2023

nächster Schritt



### Holtenser Berg Nord – Europaquartier

Aufstellungsbeschluss	Juni 2016
Frühzeitige Beteiligung und 1. Bürgerbeteiligung	Jan./Feb. 2019
Informationsveranstaltung – Thema Verkehr	Juli 2019
2. Bürgerbeteiligung & Vorstellung städtebauliche Entwürfe	Feb. - April 2021
Beschluss städtebauliche Variante	Juli 2021
Präsenzveranstaltung	Frühjahr 2022
Auslegung	Winter 2022/23
Satzungsbeschluss	Sommer/Herbst 2023

nächster Schritt



### Nikolausberg – Auf der Lieth

Aufstellungsbeschluss	April 2021
Frühzeitige Beteiligung & Vorstellung städtb. Entwurf	Sommer 2022
Beschluss städtebauliche Variante	Herbst 2022
Auslegung	Frühjahr 2023
Satzungsbeschluss	Herbst 2023

nächster Schritt



### Grone – Baugebiet Lange Rekesweg

Aufstellungsbeschluss	Juli 2020
Frühzeitige Beteiligung	September 2020
Auslobung Wettbewerb	Sommer 2022
Abschluss Wettbewerbsverfahren	Winter 2022/23
Auslegung	Winter 2023/24
Satzungsbeschluss	Frühjahr 2024
Durchführung Konzeptvergabe	Frühjahr / Sommer 2024

nächster Schritt



# Es ist Ihr Geld!

**Dr.-Ing. Michael Dämgen**

Wertermittlung IHK

ö.b.u.v. Sachverständiger zur Schadensfeststellung  
und Bewertung bei Gebäuden und baulichen Anlagen  
LWK Niedersachsen

Wertminderung bei Sachschäden

Sudetenland-Straße 13 · 37085 Göttingen  
info@dbm.management · www.dbm.management



Mitglied der  
**Ingenieurkammer**  
Niedersachsen





# Grundsteuerreform – es geht los!

Im vergangenen Jahr wurde das niedersächsische Grundsteuergesetz beschlossen, dem das vom Land selbst entwickelte Flächen-Lage-Modell zu Grunde liegt. Notwendig ist die Neuregelung laut dem Niedersächsischen Finanzministerium, um eine gerechte Besteuerung der Grundstücke zu erreichen. Nachdem das Bundesverfassungsgericht die gesetzlichen Regelungen zur Grundsteuer für unvereinbar mit dem allgemeinen Gleichheitssatz der Verfassung erklärt hat, musste der Gesetzgeber die Grundsteuer reformieren, um das Aufkommen für die Kommunen zu sichern und die Neuregelungsfrist des Bundesverfassungsgerichts einzuhalten. Ab dem 01.01.2025 kann die Grundsteuer nur noch nach neuem Recht erhoben werden. Dafür hat der Bund ein komplexes Modell entwickelt, das dem alten Recht ähnlich ist. Er hat zugleich den Ländern die Möglichkeit eingeräumt, eigenes Landesrecht für die Grundsteuer zu schaffen.

Niedersachsen hat sich für eine selbstentwickelte Lösung entschieden. Das Flächen-Lage-Modell ist leicht umsetzbar und enthält laut Ministerium keine streitanfälligen Determinanten. Es vermeidet automatische Wertsteigerungen durch anwachsende Preise und verhindert damit eine schleichende Steuererhöhung. Gegenüber dem verkehrswertorientierten Bundesmodell ist beim Flächen-Lage-Modell nur noch eine Hauptfeststellung für die ca. 3,5 Millionen zu bewertenden Grundstücke in Niedersachsen anstelle regelmäßiger weiterer Hauptfeststellungen im 7-Jahre-Rhythmus nötig. Nur für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke gilt in allen Bundesländern das Bundesrecht, weswegen alle sieben Jahre eine Erklärung abzugeben ist.

Laut Hilbers hat die Grundsteuer für die kommunalen Haushalte eine enorme Bedeutung. Nach der Gewerbesteuer und dem Gemeindeanteil an der Einkommensteuer stellt die Grundsteuer die drittgrößte Einnahmequelle der Kommunen dar. Allein in Niedersachsen



belief sich das Grundsteueraufkommen im Jahr 2020 auf insgesamt rund 1,4 Milliarden Euro, bundesweit auf rund 14 Milliarden Euro.

„Mit dem neuen Gesetz ist keine Erhöhung des Aufkommens beabsichtigt“, hebt der Niedersächsische Finanzminister hervor. Gleichwohl wird es durch die Reform zu Belastungsverschiebungen für einzelne Steuerpflichtige kommen. Das kann sowohl ein Mehr als auch ein Weniger für den Einzelnen sein.

**Jede Eigentümerin/Eigentümer eines Grundstücks ist verpflichtet, eine Erklärung mit den richtigen Angaben (strafbewehrt) ab dem 01.07. bis spätestens zum 31.10.2022 beim zuständigen Finanzamt einzureichen.**

**Angaben für die Erklärung im Flächen-Lage-Modell:**

- **Adresse (Lage des Grundstücks),**
- **qm des Grunds und Bodens (amtliche Fläche, Grundbucheintragung, Liegenschaftsvermessung, Grundsteuer-Viewer), Miteigentum ist mit der anteiligen Fläche anzugeben.**
- **qm der Gebäudeflächen für Wohnen (Wohnflächenverordnung, Bauunterlagen, Mietvertrag) und für Nicht-Wohnen (Nutzfläche nach DIN 277-1, Vermessung der Flächen).**

Die Finanzverwaltung wird den Eigentümerinnen und Eigentümern von Grundstücken zuvor im Mai/Juni 2022 in einem Informationsschreiben das jeweilige Aktenzeichen sowie Erläuterungen an die Hand geben. Dazu zählen auch Grundstücksinformationen, die schon bei der Finanzverwaltung vorhanden sind. Die Eigentümer\*innen müssen diese überprüfen. Der eigens eingerichtete Grundsteuer-Viewer gibt Hilfestellung. Dabei handelt es sich um eine Kartendarstellung, aus der die Flächen online abzufragen sind.

Im Anschluss wird ein Lage-Faktor von der Finanzverwaltung ermittelt und in die Berechnung einbezogen. Dafür wird als Indikator der Bodenrichtwert für das jeweilige Grundstück genutzt und mit dem Gemeindedurchschnitt verglichen. Dahinter steht, dass eine Gemeinde den Grundbesitzern typischerweise in guter Lage mehr und in mäßiger Lage weniger Nutzen bietet, zum Beispiel in Gestalt unterschiedlich langer oder kurzer Wege, der Erreichbarkeit kommunaler Dienste und der Nutzungs-/Lebensqualität. Diese Unterschiede werden im niedersächsischen Flächen-Lage-Modell berücksichtigt. Mithilfe des Grundsteuer-Viewers lässt sich der Lage-Faktor für jeden nachvollziehen.

## Wo finden Sie als Bürgerinnen und Bürger weitere Informationen?

Die **Infoseite zur Grundsteuerreform** in Niedersachsen (<https://lstn.niedersachsen.de/steuer/grundsteuer>) bietet einen guten Überblick über die Eckpunkte der Grundsteuerreform und gibt Informationen, die eine Erklärungsabgabe leicht machen.

Fragen zur Grundsteuerreform können zusätzlich dem **KONSENS-Chatbot** zur Grundsteuerreform unter [www.elster.de](http://www.elster.de) gestellt werden. Hierbei handelt es sich um ein Bürgerdialog-System unter Nutzung von künstlicher Intelligenz.

Ein besonderes Serviceangebot ist der sogenannte **Grundsteuer-Viewer**: ein kostenfreies und selbsterklärendes Programm, welches direkt während der Bearbeitung der Erklärung aus Mein ELSTER heraus zur Verfügung gestellt wird. Hilbers hebt hervor, dass die elektronische Abgabe der Steuererklärung so-

wohl für die Steuerpflichtigen als auch für die Finanzämter der einfachste und schnellste Weg ist. Ab dem 01.07.2022 kann sie elektronisch über das „Portal ELSTER – Ihr Online-Finanzamt unter [www.elster.de](http://www.elster.de)“ eingetragen und übermittelt werden. **Um allen den Zugang dafür zu ermöglichen, kann auch ein bestehender Zugang zu ELSTER eines Angehörigen zur Erklärungsabgabe genutzt werden. Kinder können damit beispielsweise für ihre Eltern die Erklärung elektronisch abgeben. Bei der elektronischen Erklärungsabgabe können zudem die Angehörigen der steuerberatenden Berufe helfen.**

Selbstverständlich werden auch die Belange derjenigen, die keinerlei Möglichkeit haben, die Erklärung elektronisch abzugeben, berücksichtigt. Im Ausnahmefall werden Papier-Vordrucke von den Finanzämtern bereitgestellt und Papier-Erklärungen, die „händisch“ ausgefüllt sind, angenommen.

*Um Sie, liebe Mitglieder aktuell zu informieren, hat unser Verein Kontakt mit dem Niedersächsischen Finanzministerium und dem Landesamt für Steuern, welches für die Koordination der Erhebung und die Kommunikation mit den Bürger\*innen zuständig ist, aufgenommen. Beide Stellen zeigten sich sehr unkompliziert und versicherten, dass Bürgerservice eine wichtige Rolle spiele. Es liegen uns hier in der Geschäftsstelle die Kontaktdaten der zuständigen Bearbeiter\*innen vor. Rückfragen sind dort jederzeit auch telefonisch möglich – ohne Warteschlangen und Callcenter. Gern melden Sie sich zu gegebener Zeit, wenn Sie Unterstützung benötigen.*

set

Quelle – auszugsweise:-  
[www.mf.niedersachsen.de](http://www.mf.niedersachsen.de)



unabhängig beraten,  
Ideen visualisieren,  
Bauanträge stellen,  
planen, berechnen,  
ausschreiben,  
Bauleitung

### Sachverständigengutachten

Sachverständiger für hydrotherm. Bauphysik (WUFI)  
Sachverständiger für Bauschadensbewertung  
Energie-Effizienzexperte (Baudenkmal/KfW u. BAFA, iSFP)  
Mitglied im Bundesverband Altbauerneuerung (BAKA)

**Beratender Ingenieur für Bauwesen**  
Marienburger Straße 33 | 37120 Bovenden  
T 0551 38 91 92 - 97 | F 0551 38 91 92 - 98

**BAU** *C. Sommerfeld*  
**ANLEITUNG**

# § BELU

Steuerberatungsgesellschaft mbH

Unser Leistungsangebot umfasst unter anderem:

Steuerberatung	Einkommensteuererklärungen
Betriebswirtschaftliche Beratung für Unternehmen	Erbschaftsteuererklärungen
Finanzbuchhaltung (Datev)	Wirtschaftsberatung für Privatpersonen
Lohnkontenführung (Datev)	Vermögensgestaltungsplanung für Privatpersonen
Betriebliche Jahresabschlüsse	



Foto: phellic.de

BELU Steuerber. GmbH · Robert-Bosch-Breite 15 · 37079 Göttingen  
Telefon ( 0551 ) 38307-0 · Fax ( 0551 ) 38307-60  
E-Mail: [info@belu-online.de](mailto:info@belu-online.de)

# KfW Gebädeförderung wird fortgesetzt

Die Bundesministerien für Wirtschaft und Klimaschutz, für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, und der Finanzen haben sich auf ein gemeinsames Vorgehen zur Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) durch die KfW verständigt. Demnach sollen alle förderfähigen Altanträge, die bis zum Antragsstopp eingegangen sind, genehmigt werden. Dabei handelt es sich um rund 24.000 Anträge. Diese eingegangenen Anträge werden nun von der KfW (Kreditbank für Wiederaufbau) nach den bisherigen Programmkriterien geprüft; die förderfähigen werden genehmigt.

Die KfW hatte am 24. Januar 2022 die Bundesförderung für effiziente Gebäude gestoppt. Ob und inwieweit energetische Gebäudesanierungen weiter gefördert werden, blieb zunächst offen. Betroffen waren die Zuschuss- und Kreditvarianten der Programme BEG-Wohngebäude, BEG-Nichtwohngebäude und BEG-Kommunen. Neue Anträge sollten nicht mehr bewilligt, wie mit eingereichten und noch nicht bearbeiteten Anträgen umgegangen werden soll, war zunächst unklar.

Diese Nachricht rief Entsetzen und scharfe Proteste der Antragsteller, der Interessenvertreter der Immobilieneigentümer\*innen, aber auch der Baubranche und von Klimaschützern hervor. Der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) berichtete, dass fast 150.000 Wohnungen, die allein bei den sozial orientierten Wohnungsunternehmen ge-

baut bzw. saniert werden sollten, nicht wie geplant errichtet werden können, inklusive der Objekte, die im Rahmen des KfW-Programmes EH 40 für besonders energieeffiziente Gebäude hätten gefördert werden könnten. Der niedersächsische Bau- und Klimaschutzminister Olaf Lies verkündete, dass sich nach ersten Einschätzungen der Bauwirtschaft die ersatzlose Streichung der Fördermittel allein in Niedersachsen auf ein Investitionsvolumen von über 700 Millionen Euro ausgewirkt hätte und den Bau bzw. die Sanierung von bis zu 3.500 Wohnungen betroffen gewesen wären. Genossenschaften und große Wohnungsunternehmen kündigten die Geltendmachung von Schadensersatzforderungen gegen den Bund an. Millionen wurden für Planungs- u. a. Vorlaufkosten für Bauvorhaben ausgegeben, die ohne die Fördermittel voraussichtlich nicht gebaut werden können.

**Bundeswirtschaftsminister Robert Habeck (Grüne) zog seine kurzfristig vor Ablauf der Antragsfrist verkündete Entscheidung, die Sanierungsförderung zu stoppen, zurück. Am 16. Februar 2022 haben die Bundesregierung und der Haushaltsausschuss des Bundestages 9,5 Milliarden Euro für die Bundesförderung für effiziente Gebäude zur Verfügung gestellt. Die Mittel sollen so großzügig bemessen sein, dass alle bis zum vorläufigen Sanierungsstopp eingegangenen Anträge bearbeitet und ggf. bewilligt werden können. Die Sanierungsförderung wird zu unveränder-**

**ten Konditionen wieder aufgenommen. Neue Anträge können bereits ab der 8. Kalenderwoche 2022 gestellt werden teilte das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz mit.**

Es bleibt allerdings dabei, dass für die Zukunft die Gebädeförderung neu ausgerichtet werden soll. Im Neubauförderprogramm nach der Effizienzhausstufe 55 werden derzeit nur noch Altanträge bearbeitet. Das „Standard Effizienzhaus 40“ soll voraussichtlich wieder gestartet werden, aber nur bis Ende 2022 laufen. „Es geht darum, eine klimapolitisch ambitionierte, ganzheitlich orientierte Förderung für neue Gebäude, wie sie auch im Koalitionsvertrag vereinbart wurde, aufzusetzen“ teilte Habeck hierzu mit. Zwar löste die Bewilligung der Mittel für bereits gestellt KfW-Anträge Erleichterung aus, kann unseres Erachtens aber nur ein Zwischenschritt sein, denn die Erreichung der ehrgeizigen Klimaschutzziele im Gebäudebereich mit immer neuen, zu erfüllenden Rahmenbedingungen für Investoren ist nur möglich, wenn Fördermittel – langfristig und verlässlich – zur Verfügung gestellt werden.

Steigende Energie- und Baukosten, die Notwendigkeit, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen bei gleichzeitigem Wegfall der Sozialbindungen für eine erhebliche Zahl von Wohnungen im Bestand erschweren die Entscheidungen von Bauwilligen erheblich.

**Eine zügige Auflage neuer Förderprogramme im Gebäudesektor ist dringend erforderlich. Der vom Bundeswirtschaftsminister Habeck ausgerufenen Förderstopp führt zu Stagnationen bei der Schaffung von neuem Wohnraum. Bis zur Entscheidung über neue Förderprogramme und damit einer gewissen finanziellen Planungssicherheit werden viele Bauwillige derzeit einfach nur abwarten.**

set

Quelle (in wenigen Auszügen) <https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Pressemitteilungen/>



KfW-Hauptsitz in Frankfurt/Main



## Veranstaltungsreihe: Wohnen in der 2. Lebenshälfte

Die zweite Lebenshälfte bringt neue Bedürfnisse und Herausforderungen mit sich. Wenn z. B. die Kinder ausgezogen sind, verändert sich die Wohnsituation – ein guter Zeitpunkt, sich Gedanken darüber zu machen, wie das Wohnen und Leben in dieser neuen Phase aussehen soll. Wer früher an später denkt, kann das Wohnen in der Nachfamilienphase bewusst gestalten und sich vielleicht noch den ein oder anderen Wohnwunsch erfüllen. Die VHS Göttingen Osterode und die Wohnraumagentur der Stadt Göttingen bieten gemeinsam eine Veranstaltungsreihe an, mit vielen Informationen und Gelegenheit zum Austausch.

15. März 2022  
18.00 bis 20.30 Uhr | online

### Was passt zu mir?

Sie beschäftigen sich damit, wie Sie zukünftig wohnen wollen? Diese Veranstaltung unterstützt Sie bei der Entscheidungsfindung. Sie lernen verschiedene Optionen für das Wohnen in der zweiten Lebenshälfte kennen und erhalten erste Informationen und Anregungen zu den Themen Umbau, Umzug, nachhaltiges Wohnen und gemeinschaftliche Wohnformen. Darüber hinaus überlegen Sie, welche Wohnform zu Ihnen passen könnte.

29. März 2022  
18.00 bis 20.30 Uhr | online

### Wohnungsteilung und Umbau von Gebäuden

Eine Möglichkeit für das Wohnen im Alter stellt ein Umbau der Wohnung dar. Mit baulichen Anpassungen und einer Neuaufteilung der Wohnung kann das Zuhause für zukünftige Bedürfnisse fit gemacht und darüber hinaus Wohnraum für Andere geschaffen werden. In der Veranstaltung erhalten Sie praxisorientierte Informationen zu architektonischen Optionen, Fördermitteln und rechtlichen Aspekten der Vermietung.

19. April 2022  
18.00 bis 20.30 Uhr | VHS, Göttingen, Bahnhofsallee 7

### Umzug in ein neues Zuhause

Wenn die Wohnung oder das Haus nicht mehr zu den eigenen Wünschen passt, kann ein Umzug in ein neues Zuhause die Möglichkeit bieten, die eigene Wohnsituation zu verbessern. In der Veranstaltung werden praktische Tipps zur Wohnungssuche und Umzugsorganisation gegeben und thematisiert, was Sie mit der eigenen Immobilie machen können, wenn Sie sie nicht mehr selbst bewohnen.

03. Mai 2022  
18.00 bis 20.30 Uhr | Freie Altenarbeit Göttingen e.V., Göttingen, Am Goldgraben 14

### Gemeinschaftliches Wohnen

Für Menschen, die Wert auf Gemeinschaft und gute Nachbarschaft legen, kann das gemeinschaftliche Wohnen eine passende Wohnoption für das Alter sein. Von der Senior\*innen-WG bis zum genossenschaftlichen Mehrgenerationenhaus – in der Veranstaltung erhalten Sie einen Überblick über verschiedene Formen des gemeinschaftlichen Wohnens und erhalten vor Ort einen Einblick in die Alten-WG am Goldgraben.

Weitere Informationen finden Sie auch auf der Website der Volkshochschule Göttingen Osterode. Eine Anmeldung ist auf der Website, per Mail oder per Telefon bei der VHS möglich.

Die Veranstaltungsreihe findet im Rahmen des Projekts OptiWohn statt und wird vom Bundesministerium für Bildung und Forschung gefördert.

set



Container • Schadstoffsanierung

HEINRICH  
**KLÖPPNER**

ABBRUCH

seit über 50 Jahren

☎ 0551 / 6 84 85

[www.kloepner-abbruch.de](http://www.kloepner-abbruch.de)

# Die UDL lässt sich nicht entmutigen!

von UDL

Für das Sommersemester gilt das Motto „Gesellige Präsenztreffen und bequem erreichbare Online-Seminare“! Trotz der Tatsache, dass mehrere Präsenzveranstaltungen des vergangenen Semesters pandemiebedingt ausfallen mussten, bietet die Universität des Dritten Lebensalters (UDL) im Sommersemester 2022 ein Angebot in beiden Lehrformen: Wer will, kann im Seminarraum oder Hörsaal sitzen und sich danach mit Bekannten über das Gelernte austauschen, wer aber seine vier Wände nicht verlassen möchte oder kann, hat auch in diesem Semester die Möglichkeit, aus einer Palette von Online-Veranstaltungen auszuwählen.

Die Themen reichen von Einblicken in die bemannte Raumfahrt über die internationale Geschichte des 20. Jahrhunderts und gemeinsames Sachbücher Lesen (jeweils online) bis zu kunst- und kulturgeschichtlichen Seminaren wie „Elementares“ [Feuer/Erde/Luft/Wasser], die Berliner Bildhauerschule und Künstlernovellen. Kreative Impulse liefert die „Offene Schreibwerkstatt“.

Für nur 125 Euro Pauschalgebühr kann man so viele Seminare belegen, wie man möchte, zu Beginn auch gern in Veranstaltungen „hineinschnuppern“ und erst später entscheiden. Manche Angebote sind auch für junge Studierende geöffnet, sodass ein Dialog zwischen den Generationen entsteht, oft werden themenbezogene Bilder und Filmausschnitte gezeigt oder Musikwerke unter vielerlei Aspekten

betrachtet. Mitunter sind auch bekannte Gäste eingeladen, mit der Seminargruppe in kleiner Runde zu diskutieren. Längeweile jedenfalls kommt bei Teilnehmenden der UDL nicht auf!

Das neue Vorlesungsverzeichnis der UDL liegt seit Anfang März in Buchhandlungen

Göttingens und der Region aus und steht auf der UDL-Homepage (<https://www.uni-goettingen.de/udl>) als Download zur Verfügung. Die Anmeldung (persönlich oder online) ist gegebenenfalls auch noch nach Beginn der Vorlesungszeit möglich; das Verfahren ist im Verzeichnis sowie auf der Internetseite beschrieben.



Sowohl online ...  
(Foto: UDL/Ruth Finckh)



... als auch in Präsenz  
(Foto: UDL/Else Nauber)

# Auf dem „Holzweg“ ... zu kreativen Gartengestaltungen

vom Verband Garten-, Landschafts- und Sportplatzbau Niedersachsen-Bremen e. V.

Fotos: BGL

Im Garten haben Pflanzen das Zepter in der Hand. So schaffen Landschaftsgärtnerinnen und -gärtner eindrucksvolle Farbwelten und dynamische Gesamtbilder. Doch jedes Grundstück braucht auch bauliche Elemente – sei es für standfeste Sitzbereiche, einen sicheren Tritt oder als Sichtschutz zum Nachbarn. Wo der Weg, die Terrasse oder der Zaun angelegt werden soll, ist natürlich abhängig vom Grundstück und persönlichen Geschmack.

Aber auch die Frage des Materials ist entscheidend. Naturstein beispielsweise schafft eher eine rustikale Optik und eignet sich besonders für Trockenmauern, zum Terrassieren von Hanggrundstücken oder für den Weg zum Gartenhaus. Edelstahl empfiehlt sich beispielsweise für Geländer entlang einer Treppe oder in Form einer eleganten Wasserschütte, während sich Cortenstahl mit seiner auffälligen Rostoptik für dekorative Rundbögen anbietet.

## Holz ist vielfältig

Auch der nachwachsende Baustoff Holz spielt eine Hauptrolle im Garten. Er fügt sich natürlich zwischen Bäumen, Sträuchern, Stauden und Gräsern ein, wodurch



Dielen aus Holz helfen bei der Gartengestaltung. Stauden und Gräser schaffen einen harmonischen Übergang.

ein harmonisches Gesamtbild entsteht. „Der Oberbegriff ‚Holz‘ klingt so, als handele es sich um ein homogenes Material“, sagt Thomas Büchner vom Bundesverband Garten-, Landschafts- und Sportplatzbau e.V. (BGL). „Tatsächlich gibt es aber eine große Bandbreite an unterschiedlichen Holzarten, die sich in Maserung, Haptik, Färbung und Härte unterscheiden. Entsprechend vielfältig ist auch der Einsatz.“

## Welches Holz empfiehlt sich?

Längst nicht jedes Holz hält den Witterungsbedingungen im Außenbereich auf Dauer stand. Denn einige Arten neigen mit der Zeit zu Rissen, manche sogar zu Verdrehungen in der Längsachse. Daher

empfeht sich im Vorfeld ein Gespräch mit einer Expertin oder einem Experten für Garten und Landschaft. Die Profis wissen, mit welchem Holz man auch im Freien lange Freude hat.

„Manche Holzarten empfehlen sich gar nicht für den Außenbereich. Andere nur in überdachten Bereichen, Eiche zum Beispiel“, erklärt Thomas Büchner vom BGL. „Besonders stabil und witterungsbeständig ist sogenanntes Hartholz. Dazu zählt das bekannte Teakholz oder auch Ipé Diamantholz. Hier sollten Gartenbesitzer aus Gründen des Umweltschutzes jedoch immer auf zertifizierte, nachhaltige Herkunft achten.“

Auch europäische Nadelhölzer kommen durchaus in Frage. Sie sind jedoch etwas weicher, weshalb ihre durchschnittliche Lebensdauer bei 15 Jahren liegt. Gut geeignet ist Lärchenholz oder Douglasie. Ersteres gilt als die härteste Nadelholzart Europas; die zweite hat aufgrund eines hohen Harzanteils eine Art natürliche Imprägnierung gegen Feuchtigkeit.

## Welches Holz empfiehlt sich?

Beliebtester Einsatzort für Holz ist die Terrasse. Während sich ein Bodenbelag aus Steinplatten meist optisch vom Rest des Grundstücks abhebt und so der gesamte Bereich zum Highlight wird, fügen



Holzelemente schaffen verschiedene Bereiche. Originell: Ein Hochbeet dient zugleich als Hundehütte.





Elemente aus Holz fügen sich natürlich zwischen den Pflanzen ein.

sich Dielen aus Holz häufig nahtlos in die Gartengestaltung ein. Mit gekonnt platzierten Stauden und Gräsern entlang der Terrasse schaffen Landschaftsgärtnerinnen und -gärtner zum Beispiel einen harmonischen Übergang vom befestigten in den bepflanzten Bereich.

Auch beim klassischen Zaun wünschen sich Gartenbesitzerinnen und -besitzer gerne Varianten aus Holz. Während der bekannte Jäger- oder Lattenzaun vor allem rund um Bauern- und Naturgärten viel hermacht, bieten sich in dicht bebauten Vororten hohe, dichte Zäune an. Sie sind sowohl Wind- als auch Sichtschutz und lassen aus dem Grundstück einen ruhigen Rückzugsraum werden. Doch auch innerhalb des Gartens können Holzelemente private Bereiche gestalten, die zum Ausruhen und Entspannen fernab des familiären Trubels einladen.

Pavillons, Gartenhäuser, Spielgerüste für die Kinder, eine Brücke über einen Teich ... Holz kann auf vielfältige Weise Einzug in den Garten halten. Sogar außergewöhnliche Ideen können Landschaftsgärtnerinnen und -gärtner mit dem natürlichen Material realisieren. So dient ein Hochbeet zum Beispiel zugleich als Hundehütte; eine ovale Pergola steht inmitten

eines Teichs und lädt, umgeben von blühenden Rhododendren, zu entspannten Yoga-Stunden ein.

Thomas Büchner: „In einem durchdacht geplanten und gekonnt angelegten Garten gibt es kaum einen Wunsch, der unerfüllt bleibt!“

Weitere Informationen und Inspirationen für Gartengestaltungen mit Holz gibt es auf [www.mein-traumgarten.de](http://www.mein-traumgarten.de).



Eine ovale Pergola aus Holz inmitten eines Teichs lädt zu entspannten Yoga-Stunden ein.

**Ihre Experten für  
Garten & Landschaft**



## Impressum

### H+G Göttingen e.V.

Verreinigung der Haus- und Grundeigentümer  
in Göttingen und Umgebung von 1892

#### Herausgeber:

H + G Göttingen e. V.

Groner-Tor-Straße 1  
37073 Göttingen

Tel.: 0551 / 52 10 12  
Fax: 0551 / 52 10 169

E-Mail: [verein@hug-goe.de](mailto:verein@hug-goe.de)  
Web: [www.hug-goettingen.de](http://www.hug-goettingen.de)

#### Öffnungszeiten:

Mo. – Fr. 09.00 – 13.00 Uhr  
Mo. – Do. 14.00 – 17.00 Uhr  
Persönliche Beratung  
nach Terminabsprache

#### Redaktion:

Susanne Et-Taib [ViSdP]

#### Verlag:



SKYLLS Media  
Werbeagentur & Magazinverlag  
Am Saum 41 • 37120 Bovenden  
Tel.: 0551 307 39 860  
[www.skylls.de](http://www.skylls.de)

#### Erscheinen: 4 x jährlich

Nachdruck von Anzeigen, Beiträgen, Fotos oder grafischen Elementen nur nach Genehmigung durch Herausgeber oder Verlag. Die abgedruckten Artikel stellen nicht unbedingt die Meinung von Herausgeber und Redaktion dar.

**Fotos:** © Sebastian Langer [Titel, 4]; Uwe Witting [3]; Pixelio: Tim Reckmann [5, 8], Mark Mumm [16]; Adobe Stock: Halfpoint [5, 28]; iStock: Stadtrat [5, 32], kontrast-foto-design [34]; Dr. Johannes Reckel [7]; Miriam Merkel [8]; Fotolia: Blackosaka [12]; Susanne Et-Taib [24]; M. Stecklein [26]; UDL: Ruth Finckh [36], Else Nauber [36]; BGL [37-38].

*Bauen ist Vertrauenssache*



# Schönhütte Bau<sup>GM</sup><sub>BH</sub>

BAUUNTERNEHMUNG • ZIMMEREI • BAUELEMENTE • DACHDECKERARBEITEN

- Anfertigung von Bauplänen und Angeboten
- Ausführung sämtlicher Bauarbeiten für Neubauten
- An- und Umbauten – Sanierungsarbeiten
- Fliesen- und Natursteinarbeiten
- Erstellung schlüsselfertiger Häuser

37154 Northeim-Langenholtensen  
Braunschweiger Straße 11  
Telefon: 0 55 51 / 50 95 • Fax 5 45 61  
Internet: [www.schoenuette-bau.de](http://www.schoenuette-bau.de)  
E-Mail: [info@schoenuette-bau.de](mailto:info@schoenuette-bau.de)



# Reinhard Bornemann jun.

gegr. 1934

## Rosdorf

Meister und Restaurator im Zimmerhandwerk

Ausführung sämtlicher Zimmerarbeiten, Fachwerk-Restaurierung, Neubau und Sanierung von Holzkonstruktionen, Treppenbau, Dachstühle, Carports, Gauben, Anbauten

Göttinger Straße 35, 37124 Rosdorf  
Tel. 05 51 / 7 85 36, Fax 05 51 / 78 28 32  
[reinhard-bornemann@web.de](mailto:reinhard-bornemann@web.de), [www.zimmerer-bornemann.de](http://www.zimmerer-bornemann.de)

### Glaserel & Glashandel GmbH



Ihr Partner in Sachen Glas

Ausführung sämtlicher Glasarbeiten wie:

- ↔ Neu- und Reparaturverglasungen jeglicher Art
- ↔ Kunstglaserel / Vitrinenbau
- ↔ Glashandlung / Glasschleiferei
- ↔ Lieferung von Isolierglas
- ↔ Planung und Bau von Ganzglasanlagen
- ↔ Dachverglasungen
- ↔ Bildereinrahmungen



Reinhard-Rube-Str. 8 · Göttingen  
Tel.: 0551-3850700 · Fax: 375322  
Mail: [info@glasmueller-goettingen.de](mailto:info@glasmueller-goettingen.de)  
[www.glasmueller-goettingen.de](http://www.glasmueller-goettingen.de)

- Steil-, Flach-, Metalldach
- Fassadengestaltung
- Dachrinnenerneuerung
- Schornsteinverkleidungen
- Solarenergie
- Beschichtungen mit Flüssigkunststoff
- Taubenschutzsysteme
- Arbeitsbühnengestellung
- Reparaturen aller Art

... noch Fragen? Wir beraten Sie gern!

## Utermöhlen BEDACHUNGEN

*seit über 100 Jahren*

K.-H. Utermöhlen GmbH  
37081 Göttingen-Grone  
Hasenweg 8  
Tel. (05 51) 9 14 09  
Fax (05 51) 9 45 48

**WENN ES UM FLIESEN GEHT!**



- beratung
- verkauf
- verlegung

**fliesen-konzept** · karl-heinz wolter  
opferbach 8 · 37077 göttingen  
fon: 05 51 / 38 27 825 · [www.fliesen-konzept.de](http://www.fliesen-konzept.de)

## Unsere Highlights!



€2.449,- €2.429,- €2.775,- €3.180,-

# Heise Wulften

Fenster · Türen

Schulstr. 5 · 37199 Wulften · Tel. (0 55 56) 99 300 · [www.heise-wulften.de](http://www.heise-wulften.de)

Alle Preise inkl. MwSt.



Aluminium Haustüren der Extraklasse



01.05.2022: Neueröffnung  
**TAGESPFLEGE**  
20 Tagespflege-Gäste  
+ 11 weitere Wohnungen  
"Betretes Wohnen"

## S/ENIORENZENTRUM WEENDE

WOHNEN · BETREUEN · PFLEGEN

Max-Born-Ring 38 · 37077 Göttingen  
Telefon (0551) 5 00 93 - 0  
[www.seniorenzentrum-weende.de](http://www.seniorenzentrum-weende.de)

**GUT BETREUT IM ALTER**

Betretes Wohnen und stationäre Pflege: Ihr Wohlergehen ist unser Maßstab.




Grabenbreite 4 | 37124 Rosdorf  
Telefon: 05 51 / 78 20 73  
[info@kohlstedt-geruestbau.de](mailto:info@kohlstedt-geruestbau.de)  
[www.kohlstedt-geruestbau.de](http://www.kohlstedt-geruestbau.de)



BUNDESINNUNG GERÜSTBAU





zuverlässig.

fair.

ehrlich.

Wir machen uns für  
die Menschen in  
Göttingen stark.

Gemeinsam  
gestalten wir  
nachhaltig  
die Zukunft  
unserer Stadt.



**stadtwerke**  
göttingen