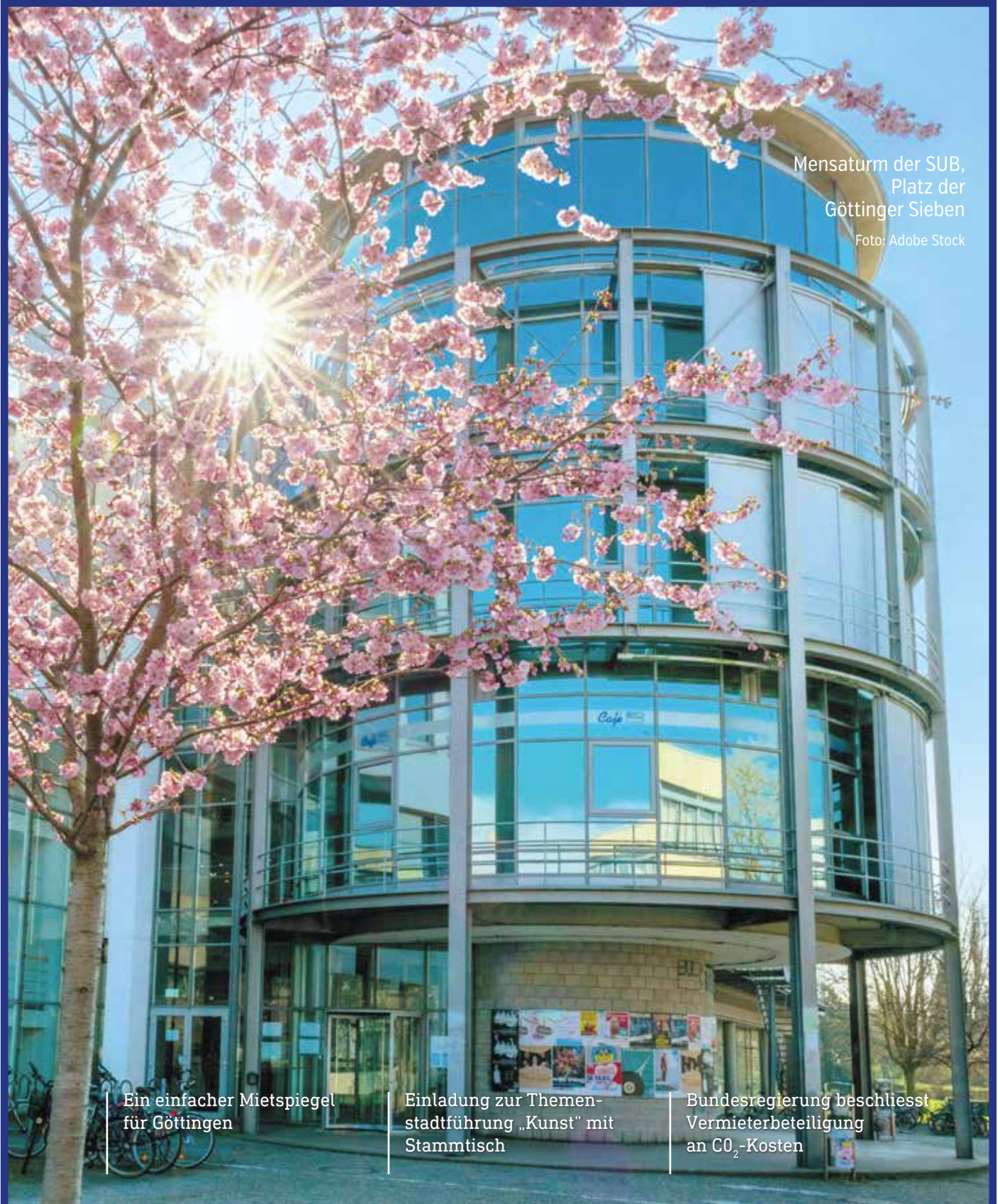




H+G Göttingen e.V.

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



Mensaturm der SUB,
Platz der
Göttinger Sieben

Foto: Adobe Stock

Ein einfacher Mietspiegel
für Göttingen

Einladung zur Themen-
stadtführung „Kunst“ mit
Stammtisch

Bundesregierung beschliesst
Vermieterbeteiligung
an CO₂-Kosten



CUBORG²
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

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


ENGELHARDT
Hausgeräte · Küchen · Elektro



Das Küchenstudio.
www.engelhardt-goettingen.de

Miele
CLASSIC PARTNER

Blackbit




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

- Gutachten
- Baubetreuung
- Immobilienbewertung

Herzberger Straße 85
37136 Ebergötzen

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

info@baugutachter-goettingen.de
www.baugutachter-goettingen.de

Mitglied der 
Ingenieurkammer
Niedersachsen

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
www.ruhstrat.de

Ausgezeichnet für Servicequalität und Kundenzufriedenheit

Vertrauen Sie einem starken Partner, wenn Sie Ihre Immobilie verkaufen möchten




Postbank Immobilien GmbH
TEAM GÖTTINGEN : RÜDIGER SCHIFFLING
Selbstständige Immobilienberater
Birkerweg 3 / Marktstraße 35
37124 Rosdorf / 37115 Duderstadt

Tel. 0551 6345-3433
ruediger.schiffling@postbank.de
<https://immobilien.postbank.de/region-goettingen>



Aus dem Inhalt

Recht + Betriebskosten



**Ein einfacher Mietspiegel
für Göttingen**

8

Energie, Technik + Kanalsanierung



**Energieberatung –
Heizungsoptimierung**

22

Politik + Regionales



**Neues aus dem
Rathaus**

28

Veranstaltungen + Allgemeines



**Mitgliederstammtisch
„Architektur und Denkmalschutz“**

30

Vorwort



Liebe Mitglieder des Vereins,

die Frist zur Abgabe der Grundsteuererklärung ist abgelaufen und inzwischen haben die ersten EigentümerInnen Bescheide vom Finanzamt erhalten. Der „Bescheid über die Grundsteueräquivalenzbeträge Hauptfeststellung auf den 1. Januar 2022“ ist in etwa das, was Ihnen bisher als Einheitswertbescheid bekannt war. Hier hat das Finanzamt auf Grund Ihrer Angaben die Grundlagen für die künftige Besteuerung festgelegt. Was Sie hier prüfen können und sollten, sind die angegebenen Flächen. Da in Niedersachsen nur Daten zur Grundstücksgröße und Wohn- bzw. Nutzfläche erhoben wurden, ist die Prüfung dieser Daten relativ einfach. Was Sie vermutlich nicht prüfen können, ist die Frage, ob der Bescheid im Übrigen rechtmäßig ist, insbesondere die Äquivalenzbeträge bzw. die zur Ermittlung verwendeten Formeln mit höherrangigem Recht vereinbar sind. Auch wenn das niedersächsische Flächen-Lage-Modell oft gelobt wird, so werden die Gerichte zu entscheiden haben, ob damit die Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts hinreichend erfüllt worden sind. Da das Alter und der Zustand des Gebäudes in Niedersachsen keine Rolle spielen, bestehen durchaus Anhaltspunkte, die Verfassungsmäßigkeit zu hinterfragen. Weiterhin dürften Sie mit gleicher Post vom Finanzamt den „Bescheid über den Grundsteuermessbetrag Hauptveranlagung auf den 1. Januar 2025“ erhalten haben. Dieser enthält relativ wenig Daten und dient der Stadt bzw. Gemeinde als Grundlage für die ab dem Jahr 2025 zu zahlende Grundsteuer. Weitere Informationen finden Sie in diesem Mitteilungsblatt.

Der Mietspiegel für Göttingen steht kurz vor der Fertigstellung. Unser Vorsitzender Herr Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht Dr. Hildebrandt hat sich intensiv mit der Datenerhebung und

Auswertung auseinandergesetzt und sich mit allen beteiligten Akteuren für Ihre Interessen, liebe Mitglieder, eingesetzt. Die bisher bekannten Werte des Mietspiegels dürften jedoch für viele Mitglieder nicht zufriedenstellend sein. Die Hoffnung, Mieterhöhungen leichter durchsetzen zu können, dürfte sich nicht in allen Fällen erfüllen. Wie unser Vorsitzender Herr Dr. Dieter Hildebrandt bereits im Leitartikel des Heftes 3/2022 erläutert hat, bleibt es jedoch weiterhin möglich, Mieterhöhungen mit Vergleichsmieten zu begründen. Wir sind daher auch weiterhin bemüht, unseren Datenbestand zu aktualisieren, um Ihnen bei Mieterhöhungen mit Vergleichsmieten behilflich sein zu können. Bitte wenden Sie sich ggf. an unsere Geschäftsstelle.

In Niedersachsen sind „Schottergärten“ nicht erlaubt. Gem. § 9 Abs. 2 NBauO müssen nicht überbaute Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Seit einigen Jahren erfreuen sich so genannte Schottergärten zunehmender Beliebtheit. Die Städte und Gemeinden gehen nur zögerlich dagegen vor. Die Stadt Diepholz hatte im Rahmen einer bauaufsichtlichen Verfügung die Beseitigung von Kies aus zwei Beeten mit einer Fläche von ca. 50 m² angeordnet. Die Eigentümer des mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks wehrten sich dagegen und unterlagen vor dem Verwaltungsgericht Hannover mit Urteil vom 12. Januar 2022 [Az: IV A 1791/21]. Dagegen wandten sich die Eigentümer mit Antrag auf Zulassung der Berufung. Der 1. Senat des Niedersächsischen Oberverwaltungsgerichts in Lüneburg hat diesen Antrag mit Beschluss vom 17. Januar 2023 abgelehnt. Aus der Begründung der Entscheidung des OVG Lüneburg ist zu entnehmen, dass die in den Kiesbeeten eingesetzte Koniferen, Sträucher oder



Bodendecker nicht ausreichend sind, um als Grünfläche im Sinne des § 9 NBauO zu gelten. Grünflächen würden durch naturbelassene oder angelegte, mit Pflanzen bewachsene Flächen geprägt. Wesentliches Merkmal einer Grünfläche sei der „grüne Charakter“. Maßgeblich seien die Umstände des Einzelfalls. Es sei die Intention des Gesetzgebers, die „Versteinerung der Stadt“ auf das notwendige Ausmaß zu beschränken.

Auch die Stadt Göttingen will gegen Schottergärten vorgehen, bietet allerdings wenig erfreuliche Beispiele für mehr Grün in der Stadt. Als „Wüste aus Steinplatten und Asphalt“ wird die neu gestaltete Fläche am Groner Tor vor dem Forum Wissen und dem Hotel bezeichnet [siehe Göttinger Tageblatt vom 11. Februar 2023]. Dies ärgert viele Bürger unserer Stadt. Auch der Robert-Gerhardt-Platz auf dem

Gelände des alten Stadtbads wirkt selbst bei Sonnenschein grau und trostlos. Wir empfehlen daher allen EigentümerInnen, bei der Neuanlage oder Umgestaltung von Grundstücksflächen diese Rechtslage zu berücksichtigen.

Der Grundbesitzabgabenbescheid 2023 der Stadt Göttingen weicht von der Gestaltung her von den Vorjahren ab. Viele Mitglieder können insbesondere die ausgewiesenen Änderungen nicht nachvollziehen. Die Stadt Göttingen hat uns dazu schriftlich mitgeteilt, dass Grund für die Neugestaltung eine Softwareumstellung des Finanzinformationssystems Ende 2022 sei. Eine Umstellung auf die Darstellung der Vorjahre war aufgrund der Kürze der Zeit nicht mehr möglich, die zu Grunde liegenden tatsächlichen Verhältnisse seien jedoch nicht verändert worden. Sollten Sie Fragen dazu haben, können

Sie sich gerne an unsere Geschäftsstelle wenden.

Mit freundlichen Grüßen

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

HORST seit 1930
BONING 1030
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

AHLBRECHT + JACOBSEN

Elektroinstallation • Hausgeräte • Fernsehen • Kundendienst

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

• www.ajelektro.de • info@ajelektro.de

Anzeige buchen?
Tel. 0551 307 39 860
Anbieter: SKYLLS Media – Bovenden

BEI UNS BEKOMMEN SIE NIX AUF'S DACH

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

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
- STRAGEN- & GROßFLÄCHENREINIGUNG

RISCHENWEG 3 37124 ROSDORF
Tel.: (0551) 78 90 80 Fax: (0551) 78 908 50
www.hesse-transport.de info@hesse-transport.de

Kanalsanierung Trockenlegung

Wasserschäden Eingangspodeste

Treppen Barrierefreiheit Anbau

Putzarbeiten **Sanierung**

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



Historische Postkarten [11] **Postkarte mit Abbildung des „Reformierten Pfarrhauses“** [gelaufen 31.12.1904]

Die Reformierte Kirche und das Pfarrhaus daneben wurden vom Architekten Johann Michael Müller um 1753 geplant und erbaut. Das Pfarrhaus wurde 1973 abgerissen, kurz nach Errichtung des s.g. Gothar Hauses, dessen Nordfront direkt an das Pfarrhaus anschloss.

Die Postkarte ist am 31.12.1904 an Herrn Dr. A. Secheyne in Genf adressiert. „In alter Liebe und Treue wünscht Ihnen ein gesegnetes neues Jahr Ihr Pastor Heilmann und Frau. Phil.3,13.14./Psalm 147,10-11.“ Pastor Heilmann lebte seit 1891 in diesem Haus. Er war wesentlich an der Gründung des reformierten Lehrstuhles an der Georgia Augusta beteiligt. Aus gesundheitlichen Gründen konnte er die Professur jedoch 1921 nicht mehr selbst antreten. Albert Secheyne war 1893 bis 1902 in Göttingen und wurde hier in der Sprachwissenschaft promoviert.

Psalm 147,10: „Er hat nicht Lust an der Stärke des Rosses noch Gefallen an eines Mannes Schenkeln.“ Gegenüber dem reformierten Pfarrhaus lag der barocke Reitstall, der 1968 abgerissen wurde.

Literatur:

Iris Manso; „Gott dem Erlöser und den Gottesdiensten der Reformierten gewidmet 1753“ – Die spätbarocke Evangelisch-Reformierte Kirche in Göttingen; Vandenhoeck & Ruprecht Göttingen 2009.

Ein Rückblick Pastor Adam Heilmanns auf seine Amtszeit. In: Göttinger Jahrbuch 21 [1973], S. 263–306.

Dr. Johannes Reckel

Ein einfacher Mietspiegel für Göttingen

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



1. Erstellung

In unserem Mitteilungsblatt 03/2022 hatten wir über die Erstellung eines einfachen Mietspiegels für die Stadt Göttingen berichtet. Wir berichteten über eine Arbeitskreissitzung am 16.08.2022, bei der die Herangehensweise an die Aufstellung eines Mietspiegels von dem Unternehmen Analyse und Konzepte Immo-Consult dargestellt wurde. Dieses Unternehmen hat auch den qualifizierten Mietspiegel für die Landeshauptstadt Hannover erstellt, der seit Juli 2021 gilt. Im Anschluss an diese Präsentation startete die Datenerhebung.

Ich hatte Sie, liebe Mitglieder, aufgerufen, daran mitzuwirken. Dies ist nur zu einem geringen Maße erfolgt. Aber die in Göttingen vorhandenen drei Genossenschaften und kommunalen Wohnungsunternehmen haben sich mit ihren Wohnungen daran beteiligt und zwei private Wohnungsunternehmen und verschiedene private Vermieter.

2. Breite Datenbasis

Mit über 9.371 Datensätzen ist der Göttinger Mietspiegel auf einer sehr breiten Datenbasis aufgebaut. Der qualifizier-

te hannoversche Mietspiegel hat 5.841 Mietdaten berücksichtigt.

Laut Zensus 2011 sind in Göttingen 43.827 Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet. Von diesen Wohnungen verfügen die beiden Genossenschaften und das kommunale Wohnungsunternehmen über 11.052 Wohnungen. Von diesen Wohnungen konnten 6.614 berücksichtigt werden, da es sich hierbei um Wohnungen handelt, die in den letzten 6 Jahren neu abgeschlossene Mietverhältnisse oder Mietverhältnisse mit Erhöhungen betraf. Von den 3.071 genannten Wohnungen der privaten Wohnungsunternehmen und privaten Vermietern konnten 2.661 berücksichtigt werden. Zusammengefasst sind also 21 Prozent aller Wohnungen in Göttingen in der Stichprobe vertreten.

Ich hatte Ihnen berichtet, dass der Umfang der Datenerhebung mit 1 Prozent der vorhandenen Wohnungen als Richtschnur zu berücksichtigen ist, mindestens aber 3.000 Wohnungen für einen qualifizierten Mietspiegel und 500 Wohnungen für einen einfachen Mietspiegel. Diese Werte sind für den aktuellen Mietspiegel, den der Rat der Stadt Göttingen noch beschließen wird, ein sehr gutes Ergebnis.

3. Geltungsbereich

Der einfache Mietspiegel wird für alle vermieteten Wohnungen im Stadtgebiet der Stadt Göttingen gelten. Ausgenommen sind jedoch die für Göttingen bedeutsamen Wohnungen in Studentenwohnheimen. Auch Wohnungen unter 25 m² bzw. über 150 m² werden im Mietspiegel nicht berücksichtigt werden können. Hier lag aus den Stichproben heraus kein ausreichendes Datenmaterial vor. Auch Doppel- und Reihenhäuser sowie freistehende Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser waren nur unter 1 Prozent vertreten, sodass die Mehrheit der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern belegen sind.

Der Mietspiegel, der eine weitere Begründungsmöglichkeit für ein Mieterhöhungsverlangen darstellt, hat keine Vermutung der zutreffenden Wiedergabe der ortsüblichen Miete für sich. Dieses ist nur dem qualifizierten Mietspiegel vorbehalten.

4. Baualtersklassen

Im Mietspiegel werden auf der einen Seite verschiedene Baualtersklassen berücksichtigt sein. Im Rahmen der Arbeitsgruppe hatten sich Diskussionen bezüglich der Wahl der Baualtersklassen



ergeben. Es war angeregt worden, diese so zu bilden, dass die 1. Wärmeschutzverordnung mit der Baualtersstufe ab 1978 deutlich wird. Zum Redaktionsschluss unseres Mitteilungsblatts war die Entscheidung der Gremien der Stadt Göttingen insoweit noch nicht getroffen.

Die am stärksten vertretene Baualtersklasse ist jedenfalls die zwischen 1946 und 1969 mit fast 60 % der Wohnungen. Mit der Baualtersklasse wird im Wesentlichen das Wohnwertmerkmal der Beschaffenheit beschrieben. Denn insbesondere die Einführung einer Wärmeschutzverordnung und auch nachfolgende Verordnungen führten zu Kostensteigerung in der Herstellung und damit in der Qualität der Wohnungen.

In dem bereits im Internet nachzulesenden Mietspiegel der Landeshauptstadt Hannover ist neben der Bildung von Wohnungsgrößen zusätzlich die Wohnlage zwischen normaler und guter

Wohnlage differenziert und in Hannover finden wir 8 Baualtersklassen in der Mietspiegeltabelle wieder. Jeweils in dem Feld, das sich dann aus Baualtersklasse und Wohnungsgröße auffinden lässt, ist ein Mittelwert wiedergegeben. Für die in Göttingen besonders stark vertretene Gruppe findet sich hier von einer Wohnungsgröße von 65 m² bis 85 m² und einer Baualtersstufe von 1959 bis 1967 ein durchschnittlicher Mietwert von 7,02 bis 7,09 EUR.

In dem Feld sind dann zwei weitere Werte genannt, nämlich die Untere und die Obere Miethöhe, die 2/3 der Wohnungen in diesem Feld repräsentieren. In Hannover wäre dieses für die beiden genannten Felder dann wertbeginnend von 5,64 EUR bis 9,10 EUR.

5. Orientierungshilfen

Um jetzt die jeweilige vorhandene Wohnung nicht nur mit dem Mittelwert zu be-

werten, sondern ggf. in der Spanne einzuordnen, also in den Bereich zwischen Ober- und Unterwert der 2/3-Spanne, wird der Mietspiegel für Göttingen Orientierungshilfen bieten, die sich aus den weiteren erhobenen Merkmalen der Mietspiegelbefragung ergeben haben. Da ist nämlich nach der Ausstattung gefragt worden. Von dem Dienstleister sind dann diese Merkmale in sogenannte Standard-Merkmale bewertet worden und diese sollen den Mittelwert zutreffend wiedergeben.

Sodann sind negative Merkmale wie positive Merkmale aufgeführt, die – mit einem Rechenbeispiel belegt – aufzeigen sollen, wie in der Spanne von Ober- zu Unterwert die Wohnung ggf. berücksichtigt oder einsortiert werden kann.



 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

Besonders günstige Konditionen für Mitglieder

 www.immo-goe.de

**RECHTSANWÄLTE
in Bürogemeinschaft**

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





Friedländer Weg 20a · 37085 Göttingen

6. Ausstattungsmerkmale

Die Wohnungen weisen also typischerweise eine Isolierverglasung/Zweifachverbundfenster auf, einen Balkon oder eine Loggia, eine Zentralheizung oder Etagenheizung, die Wohnung wird nicht barrierefrei sein, eine Abstellmöglichkeit für Fahrräder wird vorhanden sein, eine Gegensprechanlage. Es fehlt aber bei der Standardausstattung ein Einstellplatz. Der Vermieter hat eine Einbauküche nicht zur Verfügung gestellt. Die Gartennutzung ist nicht möglich und der Fußbodenbelag und die Badausstattung entspricht der Baualtersgruppe.

Positive Merkmale werden sein: Hochwertige Wärme- und Lärmschutzfenster, eine Terrasse, Dachterrasse oder Wintergarten, ein Blockheizkraftwerk, Pellets, Solar oder Wärmepumpe, ein Stellplatz ist vorhanden. Die Küche ist vollständig ausgestattet, eine Gartennutzungsmöglichkeit besteht. Ein zweites Bad ist vorhanden, ein Aufzug kann genutzt werden und die Wohnung ist barrierefrei.

Negative Merkmale wären: Die Einfachverglasung, kein Balkon, Einzelöfen oder Nachtspeicherheizung, Bad und WC außerhalb der Wohnung, gefangene Wohnräume, keine Gegensprechanlage und auch keine Abstellmöglichkeit für Fahrräder. Zudem fehlt eine Wärmedämmung und Warmwasser- und Heizungsrohre sind nicht gedämmt. Die Elektroinstallation liegt auf Putz.

Das Nähere wird sich für Sie dann beim Studium des Göttinger Mietspiegels ergeben.

Weitere Erläuterungen werden sich in dem Informationsmaterial zum Mietspiegel wiederfinden.

7. Vergleichsmiethöhe

An dieser Stelle rufe ich die Worte von unserem Justiziar Herrn Witting in seinem Vorwort im Heft 04/2022 in Erinnerung. Dort ist er der Erwartung entgegengetreten, dass sich durch den einfachen Mietspiegel Mieterhöhungen leichter durchsetzen ließen. Der Mietspiegel dient lediglich dazu, eine weitere Möglichkeit der Mieterhöhung zu geben und eine Begründung für eine Mieterhöhung

zu liefern. Ein darüber hinausgehender Informationsgehalt lässt sich daraus nur begrenzt entnehmen. Der einfache Mietspiegel macht jedoch deutlich, dass der vielfach auch in der veröffentlichten Meinung wiedergegebene Mietensinn in Göttingen sich nicht wiederfindet. Der hohe Anteil der Genossenschaften und der städtischen Wohnungsbauunternehmen an den Wohnungen in Göttingen sorgt seit Jahren für bezahlbaren Wohnraum.

8. Angebotsmieten

Sucht man im Internet nach Mietspiegeln für seinen Heimatort, findet man sehr oft die von den Immobilienportalen angebotenen Mietspiegel. Diese geben jedoch nicht die Vergleichsmiete wieder, sondern beziehen sich auf die Angebotsmieten. Das sind die Mietpreise, zu denen Vermieter Mieter für ihre Wohnungen suchen.

In dem Frühjahrsgutachten der Immobilienwirtschaft 2023 des Rates der Immobilienweisen wird über einen starken Anstieg der Angebotsmieten berichtet. Die Angebotsmiete war im Jahr 2022 im letzten Quartal bei durchschnittlich 9,10 EUR pro m² und Monat. Weiter wird berichtet, dass bei den kreisfreien Städten im westlichen Bundesgebiet der Anstieg am stärksten war und diese Städte eine Durchschnittsmiete von 10,79 EUR Angebotsmiete aufwiesen. In den Landkreisen liegen die Angebotsmieten bei 8,81 EUR. In Göttingen sind die Vergleichsmieten relativ günstig.

Wie in dem Bericht der NBank zur Begründung der Gebietsabgrenzung der Mieterschutzverordnung auf Seite 14 festgehalten ist, liegt die Differenz zwischen der Angebotsmiete und der Vergleichsmiete für Göttingen bei über 3,00 EUR.

Da die Göttinger Mieter über relativ wenig Einkommen verfügen, ist die Mietbelastungsquote bei nahezu 25 Prozent angelangt und dies ist der Grund, warum in Göttingen trotz Wohnungsbau und Verbesserung des Angebots an Wohnungen weiterhin die Mietpreisbremse gilt. Ein Mieter also, der in Göttingen in seiner Bestandsmiete durchschnittlich 6,00 EUR zahlen muss, trifft somit auf einen Woh-

nungsmarkt, in dem er dann über 9,00 EUR für die gleiche Wohnung und gleiche entsprechende Lage zahlen muss. Und dies ist nachvollziehbar eine starke Belastung für den Wohnraumsuchenden umzugswilligen Mieter.

9. Ausblick

In zwei Jahren soll der Mietspiegel überarbeitet und aktualisiert werden. Ich wünsche mir, dass sich dann auch möglichst viele unserer Mitglieder ihre vermieteten Wohnungen melden, damit sie beim Mietspiegel berücksichtigt werden können. Die Lage auf dem Wohnungsmarkt wird sich bis dahin voraussichtlich nicht entspannt haben. Der Leerstand ist gering, die Wohnungsnachfrage ist aufgrund der Lage in Europa stark gestiegen. Im Hinblick auf die steigenden Kosten und die Inflation wird die Fertigstellungen von Wohnungen weiter zurückgehen.

Die Zuwanderung in die Städte wird nicht abreißen. Die Bauinvestitionen erlebten bereits im Jahr 2021 einen schwächeren Wohnungsneubau. Neben Privatpersonen ziehen sich angesichts einer sich ergebenden Lücke zwischen Kosten-Mieten und tatsächlichen Mieten auch zunehmend Projektentwickler aus dem Neubau zurück. Deutlich gestiegene Finanzierungskosten für Kredite, finanzierte Projekte und eine unsicherere Einkommensentwicklung wirken hier bremsend.

Das Frühjahrsgutachten der Immobilienwirtschaft beschreibt das höchste Wohnungsdefizit seit 20 Jahren. Die geplanten flankierenden Maßnahmen, wie beschleunigte Planungs- und Genehmigungsverfahren, Baulandausweisung, Nachverdichtung und bundeseinheitliche Bauvorschriften, die serielles Bauen fördern, werden sicher wirken, aber nicht wie gewünscht in den nächsten 2 Jahren. Sie müssen von der Politik auch erst noch beschlossen werden.

Die privaten Wohnungseigentümer können schneller helfen. Sie sollten vorhandene Wohnflächen im Dachgeschoss und Souterrain wieder mobilisieren und dem Wohnungsmarkt zuführen.

Fotos: Miriam Merkel, Adobe Stock

Baugeschäft **AF**

August Frölich GmbH

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

Ihr kompetenter Partner rund um das Haus

Rosdorf • Tel. 78444
www.froelich-bauen.de

Ihr Partner 

für Steildach
 Abdichtungen
 Bauklempnerei
 Fassaden

Göttinger Bedachungsgeschäft

Gotthell-Leimbach-Straße 9
 37079 Göttingen
 Telefon (05 51) 5 05 48-0
 Telefax (05 51) 5 05 48-48
 Internet: www.goettinger-bedachungsgeschaft.de
 E-mail: zentrale@goettinger-bedachungsgeschaft.de



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

H + G Göttingen e. V. im Internet:
www.hug-goe.de

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

 **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



**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



Urteile des BGH

WISSENSWERTE URTEILE DES
BUNDESGERICHTSHOFES UND
ANDERER GERICHTE

von RA Uwe Witting

BGH: Kontrolle der ordnungsgemäßen Mülltrennung und Nachsortierung als umlagefähige Betriebskostenposition

Die Mieter einer Berliner Wohnung sollten im Rahmen ihrer Betriebskostenabrechnung u. a. Kosten für die Überprüfung der ordnungsgemäßen Mülltrennung einschließlich der Nachsortierung tragen. Die Vermieterin hatte dafür einen externen Dienstleister beauftragt und diese Kosten als „Behältermanagement“ bezeichnet und in die Betriebskostenabrechnung eingestellt. Die Mieter waren damit nicht einverstanden und erhoben Klage auf Rückzahlung. Diese wurde von allen Instanzen abgewiesen. Der BGH bestätigte, dass es sich dabei um regel-

mäßig wiederkehrende Kosten im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung des Grundstücks handeln würde, welche nicht durch die Grundmiete abgedeckt seien. Sie seien auch nicht den Verwaltungskosten zuzuordnen. Es handele sich vielmehr um die Kosten der Müllbeseitigung im Sinne des § 2 Nr. 8 der Betriebskostenverordnung. Diese Vorschrift sei so zu verstehen, dass auch die privat veranlassten Kosten des Vermieters für Kontrolle und Sortierung der Abfälle umfasst seien.

BGH: Fiktiver Schadenersatz auch bei Verkauf der Immobilie

Die Eigentümerin eines Einfamilienhauses vermietete dieses und machte Schadenersatz geltend, nach dem die Mieter während der Mietzeit vertragswidrig 19 Hunde hielten. Auf Grundlage von Kostenvoranschlägen errechnete die Vermieterin eine Schadenssumme von fast 34.000,00 €. Die Zahlungsklage hatte vor dem Amts- und Landgericht keinen Erfolg. Auf die Revision der Vermieterin

entschied der BGH (Az: VIII 2 R 364/20, Beschluss vom 26. April 2022), dass der Anspruch nicht daran scheitere, dass die Klägerin den Schaden fiktiv berechnet habe und vor Wiederherstellung des schadensfreien Zustandes die Immobilie verkauft habe. Der Schadensersatzanspruch konnte daher durchgesetzt werden.

BGH: Mietpreisbremse findet auf Mieterhöhungsvereinbarung im laufenden Mietverhältnis keine Anwendung

Nachdem die Mieter im Jahre 2017 einem Mieterhöhungsverlangen der Vermieterin zugestimmt hatten, obwohl die Wohnung in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt lag, traten die Mieter Rückzahlungsansprüche im Zusammenhang mit der Mietpreisbremse an eine Inkassofirma ab, die diese Ansprüche gerichtlich geltend machte. Sowohl das Amtsgericht Berlin-Wedding als auch das Landgericht Berlin wiesen die Klage ab. Auf die von der Inkassofirma eingelegte Revision bestätigte der BGH die Entscheidung der Vorinstanzen. Zur Begründung führte der BGH aus, dass die Vorschriften der Mietpreisbremse auf die bei Mietbeginn geschlossene Vereinbarung anzuwenden sei und nicht auf eine nachträgliche einvernehmlich vereinbarte Mieterhöhung. Für diese Fälle würden die Regelungen der §§ 556 d ff. BGB nicht gelten. Die Zustimmung der Mieter würde eine wirksame Vereinbarung über die erhöhte Miete darstellen, welche den Rechtsgrund für die darauf hin jeweils erbrachten erhöhten Mietzahlungen darstelle. Auch eine entsprechende, analoge Anwendung käme nicht in Betracht. Es würde an einer dafür erforderlichen planwidrigen Regelungslücke fehlen, da der Gesetzgeber die Vorschriften zur Mietpreisbremse nur für Vereinbarungen über die Miethöhe beim Vertragsbeginn und gerade nicht für Mieterhöhungen in einem laufenden Mietverhältnis getroffen habe. Hier sei zu berücksichtigen, dass der Mieter in einem bestehenden Mietverhältnis ausreichend Zeit habe, die begehrte Mieterhöhung sorgfältig zu prüfen.

Telefonische Rechtsberatung

Liebe Mitglieder,
zusätzlich zu den persönlichen Beratungsgesprächen steht Ihnen unser Justiziar, Herr Rechtsanwalt Uwe Witting, auch zu folgenden Telefonsprechzeiten für telefonische Rechtsberatungen zur Verfügung.

montags: **09.00 bis 11.00 Uhr**
dienstags & donnerstags: **14.00 bis 15.00 Uhr**

Diesen Service können Sie zur **Klärung von kurzen Rechtsfragen** nutzen.



BGH: Keine eigenmächtige Entfernung des Außenwasseranschlusses

Eine Frau hat im Jahre 1977 eine Wohnung in Dresden gemietet und die Mitnutzung einer Gartenteilfläche war Gegenstand des Mietvertrages. Zur Bewirtschaftung nutzte die Mieterin einen vorhandenen Außenwasseranschluss, bis dieser im Jahre 2018 von der Vermieterin entfernt wurde. Die Mieterin erhob Klage auf Wiederherstellung des Wasseranschlusses und scheiterte in erster Instanz vor dem Amtsgericht Dresden. Das Landgericht Dresden hingegen gab ihr Recht und auf die Revision der Vermieterin bestätigte der Bundesgerichtshof das Urteil des Landgerichts und wies zur Begründung darauf hin, dass die mietvertraglichen Vereinbarungen dahingehend ergänzend auszulegen sind, dass die Vermieterin zur Wiederherstellung verpflichtet sei. Zwar sei eine ausdrückliche Regelung zur Nutzung des Wasseranschlusses nicht in den Mietvertrag aufgenommen worden, die Bewirtschaftung des Gartens habe je-

doch nach den üblichen Gepflogenheiten bis zur Wiedervereinigung zur vertragsgemäßen Nutzung des Gartens gehört.

Dieser Fall zeigt deutlich, dass Vermieter stets vorsichtig agieren sollten, wenn die bisherigen Rechte der Mieter eingeschränkt werden sollen. Dabei kommt es nicht ausschließlich auf den ausdrücklich im Mietvertrag geregelten Mietgegenstand an. Oftmals haben die Parteien den Mietgegenstand entweder von Anfang an nicht vollständig in den schriftlichen Mietvertrag aufgenommen oder zu einem späteren Zeitpunkt den Mietgegenstand ausdrücklich oder stillschweigend erweitert. Aus Gründen der Transparenz empfiehlt es sich stets, den Mietgegenstand so genau wie möglich im Vertrag zu fixieren und Änderungen z. B. als Ergänzung zum Mietvertrag festzuhalten.

AG Berlin-Kreuzberg: Verkürzung der Räumungsfrist bei erheblichem Fehlverhalten des Mieters

Angesichts der oft mieterfreundlichen Rechtsprechung dürfte der Beschluss des Amtsgerichts Berlin-Kreuzberg vom 14. November 2022 [Az: 18 C 56/22] aufzeigen, dass bei extremem Fehlverhalten auch die Rechte der Mieter eingeschränkt werden können:

Der Mieter einer Wohnung wurde im September 2022 verpflichtet, seine Wohnung bis Ende Februar 2023 zu räumen. Im Oktober 2022 versuchte dieser Mieter jedoch, die Wohnungstür eines Nachbarn mit einem massiven Gegenstand einzuschlagen und bedrohte diesen Nachbarn. Auch nach dem Eintreffen der Polizei setzte der Mieter das Randalieren fort und stieß Beleidigungen aus. Der Nachbar erlitt Todesangst. Aufgrund dieses Vorfalls beantragte der Vermieter eine Verkürzung der Räumungsfrist. Das Amtsgericht Berlin-Kreuzberg entschied zu Gunsten des Vermieters und verkürzte die Räumungsfrist, da das Verhalten des Mieters sein Verbleiben in der Wohnung über ein Mindestmaß hinaus unverträglich erscheinen ließe.

OLG Hamm: Fassadenreinigung nach Bauarbeiten

Verunreinigungen durch Bauarbeiten sind immer wieder ärgerlich. Immobilieneigentümer müssen dabei ein gewisses Maß an Verunreinigungen durch Baumaßnahmen in der Nachbarschaft in der Regel hinnehmen. Wann ein Anspruch auf Kostenerstattung für entsprechende Reinigungsarbeiten gegeben ist, lässt sich nur im Einzelfall entscheiden. Der Entscheidung des OLG Hamm [Az: 11 U 96/21] lag der Fall zu Grunde, dass eine Brücke saniert wurde und in diesem Rahmen große Mengen Betonstaub entstanden, welche sich auch auf die Fassade des Holzhauses des Klägers absetzten.

Die Entfernung war mit erheblichem Aufwand verbunden, so dass ein Fachbetrieb eingesetzt werden musste. Der öffentliche Träger der Brückensanierung hielt dem Hauseigentümer entgegen, seine Fassade nicht mit einer nötigen Schutzschicht versehen und nach der Entdeckung der Verschmutzung nicht rasch genug reagiert zu haben. Die Arbeiten an der Brücke seien unter Beachtung der erforderlichen Schutzmaßnahmen durchgeführt worden.

Die Richter des OLG Hamm urteilten zu Gunsten des Eigentümers und verurteil-

ten das Bundesland zur Zahlung von fast 6.000,00 € für die Reinigung der Fassade. Die Richter stellten fest, dass die Verschmutzungen durch Staub ein Ausmaß angenommen hatten, welches von dem Eigentümer nicht mehr ersatzlos hinzunehmen sei.

Abrisse und sonstige Baumaßnahmen in der Nachbarschaft kommen immer wieder vor. Um Streit und hohe Kosten zu vermeiden, sollten bereits im Vorfeld entsprechende Schutzmaßnahmen abgestimmt werden.

Amtsgericht Berlin-Köpenick: Zusatzkaution für die Erlaubnis der Hundehaltung

Ein auf den ersten Blick ungewöhnliches Urteil hat das Amtsgericht Köpenick am 13. September 2022 [Az: 7 C 36/22] gefällt: Nach dem die Mieter zu Beginn des Mietverhältnisses vereinbarungsgemäß eine Kaution in Höhe von drei Monatskaltmieten geleistet hatten, verlangten die Mieter die Genehmigung zur Haltung eines Mischlingshundes in der Wohnung. Diese war mit einem Holzparkett ausgestattet. Der Vermieter verlangte eine Zusatzkaution in Höhe von 25,00 €/m² zur Absicherung evtl. Schäden durch die Krallen des Hundes. Nachdem die Mieter diese Zusatzkaution geleistet hatten, verlangten sie später dessen Rückzahlung. Das Amtsgericht Berlin-Köpenick entschied zu Gunsten des Vermieters und sah keinen Verstoß gegen § 551 Abs. 1 BGB. Das Amtsgericht hielt hier ein besonderes Schadensrisiko für gegeben, da Hunde ihre Krallen nicht einziehen können. Damit würde für das Parkett eine erhöhte Beschädigungsgefahr bestehen,

welche mit der Zusatzkaution angemessen begegnet werden könne.

Dieses Urteil überrascht insoweit, als § 551 Abs. 4 BGB deutlich regelt, dass eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung unwirksam ist. Entsprechend hat der Deutsche Mieterbund darauf hingewiesen, dass der übersteigende Betrag einer Kaution von drei Monatsmieten zurückverlangt werden kann und auch die Tierhaltung in der Wohnung keine Ausnahme rechtfertigt.

Anzumerken ist, dass das Mietrecht durchaus eine zusätzliche zweckgebundene Mietsicherheit kennt. In § 554 BGB kann der Mieter die Zustimmung vom Vermieter zu baulichen Veränderungen unter bestimmten Voraussetzungen verlangen und sich zu einer besonderen Sicherheit im Sinne des § 551 BGB verpflichten.

In diesem Zusammenhang wird zudem immer wieder diskutiert, ob neben einer Barkaution in Höhe von drei Monatskaltmieten zusätzlich eine Bürgschaft verlangt werden kann. Dieses soll möglich sein, wenn eine solche Bürgschaft freiwillig geleistet wird, um den Abschluss eines Mietvertrages zu ermöglichen. Es handelt sich jedoch auch hierbei um eine Konstellation, die mit dem Wortlaut des § 551 Abs. 4 BGB kaum in Einklang zu bringen ist.

Es bleibt festzuhalten, dass der Anwendungsbereich zusätzlicher, über drei Monatskaltmieten hinausgehender Kautionen äußerst begrenzt ist und ein hohes Risiko begründeter Rückzahlungsansprüche besteht.

BFH: Wirksame Zustellung setzt den Versuch einer Übergabe des Schriftstücks voraus

Während der Corona-Pandemie waren persönliche Kontakte weitestgehend zu reduzieren. Dieses hatte auch Auswirkungen auf die Zustellung von Postsendungen. Förmliche Zustellungen sowie sonstige Postsendungen erfolgten oftmals kontaktarm durch Einwurf in den Briefkasten oder auf sonstige Art und Weise. Das Urteil des Bundesfinanzhofs vom 19. Oktober 2022 [Az: X R 14/21] zeigt, welche rechtlichen Auswirkungen damit verbunden sein können.

Der Postzusteller hatte ein Gerichtsurteil an einem Samstag in den Briefkasten einer Steuerberatungskanzlei eingelegt. Wäre dieser Samstag das maßgebliche Zustelldatum gewesen, wäre die später eingelegte Revision zu spät eingegangen. Die Kläger hielten die Zustellung allerdings für unwirksam, da während der Covid-19-Pandemie niemals versucht worden war, in den Kanzleiräumen zu

klingeln, um das Schriftstück persönlich zu übergeben. Letztinstanzlich verwies der Bundesfinanzhof in seiner Entscheidung auf das Regelwerk der §§ 166 ff. der ZPO. Werden diese Regeln nicht beachtet, tritt eine Heilung des Mangels erst in dem Zeitpunkt ein, in dem der Empfänger das Schriftstück tatsächlich in die Hand bekommt. Dieses war im vorliegenden Fall gegeben, als eine Mitarbeiterin der Steuerberatungskanzlei am Montag den Briefkasten öffnete und Kenntnis von dem Schriftstück erlangte. Damit war das Rechtsmittel der Revision fristgemäß erhoben worden.

Der Mangel der Zustellung war hier darin zu sehen, dass eine Ersatzzustellung gem. § 178 ZPO erst dann zulässig ist, wenn die Person nicht angetroffen wird. Dieses setzt voraus, dass ein Versuch unternommen wird, der bezeichneten Person das Schriftstück persönlich zu

übergeben. Erst wenn dieses erfolglos verläuft, ist gem. § 180 ZPO die Ersatzzustellung durch Einlegen in den Briefkasten oder in eine ähnliche Vorrichtung zulässig, welche in der üblichen Art für eine sichere Aufbewahrung geeignet ist. Der Bundesfinanzhof stellte fest, dass der Gesetzgeber für die Zustellvorschriften der ZPO keine gesetzlichen Sonderregelungen während der Covid-19-Pandemie geschaffen hatte.

Das Regelwerk der ZPO ist immer wieder Gegenstand von Konflikten. Für die Zustellung von fristgebundenen Erklärungen sollte dabei besondere Sorgfalt an den Tag gelegt werden. Dieses gilt beispielsweise auch für Betriebskostenabrechnungen, Mieterhöhungen, Kündigungen und sonstigen fristgebundenen Schriftsätzen.

Sanierungsaufwendungen nach Entnahme einer Wohnung

von Becker und Partner
– Steuerberater –

Oftmals fallen nach dem Erwerb einer Immobilie höhere Instandsetzungs- oder Modernisierungsaufwendungen an. Betragen die Aufwendungen (ohne Umsatzsteuer) innerhalb von **3 Jahren** nach Erwerb mehr als **15 %** der Anschaffungskosten der Wohnung bzw. des Gebäudes, sind diese als anschaffungsnahe Herstellungskosten zu behandeln, obwohl sie eigentlich Erhaltungsaufwendungen darstellen.⁹

Das bedeutet, dass diese Aufwendungen im Fall der Vermietung nicht sofort

steuermindernd berücksichtigt werden können, sondern den Gebäudeanschaffungskosten zugerechnet werden und nur über die jährlichen Abschreibungen geltend gemacht werden können. Damit wird der Sachverhalt so beurteilt, als wenn die Sanierung noch durch den Verkäufer durchgeführt worden wäre und sich dies in der Bemessung des Kaufpreises ausgewirkt hätte.

Der Bundesfinanzhof¹⁰ hat jetzt klargestellt, dass die Überführung einer (vermieteten) Wohnung aus dem Betriebsvermögen in das Privatvermögen **keine „Anschaffung“** darstellt und diese Regelung folglich nicht anzuwenden ist. Im

Streitfall hatte der Eigentümer eine zu seinem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb gehörende Wohnung aus dem Betriebsvermögen entnommen und anschließend saniert bzw. modernisiert. Das Gericht schloss hier anschaffungsnahe Herstellungskosten aus, da es bei der Entnahme an einer notwendigen Gegenleistung und auch an einem Rechtsträgerwechsel fehlt. Die Aufwendungen konnten deshalb sofort in voller Höhe als Werbungskosten abgezogen werden.

⁹ vgl. § 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG.

¹⁰ BFH-Urteil vom 03.05.2022 IX R 7/21.

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.²³

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.

Erst wenn die vereinbarte Miete **weniger als 50 %** der Marktmiete beträgt, geht das Finanzamt generell von einer teilentgeltlichen Vermietung aus und **kürzt** (anteilig) die **Werbungskosten**.

Die ortsübliche Marktmiete umfasst die ortsübliche **Kaltmiete** zuzüglich der nach der Betriebskostenverordnung **umlagefähigen Kosten** (sog. Warmmiete).²⁴

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**.²⁵

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

²³ 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.

²⁴ 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).

²⁵ Siehe H 21.3 „Überlassung an fremde Dritte“ EStH.



Erstberatung zur energetischen Gebäudesanierung

Mit unserem Kooperationspartner, **Herrn Dipl.-Ing. (FH), Kai Abmeier** bieten wir einmal im Monat in unserer Geschäftsstelle eine ca. zwanzigminütige Erstberatung zur energetischen Gebäudesanierung an. Als Mitglied können Sie sich hier Expertenrat einholen, z. B. zu Einzelmaßnahmen wie Wärmedämmung, Fenster-, Fassaden und Dachsanierungen.

Eine Fördermittelberatung kann in diesem Rahmen nicht erfolgen. Herr Abmeier ist nicht (mehr) als Energieberater tätig. Seine Beratungsleistungen als Architekt hier in der Geschäftsstelle sind im Mitgliedsbeitrag enthalten.

Wann: Mittwoch, den 5. April 2023 von 9.00 – 12.00 Uhr
Mittwoch, den 3. Mai 2023 von 9.00 – 12.00 Uhr
Mittwoch, den 7. Juni 2023 von 9.00 – 12.00 Uhr

Wo: Groner-Tor-Straße 1, 37073 Göttingen

Wie: nach vorheriger telefonischer Terminvereinbarung,
Tel.-Nr.: 05 51 / 52 10 12

Rabattvorteil für Mitglieder



ist Kooperationspartner

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

Rabattvorteil für Mitglieder



ist Kooperationspartner

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

Rabattvorteil für Mitglieder



ist Kooperationspartner

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

Rabattvorteil für Mitglieder



ist Kooperationspartner

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

Keinen grundsätzlichen Einspruch gegen Grundsteueräquivalenzbescheide

Niedersächsisches „Flächen-Lage-Modell“ vergleichsweise einfach und transparent

Zur Zeit gehen zahlreiche Anfragen bezüglich der Grundsteueräquivalenzbescheide bei uns in der Geschäftsstelle des Vereins ein. In den Medien wird teilweise geraten, grundsätzlich Einspruch gegen diese Bescheide einzulegen. Grund ist, dass diverse Interessenvertretungen und Experten die Erhebungen bzw. Festsetzungen für teils ungenau, teils gleichheitswidrig oder gar verfassungswidrig halten. Dabei ist hervorzuheben, dass diese grundsätzlichen Bedenken sich größtenteils gegen die Bewertungen in Baden-Württemberg und gegen das Bundesmodell wenden, welches in elf Ländern gilt.

Allgemein wird dagegen die Grundsteuerreform, für die sich Bayern, Hessen, Hamburg und Niedersachsen entschieden haben als transparent, effizient und „wohl verfassungskonform“ gelobt. Bayern hat sich für ein einfaches Flächenmodell entschieden, die drei weiteren Ländergesetze haben dieses um eine Wertkomponente ergänzt.

Niedersachsen hat – anders als andere Bundesländer – bei der Grundsteuerreform von der sog. Öffnungsklausel Gebrauch gemacht, und sich mit dem „Flächen-Lage-Modell“ auf ein vergleichsweise einfaches und transparentes Berechnungsmodell verständigt, das mit einem möglichst geringen administrativen Aufwand einhergeht.

Wir raten unseren Mitgliedern daher nicht grundsätzlich, Einspruch gegen die Äquivalenzbescheide einzulegen.

Hintergrund:

Im Juli 2021 wurde das niedersächsische Grundsteuergesetz beschlossen, dem das vom Land selbst entwickelte „Flä-

chen-Lage-Modell“ zu Grunde liegt. Notwendig war die Neuregelung, um eine gerechte Besteuerung der Grundstücke zu erreichen. Das Bundesverfassungsgericht hatte die bisherige Besteuerung zuvor für verfassungswidrig erklärt, da die Belastungsverteilung im Laufe der Zeit unzutreffend geworden ist.

Zur Umsetzung der Reform ist jede/r Eigentümer/in eines Grundstücks verpflichtet, bis zum 31.01.2023 eine Erklärung zu seinem Grundstück gegenüber dem Finanzamt abzugeben. Für das niedersächsische Modell sind hierzu – anders als beim Bundesmodell – nur wenige Angaben notwendig. Adresse, Flächengrößen des Grundstücks sowie der Gebäudeflächen für Wohnen und für Nicht-Wohnen. Maßgebend sind jeweils die Verhältnisse am 01.01.2022.

Wir haben in unserem Mitteilungsblatt 2022 mehrfach ausführlich berichtet und Ihnen, liebe Mitglieder, Ausfülltipps und wichtige Hinweise gegeben bzw. bei Nachfragen direkte Ansprechpartner bei dem Finanzamt Göttingen bzw. dem Niedersächsischen Finanzministerium genannt.

Vorteile des Niedersachsenmodells gegenüber dem Bundesmodell:

- Das Modell ist einfach und gut verständlich.
- Es sind nur wenige Angaben zu machen. Die Berechnung ist kurz und der Einfluss der Angaben auf das Ergebnis ist nachvollziehbar.
- Der unvermeidliche Aufwand ist – bezogen auf die große Aufgabe, alle Grundstücke neu zu bewerten [3,6 Mio. in Niedersachsen] – minimiert.

- Es gibt nur noch eine neue Hauptfeststellung. Danach werden nur noch Anpassungen vorgenommen.
- Es gibt keine automatischen Wertsteigerungen durch steigende Preise [keine schleichenden Steuererhöhungen].

Belastungsverschiebungen im Zuge der Grundsteuerreform?

Der Gesetzgeber sieht eine „aufkommensneutrale“ Umsetzung der Grundsteuerreform vor – eine Erhöhung des Grundsteueraufkommens soll demnach nicht beabsichtigt sein. Hierzu wurden die Kommunen gesetzlich dazu verpflichtet, den entsprechenden aufkommensneutralen Hebesatz rechtzeitig zu veröffentlichen. Gleichwohl wird es durch die Reform zu Belastungsverschiebungen für einzelne Steuerpflichtige kommen. Für den/die Einzelne/n kann dies sowohl ein Mehr als auch ein Weniger bedeuten.

Einsprüche

Wir raten nicht grundsätzlich zu einem Einspruch. Selbstverständlich ist es jedem Eigentümer / jeder Eigentümerin unbenommen, wegen verfassungsrechtlicher Bedenken [z. B. weil im Niedersachsenmodell das Alter und der Zustand des Gebäudes keine Rolle spielen] Einspruch einzulegen. Ansonsten raten wir in jedem Einzelfall die Daten (Wohn-, Nutz- und Grundstücksflächen) sorgfältig zu überprüfen und nur bei offenbaren Unrichtigkeiten Einspruch einzulegen.

set

Quelle [auszugweise]: BdSt Bremen und Niedersachsen e. V., www.mf.niedersachsen.de

Bundesregierung beschließt Beteiligung von Vermieter:innen an CO₂-Kosten

Seit dem 1. Januar 2021 wird auf der Basis des Brennstoffemissionshandlungsgesetzes [BEHG] fürs Heizen mit Öl oder Erdgas eine zusätzliche CO₂-Abgabe erhoben. Die Bundesregierung und der Bundesrat haben jetzt beschlossen, dass die Vermieter:innen sich an diesen Verbrauchskosten der Mieter:innen beteiligen müssen. Diese Regelung ist zum 01. Januar 2023 in Kraft getreten. Die Aufteilung der Kosten richtet sich nach Verbrauch der Mieter:innen, Brennstoffart und energetischem Zustand des Gebäudes. Sie gilt für Heizöl, Erdgas und auch für Fernwärme.

Stufenmodell für Wohngebäude

Für alle Wohngebäude und für Gebäude mit gemischter Nutzung, die überwiegend Wohnzwecken dienen, gilt das Stufenmodell, wenn Brennstoffe genutzt werden, die unter das Brennstoffemissionshandlungsgesetz [BEHG] fallen. Die Aufteilung erfolgt in Abhängigkeit des CO₂-Ausstoßes pro Quadratmeter Wohnfläche im Jahr. Vermieter:innen ermitteln die CO₂-Kosten und den Verteilungsschlüssel im Zuge der jährlichen Heizkostenabrechnung. Die Brennstoff- und Wärmelieferanten sind entsprechend informationspflichtig. Neben der gelieferten Brennstoff- und Wärmemenge in Kilowattstunden [kWh] müssen die Brennstoffemissionen in kg CO₂, die Kohlendioxidkosten, der anzuwendende Emissionsfaktor in kg CO₂ pro kWh und

der Energiegehalt [Heizwert] in kWh der gelieferten oder zu Wärmeerzeugung eingesetzten Brennstoffmenge auf den Rechnungen ausgewiesen werden. Dieses gilt gemäß CO₂KostAufG für Abrechnungszeiträume ab dem 1. Januar 2023, i. d. R. also erst für Abrechnungen, die im Jahr 2024 zu erstellen sind. Manche Abrechnungsdienstleister bieten bereits an, die Einstufung der Gebäude in das 10-Stufen-Modell nebst Aufteilung der Kosten auf die Parteien automatisch mit der Heizkostenabrechnung übernehmen zu wollen.

Bei Gebäuden mit einer besonders schlechten Energiebilanz (≥ 52 kg CO₂/m²/a) übernehmen die Vermieter:innen 90 Prozent und die Mieter:innen zehn Prozent der CO₂-Kosten. Je niedriger die CO₂-Emissionen pro Quadratmeter Wohnfläche ausfallen, desto geringer fällt auch die Beteiligung der Vermieter:innen an den CO₂-Kosten aus. Eine

Senkung auf 0 Prozent Vermieter:innenbeteiligung an den Kosten kann erreicht werden, wenn das Gebäude mindestens dem effizienten Standard [EH 55] entspricht, d. h. weniger als 12 kg CO₂ pro Quadratmeter Wohnfläche aufweist. Der obenstehenden Tabelle können die Mieter- und Vermieter:innenanteile für die einzelnen Stufen des CO₂-Ausstoßes entnommen werden.

Nichtwohngebäude: zunächst hälftige Teilung des CO₂-Preises

Bei Nichtwohngebäuden gilt zunächst übergangsweise eine hälftige Teilung des CO₂-Preises. Ein Stufenmodell wie bei Wohngebäuden eignet sich derzeit noch nicht, da diese Gebäude in ihren Eigenschaften zu verschieden sind. Laut Gesetzgeber reicht aktuell die Datenlage nicht aus für eine einheitliche Regelung. Die erforderlichen Daten sollen bis Ende 2024 erhoben werden. Ein Stufenmodell für Nichtwohngebäude soll dann Ende 2025 eingeführt werden.

Kostenteilung entfällt in Ausnahmefällen

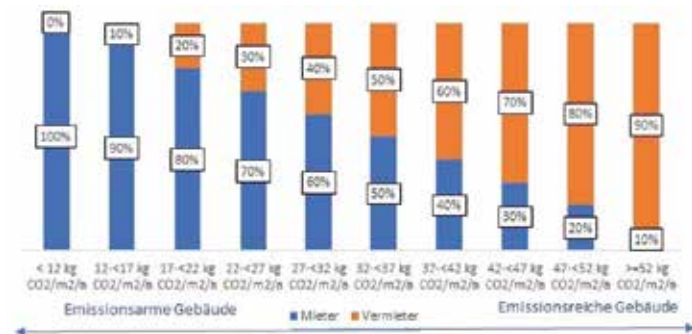
In manchen Fällen hindern Vorgaben – zum Beispiel aufgrund von Denkmalschutz, der Pflicht zur Nutzung von Fernwärme oder Milieuschutz – Vermieter:innen und Vermieter daran, die Energiebilanz von Gebäuden zu verbessern. Ihr Kostenanteil wird dann halbiert oder entfällt ganz.

set

Quelle [auszugsweise]:
www.bundesregierung.de,
abgerufen am 23. Februar 2023

Grafik: BMWK;

Foto: Adobe Stock



Härtefallregelung für Haushalte, die mit Pellets, Heizöl oder Flüssiggas heizen

Der Deutsche Bundestag hat in seiner Sitzung am 15. Dezember 2022 beschlossen, rückwirkend auch Haushalte zu unterstützen, die mit Pellets, Heizöl oder Flüssiggas heizen und ebenfalls mit erheblichen Energiekostensteigerungen belastet sind. Der Bundesrat hat diesem Beschluss in seiner Sitzung am 16. Dezember 2022 entsprochen.

Damit wurde die Voraussetzung geschaffen, eine Härtefallregelung für Nutzerinnen und Nutzer solcher Brennstoffe einzurichten. Die Antragstellung und Abwicklung der Hilfen sollen hierbei über die Bundesländer erfolgen.

Über die Details und Antragsmodalitäten des Hilfsprogramms befanden sich der Bund und Länder im Zeitpunkt unseres Redaktionsschlusses noch im Abstimmungsprozess.

Auf der Internetseite des Landes Niedersachsen wird um Verständnis dafür gebeten, dass derzeit noch keine weiteren Informationen bereitgestellt werden können und die Bürger:innen werden „gleichzeitig um etwas Geduld“ gebeten.

Sobald sämtliche Details des Antragsverfahrens feststehen, sollen diese auf der Internetseite des Landes Niedersachsen (siehe Quelle unten) veröffentlicht werden.

Folgende Eckpunkte stehen bereits fest:

- Zuschussberechtigte Verbraucher von Pellets-, Heizöl- und Flüssiggas sollen einen Antrag stellen müssen. Die Zuschüsse werden nicht automatisch ausgezahlt, wie bei der Gas- und Strompreisbremse.

Um Zuschüsse zu erhalten, sollen folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

- Bezuschusst werden können die Ausgaben für Heizöl, Pellets und Flüssiggas (so genannte „nicht leitungsgebundene Energieträger“) im Zeitraum vom 1. Januar bis 1. Dezember 2022.
- Der Preis für den Energieträger muss sich gegenüber dem Vorjahr mehr als verdoppelt haben.

- Erstattet werden sollen 80 Prozent der über die Verdopplung hinausgehenden Ausgaben – also nicht der komplette Betrag.
- Die Förderobergrenze soll je Haushalt 2.000,00 Euro betragen, der Mindestförderbetrag soll bei 100,00 Euro liegen.
- Zum Antrag soll eine eidesstattliche Erklärung beigefügt werden müssen.

Vermieter:innen von Gebäuden mit mehreren Wohnparteien müssen dazu die Weitergabe an ihre Mieter:innen in einer Erklärung garantieren.

set

Quelle: www.niedersachsen.de/energiekrise/entlastungen/informationen-zu-den-entlastungen-217107.html#haertefallregelung, abgerufen am 20. Februar 2022

Foto: Adobe Stock



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 finden oder übersenden Sie uns eine Kopie des Mietvertrages. Es ist jetzt auch möglich, das Formular 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 2020 = 100

Monat \ Jahr	'04	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15	'16	'17	'18	'19	'20	'21	'22	'23
Januar	79,4	80,6	82,0	83,5	85,8	86,6	87,3	88,7	90,6	92,1	93,3	93,1	93,6	95,1	96,4	97,7	99,8	101,0	105,2	114,3
Februar	79,6	80,9	82,4	83,8	86,2	87,1	87,6	89,3	91,2	92,6	93,8	93,8	93,9	95,6	96,7	98,1	100,1	101,6	106,0	
März	79,9	81,3	82,4	84,0	86,6	87,0	88,1	89,8	91,7	93,0	94,0	94,3	94,5	95,8	97,2	98,5	100,3	102,1	108,1	
April	80,1	81,0	82,7	84,4	86,4	87,0	88,1	89,8	91,6	92,6	93,9	94,7	94,6	96,2	97,5	99,4	100,4	102,4	108,8	
Mai	80,3	81,2	82,7	84,4	86,9	87,0	88,1	89,8	91,5	93,0	93,8	94,9	95,1	96,2	98,2	99,6	100,4	102,6	109,8	
Juni	80,3	81,3	82,9	84,5	87,2	87,3	88,1	89,9	91,4	93,1	94,0	94,9	95,2	96,5	98,3	99,9	100,5	102,9	109,8	
Juli	80,4	81,7	83,2	84,9	87,7	87,3	88,2	90,1	91,7	93,5	94,3	95,1	95,5	96,9	98,7	100,3	99,7	103,4	110,3	
August	80,5	81,8	83,0	84,8	87,4	87,5	88,3	90,2	92,1	93,5	94,3	95,0	95,4	97,0	98,8	100,2	99,7	103,5	110,7	
September	80,3	81,9	82,7	84,9	87,4	87,1	88,2	90,3	92,2	93,5	94,3	94,9	95,5	97,0	99,0	100,2	99,7	103,8	112,7	
Oktober	80,4	81,9	82,8	85,1	87,2	87,2	88,3	90,4	92,2	93,3	94,1	94,9	95,6	96,9	99,1	100,2	99,9	104,3	113,5	
November	80,3	81,7	82,8	85,6	86,8	87,1	88,4	90,5	92,2	93,5	94,1	94,3	95,0	96,5	98,5	99,5	99,7	104,5	113,7	
Dezember	81,2	82,3	83,5	86,1	87,0	87,8	89,0	90,7	92,5	93,9	94,0	94,3	95,6	96,9	98,5	100,0	99,8	104,7	113,2	
Jahresschnitt	80,2	81,5	82,8	84,7	86,9	87,2	88,1	90,0	91,7	93,1	94,0	94,5	95,0	96,4	98,1	99,5	100,0	103,1	110,2	114,3

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 Reihenhäuser Reiheneckhaus

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		

Energieausweis vom _____, **Endenergieverbrauch** _____ kWh/(m²·a).

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 _____ m²

- Küche
- Kochnische
- Einbauküche
- Mansarde
- Bad/Dusche
- Bad/Dusche/WC
- WC separat
- WC außerhalb der Wohnung

Anzahl der Wohnräume (ohne Küche, Bad etc.): _____

- Terrasse _____ m²
- Balkon/Loggia _____ m²
- Gartennutzung
 nein Alleinnutzung Mitbenutzung
- Bodenbeläge Wohnräume:
 Parkett Laminat Teppich Vinyl
 andere Bodenart: _____

- Art der Verglasung:
 Isolierverglasung Wärmeschutzverglasung
 3-fach-Verglasung
U-Wert: _____

Heizungsart:

- Gaszentralheizung Ölzentralheizung Fernwärme
- Gasetagenheizung Ofenheizung (Pellets, Holz, Kohle) Sonstiges: _____
- Brennwertheizung Wärmepumpe (Luft, Erdreich, Wasser) 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.

Energieberatung – Heizungsoptimierung

Neues Beratungsformat exklusiv für Mitglieder gut angenommen

Am Dienstag, den 16. Februar 2023, 16.00 Uhr fand erstmals ein Informationsabend im Göttinger Energiezentrum, Robert-Bosch-Breite 1 a, 37079 Göttingen statt, der aufgrund einer neuen Kooperation unseres Vereines Ihnen, liebe Mitglieder, regelmäßig angeboten werden kann.

Drei qualifizierte und erfahrene Energieberater stellen Ihnen exklusiv im Rahmen eines Kurzvortrages die aktuelle Situation im Hinblick auf energetische Sanierungen von Heizungsanlagen vor und stehen anschließend für die Beantwortung Ihrer individuellen Fragen zur Verfügung. Herr Jörg Rudolph, Bezirksschornsteinfegermeister und Mitglied im Vorstand unseres Vereines begrüßte die Anwesenden und stellte seine Kollegen vor: Stefan Rudolph und Norbert Schwarzer, beide ebenfalls Bezirksschornsteinfegermeister und zertifizierte Energieberater.

Herr Rudolph stellte zunächst kurz die Entstehungsgeschichte des Göttinger Energiezentrums – Einigen noch bekannt als der ehemalige „Holzhof“ – dar. Schon seinerzeit konzipiert als offenes Beratungsangebot mit einer Dauerausstellung haben die drei Schornsteinfegermeister vor vielen Jahren die Räumlichkeiten übernommen und die Göttinger Energiezentrum KG gegründet. Die Dauerausstellung wurde beibehalten, aber themenbezogen neu konzipiert. Steigende Energiepreise, knapper werdende Ressourcen, energetische Sanierung und regenerative Energien. Diese Themen sind täglich präsent und Immo-



bilieneigentümer:innen fragen sich, wie die Entwicklung in den nächsten Jahren sein wird?

Im der Dauerausstellung des Göttinger **Energiezentrums** mit ca. **800m² Fläche** stellen **regionale Betriebe** alles rund um dieses Thema aus. Diese Betriebe stehen auch als bewährte und zuverlässige Partner zur Verfügung, wenn es um Sanierungen oder Installation neuer [Heizungs-]Techniken im Gebäude geht. Die drei Energieberater begleiten Sanierungen – je nach Bedarf – vom ersten Ortstermin über die Antragstellung für zinsgünstige Kredite oder Zuschüsse bei der KfW-Bank oder BAFA, die Angebotseinholung und Vergabe der Gewerke bis zur Baubegleitung und Abnahme.

Herr Norbert Schwarzer skizzierte das Angebot: Wenn Immobilieneigentümer:innen vorhaben, in den nächsten Jahren Sanierungen an ihrem Gebäude vorzunehmen und Beratung benötigen, welche Einzel- oder Gesamtmaßnahmen in welchen Schritten sinnvoll sind, kann

ein so genannter „Sanierungsfahrplan“ (ca. 40 Seiten mit Darstellung aller Maßnahmen) erstellt werden. Dieser wird von der BAFA geprüft, hat 15 Jahre Gültigkeit und wird so hoch bezuschusst, dass bei einem 1-2-Familienhaus nur noch ca. 350,00 Euro Eigenmittel dafür eingebracht werden müssen. Außerdem wird bei Vorliegen eines solchen Sanierungsplanes bei jeder tatsächlich ausgeführten Maßnahme – zusätzlich zu den dafür ohnehin zu gewährenden Zuschüssen – ein fünfprozentiger Zusatzbonus gewährt. Grundsätzlich gelte aber das Vorgehen vom Dach nach unten, auch genannt „erst Mütze auf“ als sinnvoll.

Im Rahmen der exklusiven Kooperation für Mitglieder von H + G Göttingen e. V. kommen die zertifizierten Energieberater nach Abstimmung zu einem Ortstermin, bei dem das Gebäude genau in Augenschein genommen und alle individuellen Gegebenheiten geprüft und dargelegt werden. Dieser Termin dauert ca. 3 – 4 Stunden. Nach Genehmigung des Sanierungsfahrplanes kann es dann an die Umsetzung – meist eher von Einzelmaßnahmen – gehen. Wenn gewünscht, können die Energieberater bei der Antragstellung von zinsgünstigen Krediten – die auch Gegenstand von Finanzierungsplänen sein können – oder die Beantragung von Zuschüssen Unterstützung bieten. Sehr wichtig: Vor Genehmigung der Maßnahmen darf auf keinen Fall ein Auftrag vergeben oder gar mit der Umsetzung einer Maßnahme begonnen werden, denn dieses ist absolut förderschädlich!



Wenn auch die Baubegleitung durch die Energieberater gewünscht wird, fällt ein Beratungshonorar in Höhe von 5 – 10 % der Baukosten an, hiervon sind wiederum 50 % förderfähig. Um Termine zu vereinbaren, sollten sich die Immobilieneigentümer:innen per E-Mail an das Göttinger Beratungszentrum KG wenden, da die Energieberater viel unterwegs sind.

Es folgte die Beantwortung diverser Einzelfragen, nach Luftwärmanlagen, Wärmepumpen, den Einsatz so genannter „Cloudspeicher“ in Verbindung mit Solarthermieanlagen bis zur Entwicklung der Technologien und der Energiepreise in den verschiedenen Segmenten. Die drei Energieberater beantworteten – soweit möglich – alles. „Allerdings können auch wir nicht alles absehen – das wäre ein Blick in die „Glaskugel!“, führte Herr Rudolph aus. „Im Moment steht allerdings eines fest: Die Politik hat für viel Verunsicherung gesorgt und tut es noch. Hier muss wieder Ruhe und Klarheit herein, denn sonst passiert das Gegenteil von dem, was eigentlich erreicht werden sollte: Immobilieneigentümer:innen werde zunächst einmal gar keine energetischen Einzelmaßnahmen mehr

durchführen! Dem wollen wir mit unserem Beratungsangebot entgegenwirken. Zu den rechtlichen Rahmenbedingungen darf ich jetzt das Wort an Herrn Dr. Hildebrandt, Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht und erster Vorsitzender des Grundeigentümergebietes H + G Göttingen e. V. weitergeben“.

Dr. Dieter Hildebrandt bedankte sich bei den Gastgebern für die Ausführungen und die Unterstützungsangebote, die Planungssicherheit bieten und bestimmt von einigen Mitgliedern gern in Anspruch genommen würden. „Politisch gesehen ist es so, dass sich die Rot-Grüne Koalitionsregierung tatsächlich einiges an ehrgeizigen Zielen vorgenommen hat: So sollen nach einer Verordnung ab dem 01.01.2024 neue Heizkessel nur noch mit 65 % regenerativer Energie betrieben werden. Dieses scheint nicht tatsächlich umsetzbar und hat schon für öffentliche Proteste gesorgt – auch aus den eigenen Ministerien in Niedersachsen. Ob die Verordnung beibehalten wird, prüfen wir ständig und berichten unseren Mitgliedern aktuell. Derzeit wird die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) überarbeitet, es ist ferner eine Muster-

bauordnung geplant, die bundesweit gelten soll. Vorerst sind aber die Vorschriften zu beachten, wie sie in jedem Bundesland gelten und auch noch durch die kommunalen Regelungen ergänzt werden, z. B. in Göttingen durch so genannte Erhaltungssatzungen, die kurioserweise dann dazu führen, dass der Bau von Solarthermieanlagen untersagt oder nur mit neu konstruierten Dachziegeln ausgeführt werden können. Teuer in der Anschaffung und mit viel weniger Leistung als andere Module. Kontraproduktiv? Wir werden das vielleicht durch einen Besuch des Objektes im Friedländer Weg klären können.“

Die drei Energieberater bedankten sich für das Interesse und freuten sich, dass die Beratungen in diesem „neuen Format“ gut angenommen wurden. In Absprache mit Susanne Et-Taib, Beauftragte für Öffentlichkeitsarbeit des Vereines wird es zeitnah eine weitere Veranstaltung in den Räumen des Göttinger Energiezentrums geben.

Fotos: Susanne Et-Taib



Ruhe&Co

PARTNER
DES HÄNDWERKS

**BODENBELÄGE
PARKETT
TAPETEN
SONNENSCHUTZ**

Wir freuen uns auf Ihren Besuch!

Hannoversche Straße 55 37075 Göttingen
Tel.: 05 51 / 38 90 8 - 40 www.ruhe.de

Öffnungszeiten der Ausstellung
Mo. - Fr. von 9.00 - 18.00 Uhr
Sa. 9.00 - 14.00 Uhr



Energieberatung – Heizungsoptimierung

**am Dienstag, den 16. Mai 2023, 16.00 Uhr
im Göttinger Energiezentrum
Robert-Bosch-Breite 1 a, 37079 Göttingen**

Auf der Basis einer neuen Kooperation mit dem Göttinger Energiezentrum bieten wir interessierten Immobilieneigentümer:innen im Rahmen der bestehenden Mitgliedschaft die Teilnahme an einer Informationsveranstaltung des Göttinger Energiezentrums an.

Ein qualifizierter und erfahrener Energieberater wird im Rahmen eines Kurzvortrages die aktuelle Situation im Hinblick auf energetische Sanierungen von Heizungsanlagen vorstellen und steht anschließend für Fragen unserer Mitglieder zur Verfügung.

Die Veranstaltung findet statt im Seminarraum des Energiezentrums Göttingen, Robert-Bosch-Breite 1 a, 37079 Göttingen. Parkplätze sind vorhanden.

Aufgrund der begrenzten Kapazität des Seminarraums ist eine **Anmeldung** über unsere Geschäftsstelle [Tel.-Nr.: 05 51 / 52 10 12 oder E-Mail: presse@hug-goe.de **bis zum 30. April 2023** zwingend erforderlich. Weitere Veranstaltungen sollen im Rahmen dieser Kooperation angeboten werden. Diese werden sodann im Mitteilungsblatt jeweils angekündigt.

Die Dauerbaumesse regionaler Meisterbetriebe mitten im Göttinger Industriegebiet zu den Themen:

- **Energetische Sanierungen: Dämmungen, Fensterbau, Trockenbau**
- **Energiesparen: Energieberatungen, Heizungsbau**
- **Kamin und Pelletöfen**
- **Brennholz und Pellets**
- **Photovoltaik und Solar**
- **Propangas und technische Gase**

Steigende Energiepreise, knapper werdende Ressourcen, energetische Sanierung und regenerative Energien. Diese Themen sind täglich präsent und wir fragen uns, wie die Entwicklung in den nächsten Jahren sein wird?

Im Göttinger **Energiezentrum** mit ca. **800m² Fläche** stellen **regionale Betriebe** alles rund um dieses Thema aus.

Fachleute beantworten Ihnen alle Fragen zur Komplettanierung Ihrer Immobilie oder einfach nur zur Einzelmaßnahme mit großer Wirkung. Mit einem passenden Sanierungskonzept wird Ihnen Planungssicherheit für die nächsten Jahre gegeben.

Die **ausstellenden Meisterbetriebe** mit viel Erfahrung im Bereich der **Heizungs-**



technik, Solar, Kaminöfen und Wärmedämmssysteme für **Dach, Wand und Fenster** sind Ihre Ansprechpartner im Bereich der effizienten Energienutzung.

Regionale Kompetenz, versammelt unter einem Dach.

Spezialisiert auf alle neuen Energieformen sind die Mitglieder des Göttinger Energiezentrums in der Lage, Ihre Immobilie auf den neuesten Standard zu bringen.

Besuchen Sie die Ausstellungshalle mitten im Göttinger Industriegebiet, erleben Sie, wie Technik funktioniert, und entwickeln Sie mit denen Beratern eine

bedarfsgerechte Sanierlösung, passend nach Ihren Wünschen und Budget.

Nutzen Sie als H + G Göttingen e. V. – Mitglieder exklusiv die ab Februar 2023 regelmäßig stattfindenden **Vortrags- und Beratungstage**, die aufgrund der neu gegründeten Kooperation für Sie kostenfrei sind.

*set
Quelle Bild und Text (in Auszügen):
www.goettinger-energiezentrum.de,
abgerufen am 20.02.2023*




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

schnell - kompetent - zuverlässig

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



Seit 20 Jahren Ihr Partner in der Region



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 Wohlfühl Dach



BAUDER
 macht Dächer sicher.



Seit 1881
 Malerfachbetrieb
 Bodenbeläge



W.-Lambrecht-Straße 7
 37079 Göttingen
 T 05511 50 67 80
 F 05511 50 67 87 9
www.otto-hormann.de

Ihr Spezialist für
 Boden, Decke,
 Wand und Fassade



FÜNFZIG+
 LIFE

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

 SKYLLS

AUSFLIPPEN
 ERLAUBT:
 NEUE AUSGABE
 IM APRIL

www.skyls.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

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

Profiverkauf:
 Mo-Fr: 07.00-17.00 Uhr

Ausstellung:
 Mo-Fr: 09.00-18.30 Uhr
 Sa: 08.00-13.00 Uhr

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

info@fliesen-baustoffmarkt.de

www.fliesen-baustoffmarkt.de

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

von Susanne Et-Taib



Von vielen Mitgliedern haben wir in den letzten Wochen die Mitteilung erhalten, dass wieder Anschreiben der von den Göttinger Entsorgungsbetrieben beauftragten Ingenieurbüros zur Kanalsanierung bei ihnen eingegangen sind. Darin werden die Grundstückseigentümer*innen aufgefordert, Ortstermine zu vereinbaren, bei denen eine Signalmessung, eine TV-Befahrung (Kamera fährt durch den Schmutzwasserkanal) und auch noch eine Dichtheitsprüfung (mittels Wasser- oder Luftdruck) durchgeführt werden soll.

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 Tren-

nung 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 – nun 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, Lageplä-

ne), 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 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.

Sind Sie bald „dran?“ Bitte schauen Sie auf die nebenstehende 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 Fachunternehmen voll sind und es teilweise schwierig ist, überhaupt zeitnah die Arbeiten zu vergeben. Und zum anderen, weil die Baukosten derzeit rasant steigen.

set

„KAPLAN“ Planung Kanalsanierungsprojekte 2022 / 2023 / 2024 (Fortsetzung begonnener oder neue Maßnahmen)

Projektbezeichnung 2022 / 2023

Blumenbachstraße

Kiefernweg

Kohlweg

Lönsweg (Grüne Mitte Ebartal)

Nikolausberger Weg (östlich Kreuzberggring)

Projektbezeichnung 2023

Albaniplatz

Am Weendespring (Ernst-Fahlbusch-Str. bis Otto-Laufer-Str.)

Annastraße (Arndtstraße bis Daimlerstraße)

Emilienstraße

Hasenwinkel (1. BA)

Holtensen 5 (Twechte + Gasse)

Lichtenbergstraße

Paul-Löbe-Weg

Schöneberger Straße (Nr. 44-60)

Projektbezeichnung 2023 / 2024

Groner-Tor-Straße (Papendiek bis Berliner Straße)

Rottenanger

Quelle: Göttinger Entsorgungsbetriebe

Abbruch und Rückbau · Entkernung · Schadstoffsanierung
Betonbohren und -sägen · Containerdienst



HEINRICH
KLOPPNER
INDUSTRIEABBRUCH GMBH

05 51 / 6 84 85 · info@kloppner-abbruch.de

Hans-Böckler-Str. 16a · 37079 Göttingen · www.kloppner-abbruch.de



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 Betriebsausschuss für Umweltdienste:

- **Zwischenbericht der GEB zum 31.12.2022:** Der Jahresgewinn wird voraussichtlich fast planmäßig bei 4.700 T€ liegen. Trotzdem wurden für das Wirtschaftsjahr 2022 zum 31.12.2022 20.000 T€ Kredite beansprucht. Die Abführung der so genannten Eigenkapitalverzinsung für das Wirtschaftsjahr 2022 wird im Wirtschaftsjahr 2023 mit ca. 2.500 T€ abgeführt – und damit fließen die u. E. eigentlich zweckgebunden zu verwendenden Gebühren wieder an den allgemeinen Haushalt.

- **Geänderte Öffnungszeiten für den Recyclinghof“** lautete der Antrag der FDP-,CDU und SPD-Fraktionen]: Um berufstätigen Privatleuten die Möglichkeit zu geben, ausgesonderte Gegenstände der Wieder-/Weiterverwertung zuzuführen oder um nach Aufräum- und Renovierungsarbeiten Abfälle getrennt zu entsorgen, die für eine Sperrmüllabfuhr zu gering und für die Hausmülltonne zu groß sind. Seit vielen Jahren wurde dieser Bedarf der Bürger:innen an die GEB herangetragen. Und wurde immer wieder abgelehnt, mit der Begründung, das das Betriebsgelände der GEB nicht vom Recyclinghof getrennt und damit dann für die Öffentlichkeit zugänglich sei. Jetzt soll dieses Problem durch die Anschaffung eines ca. 55m langen mobilen Bauzaunes gelöst werden. In einem befristeten Modellversuch in der Zeit vom 01.04.2023 bis 30.11.2023 soll jetzt der Recyclinghof vielleicht an jedem 1. Samstag im Monat von 08:00 – 12:00 Uhr geöffnet werden.

net werden. Um die Mitarbeiter:innen zu halten und zu schonen wird der Recyclinghof aber dann jeden Dienstagnachmittag [zusätzlich zum Freitagnachmittag] geschlossen bleiben. Aber auch gegen diesen Kompromiss gibt es noch viel Widerstand. Das Thema soll jetzt in einer Sondersitzung nochmals diskutiert werden.

Aus dem Ausschuss für Umwelt, Klimaschutz und Mobilität:

- **Anfrage zum Umweltgutachten für das Baugebiet „Auf der Lieth“, Nikolausberg von Dipl.-Forstwirt Dr. Scherer (CDU):** Warum wurde es dem Ortsrat verweigert, das von Stadt beauftragte Gutachten einzusehen? Seitens von Fachleuten – u. a. der Naturschutzbeauftragten der Stadt Göttingen, Frau Britta Walbrun – bestehen erhebliche Zweifel an den Ergebnissen der Erhebungen: Auf der ziemlich großen Fläche, die Hecken, Büsche und Blühwiesen aufweist,

wurden nur acht Vogelarten nachgewiesen. Auf vergleichbaren Flächen kommen jedoch ca. 30 – 40 Vogelarten vor. Baudezernent Look und weitere Vertreter der Bauverwaltung führten nun aus, dass es sich bei dem Schriftstück nur um eine „Ersteinschätzung“ handle (obwohl dieses als „Umweltgutachten“ bezeichnet ist). Laut Verwaltung werde für den erforderlichen Umweltbericht jetzt ein „richtiges“ Gutachten in Auftrag gegeben.

Aus dem Ausschuss für Bauen, Planung und Grundstücke:

- **Antrag Bündnis 90/Die Grünen zu Schottergärten:** Die Stadt Göttingen soll – wie die Stadt Diepholz – rigoros die Beseitigung von Schottergärten anordnen. Die Verwaltung legte dar, dass die Inhalte des Antrages in Göttingen nicht umgesetzt werden können, da kein Personal hierfür vorhanden sei. Hintergrund des Antrages ist ein aktueller Beschluss des OVG Lüneburg, wonach in Niedersachsen Schottergärten nicht erlaubt sind (siehe Vorwort in diesem Heft) und die Beseitigung von den Kommunen angeordnet werden kann. Herr Feuerstein (CDU) merkte an, dass Grundstückseigentümer:innen auch wegen kleinerer Maßnahmen – wie dem Rückschneiden von Hecken angeschrieben würden, da solle sich das Verwaltungspersonal doch lieber mit dem Schottergärtenproblem beschäftigen. Nach Darlegung des Baudezernenten ist allerdings der Aufwand für die Bauordnungsbehörde erheblich: Die Schottergärten müssen gesichtet, dann die betroffenen Grundstückseigentümer:innen angeschrieben und angehört werden. Gegebenenfalls sind Bescheide zu erlassen. Bei Nichtbeachtung muss eine Ersatzvornahme angedroht werden. Letztlich können Zwangsgelder festgelegt werden. Da scheint es mehr Sinn zu machen, den Empfehlungen unseres Justizars Uwe Witting zu folgen und die neue Rechtslage bei der Neuanlage oder Umgestaltung von Grundstücksflächen zu berücksichtigen. Die Göttinger Verwaltung hofft derweil wohl zunächst darauf, dass die pressewirksame Verbreitung des

Urteiles eine hohe Wirkung erzielen wird.

Aus dem Rat

- **Änderung der Parkgebührenordnung; Neufestsetzung der Gebühren auf öffentlichen Straßen und Plätzen und für Bewohnerparkausweise:** „Um die Klimaziele des Klimaplanes Göttingen 2030 einzuhalten und die Mobilitätswende anzustoßen sowie für mehr Lebens- und Aufenthaltsqualität und Verkehrssicherheit in Göttingen zu sorgen“ (Zitat Beschlussvorlage) wird das Parkraummanagement seitens der Verwaltung als ein wichtiges Instrument angesehen. Die Gebühren für öffentliche Parkplätze und Bewohnerparkausweise werden zur Erreichung dieses Zieles erheblich erhöht: Ab dem 1. Juli 2023 betragen die Gebühren in der Parkzone I (Innenstadt und Bahnhofsgelände) dann 1,90 Euro, ab dem 01. Januar 2025 2,40 Euro pro Stunde, bisher waren 1,50 Euro zu zahlen. In der Parkzone II (innenstadtnahe Bereiche östlich und südlich der Stadt) werden die Gebühren auf zunächst 1,00 Euro pro Stunde, ab dem 01. Januar 2025 auf 1,20 Euro erhöht. Dort mussten bis jetzt nur 0,70 Euro entrichtet werden. Auch das Anwohnerparken wird teurer – allerdings nicht so schnell und soviel, wie von der Verwaltung vorgeschlagen wurde: Das Haushaltsbündnis im Rat hat mehrheitlich eine Erhöhung der Jahresgebühr auf 90 Euro ab dem 01. Januar 2023 und dann schrittweise bis 2026 auf 180 Euro beschlossen. Derzeit werden 30,30 Euro für die so genannten Bewohnerparkausweise pro Jahr erhoben. Die Änderungen sollen die Innenstadt vom Autoverkehr entlasten und mehr Menschen zum Umstieg auf den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) und auf das Fahrrad bewegen. Der so genannte „motorisierte Individualverkehr“ (MIV) soll erheblich eingeschränkt werden. Eine Einschränkung des Pkw-Verkehrs in unserer Innenstadt ist sicher ein gutes Ziel, wenn denn eine ausreichende Infrastruktur – auch für Menschen, die von außerhalb kommen, um größere Besorgungen zu machen oder Arzttermine wahr-

zunehmen und/oder in ihrer Mobilität eingeschränkt sind – gegeben wäre, wie dieses in anderen Städten der Fall ist. Erst das Parken im öffentlichen Raum durch hohe Gebühren unattraktiv zu machen und dann in Ruhe Alternativen für die Erreichbarkeit unserer Innenstadt zu schaffen scheint bedenklich angesichts des im Innenstadtleitbild verankerten Leitsatzes, dass der „gesunde Mix aus Wohnen, Gastronomie und (oft inhabergeführten) qualitativem Einzelhandel“ erhalten bleiben soll.

Quellen (auszugsweise): www.goettingen.de
bzw. die Anträge der Ratsfraktionen



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

Mitgliederstammtisch mit Themenstadtführung

„Architektur und Denkmalschutz – Fachwerkhäuser in der Altstadt – Von Utluchten, schiefen Balken und ehrgeizigen Bauherren“



Mitglieder und Mitarbeiter:innen freuen sich auf die Stadtführung

Aufgrund der großen Nachfrage konnte unser Mitgliederstammtisch mit Themenstadtführung gleich zweimal wieder stattfinden – am 16. und 23. Februar 2023 freuten sich Mitglieder und Mitarbeiter:innen unseres Vereins, endlich wieder persönlich zusammen zu kommen. Dieses Mal hatte wir das Vergnügen, von einem sehr kompetenten Fachmann durch Göttingens Altstadt geführt zu werden: Herr Jan Stubenitzky, Architekt und Sachverständiger, machte uns auf die Besonderheiten der Fachwerkhäuser in Göttingens Innenstadt aufmerksam. Mit großem Humor und detaillierten Kenntnissen über die Materie.

Wir erfuhren, wie ein typisches altes Fachwerkhaus aussah: Waagerechte Balken wurden „durchgeschossen“ – daher das Wort „Geschoss“. Anders waren Stockwerke aufgebaut. In der Regel

hatten die alten Fachwerkhäuser das niedrige Erd- sowie teils ein Zwischengeschoss, das Oberstockwerk und hohe Dach wurden meist als Lager genutzt. Bis zu der Zeit, als die Universität öffnete und auf einmal über 600 Studenten Wohnraum brauchten. Da wurden die Göttinger Innenstadtimmobilieneigentümer:innen zu Vermieter:innen, denn die Vermietung von Räumen brachte viel mehr Einnahmen, als die Nutzung als Lagerräume. Und diese nachträglich zu Wohnräumen ausgebauten Zimmer erfreuen sich nach wie vor großer Beliebtheit bei Student:innen.

Das älteste noch erhaltene Fachwerkhaus soll aus dem Jahre 1250 stammen. Wobei das mit der Altersbestimmung auch nicht immer so ganz einfach ist: Bis vor kurzem galt das Fachwerkhaus in der Roten Straße 25 als das älteste

seiner Art. Das Baujahr wurde datiert auf 1276. Zwischenzeitlich wurde festgestellt, dass nur einzelne untersuchte Balken des Hauses so alt sind – das Haus selbst ist tatsächlich 150 Jahre jünger! Derzeit gilt das Haus, in dem sich das Günter-Grass-Archiv befindet als ältestes Fachwerkhaus. Dessen Balken wurden innen komplett freigelegt und untersucht. Dieses vor Ort zu besichtigen, war ein eindrucksvolles Erlebnis. Das Alter des Hauses wird jetzt auf das Jahr 1311 datiert. An dem massiven Betoneubau nebenan scheiden sich nach wie vor die Geister: Von „Verschandlung der ganzen Straße“ bis „gelungene moderne Anpassung der Verkragungen der Fassade an das Fachwerk der Nebenhäuser“ sind bei den Teilnehmenden alle Meinungen vertreten. Unser Themenstadtführer wies noch darauf hin, dass die Querrieffen in der Fassade Blätterstapel darstel-



J. Stubenitzky führt Mitglieder in Zimmermannskluft durch die Stadt

len sollen. Das konnte auch nicht Jede/r nachvollziehen.

Sowie sich über Schönheit und Mode trefflich – nicht? – streiten lässt. Eine Zeitlang sollte das Fachwerk nicht zu sehen sein: Die Fassaden wurden glatt verputzt – zumindest die Vorderseiten sollten „schön“ sein. Die hintere Seite und die Nebengebäude in den Innenhöfen wurden so belassen, sehr schön

zu sehen im Börnerviertel. Handwerker hatten ihre Arbeitsstube oft in Nebengebäuden, welche sie mit Viehzeug teilten. Ein passabler Handwerker hatte mindestens zwei Schweine oder – wenn er ärmer war – wenigstens zwei Ziegen. Das galt aber nur für die guten Lagen in der Innenstadt. In den Lagen außerhalb der Stadtmauer, z. B. in der Langen Geismarstraße, die sich seinerzeit in der „Vorderstadt“ befand, sah dieses schon

ganz anders aus: Hier waren die „kleineren“ Handwerker vertreten, die auch nur eine kleinere „halbe“ Hausstätte und damit weniger Bürgerrechte hatten – sie durften z. B. ihre Schweine nicht in den Wald zum Eichelnfressen bringen und auch kein Holz entnehmen.



Fachwerkhäuser in der Roten Straße



„Blendfassade“ im Börnerviertel

In der Innenstadt – je näher am Markt, desto besser – wurde am feudalsten gewohnt und zu allen Zeiten gern der eigene Wohlstand gezeigt. Die Rote Straße war im Mittelalter eine der wichtigsten. Hier sind auch einige prächtige Beispiele schöner Fachwerkhäuser zu bewundern, teils noch mit mundgeblasenen Fensterscheiben. In den Zeiten, als Fachwerk wieder gern gezeigt wurde, galt: „je mehr Holz, desto wohlhabender der Eigentümer“ – denn Holz war teuer. Nun kam es auch in Mode, das kostbare Holz zu verzieren – mit teils biblischen Zitaten, gemischt mit Sprüchen, mit denen die Eigentümer sich und ihren Familien selbst verewigten. Auch Schnitzereien am Holz – sehr gut zu sehen an dem roten Eckhaus in der Barfüßerstraße – zeigten sowohl Bibelgestalten als auch die Eigentümerfamilien selbst und deren Wohlstand.

Auf viele Einzelheiten machte uns Herr Stubenitzky noch aufmerksam – z. B. dass das Eckgebäude, in denen sich die alte Universitätsapotheke befand – gleich an zwei Seiten gekippt ist und (noch immer stabil) jetzt als das schiefste Gebäude der Innenstadt gilt. Sehr nett auch die nur noch an drei Gebäuden in der Innenstadt vorhandenen kleinen Gucklöcher im ersten Stockwerke (oder Geschoss), jeweils seitlich aus einem Erker heraus zu benutzen: in Niedersachsen als „Utluchten“ bezeichnet. Dort konnte unauffällig geschaut werden, ob derjenige, der Einlass begehrte auch willkommen war.

Nach Ende der zweistündigen spannenden Themenstadtführung kehrten wir mit fast zwanzig Leuten zu Speis und Trank im Restaurant Myers ein – zum zwanglosen Austausch im Rahmen unseres beliebten Stammtisches. Alle waren sich einig: je nachdem auf welches Thema sich die Stadtführungen beziehen – es gibt immer noch etwas Neues zu entdecken. Selbst für alte Göttinger:innen! Museum in Göttingen zu diskutieren.

set
Fotos: E. Beierle [S. 30],
Thomas Wörz [S. 31-32]



Düstere Straße 6 mit
Günter-Grass-Archiv



Stammtisch im
Restaurant Myers

Einladungen zu Mitgliederstammtischen

Seit dem Herbst 2009 findet unser Stammtisch nun schon ca. vierteljährlich statt und ist sehr beliebt geworden. Auch künftig wird es kleine Vorträge, Ausflüge oder aktuelle Berichte geben – das Wichtigste an unserem Stammtisch ist aber nach wie vor, unseren Mitgliedern und Gästen eine Plattform zu bieten, die es ermöglicht außerhalb von strikten Tagesordnungen und großem Rahmenprogramm Erfahrungsaustausch zu betreiben oder einfach nur nett zusammen zu sitzen.



Einladung zum Mitgliederstammtisch mit Stadtführung: Kunst in Göttingen am Dienstag, den 13. Juni 2023, 15.00 Uhr Treffpunkt: Altes Rathaus, Markt 8, 37073 Göttingen

Spaziergang zu den Kunstwerken in der Altstadt: Unter freiem Himmel begegnet man in Göttingen der Kunst auf Schritt und Tritt. Auf dem Marktplatz zum Beispiel sind der Gänseliesel-Brunnen und moderne Skulpturen wie die „Göttinger Erhebung“ zu finden. Sie stehen beispielhaft für zahlreiche Kunstwerke aus den drei Gattungen der klassischen „Bildenden Kunst“ – Malerei, Bildhauerei und Architektur – im öffentlichen Raum, um die es in dieser Führung geht.

Neue Blickwinkel und eine Auseinandersetzung auch mit den Werken, die weniger oft wahrgenommen werden, ermöglicht der Rundgang „Kunst in der Stadt“. Die

Führung gibt Informationen über die Künstlerinnen und Künstler und hilft beim bewussten Sehen und Einordnen der unterschiedlichen Objekte.

Versierte Stadtführer:innen des Göttinger Tourismus e. V. führen uns in dieser ca. 1,5-stündigen Tour durch Göttingens Innenstadt. Diese Themenstadtführung haben wir wieder für Sie als H + G Göttingen e. V. – Mitglieder exklusiv gebucht. Es fallen pro Person Kosten von 5,00 Euro an. Diesen Betrag entrichten Sie bitte passend in bar direkt am Treffpunkt bei unserer Mitarbeiterin, Frau Susanne Et-Taib, vor Beginn der Führung. Die Teilnahme erfolgt auf eigene Gefahr.

Anschließend wollen wir wieder für einen zwanglosen Austausch zu unserem Stammtisch zusammenkommen. Diesmal werden wir in das Restaurant Zum Szültenbürger, Prinzenstraße 7, 37073 Göttingen einkehren. Auch hier bitten wir um Anmeldung und dann auch um Ihr Erscheinen, wenn Sie angemeldet sind, denn die Gaststätten richten sich auf unseren Besuch ein, stellen Personal bereit, decken Gruppentische u. a. Bei den Mitgliederstammtischen zahlt jede/r wieder Essen und Getränke selbst.

Bitte melden Sie sich bis zum 31. Mai 2023 – am besten unter der E-Mail-Adresse: presse@hug-goe.de – oder telefonisch unter: 05 5 1 / 52 10 12 verbindlich an, jeweils unter Durchgabe Ihrer Kontaktdaten und der Angabe, ob Sie am Essen teilnehmen. Die Plätze sind begrenzt.

Fotoklausel: Durch die Anmeldung zur bzw. Teilnahme an der obigen Veranstaltung erklären Sie sich damit einverstanden, dass Bilder die von Ihnen gefertigt werden, die auf der Internetseite des H + G Göttingen e. V., im Mitteilungsblatt und bei vereinseigenen Veranstaltungen veröffentlicht werden.

Text [auszugsweise]: www.tourist-info-goettingen.de; Foto: Susanne Et-Taib

Veranstaltungen der Wohnraumagentur – Stadt Göttingen

Information

Wie wollen wir wohnen in Roringen?

Dienstag, 14. März 2023,
18.00-19.30 Uhr

Ort: Dorfgemeinschaftshaus,
Lange Straße 4, Roringen

Für wen: Alle, die am Wohnen in Roringen interessiert sind

Veranstalter: Ortsrat Roringen in Kooperation mit der Wohnraumagentur, Stadt Göttingen

Eine Anmeldung ist nicht erforderlich. Weitere Informationen können Interessierte unter der E-Mail wohnraumagentur@goettingen.de erfragen.

Workshop

RaumTeiler

Mittwoch, 15. März 2023,
17.00-18.30 Uhr

Ort: Raum 1510, Neues Rathaus, Hiroshimaplatz 1-4, Göttingen

Das Angebot richtet sich an Personen, die sich gemeinschaftliches Wohnen als Option vorstellen können und Interesse an der Realisierung eines Wohnprojektes haben oder ein Wohnprojekt zum Einzug suchen. Zusammen mit anderen Interessierten können die Teilnehmenden über mögliche Optionen und Beispiele diskutieren und eigene Handlungsspielräume ausloten. Eine Anmeldung ist nicht erforderlich.

Information

Informationsveranstaltung zum neuen Baugebiet in Roringen

Dienstag, 21. März 2023,
18.00-20.00 Uhr

Ort: Dorfgemeinschaftshaus,
Lange Straße 4, Roringen

Für wen: Interessierte am neuen Baugebiet in Roringen

Veranstalterin: Stadt Göttingen

Eine Anmeldung ist nicht erforderlich.

Fortbildung

Gemeinschaftliche Wohnprojekte – die Startphase

Donnerstag, 23. März 2023,
10.00-16.00 Uhr

Ort: Saal der Pfarrgemeinde Sankt Michael (Citykirche), Zugang zwischen Kurze Straße 13 und 14, Göttingen

Für wen: Einzelpersonen und Wohninitiativen, die ein Wohnprojekt realisieren möchten

Veranstalter*innen: Niedersachsenbüro Neues Wohnen im Alter in Kooperation mit dem Landkreis und der Stadt Göttingen sowie der Freien Altenarbeit Göttingen.

Kosten: 75,00 € [50,00 € für Mitglieder des FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V.]

Anmeldung bis zum 16.03.2023 auf der Homepage des Niedersachsenbüros.

Stammtisch

Stammtisch Wohnen Göttingen

Mittwoch, 12. April 2023,
19.00-20.30 Uhr

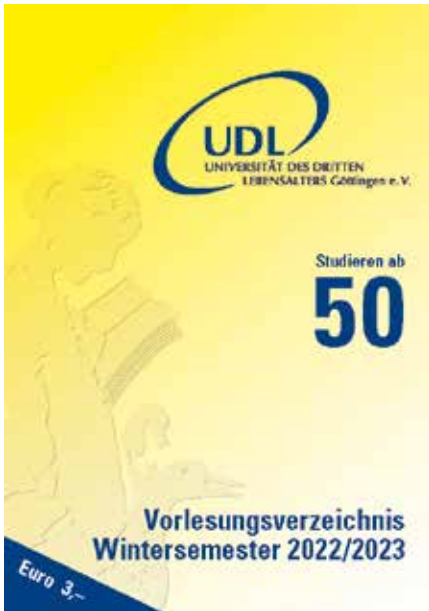
Ort: Holbornsches Haus, Rote Straße 34, Göttingen

Für wen: interessierte Einzelpersonen, Wohninitiativen und -Projekte

Veranstalter*innen: Einzelpersonen und Wohninitiativen aus Göttingen, Stadt und Landkreis

Der Abend dient dem Austausch zum Thema gemeinschaftliches Wohnen und neue Wohnformen in Göttingen Stadt und Landkreis. Der Schwerpunkt ist dieses Mal „Neues Wohnen in Grone – Am Langen Rekesweg“. Zu Gast ist Lisa Kietzke [Wohnraumagentur]. Wir sprechen über den aktuellen städtebaulichen Entwurf und die nächsten Schritte für das neue Baugebiet. Eine Anmeldung ist nicht erforderlich.

Neue Highlights im neuen Semesterprogramm



Die UDL ist unter dem Namen **„Universität des Dritten Lebensalters e. V.“** als universitätsnahe Einrichtung an der Universität Göttingen angesiedelt. Telefonische Auskunft erhalten Sie zu den Bürozeiten: Mo./Mi./Fr. von 11-12 Uhr unter [0551] 39-21384; E Mail-Anfragen können an office@UDL.uni-goettingen.de gerichtet werden.

Drei neue Dozenten ergänzen seit Anfang des Sommersemesters den Dozentenstab der Universität des Dritten Lebensalters (UDL). Entsprechend ist das Seminarangebot um mehrere Wissensgebiete bereichert.

- Im Fachgebiet Medizin können UDL-Teilnehmende sich im Seminar des neuen Dozenten Manfred Holzgraeffe einen Überblick verschaffen über die Entwicklung der Kenntnisse über die Funktion des Gehirns von der Vorzeit bis zur Gegenwart.
- Der sich seit kurzem im Ruhestand befindende Universitätsprofessor für Strahlentherapie und Radioonkologie Clemens F. Hess hat für die UDL eine Reihe von sechs Vorträgen koordiniert, die sich mit Therapiemethoden in der Krebsbehandlung befassen, und hat dazu verschiedene Experten aus dem Umfeld der UMG [Universitätsmedizin Göttingen] als Sprecher gewinnen können.
- Ein Seminar über die wirtschaftliche Entwicklung Chinas wird von der neuen Dozentin Beatrice Knerr angeboten, die lange Zeit an der Uni Kassel lehrte und besonders aufgrund persönlicher Aufenthalte in China über umfangreiche Kenntnisse des Landes verfügt.

Wie bereits vor einigen Semestern findet jetzt auch wieder eine gemeinsam von UDL-Lehrenden organisierte Ringvorlesung zu einem speziellen Thema statt. Im

Mittelpunkt steht diesmal die europäische Metropole Prag. In der Vortragsreihe sollen neben der geschichtlichen Bedeutung auch die kulturellen – mit Namen Musik, Literatur, sowie Kunst und Architektur – und politischen Entwicklungen der letzten Jahrzehnte beleuchtet werden. Als Ergänzung ist eine mehrtägige Reise im Frühherbst geplant.

In den „üblichen“, zumeist geisteswissenschaftlichen Fachgebieten werden bisherige Seminare fortgeführt, aber auch neue Themen werden auf das Interesse der Hörer und Hörerinnen stoßen, unabhängig davon, ob sie schon länger und regelmäßig teilnehmen, oder erst neu zur UDL gekommen sind.

Wenn dieser Beitrag gerade auch Ihr Interesse geweckt hat, melden Sie sich jetzt an. Wie dies vor sich geht, erfahren Sie auf der Homepage <https://www.uni-goettingen.de/udl>. Telefonische Auskunft erhalten Sie unter [0551] 39-21384.

Übrigens: Die UDL ist grundsätzlich bestrebt, ihr Lehrangebot zu erweitern, und sucht – insbesondere für naturwissenschaftliche Themen – Menschen, die für ein Semester oder auch länger ein Seminar gestalten können. Sollten Sie sich angesprochen fühlen, wenden Sie sich bitte an den Vorstand der UDL, um sich über die Bedingungen zu informieren. Die Kontaktmöglichkeiten finden Sie auf der Homepage.



Feuchtigkeit und Schimmel

Ein gefährliches Gespann für Haus und Gesundheit



Häufig startet es mit winzigen schwarzen Punkten in einer Ecke oder an anderen kleinen Stellen im Gebäude. Doch schon bald werden diese größer. Die Rede ist von Schimmel. Eine Gefahr für das Eigenheim, doch vor allem auch für die Gesundheit. Das Kuriose ist, viele wissen von den Auswirkungen des Schimmels, doch die wenigsten wissen damit umzugehen. Dieser Artikel klärt darüber auf, was zu tun ist und auf worauf Sie im Umgang lieber verzichten sollten.

Arten von Schimmel und deren Auswirkungen

Schätzungen zufolge gibt es weltweit ca. 250.000 Schimmelarten. In Wohnräumen treten davon am häufigsten der grüne, der weiße und der schwarze Schimmel auf. Von diesen ist der Schwarzsimmel wohl die bekannteste und gefürchtetste Form, welche in Wohnräumen auftritt. In den meisten Fällen ist er im Zusammenhang mit Feuchtigkeitsproblemen in und an der Wand zu finden. Insbesondere Tapeten, Mauern, verputzte Wände, Decken und Fliesenfugen sind dabei besonders gefährdet. Aufgrund seiner Überlebensfähigkeit und Aggressivität sind sie für den menschlichen Organismus sehr giftig und verantwortlich für Krankheiten wie Allergien, Alzheimer und Nierenkrankheiten.

Tipps und Hinweise zur Schimmelsanierung

Sie haben einen Schimmelschaden und fragen sich, wie Sie mit diesem Problem umgehen sollen? Grundsätzlich haben Sie zwei Möglichkeiten. Entweder Sie holen sich Hilfe vom Profi oder Sie gehen das Problem in Eigenregie an. Vor allem bei größeren Schäden sollten Sie den Einsatz einer Fachfirma in Erwägung ziehen, denn wenn nur kleine Reste des Schimmels übrig bleiben, startet die Ausbreitung binnen kurzer Zeit erneut und Sie müssen das Problem wieder angehen. Vor allem bei kleinen Schäden können Sie zunächst schauen, ob Sie den Schimmel durch eigene Maßnahmen entfernen können. Wenn Sie sich für den eigenen Weg entscheiden, finden Sie im Folgenden ein paar wichtige Hinweise zur Umsetzung:

Safety first: Das Giftige am Schimmel ist nicht nur das, was Sie an der Wand sehen. Vor allem die sogenannten Sporen, die sich schon bei kleinster Berührung oder einem Luftzug von der Wand lösen und sich durch die Luft verteilen, sind sehr gefährlich. Sie führen zu Irritationen der Haut und können über die Atemwege in den menschlichen Körper gelangen und zu den oben beschriebenen Krankheiten führen. Achten Sie bei der Entfernung also immer darauf einen Ganzkörperschutz und eine Atemmaske zu tragen.

Salpeter vs. Schimmel: Eine große Verwechslungsgefahr besteht zwischen weißem Schimmel und dem sogenannten Salpeter. Während Schimmel negative Auswirkungen mit sich bringt, ist Salpeter lediglich eine Ausblühung auf der Wandoberfläche in Form von Salzen. Sollte dies bei Ihnen auftreten, ist die Wahrscheinlichkeit hoch, dass sich ein hohes Maß an Feuchtigkeit im Mauerwerk befindet, das es trockenenzulegen gilt.

Nicht nur oberflächlich arbeiten: Ein häufiger Fehler im Rahmen der Entfernung von Schimmel, ist die oberflächige Beseitigung. Vor allem wenn der Schimmel auf Tapeten auftaucht, sollte diese bis zum Mauerwerk entfernt werden. Im Anschluss können Sie das Schimmelmittel auftragen und die Wand wieder in Ihren ursprünglichen Zustand versetzen.

Feuchtigkeit als Ursache für den Schimmel: Da Schimmel häufig in Verbindung mit Feuchtigkeit steht, ist es wichtig neben der Entfernung des Schimmels auch die Ursache der Nässe zu beseitigen. So kann die Wand abtrocknen und dem Schimmel der Nährboden entzogen werden. Um zu prüfen, ob Sie ein Feuchtigkeitsproblem haben, finden Sie auf Amazon oder im Baumarkt Messgeräte. Alternativ fordern Sie eine Fachfirma zur Prüfung an.

Sie haben Feuchtigkeit im Haus? Kontaktieren Sie uns für professionelle Unterstützung!

Sie suchen nach einer effektiven und möglichst kostengünstigen Lösung Ihr Gebäude ein für alle Mal von der schadhafte Feuchtigkeit oder Schimmel zu befreien? Dann vereinbaren Sie jetzt mit uns gerne eine kostenlose Schadensanalyse in Ihrem Gebäude. Gerne zeigen wir Ihnen, wo die Ursache für Ihr Problem liegt und welche Möglichkeiten Sie haben das Problem zu lösen. So haben Sie eine optimale Informationsgrundlage, um eine Entscheidung für Ihre Sanierung zu treffen. Wir sind für Sie werktags zwischen 08:00 und 20:00 Uhr unter 0800 66 48 209 (kostenlos aus dem deutschen Festnetz) oder mobil unter 0178 50 555 90 (Ansprechpartner vor Ort: Helge Achmus) erreichbar. Schreiben Sie uns auch gerne eine E-Mail unter info@freimuth-mauerentfeuchtung.de oder besuchen Sie uns im Internet unter: www.freimuth-mauerentfeuchtung.de

FEUCHTER KELLER? NASSE WÄNDE?

Jetzt kostenlose
Vor-Ort-Schadensanalyse vereinbaren



Ihr Spezialist in Göttingen
Ihr Ansprechpartner:
Helge Achmus
Telefon: 0178 50 555 90
www.freimuth-mauerentfeuchtung.de

Fordern Sie unsere kostenlosen Informationen an.

Sanierung aus einer Hand!

Gärten mit Niveau: Höhenunterschiede individuell gestalten

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

Fotos: BGL

Ein Grundstück mit Hanglage, das ist selten ausdrücklicher Wunsch bei der Suche nach Baugrund, eher eine Herausforderung: Schwierig zu begehen, kaum ebene Nutzflächen, bei Regen kann die Erde abrutschen, das Wasser sammelt sich unten in Pfützen und die oberen Bereiche trocknen aus. Klingt nach einem ziemlich schlechten Deal ... das muss aber nicht so sein! Tatsächlich kommt es bei einem Grundstück mit Hang umso stärker auf eine gute, durchdachte Planung an. Denn in einem professionell angelegten Garten werden die Höhenunterschiede gekonnt in Szene gesetzt, Hänge blühend bepflanzt, Ebenen für Rückzugsorte geschaffen und so eine einzigartige, grüne Oase gestaltet.

Den Garten terrassieren

„Ein Garten mit Hang bietet zwar andere, aber genauso viele Möglichkeiten wie ein ebenes Grundstück“, weiß Thomas Büchner vom Bundesverband Garten-, Landschafts- und Sportplatzbau e. V. [BGL]. „Wichtig ist in diesem Fall erst recht, sich vor der Gestaltung Gedanken darüber zu machen, welche Ansprüche man an die Fläche hinter dem Haus stellt.“

Familien mit Kindern brauchen vermutlich mehr Platz zum Toben und Spielen, eventuell soll ein Klettergerüst integriert werden oder ein Sandkasten. Gesellige Menschen planen regelmäßig große Grillabende mit Freunden, Familienfeiern oder den Sonntagsbrunch mit der Nachbarschaft. Hausbesitzerinnen und -besitzer mit grünem Daumen wollen immer öfter im Garten eigenes Obst und Gemüse anbauen. Für diese und viele weitere Aktivitäten braucht es ebene Flächen, die bei einem Grundstück am Hang erst einmal geschaffen werden müssen.

Landschaftsgärtnerinnen und -gärtner wählen hierfür häufig Stützmauern, mit denen sie Differenzen von über einem Meter überwinden und den Garten terrassieren. „Terrassierung bedeutet, auf unterschiedlichen Höhen horizontale Flächen zu modellieren. Diese können anschließend vielfältig genutzt, gestaltet und bepflanzt werden“, erklärt Büchner. „Besonders beliebt sind hierfür Trockenmauern aus regionalen Natursteinen. Sie werden ohne Einsatz von Mörtel gebaut und bieten mit ihren offenen Fugen wichtige Rückzugsorte für Insekten und andere Tiere und können zudem eindrucksvoll begrünt werden.“

Die verschiedenen Ebenen werden mit Treppen zugänglich gemacht. Je nach Größe des Grundstücks und Stärke des



Sonnige Hangflächen können gut mit Stauden und Ziergras bepflanzt werden.

Gefälles kann auch eine leicht geneigte, gut begehbare Böschung die verschiedenen Terrassen verbinden. Je nach Geländeneigung ist auf jeden Fall eine solide Hangsicherung von größter Bedeutung. Zu bedenken sind auch die zunehmenden Wetterextreme mit immer häufiger auftretenden Starkregenereignissen, die zu Bodenerosion führen können.

Garten mit Hang

Gartenbesitzerinnen und -besitzer, die ihren Garten weniger aktiv nutzen, können darüber nachdenken, die Gestaltung an die natürlichen Gegebenheiten anzupassen und die Hanglage für sich zu nutzen. Eine originelle und schöne Idee ist beispielsweise ein Bachlauf, der sanft das Gelände herabfließt und sich an tiefster Stelle in einen Teich ergießt. Dort bietet sich dann ein gemütlicher Sitzplatz an, von dem das Schauspiel genossen werden kann. „Ein Teich kann gerade bei Hanggrundstücken sehr gut als Wasserreservoir dienen“, so Büchner vom BGL. „Denn er fängt das von der Böschung abfließende Regenwasser auf und speichert es für trockene Zeiten. So muss zum Gießen nicht unbedingt das Trinkwasser aus



Eine gut begehbare Böschung kann die verschiedenen Terrassen verbinden.



Schön ist ein Bachlauf, der das Gelände herabfließt und als Teich mündet.

den Leitungen verwendet werden. Das wird vermutlich in den Hitzesommern der kommenden Jahre sowieso nur noch sehr eingeschränkt erlaubt sein.“

Die Hangbefestigung übernehmen robuste Pflanzen mit starken, gut verzweigten Wurzeln und dichtem Wuchs. Gerade bei starkem Gefälle sollten sie zudem wenig bis gar keine Pflege benötigen, da sie häufig schlecht oder gar nicht zu erreichen sind. Ideal sind Bodendecker wie das Kleine Immergrün [Vinca minor], Gedenkmei [Omphalodes verna] oder Storchschnabel [Geranium]. Auch die Kriechrose [Rosa arvensis] ist sehr gut geeignet. Sie verbreitet sich durch unterirdische Ausläufer, die den Boden befestigen, verzweigt sich auch oberirdisch gut und ist mit ihren Blüten und Hagebutten eine wichtige Nahrungsquelle für Insekten, Vögel und kleine Säugetiere.

Nicht zuletzt ist auch eine Vielzahl an Stauden und Gräsern ideal für Böschungen. „Gärten mit Hang lassen sich ebenso abwechslungsreich bepflanzen wie alle anderen Grundstücke. Wie immer kommt es aber auf die richtige Wahl an, daher ist eine gute Beratung durch Profis

entscheidend“, betont Büchner vom BGL. „Und das Beste: Positioniert man einen Sitzplatz an der richtigen Stelle, kann man das Gesamtbild wunderbar genießen, weil sich die Beete wie ein Gemälde vor einem erheben.“ Weitere Informationen auf www.mein-traumgarten.de.



Bei einem Hanggrundstück erheben sich die Beete wie ein Gemälde.



Impressum

H+G Göttingen e.V.

Vereinigung 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
Web: 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

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: © Adobe Stock: Kara [Titel], N. Theiss [8], Tamara [18], AlexGo [19]; Miriam Merkel [3, 8]; M. Stecklein [3, 28]; Susanne Et-Taib [3, 22, 33]; Thomas Wörz [3, 31-32]; Uwe Witting [4-5]; Dr. Johannes Reckel [7]; Fotolia: Blackosaka [12]; K. Abmeier [16]; E. Beierle [30]; UDL [35]; BGL [37-38].

Fachhandel für Sanitär- und Heizung

Dirk Linne

Gas-, Wasser- und Heizungsbetrieb

Reinhäuser Landstraße 132
37083 Göttingen

Tel.: 05 51 / 7 40 33 · Privat: 0 55 09 / 26 53
sanitaer-dirk.linne@t-online.de



Beratung • Planung • Ausführung
Gasheizungs- und Solaranlagen • Moderne und Barrierefreie Bäder
Gas- und Wasserinstallationen • Wartungs- und Reparaturarbeiten



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

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
www.glasmueller-goettingen.de



seit über 100 Jahren

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

... noch Fragen? Wir beraten Sie gern!

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

Unsere Highlights!



Heise  **Wulften**

Fenster · Türen

Schulstr. 5 · 37199 Wulften · Tel. (0 55 56) 99 300 · www.heise-wulften.de

Alle Preise inkl. MwSt.



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




Grabenbreite 4 | 37124 Rosdorf
Telefon: 05 51 / 78 20 73
info@kohlstedt-geruestbau.de
www.kohlstedt-geruestbau.de





Gemeinsam für die
**nachhaltige
Zukunft**
unserer Stadt.



Wir gestalten aktiv
mit Ihnen
zusammen die
Energiewende –
für ein klima-
freundliches
Göttingen.



zuverlässig.

ehrlich.

fair.

stadtwerke
göttingen