



H+G Göttingen e.V.

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



Gut Herbigshagen,
Heinz-Sielmann-Stiftung,
Duderstadt
mehr auf Seite 4



Wenn wir anders wohnen
wollen.
Ein Faktencheck.

Interviews
Oberbürgermeister*innen
(nicht nur) zu Immo-
bilienthemen

Haus & Grund
goes digital!

Wagenstieg 6 ■ 37077 Göttingen ■ Tel. 0551 35121



IHR PROJEKT – UNSERE KOMPETENZ

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

www.zastrau.info

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



**Becker
und
Partner**
Steuerberater

Götzenbreite 1
37124 Rosdorf
Tel. 0551-50 75 90
mail@bepa-steuerberater.de

ENGELHARDT

Hausgeräte . Küchen . Elektro



Das Küchenstudio.

www.engelhardt-goettingen.de

Miele
CLASSIC PARTNER

Blackbit



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

schnell - kompetent - zuverlässig

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



**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

35 Jahre
WIEGAND
GMBH

www.wiegand-rosdorf.de

GAS · HEIZUNG · SANITÄR-ANLAGEN

Rischenweg 19, 37124 Rosdorf, ☎ (05 51) 78 19 69, Fax 78 29 20

Große Badausstellung in Rosdorf

**Leben Intuition
Freiheit Emotionen**

LIFE-Bäder = leben und erleben.

Wir planen Ihr Bad in **3D**.

Wir freuen uns auf Ihren Besuch.
Ihr Team der Wiegand-Bäderwelt.





Liebe Mitglieder des Vereins,

das Wohnen in Deutschland verteuert sich immer weiter. Maßgeblichen Anteil daran haben die staatlichen Institutionen. So werden die zu berücksichtigenden Bauvorschriften immer weiter verschärft, was letztlich zu einer Verteuierung des Bauens und damit auch des Wohnens führt. Das neue Gebäudeenergiegesetz ist nur ein Beispiel. Auch die Bundesländer tragen ihren Teil dazu bei, dass sich der Erwerb von Wohnimmobilien immer weiter verteuert. Die Hälfte der Bundesländer verlangt mittlerweile **Grunderwerbsteuer** in Höhe von 6 % und mehr. Niedersachsen liegt mit einem aktuellen Grunderwerbsteuersatz von 5 % in der unteren Hälfte. Es liegen seit vielen Jahren Vorschläge auf dem Tisch, den erstmaligen Erwerb einer Wohnimmobilie von der Grunderwerbsteuer zu befreien oder Freibeträge einzuführen, die den Grunderwerbsteuerfreien Kauf einer Immobilie zu eigenen Wohnzwecken ermöglichen. Doch statt diese Vorschläge aufzugreifen drehen die Länder immer weiter an der Steuer-schraube. Auch der überwiegende Anteil der Städte und Gemeinden erhöht immer wieder die Hebesätze zur Grundsteuer und realisiert daher steigende Einnahmen ohne unmittelbare Gegenleistungen. Während unsere Politiker landauf, landab medienwirksam bezahlbaren und damit preiswerten Wohnraum fordern, wird hinter verschlossenen Türen das Wohnen für alle Bürger kontinuierlich verteuert. Widersprüchlicher kann politisches Handeln kaum sein.

Der „**Berliner Mietendeckel**“ hatte in jüngster Vergangenheit bundesweit Beachtung gefunden. Ziel war es, den Anstieg der Mieten in Berlin deutlich zu begrenzen. Hätte dieser „Berliner Mietendeckel“ rechtlich Bestand gehabt, wären gewiss zahlreiche Städte und Gemeinden mit ähnlichen Regelungen gefolgt. Doch das Bundesverfassungsgericht hat am 15. April 2021 seinen Beschluss veröffentlicht, wonach der Berliner Mietendeckel verfassungswidrig und damit nichtig ist (Az: 2 BvF 1/20, 2 BvL 4/20, 2 BvL 5/20). In der Begründung stellt das Bundesverfassungsgericht im Wesentlichen darauf ab, dass die Gesetzgebungskompetenz beim Bund liegt und Berlin insoweit nicht befugt war ohne die entsprechende Gesetzgebungskompetenz den Berliner Mietendeckel zu erlassen. Vor der Bundestagswahl am 26. September 2021 wird es gewiss auf Bundesebene kein neues Gesetz zur Deckelung von Mieten geben. Ob und welche konkreten Änderungen nach der Bundestagswahl zu erwarten sind, dürfte im Wesentlichen von dem Wahlergebnis und der Zusammensetzung der nächsten Regierungskoalition abhängen. Da jedoch bezahlbare Mieten ein zentrales Thema aller Parteien sind, sollten sich Vermieter bereits heute darauf einstellen, dass voraussichtlich in den nächsten Jahren neue mietrechtliche Regelungen zu beachten sein werden. Es ist zu hoffen, dass dabei auch die zeitgemäßen Wohnvorstellungen der Menschen Berücksichtigung finden. Bitte lesen Sie dazu auch den aufschlussreichen Artikel unseres Vorsitzenden Herrn Dr. Dieter Hildebrandt Fachanwalt und Miet- und WEG-Recht in diesem Heft, ab Seite 10.

Aktuell im Gesetzgebungsverfahren befindet sich ein Gesetzentwurf zur **Reform des Mietspiegelrechts**. Dieser ist am 16. April 2021 in erster Lesung im Bundestag beraten worden. Ziel dieser Reform ist es, die Aussagekraft von Mietspiegeln zu verbessern und mehr Gemeinden zu ermuntern, qualifizierte Mietspiegel zu erstellen. In jüngster Vergangenheit waren in gerichtlichen Verfahren erhebliche Zweifel aufgekommen, ob die nach erkannten wissenschaftlichen Grundsätzen zu erstellenden Mietspiegel diesen Stan-

Vorwort

dards genügen. Im Rahmen dieser Reform sollen Mieter und Vermieter künftig verpflichtet werden, für die Erstellung eines Mietspiegels Auskunft über Miete und Merkmale der Wohnung zu geben. Verstöße sollen mit einem Bußgeld in Höhe von bis zu 5.000,00 € geahndet werden können. Im Rahmen der Expertenanhörung am 19. Mai 2021 ist diese Verpflichtung bereits als unangemessen und mit dem Datenschutz nicht vereinbar kritisiert worden. Wir werden Sie selbstverständlich über die konkreten Verpflichtungen informieren, sobald die Mietspiegelreform in Kraft tritt.

In **Göttingen** findet die in der niedersächsischen Mieterschutzverordnung verankerte **Mietpreisbremse** grundsätzlich Anwendung. Da nach wie vor in der Stadt Göttingen kein verbindlicher Mietspiegel existiert, ist die Anwendung der Mietpreisbremse mit einigen Unwägbarkeiten verbunden. Insbesondere die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ist nicht einfach.

„Bündnis90/Die Grünen“ haben daher in den vergangenen Monaten die Initiative ergriffen, für die Stadt Göttingen einen Mietspiegel zu fordern. Sie verbinden damit die Erwartung, den Anstieg der Mieten zu drosseln. Vertreter der Verwaltung weisen jedoch darauf hin, dass nicht zuletzt auf Grund des hohen Anteils der Studierenden in Göttingen auch die Fluktuation auf dem Wohnungsmarkt hoch ist und entsprechend steigende Mieten leichter zu realisieren sind. Soweit diese sodann im Mietspiegel Niederschlag finden, wird anderen Vermietern die Geltendmachung von Mieterhöhungen erleichtert. Die Einführung eines Mietspiegels für Göttingen ist daher vorläufig nicht zu erwarten.

Mit freundlichen Grüßen

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

Zum Titelbild



GUT HERBIGSHAGEN STIFTUNGSZENTRALE & UMWELTBILDUNGSZENTRUM

Mit bis zu 65.000 Besuchern pro Jahr ist das 1996 eröffnete Gut Herbigshagen ein viel besuchtes Zentrum in der Region Südniedersachsen. Doch ist das Gelände so groß, dass es dort niemals überlaufen erscheint. Im Gegenteil, der charmante Gutshof präsentiert sich in einer friedlichen und frei zugänglichen Idylle. Als Regionales Umweltbildungszentrum [RUZ] in Niedersachsen anerkannt, ist Gut Herbigshagen ein wichtiger außerschulischer Lernort. Das Natur-Erlebniszentrum verknüpft die Kernthemen der Heinz Sielmann Stiftung mit den historischen und ökologischen regionalen Gegebenheiten.

Besucher können auf Gut Herbigshagen bei einer Führung oder im Alleingang auf Entdeckungsreise gehen und die heimische Flora und Fauna besser kennen lernen. Zu den Erlebnisstationen zählen der Ökobauernhof mit seltenen Haus- und Nutztierassen, ein Naturlehrpfad mit Bauerngarten, Bienenhaus und Insekten-Nistwand, ein Feuchtbiotop, ein Damwildgehege und vieles mehr.

Auch die historischen Gutsgebäude lassen keine Wünsche offen: Das Natur-Erlebnishaus wurde in 2019 neu eröffnet. Dort sind, mit Unterstützung der Deutschen Bundesstiftung Umwelt, der Niedersächsischen Bingo-Umweltstiftung und der NBank, auf zwei Etagen vielseitige Ausstellungswelten entstanden.

Moderne Ausstellungen zu Umwelt & Natur

Im Erdgeschoss des Natur-Erlebnishauses lädt das Spiel „Wildwechsel im Grünen Band – Ein tierischer

Rollentausch“ zum Spielen und Entdecken ein. Den Auftakt der Ausstellung „Vielfalt braucht Vielfalt“ im Obergeschoss bildet eine raumgreifende Medieninstallation.

Heimstatt für bedrohte Haus- und Nutztierassen

Den Bioland-Bauernhof lieben besonders die Kinder. Hier können sie auf Tuchfühlung mit bedrohten Nutztierassen wie dem Harzer Roten Höhenvieh, der Thüringerwald Ziege und dem Leineschaf gehen. Mit der artgerechten Haltung der Tiere trägt die Heinz Sielmann Stiftung zum Erhalt von rund zehn wichtigen historischen Nutz- und Haustierrassen bei, die nur noch selten in der Landwirtschaft vorkommen. Auch Esel, Schweine und Kaninchen sorgen für unvergessliche Erlebnisse.

Für Nachhaltigkeit in der Region

Gut Herbigshagen nimmt als regionales Umweltbildungszentrum auch eine Vorbildfunktion in der umweltpädagogischen Stiftungsarbeit ein. Mit dem Erwerb des Gutes [2003] ist es gelungen, die reich strukturierte Kulturlandschaft in der direkten Umgebung der Hofstätte zu erhalten und somit die Nachhaltigkeit unseres bisherigen Engagements und der damit verbundenen Investitionen vor Ort zu sichern. Im Hofshop können die Besucher den Gut Herbigshagener Apfelsaft von den eigenen Streuobstwiesen erwerben.

*Quelle Bild und Text (auszugsweise):
www.sielmann-stiftung.de/gut-herbigshagen*

Aus dem Inhalt

Recht + Betriebskosten



Wenn wir anders wohnen wollen

10

Energie, Technik + Kanalsanierung



Das ist neu beim Energieausweis

20

Politik + Regionales



**Zweckentfremdungssatzung
in Göttingen**

28

Veranstaltungen + Allgemeines



**Veranstaltungsreihe: Wie wollen wir
wohnen?**

36

HORST seit 1930
BOENING 100 J
Bedachungen · Bauklempnerei

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

Ist es nicht höchste Zeit,
mir meine Träume zu erfüllen?

Aber sicher.

TerraWiMa
by Schneckenberger

Terrassenüberdachung Sommergarten
Wintergarten Carport
Markise Haustür

www.terrawima.de
Grasweg 18 in Bovenden-Lengeln
05593 / 736

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



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 [3] **Bahnhof Göttingen** **Poststempel vom 7. März 1905**

Der Göttinger Bahnhof wurde am 31. Juli 1854 eröffnet. Architektonisches Vorbild war der Bahnhof in Hannover. Die erste Bahnstrecke führte von Göttingen nach Alfeld. Bis 1884 war die Post im Südflügel untergebracht. 1887 wurde der Bahnhof erweitert. Es gab nun zwei Gleise. Eine neue Vorhalle bot einen ebenerdigen Zugang zum Empfangsgebäude. Eine große Uhr, die die seit dem 1.4.1893 in Deutschland verbindliche Normalzeit anzeigte, bekrönte den Giebel der Vorhalle, der aber 1923 bei einem Umbau verschwand. Kurz vor 1900 wurden ausgedehnte Parkanlagen vor dem Bahnhof angelegt. Tropische Pflanzen wurden in Kübeln in den Anlagen aufgestellt und in der kalten Jahreszeit in den Gewächshäusern der Stadtgärtnerei und des Botanischen Gartens überwintert. Die Parkanlagen wurden 1944 aufgegeben, die Palmen

nach Bad Pyrmont verkauft. Am 7. April 1945 brannte das Bahnhofsgebäude nach einem Bombentreffer aus. Es wurde erst drei Jahre nach Kriegsende wieder in vereinfachter Form aufgebaut. Das oberste Geschoß des Hauptgebäudes mit seinem markanten Giebel wurde entfernt. Direkt vor dem Bahnhof wurde der Zentrale Omnibus Bahnhof angelegt.

Literatur: Jens-Uwe Brinkmann; Auf Schienen durch die Zeit – Der Göttinger Bahnhof von der Hannoverschen Südbahn bis zum Ende des Dampfzeitalter in 79 Photographien und einem Faksimile, Edition Peperkorn, 2. Auflage 2001.

Dr. Johannes Reckel

Haus & Grund goes digital!

Videoberatung, Online-Seminare,
best practice in social media, Internet

von Dr. Dieter Hildebrandt, 1. Vorsitzender H + G Göttingen e. V.
und Dr. Hans-Reinold Horst, Verbandsvorsitzender Haus & Grund Niedersachsen e. V.

Über 3300 Aufrufe hat allein das Video „Neues Recht für Wohnungseigentümer: WEG-Reform 2020“. In seinem YouTube-Kanal „Immobilienrecht topaktuell“ stellt Dr. Hans-Reinold Horst aktuelle Themen zum Mietrecht, Immobilienrecht, Wohnungseigentumsrecht, Nachbarrecht und immobilienbezogenen Verwaltungsrecht vor. Wir haben ihn nach dem „Warum?“ gefragt.

Dr. Horst, Vorsitzender Haus & Grund Niedersachsen:

Die Idee kam im März 2020 mit der Verkündung des Pandemiestatus'. Es wurde sehr schnell klar, dass wir als Verband für Haus & Grund auf Landesebene nicht mehr wie gewohnt arbeiten können. Ein Verband lebt von Kontakten, von Ansprachen – intern wie extern. Ein Verband ohne Stimme und ohne dahinter stehende Persönlichkeiten, die ihm ein Gesicht geben, bleibt nicht lange in den Köpfen der Menschen. Unsere Arbeit erfolgte bislang persönlich durch ständige Bildung, Ausdehnung und Pflege eines Netzwerkes, in das eigene Inhalte für die von uns vertretenen Mitglieder eingespeist werden. Das geht in Coronazeiten nicht. Also mussten wir uns schnell etwas einfallen lassen.

Dr. Hildebrandt, 1. Vorsitzender des H + G Göttingen e. V.:

Das haben Sie in Form kleiner Videofilme zu alltäglichen Problemen und Fragen eines Haus & Grund-Eigentümers ja auch getan.

Dr. Horst/Hannover:

Ja, diese Informationen können natürlich auf die Dauer eine persönliche Ansprache nicht ersetzen. Sie können aber dafür sorgen, dass man in den Köpfen der Leute als informatorischer Ratgeber und vor allem als „Troubleshooter“ bleibt. Um es im Marketingdeutsch zu sagen: So penetrieren wir die Marke



„Haus & Grund“ mit positivem Vorzeichen und bleiben für unsere Mitglieder und für die Öffentlichkeit wertvoll [schmunzelt]. Kurzum: Haus & Grund als „must have“ und nicht als „nice to be a traditional member“. Eine unverzichtbare Botschaft im Dienstleistungszeitalter!

Dr. Hildebrandt/Göttingen:

Sie setzen auf die sachliche Ebene, nicht auf politische Inhalte. Warum?

Dr. Horst/Hannover:

Ich kenne die Sorgen und Probleme unserer Mitglieder seit über 30 Jahren aus dem Blickwinkel der Bundesorganisation, der Landesorganisation und der direkten kommunalen Vertretung von Haus & Grund. In allen drei Ebenen war und bin ich tätig. Politikansprache ist unverzichtbar wichtig – vor allem gegenüber Politik, Medien und Öffentlichkeit. Mitglieder generiert man aber

an der Basis. Und da zählen vor allem gute Information, Beratung und Vertretung. Deshalb die sachliche Informationsebene – als Appetitmacher. Aussage dahinter: Wenn Sie mehr wissen möchten, werden Sie Mitglied in dem für Sie örtlich zuständigen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein. Das ganze reichern wir an mit allen Elementen moderner Dienstleistung. Ziel dabei: Generieren wir auf diese Weise mehr Mitglieder, werden wir stärker und ebenfalls stärker politisch wahrgenommen.

Dr. Hildebrandt/Göttingen:

Welches Fazit, oder soll ich sagen – Zwischenfazit – ziehen Sie nach einem Jahr?

Dr. Horst/Hannover:

„Zwischenfazit“ ist gut gesagt. Denn wir machen natürlich weiter. Nach einem Jahr freuen wir uns über mehr als 31.000 Zugriffe und über einen bereits festen

großen Abonnentenstamm, der unsere Botschaften auch im digitalen Zeitalter „durch Mund-zu-Mund-Propaganda“ weiterträgt und für mehr Mitglieder und mehr Ansprache in den örtlichen Vereinen sorgt.

Dr. Hildebrandt/Göttingen:

Über YouTube binden Sie die sozialen Netzwerke mit ein und erreichen auf diese Weise vor allen Dingen jüngere Interessenten.

Dr. Horst/Hannover:

Ja, so ist der Plan tatsächlich. Aber die sozialen Netzwerke [Social Media] sind ja untereinander wieder vielfältig verflochten und geben Botschaften weiter; je mehr Zuspruch ein solcher Kanal findet, desto emsiger die Weitergabe. Dieser Effekt funktioniert einerseits in die Richtung innerhalb der Social Media, andererseits beflügelt sie den Bekanntheitsgrad unserer Verbandshomepage. Denn die Internetseite des Landesverbandes Haus & Grund Niedersachsen ist aus gutem Grunde mit diesem Kanal verlinkt. Beides befeuert sich gegenseitig in der Bekanntheit und führt zu besseren Auffindbarkeiten auch in Suchmaschinen [ranking], die man sonst für viel Geld kaufen müsste.

Aber wenn Sie erlauben, noch ein Wort zu den jüngeren Interessenten: Die soziale Auswertung des Kanals und unseres Internets belegt, dass 2/3 unse-

rer Zuschauer über 60-jährig sind. Das Medium richtet sich also genau auch an unsere Mitgliederklientel und gleichzeitig auch an die Youngster. Fazit: Das eine tun, ohne das andere zu unterlassen – so geht erfolgreiches Marketing in der digitalen Welt.

Dr. Hildebrandt/Göttingen:

Aha – das klingt tatsächlich interessant. Also aus der Not von Corona in die Tugend der Digitalisierung und des digitalen Marketings?

Dr. Horst/Hannover:

Naja, Digitalisierung ist ja schon viele Jahre lang das Gebot der Stunde – natürlich mit Augenmaß und immer zielgruppenorientiert. Mir ist am Wochenende ein „altes“ Buch aus dem Jahre 2002 mit dem Titel „E-Commerce für Rechtsanwälte“ in die Hände gefallen, das in einem bekannten Fachverlag, in Köln ansässig, erschienen ist. Dort wurden die Möglichkeiten für Rechtsanwälte durch Rechtsberatung im Internet [elektronischer Geschäftsverkehr] in ihren technischen und rechtlichen Voraussetzungen vorgestellt. Wir haben damals noch die Frage gestellt: Kann eine Präsenz im Internet für Rechtsanwälte nützlich sein? Heute muss man darüber schmunzeln, denn die digitale Arbeit ist für Rechtsanwälte längst „Pflicht“ in Gestalt des „bea“ (besonderes elektronisches Anwaltspostfach), elektronischer Aktenführung und Kanzleiorganisation, sowie bald in Form verpflichtender elektronischer Kommunikation mit der Justiz. Sie ist absolutes Gebot eigenen Interesses [Internetauftritt zumindest als Werbeplattform] und auch „Kür“ [die digitale Gerichtsverhandlung – z. B. § 128 a ZPO] geworden. Die Videoberatung schließt sich als Thema neben Onlineseminaren für Mandanten und Kunden bzw. für Mitglieder an. Das Beratungstool testen wir gerade, auf dem Markt für Onlineseminare sind wir längst vertreten.

Dr. Hildebrandt/Göttingen:

Also halten wir fest: Sie verflechten die Haus & Grund-Präsenz im Internet bereits mit den modernen und gängigen sozialen Medien wie YouTube; dies mit Werbeeffect und gesteigerten Bekanntheitsgrad für die Organisation.



Dr. Dieter Hildebrandt

Dr. Horst/Hannover:

Genau. Deshalb werden wir dieses Projekt in jedem Falle auch „nach Corona“ fortführen und natürlich orientiert an den Reaktionen „unserer Community“ weiterentwickeln und nachschärfen. Denn die Erfahrung und ihre Verwertung ist und bleibt immer noch der beste Lehrmeister – gerade auch im digitalen Zeitalter.

Dr. Hildebrandt/Göttingen:

Das ist sicherlich ein gutes und allgemeinfähiges Resümee, das wir so mittragen können. Vielleicht können wir diesen Ansatz ja gemeinsam weiterverfolgen. Lieber Herr Dr. Horst, wir danken Ihnen für diesen Austausch.

Dr. Horst/Hannover:

Herzlich gern, lieber Herr Dr. Hildebrandt, der Dank ist ganz meinerseits – gemeinsame Felder entwickeln wir jederzeit gerne mit Ihnen.

Grafik: vectorstock
Fotos: privat [li,]; Miriam Merkel [ob.]



Dr. Hans-Reinold Horst

Wenn wir anders wohnen wollen

von Dr. Dieter Hildebrandt, 1. Vorsitzender H + G Göttingen e. V.
Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht

Wie wollen wir wohnen? So fragt die Veranstaltungsreihe der Stadt Göttingen, organisiert von der Beratungsstelle Wohninitiativen und dem Projekt OptiWohn der Wohnraumagentur. Was passiert aber, wenn unser Mieter oder wir selbst anders wohnen wollen? Das Teilen von Wohnfläche mit weiteren Personen (beispielsweise durch Untervermietung oder die Aufteilung eines Einfamilienhauses in zwei Wohnungen) oder der Umzug in eine Wohnoption mit kleinerer Wohnfläche (beispielsweise in eine kleinere, barrierefreie Wohnung, eine Senioren-Wohngemeinschaft oder ein Mehrgenerationenhaus) wären mögliche Varianten. Dies bedeutet für die Beteiligten nicht nur eine erhebliche Veränderung der Lebensumstände, sondern führt zu neuen Vermietungsstrukturen mit ungeahnten Hemmnissen bzw. zum Wechsel des Blickwinkels, wenn der Mieter zum Vermieter wird, aber Mieter bleibt.

Wollen wir anders wohnen? Ein Faktencheck.

Wollen wir anders wohnen? Zur Beantwortung dieser Frage hat die Stadt Göttingen einen Faktencheck für uns Bürger durchgeführt. In einer **Quartiersanalyse** zur Identifizierung von Flächenoptimierungspotenzialen in Göttingen im Rahmen des Projektes OptiWohn aus dem Dezember 2020 wurde zunächst die Bestandssituation ermittelt. In die Analyse wurden zahlreiche gebäudebezogene Indikatoren wie Wohnflächen, Adressen mit ein oder zwei gemeldeten Personen, Wohnungsgrößen und Gebäudealter sowie Sozialstrukturindikatoren wie Haushaltsgößen, Altersstruktur oder Anteil von Sozialleistungsempfänger*innen berücksichtigt. Die Daten wurden zum großen Teil vom Referat für Statistik und Wahlen sowie vom Fachdienst Geoservice und Grundstücke und dem Einwohnermeldeamt der Stadt Göttingen unter Beachtung der datenschutzrechtlichen

Belange zur Verfügung gestellt. Dabei zeigte sich Folgendes:

Die durchschnittliche Wohnfläche pro Person ist in den letzten 40 Jahren in Göttingen von 22,8 m² im Jahr 1968 auf 36,9 m² im Jahr 2019 gestiegen. Dies ist eine Steigerung um ca. 62%. Besondere Differenzierungen konnten in den letzten 10 Jahren festgestellt werden. In Bezirken mit hohem Anteil von Studierenden und Menschen mit geringen Einkommen ist die Fläche pro Person gesunken, während sie in anderen Bezirken weiter gestiegen oder konstant geblieben ist.

Von den ca. 19.000 Wohngebäuden in Göttingen sind etwa zwei Drittel Ein- und Zweifamilienhäuser (rund 12.500). Diese Häuser stellen aber nur knapp ein Viertel der Göttinger Wohnungen (ca. 16.000 Wohnungen). Von den knapp 67.000 Wohnungen sind nur etwa 13.000 Ein- oder Zwei-Zimmer-Wohnungen (ohne Wohnheime). Etwa die Hälfte der Wohnungen (knapp 33.000) haben 3 oder 4 Zimmer und etwa 21.000 Wohnungen haben 5 oder mehr Zimmer. Dem gegenüber stehen insgesamt nur 10.000 Haushalte mit Kindern, deren Wohnbedarf statistisch gesehen durch die 21.000 Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern mehr als gedeckt ist. Den ca. 22.000 Paaren ohne Kinder stehen 33.000 Drei- oder Vier-Zimmerwohnungen gegenüber. Auch hier scheint der Bedarf gut gedeckt zu sein. Aber den rund 48.000 Single-Haushalten (inklusive Studierende in Wohngemeinschaften) stehen nur 13.000 Ein- oder Zwei-Zimmer-Wohnungen zur Verfügung.

Viele der großen Wohnungen mit fünf oder mehr Zimmern werden dementsprechend von Einzelpersonen oder Paaren bewohnt. Ein ähnliches Ergebnis folgt aus der Analyse der Einwohnermeldedaten: Bei über 6.000 Adressen sind nur ein oder zwei Personen gemeldet.

Es ist offensichtlich, dass geeigneter Wohnraum für Single-Haushalte einem großen Nachfragedruck ausgesetzt ist. Neuer Wohnraum steht kurzfristig nicht zur Verfügung. Der Niedersächsische Städtetag hat zur „Wohnraumoffensive“ am 1. März 2020 eine negative Zwischenbilanz gezogen. Auch der niedersächsische Bauminister Olaf Lies bestätigte, dass man den Bauzielen von 40.000 Wohnungen bis 2030 noch hinterher hänge.

Um dem Mangel an (bezahlbarem) Wohnraum in Göttingen zu begegnen, hat sich die Stadt zum Ziel gesetzt, 5.000 neue Wohneinheiten bis zum Jahr 2030 zur Verfügung zu stellen. Neben dem Bevölkerungsanstieg trägt auch der größer gewordene Wohnflächenbedarf zum Wohnraummangel und damit auch zum Neubaudruck bei. Der Neubau von Wohngebäuden geht jedoch auch mit einem hohen Flächen- und Ressourcenverbrauch, Treibhausgasemissionen, Nutzungskonflikten und Erschließungskosten einher. Auf der anderen Seite gibt es viele Menschen, die ihre Wohnfläche reduzieren möchten, weil sich ihre Lebenslage und damit ihre Wohnbedürfnisse geändert haben, sie Arbeit am und im Haus reduzieren möchten, soziale Einbindung suchen, ihre große Wohnung nicht ihrem Wunsch nach Barrierefreiheit gerecht wird oder sie ihr Leben schlichter gestalten wollen. Hier können Flächenoptimierungskonzepte ansetzen. In der Quartiersanalyse wurden besonders hohe Flächenoptimierungspotenziale in der Oststadt und dem östlichen Bereich der Innenstadt, Geismar, in einigen statistischen Bezirken in den Stadtteilen Weende, Südstadt, Weststadt und Grone sowie in den suburbanen und ländlichen Ortsteilen identifiziert.

Vermietung von Wohnungen und Gebäuden an Wohninitiativen oder Wohngemeinschaften

Bei der Wahl der Mietpartei gibt es zahlreiche Möglichkeiten. Es können Mieterinitiativen in Form einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts oder als Mietverein e.V. Vertragspartner werden. Aber auch die Wohngemeinschaft, aus der Vermietung großer Altbauwohnungen an Studenten bekannt, kann eine klassische Mietpartei sein.

Dabei gibt es einiges zu beachten:

Bei der **Wohngemeinschaft** mieten alle Zimmernutzer die Wohnung gemeinsam von dem Vermieter an. Sie sind dann gemeinsam Hauptmieter. Alle haben die gleichen Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis, §§ 741, 742 BGB. Sie regeln untereinander den Gebrauch der Wohnung, § 745 BGB. Will ein Mitmieter ausscheiden, z.B. weil er jetzt in ein Pflegeheim möchte oder das Verhältnis untereinander gestört ist, dann ergibt sich daraus die Problematik, dass sämtliche Mieter kündigen müssten, auch die Mieter, die das Mietverhältnis eigentlich fortsetzen wollen. Jeder Teilhaber der Wohngemeinschaft hat den Anspruch

auf Aufhebung der Gemeinschaft, § 749 BGB. Wollen die Mitbewohner aber nicht ausziehen, sondern das Mietverhältnis fortsetzen, dann kommt der Austausch des Teilhabers in Betracht. Für die studentische Wohngemeinschaft hat die Rechtsprechung die Pflicht des Vermieters entwickelt, dass er dem Austausch eines Mitmieters zustimmen muss. Für andere Wohngemeinschaften müsste dieses Recht ausdrücklich im Mietvertrag formuliert werden. Sie sind anders als studentische Wohngemeinschaft nicht von Beginn an auf den Wechsel der Mitbewohner angelegt.

Schon besser abgesichert wäre der Vermieter bei einer **Gesellschaft bürgerlichen Rechts** [GbR] auf der Mieterseite, § 705 BGB. Hier kann nicht nur auf das Gesellschaftsvermögen, sondern auch auf die Gesellschafter im Wege ihrer Nachschusspflicht, § 735 BGB, und ihr persönliches Vermögen zurückgegriffen werden.

Ein Vertrag mit **einer Mietinitiative e. V.** hat dieses Problem nicht. Sie stellt eine eigene juristische Person dar. Sie mietet für ihren Vereinszweck an. Der Mietvertrag ist dann unabhängig von den dort wohnenden Personen. Auf die Auswahl der Mitglieder hat der Vermieter keinen Einfluss. Zudem ist die Haftungssituation auf die Mietkaution von drei Monatsmieten und das Vereinsvermögen beschränkt. Für den Vermieter ist die Haftungssituation bei der Wohngemeinschaft besser. Hier haften alle persönlich als Gesamtschuldner. Andererseits ist zu beachten, dass der Vertrag mit der Mietinitiative e.V. über die Wohnung kein Wohnraummietvertrag ist, auch wenn der Verein die Räume zu Wohnzwecken vermietet. Der Bundesgerichtshof beurteilt die Frage der Anwendung des Wohnraummietrechts ausschließlich aus der Sicht des Mieters, BGH, Urteil vom 13.01.2021 -VIII ZR 66/19. Dienen die Räume ihm nicht als Wohnraum, sondern nur seinen Mietern als Wohnraum, dann ist der Hauptmietvertrag ein Mietvertrag



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

über „sonstige Räume“ im Sinne von § 578 II BGB. Dies hat für den Vermieter den Vorteil der größeren Flexibilität. Wohnraummietrecht gilt für ihn nicht, allerdings muss der Hauptmieter den Wohnraummieterschutz gegenüber seinen Mietern beachten.

Gewerbliche Weitervermietung

Die Idee der Weitervermietung stammt noch aus der Zeit der so genannten Bauherrenmodelle, in denen den Bauherren durch Einschaltung eines gewerblichen Zwischenmieters Mietzinsen garantiert wurden und der Zwischenmieter die Räumlichkeiten dann an Wohnungssuchende weitervermittelte. Auf diese Weise war die Finanzierung gegenüber den Banken dargestellt. Um für diese besondere Situation den Schutz des Mieters aufrecht zu erhalten, hat der Gesetzgeber Regelungen geschaffen, die sicherstellen, dass für den Fall des Ausscheidens des gewerblichen Zwischenmieters der Vermieter der bestehenden Wohnräume in die Mietverhältnisse eintritt. Hat sich nämlich der gewerbliche Zwischenmieter mit seiner Mietgarantie gegenüber dem Vermieter finanziell übernommen und kann diesen Mietzins nicht mehr begleichen, droht die fristlose Kündigung des Hauptmietverhältnisses. Folglich fehlt es an einem Vertragsverhältnis zwischen dem Vermieter und dem Untermieter. Für die Mieter bedeutet es, dass sie sich Räumungsansprüchen ausgesetzt sehen. Dieses Problem löst § 565 Abs. 1 Satz 1 BGB, indem der Hauptvermieter durch das Ausscheiden seines Mieters in die Mietverhältnisse mit den Untermietern eintritt.

§ 565 Abs. 1 Satz 2 BGB sieht ferner vor, dass der Vermieter auch die Möglichkeit hat, einen anderen gewerblichen Zwischenmieter zu suchen, mit diesem einen Vertrag abzuschließen, und der neue gewerbliche Zwischenmieter tritt dann in die alten Mietverträge mit dem Untermieter ein.

Für den Fall der Zwischenmiete gelten die gleichen Schutzvorschriften wie beim Verkauf der Wohnung des Wohnraummieters. Das heißt, der Mieter hat seinen Anspruch auf Auszahlung der Mietkaution nicht nur gegenüber dem neuen Zwischenmieter oder Vermieter,

sondern auch gegenüber dem bisherigen Zwischenmieter, § 565 Abs. 2 BGB. Ferner ist für diesen Fall auch geregelt, dass Ansprüche, die der Untermieter aus dem Mietverhältnis hat, dem neuen Zwischenmieter oder Vermieter entgegengehalten und aufgerechnet werden können. Dies wären z.B. Mieterzuschüsse zur Wohnungsrenovierung, zur barrierefreien Wohnung etc.

Untermiete

In einer Universitätsstadt wie Göttingen ist es nicht ungewöhnlich, dass Wissenschaftler, Berufsanfänger oder Studenten ihre gemietete Wohnung verlassen, um an anderen Universitäten ein Lehrauftrag durchzuführen, kurzfristig an einem Projekt im Ausland mitzuarbeiten oder den Studienort für ein Projekt kurzfristig zu wechseln. Ist einem die eigene Wohnung lieb geworden und besteht die Erwartung, alsbald wieder zurückzukommen, macht es Sinn, die Entlastung von den Kosten einer doppelten Haushaltsführung (Reise- und Wohnkosten), die einem aus beruflichen Gründen entstehen, durch Untervermieter zu mindern.

Der enge Wohnungsmarkt führt zudem dazu, dass so eine Wohnung zu dem alten Mietpreis nach der Rückkehr nicht mehr gefunden werden kann. So hat mancher ehemalige Student in Göttingen noch einen Koffer stehen. Hier gibt es aber erhebliche rechtliche Hindernisse.

Für Wohnraum ist geregelt, dass nur ein Teil der Wohnung an einen Dritten zum Gebrauch überlassen werden darf, nicht die Wohnung im Ganzen, § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB. Will der Hauptmieter die Wohnung oder das Zimmer an einen Dritten vollständig für z. B. 6 Monate überlassen, benötigt er hierzu die Zustimmung seines Vermieters, die dieser nicht geben muss. Der Bundesgerichtshof hat jedoch mit seiner Entscheidung im Jahr 2005 eine Teiluntervermietung dahingehend erleichtert, in dem er ausgesprochen hat, dass der Mieter in der Zweitwohnung sich nicht ständig aufhalten muss, BGH, Urteil 23.11.2005 – VIII ZR 4/05. In dem zu entscheidenden Fall war die Wohnung 3 1/2 Zimmer (Küche und Bad) groß. Der Hauptmieter lebte berufsbedingt überwiegend außerhalb seiner Wohnung. Er überließ diese teilweise durch Unterver-

mietung zweier Zimmer und Mitbenutzung von Küche und Bad einem Dritten gegen Entgelt. Es bestand vor dieser Entscheidung des BGH die Auffassung, dass der Mieter mit dem Untermieter quasi die gesamte Zeit zusammenwohnen müsse, nur dann habe er einen Anspruch auf Überlassung der Räumlichkeiten an einen Dritten gegenüber seinem Vermieter. Der Hauptmieter kann also von seinem Vermieter verlangen, dass er der Überlassung eines Teiles der Wohnung an einen Dritten zustimmt, auch wenn er sich selbst nur gelegentlich in der Wohnung aufhält. Dies ist eine für Zweitwohnsitze sicherlich sehr wichtige Entscheidung. Im Jahr 2014 hat der BGH dann für einen mehrjährigen berufsbedingten Auslandsaufenthalt des Mieters entschieden, dass es genügt, dass der Mieter den Gewahrsam an dem Wohnraum nicht vollständig aufgibt, BGH, Urteil 11. Juni 2014 – VIII 349/13. Hierfür genüge es, wenn er ein Zimmer in einer größeren Wohnung zurückbehalte, um hierin Einrichtungsgegenstände zu lagern oder dieses Zimmer gelegentlich zu Übernachtungszwecken (Heimaturlaub, kurzzeitiger Aufenthalt) nutze.

Wird von dem Vermieter keine Zustimmung erteilt, dann hat der Mieter auch die Möglichkeit, das Mietverhältnis zu kündigen. Die Nichtgewährung einer Untermieterlaubnis berechtigt zur Beendigung des Mietverhältnisses aus wichtigem Grunde, so dass mit der gesetzlichen Frist gekündigt werden kann, die 3 Monate beträgt. Wird die Untermiete unberechtigt durch den Vermieter verweigert, hat der Mieter einen Schadensersatzanspruch in Höhe der finanziellen Mehrbelastung, AG Berlin Mitte, Urteil vom 26.11.2020 – 25 C 16/20 in „Das Grundeigentum 2021, 189“.

Für das Untermietverhältnis selbst gelten die gleichen Regelungen wie zwischen Vermieter und Hauptmieter. Der Untermieter hat also auch Anspruch gegenüber dem Hauptmieter auf vollständige und mangelfreie Gebrauchsüberlassung der Mietsache und kann Mietminderungsgründe geltend machen und auch gegenüber seinem Hauptmieter durchsetzen. Insoweit gibt es keine Besonderheiten. Inwieweit dann der Hauptmieter seine Mietminderungsansprüche des Untermieters an den Vermieter weitergeben kann, hängt davon ab, was in sei-

nem Mietvertrag als vertragsgemäßer Gebrauch der Mietsache festgehalten ist. Hier können zwischen Hauptmietvertrag und Untermietvertrag Abweichungen entstehen.

Der Untermieter wiederum hat sich in gleicher Weise wie der Hauptmieter bezüglich der Mietsache zu verhalten. Überschreitet er den Gebrauch der Mietsache, dann haftet der Hauptmieter dem Vermieter hierfür. Für den Hauptmieter ist es daher von Gewicht, dass er seinen Untermieter sorgfältig aussucht. Aber auch der Vermieter hat die Möglichkeit, die Überlassung an einen Untermieter zu widersprechen, wenn gegen die Person des beabsichtigten Untermieters ein wichtiger Grund vorliegt. Ein solcher wichtiger Grund kann zum Beispiel sein, dass der Vermieter mit dem geplanten Untermieter bereits einmal ein gestörtes Mietverhältnis hatte oder der Untermieter nicht in das Wohnobjekt passt. Wird das Hauptmietverhältnis durch eine Kündigung beendet, dann hat der Untermieter dem Vermieter gegenüber kein so genanntes Recht zum Besitz und er müsste im Fall der Räumungsklage das Objekt räumen. Er kann sich dann lediglich an seinen Hauptmieter halten und von diesem Schadensersatz verlangen.

Der „möblierte Herr“

Bei dieser Beschreibung handelt es sich nicht um den Kriminalroman von Georges Simenon aus dem Jahr 1951 „Maigret als möblierter Herr“ und nicht um ein Theaterstück aus dem Jahr 1971 des Hamburger Ohnsorg-Theaters, sondern um eine Lebenssituation der Wanderarbeit. So reist er von Arbeitsstelle zu Arbeitsstelle, von Wohnung zu Wohnung, immer als Untermieter einer möblierten Bleibe. Das BGB hält hierfür besondere Regelungen bereit und beschreibt dies in § 549 Abs. 2 Ziffer 2 BGB unnachahmlich wie folgt:

„Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum dem Mieter nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt.“

Heute kann diese Regelung bei der Idee des „Wohnens für Hilfe“ fruchtbar gemacht werden.

„Wohnen für Hilfe“ vermittelt und begleitet Wohnpartnerschaften zwischen Studierenden und Familien, älteren Menschen oder anderen Interessierten, die sich Unterstützung im Alltag oder im Alter wünschen. Sozial engagierte Studierende, die Hilfe anbieten wollen, erhalten so die Möglichkeit, preiswerten Wohnraum zu finden. Es wird nur eine geringe oder gar keine Miete gezahlt, dafür aber die verabredete Unterstützung erbracht. Hinzu kommen die anteiligen Nebenkosten. Ehrenamtliche Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Freien Altenarbeit Göttingen e.V. unterstützen in Zweier-Teams dieses Angebot in Göttingen. Und sollten die Parteien sich nicht verstehen, können die Mietverhältnisse kurzfristig beendet werden.

Wohnungstausch

Nicht für jeden kommt gemeinsames Wohnen in Betracht. Die hohe Zahl der Single-Haushalte belegt dies. Bei Änderung der Wohnbedürfnisse oder örtlichen Veränderungen kann der Wohnungstausch eine weitere Variante sein. Entsprechende Wohnungstauschportale lassen sich im Internet finden. Diese Tauschportale weisen zutreffend darauf hin, dass derzeit letztendlich die Vermieter über das Zustandekommen des Tausches bestimmen. Wenn gewünscht, besteht die Möglichkeit, Konditionen anzupassen. Haben sich alle Parteien geeinigt, steht einem Tausch nichts mehr im Wege. In einem Parteiprogrammentwurf für die kommende Bundestagswahl habe ich den Hinweis gefunden, dass es für Mieter*innen gesetzliche Erleichterungen geben soll, ihre Wohnungen samt den bestehenden Verträgen zu tauschen. Dies wäre gegebenenfalls hinzunehmen, wenn nicht entfristete Mietpreisbremse, begrenzte Modernisierungsmieterhöhung und Milieuschutz die Vermieterseite an der wirtschaftlichen Verwertung hindert. Es besteht die Gefahr des Verkaufs der Mietverhältnisse durch den Mieter ohne Mitwirkung des Vermieters: Tausch gegen Abstand.

Haftungsfragen

Der Vermieter sollte seine Mieter nicht im Unklaren lassen, welche Risiken bei der Erfüllung der vertraglichen Pflichten, insbesondere bei deren Beendigung bestehen und warum die Mietkaution dafür stets aufgefüllt sein muss. Sind mieterseits Schönheitsreparaturverpflichtungen übernommen worden, so müssen die Mitmieter einer Wohngemeinschaft sicherstellen, dass bei Vertragsende trotz Mitmieterwechsels während der Laufzeit die finanziellen Mittel vorhanden sind, um die Wohnung zu renovieren. Auf die ehemaligen Mitbewohner, die längst nicht mehr vor Ort sind und die die Wohngemeinschaft aus dem Mietverhältnis entlassen hat, kann sie dann nicht mehr zurückgreifen. Sie muss Regeln finden, die anteiligen Schönheitsreparaturkosten anzusparen. Dabei muss nicht nur an die einzelnen Räume gedacht werden, sondern auch an die gemeinschaftlich genutzten Räume wie Küche, Bad, Toilette und Keller sowie Garten. Sinn kann es dann machen, ein gemeinschaftliches Rücklagenkonto so zu bilden, in das die - wechselnden - Mitmieter verlorene Zuschüsse zu der Schlussrenovierung leisten. Vernünftig ist es, eine Haftpflichtversicherung für die Wohnungsgemeinschaft abzuschließen, um etwaige fahrlässige Schäden in der Wohnung abzudecken.

Fazit:

Der Bau neuer Wohnungen kommt nur langsam voran. Ressourcen schonendes und nachhaltiges Bauen hat seinen Preis. Nur entsprechende Mieten schaffen Wohnraum. Die Beschränkung auf Bauen durch Nachverdichtung muss mit Stadtgrün und sauberen und luftigen Städten in Einklang gebracht werden. Also fällt der Blick auf die Bestandsimmobilie und deren flächensparende Nutzung. Hierfür sind die vorhandenen gesetzlichen Regelungen im BGB hinreichend. Aber kann der Trend zur Vergrößerung der persönlichen Wohnfläche gestoppt werden? Soll er gestoppt werden? Wird dem Wohnraumschutzgesetz mit einer Mindestwohnfläche von 10 m² pro Bewohner einer Wohnung eine Höchstgrenzenregelung folgen? Wie wird der Leerstand im ländlichen Raum vermieden? Wird der kommende Bundestag uns Regelungen bringen, **wie wir wohnen sollen?**



Urteile des BGH

WISSENSWERTE URTEILE DES
BUNDESGERICHTSHOFES UND
ANDERER INSTITUTIONEN

von RA Uwe Witting

Landgericht Frankfurt: WEG-Verwalter hat Eigentümer- versammlung trotz Corona Pandemie unter Beachtung der Schutzvorschriften durchzuführen

Im August 2020 sollte eine Eigentümer-
versammlung einer Wohnungseigentü-
mergemeinschaft mit mehr als 50 Per-
sonen stattfinden. Bisher waren zu den
Eigentümerversammlungen der Vorjah-
re nur etwa 20 Eigentümer erschienen.
Die bisherige Verwalterin weigerte sich
jedoch unter Hinweis auf die Corona
Pandemie, zu der Eigentümerversamm-
lung einzuladen. In der Folge lud der
Beiratsvorsitzende zur Versammlung
ein. Die Verwalterin erhob dagegen eine
einstweilige Verfügung. Das zuständige
Amtsgericht Wiesbaden wies den Antrag
jedoch zurück. Dagegen legte die Verwal-
terin sofortige Beschwerde ein. Darauf
hin bestätigte das Landgericht Frankfurt
hingegen die Entscheidung des Amtsge-
richts und führte aus, dass der Beirats-
vorsitzende berechtigt gewesen sei, zur
Versammlung einzuladen. Ein allgemei-
nes Verbot, Eigentümerversammlungen
durchzuführen, würde auch während der
Corona Pandemie nicht bestehen. Auch
nach der zum Zeitpunkt geltenden Cor-
ona-Schutzverordnung seien Zusammen-
künfte bis 50 Personen zulässig gewesen
und zu berücksichtigen sei weiterhin,

dass viele Eigentümer von der Möglich-
keit der Erteilung von Vollmachten Ge-
brauch machen würden. Insoweit habe
es keine Bedenken gegen die Durchfüh-
rung der Versammlung gegeben. Auch
die Anmietung von entsprechend großen
Räumlichkeiten und der damit verbunde-
nen Kosten in Höhe von bis zu 1.500,00
€ seien nicht unzumutbar führte das Ge-
richt aus.

Auch in Niedersachsen existiert derzeit
kein generelles Verbot zur Durchfüh-
rung von Eigentümerversammlungen. Zu
beachten ist hier, dass es sich bei einer
Eigentümerversammlung eines professi-
onellen Verwalters um die Ausübung ei-
ner beruflichen Tätigkeit handelt, wonach
die Kontaktbeschränkungen gemäß § 2
der Niedersächsischen Corona-Schutz-
verordnung keine Anwendung findet. Ge-
mäß § 3 der Corona-Schutzverordnung
ist der Mund-Nasenschutz hingegen
einzuhalten. Insoweit besteht von der
Verpflichtung des Verwalters gem. § 24
WEG, einmal jährlich eine Versammlung
einzuberufen, keine Ausnahme.

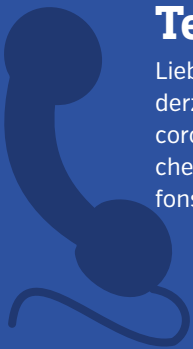
Hohes Alter des Mieters allein stellt keinen Härtefall dar

Immer wieder ist zu hören, dass eine Ei-
genbedarfskündigung nicht in Betracht
kommen soll, wenn der Mieter oder die
Mieterin ein hohes Alter erreicht hat oder
das Mietverhältnis schon viele Jahre be-
steht. Auch wenn es für diese Auffas-
sung keine gefestigte Rechtsprechung
gibt, ist diese Ansicht in weiten Bevölke-
rungskreisen verbreitet. Im Urteil vom 3.
Februar 2021 [Az: VIII ZR 68/19] hat der
Bundesgerichtshof klargestellt, dass ein
hohes Lebensalter allein keinen Härtefal-
leinwand gem. § 574 BGB begründet. In
dem zu Grunde liegenden Fall wollte eine
Eigentümerin bei ihren Besuchen in Ber-
lin nicht mehr ständig ihrem Sohn in des-
sen Wohnung zur Last fallen und kündigte
deshalb ihrer über 80jährigen Mieterin
wegen Eigenbedarfs. Diese lies sich auf
Räumung und Herausgabe unter Hinweis
auf ihr hohes Alter verklagen. Letztins-
tanzlich bestätigte der Bundesgerichts-
hof die Kündigung der Vermieterin und
wies darauf hin, dass grundsätzlich das
hohe Alter eines Mieters ohne weitere
Feststellungen zu den sich daraus erge-
benden Folgen für die betroffene Miet-
partei grundsätzlich keine Härte im Sinne
des § 574 BGB darstellt. Der gegenteili-
gen Ansicht war das Landgericht Berlin
als Berufungsinstanz gefolgt. Der BGH
sieht darin jedoch eine unzulässige Kate-
gorisierung. Auch eine langjährige Miet-
dauer allein lässt noch nicht auf eine tiefe
Verwurzelung der Mietpartei am Ort der
Mietsache schließen. Für die Annahme
einer solchen sind weitere Feststellungen
zu treffen. Maßgeblich für die Frage der
Verwurzelung eines Mieters ist die indivi-
duelle Lebensführung.

Telefonische Rechtsberatung

Liebe Mitglieder,
derzeit steht unser Justiziar, Herr Rechtsanwalt Uwe Witting,
coronabedingt leider nicht für persönliche Beratungsgesprä-
che zur Verfügung. Gern nutzen Sie die nachstehenden Tele-
fonsprechstunden:

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



Amtsgericht Brandenburg a. d. Havel: Kostenfreie Nutzung eines Schuppens stellt Leihe dar

Immer wieder kommt es vor, dass während der Dauer eines Mietvertrages der Mieter Flächen nutzt, die von dem Mietvertrag nicht gedeckt sind. Nutzt der Mieter beispielsweise Abstellflächen im Keller und auf dem Dachboden oder auch im Außenbereich auf dem Grundstück, stellt sich die Frage, ob insbesondere bei langjähriger Duldung durch den Vermieter die genutzten Flächen in den Schutzbereich des Mietvertrages fallen oder ob eine andere rechtliche Einordnung in Betracht kommt.

In Brandenburg nutzte eine Wohnungsmieterin über viele Jahre einen gegenüber vom Wohnhaus gelegenen Schuppen des Vermieters als Abstellfläche für persönliche Gegenstände. Über diese Nutzung lag keine vertragliche Regelung vor. Auch zahlte die Mieterin keine Miete für die Nutzung des Schuppens. Nachdem der Vermieter im Jahre 2018 mitteilte, dass er die Nutzung künftig nicht mehr dulden würde und Räumung verlangte, weigerte sich die Mieterin, der Forderung nachzukommen.

Auf die Klage auf Räumung und Herausgabe des Schuppens entschied das Amtsgericht Brandenburg mit Urteil vom 29. Januar 2021 [Az: 34 C 34/520] zu Gunsten des Vermieters. Die Nutzungsgewährung sei vorliegend als Leihe zu werten. Gem. § 604 BGB habe der Vermieter mangels Vereinbarung über die Dauer den Schuppen jederzeit zurückfordern dürfen. Das Amtsgericht führte aus, dass auch in der langjährigen unentgeltlichen Nutzung des Schuppens nicht ohne weiteres eine Einbeziehung in den Mietvertrag gesehen werden könne. Auch habe die Mieterin nichts dazu vorgebracht, dass eine unwiderrufliche Gestattung vereinbart worden sei.

In vergleichbaren Situationen sollten Vermieter stets eine schriftliche Regelung über die Bedingungen der Gebrauchsüberlassung mit den Mietern treffen. Andernfalls besteht das Risiko, dass zur Nutzung überlassene weitere Flächen in den Geltungsbereich des Mietvertrages einbezogen werden.

Bayerischer Verwaltungsgerichtshof: Zeitweise Vermietung kann genehmigungsfähige Zweckentfremdung darstellen

Die Eigentümerin einer 2-Zimmerwohnung in München vermietete ihre Wohnung über Airbnb während ihrer berufsbedingten Abwesenheit. Im Jahre 2016 vermietete sie ihre Wohnung an 93 Tagen und im Jahre 2017 an 58 Tagen. Im Juli 2017 ordnete die Stadt München eine unverzügliche Beendigung der Nutzung der Wohnung für Zwecke der Fremdbeherbergung an, soweit diese über einen Zeitraum von mehr als acht Wochen im Jahr hinausgehen würde. Vor dem Verwaltungsgericht München erhob die Wohnungseigentümerin Klage gegen den Bescheid. Das Gericht wies die Klage ab, da die Zweckentfremdung nicht genehmigungsfähig sei. Der Klägerin würde durch die Untersagung keine Gefährdung ihrer wirtschaftlichen Existenz drohen. Vor dem Bayerischen Verwaltungsgerichtshof hingegen obsiegte die Klägerin. Das Gericht hielt die Zweckentfrem-

dung durchaus für genehmigungsfähig, da die schutzwürdigen Belange der Klägerin das öffentliche Interesse an der Erhaltung des betroffenen Wohnraumes deutlich überwiegen würden. Das Gericht erkannte nicht einmal ein öffentliches Interesse an der Erhaltung des Wohnraums, da diese zu mindestens zeitweise von der Eigentümerin weitergenutzt werden würde. Entsprechend würde keine dauerhafte Umwandlung von eigengenutztem Wohnraum in eine gewerbliche Fremdbeherbergung vorliegen. Dem Wohnungsmarkt würde folglich kein Wohnraum verloren gehen. Die Verfügung der Stadt würde lediglich dazu führen, dass die Wohnung über den Zeitraum von acht Wochen hinaus leer stehen würde. Es liege im Ergebnis daher eine unzulässige Beschränkung der Eigentumsrechte der Klägerin vor.

OVG Nordrhein-Westfalen: Vermietung einer Eigentumswohnung an Medizintouristen stellt Zweckentfremdung dar

Wohnraum in großen Städten ist ein knappes Gut. Um die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu gewährleisten, sind zahlreiche Städte dazu übergegangen, so genannte Zweckentfremdungsverordnungen zu erlassen. Damit soll erreicht werden, dass Wohnungen für den dauerhaften Wohnbedarf der Bevölkerung erhalten bleiben und nicht für sonstige Zwecke verwendet wird. Vor diesem Hintergrund wird unter Zweckentfremdung jegliche Nutzung verstanden, die nicht der dauerhaften Wohnraumversorgung der Bevölkerung dient und zusätzlich unter Umständen auch die Nichtnutzung, also der Leerstand von Wohnungen.

In einer Stadt in Nordrhein-Westfalen vermietete der Eigentümer einer Wohnung diese wiederholt an Angehörige von Patienten, die sich in der Stadt einer medizinischen Behandlung unterzogen. Die zuständige Behörde sah darin eine unzulässige Zweckentfremdung und untersagte diese Nutzung. Dagegen erhob der Wohnungseigentümer Klage. Das Verwaltungsgericht wies die Klage ab. Das OVG Nordrhein-Westfalen bestätigte auf die Berufung des Klägers hin die Entscheidung des Verwaltungsgerichts (Urteil vom 19. November 2020, Az: 14 A 4304/19). In der vorübergehenden Überlassung der Wohnung zum Zwecke und für die Dauer einer medizinischen Behandlung sei eine unzulässige Zweckentfremdung zu sehen. Die Dauer der Vermietung allein sei kein entscheidendes Kriterium für die Abgrenzung zwischen Fremdbeherbergung und Wohnen.

Auch in der Stadt Göttingen ist z. Z. eine Zweckentfremdungssatzung in Kraft. Vermieter sollten daher vor einer beabsichtigten Nutzungsänderung prüfen, ob diese zulässig oder genehmigungsbedürftig ist.

OLG Düsseldorf: Verkäufer muss über Bleirohre im Haus aufklären

Das im Jahre 1955 erbaute Mehrfamilienhaus wurde im Jahre 2016 verkauft. Später stellte der Käufer fest, dass in dem Gebäude Bleirohre verbaut waren. Diese lies der Käufer für fast 55.000,00 € ersetzen und verlangte diesen Betrag vom Verkäufer als Schadensersatz. Da dieser sich weigerte, erhob der Käufer Klage vor dem Landgericht. Dieses entschied, dass der Anspruch berechtigt sei und der Verkäufer die Kosten für den Austausch der Bleirohre zu erstatten habe. Dagegen richtete sich die Berufung des Beklagten.

Das OLG Düsseldorf folgte der Entscheidung des Landgerichts und führte aus, dass verbaute Bleirohre in einem Gebäude unabhängig vom Baujahr einen Sachmangel im Sinne des § 434 BGB darstellen würden. Anerkanntermaßen gehöre Blei zu den Giften, die eine chronische Gesundheitsgefährdung darstellen würden. Allein wegen des Risikos eines bevorstehenden Austausches der Rohre und der damit einhergehenden Wertminderung sei ein Sachmangel gegeben, und zwar unabhängig davon, ob die vorgeschriebenen Grenzwerte im Trinkwasser überschritten werden oder nicht. Es sei nicht erforderlich, dass die mit den Bleirohren verbundene Gefahr sich realisiert habe. Das Gericht wies darauf hin, dass die Grenzwerte der zulässigen Bleikonzentration im Trinkwasser seit Jahren kontinuierlich herabgesetzt werden würden, so dass in Zukunft mit einem Verstoß gegen die Verordnung zu rechnen sei. Diese Sachlage sei für das Vorliegen eines Sachmangels ausreichend.

LG Berlin: Kündigung des Mietvertrages nach unerlaubter Untervermietung an Touristen

Im August 2018 erlangten die Vermieter einer 5 Zimmer großen Wohnung in Berlin Kenntnis davon, dass regelmäßig 1 Zimmer der Wohnung über airbnb an Touristen vermietet wurde. Die Mieterin erhielt deswegen eine Abmahnung. In der Folge löschte die Mieterin Ihr Profil bei airbnb, vermietete jedoch das Zimmer weiterhin an Touristen. Die Vermieter erlangten darüber Kenntnis über eine Freundin die von der Mieterin die Telefonnummer erhalten hatte mit dem Hinweis, diese könne an Dritte weitergegeben werden, wenn diese ein Zimmer suchten. Die Mieterin erhielt darauf hin eine fristlose hilfsweise ordentliche Kündigung von der Vermieterin. Da die Mieterin der Räumung nicht nachkam, erhoben die Vermieter Klage auf Räumung und Herausgabe der Wohnung.

Mit Urteil vom 15. September 2020 (Az: 63 S 309/19) entschied das Landgericht Berlin, dass der Anspruch auf Räumung

und Herausgabe der Wohnung rechtmäßig sei. In jedem Fall sei die ordentliche Kündigung nach § 573 BGB rechtswirksam, da die unerlaubte Untervermietung an Touristen über airbnb eine erhebliche Pflichtverpflichtung darstellen würde.

Auch die Tatsache, dass die Vermieter durch den Einsatz einer Freundin Kenntnis von der unerlaubten Untervermietung erlangten, sei nach Auffassung des Landgerichts nicht zu beanstanden, da auch detektivische Mittel zulässig sein, zumal der Aufenthalt der Freundin in der Wohnung der Mieterin mit deren Wissen und in deren Anwesenheit erfolgte.

Vermieter sind durchaus berechtigt, kreativ zu werden und alle rechtlich zulässigen Mittel auszuschöpfen, um Kenntnisse über vertragswidriges Verhalten der Mieter zu erlangen.

LG Berlin: Erlaubnis der Untervermietung darf nicht von persönlichem Kennenlernen abhängig gemacht werden

Entsteht nach Abschluss des Mietvertrages auf Mieterseite ein berechtigtes Interesse, Teile der Wohnung unterzuvermieten, so kann dieses vermietenseits nur dann versagt werden, wenn wichtige Gründe dagegensprechen. Eine Vermieterin in Berlin lehnte die Untervermietung zwar nicht generell ab, wollte den potenziellen Untermieter jedoch vor Erteilung der Erlaubnis persönlich kennenlernen. Da der Mieter dieses ablehnte, landete der Fall vor Gericht. Das Landgericht Berlin entschied mit Beschluss vom 16. November 2020 (Az: 64 T 49/20) als Be-

rufungsinstanz, dass die Erlaubnis der Untervermietung nicht vom persönlichen Kennenlernen abhängig gemacht werden dürfe. Der Mieter sei lediglich verpflichtet, den Namen, das Geburtsdatum und den Geburtsort sowie Angaben über die berufliche und sonstige Tätigkeit des potenziellen Untermieters mitzuteilen. Diese Informationen seien ausreichend, um den Vermieter in die Lage zu versetzen zu prüfen, ob in der Person des Mieters ein wichtiger Grund gegeben sei, welcher die Ablehnung der Erlaubnis zur Untervermietung begründen können.

Rabattvorteil für Mitglieder

WIEDERHOLDT ist Kooperationspartner
IN DER PRINZENSTRASSE GmbH seit 1770

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

HolzLand Hasselbach 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

Erbschaft-/Schenkungsteuer: Urenkel gelten nicht als Enkel

von Becker und Wieprecht
– Steuerberater –

Die Besteuerung von Erbschaften bzw. Schenkungen ist regelmäßig davon abhängig, in welchem persönlichen Verhältnis der Erwerber zum Erblasser bzw. Schenker steht.

Je nach persönlichem Verhältnis zum Erblasser wird der Erbe in eine der Steuerklassen (I bis III) eingeordnet, die im Wesentlichen über die Höhe des Freibetrags (§ 16 Abs. 1 ErbStG) und die Höhe des Steuersatzes (§ 19 Abs. 1 ErbStG) entscheidet.

Beerbt z. B. ein Kind einen Elternteil, kommt ein Freibetrag in Höhe von 400.000 Euro in Betracht; Entsprechendes gilt bei Schenkungen. Der Freibetrag verringert sich, je weiter der Erwerber in der Generationenfolge vom Erblasser bzw. Schenker entfernt ist.

Der Bundesfinanzhof²⁰ hat in diesem Zusammenhang entschieden, dass entsprechend der gesetzlichen Regelung die Kinder der Kinder (also die Enkel) einen Freibetrag von 200.000 Euro erhalten, Urenkel dagegen lediglich einen Freibetrag von 100.000 Euro (wenn Eltern und Großeltern noch nicht verstorben sind).

Im Streitfall schenkte eine Urgroßmutter ihrem Urenkel eine Immobilie (an der die Großmutter ein Nießbrauchsrecht erhielt). Hierfür wurde der Freibetrag von 200.000 Euro beansprucht. Das Gericht verneinte dies und bestätigte die gesetzliche Regelung, wonach innerhalb der Steuerklasse I zwischen Enkelkindern und Urenkeln zu unterscheiden ist; Letztere gelten dabei nicht als „Kinder der Kinder“ im Sinne des § 16 Abs. 1 Nr. 3 ErbStG, sondern als „entfernere“ Abkömmlinge, für die der niedrigere Freibetrag in Höhe von 100.000 Euro in Betracht kommt.

²⁰ Beschluss vom 27.07.2020 II B 39/20 – Adv (BStBl 2021 II S. 28).

Haushaltsnahe Dienstleistungen: Reinigung von Gehweg und Fahrbahn

von Becker und Wieprecht
– Steuerberater –

Für haushaltsnahe Dienstleistungen kann eine Steuerermäßigung von 20 % der Aufwendungen, höchstens 4.000 Euro pro Jahr, in Anspruch genommen werden.¹⁷ Ist ein Grundstückseigentümer verpflichtet, die Reinigung und den Winterdienst für den angrenzenden Gehweg, die Straßenrinne, den Randstreifen oder auch der Straße zu übernehmen, können die Aufwendungen für einen entsprechenden Dienstleister bisher ohne weitere Differenzierung als haushaltsnahe Dienstleistungen berücksichtigt werden; lediglich öffentliche Abgaben sind nicht begünstigt.¹⁸

In einer aktuellen Entscheidung hat der Bundesfinanzhof¹⁹ entgegen seiner früheren Ansicht entsprechende Aufwendungen, soweit sie die **Fahrbahn** betreffen, **nicht** als haushaltsnahe Dienstleistung anerkannt. Diese werden nach Auffassung des Gerichts üblicherweise nicht durch Mitglieder des Haushalts erbracht, auch wenn in einigen Gemeinden teilweise die Anlieger zum Winterdienst und zur Reinigung der Straße verpflichtet sind. Die öffentliche Fahrbahn stünde auch nicht mehr in dem erforderlichen räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Haushalt; dieser endet mit dem öffentlichen Gehweg an der „Bordsteinkante“.

Damit sind sowohl Anliegerbeiträge als auch Aufwendungen für Dienstleister, soweit diese die Reinigung und den Winterdienst öffentlicher Flächen über die „Bordsteinkante“ hinaus betreffen, nicht begünstigt. Eine Steuerermäßigung käme danach lediglich für Aufwendungen in Betracht, die auf den **Gehweg** – ohne die Reinigung der Straßenrinne – entfallen.

¹⁷ § 35a Abs. 2 EStG.

¹⁸ BMF-Schreiben vom 09.11.2016 – IV C 8 – S 2296-b/07/10003 (BStBl 2016 I S. 1213), Rz. 2, Anlage 1 „Straßenreinigung“ und „Winterdienst“; vgl. auch BFH-Urteil vom 20.03.2014 VI R 55/12 (BStBl 2014 II S. 880).

¹⁹ Urteil vom 13.05.2020 VI R 4/18.

Rabattvorteil für Mitglieder

 **City APOTHEKE** 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

 **Marder Müller** 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

Aktuelle Grunderwerbsteuersätze

von Becker und Wieprecht
– Steuerberater –

Die Bundesländer können die Höhe des Grunderwerbsteuersatzes selbst bestimmen. Die nebenstehende Tabelle gibt einen Überblick über die aktuellen Steuersätze.

Der Grunderwerbsteuer unterliegt regelmäßig der Kauf eines Grundstücks, eines Gebäudes oder einer Eigentumswohnung die Steuer wird unter Zugrundelegung des Kaufpreises des Objekts (bzw. der Gegenleistung) ermittelt.

Vor dem Hintergrund, dass sich die Grunderwerbsteuer zu einem erheblichen Kostenfaktor entwickelt hat, ist auf Folgendes hinzuweisen:

- Der Grunderwerbsteuer unterliegt der Erwerb eines Grundstücks einschließlich seiner **wesentlichen Bestandteile**; dazu gehören die mit dem Grundstück fest verbundenen Sachen, d. h. insbesondere ein **Gebäude**. Bewegliche Sachen (sog. Zubehör), die zwar wirtschaftlich dem Erwerbsgegenstand dienen – wie z.B. das **Inventar** –, zählen dagegen nicht zum Grundstück und damit nicht zur Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer. Hierunter fallen z.B. mitveräußerte Einrichtungsgegenstände wie Möbel, Küchenausstattung oder eine abnehmbare Markise. Wird derartige Inventar im Kaufvertrag einzeln aufgeführt und dafür ein

Bundesland	Aktueller Grunderwerbsteuersatz	Bundesland	Aktueller Grunderwerbsteuersatz
Baden-Württemberg	5,0 %	Niedersachsen	5,0 %
Bayern	3,5 %	Nordrhein-Westfalen	6,5 %
Berlin	6,0 %	Rheinland-Pfalz	5,0 %
Brandenburg	6,5 %	Saarland	6,5 %
Bremen	5,0 %	Sachsen	3,5 %
Hamburg	4,5 %	Sachsen-Anhalt	5,0 %
Hessen	6,0 %	Schleswig-Holstein	6,5 %
Mecklenburg-Vorp.	6,0 %	Thüringen	6,5 %

gesonderter Preis angesetzt, kann dieser Wert von der Grunderwerbsteuerpflichtigen Gesamtgegenleistung abgezogen werden. Der Wert des Inventars kann dabei mit einem angemessenen Betrag angesetzt werden; einige Finanzbehörden erkennen einen realistisch geschätzten Betrag regelmäßig an, wenn dieser 15% des gesamten Kaufpreises nicht überschreitet.

- Wird im Zusammenhang mit dem Erwerb einer Eigentumswohnung in einer Wohneigentumsanlage auch der Anteil an einer **Instandhaltungsrücklage** (wird seit dem 01.12.2020 als „Erhaltungsrücklage“ bezeichnet) 10 übernommen, war bislang fraglich, ob der auf die Rücklage entfallende und ausgewiesene Kaufpreis aus der Grunderwerbsteuerlichen Bemessungsgrundlage herausgerechnet werden kann.

In einer aktuellen Entscheidung hat jetzt der Bundesfinanzhof 11 diese Praxis abgelehnt. Wie das Gericht danach klarstellt, gehören **alle** Leistungen des Erwerbers zur Grunderwerbsteuerlichen Gegenleistung (Bemessungsgrundlage). Dies gilt nach Auffassung des Bundesfinanzhofs auch für das Entgelt, das der Erwerber bei wirtschaftlicher Betrachtung für die anteilige Instandhaltungsrücklage aufwendet. Der Kaufpreis als Bemessungsgrundlage für das Grundstück könne daher **nicht** um die anteilige Instandhaltungs- bzw. Erhaltungsrücklage gemindert werden.

¹⁰ *Beruhet auf einer Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes [BGBl 2020 I S. 2187].*

¹¹ *Urteil vom 16.09.2020 II R 49/17.*

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 finan-

zieren zu können. Denn letztlich wollen alle Bürger 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. Selbstverständlich schicken wir Ihnen auf Wunsch den Ermittlungsbogen auch per E-Mail, per Fax oder auf dem Postweg zu.

Besten Dank für Ihre Unterstützung!

Verbraucherpreisindex für Deutschland Basisjahr 2015 = 100

Monat \ Jahr	'02	'03	'04	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15	'16	'17	'18	'19	'20	'21
Januar	82,2	83,1	84,0	85,3	86,8	88,3	90,8	91,7	92,3	93,9	95,8	97,4	98,8	98,5	99,0	100,6	102,0	103,4	105,2	106,3
Februar	82,5	83,6	84,2	85,6	87,2	88,7	91,2	92,2	92,7	94,5	96,5	98,0	99,2	99,2	99,3	101,2	102,3	103,8	105,6	107,0
März	82,7	83,6	84,5	86,0	87,2	88,9	91,7	92,0	93,2	95,0	97,1	98,4	99,5	99,7	100,0	101,4	102,9	104,2	105,7	107,5
April	82,6	83,4	84,8	85,8	87,5	89,3	91,5	92,1	93,2	95,1	96,9	98,0	99,4	100,2	100,1	101,8	103,1	105,2	106,1	108,2
Mai	82,7	83,2	85,0	85,9	87,5	89,3	92,0	92,0	93,2	95,0	96,8	98,4	99,2	100,4	100,6	101,8	103,9	105,4	106,0	
Juni	82,7	83,5	85,0	86,1	87,7	89,4	92,3	92,3	93,2	95,1	96,7	98,5	99,5	100,4	100,7	102,1	104,0	105,7	106,6	
Juli	82,8	83,6	85,1	86,4	88,0	89,8	92,8	92,3	93,3	95,3	97,1	98,9	99,7	100,6	101,1	102,5	104,4	106,2	106,1	
August	82,7	83,6	85,2	86,5	87,9	89,7	92,5	92,5	93,4	95,4	97,4	98,9	99,8	100,6	101,0	102,6	104,5	106,0	106,0	
September	82,7	83,6	85,0	86,6	87,6	89,9	92,4	92,2	93,3	95,6	97,5	98,9	99,8	100,4	101,0	102,7	104,7	106,0	105,8	
Oktober	82,6	83,6	85,1	86,7	87,6	90,1	92,2	92,3	93,4	95,6	97,5	98,7	99,5	100,4	101,2	102,5	104,9	106,1	105,9	
November	82,3	83,4	85,0	86,4	87,6	90,6	91,8	92,1	93,6	95,7	97,6	98,9	99,5	99,7	100,5	102,1	104,2	105,3	105,0	
Dezember	83,1	84,0	85,9	87,1	88,3	91,1	92,1	92,9	94,1	96,0	97,9	99,3	99,5	99,7	101,2	102,6	104,2	105,8	105,5	
Jahresschnitt	82,6	83,5	84,9	86,2	87,6	89,6	91,9	92,2	93,2	95,2	97,1	98,5	99,5	100,0	100,5	102,0	103,8	105,3	105,8	107,3

E-Ladesäulen & Wallboxen gibt es bei uns!



Ingo Stephan und Alexander Pape

Lademöglichkeiten für Elektro-Autos für

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

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



Elektroinstallation • Photovoltaik • E-Mobilität info@bode-stephan.de • 0551/508 85-0

Der Energieausweis nach dem Gebäudeenergiegesetz 2020

Das ist neu beim Energieausweis

von Jörg Rudolph

Bevollmächtigter Bezirksschornsteinfeger und Gebäudeenergieberater

Jeder Hauseigentümer hat in irgendeiner Form schon mit dem Energieausweis zu tun gehabt. Bislang waren die rechtlichen Rahmenbedingungen in der 2020 ausgelaufenen Energieeinsparverordnung [EnEV] festgelegt. Diese Regelungen wurden nun im neuen Gebäudeenergiegesetz [GEG 2020] überarbeitet und neu geregelt. Die geltenden Vorgaben für einen Gebäudeenergieausweis findet man im Teil 5 von § 79 bis § 88 des GEG 2020.

Danach sind Energieausweise ab 01. Mai 2021 in der neuesten Fassung zu erstellen. Zur Ausstellung der Energieausweise sind nur eingetragene Energieberater mit einer besonderen Qualifizierung berechtigt. Mietinteressenten und Eigenheimkäufer sollen mit diesem neuen Ausweis deutlich mehr Informationen zum energetischen Zustand ihres Wohnobjekts erhalten. Die bekannte Unterteilung in **Verbrauchsausweis** und **Bedarfsausweis** bleibt bestehen. Auch die Anlässe, bei denen der Energieausweis erstellt, vorgezeigt und übergeben werden muss, bleiben unverändert. So muss nach einer umfangreichen Sanierung, der Vermietung, Verpachtung und Verkauf, sowie für Neubauten ein Ausweis erstellt werden. Spätestens bei der Besichtigung ist ein Ausweis vorzulegen und bei einem Vertragsabschluss im Ausdruck zu übergeben.

Die Neuerungen zum Energieausweis im Überblick:

- Die Vorzeigepflicht der Ausweise mit allen Pflichtangaben in Immobilienanzeigen zur Vermietung oder dem Verkauf gelten nun auch für Immobilienmakler.
- **Verbrauchsausweise** müssen ebenfalls mit Modernisierungsempfehlungen erstellt werden. Somit müssen alle bestehende Gebäude vor Ort bewertet und passende Maßnahmen

in aktueller Fassung empfohlen werden.

- Die CO₂-Emissionen (CO₂-Abdruck) müssen im Energieausweis aufgeführt werden.
- Eigentümer und Aussteller sind gleichermaßen für die verwendeten Daten verantwortlich. Diese sind nur zu verwenden, wenn die Richtigkeit der Angaben geprüft und sichergestellt ist.

Für Immobilieneigentümer ist es häufig schwer einzuschätzen, welche Variante des Energieausweises für ihr Gebäude am sinnvollsten ist. Beim **Bedarfsausweis** zeigt eine Skala von Rot bis Grün den berechneten Energiebedarf des Gebäudes anhand des baulichen Zustandes und der Heiztechnik.

Der **Verbrauchsausweis** dokumentiert in denselben Farben den durchschnittlichen Heizenergieverbrauch von drei aufeinander folgenden Abrechnungsjahren.

Das heißt in der Praxis, dass Käufer oder auch Mieter von Einfamilienhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern mit einem **Bedarfsausweis** besser informiert werden. Er deckt den tatsächlichen energetischen Zustand des Gebäudes auf und weist auf konkrete Sanierungsmaßnahmen hin. Diese Sanierungsmaßnahmen können in einem individuellen Sanierungsfahrplan aufgestellt werden und sind eine hilfreiche Unterstützung bei der energetischen Sanierung von Wohngebäuden bis hin zum KfW-Effizienzhaus. Gleichzeitig erhalten sie so eine Einschätzung, welche finanziellen Investitionen notwendig sind und mit welchen Fördermitteln sie zu rechnen haben.

Bei großen Mehrfamilienhäusern kann mit Hilfe des **Verbrauchsausweises** der tatsächliche CO₂-Ausstoß über die Verbrauchswerte der Heizung errechnet



werden und so der CO₂-Abdruck erstellt werden.

Beide Ausweise sind allerdings in der Auswertung nicht zu vergleichen, da durch die unterschiedlichen Berechnungsverfahren und die Verwendung unterschiedlicher Daten auch unterschiedliche Ergebnisse ermittelt werden.

Grundsätzlich stehen also in einem **Bedarfsausweis** deutlich mehr Informationen. Er zeigt den bauphysikalischen berechneten Energiebedarf in Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr. Mit einem **Bedarfsausweis** kann sich ein Käufer orientieren, welche Betriebskosten auf ihn zukommen und welche Sanierungsmaßnahmen anstehen.

Allerdings ist ein **Bedarfsausweis** auch teurer, da die Analyse des Gebäudes vor Ort aufwendiger und die Ausarbeitung sehr detailliert ist. In der Regel zahlt man einen eher niedrigen dreistelligen Betrag.

Fragen zum Energieausweis beantwortet Ihnen auch Ihr zuständiger Bezirksschornsteinfeger, der oftmals auch eingetragener Gebäudeenergieberater ist. Dieser hat bereits durch seine regelmäßigen Besuche viele relevante Informationen von ihrer Wohnimmobilie und hilft Ihnen gerne weiter.

Foto: Rudolph

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



Reinhard Bornemann jun.

gegr. 1934

Rosdorf

Meister und Restaurator im Zimmerhandwerk

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

Göttinger Straße 35, 37124 Rosdorf

Tel. 05 51 / 7 85 36, Fax 05 51 / 78 28 32

reinhard-bornemann@web.de, www.zimmerrei-bornemann.de



Seit 1881
Malerfachbetrieb
Bodenbeläge



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

Ihr Spezialist für
Boden, Decke,
Wand und Fassade



baugeschäft
ziegenhorn
gmbh

Ausführung sämtlicher Maurer-,
Beton- und Putzarbeiten

Baugeschäft Ziegenhorn GmbH

Zuckerfabrik 15 · 37124 Rosdorf-Obernjesa

Tel-Nr.: 0 55 09 - 4 35 · Fax: 0 55 09 - 4 37

E-Mail: ziegenhorn-bau@t-online.de

www.baugeschaeft-ziegenhorn.de

Bestnote für Rüdiger Schiffling



**BELLEVUE
BEST PROPERTY
AGENTS
2021**

Ausgezeichnete Immobilienvermittlung: Seit 2006 zeichnet „Bellevue – Europas größtes Immobilien-Magazin“ empfehlenswerte Immobilienunternehmen aus aller Welt als „Best Property Agents 2018“ aus. Bei der Vergabe der Auszeichnungen legt das Magazin einen hohen Wert auf Kriterien wie Seriosität, Erfahrung, objektive Beratung, Marktkenntnis, Angebotsvielfalt, Angebotsqualität und After-Sales-Service.

Postbank Immobilien GmbH
Rüdiger Schiffling, Birkenweg 3, 37124 Rosdorf
Telefon: 0551 63453433, ruediger.schiffling@postbank.de, <https://immobilien.postbank.de/goettingen>



BELU

Steuerberatungsgesellschaft mbH

Unser Leistungsangebot umfasst unter anderem:

Steuerberatung

Betriebswirtschaftliche
Beratung für Unternehmen

Finanzbuchhaltung (Datev)

Lohnkontenführung (Datev)

Betriebliche Jahresabschlüsse

Einkommensteuererklärungen

Erbschaftsteuererklärungen

Wirtschaftsberatung für
Privatpersonen

Vermögensgestaltungsplanung
für Privatpersonen

Foto: pixelio.de



BELU Steuerber. GmbH · Robert-Bosch-Breite 15 · 37079 Göttingen

Telefon (0551) 38307-0 · Fax (0551) 38307-60

E-Mail: info@belu-online.de

Zusätzliche Förderung bei Altbausanierungen

Einsatz nachhaltiger Baustoffe wird neu in Programm aufgenommen



v.l.: Christel Wemheuer, Doreen Fragel

Altbausanierungen werden vom Landkreis Göttingen künftig noch stärker gefördert. Werden bei der Gebäudedämmung nachhaltige Baustoffe verwendet, können künftig bis zu 8.000 Euro Förderung beim Landkreis beantragt werden. Das hat der Kreistag in seiner Sitzung am 27.04.2021, beschlossen. „Häufig wird bei der Förderung lediglich auf die technische Ausführung am Gebäude und die daraus resultierenden Einsparungen geschaut. Das reicht aus Sicht des Klimaschutzes nicht aus“, erklärt Erste Kreisrätin Christel Wemheuer. „Um eine höhere CO₂-Einsparung durch Sanierungen im Landkreis Göttingen zu erreichen, müssen die verwendeten Baumaterialien über den gesamten Lebenszyklus betrachtet werden – von der

Rohstoffauswahl, über den Transport bis zur Verarbeitung. An dieser Stelle setzt die neue Förderung an“, macht Wemheuer deutlich.

Sanierende, die Dämmmaßnahmen an Ihrem Gebäude durchführen lassen, erhalten nun für den Einbau von zertifizierten (Natureplus und IBR/Institut für Baubiologie Rosenheim GmbH) Bau- und Dämmstoffen 20 Euro je Quadratmeter. Wird mit konventionellen Dämmstoffen gearbeitet, können Sanierende zehn Euro je Quadratmeter erhalten. Voraussetzung sind stets die energetischen und technischen Mindestanforderungen der Bundesförderprogramme. Die maximal zu erreichende Fördersumme erhöht sich dadurch für Ein- bis Zweifamilienhäuser von 2.000 auf 4.000 Euro. Für Mehrfamilienhäuser beträgt die maximale Förderung 4.000 Euro zuzüglich 500 Euro je Wohnung ab der dritten Wohnung. Maximal werden 8.000 Euro pro Objekt gefördert. Die Richtlinie tritt mit der Beschlussfassung des Kreistages am heutigen 28.04.2021 in Kraft.

Die Energieagentur Region Göttingen betreut im Auftrag des Landkreises das Förderprogramm. „Wir unterstützen da-

mit zum einen energieeffizientes Bauen und noch einmal ganz besonders nachhaltiges Bauen. Die Gebäudeenergieberatungen zeigen, dass die Menschen sehr offen für diese Baustoffe sind“, so Doreen Fragel, Geschäftsführerin der Energieagentur Region Göttingen.

Seit 2011 können Eigenheimbesitzer bei der Sanierung ihres Altbaus neben den Bundesfördermitteln zusätzliche Fördergelder vom Landkreis erhalten. In diesem Zeitraum wurden ca. 800.000 Euro vergeben. Jährlich stehen 108.000 Euro zur Verfügung. Der Kreistag hat für 2021 beschlossen, zusätzlich 30.000 Euro für Sanierende zur Verfügung zu stellen.

Für Besitzer von Wohngebäuden generell haben sich die Förderbedingungen in diesem Jahr erneut verbessert. Dämmmaßnahmen an der Gebäudehülle werden beispielsweise mit 20% der förderfähigen Kosten gefördert. Der neue Beratungsbaustein „iSFP“ individueller Sanierungsfahrplan erhöht diese Bundesfördermittel um weitere 5%. „Wird eine bestehende alte Öl-Heizung ausgetauscht sind mit verschiedenen Zusatzboni bis zu 50% an Fördermitteln zu bekommen“, so Aaron Fraeter, Ansprechpartner für Eigenheimbesitzer bei der Energieagentur. „Wer einen individuellen Sanierungsfahrplan haben möchte muss sich beeilen, da die regionalen Energieberater stark ausgebucht sind“ ergänzt Annika Kreye, Ansprechpartnerin für regionale und überregionale Förderprogramme.

Anträge für das Programm Altbausanierung des LK Göttingen, technische Fragen sowie Anträge zu einer Gebäudeenergieberatung können bei Frau Kreye und Herrn Fraeter von der Energieagentur Region Göttingen e.V. gestellt werden. Tel.: 0551-384213-41; fraeter@ oder kreye@energieagentur-goettingen.de

*Energieagentur Göttingen e. V.
[Text & Foto]*



Energieagentur
Region Göttingen

ENTSORGUNGSFACHBETRIEB **HESSE**
TRANSPORT

☎ 0551-78 90 80 ...für eine saubere Umwelt



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

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

Paland Metallbau
Qualität aus Stahl, Edelstahl & Aluminium



Sellenfried 2
37124 Rosdorf
Tel.: 05 51 - 7 86 10

info@metallbau-paland.de
 www.metallbau-paland.de





DER SCHÖNE GARTEN
 GARTEN- & 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

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



Restaurator im Mauerhandwerk

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

www.becker-bedachungen.de

BECKER 

Bedachungen GmbH
 Inh.: K. Buder

stark - flexibel - zuverlässig

Raiffeisenstraße 2 · 37124 Rosdorf
 Tel.: 05 51 / 78 20 66

... wir lassen Sie nicht im Regen stehen!



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

Nächste Winterdienstschlappe für Stadt Göttingen: Erhebung von Winterdienstgebühren in den Göttinger Bergdörfern zulässig, Höhe der Winterdienstgebührensätze rechtswidrig

von Rechtsanwalt Hannes J. Synofzik
Fachanwalt für Verwaltungsrecht



Mit zum Teil überraschenden Ergebnissen endete am Montag vor dem Niedersächsischen Oberverwaltungsgericht das Normenkontrollverfahren gegen die Göttinger Straßenreinigungsgebührensatzung. Der Göttinger Rechtsanwalt Hannes Joachim Synofzik hatte im eigenen Namen als betroffener Gebührenzahler die städtischen Gebühren für das Schneeräumen und Streuen (Winterdienst) und für das Reinigen der Fahrbahnen und Gehwege (Sommerdienst) auf dem Prüfstand gestellt. Das OVG hielt die Gebührensatzung im Wesentlichen für wirksam, beanstandete jedoch die Höhe der Gebührensätze für den Winterdienst 2018.

I. Winterdienst in den eingemeindeten Ortsteilen

Die Stadt Göttingen gemeindete 1963/1964 die ehemals selbstständigen Gemeinden Herberhausen, Geismar, Grone, Nikolausberg und Weende ein. Zum 01.01.1973 wurden Elliehausen, Esebeck, Groß Ellershausen, Hetjershausen, Holtensen, Knutbühren und Roringen eingemeindet. Die letztgenannten Gemeinden schlossen jeweils am 06.11.1972 mit der Stadt Göttingen Eingemeindungsverträge ab, in denen vereinbart wurde: „Hinsichtlich der Straßenreinigung verbleibt es bei dem bislang bestehenden Recht.“ Die

Stadt Göttingen übernahm daher ab dem 01.01.1973 den Winterdienst auf den Fahrbahnen der eingemeindeten Ortsteile. Diese Leistung finanzierte sie jedoch bis zum 01.01.2013 aus allgemeinen Steuermitteln, ohne die Grundstückseigentümer zu Gebühren heranzuziehen. Zum 01.01.2013 änderte sich dies. Der Stadtrat beschloss, künftig für das gesamte Stadtgebiet getrennte Gebühren für den Sommerdienst und für den Winterdienst zu erheben und dabei auch die eingemeindeten Ortsteile zu Winterdienstgebühren heranzuziehen. Nach Ablauf von nunmehr 40 Jahren könne die in den Eingemeindungsverträgen zugesagte Beibehaltung des alten Rechts keinen Bestand mehr haben.

Das OVG bestätigte die Einbeziehung der „Bergdörfer“ in die Gebührenpflicht. Straßenreinigung und Winterdienst stellten im gesamten Stadtgebiet Göttingens eine einheitliche öffentliche Einrichtung dar. Sämtliche Nutzer dieser einheitlichen öffentlichen Einrichtung müssten gleichermaßen über Gebühren zur Finanzierung der Leistungen beitragen.

Rechtsanwalt Synofzik zu dieser Entscheidung: *„Politisch kann ich verstehen, dass 40 Jahre nach der Eingemeindung die Gleichbehandlung aller Göttinger Grundstückseigentümer im Vordergrund steht, rechtlich bedauere ich, dass die Verbindlichkeit der Eingemeindungsverträge einfach entfallen sein soll.“*

II. Rechtlich nicht gebotene „Gebührenschrift“

Das Verwaltungsgericht Göttingen hat in seinem Urteil vom 25.07.2014 verschiedene Mängel in der Gebührenkalkulation der Stadt Göttingen beanstandet. Hierzu gehörte u. a., dass die Stadt Göttingen den Winterdienst auch zwischen den einzelnen Ortsteilen durchführt und diese außerhalb der geschlossenen Ortslagen anfallenden Kosten über Gebühren auf die Grundstücke innerhalb

der Ortslage umlegt. Der Winterdienst außerhalb der geschlossenen Ortslage war jedoch nicht gebührenpflichtig. Die Summe der Gebühreneinnahmen der vergangenen Jahre hätte daher die gebührenfähigen Kosten deutlich überstiegen („Überdeckungen“). Konsequenz dieses Urteils des VG Göttingen war es zunächst, dass alle diejenigen, die fristgerecht Anfechtungsklage gegen die Gebührenbescheide erhoben hatten, die gezahlten Gebühren zurückerhielten. Darüber hinaus entschieden sich die Göttinger Entsorgungsbetriebe reumütig, den gesamten Zeitraum von 2006 bis 2015 nachzukalkulieren, um die unberechtigten Gebühreneinnahmen an die Gesamtheit der Gebührenzahler zurückzugeben. Die Stadt Göttingen setzte daraufhin für das Jahr 2017 sowohl die Sommerdienst- als auch die Winterdienstgebühr auf 0,00 € fest. Für das Jahr 2018 wurden allen Gebührenzahlern ermäßigte Gebühren in Rechnung gestellt, bevor man ab dem Jahr 2019 wieder zur „Normalgebühr“ zurückkehrte.

Zur großen Überraschung der Stadt entschied das OVG, dass eine solche Wiedergutmachungsaktion für Gebühreneinnahmen aus den Jahren 2006 bis 2015 rechtlich nicht geboten war. In den Fällen, in denen nicht geklagt wurde, hätte die Stadt Göttingen die Jahre 2006 bis 2014 „ad acta“ legen können. Nur die Gebühreneinnahmen aus dem Jahr 2015 hätten in die Gebührenkalkulation für 2018 als Gutschrift eingestellt werden müssen. Bei der „ermäßigten“ Sommerdienstgebühr 2018 habe die Stadt also die Gebührenzahler bereits stärker entlastet, als es rechtlich geboten gewesen wäre.

Rechtsanwalt Synofzik: *„Das Urteil zeigt, dass jeder gegen seinen eigenen Gebührenbescheid klagen muss, wenn man in den Genuss von Erstattungen kommen will. Unberechtigte Mehreinnahmen wird die Stadt künftig nicht auf freiwilliger Basis an die Gebührenzahler zurückgeben.“*



III. Übermäßiges Streuen im Winterdienst

Die Sätze der Winterdienstgebühr 2018 erklärte das OVG für rechtswidrig. Denn das Niedersächsische Straßengesetz verpflichtet die Stadt nur dazu, innerhalb der geschlossenen Ortslage flächendeckend Schnee zu räumen.

Streuen muss die Stadt hingegen nur an **gefährlichen** und/oder **verkehrsbedeutsamen** Fahrbahnstellen. Die Stadt Göttingen tut jedoch freiwillig wesentlich mehr: Sie streut flächendeckend mit einem Gemisch aus Salz und Sole. Dabei sind die Streueinsätze sogar häufiger als die Räumensätze, weil sich häufig Glätte auch ohne Schneefall bildet. Die Stadt Göttingen rechnet dabei aus ihrer Gebührenkalkulation zwei Drittel der Kosten der Streumittel wegen des Streuens auch an nicht gefährlichen und nicht verkehrsbedeutsamen Fahrbahnstellen heraus. Die Personalkosten und Fahrzeugkosten werden hingegen vollständig umgelegt, weil die Stadt meint, dass die Räum- und Streufahrzeuge „sowieso“ zu den gefährlichen und verkehrsbedeutsamen Fahrbahnstellen unterwegs seien, sodass keine Mehrkosten anfielen, wenn man bei dieser Gelegenheit auch die übrigen Fahrbahnen mit Salz und Sole abstreut.

Diese Argumentation überzeugte das Gericht nicht. Zwar dürfe die Stadt mehr

Leistungen erbringen und dies aus dem städtischen Haushalt finanzieren. Betriebswirtschaftlich schlage sich die Mehrleistung aber nicht bloß in einem Mehrverbrauch von Streumitteln nieder. Vielmehr müsse man auch anteilige Personal- und Fahrzeugkosten der Mehrleistung zuordnen.

Rechtsanwalt Synofzik: „Die Entscheidung zur Winterdienstgebühr 2018 ist auf die folgenden drei Jahre übertragbar. Auch dort sind die Gebührensätze überhöht.“

IV. Wechsel des Gebührenpflichtigen nur ein Nebenkriegsschauplatz

Für unwirksam erklärt wurde die Klausel, dass bei einem Eigentumswechsel der neue Eigentümer „ab Übergabe“ in die Gebührenschuld eintritt. Hier könne richtigerweise nur auf den Zeitpunkt der Grundbucheintragung abgestellt werden. Wichtig ist ferner die Klausel, dass bei einem Eigentumswechsel der alte Eigentümer weiterhin haftet, falls er vergisst, der Verwaltung die Veräußerung mitzuteilen. Für einen solchen Fortbestand der Haftung trotz Aufgabe des Eigentums fehlt die Rechtsgrundlage.

Fotos: privat [li.]; Pixelio [ob.]

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



Informationen aus dem Rathaus

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

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

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

- **„Klare Kante für Miethaie“** – so war ein Antrag von Bündnis 90/Die Grünen überschrieben. Dieser beinhaltete die Forderung, die Verwaltung möge in Göttinger [Problem-] Immobilien regelmäßige Begehungen vornehmen und bei „festgestellten Mängel entsprechende Maßnahmen [zu] ergreifen“. Als rechtliche Grundlage wurde § 177 BauGB – das Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot –

genannt. Die Verwaltung stellte (nicht zum ersten Mal) klar, dass es erhebliche rechtliche Hürden für derartige Eingriffe in Eigentumsrechte gibt. Derzeit wird allerdings ein Konzept zum Umgang mit „Problemimmobilien“ erstellt, welches vor der Sommerpause vorgestellt werden soll. Der Antrag wurde somit für erledigt erklärt. Wir werden über die Inhalte des Konzeptes berichten.

Aus dem Ausschuss für Finanzen, Wirtschaft, allgemeine Verwaltungsangelegenheiten und Feuerwehr:

- **Finanzreport Kernsanierung Stadthalle Göttingen / BERICHTIGUNG:** In der letzten Ausgabe unseres Mitteilungsblattes hatten wir aufgrund der von der Verwaltung regelmäßig vorgelegten genauen Budget-, Kosten- und Meilensteinkontrolle den Bericht der Verwaltung im Betriebsausschuss

Stadthalle wiedergegeben, wonach trotz gegenteiliger Erwartungen und zwischenzeitlicher Kostensteigerungen – alle Ziele eingehalten und das Gesamtbudgets von 29,5 Mio. Euro nicht überschritten wurde. Kurz nach unserem Redaktionsschluss kam nun leider Gegenteiliges zutage: Im März 2021 gestand die Verwaltung eine Überschreitung der Kosten schon fast 6 Mio. Euro. Davon machen 2,1 Mio. Euro „Mehrkosten aufgrund von Bestandsdefiziten“ aus, die vorher so nicht festgestellt werden konnten. Dazu gehört Baugrund mit asbesthaltigen Bestandteilen unterhalb der Terrasse und auch der Beton der Stadthalle selbst. Hier muss weit aufwändiger saniert werden, als vorher angenommen, hinzu kommen die Entsorgungskosten. Desgleichen wurde erst jetzt festgestellt, dass auch das Dachgeschoss stark marode ist, neue Planungen und Einrüs-

tungen ziehen 1,1 Mio. Folgekosten nach sich. Der nunmehr agierende Generalplaner hat ferner weitere Sicherheitsmaßnahmen mit Kosten von 1,2 Mio. Euro vorgeschlagen, die wohl – die in der Höhe sonst nicht absehbaren – weiteren Mehraufwände vermeiden sollen. Da stellt sich allerdings die Frage, ob hier die rot-grüne Mehrheitsentscheidung, die Stadthalle aus ökologischen Gründen nicht abzubauen und neu zu bauen, sondern zu sanieren tatsächlich am Ende noch zu rechtfertigen ist. Ein weiterer Grund für die seinerzeitige Ablehnung eines modernen und zukunftsgerechten Veranstaltungsneubaus waren die Kosten. Sie lagen nach groben Schätzungen bei etwas über 42 Mio. Euro. Da dürften wir nun schnell hinkommen, denn leider sind zwischenzeitlich auch die Rückstellungen für unwägbare Kosten „aufgefressen“. Weiter stark zu Buche schlägt die – wiederum von rot-grün beschlossene – Neugestaltung des direkten Umfeldes mit „großzügigem nutzungs-offenem (!) Vorplatz – statt Parkplätze – mit 2,1 Mio. Euro anstatt der ursprünglich geplanten 500.000,00 Euro. Noch nicht komplett berücksichtigt ist hierbei die gesamte Albniplatzgestaltung. Auch ein Parkhaus ist im weit überschrittenen Budget nicht enthalten. Die Kosten für die Entwässerung wurden noch dazu schlicht vergessen.

Aus dem Ortsrat Nikolausberg und Herberhausen:

- **GEB mit Winterdienst komplett überfordert** – das stellten Mitglieder aller so genannten „Bergdörfer“ fest, in Nikolausberg und Herberhausen auch in ihren Ortsratssitzungen. Im Februar 2021 waren nach heftigen – aber lange angekündigten – Schneefällen die Bürger*innen teils tagelang von sämtlicher Versorgung abgeschnitten, Busse fuhren eine Woche lang überhaupt nicht und der Müll wurde auch nicht abgeholt (vgl. auch unseren Bericht im MTB 1/2021).

Nachdem die Verwaltung zunächst stoisch weiter behauptete, sich bestens vorbereitet zu haben, obwohl es große öffentliche Proteste und zahlreiche empörte Leserbriefe in der Tagespresse gab, hat der kaufmännische Leiter der GEB nach einer Anfrage der CDU-Fraktion und der Forderung von Bündnis 90/Grüne, künftig auch Extremereignisse „professionell zu meistern“ einräumen müssen, dass „die Situation unterschätzt wurde“. Hilfe von dritter Seite sei zu spät angefordert worden. Jetzt wurde erst einmal eine Arbeitsgruppe gegründet, die aus Mitarbeiter*innen der GEB, der Göttinger Verkehrsbetriebe, der Freiwilligen Feuerwehren und des Bauhofs besteht und für Notfälle ein Konzept erarbeitet, das noch vor der Sommerpause vorgelegt werden soll.

Aus dem Rat

- **Ein neues Nahversorgungskonzept der Stadt Göttingen** wurde mehrheitlich zustimmend zur Kenntnis genommen. Es liegt in der Geschäftsstelle unseres Vereins aus und kann – wenn wieder persönlicher Kontakt möglich ist – bei Interesse von Mitgliedern eingesehen werden. Die standortbezogene Prüfung bzgl. Möglichkeiten einer Nachverdichtung oder Kombination mit weiteren Nutzungen, einer „angemessenen“ Radverkehrserschließung, Eignung für PV/ Gebäudebegrünung etc. soll auf der Ebene der Stadtteilentwicklungsplanung bzw. im Rahmen der jeweiligen konkreten Ansiedlungs- bzw. Erweiterungsplanungen erfolgen.
- **Satzung zur Bevölkerungsumfrage 2021 beschlossen:** Sie dient als rechtliche Grundlage für eine schriftliche oder digitale umfangreiche Erhebung von Daten zu Themen mit Haushaltsbezug, Zufriedenheit mit kommunalen Leistungen, Politik, Digitalisierung, flächendeckendes WLAN, aber auch Wohnen, mit speziellen Fragen zu dem eigenen Wohnumfeld inklusive Planungen zum

Eigentumserwerb u.a. Entgegen der allgemeinen Auffassung legt die Satzung fest, dass die Teilnahme an der Umfrage freiwillig ist. In der Öffentlichkeit wurde bereits erhebliche Kritik – auch von Fachleuten – laut, sowohl was den Umfang der Erhebung betrifft, als auch teilweise die Widersprüchlichkeit der Fragen. Ob und ggf. welche Erkenntnisse die Auswertung – die mit erheblichem Verwaltungsaufwand verbunden ist – bringt, darf gespannt erwartet werden.

- **Wohnraumschutzgesetz in Göttingen anwenden** – JETZT! Bündnis 90/Die Grünen beantragten, das neue Wohnraumschutzgesetz (wir berichteten) „in vollem Umfang auszuschöpfen“. Sicher wird ein Großteil unserer Mitglieder nichts dagegen haben, dass einer völligen Überbelegung oder der Verwahrlosung von Wohnraum Einhalt geboten wird, um Mieter*innen ein menschenwürdiges Wohnen zu ermöglichen. Sehr bedenklich stimmt allerdings die Forderung, gegen „Abzocke“ (was soll das objektiv bedeuten?) Bußgelder zu verhängen und „als scharfes Schwert sogar die Unbewohnbarkeit von Immobilien [zu] erklären.“ Hier sieht es stark danach aus, dass Bündnis 90/Die Grünen wieder Eingriffe in das Eigentum verlangen, anstatt – wie die zuständige Sozialdezernentin Petra Broistedt – auf Konzepte und Umgang auf Augenhöhe zu setzen. Nebenbei wurde auch gefordert, Personal zur Umsetzung der Zweckentfremdungssatzung einzustellen, um „Verstöße wirksam zu ahnden“. Beachten Sie hierzu dringend den Bericht in diesem Heft. Um hohe Bußgelder u. a. zu vermeiden, ist bei Überlassung von Wohnraum z. B. als Ferienwohnung zu beachten, dass ein entsprechender Umnutzungsantrag gestellt und genehmigt wurde.

set

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

Zweckentfremdungssatzung in Göttingen

Werden Vermietungen als Ferienwohnung jetzt zunehmend geprüft?

Nicht genehmigte Nutzungen könnten teuer werden!



In den letzten Monaten gab es in der Beratungspraxis unseres Vereins zunehmend Nachfragen zu dem Thema „Nutzung von Wohnraum als Ferienunterkunft“. Wohl auch, weil die Bemühungen der Verwaltung um Beseitigung der so genannten Wohnraumnot nicht vollständig den gesetzten Zielen entspricht, zeichnet sich derzeit ab, dass die „Aufspürung“ von Potenzialen der Wohnraumnutzung im privaten Bestand eventuell doch ehrgeiziger verfolgt werden könnte, als vormals angekündigt.

Wir hatten mehrfach (vgl. Berichte in den Mitteilungsblättern 03 und 04/2019 sowie 01/2020) ausführlich über das Thema informiert. Zur Erinnerung: Gegen unsere Proteste und gegen das einstimmige Votum des Göttinger Bündnisses für bezahlbares Wohnen hatte die rot-grüne Mehrheit im Stadtrat eine Zweckentfremdungssatzung beschlossen, die durch Bekanntgabe im Amtsblatt am 20. Dezember 2019 in Kraft getreten ist. Gemäß § 1 Ziffer 2 darf jetzt im gesamten Gebiet der Stadt Göttingen ... Wohnraum nur mit Genehmigung ... anderen als Wohnzwecken zugeführt werden“. Die Göttinger Satzung hat zwar nur drei Paragraphen, doch das sollte nicht darüber hinwegtäuschen, dass sie in § 1 Abs. 4 vollinhaltlich Bezug nimmt auf das Niedersächsische Gesetz

über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum [NZwEWG]. Und dieses regelt sehr konkret, wann eine Zweckentfremdung vorliegt:

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

1. zu mehr als 50 Prozent der Wohnfläche für gewerbliche oder berufliche Zwecke verwendet oder überlassen wird,
2. baulich derart verändert oder in einer Weise genutzt wird, dass er für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist,
3. mehr als insgesamt zwölf Wochen im Kalenderjahr tage- oder wochenweise entgeltlich als Ferienwohnung vermietet oder sonst entgeltlich für eine Fremdenbeherbergung verwendet wird; in Gebieten, die überwiegend durch den Fremdenverkehr geprägt sind (§ 22 des Baugesetzbuchs) beträgt die Höchstdauer acht Wochen,
4. länger als sechs Monate ununterbrochen leer steht oder
5. beseitigt wird.

Das **Niedersächsische Gesetz zur Zweckentfremdung von Wohnraum** bietet somit die Möglichkeit, bewusst leer-

stehenden Wohnraum, die Zweckentfremdung von Wohnraum zu Gewerbezwecken oder die Vermietung über das so genannte Airbnb-Verfahren (**private Vermietung zur Feriennutzung**) zu unterbinden.

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

Obwohl bei Verabschiedung Verwaltung und Politik betonten, dass die Satzung in Göttingen höchstens marginale Auswirkungen haben und die Umsetzung „sehr niedrigschwellig betrieben“ würde [Zitat der zuständigen Stadträtin und Sozialdezernentin Petra Broistedt, die nach eigenem Bekunden lieber auf die weitere vertrauensvolle Zusammenarbeit zwischen Verwaltung und den wichtigen Akteuren des Wohnungsmarkts gesetzt hätte, um im Göttinger Bündnis für bezahlbares Wohnen Möglichkeiten zu finden, bezahlbaren Wohnraum ohne hoheitliches Vorgehen der Stadt zu schaffen], scheint die Verwaltung hier doch Aktivitäten zu entwickeln. Ein Anzeichen dafür, dass verwaltungsseits mit Überprüfungen zu rechnen ist, kann darin gesehen werden, dass in der neu gegründeten Wohnraumagentur jetzt Mitarbeiter*innen ansässig sind, die sich die Umsetzung der Zweckentfrem-

dungssatzung als Ziel gesetzt haben, wie aus Vorträgen in den Fachauschüssen des Rates zu entnehmen war. Nach wie vor sind wir der Ansicht, dass mit der Umsetzung der Vorschriften in der Satzung voraussichtlich wohl kaum ein Quadratmeter neuer Wohnraum generiert, dafür aber riskiert wird, dass sich das soziale Klima in unserer Stadt verschlechtert, denn **„auf Hinweise der Bevölkerung“ soll künftig Verwaltungspersonal Grundstücke und Wohnräume begehen können**, um zu überprüfen, ob Leerstände oder eine Zweckentfremdung vorliegen.

Auch sind umfangreiche Auskunftspflichten der Eigentümer oder deren Vertreter festgelegt worden. Dieses stellt u. E. Eingriffe in das Grundrecht gemäß Artikel 13 des Grundgesetzes (das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung) dar.

Unserem Vorstandsvorsitzenden, Herrn Dr. Dieter Hildebrandt, Fachanwalt für

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

Liebe Mitglieder, auch wenn angesichts der seinerzeitigen Ankündigungen hoffentlich nicht mit einer rigiden Umsetzung der möglichen Maßnah-

men im Rahmen der Zweckentfremdungssatzung zu rechnen ist, weisen wir Sie heute noch einmal vorsorglich darauf hin, dass Sie – bei Eintreffen der o. g. Voraussetzungen – verpflichtet sind, jeweils einen Umnutzungsantrag bei der Stadt Göttingen zu beantragen.

Die Genehmigung kann unter bestimmten Bedingungen erteilt werden, z. B. wenn „schutzwürdige private Interessen das Interesse an der Erhaltung von Wohnraum überwiegen“ oder ...“dem Interesse an der Erhaltung von Wohnraum durch Ausgleichsmaßnahmen Rechnung getragen wird“. Einzelheiten erfragen Sie bei Bedarf gern in der Geschäftsstelle unseres Vereins. Satzung und Gesetz liegen dort vor. Bei der Antragstellung und Durchsetzung der Genehmigung unterstützen wir Sie gern.

set

Foto: Adobe Stock

Container • Schadstoffsanierung

HEINRICH
KLOEPPNER

ABBRUCH

seit über 50 Jahren

☎ 0551 / 6 84 85

www.kloepner-abbruch.de

Wer wird Göttinger Oberbürgermeister*in?

Wahlkampf – eine Momentaufnahme mit drei KandidatenInnen zur OB-Wahl.

Zumindest weichenstellend wird es sein, wer in Zukunft in Göttingen dieses Amt innehat. Um Ihnen, liebe Mitglieder, die Wahl etwas zu erleichtern, hat H + G Göttingen e. V. einen kleinen **Check mit den Kandidat*innen durchgeführt**,

die bei Redaktionsschluss bereits nominiert waren. Wir haben Fragen zu Themen gestellt, die teils für das Wohl unserer Stadt und deren Bürger*innen im Allgemeinen wichtig sind und sich andererseits damit beschäftigen, was

speziell Immobilieneigentümer*innen in Zukunft in Göttingen zu erwarten haben. **Die Wahl findet am 12. September 2021 statt.**

set

Kurzvita Petra Broistedt



Name: **Petra Broistedt**
Partei: SPD
Geburtsjahr und -ort: 1964, Uelzen
Familienstand: verheiratet,
zwei Kinder (erwachsen)
Wohnort: Göttingen, Ostviertel
Beruf: Sozialarbeiterin/-pädagogin
Werdegang: Arbeitete u.a. als Frauenbeauftragte in Holzminden,
Kreisrätin im Landkreis Hameln/Bad Pyrmont,
seit 2016 Dezernentin für Kultur und Soziales in der Stadt Göttingen

Kurzvita Doreen Fragel



Name: **Doreen Fragel**
Partei: parteilos, kandidiert für Bündnis 90/Die Grünen
Geburtsjahr und -ort: 1976, Wittenberg
Familienstand: verheiratet,
zwei Kinder (12 und 16 Jahre alt)
Wohnort: Bovenden
Beruf: Juristin
Werdegang: studierte in Göttingen, arbeitete u. a. als Wirtschaftsförderin
und Energiemanagerin im Landkreis Göttingen,
seit 2010 ist sie Geschäftsführerin der Energieagentur Göttingen e. V.

Kurzvita Dr. Ehsan Kangarani



Name: **Dr. Ehsan Kangarani**
Partei: CDU
Geburtsjahr und -ort: 1981, Teheran (Iran)
Familienstand: verheiratet,
zwei Kinder (drei und fünf Jahre alt)
Wohnort: Hetjershausen
Beruf: Jurist
Werdegang: studierte in Göttingen, war u. a. Richter
und Staatsanwalt in Göttingen,
derzeit Ministerialbeamter im Niedersächsischen Justizministerium

Thema Bürger*innenbeteiligung

Frage H+G:

*In den letzten Jahren bemüht sich die Verwaltung – erstmals nach unserer Wahrnehmung ernsthaft begonnen mit dem Flächennutzungsplan – um mehr Bürger*innenbeteiligung. Dies geschieht insbesondere durch so genannte Informationsveranstaltungen und Workshops, was an sich zu begrüßen ist und über die gesetzlichen Beteiligungspflichten hinausgeht. Allerdings finden nach der Wahrnehmung unserer Mitglieder nur wenig konkrete Vorschläge und Eingaben der Bürger*innen tatsächlich Berücksichtigung. Insbesondere am Herzen liegen den Bürger*innen hier die Themen Verkehr, Nahversorgung, Kultur und Bildung in dem jeweiligen Stadt- oder Ortsteil. Was werden Sie als Oberbürgermeister*in dafür tun, dass sich aktive Beteiligung wieder lohnt und die Ergebnisse auch tatsächlich berücksichtigt und umgesetzt werden? Wie können Ortschaften, die keinen Ortsrat haben gerechterweise gleichgestellt vertreten werden?*

Antworten:

Petra Broistedt: „Beteiligung ist mir wichtig, denn wir machen Politik für die Menschen in unserer Stadt. Dabei wird es mir in Zukunft darauf ankommen, nicht nur direkt Anwohnende eines Vorhabens, zum Beispiel der Umgestaltung des Straßenraums oder dem Bau eines Radweges zu beteiligen, sondern alle, die von dieser Änderung betroffen sind – auch Göttinger*innen, die wir mit unseren bisherigen Prozessen nicht erreichen. Dazu werde ich im Rathaus neue Formate entwickeln, die auf die Menschen zugehen und sie zum Mitmachen einladen.“

Mittelfristig müssen wir darüber reden, auch dort, wo bisher keine Ortsräte bestehen, eben solche einzurichten. Die Politik hat sich hier bereits bemüht, aus rechtlichen Gründen leider vergeblich. Bis dahin werde ich Ortsteile ohne Ortsrat in Stadtteilkonferenzen und über die Quartierszentren einbinden. Damit machen wir in der Weststadt seit Jahren gute Erfahrungen.

Eines muss uns allen klar sein: Wir werden nicht alle Einzelinteressen berücksichtigen können. Beteiligungsprozesse sind

Abwägungsprozesse. Die Entscheidung trifft am Ende immer der Rat – und zwar in Kenntnis und unter Berücksichtigung aller eingegangenen Änderungsvorschläge.“

Doreen Fragel: „Nach meiner Einschätzung finden Vorschläge von Bürgerinnen und Bürgern durchaus den Weg in Beschlüsse des Rates. Hierfür gab es in der jüngsten Vergangenheit viele Beispiele. Für das Europaquartier auf dem Holtenser Berg wurde trotz Pandemie ein ausdifferenziertes Beteiligungsverfahren ermöglicht, was über das gesetzlich vorgeschriebene Verfahren deutlich hinausgeht. Ähnliches gilt für die Neugestaltung der Grünen Mitte Ebertal durch die Städtische Wohnungsbau. Umfangreiche Beteiligungs- und Informationsverfahren hat es auch bei Bauprojekten der Wohnungsgenossenschaft am Nikolausberger Weg und durch Sartorius für das Sartorius-Quartier an der Weender Landstraße gegeben. Die Beteiligungsangebote bestanden analog auf Informationsveranstaltungen und online durch Befragungen und die Bereitstellung von Informationen. Nicht zuletzt ist auch die neue Beschlusslage zum Dragoneranger auf Bür-

ger*innenbeteiligung durch die dortige Bl entstanden. Ein weiteres großes Beteiligungsverfahren fand im letzten Jahr bei der Erstellung des Klimaplanes 2030 mit 740 eingereichten Beiträgen statt. Mit diesen Beispielen will ich verdeutlichen, dass Bürger*innenbeteiligung in Göttingen sowohl aktiv ermöglicht als auch aktiv wahrgenommen wird. Es ist selbstverständlich eine teilweise anspruchsvolle Kommunikationsaufgabe, ausreichend große Teile der Bevölkerung dafür zu gewinnen, sich einzubringen. Ich werde in jedem Fall intensiv dafür arbeiten, die Göttingerinnen und Göttinger dazu zu ermutigen. Für strategische Entscheidungen würde ich als ein neues Instrument die Einberufung von Bürger*innenräten voranbringen. Dies sind statistisch repräsentative Gremien aus Göttingerinnen und Göttingern, die zu relevanten Themen Empfehlungen für den Rat erarbeiten. Das reduziert das Moment des Eigeninteresses bei der Beurteilung von Entscheidungen deutlich.

Außerdem ist es wichtig, eine enge Zusammenarbeit mit privaten und öffentlichen Investoren zu suchen, um im Vorfeld der gesetzlichen Bürgerbeteiligung bereits Wünsche und Interessen der Bürger*innen in die Entscheidungsfindung einbeziehen zu können.

Nicht in allen Teilen der Stadt sind Ortsräte angesiedelt, obwohl es politisch hier bereits seit längerem Bestrebungen gibt. Diese wurden mit Verweis auf das Kommunalrecht abgewiesen. Längerfristig kann eine für alle Bürger*innen der Stadt faire Lösung nur in der Bildung von Bezirksräten für die ganze Stadt liegen, das setzt jedoch auch voraus, dass wir die Mehrheit der Menschen in den Ortschaften mit Ortsrat davon überzeugen können, dass durch eine Ausweitung der Kompetenzen und Finanzmittel für diese neuen Bezirksräte auch sie als Bewohner einer Ortschaft mit Ortsrat eher Vor- als Nachteile durch diese Lösung hätten.“

Dr. Ehsan Kangarani: „In unserem Stadtgebiet sind für insgesamt 13 Göttinger Ortsteile neun Ortsräte für die Bürgerinnen und Bürger tätig. Die Geschichte der Göttinger Ortsteile und Ortsräte geht auf Eingemeindungsprozesse in den Jahren 1964 und 1973 zurück.

Als Oberbürgermeister bin ich für die ernsthafte Einbeziehung der Ansichten und Auffassungen der Bevölkerungstei-

le, die bisher keinen Ortsrat haben. Wünschen sich die Bewohnerinnen und Bewohner einen eigenen Ortsrat und ist eine Umsetzung auch – ggfs. nur für einzelne Ortsteile – rechtlich möglich, dann hat die Umsetzung zu erfolgen. Unabhängig hiervon werde ich mich dafür einsetzen, dass die Belange der Betroffenen zukünftig angemessener berücksichtigt werden. Hat sich etwa ein bestehender Ortsrat geschlossen gegen ein Bauges-

biet ausgesprochen, dann sollten Verwaltung und der Rat der Stadt Göttingen sich in einen gerechten Dialog mit dem Ortsrat begeben und nicht ein etwaiges Veto schlicht überstimmen. Hier sind die städtischen Interessen an baulicher Erweiterung und die der Ortsteile an Aufrechterhaltung der eigenen Integrität maßvoll abzuwägen und so gut wie möglich in Einklang zu bringen.“

Thema Erhaltung und Sanierung von (historischen) Gebäuden

Frage H+G:

*Über 90 Prozent der Immobilien in unserer Innenstadt stehen im Privateigentum. Unsere Mitglieder erhalten die Bausubstanz und sanieren regelmäßig – teils seit Generationen – den Bestand. Politische Erwägungen spielen dabei keine Rolle. Gehandelt wird aus Überzeugung, für die nächste Generation und auf eigene Kosten. Mit großem Unverständnis wird wahrgenommen, wie die Stadt Göttingen die in ihrem Eigentum stehenden Immobilien vernachlässigt (Junkernschänke, Städtisches Museum, die Stockleffsmühle uva). Andererseits wird es privaten Gebäudeeigentümer*innen sehr schwer gemacht, notwendige und sinnvolle Investitionen zu tätigen. Anträge für städtische Zuschüsse sind teils mit enormen bürokratischen Hürden verbunden. Wie wollen Sie diese Umstände beseitigen?*

Antworten:

Dr. Ehsan Kangarani: „Als gewählter Oberbürgermeister werde ich zunächst eine Bestandsaufnahme mit Zustandsbericht der städtischen Immobilien veranlassen. Danach erfolgt die Erstellung eines zeitlichen Sanierungs- und Renovierungsplanes unter Berücksichtigung

der Energieersparnis und der CO₂-Optimierung.

Alle Anträge für städtische Zuschüsse werden überprüft, vereinfacht und digitalisiert. Für Investoren, Eigentümer und alle Bürger wird die Beratung seitens der

Verwaltung beim Thema Klimaschutz und Energieeinsparung intensiviert. Nur so können etwaige Hemmschwellen überwunden und komplizierte Verwaltungsvorgänge entknotet werden.“

Petra Broistedt: „Für die Vergangenheit stimmt Ihre Beobachtung: Der Stadt waren über lange Zeit spätestens seit Ende der 90er Jahre die Hände gebunden, sie war faktisch „pleite“. Also unterblieben Sanierungs- und Erhaltungsaufwendungen für städtische Gebäude – das ging bundesweit sehr vielen Kommunen so. In Wolfgang Meyers Amtszeit als OB wurde die Stadt finanziell entschuldet, diese

Spielräume hat Rolf-Georg-Köhler als OB genutzt, um wichtige Investitionen in unsere Gebäude anzustoßen: Stadthalle, Otfried-Müller-Haus, Städtisches Museum, Freibäder Weende und Brauweg – diese Gebäude mit zentraler Funktion für unsere Stadt werden bereits saniert bzw. wird die Sanierung final geplant. Das Deutsche Theater steht ebenfalls an. Und wir dürfen nicht vergessen, dass es

ein 171-Mio-EUR-Programm für die Entwicklung und Sanierung unserer Schulstätten gibt. Das werde ich angehen und fortsetzen.

Wenn es unter Ihren Mitgliedern Eigentümer*innen gibt, die mit der Unterstützung der Stadt nicht zufrieden sind, wünsche ich mir, dass sie mich ansprechen.“

Doreen Fragel: „Es liegt keinesfalls im Interesse der Stadt, privaten Investoren, die sich für den Erhalt der historischen Bausubstanz einsetzen oder ihre Gebäude energetisch sanieren wollen, das Leben schwer zu machen. Ganz im Gegenteil, wir brauchen dringend verantwortungsvolle Hausbesitzer*innen, die sich um den Erhalt unseres schönen historischen Stadtbildes kümmern und sich durch energetische Sanierungen für unsere gemeinsamen Klimaziele stark machen. Die Stadt kann dies aus öffentlichen Mitteln allein nicht schaffen und ist auf das gemeinsame Handeln mit den privaten Hausbesitzer*innen angewiesen. Falls es vermeidbare bürokratische Hürden gibt, werde ich mich als Oberbür-

germeisterin als direkte Ansprechpartnerin anbieten, um diese Hürden unbürokratisch und schnell zu überwinden.

Wie Sie richtig bemerken, ist die Sanierung städtischer Immobilien teilweise bedauerlich im Rückstand. Das Grundproblem ist und bleibt die finanzielle Ausstattung der Kommunen. Die anhaltende Misere der kommunalen Haushalte hat im Wesentlichen zwei Ursachen: Zum einen werden finanzielle Lasten und Aufgaben einseitig auf die Kommunen abgewälzt. Zum anderen verweigert die Steuerpolitik des Bundes den Kommunen die erforderliche Finanzausstattung, um ihre Aufgaben zu bewältigen. Zur Erinnerung: Die Stadt Göttingen

wurde erst 2012 erfolgreich entschuldet und war bis zum Ausbruch der Pandemie auf einem guten Weg, mit den eigenen Einnahmen deutlich mehr als früher in den Bestand und den Neubau insbesondere von Schulen und Radinfrastruktur investieren zu können. Nun steht die Stadt allerdings durch den pandemiebedingten Verlust von rund 75 Mio. Euro [entspricht etwa der durchschnittlichen Gewerbesteuererinnahme eines Kalenderjahres] zwischen Ende 2019 und Ende 2021 wieder vor einer aus eigener Kraft nicht lösbaren Situation. Dem werde ich begegnen, indem ich mich an anderer Stelle mit aller Kraft für eine bessere finanzielle Ausstattung unserer Kommune einsetzen werde.

Interviews in voller Länge

Auszugsweise sind hier zwei von insgesamt sechs Fragen des Interviews abgedruckt. In ganzer Länge kann das Interview auf unserer homepage: www.verein-hug.goe unter „downloads“ nachgelesen werden.

Baugeschäft 

August Frölich GmbH

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

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

Ihr kompetenter Partner rund um das Haus

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-bedachungsgeschaeft.de
E-mail: zentrale@goettinger-bedachungsgeschaeft.de

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



Jörg Rudolph
Schornsteinfegermeister
Betriebswirt (VWA)
Gebäudeenergieberater

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

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

Tischlermeister

MR Bau- und Möbeltischlerei 

Michael Reese

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

Carl-Giesecke-Straße 3 | 37079 Göttingen
Fon: 0551-789 96 75 | Fax: 0551-789 96 79 | Mobil: 0172-5644946
info@tischlerei-reese.de | www.tischlerei-reese.de

Wohnen für Hilfe „Untermiete“ sagte man früher...

Seit 2014 haben schon über fünfzig Göttinger ein Zimmer oder sogar eine Einliegerwohnung für eine Wohnpartnerschaft erfolgreich angeboten. Vereinfacht könnte man das „zur Untermiete wohnen“ nennen, tatsächlich verbirgt sich hinter Wohnen für Hilfe jedoch mehr. Bei den vermittelten Wohnpartnerschaften helfen Studierenden den Wohnraumgebenden im Haushalt, bei der Gartenarbeit oder Haustierversorgung, sie übernehmen Wege oder leisten einfach nur Gesellschaft. Auch Alleinerziehende nutzen Wohnen für Hilfe und haben mit den Studierenden gute Babysitter in den Abendstunden.



Im Unterschied zur normalen Vermietung zahlen die Studierenden bei Wohnen für Hilfe keine Miete, sie entrichten nur die Neben- und Betriebskosten. Zum Festlegen der Hilfeleistung gilt die Faustregel „eine Stunde Hilfe im Monat pro Quadratmeter Wohnfläche“. Letztlich einigen sich die Wohnraumgebenden und die Studierenden mit einem Wohnraumüberlassungsvertrag einvernehmlich nach Bedarf. Die kostenfreie Vermittlung von Studierenden an Wohnraumgebende übernehmen ehrenamtliche mobile Wohnberater*innen der Freien Altenarbeit Göttingen e.V. (FAG). Eine Teilzeitstelle konnte aufgrund einer fehlenden finanziellen Förderung noch nicht eingerichtet werden, obwohl der Vermitt-

lungserfolg höher wäre, wie Beispiele aus anderen Städten zeigen. Mit dem vorliegenden Hygienekonzept könnten Studierende auch aktuell unproblematisch unter Berücksichtigung der Corona-Abstandregelungen an Wohnraumgebende vermittelt werden.

Zunehmend treffen Anfragen von anderen Zielgruppen, die Wohnraum suchen, in der FAG ein. Das sind z. B. Auszubildende oder Alleinerziehende, Personen mit geringen Einkünften oder schmalen Renten. Gleichzeitig besteht in der Stadt ein Neubaudruck gerade für „bezahlbaren Wohnraum“. Um diesen Herausforderungen in der Zukunft besser begegnen zu können, ist das auf drei Jahre angelegte Forschungsprojekt

„OptiWohn – Entwicklung innovativer Strategien zur Nutzung von Wohnflächen“ in der Wohnraumagentur der Stadt Göttingen verortet. Gemeinsam mit dem Projekt OptiWohn kann sich die FAG vorstellen, die Idee der Wohnpartnerschaften weiter zu verbreiten und so ein zunehmendes Interesse der Bevölkerung zu erreichen. Nähere Informationen zum Projekt OptiWohn sind über die Wohnraumagentur der Stadt Göttingen erhältlich.

Wer freien Wohnraum hat, kann sich von Dr. Hartmut Wolter, Mobile Wohnberatung der Freien Altenarbeit Göttingen e. V. (Kontaktdaten im Anschluss) zur Gestaltung von Wohnpartnerschaften beraten lassen. Ebenso können sich Interessierte, die günstiger wohnen und dafür Unterstützungsleistungen im Alltag leisten möchten, in der FAG informieren.

Kontakt: Mobile Wohnberatung, c/o Freie Altenarbeit Göttingen e. V., Dr. Hartmut Wolter, Geschäftsführung, Am Goldgraben 14, 37073 Göttingen, Tel.: 0551 43 606, E-Mail: wohnberatungsmobil@f-a-g.de

*Freien Altenarbeit Göttingen e. V.
Fotos: FAG [li.]; zandieh.de – Fotografie grafikdesign, Göttingen [re.]*



**Werner
Fischer**

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

Elektromeister

Beratung • Planung • Ausführung

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

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

Seit 20 Jahren Ihr Partner in der Region



Ökologische Dämmplatten von Bauder
verhelfen zum Wohlfühldach

BAUDER
macht Dächer sicher.

Schlosserei **ALBRECHT** Metallbau

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

Ausführung sämtlicher Reparaturen

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

Telefon: 0551 57752 • Handy: 0172 5899912

Ihr Partner für Wasser, Wärme und Energie



Energiesparsysteme • Solaranlagen
Wartung • Barrierefreie Bäder

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



PORCELANOSA - UNSERE PREMIUM FLIESENMARKT



Fliesen- und Baustoffmarkt
Göttingen und Worbis

Fliesen - Naturstein - Sanitär - Baustoffe
Gartenbaustoffe - Zubehör

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

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

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

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

info@fliesen-baustoffmarkt.de

www.fliesen-baustoffmarkt.de

Beratungsangebot der Wohnraumagentur gestartet

Veranstaltungsreihe „Wie wollen wir wohnen?“

Zu groß, zu einsam oder nicht barrierefrei – nicht immer passen Wohnsituation und aktuelle Bedürfnisse der Menschen zueinander. Ob Umbau, Umzug oder eine gemeinschaftliche Wohnform – es gibt viele gute Optionen, sich selbst wohler im eigenen Zuhause zu fühlen und gleichzeitig Wohnraum zu schaffen. Welche Möglichkeiten zum eigenen Leben passen und welche Schritte auf dem Weg zum neuen Wohnen zu gehen sind, dazu berät die Wohnraumagentur der Stadt Göttingen seit April 2021.

Das Beratungsangebot umfasst folgende Bausteine:

- **FreiRaum: Beratung zu Umbau, Umzug, Untervermietung**
individuelle Beratung zu möglichen Veränderungen der Wohnsituation für Haushalte, deren Wohnung zu groß geworden ist
- **RaumWunder: Beratung zum Platz schaffen ohne Neubau**
individuelle Beratung zu kreativen Lösungen des Platzsparens für Haushalte, deren Wohnung zu klein wird
- **RaumPlan: Architektonische Erstberatung zum flächensparenden Wohnen**
individuelle Beratung zur optimierten Nutzung von Wohnraum und die dafür nötigen baulichen Veränderungen wie An-, Aus- und Umbauten [in Kooperation mit der Architektenkammer Niedersachsen]



- **RaumKlima: Beratung für gelungenes Zusammenleben**
Workshops und individuelle Beratung zur lösungsorientierten Kommunikation und konstruktiven Umgang mit Konflikten in neuen Wohnkonstellationen
- **RaumTeiler: gemeinschaftliches Wohnen als persönliche Option?**
Regelmäßiger Workshop, in dem Menschen zusammen mit anderen Erstinteressierten über mögliche Optionen des gemeinschaftlichen Wohnens diskutieren und eigene Handlungsspielräume ausloten können
- **ProjektRaum: Orientierungsberatung für Wohninitiativen**
Erstberatung für Wohninitiativen zur Orientierung und Planung – egal, ob noch ganz am Anfang oder schon kurz vor der Realisierung

- **WerkRaum: Fachberatung für Wohninitiativen**
Fachberatung für Wohninitiativen zu Finanzierung, Rechtsform, Projektentwicklung und Wohnen und Pflege im Alter

Alle Beratungen sind kostenfrei. Ein Teil des Beratungsangebotes wird im Rahmen des Projektes „OptiWohn – Flächennutzung optimieren, Neubaudruck mindern“ realisiert, welches bis März 2022 läuft. Weitere Informationen und Details zum gesamten Angebot gibt es unter www.goe.de/wohnraumagentur. Terminanfragen können an wohnraumagentur@goettingen.de gerichtet werden.

Bild: Stadt Göttingen

Veranstaltungsreihe „Wie wollen wir wohnen?“

Wie können zukunftsfähige Wohnkonzepte heute aussehen? Wie lassen sich die guten Ideen in die Tat umsetzen? Und welchen Beitrag können innovative Wohnformen für eine lebendige und nachhaltige Stadtgesellschaft leisten? Die Wohnraumagentur geht diesen Fragen in der Veranstaltungsreihe „Wie wollen wir wohnen?“ nach. Einmal im Monat sprechen unterschiedliche Referent*innen aus der Praxis, Zivilgesellschaft, Wissenschaft und Verwaltung über Themen des gemeinschaftlichen und flächensparenden Wohnens und laden zu Diskussion und Austausch ein. **Eine Anmeldung ist jeweils bis zum Vortag unter wohnraumagentur@goettingen.de möglich.** Bei den Online-Veranstaltungen wird Ihnen der Link am Veranstaltungstag per Mail zugesendet.

Die nächsten Veranstaltungen im Überblick:

Dienstag, 13. Juli 2021

19.30 – 21.00 Uhr

online

**„Wir sind so bunt wie das Leben“
Wohnprojekte inklusiv gestalten**

Gemeinschaftliches Wohnen, bei dem man sich gegenseitig unterstützt und externe Hilfen zusammen gestaltet, ist keine Insellösung für eine alternde Gesellschaft, sondern ein generationsübergreifendes Großprojekt. Die gemeinsame Organisation verbessert die Versorgung und die Vorsorge für alle Bewohner*innen. Wie kann solch ein inklusives gemeinschaftliches Wohnen aussehen? Manuela Tarbiat-Wündsche, Vorstandsvorsitzende des Gründungs-

vereins des Mehrgenerationenparks Seggebruch berichtet über das 2020 fertiggestellte inklusive Wohnprojekt mit buntem Mieter*innenmix und gemeinschaftsfördernden Bausteinen wie z. B. Gemeinschaftsräume, Restaurant und Kinderbetreuung.

Dienstag, 14. September 2021

19.30 – 21.00 Uhr

Ort wird noch bekannt gegeben

**Wie will ich wohnen, wenn meine Kinder aus dem Haus sind?
Möglichkeiten für das Wohnen in der Nachfamilienphase**

Wenn die Kinder ausgezogen sind, verändert sich die Wohnsituation schlagartig – ein guter Zeitpunkt, sich Gedanken darüber zu machen, wie das Wohnen und Leben in dieser neuen Phase aussehen soll. Denn die zweite Lebenshälfte bringt auch neue Bedürfnisse und Herausforderungen mit sich. Wer früher an später denkt, kann das Wohnen in der Nachfamilienphase bewusst gestalten und sich vielleicht noch den ein oder anderen Wohnwunsch erfüllen. Die Wohnraumagentur und die Freie Altenarbeit Göttingen e. V. bieten im Workshop die Möglichkeit, sich über die ei-

genen Wohnvorstellungen Gedanken zu machen, sich inspirieren zu lassen und sich über neue und alte Wohnkonzepte auszutauschen.

Dienstag, 12. Oktober 2021

19.30 – 21.00 Uhr

Ort wird noch bekannt gegeben

**Wohnprojekte und Initiativen in Göttingen
Einblick in die Praxis vor Ort**

Welche Wohnprojekte gibt es eigentlich in Göttingen? Wie und wann sind sie entstanden? Und wer lebt dort? Gibt es hier auch Wohninitiativen? Eine Veranstaltung in Kooperation mit dem „Runden Tisch der Wohnprojekte in Göttingen“ und der Regionalstelle des Forums gemeinschaftliches Wohnen e. V. in Göttingen. Verschiedene Wohnprojekte erlauben Einblicke in die aktuelle Praxis gemeinschaftlichen Wohnens in Göttingen. Mietverein, Mietshäuser-Syndikat, Genossenschaft, Baugruppe? Wohninitiativen erzählen von ihren aktuellen Herausforderungen und Planungsständen zur Umsetzung neuer Projekte.

Bild: Stadt Göttingen



Marder, Waschbär und Co. in der Stadt

Mittlerweile leben mehr Wildtiere in der Stadt als in freier Wildbahn. Der Grund ist einfach. Die Biotopkapazität aus Nahrung und Unterschlupf ist im bewohnten Gebiet deutlich höher. Ein Garten mittlerer Größe hat vermutlich eine höhere Artenvielfalt als 10 ha konventionell bewirtschafteter Acker und das hat Folgen für die ganze Nahrungskette. Wenn die Pflanzenvielfalt hoch ist, leben dort auch mehr Insekten und folgerichtig auch mehr Vögel und Säugetiere. Man kann mit Fug und Recht vom „Wildtier-Lebensraum-Stadt“ sprechen. Einige Wildtiere passen sich jedoch besser unseren Lebensverhältnissen an, als uns lieb ist.

Das der Fuchs im Park und in den Gärten umherschleicht, ist für den Menschen in der Regel kein Problem, auch Eulen und diverse Insektenarten können gut in Einklang mit uns leben.

Bei Mardern und Waschbären sieht das allerdings etwas anders aus. Ihr territoriales Verhalten und die Vorliebe für Hausdächer und Autos als Unterschlupf sind vielen Menschen sehr bekannt. Sie sind in der Regel nachtaktive Tiere und es stört daher zunächst unseren Schlaf, wenn Marder und Waschbär nachts über die Dächer poltern. Leider bleibt es nicht nur bei der Ruhestörung. Es ist nicht ungewöhnlich, dass auch die Dachdäm-



Steinmarder im Sprung

mung, elektrische Kabel und Wasserleitungen in Mitleidenschaft gezogen werden. Erfahrungen zeigen, dass es bis zum Totalschaden des Daches führen kann, wenn Marder oder Waschbären mehrere Jahre im Dach leben.

Der Schreck beim Eigentümer ist dann groß, wenn er den Schaden sieht. So kann aus einem Nullenergiehaus über die Jahre schnell ein Haus der Kategorie „Lehmhütte“ werden, wenn es um die Dämmung geht.

Doch was tun?

Viele geplagte Hausbewohner*innen wenden erste Ratschläge an und stellen ein Radio auf, verteilen Klosteine, Hundehaare, Mardersprays aus dem Inter-

net oder dem Baumarkt und viele andere Haushaltsmittel werden angewandt. Es werden Bäume gekappt und Aufstiege mit Draht versperrt. Was viele nicht wissen, Marder können bis zu 2 m hoch und weit springen und Waschbären sind hervorragende Kletterer.

Oftmals kommt dann die Möglichkeit der Fallenjagd ins Spiel. Es wird eine Kastenfalle ausgeliehen oder gekauft und aufgestellt. Typischerweise fängt man damit Nachbars Katze oder einen Igel und verliert danach die Lust an der Fallenjagd. Zu beachten sind in diesem Zusammenhang sowohl die Schonzeit der Tiere (Jagdzeit Steinmarder in Niedersachsen: 16.09.-28.02.) als auch die Berechtigung zur Fallenjagd. Und wenn man einen Marder gefangen hat, was dann?

Um es deutlich zu sagen: Die Entnahme eines einzelnen Tieres bei einer hohen Biotopkapazität bringt nichts. Marder sind Reviertiere und die Anzahl des Nachwuchses orientiert sich an der Population. Je mehr Marder es gibt, desto weniger Jungtiere werden geboren und je weniger es gibt, desto mehr werden geboren. An der Anzahl der Marder und Waschbären werden wir nichts mehr ändern können, wenn die Population erst einmal etabliert ist. Das ist in vielen Regionen Deutschlands bereits der Fall. Mein Tipp als erfahrener Marderexperte: Stellen sie keine Fallen auf, es bringt nichts.

Marder und Waschbären sind intelligente Tiere und können durchaus einige



Jahre alt werden, die Lebenserwartung ist vergleichbar mit der eines Hundes. Das bedeutet, es ist besser diese Tiere zu „trainieren“, da sie möglicherweise viel länger mit uns leben, als uns bewusst ist. Außerdem sammeln Tiere dabei Erfahrungen und geben diese an ihre Jungtiere weiter. Alle Lebewesen kommunizieren miteinander, ob über Geräusche, Verhalten oder Düfte.

Wir von Marder Müller haben uns genau dies zu Nutze gemacht und eine Methode entwickelt, den Tieren auf intelligente Weise mitzuteilen, dass Sie aus Haus oder Auto ausziehen müssen. Wir leben mit den Wildtieren in Koexistenz, jedoch müssen wir Schäden an Haus oder Auto nicht hinnehmen. Unsere Vergrämung mit speziell entwickelten Duftnoten ist die beste Möglichkeit, den Tieren zu verstehen zu geben, wo ihre bzw. unsere Grenzen sind. Seit über 13 Jahren sind wir in der Mardervergrämung aktiv und haben hunderte Häuser in ganz Niedersachsen von Mardern befreit. Unser Tipp an jeden Hauseigentümer ist, seine Immobilie regelmäßig auf Tierbefall hin zu prüfen, bevor ein Schaden entsteht. Falls Sie der Meinung sind, Proble-



me mit Mardern oder Waschbären zu haben, dann probieren Sie nicht alle vielleicht kurzfristig wirkenden Mittel aus oder stecken viel Geld in das Verschließen von vermeintlichen Löchern, sondern lassen sich beraten, was wirklich Sinn macht. Jedes Haus hat seine Eigenheiten und in der Regel ist eine Problemlösung schneller herbeigeführt als gedacht.

Sie können uns für einen zeitnahen Orts- und Beratungstermin gerne kontaktieren. Kontakt: Marder Müller, Ansprechpartner: Harald Müller, Elbinger

Weg 69, 30938 Burgwedel. Festnetz: 0 51 39 / 4312, Mobil: 0151 / 15 46 18 24, E-Mail: info@mardermueller.de. Obwohl unser Hauptsitz in Burgwedel ist, sind wir von Beginn an auch im Raum Göttingen unterwegs, denn der Startschuss für Marder Müller fiel während des Forstwirtschaftsstudiums an der HAWK Göttingen.

Einzelheiten zu unseren Leistungen und Methoden sowie Referenzen entnehmen Sie gern unserer Internetseite: www.mardermueller.de.

Mitgliedern von H + G Göttingen e. V. bieten wir gegen Vorlage des Mitgliedsausweises 10 % auf unsere Duftnote „Marderbollo“ (s. Seite 17).



Harald Müller, Fa. Marder Müller
Fotos: Fa. Marder Müller

Universität des Dritten Lebensalters e. V. (UDL) im Sommersemester 2021

von UDL

Foto: Theodoro da Silva

Zu Beginn der Veranstaltungen im Sommersemester 2021 ist der 1. Vorsitzende der UDL, Prof. Dr. Elmar Mittler, aus gesundheitlichen Gründen zurückgetreten. Bis zur nächsten Mitgliederversammlung im Oktober 2021, in der eine Neuwahl erfolgt, leitet der 2. Vorsitzende Dr. Uwe Remmers den Vorstand.

Da bis zum 15. 5.2021 wegen Covid 19 – Warnstufe 3 keine Präsenzveranstaltungen möglich waren, können jetzt nach der Reduzierung auf Warnstufe 2 die von der UDL vorgesehenen Präsenzseminare beginnen. Dazu war die offizielle Freigabe der Räume durch die Krisenstabsleitung der Universität notwendig, die inzwischen erfolgt ist. So kann die UDL ihren



Teilnehmer*Innen trotz der Pandemie das gewohnte reichhaltige Programm bieten, bestehend aus eigenen Digital- und Prä-

senzseminaren und einer Auswahl geeigneter Vorlesungen der Universität.



Feuchtigkeit im Mauerwerk – die Lösung kann so einfach sein!

Eines der häufigsten und größten Probleme von Gebäuden, die vor 1990 gebaut worden sind, ist Feuchtigkeit im Mauerwerk. Durch den Zerfall oder nicht vorhandener Sperrschichten zieht Nässe aus dem Erdreich nach und nach, meist zunächst unbemerkt, in das Objekt. Die Folgen: Der Putz platzt ab, es riecht muffig, Schimmel entsteht und der Bereich kann nicht mehr genutzt, geschweige denn bewohnt werden. Doch wie löst man dieses Problem? Wie so häufig führen auch bei diesem Problem verschiedene Wege zum Ziel. Um also zu entscheiden welches die richtige Lösung ist, kommt es auf die konkrete Ursache der Feuchtigkeit an, die man zunächst herausfinden muss.

Im Rahmen der Analyse einer Feuchteproblematik unterscheidet man zum einen zwischen horizontal und vertikal eindringender Nässe. Zum anderen unterscheidet man zwischen der drückenden und der kapillaren Feuchtigkeit. In den meisten Fällen liegt der Problemfall zwei vor – also die kapillare Feuchtigkeit. Bei diesem Lastenfall zieht das Mauerwerk in einer Art Schwammefekt die Feuchtigkeit über die Poren von außen nach innen. Bauliche Maßnahmen können hier eingesetzt werden. Diese sind aber mit viel Aufwand und hohen Kosten verbunden. Was ist also die einfachere Lösung?

Bei kapillarer Feuchtigkeit gibt es ein innovatives Verfahren, welches die Feuchtigkeit bis auf das gesunde Maß – die sogenannte Ausgleichsfeuchtigkeit reduziert und das Gebäude dauerhaft trocken hält. Die Funktion des Systems geht zurück auf den Wissenschaftler Prof. Reuss. Dieser fand im Jahre 1906 heraus, dass Wassermoleküle in einem elektrischen Feld zum negativen Pol wandern. Das System wurde bereits um 1900 zur Torf- und Getreidetrocknung verwendet. In den anschließenden Jahrzehnten wurde es weiterentwickelt, sodass es heutzutage neben der Industrie- und Medizintechnik auch im Rahmen der Gebäudeentfeuchtung eingesetzt wird.

Die Rede ist von der elektro-physikalischen Mauerentfeuchtung. Seit nahezu 20 Jahren wird dies von der Firma Freimuth Energie- und Wassertechnik GmbH zur Entfeuchtung von Gebäuden eingesetzt. Vom TÜV geprüft und mit einer Trocknungsgarantie versehen, entfeuchtet dieses System das Gebäude dauerhaft auf schonende Art und Weise.



Auch das Hannover Congress Centrum (HCC) wurde durch das innovative System von der Firma Freimuth zuverlässig und dauerhaft entfeuchtet.



Feuchtigkeit ist ein großes Problem in alten Gebäuden. Mit Hilfe der elektro-physikalischen Mauerentfeuchtung wird sie schnell und schonend beseitigt.

So wurde neben vielen Einfamilienhäusern in der Region auch das Hannover Congress Centrum (HCC) durch das System von Freimuth entfeuchtet. Der Vorteil für die Kunden: Das System verzichtet komplett auf Chemie oder bauliche Maßnahmen wie Erdarbeiten und Ähnliches. Darüber hinaus kostet es nur einen Bruchteil gegenüber der klassischen Abdichtungsmaßnahmen.

Klingt interessant? Überzeugen Sie sich selbst! Vereinbaren Sie jetzt einen Termin für eine kostenlose Schadensanalyse in Ihrem Gebäude. Gerne zeigen Ihnen die Experten der Firma Freimuth, wo die Ursache für Ihr Feuchtigkeitsproblem liegt und wie diese dauerhaft und schonend behoben werden kann. Interessierte können sich umgehend mit der Firma in Verbindung setzen: Sie ist werktags zwischen 8 und 20 Uhr unter 0800 66 48 209 (kostenlos aus dem deutschen Festnetz) oder Mobil unter 0178 50 555 90 (Ansprechpartner vor Ort: Helge Achmus) erreichbar. Besuchen Sie uns auch im Internet unter: www.freimuth-mauerentfeuchtung.de.

FEUCHTER KELLER, NASSE WÄNDE?

Wir entfeuchten Ihr Haus mit der
elektrophysikalischen Mauerentfeuchtung!

Wirksame Mauerentfeuchtung

Ohne Chemie – Ohne Baulärm
Ohne Schmutz – Ohne Erdarbeiten

25 Jahre Funktionsgarantie

Kostenlose Mauerfeuchteanalyse

Freimuth Ihr Spezialist in Göttingen
Energie- und Wassertechnik Ihr Ansprechpartner: Helge Achmus
GmbH Telefon: 0178 50 555 90
www.freimuth-mauerentfeuchtung.de

Fordern Sie unsere kostenlosen Informationen an.

Die intelligente Entfeuchtung!

Eher Toskana oder Prärie? Urlaubsfeeling im eigenen Garten

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

Fotos: BGL

Reisen sind aktuell kaum möglich und es ist unklar, wie sich die Lage in den nächsten Monaten entwickelt. Wie oder ob danach. Reiseberichte im Fernsehen und Fotoalbum können diese Sehnsucht nur bedingt stillen. Wie wäre es, stattdessen den eigenen Garten so zu gestalten, dass der Traum vom Urlaubsfeeling hier wahr wird?

Liebblingsreiseziel: hinter dem Haus

„Natürlich wünschen sich viele einen Tapetenwechsel. Endlich mal wieder raus, neue Städte und Länder sehen, den Alltag hinter sich lassen ... das kann der Garten zwar nicht genauso leisten“, meint Achim Kluge vom Bundesverband Garten-, Landschafts- und Sportplatzbau [BGL] e.V. „Aber: Gestalterische Möglichkeiten sind vielfältig und je nach persönlichen Vorlieben und Lage, Topographie, Licht und Boden kann man sich das Flair des Lieblingsreiseziels durchaus nach Hause holen.“



Wie aus der Prärie: Robuste Gräser und Blühstauden

Wenn ein spezielles Motiv die Gestaltung des Grundstücks beeinflusst und lenkt, spricht man von einem Themengarten. Von der Konzentration auf eine bestimmte Farbe oder Pflanzenart bis zur Fokussierung auf eine Region oder ein ganzes Land: Varianten gibt es viele. Dabei geht es weniger darum, Mitbringsel aus dem Urlaub aufzustellen. Vielmehr erschaffen Landschaftsgärtner/-innen mit einer geschickten Pflanzenauswahl und

-anordnung das authentische Bild einer Landschaft. Auch [landes-]typische Materialien und entsprechende Farben für Wege, Mauern oder Terrasse spielen eine entscheidende Rolle. Natürlich lassen sich auch Accessoires wie Skulpturen oder Amphoren integrieren, solange sie sich auf natürliche Weise einfügen.

Nordamerika oder doch lieber Italien?

Für einen Garten wie aus der Prärie sind robuste Gräser und Blühstauden wesentlich. Typische Arten und Sorten gibt es sowohl für sandigen Untergrund als auch für eher lehmige Standorte. Hier empfehlen sich Rutenhirse [*Panicum virgatum*], Reitgras [*Calamagrostis acutiflora*], Raublatt-Aster [*Aster novae-angliae*] und Purpurdost [*Eupatorium purpureum*]. Die Pflanzen werden möglichst natürlich angeordnet, sodass sie die wilde Natur des nordamerikanischen Kontinents nachspüren lassen.

Wer sich eher die Toskana hinter das Haus wünscht, sollte stattdessen auf mediterrane Pflanzen setzen. Gut geeignet sind Kräuter und Duftpflanzen wie Rosmarin, Thymian oder Salbei. Dazwischen ragen schlanke Gehölze in den Himmel, die an Zypressen erinnern. „Die typischen Nadelbäume sind leider sehr frostempfind-



Mediterranes Flair durch Kräuter und Duftpflanzen



Einen Heidegarten zu gestalten macht bei sandigen Böden Sinn

lich“, so Achim Kluge. „Besser geeignet sind hierzulande die Amerikanische Zypresse (*Cupressus arizonica*) „Fastigiata“ oder die Leyland Zypresse (*Cupressocyparis leylandii*) „Eisspitze“, die ähnlich aussehen.“ Neben Pflanzen geben Natursteinplatten, Terrakottafliesen und Kieswege dem Garten südländisches Flair.

Licht- und Bodenverhältnisse beachten

Für welchen Themengarten man sich entscheidet, hängt nicht nur vom eigenen Geschmack ab. Darüber hinaus spielen auch die Lichtverhältnisse vor Ort und die klimatischen Ansprüche der Pflanzen eine wesentliche Rolle. „Aufgrund des Klimawandels sind die Durchschnittstemperaturen auch hierzulande gestiegen. Dennoch sollte man nicht dem Irrtum aufsitzen, wir hätten mittlerweile klimatische Bedingungen wie am Mittelmeer“, so Achim Kluge vom BGL. „Zwar müssen wir uns im Sommer auf längere Hitze- und Trockenperioden einstellen. Gerade im Frühjahr kommt es aber weiterhin zu Spätfrösten. Das hat natürlich Einfluss auf die hiesige Pflanzenwahl und Pflanz-Möglichkeiten.“

Ebenso wichtig ist die Bodenbeschaffenheit. Zwar ist mit professioneller Bearbeitung fast alles möglich. Dennoch ist es empfehlenswerter, bei der Planung die natürlichen Begebenheiten zu nutzen. So macht ein Heidegarten beispielsweise hauptsächlich in Regionen mit eher sandigen Böden Sinn, während sich eine mediterrane Gestaltung mit Zitrusfrüchten auch bei schweren Böden verwirklichen lässt. Hier ist wichtiger, dass das Klima mild ist.

Am besten holt man sich daher von Anfang an eine/-n Landschaftsgärtner/-in mit ins Boot. Der Profi kann fachlich dazu beraten, was auf dem eigenen Grundstück umsetzbar ist, welche Pflanzen dort am besten wachsen und wie man ein möglichst authentisches Gartenbild schafft.

Weitere Informationen auf www.mein-traumgarten.de.



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-gottingen.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:



Am Saum 41 • 37120 Bovenden
Tel.: 0551 307 39 860
www.skylls.de

Vertrieb:

Inge Thielbörger
Saturnweg 10 • 37077 Göttingen
Tel.: 0551 503 34 117

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/Grafiken: © Peter Schmaring [Titel,3]; Sielmann-Stiftung/Gut Herbigshagen [3]; Uwe Witting [4]; Dr. Johannes Reckel [7]; Miriam Merkel [5,9]; vectorstock: macrovector [8]; Dr. Horst [9]; Fotolia: Blackosaka [14]; Rudolph [20]; Energieagentur Region Göttingen [22]; Hannes J. Synofzik [24]; Pixelio: Rainer Sturm [25]; M. Stecklein [26]; Adobe Stock: Halfpoint [28]; Petra Broistedt [30]; Doreen Fragel [30]; Dr. Ehsan Kangarani [30]; Freie Altenarbeit Göttingen e. V. [34]; Arasch Zandieh [34]; Stadt Göttingen [36-37]; Fa. Marder Müller [38-39]; Theodoro da Silva [39]; BGL [41-42].

Bauen ist Tischmannsache



Schönhütte Bau^{GM}_{BH}

BAUUNTERNEHMUNG • ZIMMEREI • BAUELEMENTE • DACHDECKERARBEITEN

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

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



Elektro PRÖGER^{REPARATUR}

weil der Service stimmt

Elektro-, Antennen- und Blitzschutzanlagen, EDV-Verkabelungen
Hausgeräte und Ersatzteile, Kundendienst für alle Fabrikate

37079 Göttingen - Robert-Bosch-Breite 15 - Fernruf (0551) 820720
E-Mail: info@elektro-proeger.com

Glaseri & Glashandel GmbH

Ihr Partner in Sachen Glas

Ausführung sämtlicher Glasarbeiten wie:

- Neu- und Reparaturverglasungen jeglicher Art
- Kunstglaseri / 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

Utermöhlen BEDACHUNGEN

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!



€2.449,- €2.429,- €2.775,- €3.180,-

Heise Wulften

Fenster · Türen

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

Alle Preise inkl. MwSt.




Natur- und Betonsteinwerk

Goldmann & Huntgeburth

WIR SANIEREN IHRE TERRAZZO- UND NATURSTEINBÖDEN

GOLDMANN & HUNTGEBURTH
SATTENHÄUSERSTRASSE 6
37130 WÖLLMARSHAUSEN

WWW.GOLDMANN-HUNTGEBURTH.DE
INFO@GOLDMANN-HUNTGEBURTH.DE
05508 - 1488




Grabenbreite 4 | 37124 Rosdorf
Telefon: 0551/782073
info@kohlstedt-geruestbau.de
www.kohlstedt-geruestbau.de



BUNDESINNUNG GERÜSTBAU

stadtwerke

göttingen AG

Kurs: Natürlich Zukunft!

Liebes
Göttingen,

mit uns geht es Dir besser!
Wir versorgen Dich mit Strom,
Gas, Wasser und Wärme.
Und wir kümmern uns um
Dein Klima und Deine Lebens-
qualität. Tag und Nacht.



meine
stadtverbesserer

zuverlässig. rund um die Uhr.

