



H+G Göttingen e.V.

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



Diemardener Warte
mehr auf Seite 4
Fotograf: Hassan Et-Taib



130-jähriges Jubiläum des H+G Göttingen e. V. (1892 – 2022)

Jahreshauptversammlung:
130 Jahre „Hauswirthe-
verein“ und nur Gutes zu
berichten

Leitartikel:
(K)ein Mietspiegel für
Göttingen

Einladung zum Stammtisch mit
Führung durch das
Forum Wissen

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

Blackbit



- Gutachten
- Baubetreuung
- Immobilienbewertung

Mitglied der
Ingenieurkammer
Niedersachsen

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

Herzberger Straße 85
37136 Ebergötzen

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

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

Individuelle Gebäudetechnik.

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

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

Fordern Sie uns!



Ruhstrat
Individuelle
Gebäudetechnik

**Ruhstrat Haus- und
Versorgungstechnik GmbH**

Adolf-Hoyer-Straße 6
37079 Göttingen
Telefon (0551) 69404-0
Telefax (0551) 69404-10
info@ruhstrat.de
www.ruhstrat.de

**Ausgezeichnet
für Servicequalität und
Kundenzufriedenheit**

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



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

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

Postbank
IMMOBILIEN

Vorwort



Liebe Mitglieder des Vereins,

wir alle müssen uns auf **deutlich höhere Energiepreise** einstellen. Die Kosten für Gas, Strom und Öl haben sich massiv erhöht. Dieses belastet alle Haushalte und betrifft Eigentümer ebenso wie Mieter. Soweit Sie als Vermieter eine Zentralheizung betreiben, dürften in aller Regel die bisherigen monatlichen Betriebskostenvorauszahlungen nicht mehr ausreichen, um die tatsächlichen Kosten zu decken. Die Versorger haben die Abschläge be-

reits erhöht. Die Stadtwerke Göttingen AG beispielsweise werden ab dem Fälligkeitstermin 15. November 2022 die erhöhten Abschläge einziehen. Zur Vermeidung hoher Nachzahlungen aus der jährlichen Betriebskostenabrechnung sollten die monatlichen Vorauszahlungen in Abstimmung mit den Mietern entsprechend angepasst werden.

Für die neue, ab dem Jahr 2025 zu zahlende Grundsteuer müssen die **Grundsteuererklärungen** bis zum 31. Oktober 2022 abgegeben werden. Dazu ist das entsprechende Formular auf dem Portal der Finanzämter www.elster.de nach Einrichtung eines Benutzerkontos auszufüllen. Einzelheiten hierzu entnehmen Sie auch gern dem Bericht in diesem Heft.

Zur Zeit kann niemand sicher vorher sagen, ob das neue Verfahren zur Berechnung der Grundsteuer im Ergebnis zu einer Erhöhung für den einzelnen Grundstückseigentümer führen wird. Die tatsächliche Höhe hängt auch von dem Hebesatz ab, welchen die jeweils zuständige Gemeinde festsetzen wird. In einer Presseinformation vom 5. September 2022 geht die SPD-Fraktion im Rat der Stadt Göttingen jedoch bereits von einer

Wohnkostensteigerung durch die Neuberechnung der Grundsteuer aus. Man wird dieses so verstehen können, dass zu gegebener Zeit die Hebesätze so festgelegt werden sollen, dass für die überwiegende Mehrheit der Grundstücke eine erhöhte Grundsteuer zu erwarten ist.

Göttingen wird demnächst erstmals einen **Mietspiegel** erhalten. Aufgrund einer Verpflichtung des Gesetzgebers laufen derzeit die Vorbereitungen und es ist damit zu rechnen, dass ab dem 1. Januar 2023 ein einfacher Mietspiegel für Göttingen in Kraft treten wird. Unser Vorsitzender, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht, Herr Dr. Dieter Hildebrandt, hat dieses Thema im Leitartikel dieses Heftes ausführlich dargestellt.

Mit freundlichen Grüßen

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

Zum Titelbild



DIEMARDENER WARTE

Ungefähr 1 km nordwestlich von Diemarden entfernt, auf dem Diemardener Berg zwischen Geismar und Diemarden und in der Feldmark weithin gut sichtbar thront stolz die 1409 errichtete Diemardener Warte. Die Diemardener Warte gehörte, ebenso wie die Rieswarte (Nikolausberg) und die Roringer Warte, zur Landwehr von Göttingen. Dieser Warteturm ist der letzte voll erhaltene Turm von ehemals 11 Warten, die ein mittelalterliches Frühwarnsystem der Stadt Göttingen bildeten. Die Warte war Kontrollstelle an einer Heer- und Handelsstraße von Göttingen nach Thüringen (heute Feldweg). Im Göttinger Kämmererbuch von 1550 ist der letzte Lohn für einen Turmwächter aufgeführt.

Heute dient die Warte als Aussichtsturm. Innen ist sie leider nicht mehr zugänglich. Außen führt eine Treppe zu einer kleinen Plattform, von der ein wunderbarer Rundblick übers Land gegeben ist. Die Diemardener Warte ist ein Rundturm aus Bruchsteinen. Die Turmhöhe beträgt ca. 10 Meter, der Durchmesser ca. 4,90 Meter, Höhe über n. N.: 235 Meter.

set

Fotos: Hassan Et-Taib

Quelle Text [auszugsweise]: www.gleichen.de; www.warttue.de; Denecke/Kühn, Göttingen – Von den Anfängen bis zum Ende des dreißigjährigen Krieges.

Aus dem Inhalt

Recht + Betriebskosten



**(K)ein Mietspiegel
für Göttingen**

8

Energie, Technik + Kanalsanierung



**Nachhaltigkeit in
Göttingen**

23

Politik + Regionales



**Bauleitplanauskünfte der
Stadt Göttingen – jetzt online**

28

Veranstaltungen + Allgemeines



**Jahreshauptversammlung
H+G Göttingen e. V.**

32



Seit 1881
Malerfachbetrieb
Bodenbeläge



W. Lambrecht-Straße 7
37079 Göttingen
T 0551 150 67 80
F 0551 150 67 87 9
www.otto-hormann.de

Ihr Spezialist für
Boden, Decke,
Wand und Fassade



AHLBRECHT + JACOBSEN

Elektroinstallation • Hausgeräte • Fernsehen • Kundendienst

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

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

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

ENTSORGUNGSFACHBETRIEB **HESSE**
TRANSPORT
0551-78 90 80 ...für eine saubere Umwelt



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

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



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

PRO BAUM
G.M.B.H.

IDEEN RUND UM DEN BAUM

Göttingen · Tel.: 05 51 / 6 65 20



Kanalsanierung Trockenlegung
Wasserschäden Eingangspodeste
Treppen Barrierefreiheit Anbau
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 [8] **Postkarte „Johannisstraße/Johanniskirchhof“** [gelaufen 11.8.1911]

Die Häuser rechts mussten alle den Neubauten der Deutschen Bank und Karstadt weichen. An den Geschäftsüberschriften, soweit lesbar, kann man von rechts nach links lesen: A. Bartels Nachf. Buchbinderei; Uhrenhandlung Becker. Und die Droschke im Vordergrund rechts trägt den Namen August Reiferts, Schlachtermeister in der Johannisstraße 14 [Allgemeines Adressbuch für Göttingen 1897], bei dem August Eisenacher aus Thüringen kommend um 1888 das Schlachterhandwerk lernte. Er arbeitete zehn Jahre bei Reifert, bevor er seine eigene Schlachtereier in der Kurzen Geismar Straße 38 neben der Gastwirtschaft „Zum Goldenen Stern“ etablierte.



Historische Postkarten [9] **Postkarte „Gasthaus zum goldenen Stern“** [gelaufen 11.8.1911]

Schlachtereier August Eisenacher (links) und Gasthaus zum Goldenen Stern in der Kurzen Geismar Straße

Dr. Johannes Reckel

(K)ein Mietspiegel für Göttingen

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



Das Mietspiegel-Reformgesetz schreibt seit dem 01.07.2022 vor, dass Gemeinden, die mehr als 50.000 Einwohner haben, einen Mietspiegel vorhalten müssen. Die eingeführte Verpflichtung ist spätestens bis zum 01.01.2023 zu erfüllen, d. h. einen Mietspiegel zu erstellen und diesen zu veröffentlichen, § 62 des Artikels 229 EGBGB.

Dieser Verpflichtung hat sich die Stadt Göttingen gestellt. Dabei haben die Gemeinden die Wahl zwischen einem sogenannten einfachen Mietspiegel oder einem qualifizierten Mietspiegel nach § 558 d BGB. Die Stadt Göttingen hat sich gegen den Rat von H + G Göttingen e.V. und dem Mieterverein Göttingen e.V. nicht für einen qualifizierten, sondern für den einfachen Mietspiegel entschieden.

Welche Bedeutung hat ein Mietspiegel?

Will der Vermieter die Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete anpassen, dann muss er in Textform eine Begründung für sein Erhöhungsverlangen geben. In Göttingen werden Mieterhöhungsverlangen in der Regel mit 3 Wohnungen begründet, die entsprechende Entgelte für einzelne vergleichbare Wohnungen wiedergeben,

§ 558 Abs. 2 Ziff. 4 BGB. Gelegentlich wird auch auf ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen zurückgegriffen, § 558 a Abs. 2 Ziff. 3 BGB. Insbesondere, wenn auf Vergleichswohnungen vermierterseits nicht zurückgegriffen werden kann oder besondere Merkmale der Wohnung vorliegen, ist dieses Begründungsmittel heranzuziehen. Es ist allerdings mit höheren Kosten verbunden als eine Vergleichsmieterhöhung.

In Göttingen gibt es keine Mietdatenbank, auf die zurückgegriffen werden kann und auch noch keinen Mietspiegel, der ebenfalls ein solches Begründungsmittel wäre. Mit dem Veröffentlichen eines einfachen Mietspiegels wird also lediglich eine weitere Begründungsmöglichkeit für Mieterhöhungsverlangen geschaffen.

Für Vermieter und insbesondere Mitglieder von H + G Göttingen e. V. ändert sich durch die Einführung des Mietspiegels nichts. Sie können weiterhin mit 3 Vergleichswohnungen Erhöhungsverlangen begründen und müssen auch nicht auf das Vorhandensein eines Mietspiegels hinweisen. Letzteres wäre nur erforderlich, wenn in der Stadt ein qualifizierter Mietspiegel geschaffen würde, was aber derzeit politisch nicht gewollt ist.

Mietspiegel-Arbeitskreis

Am 16.08.2022 fand anlässlich der Einführung eines einfachen Mietspiegels eine Video-Konferenz statt, bei der das mit der Erstellung des Mietspiegels beauftragte Unternehmen die geplante Vorgehensweise erläuterte und einen Fragebogen für das Erfassen von Informationen zur Mietspiegelerstellung vorstellte. An dieser Mietspiegel-Konferenz waren der Mieterverein Göttingen e.V., H + G Göttingen e. V. sowie die 3 örtlichen Wohnungsunternehmen [Volksheimstätte eG, Wohnungsgenossenschaft eG und Städtische Wohnungsbau GmbH] vertreten. Ferner waren Vertreter aus dem Dezernat für Kultur, Soziales und Gesundheit sowie Statistik der Stadt Göttingen vertreten.

Es zeigte sich, dass Daten aus dem Zensus 2022 nicht verwendet werden können, weil diese zum Zeitpunkt der Erstellung des Mietspiegels noch nicht zur Verfügung stehen. Mit Beginn des Monats Februar soll die Befragung der Eigentümer und Mieter beginnen, Ende Oktober soll die Datenerhebung abgeschlossen sein, sodass zum Jahreswechsel der Mietspiegel vorliegen kann.



Anforderungen an einen einfachen Mietspiegel

Die Bundesregierung ist in § 558 c Abs. 5 BGB ermächtigt worden, eine Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates über den näheren Inhalt von Mietspiegeln und das Verfahren zu deren Erstellung und Anpassung einschließlich Dokumentation und Veröffentlichung zu treffen. Dieses ist in der Mietspiegel-Verordnung auch umgesetzt. Für die Erstellung und Anpassung der einfachen Mietspiegel sieht die Mietspiegel-Verordnung keine besonderen Voraussetzungen vor, vielmehr ist der Ersteller frei in der Wahl des Verfahrens. Das gilt sowohl für die Datenerhebung einschließlich der Verwendung von Sekundärdaten als auch

für die Auswertung und Darstellung der Daten im Mietspiegel.

In der Begründung zu der entsprechenden Regelung in § 3 der Mietspiegel-Verordnung heißt es, dass an das Verfahren für die Erstellung keine Anforderungen gestellt werden müssen, die über die Anforderungen in § 558 c BGB hinausgehen, da der einfache Mietspiegel – anders als der qualifizierte Mietspiegel – keine zwingenden Rechtsfolgen enthält. Einfache Mietspiegel sind nach § 558 a Abs. 2 Nr. 1 lediglich ein Mittel zur Begründung eines Mieterhöhungsverlangens. Nicht mehr und nicht weniger.

Allerdings sind die verwendeten tatsächlichen Grundlagen in Grundzügen in dem

Mietspiegel darzulegen und zu erläutern. Der einfache Mietspiegel und seine Dokumentation seien kostenfrei im Internet zu veröffentlichen.

Umfang der Datenerhebung

Einfache Daten im Mietspiegel können auf empirischer Datenerhebung beruhen, müssen dies aber nicht. Diese Freiheit soll es ermöglichen, einfache Mietspiegel auch für kleinere Gemeinden mit verhältnismäßig geringem Kostenaufwand zu erstellen. Wenn für den einfachen Mietspiegel keine weiteren Vorschriften vorgesehen sind, können diese ggf. aus den Regelungen für den qualifizierten Miet-



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



spiegel herangezogen werden. Dort ist in § 11 der Mietspiegel-Verordnung festgehalten, dass der Stichprobenumfang in der Regel mindestens 500 Wohnungen sein soll und die Anzahl von 3.000 Wohnungen nicht überschreiten soll. Für den qualifizierten Mietspiegel sollen also 1 % der vorhandenen Wohnungen als Richtschnur herangezogen werden.

Diese Anforderungen wird ein einfacher Mietspiegel nicht erreichen können oder müssen. Aus dem Umfang der Stichprobe wird sich aber die Aussagekraft des einfachen Mietspiegels ableiten lassen. Je größer die Anzahl der Stichprobe, desto größer der Ausagewert bezüglich der indiziellen Wirkung in Richtung ortsüblicher Vergleichsmiete.

Pflicht zur Mitwirkung?

Anders als beim qualifizierten Mietspiegel gibt es beim einfachen Mietspiegel keine Verpflichtung von Mietern oder Vermietern, an der Befragung mitzuwirken. Nach Artikel 238 EGBGB (hier § 1) übermittelt die Meldebehörde entsprechende Daten an die zuständige Landesbehörde. Diese kann auf dieser Grundlage dann Mieter wie Vermieter bezüglich der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels zur Mitwirkung auffordern. Auf Verlangen ist dann Auskunft zu erteilen darüber, ob der Wohnraum vermietet ist sowie über die Anschrift der Wohnung.

Weiter sind gemäß § 2 zu Artikel 238 EGBGB umfangreiche Auskunftspflichten für Mieter und Vermieter gesetzlich geregelt. Diese Erfüllung der Auskunftspflicht ist auch bußgeldbewehrt mit einer Geldbuße bis zu 5.000,00 EUR. Für den einfachen Mietspiegel bestehen solche Auskunftspflichten jedoch nicht.

Jeder Mieter wie Vermieter kann allerdings bei der Mietspiegelerstellung mit-

wirken. Unter der Internetseite <https://dl.analyse-conzepte.de//goe//> kann der Fragebogen als Excel-Datei heruntergeladen werden. Die Teilnahme ist selbstverständlich freiwillig, der Datenschutz wird gewährt und die Weitergabe der Daten an Dritte ist ausgeschlossen. Es kann also jeder die Mietspiegelerstellung unterstützen. Je mehr Teilnehmer dies tun, desto aussagekräftiger wird der Mietspiegel.

Anerkennung des Mietspiegels

Ein Mietspiegel bedarf der Anerkennung von Interessenvertretern der Mieter und Vermieter. Wird diese nicht erteilt, muss der Mietspiegel als Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete von der nach Landesrecht zuständigen Behörde anerkannt werden. Letzteres wird wohl notwendig werden. Der Mieterverein hat in einer Presseerklärung eine ablehnende Haltung im Hinblick auf den zutage getretenen Zeitdruck der Erstellung eingenommen.

Qualifizierter Mietspiegel

Warum hat H + G Göttingen e. V. als Interessenvertretung der Vermieter in einer gemeinsamen Erklärung mit dem Mieterverein Göttingen e.V. die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels gefordert?

Ein qualifizierter Mietspiegel wird im Gegensatz zum einfachen Mietspiegel nach wissenschaftlichen Kriterien erstellt und hat demgemäß die Vermutung der Richtigkeit für sich. Er kann also nicht nur für die Begründung von Mieterhöhungsverlangen eingesetzt werden, sondern er hat auch im Fall der Klagerhebung den Vorteil, dass der qualifizierte Mietspiegel die Entgelte über die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergibt. Er würde also die Einholung eines gerichtlichen Sachverständigenutachtens unnötig ma-

chen und somit erhebliche Kosten für die Parteien ersparen (§ 558 d Abs. 3 BGB).

Zudem besteht seitens der Mieter wie Vermieter die Verpflichtung, an der Erstellung des Mietspiegels mitzuwirken, sodass das Datenmaterial auf der Grundlage wissenschaftlicher Grundsätze erhoben werden kann. Es hängt im Ergebnis nicht von der Freiwilligkeit der Mitwirkung von Mieter und Vermieter ab. Damit ist sichergestellt, dass die Aussagekraft hoch ist und somit die Vermutungswirkung des § 558 d Abs. 3 BGB greift. Zudem hätte die Stadt Göttingen aufgrund der längeren Übergangsfrist für den qualifizierten Mietspiegel bis zum 01.01.2024 Zeit.

Aber vielleicht wartet die Stadt Göttingen auf die erneute Anpassung der rechtlichen Regelungen für Mietspiegel. So hat die derzeitige Regierungskoalition vereinbart, den qualifizierten Mietspiegel für Städte über 100.000 Einwohner vorschreiben zu wollen. Damit wäre dann auch eine Kostenübernahme durch das jeweilige Bundesland verbunden.

Dies muss aber abgewartet werden. Sobald der einfache Mietspiegel erstellt ist, werden wir Ihnen diesen zugänglich machen.

Fotos: Miriam Merkel, Adobe Stock

Ansprechpartner für Fragen zu der Erstellung/Datenerhebung des einfachen Mietspiegels bei der Stadt Göttingen, Fachdienst Soziale Sicherung: Herr C. Binnewies, Tel.-Nr.: 05 51 / 400-33 23 E-Mail: C.Binnewies@goettingen.de

**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



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



CUBORG²
Individuell planen und bauen

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

www.cuborg.de

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



Urteile des BGH

WISSENSWERTE URTEILE DES
BUNDESGERICHTSHOFES UND
ANDERER GERICHTE

von RA Uwe Witting

BGH: Wohngemeinschaft hat keinen Anspruch auf Zustimmung zum Mieterwechsel

Im Jahre 2013 mieteten mehrere männliche Personen im Alter zwischen 25 und 34 Jahren eine 241 m² große 7-Zimmerwohnung in Berlin-Charlottenburg an. Im Jahre 2020 wollten vier der Mieter aus dem Mietverhältnis ausscheiden und an ihrer Stelle sollten neue Mieter eintreten. Nachdem die Vermieterin die Zustimmung verweigerte, erhoben die Mieter Klage auf Zustimmung. Das Amtsgericht gab der Klage statt. Das Landgericht wies die Klage ab. Der Bundesgerichtshof schloss sich der Entscheidung des Landgerichts an und urteilte am 27. April 2022 (Az: VIII ZR 304/21), dass den Mietern kein Anspruch auf Zustimmung des Austausch einzelner Mieter zustehen würde. Der Mietvertrag würde dazu keine konkrete Regelung beinhalten, so dass geprüft werden müsse, ob ein entsprechender Wille durch Auslegung zu ermitteln sei. Diese Auslegung sei anhand der Umstände des Einzelfalls vorzunehmen. In diesem Rahmen hielt es der Bundesgerichtshof für unerheblich, dass allein die Kenntnis von der Bildung einer WG mit der Tatsache verbunden sein könnte, dass ein künftiger Mieterwechsel erfolgen würde und allein darin die Zustim-

mung zu sehen sei. Grundsätzlich müsse ein Vermieter nicht damit rechnen, dass eine WG nicht auf eine gewisse Konstanz und Dauer angelegt sei. Auch die Tatsache, dass sämtliche Mieter männlichen Geschlechts und im Alter zwischen 25 und 34 Jahren sind, würde den vorübergehenden Charakter der Anmietung nicht begründen. Bekanntermaßen ist die Situation eine andere, wenn auf Mieterseite Studierende den Mietvertrag abschließen. Dieses war vorliegend jedoch nicht der Fall. Weiterhin führte der Bundesgerichtshof zur Begründung aus, dass auch erteilte Zustimmungen zum Mieterwechsel in der Vergangenheit nicht dazu führen würden, dass eine Verpflichtung zur Erteilung der Zustimmung in der Zukunft gegeben sei. Die Gründe für die Zustimmung in der Vergangenheit könnten in dem Einzelfall begründet sein oder als bloßes Entgegenkommen zu sehen sein. Der BGH prüfte weiterhin, ob eine Zustimmungspflicht nach Treu und Glauben oder unter dem Gesichtspunkt des Rücksichtnahmegebots verlangt werden können. Auch diese Aspekte verneinte der BGH.

BGH: Separate Mietverträge über Wohnung und Stellplatz sprechen für rechtliche Selbständigkeit

Werden Wohnung und Stellplatz mit separaten Mietverträgen ohne Bezug aufeinander vermietet, so spricht die tatsächliche Vermutung dafür, dass beide Verträge rechtlich selbständig sind. In dem zu Grunde liegenden Fall konnte eine Wohnungsmieterin in Berlin einen PKW-Stellplatz widerruflich kostenlos nutzen. Nach dem Verkauf des Objektes wurde der PKW-Stellplatz kostenpflichtig mit einem schriftlichen Mietvertrag vermietet. Die Vermieterin kündigte diesen Mietvertrag, wogegen sich die Klage der Mieterin richtete. Sowohl das Amtsgericht Berlin-Spandau als auch das Landgericht Berlin wiesen die Klage ab, da der Garagenmietvertrag vom Wohnraummietvertrag unabhängig und damit rechtlich selbständig sei. Nach der eingelegten Revision der Mieterin bestätigte der Bundesgerichtshof die Entscheidung der Vorinstanzen (Beschluss vom 14. Dezember 2021 Az: VIII ZR 94/20). Auf Grund der separaten schriftlichen Mietverträge spreche eine tatsächliche Vermutung für die rechtliche Selbständigkeit beider Vereinbarungen. Diese Vermutung ist nicht widerlegt worden. Das Gericht wies insbesondere darauf hin, dass in dem Stellplatzmietvertrag an keiner Stelle Bezug auf den Wohnraummietvertrag genommen worden sei.

Telefonische Rechtsberatung

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

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

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



BGH: Eigenbedarfskündigung verpflichtet zur Suche nach Ersatzwohnraum

Der Mieter war bereits 70 Jahre alt, seit 42 Jahren Mieter der Wohnung und bezog eine geringe Rente von ca. 800,00 €. Er erhielt im März 2018 eine berechtigte Eigenbedarfskündigung, erhob unmittelbar den Härteeinwand und führte die eingangs genannten Gründe an, ohne sich um Ersatzwohnraum zu bemühen. Die Vermieter erhoben Räumungsklage, welche vom Amtsgericht Heidelberg abge-

wiesen wurde. Das Landgericht Heidelberg gab der Räumungsklage statt und auf die Revision des Mieters bestätigte der Bundesgerichtshof das Räumungsurteil des Landgerichts. Allein das Alter des Mieters, die lange Mietdauer mit eingetragener Verwurzelung und die begrenzten finanziellen Mittel würden die Annahme einer Härte im Sinne des § 574 BGB nicht begründen. Die Verpflichtung,

sich um angemessenen Ersatzwohnraum zu bemühen, würde unabhängig davon bestehen. Ob nach erfolgreichem Bemühen der Härteeinwand greifen könne, hat der BGH mit Beschluss vom 30. November 2021 [Az: VIII ZR 81/20] nicht entschieden. Auch welche konkreten Anforderungen an das Bemühen und an den Ersatzwohnraum zu stellen sind, bleibt nach wie vor offen.

BGH: Mieterhöhung nach Modernisierung erfordert keine Kostenaufteilung nach Gewerken

Werden vermietete Immobilien umfangreich saniert, stellt sich die Frage, welche Anforderungen an die Mieterhöhungserklärung im Sinne der §§ 559 ff. BGB zu stellen sind. Nachdem eine Vermieterin in Bremen umfangreiche Sanierungsarbeiten an ihren Wohnkomplexen durchgeführt hatte, gingen den Mietern Mieterhöhungsschreiben zu. In den Schreiben wurde Bezug genommen auf eine Anlage mit der Bezeichnung „Kostenzusammenstellung und Berechnung der Mieterhöhung“. Diese enthielt Angaben zu den einzelnen Modernisierungsmaßnahmen, die hierfür jeweils angefallenen Gesamtkosten sowie den Abzug von Instandhaltungskosten und dem verbleibenden Modernisierungskostenanteil sowie im Folgenden die sich daraus ergebende Berechnung der jeweiligen Mieterhöhung. Die Mieter hielten diese Mieterhöhungserklärung aus formellen Gründen für unwirksam und begehrten mit der Klage die Feststellung, dass die Zahlung der erhöhten Mieten nicht verlangt werden könne. Das Berufungsgericht hielt die Mieterhöhungserklärungen für unwirksam, da jedenfalls bei umfassenden kostenträchtigen Modernisierungsmaßnahmen zur

Erfüllung der formalen Voraussetzung des § 559 b Abs. 1 Satz 2 BGB eine weitere Untergliederung der betreffenden Kostenpositionen erforderlich seien. Dieses können durch Aufschlüsselung nach Gewerken, konkreten Arbeitsabschnitten oder beispielsweise greifbaren Einzelarbeiten erfolgen. Nur diese Angaben würden den Mieter in die Lage versetzen, den Anspruch auf Plausibilität und möglicherweise enthaltene Instandsetzungskosten zu überprüfen. Nach eingelegter Revision entschied der Bundesgerichtshof mit Urteil vom 20. Juni 2022 [Az: VIII ZR 337/21, VIII ZR 339/21 und VIII ZR 361/21], dass die formellen Anforderungen des § 559 b Abs. 1 BGB hinreichend erfüllt seien. Es ist ausreichend, wenn für eine bestimmte Modernisierungsmaßnahme die angefallenen Gesamtkosten ausgewiesen und ein nach Auffassung des Vermieters in den Gesamtkosten enthaltener Instandsetzungsanteil durch Angabe einer Quote oder eines bezifferten Betrages kenntlich gemacht wird. Eine weitere Aufschlüsselung nach Gewerken oder Bauleistungsbereichen ist hingegen nicht erforderlich. Der BGH führte weiter aus, dass die Mieter durch den Auskunftsanspruch berechtigt

seien, Einsichtnahme in die Rechnungen und sonstigen Belege zu nehmen. Dieses würde den Mietern hinreichend Möglichkeiten geben, die Berechnungen zu prüfen. Insgesamt dürften die Hürden einer Modernisierungsmieterhöhung nicht zu hoch angesetzt werden. Überhöhte Anforderungen würden dazu führen, dass der Anreiz zur Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen deutlich reduziert würde, was den gesetzgeberischen Willen entgegenlaufen würde. Materiellrechtlich bleibt es nach Ausführung des BGH's dabei, dass der Vermieter die volle Darlegungs- und Beweislast dafür trägt, dass die der Modernisierungsmieterhöhung zu Grunde liegenden Modernisierungskosten nicht solche Kosten betreffen, die dem Erhalt der Immobilie dienenden Maßnahmen entsprechen. Da entsprechende Feststellungen in den Vorinstanzen nicht getroffen worden sind, sind alle Verfahren zu einer erneuten Verhandlung und Entscheidung an das Landgericht Bremen zurückverwiesen worden.

Steuerermäßigung für haushaltsnahe Dienstleistungen und Handwerkerleistungen

von Becker und Partner
– Steuerberater –

Für Aufwendungen im Zusammenhang mit Erhaltungs-, Renovierungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten in einem im EU-/EWR-Raum liegenden **privaten Haushalt** oder der Pflege des dazu gehörigen Grundstücks kann eine Steuerermäßigung in Form eines Abzugs von der Einkommensteuer in Anspruch genommen werden (siehe § 35a Abs. 2 und 3 EStG).

Nach § 35a Abs. 4 EStG ist die Steuerermäßigung auf Leistungen begrenzt, die im Haushalt erbracht werden. Zum „Haushalt“ können auch **mehrere** räumlich voneinander getrennte Orte (z.B. Zweit-, Wochenend- oder Ferienwohnungen) gehören. Auch Leistungen, die außerhalb der Grundstücksgrenzen erbracht werden, können begünstigt sein, wenn die Arbeiten z. B. auf angrenzendem **öffentlichen Grund** durchgeführt werden.²⁷ Hierunter fallen auch Kosten für die Reinigung und Schneeräumung des angrenzenden öffentlichen **Gehwegs** (z. B. **Winterdienst**), nicht jedoch der Fahrbahn einer öffentlichen Straße.²⁸ Öffentlich-rechtliche Straßenreinigungsgebühren können nicht berücksichtigt werden.²⁹

Der Begriff „im Haushalt“ ist allerdings nicht in jedem Fall mit dem tatsächlichen Bewohnen gleichzusetzen. So können beim **Umzug** in eine andere Wohnung nicht nur die Umzugsdienstleistungen und Arbeitskosten im Zusammenhang

mit der „neuen“ Wohnung, sondern z. B. auch die Renovierungsarbeiten an der bisherigen Wohnung berücksichtigt werden.³⁰

Die Steuerermäßigung kann nicht nur von (Mit-)Eigentümern einer Wohnung, sondern auch von **Mietern** in Anspruch genommen werden. Dies setzt voraus, dass das gezahlte Hausgeld bzw. die gezahlten Nebenkosten Beträge umfassen, die für begünstigte haushaltsnahe Dienstleistungen und handwerkliche Tätigkeiten abgerechnet wurden. Der auf den Mieter entfallende Anteil an den Aufwendungen muss aus einer Jahresabrechnung hervorgehen oder durch eine Bescheinigung (des Vermieters bzw. Verwalters) nachgewiesen werden.³¹

Nicht begünstigt sind handwerkliche Tätigkeiten im Rahmen einer **Neubaumaßnahme**; hierunter fallen Arbeiten, die im Zusammenhang mit der **Errichtung** eines Haushalts bis zu dessen Fertigstellung anfallen.³²

Das bedeutet, dass z. B. Arbeitskosten für einen **nachträglichen** Dachgeschossausbau (auch bei einer Nutz-/Wohnflächenerweiterung), für eine nachträgliche Errichtung eines Carports, einer Fertigarage, eines Wintergartens oder einer Terrassenüberdachung, für eine spätere Gartenneuanlage sowie für Außenanlagen wie Wege, Einzäunungen usw. grundsätzlich nach § 35a Abs. 3 EStG **begünstigt** sind.

Voraussetzung für die Steuerermäßigung ist u. a., dass eine entsprechende Rechnung vorliegt und die Zahlung **unbar** (auf das Konto des Dienstleisters) erfolgt ist; dies gilt auch für Abschlagszahlungen.

Für die Berücksichtigung der Steuerermäßigung im jeweiligen Kalenderjahr kommt es grundsätzlich auf den **Zeitpunkt der Zahlung** an.

²⁴ Einschließlich Maschinen- und Fahrtkosten, ohne Materialeinsatz (siehe BMF-Schreiben vom 09.11.2016 – IV C 8 – S 2296-b/07/10003, BStBl 2016 I S. 1213), Rz. 36.

²⁵ Siehe BFH-Beschluss vom 25.09.2017 VI B 25/17 (BFH/NV 2018 S. 39) und Informationsbrief März 2018 Nr. 5.

²⁶ Siehe BFH-Urteil vom 03.04.2019 VI R 19/17 (BStBl 2019 II S. 445) sowie Informationsbrief September 2019 Nr. 3.

²⁷ Erschließungs- oder Straßenausbaubeiträge für eine allgemeine Straße sind nicht begünstigt (siehe BFH-Urteil vom 28.04.2020 VI R 50/17, BStBl 2022 II S. 18, sowie Informationsbrief Dezember 2020 Nr. 7).

²⁸ Vgl. BMF-Schreiben vom 01.09.2021 – IV C 8 – S 2296-b/21/10002 (BStBl 2021 I S. 1494) sowie Informationsbrief März 2021 Nr. 6 und Dezember 2021 Nr. 6.

²⁹ Siehe BMF-Schreiben vom 09.11.2016 (Fußnote 24), Anlage 1 „Straßenreinigung“.

³⁰ Vgl. BMF-Schreiben vom 09.11.2016 (Fußnote 24), Rz. 3.

³¹ Siehe BMF-Schreiben vom 09.11.2016 (Fußnote 24), Rz. 26 und 27.

³² Siehe BMF-Schreiben vom 09.11.2016 (Fußnote 24), Rz. 21 und Anlage

Die Steuerermäßigung beträgt **20%** der **Arbeitskosten**²⁴ für

haushaltsnahe Dienstleistungen:

z. B. Putz-, Reinigungsarbeiten in der Wohnung, Gartenpflege wie Rasenmähen, Heckenschneiden usw., Betreuung von Haustieren²⁵; haushaltsnahe Pflege- und Betreuungsleistungen (auch durch Angehörige) sowie Dienstleistungen bei eigener Heimunterbringung²⁶

4.000,00 €

Handwerkerleistungen:

Renovierungs-, Modernisierungs- und Erweiterungsarbeiten durch Handwerker, Gartengestaltung, Reparatur bzw. Wartung von Heizung, Küchengeräten usw., Schornsteinfegerleistungen

1.200,00 €

höchstmögliche Steuerermäßigung im Jahr

Erstberatung zur energetischen Gebäudesanierung

Mit unserem Kooperationspartner, Herrn Dipl.-Ing. (FH), Kai Abmeier bieten wir einmal im Monat in unserer Geschäftsstelle eine ca. zwanzigminütige Erstberatung zur energetischen Gebäudesanierung an. Als Mitglied können Sie sich hier Expertenrat einholen, z. B. zu Einzelmaßnahmen wie Wärmedämmung, Fenster-, Fassaden und Dachsanierungen. Eine Fördermittelberatung kann in diesem Rahmen nicht erfolgen. Herr Abmeier ist nicht (mehr) als Energieberater tätig. Seine Beratungsleistungen als Architekt hier in der Geschäftsstelle sind im Mitgliedsbeitrag enthalten.

Wann: Mittwoch, den 19. Oktober 2022 von 9.00 – 12.00 Uhr
Mittwoch, den 2. November 2022 von 9.00 – 12.00 Uhr
Wo: Groner-Tor-Straße 1, 37073 Göttingen
Wie: nach vorheriger telefonischer Terminvereinbarung,
Tel.-Nr.: 05 51 / 52 10 12

Rabattvorteil für Mitglieder



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



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

Marder Müller • Elbinger Weg 69 • 30938 Burgwedel
Tel. 05139 / 43 12 • www.mardermueller.de

Rabattvorteil für Mitglieder



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



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

Betriebskostenabrechnung

Sehr geehrte Mitglieder,

sollten Sie Unterstützung bei der Erstellung der Betriebskostenabrechnung für das Kalenderjahr 2021 benötigen, so reichen Sie die vollständigen Unterlagen bitte bis spätestens **20. Oktober 2022** in unserer Geschäftsstelle ein. Andernfalls kann seitens H + G Göttingen e. V. keine Gewähr für eine pünktli-

che Erstellung der Betriebskostenabrechnung übernommen werden. Grundsätzlich gilt, dass innerhalb von zwölf Monaten nach Ende des Abrechnungszeitraums abgerechnet und spätestens am 30.12. zugestellt sein muss. Ansonsten verlieren Sie den Anspruch auf eine eventuelle Nachzahlung.

Aktuelle Grunderwerbsteuersätze

von Becker und Partner
– 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.

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 % ¹⁸	Sachsen-Anhalt	5,0 %
Hessen	6,0 %	Schleswig-Holstein	6,5 %
Mecklenburg-Vorp.	6,0 %	Thüringen	6,5 %

Wird derartiges Inventar im Kaufvertrag einzeln aufgeführt und dafür ein **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 **Erhaltungsrücklage** (früher: Instandhaltungsrücklage) übernommen, war bislang fraglich, ob der auf die Rücklage entfallende und ausgewiesene Kaufpreis aus der

grunderwerbsteuerlichen Bemessungsgrundlage herausgerechnet werden kann. Der Bundesfinanzhof¹⁹ hat diese Praxis abgelehnt. Wie das Gericht klargestellt hat, gehören alle Leistungen des Erwerbers zur Grunderwerbsteuerlichen Gegenleistung (Bemessungsgrundlage). Dies gilt danach auch für das Entgelt, das der Erwerber bei wirtschaftlicher Betrachtung für die anteilige Erhaltungsrücklage aufwendet. Der Kaufpreis als Bemessungsgrundlage für das Grundstück kann daher nicht um die anteilige Erhaltungsrücklage gemindert werden.

¹⁸ Erhöhung geplant ab 2023 auf 5,5 %.

¹⁹ BFH-Urteil vom 16.09.2020 II R 49/17 (BStBl 2021 II S. 339).

Erbschaftsteuer: Unterschiedliche Besteuerung von Privat- und Betriebsvermögen nicht verfassungswidrig

von Becker und Partner
– Steuerberater –

Nach dem derzeitigen Erbschaftsteuerrecht kommen beim Erwerb von Betriebsvermögen unterschiedliche Begünstigungen in Betracht. Diese reichen von Verschonungsabschlüssen bis zur vollen Steuerbefreiung, wenn bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind.⁴

In einem Beschluss hat der Bundesfinanzhof⁵ klargestellt, dass die Besteuerung von Privatvermögen nicht deshalb als verfassungswidrig zu betrachten ist, weil in demselben Zeitraum eine „Überbegünstigung“ des Betriebsvermögens vorliege.

Das Gericht weist im Übrigen darauf hin, dass die Rechtsprechung⁶ aktuell bereits

ausgeführt hat, dass sie nicht von der Verfassungswidrigkeit des derzeitigen Erbschaftsteuerrechts ausgeht.

⁴ Zu den Einzelheiten siehe §§ 13a bis 13c ErbStG.

⁵ 5 BFH-Urteil vom 17.01.2022 II B 49/21 (BFH/NV 2022 S. 420).

⁶ Vgl. hierzu BFH-Urteil vom 06.05.2021 II R 1/19 (BStBl 2022 II S. 77)

Erbschaftsteuerbefreiung für „Familienheim“: Verhinderte Selbstnutzung

von Becker und Partner
– Steuerberater –

Hinterlässt ein Erblasser die von ihm bis zu seinem Tod selbstgenutzte Immobilie (Wohnung, Einfamilienhaus) dem überlebenden Ehepartner oder seinen Kindern, kann dieser Erwerb erbschaftsteuerfrei bleiben, wenn bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind. Insbesondere muss der Erbe nach dem Erbfall das Familienheim für mindestens 10 Jahre selbst bewohnen, ansonsten fällt die Steuerbefreiung rückwirkend weg. Eine Ausnahme besteht, wenn der Erbe an einer Selbstnutzung zu eigenen Zwecken aus zwingenden Gründen gehindert ist.²⁰

Problematisch kann sein, wenn Kinder an der geerbten Wohnung umfangreiche Renovierungs- bzw. Sanierungsarbeiten durchführen lassen, bevor sie mit zeitlicher Verzögerung tatsächlich dort einziehen können. Der Gesetzgeber schreibt hier vor, dass die Immobilie vom Erben „unverzüglich zur Selbstnutzung zu eigenen Wohnzwecken bestimmt“ sein muss. Nach der Rechtsprechung²¹ ist ein Einzug in das Familienheim innerhalb von 6 Mo-

naten nach dem Erbfall regelmäßig noch „unverzüglich“ und somit unschädlich, d. h., die Steuerbefreiung bleibt trotz des verzögerten Einzugs erhalten.

Die Finanzverwaltung²² hat in diesem Zusammenhang zu besonderen Fällen Stellung genommen, wann ein zwingender Grund für eine nicht schädliche Unterbrechung oder Beendigung der Selbstnutzung vorliegen kann:

- Wird das Familienheim aufgrund höherer Gewalt (z.B. durch Hochwasser, Starkregen, Unwetter, Sturm, Brand, Explosion) zerstört und die tatsächliche Selbstnutzung dadurch beendet, entfällt die Steuerbefreiung nicht rückwirkend. Eine Verpflichtung zum Wiederaufbau durch den Erben besteht hier nicht; die 10-jährige Selbstnutzungsfrist endet mit dem Zeitpunkt der Zerstörung des Familienheims.
- Ist das Familienheim zeitweise aufgrund höherer Gewalt unbewohnbar (z.B. wegen einer Sanierung oder eines behördlichen Nutzungsverbots),

ist die tatsächliche Unterbrechung der Selbstnutzung unschädlich, wenn der Erbe unverzüglich nach Wiederherstellung der Bewohnbarkeit des Familienheims die Nutzung zu eigenen Wohnzwecken wieder aufnimmt und bis zum Ablauf des 10-Jahres-Zeitraums aufrechterhält.

Der längere Leerstand aufgrund der Wiederherstellung führt dann – entgegen der bisherigen Praxis²³ – nicht zum rückwirkenden Wegfall der Befreiung.

²⁰ Siehe hierzu § 13 Abs. 1 Nr. 4b und 4c ErbStG.

²¹ Vgl. hierzu im Einzelnen BFH-Urteile vom 23.06.2015 II R 39/13 [BStBl 2016 II S. 225 und vom 28.05.2019 II R 37/16 [BStBl 2019 II S. 678].

²² Vgl. Gleichlautenden Ländererlass vom 09.02.2022 [BStBl 2022 S. 226].

²³ Vgl. R E 13.4 Abs. 6 Satz 4 ErbStR.

Veräußerung eines mit einem „Gartenhaus“ bebauten Grundstücks

von Becker und Partner
– Steuerberater –

Werden private Grundstücke oder grundstücksgleiche Rechte wie z.B. Erbbaurechte innerhalb von 10 Jahren nach dem Erwerb veräußert, sind die daraus erzielten Gewinne als privates Veräußerungsgeschäft grundsätzlich steuerpflichtig, soweit die Immobilien nicht ausschließlich oder im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Jahren zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurden.¹² Auch ein zeitweiliges Bewohnen ist ausreichend, sofern die Wohnung in der übrigen Zeit zur Verfügung steht (z. B. Ferienwohnungen oder Zweitwohnungen).¹³ Die Nutzung zu eigenen Wohnzwecken setzt jedoch eine dauerhafte Eignung zum Bewohnen voraus.

Der Bundesfinanzhof¹⁴ hat entschieden, dass die Voraussetzung auch bei einem

[Garten-]Grundstück vorliegen kann, das mit einem „Gartenhaus“ bebaut ist, welches tatsächlich zum dauerhaften Aufenthalt geeignet ist, jedoch baurechtlich nicht dauerhaft bewohnt werden darf.

Das veräußerte Grundstück lag in einem Wochenend- und Ferienhausgebiet, das als Kleingartengebiet ausgewiesen war; baurechtlich durfte das Haus nicht zum dauernden Aufenthalt von Personen genutzt werden. Tatsächlich handelte es sich um einen Bungalow mit 60 m² Wohnfläche. Dieser verfügte über Küche und Bad, Heizung, Wasser und Abwasser, Strom sowie Telefon und wurde während der gesamten Haltedauer zu eigenen Wohnzwecken genutzt. Dies war für die Steuerbefreiung entscheidend. Hiervon ist die Veräußerung eines Gartenhauses auf einer gepachteten Kleingartenparzelle abzugrenzen.

In diesem Fall handelt es sich um den Verkauf des bloßen Gebäudes ohne Grund und Boden bzw. ohne dass ein Erbbaurecht vorliegt. Dementsprechend sind nach der Rechtsprechung des Finanzgerichts Niedersachsen¹⁵ zum Verkauf eines „Mobilheims“ auf einer angemieteten Campingplatzparzelle die Voraussetzungen eines privaten Veräußerungsgeschäfts von vornherein nicht erfüllt.

¹² § 23 Abs. 1 Nr. 1 EStG.

¹³ BFH-Urteil vom 27.06.2017 IX R 37/16 [BStBl 2017 II S. 1192].

¹⁴ BFH-Urteil vom 26.10.2021 IX R 5/21.

¹⁵ FG Niedersachsen vom 28.07.2021 9 K 234/17 [EFG 2021 S. 1820]; Revision eingelegt [Az. des BFH: IX R 22/21].

Grundsteuerreform in Niedersachsen: Abgabetermin für die Grundsteuererklärung naht

Bis zum 31.10.2022 haben Eigentümerinnen und Eigentümer eines Grundstücks noch Zeit, ihre Grundsteuererklärung gegenüber dem Finanzamt abzugeben. „Niedersachsen hat sich für ein einfaches Grundsteuermodell entschieden. Hierfür sind nur wenige Angaben notwendig und die Erklärung ist grundsätzlich nur einmal abzugeben“, erklärte hierzu Finanzminister Reinhold Hilbers.

Die Erklärung lässt sich mit folgenden Angaben erledigen: der Adresse, den Flächengrößen des Grundstücks sowie der Gebäudeflächen für Wohnen und für Nicht-Wohnen. Das nötige Aktenzeichen wurde im Juni dieses Jahres jeder Grundbesitzerin und jedem Grundbesitzer mitgeteilt.

Die Niedersächsische Steuerverwaltung bietet ein breites Angebot, das die Abgabe der Steuererklärung erleichtert. Der eigens eingerichtete Grundsteuer-Viewer (www.grundsteuer-viewer.niedersachsen.de) gibt Hilfestellung zu den Grundstücksdaten. Dabei handelt es sich um eine Kartendarstellung, aus der die Grundstücksflächen online abzulesen sind.

Auf der Website des Landesamtes für Steuern Niedersachsen werden zudem Ausfüllhilfen verschiedenster Art angeboten: die Antworten auf die wichtigsten Fragen (FAQs), Checklisten, Erklär-Videos und weitere Informationen zur Vorbereitung auf die Erklärungsabgabe. Als besonders hilfreich hat sich die beispielhafte Klick-Anleitung auf dieser Seite erwiesen, die Seite für Seite die Steuererklärung durchgeht. **Zudem gibt es bei jedem Finanzamt eine Hotline zur Grundsteuerreform.**

Die elektronische Abgabe der Steuererklärung über das „Portal ELSTER – Ihr Online-Finanzamt unter www.elster.de“ ist sowohl für die Steuerpflichtigen als auch für die Finanzämter der einfachste und schnellste Weg. Um allen den Zugang dafür zu ermöglichen, kann auch ein bestehender Zugang zu ELSTER eines Angehörigen genutzt werden. Bei



der elektronischen Erklärungsabgabe können zudem die Angehörigen der steuerberatenden Berufe helfen. Auch die Hausverwaltungen können die Erklärungsabgabe übernehmen.

Selbstverständlich werden auch die Belange derjenigen, die keinerlei Möglichkeit haben die Erklärung elektronisch abzugeben, berücksichtigt. Im Ausnahmefall werden Papier-Vordrucke bereitgestellt und Papier-Erklärungen angenommen.

Nachdem das Bundesverfassungsgericht die gesetzlichen Regelungen zur Grundsteuer für unvereinbar mit dem allgemeinen Gleichheitssatz der Verfassung erklärt hat, musste der Gesetzgeber die Grundsteuer reformieren. Ab dem 01.01.2025 kann die Grundsteuer nur noch nach neuem Recht erhoben werden.

Dafür hat der Bund ein komplexes Modell entwickelt, das dem alten Recht ähnlich ist. Er hat zugleich den Ländern die Möglichkeit eingeräumt, eigenes Landesrecht für die Grundsteuer zu schaffen. Niedersachsen hat sich für eine selbstentwickelte Lösung entschieden. Das Flächen-Lage-Modell soll leicht umsetzbar sein und keine streitanfälligen Determinanten enthalten. Ferner vermeide

es laut Finanzministerium automatische Wertsteigerungen durch anwachsende Preise und verhindere damit eine schleichende Steuererhöhung. Unser Verein würde sich sehr für seine Mitglieder mit Eigentum in Niedersachsen freuen, wenn sich diese Voraussagen erfüllen würden.

Antworten auf häufig gestellte Fragen im Zusammenhang mit der Grundsteuererklärung:

Bis wann muss ich die Steuererklärung abgeben?

Bis zum 31.10.2022 haben diejenigen, die am 01.01.2022 Eigentümerinnen oder Eigentümer eines Grundstücks waren, ihre Grundsteuererklärung gegenüber dem Finanzamt abzugeben.

Welche Angaben sind dafür in Niedersachsen notwendig?

Wer Eigentümerin oder Eigentümer ist, um welches Grundstück es geht, die Flächengrößen des Grundstücks, die Gebäudeflächen für Wohnen und für Nicht-Wohnen sowie das Aktenzeichen.

Wo finde ich die Angaben?

Ihr Aktenzeichen und die Lagebezeichnung wurde Ihnen mit einem Informationsschreiben im Juni mitgeteilt. Die Größe Ihres Grundstücks können Sie dem Grundsteuer-Viewer entnehmen, der für

diese Zwecke im Internet für Sie kostenlos bereitgestellt wird. Sie finden die Angaben aber auch in Ihren Unterlagen z. B. aus den Eintragungsmitteilungen des Grundbuchamtes. Die Wohnfläche finden Sie z.B. in Ihren Bauunterlagen oder dem Kaufvertrag.

Was mache ich, wenn ich das Informationsschreiben mit dem Aktenzeichen nicht erhalten habe?

Wenden Sie sich an das Finanzamt, in dessen Einzugsgebiet das Grundstück liegt. Eine Übersicht der Kontaktdaten finden Sie auf der Website des Landesamtes für Steuern Niedersachsen.

Wo finde ich Hilfe?

Hilfestellungen und Informationen finden Sie auf der Website grundsteuer.niedersachsen.de.

Für darüber hinaus gehende Fragen stehen die Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartner in Ihrem zuständigen Finanzamt bereit. Die jeweilige Telefonnummer wurde Ihnen mit dem Informationsschreiben mitgeteilt.

Muss ich die Steuererklärung elektronisch über ELSTER abgeben?

Grundsätzlich soll die Erklärung elektronisch abgegeben werden. Das geht über das kostenlose Portal ELSTER oder eine andere verfügbare Software. Der Vorteil ist, dass Erläuterungen direkt bei den Eingabefeldern Hilfestellung geben und alle Angaben auf Plausibilität überprüft werden. So werden Nachfragen des Fi-

nanzamtes verhindert. Notfalls werden aber auch Steuererklärungen in Papierform angenommen.

Warum gibt es unterschiedliche Modelle in den Bundesländern?

Der Bund hat ein komplexes Modell entwickelt und zugleich den Ländern die Möglichkeit eingeräumt, eigenes Landesrecht für die Grundsteuer zu schaffen. Niedersachsen und vier weitere Bundesländer haben sich für eine eigene Lösung entschieden. Ziel ist es, einen gerechten Weg für die Bemessung der Grundsteuer zu wählen, der wenig Aufwand für die Bürger und Bürgerinnen sowie die Verwaltung bedeutet.

Wird die Grundsteuer erhöht?

Mit dem neuen Gesetz ist keine Erhöhung des Aufkommens beabsichtigt. Es wird durch die Reform jedoch zu Änderungen – nach oben und unten – bei der Höhe der für den Einzelnen zu zahlenden Steuern kommen, denn die bisherige Verteilung war ja nicht verfassungsgemäß. Wer also bisher in einem gewissen Rahmen profitiert oder höher belastet war, bei dem wird es ab 2025 zu einem Mehr oder zu einem Weniger an Steuern führen.

Wo kann ich sehen, wie hoch in Zukunft meine Grundsteuer sein wird?

Zum derzeitigen Zeitpunkt kann die Höhe der Grundsteuer ab dem 01.01.2025 noch nicht berechnet werden. Denn die Gemeinden setzen die Grundsteuer mit einem selbst festgelegten Hebesatz

fest und bestimmen damit die Höhe der Steuer. Um den Hebesatz festlegen zu können, benötigen die Gemeinden wiederum die neuen Grundsteuermessbeträge, die die Finanzämter zunächst berechnen müssen.

Da die Einnahmen aus der Grundsteuer insgesamt nicht steigen sollen, wird den niedersächsischen Gemeinden aufgegeben, neben dem tatsächlich festgesetzten Hebesatz den Hebesatz zu veröffentlichen, der aufkommensneutral wäre.

set
Herausgeber/Quelle [auszugsweise]:
Nds. Finanzministerium, Pressebericht
vom 2.9.2022



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

**Dach & Wand
Weiss GmbH**
Auf dem Anger 1 37130 Gleichen

Tel.: 0551/795375

Bernd Klinge Dachdeckermeister

Bedachungen + Bauklempnerei
Solaranlagen + Trockenbau
Schornsteinbau + Zimmerei

Mieterhöhungen // Vergleichsmieten

von Uwe Witting

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

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

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

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

Bitte nutzen Sie für die Übermittlung der Vergleichsmieten unseren Ermittlungsbogen für Vergleichsmieten, welchen Sie auf unserer Homepage unter www.hug-goe.de/10/downloads_&_formulare.html finden oder übersenden Sie uns eine Kopie des Mietvertrages. Es ist jetzt auch möglich, das Formular herunterzuladen und am Bildschirm auszufüllen. Selbstverständlich schicken wir Ihnen auf Wunsch den Ermittlungsbogen auch per E-Mail, per Fax oder auf dem Postweg zu.

Besten Dank für Ihre Unterstützung.

Verbraucherpreisindex für Deutschland Basisjahr 2015 = 100

Monat \ Jahr	'03	'04	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15	'16	'17	'18	'19	'20	'21	'22
Januar	83,1	84,0	85,3	86,8	88,3	90,8	91,7	92,3	93,9	95,8	97,4	98,8	98,5	99,0	100,6	102,0	103,4	105,2	106,3	111,5
Februar	83,6	84,2	85,6	87,2	88,7	91,2	92,2	92,7	94,5	96,5	98,0	99,2	99,2	99,3	101,2	102,3	103,8	105,6	107,0	112,5
März	83,6	84,5	86,0	87,2	88,9	91,7	92,0	93,2	95,0	97,1	98,4	99,5	99,7	100,0	101,4	102,9	104,2	105,7	107,5	115,3
April	83,4	84,8	85,8	87,5	89,3	91,5	92,1	93,2	95,1	96,9	98,0	99,4	100,2	100,1	101,8	103,1	105,2	106,1	108,2	116,2
Mai	83,2	85,0	85,9	87,5	89,3	92,0	92,0	93,2	95,0	96,8	98,4	99,2	100,4	100,6	101,8	103,9	105,4	106,0	108,7	117,3
Juni	83,5	85,0	86,1	87,7	89,4	92,3	92,3	93,2	95,1	96,7	98,5	99,5	100,4	100,7	102,1	104,0	105,7	106,6	109,1	117,4
Juli	83,6	85,1	86,4	88,0	89,8	92,8	92,3	93,3	95,3	97,1	98,9	99,7	100,6	101,1	102,5	104,4	106,2	106,1	110,1	118,4
August	83,6	85,2	86,5	87,9	89,7	92,5	92,5	93,4	95,4	97,4	98,9	99,8	100,6	101,0	102,6	104,5	106,0	106,0	110,1	118,8
September	83,6	85,0	86,6	87,6	89,9	92,4	92,2	93,3	95,6	97,5	98,9	99,8	100,4	101,0	102,7	104,7	106,0	105,8	110,1	
Oktober	83,6	85,1	86,7	87,6	90,1	92,2	92,3	93,4	95,6	97,5	98,7	99,5	100,4	101,2	102,5	104,9	106,1	105,9	110,7	
November	83,4	85,0	86,4	87,6	90,6	91,8	92,1	93,6	95,7	97,6	98,9	99,5	99,7	100,5	102,1	104,2	105,3	105,0	110,5	
Dezember	84,0	85,9	87,1	88,3	91,1	92,1	92,9	94,1	96,0	97,9	99,3	99,5	99,7	101,2	102,6	104,2	105,8	105,5	111,1	
Jahresschnitt	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	109,1	115,9

Stadt fördert weiterhin Solarmodule

Nachdem der Haushalt 2022 der Stadt Göttingen durch das Land genehmigt wurde, steht der Solar-Fördertopf 2022 zur Verfügung. Göttinger*innen, die sich ein Solarmodul zulegen wollen, können wieder finanziell unterstützt werden. Die Frist, bis zu der ein entsprechender Antrag zu stellen ist, wurde außerdem bis zum Jahresende verlängert. Das hat der Rat der Stadt Göttingen in seiner Sitzung am Montag, 11. Juli 2022, beschlossen.

„Eigenen Strom durch Solarmodule auf dem heimischen Dach oder dem Balkon zu erzeugen und damit einen aktiven Beitrag für den Klimaschutz und das Energiesparen zu leisten, wird immer beliebter“, sagt Göttingens Oberbürgermeisterin Petra Broistedt. „Auch mit Blick auf die aktuelle Diskussion um steigende Energiekosten ist es attraktiv, Strom selbst zu produzieren und sich damit unabhängiger zu machen.“

„Solarenergie ist auf dem Weg zur Klimaneutralität und zur Einhaltung der gesteckten Klimaziele ein wichtiger Baustein. Das Förderprogramm soll verschiedene Zielgruppen wie Eigentümer*innen und Mieter*innen dazu motivieren, sich mit dem Thema Solarenergie

auseinander zu setzen und ihnen bei einer Anschaffung von Photovoltaik-Anlagen finanziell unter die Arme zu greifen“ formuliert die Stadt Göttingen in einer aktuellen Pressemitteilung.

Nachdem Ende letzten Jahres nach längeren Diskussionen ein Solar-Förderprogramm für Göttinger Bürger*innen bereitgestellt wurde, war der Andrang ab Anfang 2022 enorm. Die bereitgestellten Mittel aus dem Fördertopf waren schnell ausgeschöpft, sodass eine Warteliste geführt wurde. Nun stehen neue Gelder zur Verfügung, um noch mehr Göttinger Bürger*innen bei der Anschaffung einer Solaranlage unterstützen zu können. Die Stadt Göttingen arbeitet die Warteliste chronologisch ab und nimmt neue Anträge entgegen. Förderbedingung ist unter anderem, dass die Gebäude sich im Göttinger Stadtgebiet befinden und die Anlagen von einem Fachbetrieb installiert werden.

Förderfähig sind:

- Balkonsolarmodule (gefördert mit einem pauschalen Zuschuss von 180 € je Modul; max. 2 Module)

- PV-Anlagen mit einer Leistung über 1 kWp (gefördert mit einem Zuschuss von 180 € pro kWp installierter Leistung)
- Innovationsbonus für innovative Maßnahmen zur Förderung von Solarenergie

Bei Fragen rund um die Antragstellung unterstützt das Referat für Nachhaltige Stadtentwicklung. Kontakt: Stadt Göttingen, Schildweg 1, 37085 Göttingen. Telefon: 0551/400-3939, E-Mail: Nachhaltigkeit@goettingen.de.

Alle weiteren Informationen zur Förderung, FAQs sowie Links zum Thema Solarenergie in Göttingen finden Sie unter: <https://goe.de/solar>.

set
Quelle Text [auszugsweise]:
stadt göttingen
Foto: Pixabay



Nachhaltigkeit in Göttingen

Die Themen Nachhaltigkeit und Klimakrise sind relevant und dringlich wie nie zuvor. Ein Jahrzehnt der Transformation steht an. Erreichbar ist dieser Wandel jedoch nur, wenn alle, sowohl die Stadt als auch Bürger*innen und Unternehmen, ihren Beitrag leisten und an einem Strang ziehen.

Was macht die Stadt in Sachen Nachhaltigkeit? Welche Unterstützung gibt es? Wie kann jede*r Einzelne mitmachen? Antworten auf diese und viele weitere Fragen sind hier zusammengestellt.

Mit dem **Themenportal zur Nachhaltigkeit** in Göttingen werden die vielseitigen Themen und Angebote der Stadt Göttingen sowie die von vielen weiteren Akteur*innen gebündelt.

Allen Göttinger*innen und Interessierten soll hiermit die Möglichkeit gegeben werden, sich umfassend zu informieren, mitzumachen und sich zu engagieren. So können gemeinsam die anstehenden Herausforderungen angepackt und Göttingen nachhaltig gestaltet werden.

So werden z. B. zum Thema **„Bauen und Sanieren“ Beratungen** von verschiedenen Akteuren angeboten (<https://nachhaltigkeit.goettingen.de/welche-unterstuetzung-gibt-es-/beratung/bauen-und-sanieren>):

Die **Wohnraumagentur** bietet gemeinsam mit Expert*innen aus dem Architektur- und Sozialbereich kostenlose Beratungen zur Umsetzung gemeinschaftlicher und flächensparender Wohnformen an. Die Programme:

- **FreiRaum:** Beratung zu Umbau, Umzug, Untervermietung
- **RaumWunder:** Beratung zum Platz schaffen ohne Neubau
- **RaumPlan:** Architektonische Erstberatung zum flächensparenden Wohnen [Folgeberatung]
- **RaumKlima:** Beratung für gelungenes Zusammenleben [Folgeberatung]
- **RaumTeiler:** gemeinschaftliches Wohnen als persönliche Option



- **ProjektRaum:** Orientierungsberatung für Wohninitiativen
- **WerkRaum:** Fachberatung für Wohninitiativen [Folgeberatung]

Kontakt: Stadt Göttingen, Neues Rathaus, Hiroshimaplatz 1-4, 37083 Göttingen, FD Wohnraumagentur. Ansprechpartnerin: L. Kietzke, Telefon: 0551/400-3674

Die **Energieagentur Göttingen** bietet u.a.:

Fördermittel-Beratung

Wer über energetisches Sanieren nachdenkt, steht vor einem undurchsichtigen Förderdschungel. Die Energieagentur Region Göttingen berät kostenlos und unabhängig. Privathaushalte, aber auch Unternehmen und Kommunen erfahren Details und Kombinationsmöglichkeiten von Fördermitteln.

Heizungs-Check

Bei dem Heizungs-Check wird umfassend die energetische Situation der Heizung erfasst. Im Ergebnis werden unabhängige Empfehlungen für Erneuerungen, Modernisierungen u. a. ausgesprochen. Für Eigentümer*innen von Wohngebäuden in der Region Göttingen. Termin vor Ort. Wird durchgeführt von durch unabhängigen Energieberater*innen der Verbraucherzentrale. Kosten: nur 30 € Eigenanteil.

Kontakt: Energieagentur Region Göttingen e.V., (im VGH Gebäude), Berliner Str. 4, 37073 Göttingen. Telefon: 0551/38421310.

Das **Göttinger Energiezentrum** bietet auf ca. 800 m² Ausstellungsfläche in der Boschbreite 1 A, 37079 Göttingen regionalen Betrieben die Möglichkeit, sich dauerhaft zu präsentieren und Immobilieneigentümer*innen die Möglichkeit, sich rund um das Thema Bauen und Sanieren beraten zu lassen. Die Dauerbaumesse mitten im Göttinger Industriegebiet unterstützt fachlich bei folgenden Themen:

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

Kontakt: Göttinger Energiezentrum KG, Boschbreite 1, 37079 Göttingen
Telefon: 0551/50307188
E-Mail: info@Goettinger-Energiezentrum.de

Quelle Text (auszugsweise): <https://nachhaltigkeit.goettingen.de/>
Quelle Foto: Energieagentur Göttingen

ZWECKENTFREMUNGSSATZUNG verlängert

Unter welchen Voraussetzungen ist die vorübergehende Überlassung von Wohnraum noch möglich? Nach wie vor können nicht genehmigungsfähige Nutzungen teuer werden!



von Susanne Et-Taib

Weiterhin gibt es in der Beratungspraxis unseres Vereins Nachfragen zu dem Thema „befristete Vermietung von Wohnraum“ im Rahmen der Regelungen der Zweckentfremdungssatzung.

Zur Erinnerung: Wir hatten mehrfach (vgl. Berichte in den Mitteilungsblättern 2019 – 2022) ausführlich über das Thema informiert. Gegen unsere Proteste und gegen das einstimmige Votum des Göttinger Bündnisses für bezahlbares Wohnen hatte die rot-grüne Mehrheit im Stadtrat eine Zweckentfremdungssatzung beschlossen, die durch Bekanntgabe im Amtsblatt am 20. Dezember 2019 in Kraft getreten ist. In der Ratssitzung vom 18. Februar 2022 wurde beschlossen, die die Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in der Stadt Göttingen um 2 Jahre zu verlängern.

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, 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 **leerstehenden Wohnraum**, die Zweckentfremdung von **Wohnraum zu Gewerbe**zwecken oder

die Vermietung über das so genannte Airbnb-Verfahren (**private Vermietung zur Feriennutzung**) zu unterbinden.

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

Nach wie vor sind wir der Ansicht, dass mit der Umsetzung der Vorschriften in der Satzung voraussichtlich wohl kaum ein Quadratmeter neuer Wohnraum generiert, dafür aber riskiert wird, dass sich das soziale Klima in unserer Stadt verschlechtert, denn „auf Hinweise der Bevölkerung“ soll weiterhin Verwaltungspersonal Grundstücke und Wohnräume begehen können, um zu überprüfen, ob Leerstände oder eine Zweckentfremdung vorliegen. Auch sind wieder **umfangreiche Auskunftspflichten der Eigentümer** oder deren Vertreter festgelegt worden. Dieses stellt **Eingriffe in das Grundrecht** gemäß Artikel 13 des Grundgesetzes (das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung) dar.

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

Liebe Mitglieder, auch wenn angesichts der Versicherungen der Verwaltung wohl nicht mit einer rigiden Umsetzung der möglichen Maßnahmen im Rahmen der Zweckentfremdungssatzung zu rechnen ist, weisen wir Sie heute noch einmal vorsorglich darauf hin, dass Sie – bei Eintreffen der o. g. Voraussetzungen – verpflichtet sind, jeweils einen Umnutzungsantrag bei der Stadt Göttingen zu beantragen. Einzelheiten erfragen Sie bei Bedarf gern in der Geschäftsstelle unseres Vereins. Gesetz und Satzung liegen hier vor.

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

Über den **Umgang mit der Satzung** bzw. über die Umsetzung in der Praxis in den letzten zwei Jahren sowie in Beantwortung unserer Frage, wie satzungskonform die befristete Überlassung von Wohnraum erfolgen kann, berichtete die Verwaltung resp. die Wohnraumagentur der Stadt Göttingen wie folgt:

- 1. Wenn Sie Ihre Wohnung oder Zimmer mehr als insgesamt zwölf Wochen im Kalenderjahr tage- oder wochenweise entgeltlich vermieten oder sonst entgeltlich für eine Fremdenbeherbergung verwenden (z. B. an Wissenschaftler in den Semesterferien, Dozenten in zeitlich begrenzten Projekten, an Unternehmen für deren Angestellte, Handwerker in Zeitbaustellen o. ä.) muss ein schriftlicher Mietvertrag über Wohnraum abgeschlossen werden. Die Befristung ist zu begründen.**

- 2. Eine Untervermietung auf Zeit – z. B. bei einem Auslandsaufenthalt des Hauptmieters / der Hauptmieterin – ist auch im Rahmen der Regelungen der Zweckentfremdungssatzung zulässig.**

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

Foto: Adobe Stock



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

Sachverständigengutachten

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

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

BAU *C. Sommerfeld*
ANLEITUNG



BELU

Steuerberatungsgesellschaft mbH

Unser Leistungsangebot umfasst unter anderem:

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



Foto: pixelfix.de

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

Gewerbliche Mieten in der Göttinger Innenstadt

Aufruf zur Unterstützung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte tragen mit ihren Aufgaben dafür Sorge, dass neutrale Daten zusammengetragen werden, die für eine Transparenz des Grundstücksmarktes unerlässlich sind. Sie vermitteln der allgemeinen Öffentlichkeit, Behörden und Unternehmen Verkehrswertgutachten, Bodenrichtwerte und sonstige Wertermittlungsdaten, die wichtige Informationen über Grundstückswerte und Marktzusammenhänge beinhalten. Zu diesem Zweck wird auch die Kaufpreissammlung geführt. Die Ergebnisse verschiedener Untersuchungen werden regelmäßig veröffentlicht und auch von unserem Verein für die verlässliche und fundierte Beantwortung Ihrer Fragen, liebe Mitglieder, genutzt.

Jetzt hat sich die Vorsitzende des hiesigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte, Frau Wenke Beyerbach, Dezernatsleiterin des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen [LGLN], Regionaldirektion

Northeim, Dezernat Grundstückswertermittlung, städtebauliche Bodenordnung, mit einer Bitte an uns gewandt: Sie plant eine sehr zeitnahe Untersuchung der Geschäftsraummiets in der Göttinger Innenstadt und nimmt aktuell Kontakt mit wichtigen Akteuren, wie Stadtverwaltung, Einzelhandelsverband, ProCity und vielen mehr auf, so auch geschehen mit uns als Interessenvertretung der Wohnungs-, Haus- und Grundeigentümer in Göttingen [und Umgebung]. Die entsprechende Kurzanfrage mit dem Briefkopf des Gutachterausschusses [GAG] ist beigefügt.

Frau Beyerbach vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte hofft auf unsere Bereitschaft zur Unterstützung durch Mitwirkung an der geplanten Untersuchung. Da wir selbst nicht über entsprechende Daten verfügen bzw. diese aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht weitergeben können, möchten wir Sie, liebe Mitglieder bitten, dieses wichtige Gremium durch

das Ausfüllen und Rücksenden des im Anhang abgedruckten Fragebogens zu unterstützen. Es dauert nur einige Minuten. Die Übermittlung ist digital, per E-Mail oder Übersendung auf dem Postwege (portofrei) möglich. Vielen Dank für Ihre Bemühungen im Voraus!

Die für die nächsten Monate angestrebte Untersuchung in Verbindung mit einer Fragebogenaktion an die Einzelhändler und Gewerbebetreibenden der Innenstadt soll zeitnah starten und wird durch Frau Anna Heinemann [Studentin der Jadehochschule Oldenburg] begleitet. Für Rückfragen können Sie sich direkt an Frau Heinemann unter folgenden Kontaktdaten wenden: Tel.: 0551/5074-329, Fax-Nr.: 0551/5074-374, E-Mail: anna.heinemann@lgl.niedersachsen.de.

set
Quelle Text [auszugsweise] und
Grafik: www.goettingen.de



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



HEINRICH
KLOPPNER
 INDUSTRIEABBRUCH GMBH

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

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



Werbung und Magazine
 0551.307.39.860
www.skylls.de · info@skylls.de



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

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



Elektro Pröger
 weil der Service stimmt

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

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



**NEUBAU •
 SANIERUNG •
 PLANUNG •
 UMBAU •**

IHRE FACHKUNDIGE BAUFIRMA
 AUS DER REGION!

Ihr Partner für Wasser, Wärme und Energie



REGENHARDT
 SANITÄR · HEIZUNG · HAUSTECHNIK

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

HOCH- UND TIEFBAU · IMMOBILIEN
 ZIMMEREI · TISCHLEREI · BEDACHUNGEN



**MÖNNIG
 BAU** *seit 1924*

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




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

schnell - kompetent - zuverlässig

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



Tischlermeister




Bau- und Möbeltischlerei
 Michael Reese

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

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

Baugeschäft



August Frölich GmbH

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

Ihr kompetenter Partner rund um das Haus

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

Ihr Partner



für Steildach
 Abdichtungen
 Bauklempnerei
 Fassaden

Göttinger Bedachungsgeschäft

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

Grabe - Haustürstudio



Tischlerei und Fensterbau
 Vordächer, Rolladenbau
 Reparaturservice
 Glasreparatur

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



Dipl.-Ing Ralf Desenritter
 Hoch- & Tiefbausanierung

Restaurator im Maurerhandwerk

Kanalsanierungsarbeiten · Kellerwandabdichtung
 Fachwerkrestaurierung · Innendämmung
 Lehmbauarbeiten · Pflasterarbeiten
 Maurer- und Putzarbeiten

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

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



HORST seit 1930
BONING seit 1979
 Bedachungen · Bauklempnerei

Professionelles Abichten mit KEMPEROL®

Balkon- und Flachdachabdichtungen · Schornsteinbau
 Schornsteinsanierung · Fassaden · Zimmerarbeiten

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

Mitgliederstammtisch mit Themenstadtführung

„Von Utluchten, schiefen Balken und grünen Hausnummern“

Am Dienstag, den 12. Juli 2022 war es endlich einmal wieder soweit: Mitglieder, Vorstand und Mitarbeiter:innen unseres Vereines konnten sich wieder zum allseits beliebten „Stammtisch“ treffen. Am Alten Rathaus holte uns Frau Eva Holst vom Referat für nachhaltige Stadtentwicklung – und seit langem privat als Stadtführerin tätig – zu einer fast zweistündigen Themenstadtführung ab. Es ging auf Entdeckungstour durch die Innenstadt – zu mittelalterlichen Fachwerkhäusern mit spannenden Schnitzereien und Bildern auf den Fassaden bis hin zu energetisch sanierten denkmalgeschützten Gebäuden.

Gleich gegenüber dem Alten Rathaus liegen die **Gebäude Kornmarkt 7 und 8**, in denen – wie sich viele noch erinnern – einmal das Bekleidungshaus Diekmann befunden hat. Anfang der 80er-Jahre standen die Häuser unter **Volldenkmalerschutz** und mussten komplett bis zu den Balken zurückgebaut werden. Damals wandte die Eigentümerfamilie immense Mittel auf, um die Denkmalaufgaben der Stadt zu erfüllen und nach historischen Vorlagen einen möglichst authentischen Ursprungszustand der Gebäude wieder herzustellen. Dabei wurden zwei Kreuzgrat- und ein Tonnengewölbe entdeckt, welches mit seinen darin befindlichen Objekten – reiche Keramiken und Münzen von ca. 1210 – zu den frühesten städtischen Funden gehört. Im Laufe der Jahrzehnte und bis heute legt die Eigentümerin großen Wert darauf, die historischen Gebäude nebst der kleinen Einkaufspassage in vorbildlichem Zustand zu erhalten. Dafür wurde sie kürzlich mit „**Grünen Hausnummern**“ ausgezeichnet. Mit diesen kleinen Plaketten möchte die Stadt Göttingen vorbildliches Engagement von Gebäudeeigentümer:innen würdigen, die keine Kosten und Mühen gescheut haben, ihre Objekte so zu sanieren oder zu errichten, dass diese hohe Energiestandards erfüllen. Seit Frühjahr 2018 wurden 45 Grüne Hausnummern vergeben, davon zehn in der Göttinger Innenstadt. „Heute möchte ich Ihnen – da Sie ja alle Immobilieneigentümer:innen sind – einige



(von oben rechts): Dr. D. Hildebrandt, S. Et-Taib, E. Holst und Vereinsmitglieder

dieser Gebäude vorstellen und genauer unter die Lupe nehmen, warum es sich lohnt, energetisch zu sanieren“, begann Frau Holst engagiert ihre Führung durch die Innenstadt. [Die Maßnahmen an den Gebäuden im Einzelnen können auf der Internetseite der Stadt unter [nachhaltigkeit.goettingen.de/portal/seiten/gruene-hausnummer](https://www.goettingen.de/portal/seiten/gruene-hausnummer) eingesehen werden].

Aufgrund des großen Interesses unseres Vorstandsvorsitzenden, Herrn Dr. Dieter Hildebrandt an den Ergebnissen der **Untersuchung im historischen Stadtquartier** aus dem Jahre 2011 gesellte sich die Leiterin des Referates für nachhaltige Stadtentwicklung, Frau Dinah Epperlein zu unserer Gruppe und führte aus, dass seinerzeit ein Fünftel aller Gebäude des Innenstadtquartiers von zertifizierten Energieberatern untersucht wurde. Dabei fanden alle Gebäudetypen mit ihren entsprechenden Eigenschaften Berücksichtigung. Je nach individuellen Gegebenheiten kann auch durch nicht so aufwändige Maßnahmen eine erhebliche Energieeinsparung erreicht wer-

den. „Durch Dämmung der Kellerdecke, Erneuerung/Ertüchtigung von Fenstern, Dämmung des Daches und – oft der rückwärtigen – Fassade konnten durchschnittlich **35 – 45 Prozent Energieeinsparungen** erzielt werden. Die größten Einsparpotentiale liegen jedoch in der



Stadtführerin E. Holst vor Gebäudekomplex Markt 7/8



soll es eine Gaststätte gewesen sein. Ein typisches Beispiel für die gotische Fachwerkbauweise, erfahren wir. Neben Figuren aus der Bibel hat sich einer der Besitzer – gar nicht bescheiden – selbst in den Schnitzereien verewigen lassen: der Göttinger Bürgermeister Gyseler Swanenflogel [Schwanenflügel] mit seiner Frau Othilia. Der Fuchs, den wir in der Nähe entdecken, stammt aus dem Familienwappen Othilias. Gyseler Swanenflogel war es wohl auch, der den Erker im Stile der neuen Renaissance hat erst anbauen und dann mit den prächtigen Schnitzereien verzieren lassen. Und jetzt wissen wir auch alle, was eine „**Utlucht**“ ist, nämlich genau ein solcher hervorragender Erker, in dem sich die „gute Stube“ befand und der beheizbar war.

sanne Et-Taib, die die Veranstaltung organisiert hatte. Endlich war – nach über zwei Jahren – wieder ein zwangloser Austausch bei Speis und Trank möglich. Dieses soll mit weiteren Veranstaltungen im 130sten Jubiläumsjahr des Vereines möglichst fortgesetzt werden.

set
Fotos: Thomas Wörz

Wärmeversorgung: Aktuell werden in Göttinger Haushalten rund 70 Prozent des Energiebedarfs für Heizung und Warmwasser benötigt. Wer die Gebäudehülle und die Haustechnik zusammen saniert, tut nicht nur etwas für den Klimaschutz und den eigenen Geldbeutel, sondern kann erhöhten Wohnkomfort genießen“, führte Frau Epperlein aus. „Wenn Sie vorhaben, ihre Gebäude zu sanieren wenden Sie sich bitte an mich. Ich stelle Ihnen dann gern die Einzelheiten der Untersuchungsergebnisse für ihren Gebäudetyp zur Verfügung“.

In der Barfüßer Straße angekommen, übernahm wieder Frau Holst die Führung – nahtlos übergehend vom Thema „energetische Sanierung“ zu einer beeindruckenden Fülle von Wissen über **die Stadtgeschichte Göttingens mit ihren beiden Blütezeiten: das reiche Mittelalter und die Gründung der Universität im Jahr 1734.**

Eines der beliebtesten Fotomotive bei Stadtrundgängen ist die **Junkerschänke**, belegen an der Ecke Barfüßer Straße / Judenstraße mit seinen farnefrohen Schnitzereien im Fachwerk des Gebäudes, welches wohl zwischen 1446 und 1452 errichtet wurde. Schon damals

Noch einige schöne Beispiele der Fachwerkkunst wurden uns von Frau Holst vorgestellt und interessierte Fragen zur **Baukunst und Stadtgeschichte** mit vielen Details und viel Begeisterung von ihr beantwortet. Wer noch an keiner Stadtführung von Frau Holst teilgenommen hat, dem sei dieses wärmstens empfohlen!

Im Anschluss kehrte ein Großteil der Teilnehmer:innen zum Stammtisch in das Restaurant Fellini ein, begleitet von Su-



Jahreshauptversammlung H + G Göttingen e. V. – 130 Jahre „Hauswirtheverein“ und nur Gutes zu berichten Festansprache von Bürgermeisterin Oshionwu



2.v.l: Bürgermeisterin Oshionwu,
Vorstände v.l: Dr. D. Hildebrandt, C. Krebs,
W. Becker, D. Henkelmann, K. Stiemerling, J. Rudolph

Zur ersten Jahreshauptversammlung des H + G Göttingen e. V. nach zwei Jahren Pause erschienen – trotz großer Hitze – wieder viele Immobilieneigentümer:innen im ASC-Clubsaal.

Rechtsanwalt Dr. Dieter Hildebrandt, Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht und erster Vorstandsvorsitzender des Vereins begrüßte die Anwesenden: „Endlich können wir wieder Veranstaltungen durchführen, in denen Mitglieder, Mitarbeiter und Vorstand persönlich in Kontakt kommen – das wollen wir in diesem besonderen Jahr, in dem wir unser 130jähriges Vereinsjubiläum feiern, gern fortsetzen! In den letzten fünf Jahren haben wir mit sehr viel Engagement die Anliegen und Interessen der Immobilieneigentümer:innen in die Politik getragen und gute Öffentlichkeitsarbeit geleistet. Als Stichwort sei hier die **Abschaffung der unsozialen und ungerechten Straßenausbaubeiträge** genannt. Nachdem es hierfür zunächst

lange keine politische Mehrheit gab, ist es gelungen, durch Gremienarbeit, gute Argumente, aber auch Demonstrationen den Stadtrat von der Abschaffung zu überzeugen, unterstützt durch unsere Mitglieder – ein großer Erfolg!“

Im Geschäftsbericht fasste Dr. Hildebrandt weitere positive Fakten zusammen: „Jahr für Jahr steigen die Mitgliederzahlen kontinuierlich, zwischenzeitlich sind fast 4.000 Personen Mitglied im Verein – und der ist damit



(v.l.) Mitglieder K.H. Gobrecht,
M. Dörries, U. Hübner

einer der größten Vereine Göttingens. Und wird nicht nur als Interessenvertretung der ‚Hauswirthe‘ in Politik und Verwaltung geschätzt, sondern auch durch die Einbringung von Fachkompetenz in rechtlichen und Fragen der Stadt- und Verkehrsgestaltung sowie für die Mitarbeit im Göttinger Bündnis für bezahlbares Wohnen. In all diesen Bereichen setzen wir uns zum Wohle unserer Stadt ein.“

In das Jubiläumsjahr des Vereins fällt der Landtagswahlkampf 2022. Der Vorsitzende rief die Mitglieder auf, diese Möglichkeit zu nutzen: „Wie sehen die Wahlprogramme aus: Wer polemisiert weiter pauschal gegen die Vermieter:innen und Mietpreise? Wer wird wirklich wirksame Maßnahmen gegen die explodierenden Energiekosten ergreifen? Allein die Gaspreise sind in 2022 um 150 % gestiegen, die Betriebskosten stellen jetzt eine zweite Miete dar. Davon sind alle 21 Mio. Mietverhältnisse in Deutschland betroffen. Sozial ist das aktuelle Mietrecht nicht. Keine 5 % der Mieter erfahren besondere finanzielle Unterstützung. Hier müssen u.a. die Rahmenbedingungen für den Bezug des Wohngeldes geändert werden, im Interesse von Vermietern und Mietern. Bei einem Faktencheck, ob der Gesetzgeber in sei-



Mitglieder Bernd und Monika Wiese

nen Regelungen fair, gerecht, nachhaltig und klimaneutral handelt, stellte sich heraus, dass dieses eher auf die individuellen Leistungen unserer Mitglieder zutrifft, weniger auf die gesetzlichen Regeln.“

Ein Schwerpunkt des Vereines ist nach wie vor die Rechtsberatung. Aber auch Beratungen zu Fördermitteln, Gebührenerhebungen, Kanalsanierungen etc. gehören zu den täglichen Themen. Dazu kamen – soweit dieses möglich war –

zahlreiche Ortstermine. So konnten die Mitglieder bei allen Belangen rund um die Immobilie wieder nachhaltig im Alltag unterstützt werden.

Die weiteren Dienstleistungen wie Nebenkostenabrechnungen, Mieterhöhungen, Formularverkauf und Zwangsvollstreckungen wurden auch während der Pandemie vielfach in Anspruch genommen. Dafür sprach Dr. Hildebrandt den Mitarbeiter:innen der Geschäftsstelle herzlichen Dank aus, der durch Applaus der Anwesenden bekräftigt wurde. Ergänzt wird das Dienstleistungspaket des Vereins durch Angebote der H + G Hausverwaltungsgesellschaft sowie der H + G Immobilienservicegesellschaft – eine leistungsstarke Gemeinschaft am Groner Tor 1!“

Im Anschluss richtete Bürgermeisterin Onyeka Oshionwu das Wort an die Anwesenden. Sie knüpfte an die Rückschau des Vorsitzenden an und hob die erfolgreiche Arbeit des Vereins hervor. So trage auch der jährlich vom Verein ausgerichtete Parlamentarische Abend, an dem Politiker:innen, Vereinsvorstand und -mitarbeiter:innen zusammenkommen, ganz wesentlich dazu bei, dass



Sebastian Langer, Mitarbeiter
H + G Immobilien Service GmbH

über wichtige Themen ein Austausch auf Augenhöhe möglich ist, wenn auch manchmal zunächst kontrovers: „Die Straßenausbaubeiträge sind ein wichtiges Beispiel dafür. Sie waren nicht nur unsozial und ungerecht, sondern auch aus ökologischen Gründen nicht zu vertreten. Es ist ein großer Erfolg, dass sie in Göttingen abgeschafft wurden und zeigt wie wichtig die Lobbyarbeit Ihres Vereines ist! Lassen Sie uns bei weiteren Themen zusammenarbeiten, wie der Einführung eines qualifizierten Mietspiegels und der Schaffung von Energiesparpotentialen, dann können wir zu Ihrem 150ten Jubiläumsjahr auf gemeinsame Erfolge zurückblicken, auf einem gerechten und gesunden Planeten. Nochmals Respekt für Ihre Arbeit und herzliche Glückwünsche zu 130 Jahren Engagement!“

Im Anschluss erläuterte Herr Becker vom Steuerbüro Becker und Partner aus Rosdorf die wieder positiven Jahresabschlüsse für 2019 -2021 und konnte einen ebenfalls guten Ausblick auf das Jahr 2022 bieten.



Gutes Team: M. Langer, T. Franz, S. Et-Taib [Mitarbeiterinnen des Vereins]

Von der erfolgreichen Arbeit und dem Vertrauen der Mitglieder zeugte auch die anschließende einstimmige Wiederwahl aller Vorstandsmitglieder und der Kassenprüfer.

Nach großem Applaus und einigen Fragen bedankte sich der Vorstandsvorsit-

zende Dr. Hildebrandt bei den Anwesenden für ihr Erscheinen und schloss die Jahreshauptversammlung 2022 mit der Aussicht auf weitere erfolgreiche und interessante Veranstaltungen im Jubiläumsjahr.

set
Fotos: Stein



Mitglieder Dr. M. Prikl-Nolte, R. Nolte

Einladungen zu Mitgliederstammtischen

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



Einladung zum Mitgliederstammtisch mit Führung durch das Forum Wissen
am Dienstag, den 25. Oktober 2022, 16.00 Uhr
Treffpunkt: Vor dem Eingang des Forum Wissen,
Berliner Straße 28, 37073 Göttingen

Seit über zehn Jahren wurde es geplant – das Forum Wissen. Grundidee war, die zahlreichen Sammlungen und intellektuellen Güter der Universität Göttingen für die Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Hierfür wurde an zentraler Stelle, direkt neben dem Bahnhof das 1877 fertig gestellte Gebäude der ehemaligen Zoologie saniert und umgebaut. Der beeindruckende Eingang des alten Treppenhauses wurde mit erheblichem Aufwand wieder in seinen ursprünglichen Zustand versetzt.

Leitbild und Mission des Forum Wissen: Wissen wird geschaffen. Und zwar von Menschen in jeweils spezifischen zeitlichen, räumlichen und gesellschaftlichen Kontexten und Netzwerken. Zur Entstehung von Wissen tragen unzählige Bedingungen – oft auch Zufälle – bei. Um dieses Wissen-Schaffen geht es im Forum Wissen, dem Wissensmuseum der Universität Göttingen. Das Haus öffnet sich dabei in zwei Richtungen: in die Öffentlichkeit und in die Wissenschaft: Das Forum Wissen lässt die Öffentlichkeit an den intellektuellen und materiellen Gütern der Universität teilhaben. Es lädt Menschen, die bisher wenig Berührung mit der Wissenschaft hatten, dazu ein, sich diese Welt zu erschließen. Es gibt aber auch Anstöße, eigene Positionen zu beziehen, Forderungen an die Wissenschaft zu stellen, und sich in den facettenreichen Prozess des Wissen-Schaffens einzubringen. Gleichzeitig soll das Forum Wissen in die Wissenschaft selbst hineinwirken, indem es den Raum für interdisziplinäres Arbeiten mit den Objekten der Sammlungen schafft.

Die Mitarbeiter:innen der Universität bzw. des Forum Wissen bieten uns diese ca. 1,5-stündige Führungen durch die Basisausstellung des Forum Wissen, die sich über zwei Stockwerke und eine Fläche von 1.400 m² erstreckt und durch drei Prologräume und 12 „Räume des Wissens“ führt an. Die Führungen haben wir wieder für Sie als H + G Göttingen e. V. – Mitglieder exklusiv gebucht. Bitte seien Sie pünktlich und melden sich bei unserer Mitarbeiterin, Frau Susanne Et-Taib, vor Beginn der Führung an. Die Teilnahme erfolgt auf eigene Gefahr. Bei den Führungen bitten wir Sie, die Abstandsregelungen zu beachten. Es wird empfohlen, einen Mund-Nasenschutz zu tragen.

Anschließend wollen wir wieder für einen zwanglosen Austausch zu unserem Stammtisch zusammenkommen. Diesmal werden wir in das Kartoffelhaus, Goetheallee 8, 37073 Göttingen einkehren. Auch hier bitten wir um Anmeldung und dann auch um Ihr Erscheinen, wenn Sie angemeldet sind, denn die Gaststätten richten sich auf unseren Besuch ein, stellen Personal bereit, decken Gruppentische u. a. Bei den Mitgliederstammtischen zahlt jede/r wieder Essen und Getränke selbst.

Bitte melden Sie sich bis zum 20. Oktober 2022 – am besten unter der E-Mail-Adresse presse@hug-goe.de – oder persönlich in der Geschäftsstelle verbindlich an, jeweils unter Durchgabe Ihrer Kontaktdaten und der Angabe, ob Sie am Essen teilnehmen. Die Plätze sind begrenzt.

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

Text [auszugsweise]: www.forum-wissen.de, Foto: Susanne Et-Taib

Podiumsdiskussion

„Klimagerechte Stadtentwicklung durch Suffizienz?“

In den letzten Jahrzehnten ist die Wohnfläche pro Person in Göttingen stark gestiegen. Für das Erreichen der Klimaziele ist jedoch ein Umdenken angesagt, denn das Wohnen auf viel Fläche und der Neubau von Häusern und Infrastruktur verbraucht Material und erzeugt Emissionen. Zum Abschluss des Forschungsprojektes „OptiWohn – Flächennutzung optimieren, Neubaudruck mindern“ wurde bei einer Podiumsdiskussion am 21. Juni 2022 im StartRaum Göttingen diskutiert, wie das Potenzial, das im Göttinger Gebäudebestand steckt, besser genutzt werden können und wie suffiziente Wohnformen, also flächensparende Konzepte bei hoher Wohnqualität gefördert werden können.



In einer kurzen Einführung machte Johanna Kliegel, Koordinatorin des Projekts OptiWohn bei der Wohnraumagentur der Stadt Göttingen, deutlich, welche Relevanz der Gebäudebereich für den Klimaschutz hat. So entfallen etwa 30 Prozent der Treibhausgasemissionen in Deutschland auf den Gebäudesektor. Neben Maßnahmen der Gebäudesanierung und der Nutzung erneuerbarer Energien und Baumaterialien ist auch die Nutzung der Wohnflächen eine entscheidende Stellenschraube, um die Klimaziele in diesem Bereich zu erreichen. Die Gebäude sind

zwar im Laufe der Zeit immer effizienter geworden, aber ein Teil der Effizienzgewinne wird durch den steigenden Wohnflächenbedarf „aufgefressen“.

Es ist davon auszugehen, dass etwa die Hälfte der Göttinger Ein- und Zweifamilienhäuser mittlerweile nur noch von ein oder zwei Personen bewohnt werden. Viele Menschen können sich aber auch eine Veränderung ihrer Wohnsituation vorstellen und nehmen flächensparende Wohnformen in den Blick, um eine zu-

kunftsfähige Lösung für sich und für die Stadt zu entwickeln.

Flächensparende Wohnformen sind vielfältig

Flächensparende Wohnformen sind dabei so vielfältig wie ihre Bewohner*innen: Einfamilienhäuser können mit kleineren oder größeren baulichen Veränderungen zu Mehrpersonenhäusern werden. Eine kostenfreie architektonische Beratung dafür erhalten Eigentümer*innen bei der Wohnraumagentur. Flexible Grundrisse im Neubau ermöglichen schon von Beginn an eine Anpassung der Wohnung, wenn ein Haushalt wächst oder schrumpft. Auch das Teilen von Wohnräumen in gemeinschaftlichen Wohnformen ist eine Möglichkeit, Fläche zu sparen. Ebenso wie ein Wohnungstausch oder Umzug, wenn die eigene Wohnfläche zu groß geworden ist.

Eine nachhaltige und flächensparende Stadtentwicklung beinhaltet außerdem, bedarfsgerecht zu planen, Leerstand wiederzubeleben, eine Innenentwicklung durch Nachverdichtung oder Aufstockung in den Blick zu nehmen und im Neubau auf flächensparende Wohnformen und Gebäudetypologien zu setzen.



Es braucht viele Akteur*innen

Bei der Podiumsdiskussion mit Vertreter*innen aus Wohnungswirtschaft, Zivilgesellschaft, Wissenschaft und Verwaltung wurde deutlich, dass es neben der Kommune viele weitere Akteur*innen braucht, um flächensparende Wohnkonzepte voranzubringen und mögliche Hindernisse zu überwinden. **Jörg Rudolph, Vorstandsmitglied im Eigentümerverein H + G Göttingen, berichtete, dass er viele ältere Menschen kenne, die mittlerweile allein in ihrer Wohnung oder ihrem Haus leben. Hier könne eine Tauschbörse hilfreich sein, um Wohnungstausch-Interessierte zusammenzubringen.** Viele Menschen fingen an biographischen Wendepunkten (wie nach dem Auszug der Kinder) an, über Wohnveränderungen nachzudenken, so Michaela Roelfes, Mitarbeiterin des Wuppertal Institutes. „Wir freuen uns, dass wir im Projekt OptiWohn wichtige Erkenntnisse gewinnen konnten, wie Kommunen flächensparende Wohnkonzepte fördern können. Diese können wir nun für die Verstetigung des Projektes nutzen“, erklärte Maik Lindemann, Leiter des Fachbereichs Planung, Bauordnung, Vermessung der Stadt Göttingen.

Neben Fragen nach der Verantwortung von Wohnungsunternehmen und Privatpersonen, sorgte auch die Dringlichkeit aufgrund der Klimakrise bei gleichzeitiger sozialer Verträglichkeit für gute Diskussionen in der Runde.



Ergebnisse des Projekts OptiWohn

Im Projekt OptiWohn entwickelte die Wohnraumagentur der Stadt Göttingen in den letzten 2,5 Jahren Maßnahmen, wie flächensparende Wohnformen in Göttingen gefördert werden können. Neben zahlreichen Veranstaltungen wurde ein Beratungsangebot für Göttinger*innen entwickelt, die sich vorstellen können, ihr Haus umzubauen, in eine kleinere Wohnung umzuziehen oder gemeinschaftlich zu wohnen. Im „OptiWohn-Modellquartier Nikolausberg“ wurden konkrete Lösungen vor Ort entwickelt, wie eine flächensparende Ortsentwicklung aussehen kann, die auch der älter werdenden Bevölkerung ge-

recht werden. Darüber hinaus wurde das flächensparende Wohnen auch als Ziel in aktuellen Bebauungsplanverfahren und im Klimaplan der Stadt verankert.

Auch nach Projektende bearbeitet die Wohnraumagentur die Thematik des flächensparenden Wohnens weiter. Alle Informationen zum Beratungsangebot und zu Veranstaltungen gibt es auf www.goede/wra.

set
Text und Bilder: Stadt Göttingen /
Phileas Schönberg

E-Ladesäulen & Wallboxen gibt es bei uns!



Lademöglichkeiten für Elektro-Autos für

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

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

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



Veranstaltungen der Wohnraumagentur – Stadt Göttingen

Veranstaltungsreihe „Wohnen in der zweiten Lebenshälfte“

Gemeinschaftlich Wohnen

Dienstag, 18. Oktober 2022, 17.30 bis 20.00 Uhr

Ort: Gemeinsam ins Alter e.V. und e.G. Kassel, Distelbreite 4, Kassel

Für Menschen, die Wert auf Gemeinschaft und gute Nachbarschaft legen, kann das gemeinschaftliche Wohnen eine passende Wohnoption für das Alter sein. Von der Senior*innen-WG bis zum genossenschaftlichen Mehrgenerationenhaus – in der Veranstaltung erhalten Sie einen Überblick über verschiedene Formen des gemeinschaftlichen Wohnens und vor Ort einen Einblick in das Projekt „Gemeinsam ins Alter“ in der Distelbreite 4, 34130 Kassel (<https://giakassel.de/>). Es referieren Lisa Kietzke [Koordination Wohninitiativen, Wohnraumagentur Stadt Göttingen], Christoph Harney [Architekt des Projekts] und Bewohner*innen des Projekts.

Die Kosten für die Veranstaltung betragen 20,00 €. Die An- und Abreise erfolgt individuell. Eine Anmeldung ist bei der Volkshochschule Göttingen Osterode möglich.

RaumTeiler

Gemeinschaftliches Wohnen als persönliche Option

Mittwoch, 23. November 2022, 17.00–18.30 Uhr

Ort: Nachbarschaftszentrum Grone, Deisterstraße 10, 37081 Göttingen

Der Workshop greift Überlegungen zur eigenen Wohn- und Lebenssituation auf und vermittelt Anregungen zum Nachdenken über gemeinschaftliche Wohnoptionen. Teilnehmende lernen verschiedene gemeinschaftliche Wohnformen kennen. Sie können zusammen mit anderen Interessierten über Möglichkeiten des gemeinschaftlichen Wohnens diskutieren und eigene Handlungsspielräume für die Realisierung solcher Wohnformen oder darüber hinaus ausloten.

Die Teilnahme ist kostenlos und unverbindlich. Bei Fragen wenden Sie sich gerne an Lisa Kietzke: wohnraumagentur@goettingen.de.

Stammtisch Wohnen

Donnerstag, 17. November 2022, 19.00–21.00 Uhr

Ort: Holbornsches Haus, Rote Straße 34, 37073 Göttingen

Donnerstag, 15. Dezember 2022, 19.00–21.00 Uhr

Ort: Holbornsches Haus, Rote Straße 34, 37073 Göttingen

Der Stammtisch Wohnen dient dazu, andere Interessierte am gemeinschaftlichen Wohnen kennenzulernen und miteinander ins Gespräch zu kommen. Er wird von Mitgliedern von Wohninitiativen und Einzelpersonen organisiert. Der thematische Fokus wird von den Teilnehmenden festgelegt.

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

set

Quelle: (in Auszügen)
www.goettingen.de/wra



Ruhe&Co

**BODENBELÄGE
PARKETT
TAPETEN
SONNENSCHUTZ**

Wir freuen uns auf Ihren Besuch!

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

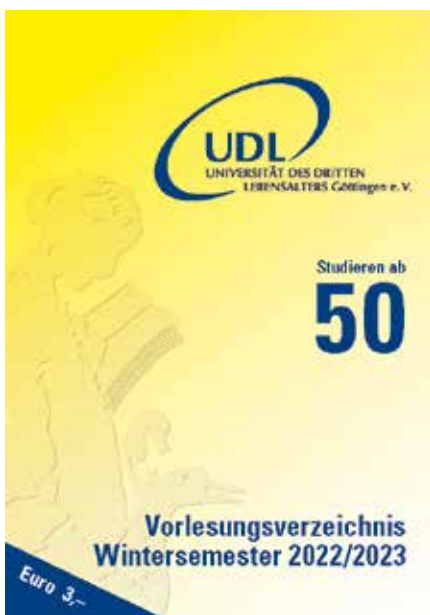
Öffnungszeiten der Ausstellung
Mo. - Fr. von 9.00 - 18.00 Uhr
Sa. 9.00 - 14.00 Uhr

PARTNER
DES HÄNDWERKS

UDL-Seminare von hoher Aktualität

von UDL

Einige Seminare und Vorlesungen in dem Programm, das die UDL* für das Wintersemester zusammengestellt hat, sind von besonderer Aktualität. Sie befassen sich mit Themenbereichen wie Umweltschutz und Klimawandel, politische sowie wirtschaftliche Veränderungen, Konfliktbewältigung und -verhinderung, gesellschaftliche Auswirkungen von Krieg und Pandemien.



Das Vorlesungsverzeichnis

Solche Seminare sind zum Beispiel auf den Seiten 20, 21, 32, 33 und 36 des UDL-Vorlesungsverzeichnisses zu finden. Auch manche der im Verzeichnis aufgeführten Vorlesungen der Universität befassen sich mit ähnlichen Themen

[s. Seiten 50, 51, 61]. Diese und andere Vorlesungen im Verzeichnis können im Rahmen der bestehenden Kooperation zwischen Uni und UDL von angemeldeten UDL-Teilnehmenden als Gasthörer*innen besucht werden.

Das Vorlesungsverzeichnis ist seit dem 1. September 2022 im Buchhandel gegen eine Gebühr von 3 Euro erhältlich. Gleichzeitig ist es auf der UDL-Homepage (www.uni-goettingen.de/udl) als Download verfügbar. Das Heft umfasst insgesamt 76 Seiten, enthalten sind insgesamt mehr als 100 Veranstaltungen in mehr als 30 Kategorien.

Präsenz und Online

Vielfach finden die Seminare online statt. Dies hat einen eindeutigen Vorteil für Teilnehmende, die im weiteren Umkreis von Göttingen leben oder in ihrer Mobilität eingeschränkt sind. Auch für Menschen, die Präsenzveranstaltungen lieber noch meiden, ist diese Lehrform weiterhin empfehlenswert. Zudem besteht für die Lehrenden die gerne wahrgenommene Gelegenheit, Experten von außerhalb in ihre Seminare einzubinden, eine Besonderheit, die von den Teilnehmenden gleichermaßen geschätzt wird.

Bevorzugt wird dennoch immer noch die Präsenzlehre, die eine Kommunikation im Austausch mit dem Dozenten und der Dozentin und natürlich auch unter einander um vieles einfacher und fruchtbarer macht.

Die Verwaltung der Universität kommt diesem Bestreben mit der Bereitstellung von Räumen weitestgehend entgegen. Im Vorlesungsverzeichnis sind die Räume jeweils angegeben. Wenn Raumbezeichnungen gelegentlich noch fehlen, wird die Seite „Aktuelles“ der UDL-Homepage die Angaben nachreichen. Dort werden auch mögliche Änderungen aufgeführt und ständig aktualisiert.

Herzliche Einladung

zum Semesterauftakt-Vortrag von Prof. Dr. Rainer Laskawi

„Unser Gesicht – Was für ein Lächeln alles funktionieren muss“

am **21. Oktober 2022** um 10.15 Uhr im **Hörsaal 001** des [ZHG]

und der anschließenden Mitgliederversammlung folgt dort um 13.00 Uhr eine Informationsveranstaltung zur Einführung in das Studium durch erfahrene UDL-Hörerinnen und -Hörer. Zu diesen Veranstaltungen sind alle Interessenten herzlich eingeladen. Bei allen Veranstaltungen sind Gäste willkommen.

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



Nasser Keller, Feuchte Wände?

Möglichkeiten zur Bauwerksabdichtung und Mauertrockenlegung



Wand mit aufsteigender Feuchtigkeit

Sie haben Feuchtigkeit im Keller und befürchten Schäden an der Bausubstanz oder gesundheitliche Folgen? Mit diesem Problem sind Sie nicht allein! Viele Hausbesitzer kämpfen mit Feuchte im Mauerwerk – unter anderem im Keller oder in weiteren Stellen des Gebäudes. Um das Problem Mauerfeuchte zu lösen, muss man sich zunächst das Problem genauer ansehen, denn je nach Ursache gibt es unterschiedliche Lösungen. Aber woher kommt die Feuchtigkeit? Im Folgenden schauen wir genauer auf die Ursachenfindung und die dazu passenden Lösungen.

Ursachen für Nässe in der Wand

Es gibt verschiedene Wege, die das Wasser nehmen kann, um in Ihre Kellerwände zu gelangen. Grundsätzlich gilt: Mit einer intakten Drainage und einer funktionierenden Kellerabdichtung (horizontal und vertikal) kann kein Wasser in das Mauerwerk gelangen. Sollte Ihr Gebäude also von Mauerfeuchte betroffen sein, wird eines der beiden Sperrschichten defekt sein – oder Sie haben einen Wasserschaden. Wenn ein Wasserschaden jedoch ausgeschlossen werden kann, achten Sie grundsätzlich zunächst auf zwei Dinge:

1. Ist es drückende Nässe oder kapillare Feuchtigkeit?
2. Von wo gelangt die Feuchtigkeit in das Gebäude?

Im Rahmen der Unterscheidung der Art der Feuchtigkeit spricht man entweder von der sogenannten drückenden Nässe oder kapillaren Feuchtigkeit. Der Begriff der drückenden Nässe kommt daher, dass die Feuchtigkeit mit einem erhöhten Druck regelrecht in die Mauer gedrückt wird. Das geschieht beispielsweise, wenn sich große Mengen Wasser im Erdreich ansammeln. Die Folge: Feuchtigkeit tritt durch Risse und Fugen ein und Pfützen entstehen. Die kapillare Feuchtigkeit hingegen beschreibt ein Phänomen, das häufig auch als Schwammeffekt bezeichnet wird. In diesem saugt das Mauerwerk die Feuchtigkeit aus dem angrenzenden Erdreich auf. Der Vorgang verläuft sehr langsam, dafür aber stetig und wird häufig nicht sofort bemerkt. Besonders in Altbauten finden Sie dieses Problem, da hier oftmals keine Sperrschicht vorhanden oder diese altersbedingt defekt ist.

Im nächsten Schritt prüfen Sie aus welcher Richtung die Feuchtigkeit in das Gebäude gelangt. Die beiden größten Problemfelder sind hier die aufsteigende Feuchtigkeit von unten und/oder die seitlich eindringende Feuchtigkeit. Um hier eine erste Einschätzung zu tätigen, kann mit einem Feuchtigkeitsmessgerät gearbeitet werden. Ein ganz einfacher Tipp: Messen Sie in den Wänden von unten nach oben eine abnehmende Feuchtigkeit, liegt die Vermutung nahe, dass es sich um aufsteigen-

de Feuchtigkeit handelt. Messen Sie dagegen im erdberührten Bereich der Kellerwand die gleiche Feuchtigkeitsintensität über die gesamte Wand, kann es sich hier um seitlich eindringende Nässe handeln.

Lösungen gegen Ihr Feuchtigkeitsproblem

Je nachdem welche Problemstellung bei Ihnen vorliegt, haben Sie verschiedene Optionen für eine Trockenlegung. Die wohl bekannteste Art ist die Außenabdichtung. Neben Ihrer Effektivität ist sie allerdings auch immer mit viel Arbeit und hohen Kosten verbunden. Wichtig in diesem Zusammenhang auch zu wissen ist, dass diese vor allem bei seitlich eindringender Feuchtigkeit eingesetzt wird. Was also tun bei aufsteigender Feuchtigkeit? Auch hier gibt es zur Lösung mehrere Verfahren. Eines davon ist die elektro-physikalische Mauerentfeuchtung. Ein zwar wissenschaftlich nicht nachgewiesenes, aber dennoch in der Praxis sehr häufig eingesetztes System. Die Funktion beruht wie der Name bereits sagt auf physikalischen Wirkprinzipien. Dadurch verzichtet es auf bauliche Maßnahmen und ist wesentlich kostengünstiger als andere Verfahren. Zur Anwendung kommt es ausschließlich bei der nicht drückenden, kapillaren Nässe.

Die dritte und wohl am häufigsten eingesetzte Option der Trockenlegung ist das sogenannte Injektionsverfahren, welches sowohl bei aufsteigender, als auch seitlich eindringender Feuchtigkeit Abhilfe schaffen kann. Im Rahmen dieses Verfahrens werden in regelmäßigen Abständen Löcher in die Wand gebohrt und Injektagestoffe verpresst, welche das Mauerwerk von innen abdichten oder hydrophobieren, sodass keine neue Feuchtigkeit eindringen kann.

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

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

FEUCHTER KELLER? NASSE WÄNDE?

Jetzt kostenlose
Vor-Ort-Schadensanalyse vereinbaren



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

Fordern Sie unsere kostenlosen Informationen an.

Sanierung aus einer Hand!

Herzlich willkommen!

Den Vorgarten einladend gestalten

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

Fotos: BGL

Für den Garten ist es ein anstrengendes Jahr. Die nicht enden wollende Hitze und der wenige Regen in den letzten Wochen haben den Blick auf das Grün insgesamt und auf den eigenen Garten im Speziellen verändert. Dass Pflanzen lebenswichtig sind, ist heute Konsens. Selten wurde einem der Schatten, den Bäume spenden, so wohlthuend bewusst, wie dieser Tage – und zwar für die Straße und die Fußgängerzone, aber auch für den (Vor-)Garten und das eigene Haus. Jeder müsste es mittlerweile gespürt haben: Versiegelte Flächen und Steine vor der Haustür heizen die Umgebung auf und machen tropische Nächte noch weniger erträglich. Lebendiges Grün dagegen sorgt für Kühlung, Schatten und frische Luft. Ja, die Bepflanzung macht tatsächlich den Unterschied!

Schattig und hitzetolerant: mit Pflanzen

Es ist Zeit für Veränderung und Umgestaltung: Die nächsten Wochen im Herbst



Versiegelte Flächen heizen die Umgebung auf. Lebendiges Grün sorgt für Kühlung und frische Luft.



Jeder Quadratmeter zählt: Viele Gärten und auch Vorgärten sind in Summe eine große Fläche.

sind genau richtig dafür! Jetzt heißt es, an die Planung zu gehen, damit der Garten im nächsten Jahr einfacher zu pflegen, schattiger und hitzetoleranter ist. Wenn man es selbst nicht kann, ist es ratsam, sich fachliches Know-how und Arbeitskraft dazu zu holen. Denn eine durchdachte Planung und Pflanzung ermöglichen es, dass man sich auch an heißen Tagen in seinem eigenen (Vor-)Garten aufhalten, im Schatten sitzen und vielleicht sogar gesehen werden und hier ins Gespräch kommen kann.

Tatsächlich machen immer mehr Vorgärten wieder einen freundlichen Eindruck, wirken einladend und ziehen die Blicke auf sich. Ob es an den Pandemie Jahren liegt und an der vielen Zeit, die wir zuhause verbracht haben, oder ob uns die großen globalen Unsicherheiten dazu bringen? Wer kann, freut sich am kleinen Glück und Frieden in unserer direkten Umgebung. Klar ist: In den Vorgärten tut sich was.

Jeder Quadratmeter zählt

Die Flächen vor dem Haus werden von Landschaftsgärtnerinnen und -gärtnern naturnaher gestaltet und zeigen sich rücksichtsvoller gegenüber der Natur mit Insektenhotels, Vogelhäusern, Wasserbecken für Igel, offene Blüten für Bestäuber ... Auch Wasser soll gespart werden. Das reduziert nicht nur den Gießaufwand, es macht auch unabhängiger und freier, wenn sich der Garten selber helfen kann. Zugleich und damit einhergehend ändern sich die Pflanzensortimente: Gewünscht wird weniger strenge Ordnung, weniger Rasen, mehr Stauden, mehr Gräser. Die Pflanzen sollen klimatolerant und trockenheitsresistent sein und die Artenvielfalt fördern. Und das Beste: Dabei kommt es gar nicht auf die Größe des Gartens an, denn viele kleine Gärten – ja, auch Vorgärten – sind in Summe eine große Fläche. Und je unterschiedlicher sie bepflanzt sind, umso reichhaltiger und ab-

wechslungsreicher ist das Gesamtbild, das auf diese Weise entsteht.

Lebendige Zeichen setzen

Alle diese Gedanken und vor allem die folgenden Taten verändern im Kleinen unser Verhältnis zur Welt, in der gerade so viel im Argen liegt. So zeigt mancher Vorgarten Haltung: Sind wir verschlossen oder eher offen, freuen wir uns über nachbarschaftliche Kontakte oder suchen wir eher Rückzugsorte?

Die Rosen, die Sonnenhüte, die stattlichen Gräser, die Herbstfärbung des Hausbaums, die summenden Bienen, die zwitschernden Vögel. Mit einer individuellen Gestaltung und vor allem einer dem Standort angepassten Bepflanzung wird der Vorgarten nicht nur zu einem Schmuckstück für das Haus und die Straße, sondern zu einem Statement, das auch Gäste und Nachbarn anspricht und ihnen gefällt. Jetzt im Herbst ist die richtige Zeit, sich neu aufzustellen und für Veränderungen zu sorgen, die ökologisch sinnvoll und zukunftssträchtig sind, die



Mit einer individuellen Gestaltung und Bepflanzung wird der Vorgarten zum Schmuckstück für das Haus und die Straße.

weniger Arbeit und mehr Freude machen. Inspiration und Ideen gibt es auf www.rettet-den-vorgarten.de.



Platten raus, Pflanzen rein – so wird der Vorgarten zu einem einladenden Ort für nachbarschaftliche Kontakte.

Ihre Experten für
Garten & Landschaft



Impressum

H+G Göttingen e.V.

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

Herausgeber:

H + G Göttingen e. V.

Groner-Tor-Straße 1
37073 Göttingen

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

E-Mail: verein@hug-goe.de
Web: www.hug-goettingen.de

Öffnungszeiten:

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

Redaktion:

Susanne Et-Taib [ViSdP]

Verlag:



SKYLLS Media
Werbeagentur & Magazinverlag
Am Saum 41 • 37120 Bovenden
Tel.: 0551 307 39 860
www.skylls.de

Erscheinen: 4 x jährlich

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

Fotos: © Hassan Et-Taib [Titel, 4]; Uwe Witting [3]; Miriam Merkel [5, 8]; Energieagentur Göttingen [5, 23]; Stein [5, 32-34]; Stadt Göttingen [5, 26]; Dr. Johannes Reckel [7]; Adobe Stock: Jürgen Fälchle [8], Halfpoint [24]; Fotolia: Blackosaka [12]; iStock: Stadtratte [18]; Pixabay [22]; Thomas Wörz [30-31]; Stadt Göttingen / Phileas Schönberg [36-37]; BGL [41-42].

Bauen ist Vertrauenssache



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



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.zimmererei-bornemann.de

Glaserel & Glashandel GmbH

Ihr Partner in Sachen Glas

Ausführung sämtlicher Glasarbeiten wie:

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



Reinhard-Rube-Str. 8 · Göttingen
Tel.: 0551-3850700 · Fax: 375322
Mail: info@glasmueller-goettingen.de
www.glasmueller-goettingen.de

Utermöhlen BEDACHUNGEN

seit über 100 Jahren

- Steil-, Flach-, Metalldach
- Fassadengestaltung
- Dachrinnenenerneuerung
- 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.



Aluminium Haustüren der Extraklasse



Neueröffnung
TAGESPFLEGE
20 Tagespflege-Gäste

S/ENIORENZENTRUM WEENDE

WOHNEN • BETREUEN • PFLEGEN

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

GUT BETREUT IM ALTER

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




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



BUNDESINNUNG GERÜSTBAU

E-Mobilität geht mit uns!

Auch Sie sind jetzt e-mobil?

Wir sorgen schon jetzt mit über 100 Ladepunkten in Göttingen für die öffentliche Infrastruktur.



stadtwerke
göttingen