



H+G Göttingen e.V.

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



„Die Läuferin“
mehr auf Seite 4
Fotograf: Sebastian Langer

Mietrechtliche
Änderungen für das
Jahr 2022

Räum- und
Streupflicht in
Göttingen

Solarstrom vom Balkon:
Neue Förderprogramme

Wagenstieg 6 ■ 37077 Göttingen ■ Tel. 0551 35121



- 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

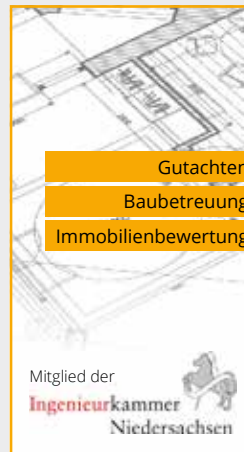
ENGELHARDT

Hausgeräte . Küchen . Elektro



Das Küchenstudio.
www.engelhardt-goettingen.de

Blackbit



Gutachten
Baubetreuung
Immobilienbewertung

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

Mitglied der
Ingenieurkammer
Niedersachsen

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) 694 04-0
Telefax (0551) 694 04-10
info@ruhstrat.de
www.ruhstrat.de

35 Jahre

www.wiegand-rosdorf.de

WIEGAND GMBH

GAS · HEIZUNG · SANITÄR-ANLAGEN
Rischenweg 19, 37124 Rosdorf, ☎ (05 51) 78 19 69, Fax 78 29 20

Große Badausstellung in Rosdorf

**Leben Intuition
Freiheit Emotionen**

LIFE-Bäder = leben und erleben.

Wir planen Ihr Bad in 3D.

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



Liebe Mitglieder des Vereins,

auf die Vermieter kommen in nächster Zeit neue Pflichten zu. Der Bundesrat hat am 5. November 2021 einer Novellierung der Heizkostenverordnung zugestimmt. Darin ist u. a. geregelt, dass in Zukunft nur noch fernablesbare Heizkostenverteiler montiert werden dürfen. Es gibt eine Übergangsfrist bis 2026. Mieter sollen künftig jeden Monat eine Information zu ihren aktuellen Verbrauchswerten erhalten. Der Gesetzgeber verbindet damit die Hoffnung, durch regelmäßige Informationen würden die Mieter zu einem sparsameren Energieverbrauch angehalten werden, was letztlich auch die CO²-Immissionen verringert und zum Klimaschutz beiträgt. Wir werden Sie in einer der nächsten Ausgaben unseres Mitteilungsblattes über weitere Details informieren.

Über die weiteren Pläne der neuen Bundesregierung mit Bedeutung für Eigentümer und Vermieter werden wir zeitnah berichten. Unser erster Vorsitzender Herr Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht Dr. Dieter Hildebrandt hat weitere aktuelle Themen in unserem Leitartikel ab Seite 8 für Sie zusammengefasst.

Unser Vorstand hat auf seiner letzten Sitzung beschlossen, aufgrund des aktuellen Infektionsgeschehens in diesem Jahr weder eine Jahreshauptversammlung noch eine sonstige Zusammenkunft einzuberufen. Die Sorge um die Gesundheit aller Mitglieder hat nach intensiver

Diskussion unter Berücksichtigung der angespannten Infektionslage zu dieser Entscheidung geführt. Dieses Vorgehen steht im Einklang mit der aktuellen Gesetzeslage, da der Gesetzgeber mit Verlängerung des „Abmilderungsgesetzes“ bis zum 31. August 2022 geregelt hat, dass Vereinsvorstände auch weiterhin im Amt bleiben, selbst wenn die Amtsperiode abgelaufen ist. Unser Verein ist daher uneingeschränkt handlungsfähig.

Weiterhin ist eine Änderung der Niedersächsischen Bauordnung geplant. Diese zielt darauf ab, insbesondere das Baugenehmigungsverfahren zu digitalisieren und dadurch schneller, bequemer und transparenter zu gestalten. Die Digitalisierung soll u. a. dazu führen, dass die Verfahren parallel von verschiedenen zuständigen Stellen bearbeitet werden können. Dieses soll zu einer erheblichen Beschleunigung führen. Es ist zudem beabsichtigt, dass die Bürger und Bürgerinnen die Verfahrensstände digital einsehen können, so dass eine bessere Transparenz gegeben ist. Ob das geplante Inkrafttreten zum 1. Januar 2022 gelingen wird, bleibt abzuwarten.

Der Rat der Stadt Göttingen hat sich inzwischen konstituiert. Die Fraktion der Grünen verfügt über eine deutliche Mehrheit und wird im Zusammenwirken mit den anderen Fraktionen und mit unserer neuen Oberbürgermeisterin Petra Broistedt die Kommunalpolitik in dieser Legislaturperiode maßgeblich prägen.

Am 1. Dezember 2021 ist das Telekommunikationsmodernisierungsgesetz (TKMoG) in Kraft getreten. Dieses hat künftig erhebliche Auswirkungen auf die Mietvertragsgestaltung. Die bisherigen Kosten für Breitbandkabel und Antennenversorgung können nur noch bis zum 30. Juni 2024 als Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden, sofern die Anlagen vor dem 1. Dezember 2021 errichtet und die Verträge bis dahin abgeschlossen worden waren. Ab dem 30. Juni 2024 können lediglich die so genannten Bereitstellungsentgelte gem. § 72 TKMoG auf den Mieter umgelegt werden. Darüber hinaus erhalten Vermieter die Möglichkeit, nach

Vorwort

dem Glasfaserausbau eine Modernisierungsmieterhöhung durchzuführen. Diese ist jedoch an die Voraussetzung geknüpft, dass die Mieter künftig den Anbieter von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdienstleistungen über den errichteten Anschluss frei wählen können und der Vermieter kein Bereitstellungsentgelt als Betriebskosten umlegt. Zu Gunsten der Vermieter ist in dem Gesetz ein Sonderkündigungsrecht in Bezug auf die Dienstleistungsverträge mit Kabelanbietern enthalten. Solche Verträge können mit Wirkung zum 1. Juli 2024 gekündigt werden, soweit keine individuellen Vereinbarungen dem entgegenstehen. Dies gilt allerdings nur für solche Verträge, die vor dem 1. Dezember 2021 geschlossen worden sind. Schadensersatzansprüche der Kabelanbieter sind in diesen Fällen ausgeschlossen. Welche Auswirkungen diese neue Rechtslage konkret auf die mietvertraglichen Vereinbarungen zwischen Mieter und Vermieter haben, ist im Einzelnen nicht geklärt. Viele weitere offene Fragen werden von der Rechtsprechung zu klären sein. Bitte lesen Sie dazu auch den Leitartikel unseres Vorsitzenden Herrn Dr. Dieter Hildebrandt ab Seite 8.

Im Namen unseres Vorstandes, aller Mitarbeiter der Geschäftsstelle und dem übrigen H + G Team wünschen wir Ihnen ein frohes Weihnachtsfest und für das Jahr 2022 alles Gute.

Mit freundlichen Grüßen

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

Zum Titelbild



DIE LÄUFERIN

Künstler: Joachim Eriksen [*1957], Göttingen

Ort: Albanikirchhof, Wallaufgang

Das fotografierte Objekt ist eine 1,65 Meter hohe Skulptur aus hellem Weserbergland-Kalkstein. Die Skulptur zeigt eine Läuferin. Der Bildhauer wählte die weibliche Form, „um damit das weibliche Prinzip für das Gelingen langer Läufe in den Vordergrund zu stellen“. Um die Skulptur zu finanzieren, hatte der Bildhauer den Stadtwall Stück für Stück vermessen – 3210 Meter – und „verkaufte“ diesen dann Meter für Meter. Jeder, der sich an der Finanzierung der „Läuferin“ beteiligen wollte, konnte einen laufenden Meter Wall für fünf Euro symbolisch erstehen und erhielt dafür einen Meter

blaues Band mit genauen Angaben und eine Quittung. Am 12. Juni 2007 erfolgte des Künstlers erster Schlag, um die Läuferin aus dem Stein zu befreien.

Joachim Eriksen wurde 1957 in Brake geboren. Sein Atelier hat der Künstler in Göttingen im Albaniviertel, unmittelbar neben „der Läuferin“, am Wallaufgang. Direkten Kontakt mit Kunden/Kundinnen und Künstlern/Künstlerinnen erzielt Eriksen damit, dass er oft vor seinem Atelier arbeitet.

Foto: Sebastian Langer

Quelle Text, auszugsweise: Stadt Göttingen, <https://denkmale.goettingen.de/impressum.html>

Aus dem Inhalt

Recht + Betriebskosten



Mietrechtliche Änderungen für das Jahr 2022

8

Energie, Technik + Kanalsanierung



Solarstrom vom Balkon

20

Politik + Regionales



Räum- und Streupflicht

30

Veranstaltungen + Allgemeines



Die Grundsteuerreform – Zwischenstand

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 [5] **Postkarte „Neustadt“** um 1960

Die Neustadt war eine mittelalterliche Erweiterung der Stadt Göttingen nach Westen. Vor 1300 hatte sie Herzog Albrecht, der im Streit mit der Stadt Göttingen lag als Konkurrenz erbauen lassen. Das Projekt war ein Reinfall und 1318 kaufte die Stadt Göttingen die Neustadt. Um 1360 wurde der Befestigungsring um die Stadt neu abgesteckt und umfasste dann auch die Neustadt. Die schon zuvor gegründete Kirche St. Marien wurde zusammen mit der Kommende dem Deutschen Orden übertragen und diente als Ordens- und Gemeindekirche. Das Stadttor unter dem Kirchturm der Marienkirche besteht bis heute. Die Straßenzüge der Neustadt

und der Petrosilienstraße mit ihrem mittelalterlichen Gepräge waren bis 1970 vollständig erhalten, darunter auch viele gotische Fachwerkbauten. 1969 ließ die Stadt alle Gebäude der beiden Straßenzüge räumen und riss sie 1970/71 komplett ab. Vom Hauptgebäude der Kommende blieben nur die Außenmauern stehen, die Wirtschafts- und Nebengebäude wurden alle abgerissen. Das Gelände lag fast 50 Jahre brach. Jetzt entsteht dort der Neubau der Diakonie.

Dr. Johannes Reckel

Mietrechtliche Änderungen für das Jahr 2022 und eine Ampelregierung

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



1. Moderner Staat und digitaler Aufbruch

Die Sondierungsvereinbarungen der SPD, der Partei Bündnis 90/Die Grünen und der FDP teilten bereits konkrete Punkte, die Auswirkungen auf mietrechtliche Entwicklungen entfalten werden, mit.

Gigabitusbau?

Das Erste, was sich die künftige Regierung vorgenommen hat, ist der sogenannte Gigabit-Ausbau, der vorangetrieben werden soll.

Die Corona-Pandemie hat gezeigt, dass der Ausbauzustand der digitalen Versorgung der Haushalte eine Belastungsgrenze aufzeigte, wie es einem modernen Staat, wie es die Bundesrepublik Deutschland sein will, nicht gut zu Gesicht steht. Demgemäß hat bereits die große Koalition Regelungen auf den Weg gebracht, die Modernisierungsmaßnahmen ermöglichen.

Regelungen der Altregierung

Durch die Einfügung der Ziff. 4 a in § 555 b über die Modernisierungsmaßnahmen hat sie mit Wirkung zum 01.12.2021 die Regelung aufgenommen, dass mieterseits bauliche Veränderungen zu dulden sind, durch die die Mietsache erstmalig mittels Glasfaser an ein öffentliches Netz mit sehr hoher Kapazität im Sinne des § 3 Nr. 33 des Telekommunikationsgesetzes angeschlossen wird. Dahinter verbirgt sich offenbar das, was die Ampelregierung den Gigabit-Ausbau nennt.

§ 559 hat demgemäß einen Zusatz bekommen, der Mieterhöhungen im Zusammenhang mit dem Glasfaserausbau ermöglichen soll. So heißt es mit Wirkung ab 01.12.2021 in § 559 Abs. 1 Satz 2: „Im Fall des § 555 b Nr. 4a ist die Erhöhung nur zulässig, wenn der Mieter seinen Anbieter von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten über den errichteten Anschluss frei wählen kann und der Vermieter kein Bereitstellungsentsgelt gemäß § 72 des Telekommunikationsgesetzes als Betriebskosten umlegt oder umgelegt hat.“

Um diesen Satz im Bürgerlichen Gesetzbuch zu verstehen, muss der Bürger sich über den Wortlaut des § 72 Abs. 1 des Telekommunikationsgesetzes informieren. Hierzu erhält er Informationen in dem Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie [EU] 2018/1972 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 11.12.2018 über den Europäischen Kodex für die elektronische Kommunikation [Neufassung] und zur Modernisierung des Telekommunikationsrechts [Telekommunikationsmodernisierungsgesetz] vom 23.06.2021, veröffentlicht im Bundesgesetzblatt Jahrgang 2021 Teil 1, Seite 1858 ff.). Dort gibt es unter Artikel 1 eine Wiedergabe der Änderung des Telekommunikationsgesetzes. Diese lautet wie folgt:

„§ 72 Glasfaserbereitstellungsentsgelt Abs. 1:

Der Betreiber eines öffentlichen Telekommunikationsnetzes kann auf der Grundlage einer vertraglichen Vereinbarung mit dem Eigentümer des Grundstücks von diesem ein Bereitstellungsentsgelt nach Maßgabe der folgenden Absätze erheben, wenn der Betreiber



1. das Gebäude mit Gestattung des Eigentümers des Grundstücks erstmalig mit einer Netzinfrastruktur ausstattet, die vollständig aus Glasfaserkomponenten besteht,
 2. die Netzinfrastruktur nach Nr. 1a 1 an ein öffentliches Netz mit sehr hoher Kapazität anschließt und
 3. für den mit dem Eigentümer des Grundstücks vereinbarten Bereitstellungszeitraums die Betriebsbereitschaft der Netzinfrastruktur nach Nr. 1 und des Anschlusses an das öffentliche Netz mit sehr hoher Kapazität nach Nr. 2 gewährleistet. Dem Eigentümer eines Grundstücks steht der Inhaber eines Grundstücks gleichen Rechts gleich.

Abs. 2:

Das Bereitstellungsentgelt darf im Erhebungszeitraum, der mit Errichtung der

Netzinfrastruktur innerhalb des Gebäudes [Abs. 1 Nr. 1] beginnt, in wiederkehrenden Zeitabschnitten erhoben werden. Das Bereitstellungsentgelt darf im Jahr höchstens 60,00 EUR und in der Summe [Gesamtkosten] höchstens 540,00 EUR je Wohneinheit betragen. Es darf höchstens für die Dauer von bis zu 5 Jahren erhoben werden; ist dieser Zeitraum zur Refinanzierung der Gesamtkosten nicht ausreichend, kann er auf höchstens 9 Jahre verlängert werden. Überschreiten die Gesamtkosten 300,00 EUR [aufwendige Maßnahme] hat der Betreiber nach Abs. 1 die Gründe hierfür darzulegen“.

Es folgen dann noch weitere Erläuterungen in den folgenden Absätzen dieser Regelung, wie die Kosten zu ermitteln sind, wie sie transparent in den Rechnungen dem Eigentümer und damit Vermie-

ter zur Verfügung gestellt werden können und in welchem Zeitraum oder welchem Umfang Infrastrukturmaßnahmen aus dem Zeitraum 01.01.2015 bis 01.12.2021 kostenmäßig erfasst und vergütet werden dürfen.

Eine Modernisierungsmieterhöhung ist also nur möglich in diesem Fall, wenn kein Bereitstellungsentgelt gemäß § 72 des Telekommunikationsgesetzes als Betriebskosten umgelegt worden ist.

Dass der Vermieter dieses kann, weiß er aufgrund einer Änderung des § 556 BGB. Dort ist unter § 3a mit Wirkung ab 01.12.2021 die Möglichkeit aufgenommen worden, dass neben den Betriebskosten der Betriebskostenverordnung vom



 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

□ □ □

25.11.2003 jetzt auch zusätzlich Glasfaserbereitstellungsentgelte umgelegt werden dürften. Allerdings ist der Wirtschaftlichkeitsgesichtspunkt zu beachten. Nur bei wirtschaftlicher Umsetzung hat der Mieter Betriebskosten dieser Maßnahme zu tragen und im Fall der aufwendigen Maßnahme im Sinne des § 72 Abs. 2 Satz 4 des Telekommunikationsgesetzes hat der Mieter die Kosten nur dann zu tragen, wenn der Vermieter vor Vereinbarung der Glasfaserbereitstellung – soweit möglich – 3 Angebote eingeholt und das wirtschaftlichste ausgewählt hat.

Das Ende der Umlage von Kabelgebühren

Das überarbeitete Telekommunikationsgesetz sieht ferner vor, dass für die Mietverträge, die vor Inkrafttreten des Telekommunikationsgesetzes am 01.12.2021 bestanden haben, die festgelegten Breitbandkabelgebühren weiter umlagefähig sind, soweit im Rahmen der Betriebskosten eine entsprechende Umlage vereinbart ist. Allerdings nur bis zum 30.06.2024. Dies ergibt sich aus § 230 Abs. 4 des Telekommunikationsgesetzes. In der dortigen Übergangsvorschrift ist festgehalten, dass die Regelung des § 71 Abs. 2 dieses Gesetzes nicht bis zum 30.06.2024 anzuwenden ist, wenn der Telekommunikationsdienst im Rahmen des Miet- und Pachtverhältnisses erbracht wird und die Gegenleistung ausschließlich als Betriebskosten abgerechnet wird. Ferner wird eine Kündigungsmöglichkeit statuiert. Vermieter und Breitbandkabelanbieter können frühestens mit Wirkung ab dem 01.07.2024 ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen. Die Kündigung berechtigt den anderen Teil nicht zum Schadensersatz. Das heißt, der Vermieter kann sich frühestens ab dem 01.07.2024 von dem Breitbandkabelanbieter trennen. Dieser bleibt unentschädigt.

Auch im Wohnungseigentum zeigt dies Wirkungen. Bereits zum 01.12.2020 ist mit dem Wohnungseigentums-Modernisierungsgesetz in § 20 Abs. 2 Ziff. 4 die Regelung eingeführt worden, dass jeder Wohnungseigentümer den Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität verlangen kann. Die Durchführung ist im Rahmen ordnungs-

gemäßer Verwaltung zu beschließen. Es besteht also ein Anspruch auf Installation und Durchleitung entsprechender Glasfaserkabel. Mieter von Wohnungseigentum haben solche Maßnahmen, die über die reine Erhaltung hinausgehen, gemäß § 15 Wohnungseigentumsgesetz zu dulden, wenn sie spätestens 3 Monate vor Beginn in Textform angekündigt worden sind.

Die Weichen für einen Gigabit-Ausbau sind also längst gesetzlich gestellt, was fehlt, ist die Realisierung durch Telekommunikationsdienstanbieter.

2. Klimaschutz

Im Bereich „Klimaschutz in einer sozial-ökologischen Marktwirtschaft“ soll das Klimaschutzgesetz noch im Jahr 2022 konsequent weiterentwickelt und ein Klimaschutz-Sofortprogramm mit allen notwendigen Gesetzen, Verordnungen und Maßnahmen auf den Weg gebracht werden.

In diesem Zusammenhang wünsche ich mir, dass der Gesetzgeber auf den gesetzlichen Zustand im Jahr 2013 zurückkommt. Bis dahin war eine Mieterhöhung wegen Modernisierung bereits möglich, wenn nachhaltige Einsparungen von Energie oder Wasser bewirkt worden sind. Im Rahmen des Mietrechtsänderungsgesetzes hat sich der Gesetzgeber unter dem Einfluss des Bundesrates davon entfernt und Maßnahmen, durch die nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt werden, davon ausgenommen, dass diese zu einer Modernisierungsmieterhöhung führen.

Seit April 2013 war der Mieter nur noch duldungspflichtig. Eine Modernisierungsmieterhöhung war und ist bis heute nur dann möglich, wenn in Bezug auf die Mietsache Endenergie eingespart wird. Modernisierungen, die nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig einsparen oder das Klima nachhaltig schützen wurden nur dem Vermieter in seine finanzielle Verantwortung geschrieben. Der Mieter muss sich bis heute nicht daran beteiligen. Das bedeutet, dass der von dem Menschen gemachte Klimawandel als größte Herausforderung unserer Zeit, so wie es in dem Papier der Ampel heißt, von

Mietern derzeit nicht begleitet wird. Diese Spaltung der Gesellschaft muss sich ändern. Der Mieter muss sich an den Kosten des Klimaschutzes beteiligen, er trägt zur Hälfte an dem CO² Ausstoß der Immobilien bei. Er muss an der gesamtgesellschaftlichen Aufgabe mitwirken.

Elektromobilität

Diese gesamtgesellschaftliche Aufgabe muss auch im Auge behalten werden, wenn es um die Elektromobilität geht. So ist wiederum im Wohnungseigentumsgesetz die Möglichkeit geschaffen worden, dass der einzelne Wohnungseigentümer von der Wohnungseigentümergeinschaft verlangen kann, bauliche Veränderungen, die für das Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge notwendig sind, durchzusetzen.

Dazu im Widerspruch steht, dass der ungünstigste Primärenergieträger der Strom ist. Am energetisch günstigsten ist die Sonnenenergie und Windkraft, gefolgt von Holzpellets oder Fernwärme, Kohle, Gas aus Kraftwärmekopplungen. Dies ist der Bundestags-Drucksache 17/10485, Seite 19, aus dem Jahr 2012 zu entnehmen.

Kürzlich war die Nachricht zu lesen, dass in keinem anderen G 20-Staat der Strom so teuer ist wie in Deutschland. Wenn dann Verbraucherschützer fordern, dass es eine Entlastung des Verbrauchers bei den hohen Benzin- und Dieselpreisen geben muss, fragt es sich, wie die Steuerungswirkung des Preises funktionieren soll. Auch Verbraucherschützer werden zur Kenntnis nehmen müssen, dass ihre Verbraucher Teil des Problems sind, nämlich des menschengemachten Klimawandels. Die Verbraucher sind herzlich eingeladen, ihrer Verantwortung nachzukommen, ihre Verbände tun dies leider nicht.

3. Bündnis für bezahlbaren Wohnraum

Auch die „Ampel“ hat erkannt, dass ein Bündnis für bezahlbaren Wohnraum auf Bundesebene Sinn macht. Es sollen durch serielles Bauen, Digitalisierung, Endbürokratisierung und Standardisierung die Kosten für den Wohnungsbau gesenkt werden. Bei dem aktuell gestiegenen Baukostenpreis-Index, der auf

dem Basisjahr 2015 bereits im Jahr 2019 16,8 % Steigerung aufwies, die unbegrenzt weitergeht, wird deutlich, dass es schon ein Erfolg wäre, wenn sich die Kosten auf die Steigerungsrate des allgemeinen Lebenshaltungskosten-Index einpendeln könnten.

Dem von mir im 2. Mitteilungsblatt des Jahres mitgeteilten Faktencheck über die gestiegenen Wohnflächen pro Person ist eine Korrektur anzubringen:

Richtig ist, dass in den letzten 40 Jahren in Göttingen die durchschnittliche Wohnfläche pro Person von 22,8 m² im Jahr 1968 auf 36,9 m² im Jahr 2019 gestiegen ist. Für Mietwohnungen bedeutet dieses, dass sich die Fläche von 67,00 m² auf 70,00 m² vergrößert hat (also 14,3 % Steigerung) und bei den eigengenutzten Wohnungen diese sich auf durchschnittlich 118 m² erhöht hat, also nach Mitteilung des Statistischen Bundesamtes, VISTA 6-2019, Seite 27, um 53 %. Das heißt, die Wohnflächensteigerungen und Wohnanzahlsteigerungen haben überwiegend im selbst genutzten Einfamilienhaus-Bereich und in Eigentumswohnungen stattgefunden. Für die Vielzahl von Single-Haushalten von über 48.000 in Göttingen besteht nach wie vor ein erheblicher Bedarf.

Im Göttinger Bündnis für bezahlbares Wohnen sind sich alle Akteure einig, dass die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum nur möglich sein wird, wenn seitens der öffentlichen Hand noch erheblich mehr Zuschüsse gezahlt werden, als dieses derzeit der Fall ist.

Mit Spannung darf das angekündigte neue Förderprogramm des Landes Niedersachsen erwartet werden.

Evaluation und Verlängerung von Mieterschutzregelungen

Solange nicht genug bezahlbare Wohnungen gebaut würden, verhindere die Wohnraumknappheit vor allem in Ballungsgebieten, dass sich angemessene Mieten am Wohnungsmarkt bilden können. So ist es in der Sondierungsvereinbarung der Ampel-Parteien zu finden.

Die zulässige Nettokaltmiete für sozial-geförderten Wohnraum in Niedersachsen liegt bei geringem Einkommen für ein Spannungsgebiet wie Göttingen bei 6,10 EUR und für mittleres Einkommen bei 7,50 EUR, für Studentenwohnheimplätze bei 10,50 EUR.

Laut der Begründung zur niedersächsischen Mieterschutzverordnung vom 22.12.2020 ist nach den Recherchen der N-Bank in Niedersachsen die Bestandsmiete im frei finanzierten Wohnraum knapp unter 7,50 EUR anzusiedeln. Die Mietpreise für sozial-geförderten Wohnraum und dem frei finanzierten Bestand sind also marginal unterschiedlich und werden von den Göttinger sozialen Wohnungsgesellschaften mit 5,20 bis 5,80 EUR Bestandsmieten unterboten. Ist die Mietpreissituation reine Polemik? Die Vermieter im ländlichen Raum warten in der Tat auf den Mietpreiswahn. Die in den Medien veröffentlichte Realität ist leider nicht real, sondern ein Fake, weil sie ungerechtfertigt verallgemeinert. Die öffentliche rechtliche Berichterstattung ist mit der Note 6 zu bewerten. Aber: Die finanziellen Probleme tauchen für diejenigen auf, der den Wohnraum wechseln muss. In guter und damit durchschnittlicher Wohnlage in der Stadt Göttingen wird er 9,20 EUR bis 11,50 EUR zahlen müssen und auch in einfacher Wohnlage noch 7,80 bis 9,80 EUR, wie dies der Grundstücksmarktbericht der Gutachterausschüsse für den Bezirk Northeim aus dem Jahr 2021 wiedergibt.

Mietspiegel 2022

Wie kann dabei ein Mietspiegel helfen?

Mit Wirkung zum 01.07.2022 ist über die Anpassung des § 558 c Abs. 5 BGB die Mietspiegelverordnung geschaffen worden. Sie ist am 28.10.2021 in Kraft getreten.

Für Gemeinden, die in Folge der Änderung des § 558 c Abs. 4 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der ab dem 01.07.2022 geltenden Fassung eingeführten Pflicht erstmalig einen Mietspiegel bis spätestens 01.01.2023 zu erstellen und zu veröffentlichen haben, entsteht kurzfristig ein Handlungsdruck, auf den die Gemeinden nicht vorbereitet sind.

Wird für die Gemeinden in Erfüllung dieser Verpflichtung kein einfacher, sondern ein qualifizierter Mietspiegel erstellt, so ist diese Pflicht bis spätestens 01.01.2024 zu erfüllen.

In § 558 c heißt es in Zukunft, dass für Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern ein Mietspiegel zu erstellen ist (§ 558 c Abs. 4 Satz 2 BGB). Das bedeutet jedenfalls für die Stadt Göttingen, dass ein Mietspiegel zu erstellen sein wird, sei es in einfacher, sei es in qualifizierter Form.

Ein qualifizierter Mietspiegel hat die Vermutung für sich, dass die darin bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben. Voraussetzung ist allerdings, dass der Mietspiegel in der Gemeinde von den Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist und nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt worden ist. Dazu finden sich in der Mietspiegelverordnung weitere Hinweise.

Der H + G Göttingen e. V. wird, wenn er entsprechend von der Stadt angesprochen werden sollte, an einem qualifizierten Mietspiegel mitwirken.

Ob durch einen solchen Mietspiegel eine mietpreisdämpfende Wirkung eintritt oder eher das Gegenteil, bleibt abzuwarten. Ich hege die Auffassung, dass der Vergleichsmietenbegriff nur die Mieterhöhungen berücksichtigt, die in den letzten 3 Jahren vereinbart oder neu abgeschlossen worden sind und ihm eine erhebliche Steigerungsdynamik innewohnt.

Es bleibt spannend.

Dr. Dieter Hildebrandt
Vorsitzender H + G Göttingen e.V.

Fotos: Miriam Merkel; istock



Urteile des BGH

WISSENSWERTE URTEILE DES
BUNDESGERICHTSHOFES UND
ANDERER INSTITUTIONEN

von RA Uwe Witting

Flächen im Keller können Wohnfläche sein

Bei der Ermittlung der Wohnfläche bestehen in der Praxis sowohl in tatsächlicher wie auch rechtlicher Hinsicht erhebliche Unsicherheiten. Der Bundesgerichtshof hat in seiner Entscheidung vom 22. Juni 2021 [Az: VIII ZR 26/20] erneut festgestellt, dass eine rechtlich verbindliche Grundlage zur Ermittlung der Wohnfläche nicht existiert. Vielmehr kommt es maßgeblich auf die Vereinbarung der Parteien im Mietvertrag an. In dem Rechtsstreit forderten die Mieter zu viel gezahlte Miete in Höhe von 47.493,50 € zurück. Sie vertraten die Auffassung, die Miete sei für eine Wohnfläche von 177 m² gezahlt worden, wohingegen die tatsächliche Wohnfläche lediglich 144,50 m² betragen würde. Diese erhebliche Abweichung würde einen Mangel begründen. Der Bundesgerichtshof stellte jedoch darauf ab, dass die Parteien unter § 1 des Mietvertrages vereinbart hatten, dass die Wohnung im „Erd- und Unter- und Zwischengeschoss“ vermietet werde. Weiterhin hätten die Mieter auch die Flächen im Untergeschoss als Wohnfläche genutzt. Zwar wiesen die Mieter darauf hin, dass wegen unterdurchschnittlicher

Beleuchtung die Räume im Kellergeschoss lediglich als Gäste-Zimmer zu nutzen seien, was lediglich einer Nutzung von 50 % entsprechen würde. Der BGH wies jedoch unter Bezugnahme auf das Urteil des BGH vom 16. September 2009 [Az: VIII ZR 275/08] darauf hin, dass öffentlich rechtliche Nutzungsbeschränkungen mangels Einschreiten der Behörde keine zur Minderung berechtigende Einschränkung der Nutzbarkeit ergeben würden. Im Rahmen einer Wohnflächenvereinbarung ist es den Parteien unbenommen, auch Flächen als Wohnfläche zu qualifizieren, die beispielsweise nach der 2. Berechnungsverordnung oder der Wohnflächenverordnung nicht vollständig zu berücksichtigen wären.

Im Hinblick auf Mieterhöhungen gem. § 558 BGB ist jedoch zu beachten, dass Wohnflächenvereinbarungen nicht erheblich sind, da § 558 Abs. 6 BGB bestimmt, dass eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung unwirksam ist.

Schwarzarbeit an sich begründet keinen Mangel

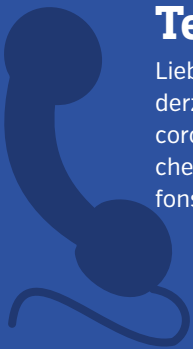
Eine Immobilie ist nicht allein deshalb mit einem Mangel behaftet, weil bei der Errichtung gegen das Gesetz zur Bekämpfung der Schwarzarbeit und Illegalen Beschäftigung verstoßen wurde. Dieses hat der Bundesgerichtshof mit Urteil vom 28. Mai 2021 [Az: V ZR 24/20] entschieden.

In dem zu Grunde liegenden Fall lag ein Feuchtigkeitsschaden in Folge einer mangelhaften Abdichtung des Kellers und des Haussockels vor wie bei Umbauarbeiten festgestellt wurde. Der Erwerber der Immobilie wandte sich daher an die Person, die ihm das Grundstück verkauft hatte. Diese wies auf den Gewährleistungsausschluss im Kaufvertrag hin und trat seine Gewährleistungsansprüche gegenüber dem Bauunternehmen an den Käufer ab. Von den Erben des Bauunternehmers und dem Verkäufer begehrte der Eigentümer nunmehr Wertminderungs- und Schadensersatz. Er argumentierte, der Gewährleistungsausschluss käme nicht zum Tragen, da verschwiegen worden war, dass das Gebäude zumindest teilweise in Schwarzarbeit errichtet worden war. Dieses hätte der Verkäufer wissen müssen. Der Bundesgerichtshof erteilte dieser Argumentation jedoch eine Absage. Ein arglistiges Verschweigen eines Mangels lasse sich nicht allein auf Schwarzarbeit zurückführen. Isoliert betrachtet würde die Schwarzarbeit keinen Baumangel darstellen. Vielmehr würden die Vorschriften des Schwarzarbeitsbekämpfungsgesetzes sozialversicherungs-, steuer- und gewerberechtliche Aspekte regeln. Zu den erbrachten Leistungen selbst enthält das Gesetz jedoch keine Vorschriften. Auch die auf Grund der Schwarzarbeit eingetretene Nichtigkeit des Vertrages über die Errichtung des Gebäudes führt zwar dazu, dass die Gewährleistungsansprüche gegenüber dem Bauunternehmen entfallen, es liege jedoch nicht ohne weiteres ein Mangel im Hinblick auf den Kaufvertrag vor.

Telefonische Rechtsberatung

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

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



BGH: Rückschnitt überhängender Äste LG Frankenthal: Auch herüberwachsende Baumwurzeln dürfen zurückgeschnitten werden

Wir hatten bereits in der letzten Ausgabe unseres Mitteilungsblattes über die Entscheidung des BGH vom 11. Juni 2021 berichtet, wonach Eigentümer von Bäumen verpflichtet sind, den Rückschnitt grenzübergreifender Äste und Zweige zu dulden, wenn andernfalls für den Nachbarn eine Beeinträchtigung gegeben ist. Auf eine Abwägung der Gefahr, dass der Baum abstirbt oder in seiner Standsicherheit gefährdet sein könnte, kommt es nach der Rechtsprechung des BGH nicht an. Das Landgericht Frankenthal hat mit Urteil vom 11. August 2021 [Az: 2 S 132/20] entschieden, dass die BGH-Rechtsprechung auch auf herüberwachsende Baumwurzeln anzuwenden ist. Dem lag folgender Sachverhalt zu Grunde:

Ein Grundstückseigentümer aus Grünstadt sah sich in der Nutzung seines Grundstücks durch die Baumwurzeln beeinträchtigt, welche vom Nachbargrundstück herüberwachsen. Da die Wurzeln aus der Erde herausragten, sei insbesondere ein Schadensrisiko beim Rasen mähen gegeben. Die Eigentümer des Baumes sahen sich nicht zur Duldung verpflichtet und argumentierten damit, dass das Zurückschneiden der Wurzeln den biologischen Tod der Fichte zur Folge hätte. Das Amtsgericht gab der Klage statt und verurteilte die Baumeigentümer zur Duldung. In II. Instanz bestätigte das Landgericht Frankenthal die Entscheidung des Amtsgerichts und führte in der Urteilsbegründung aus, dass die Baueigentümer dafür Sorgen müssten, dass

es nicht zu herüberwachsenden Wurzeln komme. Bei einer Verletzung dieser Pflicht könne der Nachbar unter Beachtung naturschutzrechtlicher Vorgaben die Wurzeln selbst entfernen. Das Gericht verwies auf die aktuelle Rechtsprechung des BGH und bestätigte, dass das in § 910 BGB geregelte Selbsthilferecht eine einfache Hilfe darstellen soll und eine detaillierte Prüfung der Verhältnismäßigkeit und Zumutbarkeit nicht erforderlich sei. Die Baueigentümer müssen daher dulden, dass die störenden Wurzeln entfernt werden. Dieses sei im Hinblick auf die Wurzeln auch gegeben, die aus der Erde herauswachsen und somit ein Risiko der Beschädigung am Rasenmäher darstellen könne.

LG Hanau: Hohe Betriebskosten durch defekten Spülkasten

Es kommt immer wieder vor, dass z. B. durch einen defekten Spülkasten große Mengen Wasser verloren gehen. Erfolgt dieses auf dem Gäste-WC oder bei längerer Abwesenheit, fällt dieser Defekt häufig erst spät auf. Regelmäßige Folge sind hohe Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung im Rahmen der Betriebskostenabrechnung. Mieter vertreten teilweise die Auffassung, der Vermieter würde eine regelmäßige Kontrolle der Mietsache bzw. der Wasserversorgungsanlage schulden und habe daher die Kosten für den überhöhten Wasserverbrauch selbst zu tragen. Dieser Auffassung konnten sich die Gerichte jedoch nicht anschließen. Vermieter schulden regelmäßig keine Kontrolle der Wasserversorgungseinrichtungen in den Wohnungen. Das ausschließliche Nutzungsrecht von Mietern an der angemieteten Wohnung korrespondiert mit der Pflicht, Mängel in der Wohnung anzuzeigen. Mieter haben daher im Rahmen ihrer Obhutspflicht einen defekten Spülkasten und sonstige Mängel in der Wohnung dem Vermieter anzuzeigen. Unterbleibt die Anzeige können Mieter für den Verzögerungsschaden haftbar gemacht werden.

In einem Fall in Hessen kam es 2016 aufgrund eines Defekts am Spülkasten in der Toilette zu einem erhöhten Wasserverbrauch, welcher aufgrund der überwiegenden Abwesenheit der Mieterin jedoch nicht bemerkt wurde. Die Betriebskostenabrechnung endete mit einer Nachzahlung in Höhe von ca. 1.800,00 €. Da sich die Mieterin weigerte, die Nachzahlung zu leisten, erhob die Vermieterin Zahlungsklage. Das Amtsgericht verurteilte die Mieterin zur Zahlung [Amtsgericht Hanau, Urteil vom 4. Juni 2019, Az: 32 C 207/17]. Gegen dieses Urteil richtet sich die Berufung der Mieterin. Das zuständige Landgericht Hanau bestätigte mit Beschluss vom 30. Dezember 2020 [Az: 2 S 123/19] die Entscheidung des Amtsgerichts und führte aus, dass es nicht vorstellbar sei, dass ein massiver durch einen defekten Spülkasten verursachter Wasserverlust bei einem Mindestmaß an Aufmerksamkeit unerkannt bleiben würde. Grundsätzlich haben Mieter eine Obhutspflicht, die auch bei längerer Abwesenheit nicht dazu führt, dass Kontrollpflichten entfallen würden. Eine Verpflichtung des Vermieters zur Kontrolle der Wasserleitungen gäbe es nicht.

LG Krefeld: Schönheitsreparaturen und Bagatellschäden

Für die Frage der Zuständigkeit zur Ausführung von Schönheitsreparaturen kommt es seit der Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 18. März 2015 [Az: 8 ZR 185/14] u. a. maßgeblich darauf an, ob die Wohnung bei Mietbeginn in renoviertem Zustand übergeben worden war. Dabei kommt es nach der Entscheidung des BGH auf den Gesamteindruck an. Kleinere Gebrauchsspuren können außer Acht bleiben, wenn sie unerheblich sind.

Vor diesem Hintergrund hat eine Vermieterin in Nordrhein-Westfalen von der Mieterin anlässlich der Beendigung des Mietverhältnisses die Durchführung von Schönheitsreparaturen gefordert. Die Mieterin weigerte sich hingegen, da nach ihrer Auffassung die Wohnung unrenoviert übergeben worden war. So sei zum Zeitpunkt des Einzugs im Kinderzimmer eine lila/grüne Bordüre und ein aufgeklebter Sternenhimmel vorhanden gewesen. Zudem war eine Wand im Wintergarten mit Dreiecken und der Farbe Orange bemalt. Die Vermieterin ließ die Schönheitsreparaturen ausführen und verrechnete

nete diese mit der Kautio. Die Mieter erhoben schließlich Klage auf Auszahlung der Mietkautio. Die Klage war vor dem Amtsgericht Krefeld erfolgreich, da nach Auffassung des Gerichts die Wohnung unrenoviert übergeben worden war. Die Vermieterin legte dagegen Berufung ein und das Landgericht Krefeld bestätigte die Entscheidung des Amtsgerichts. Zur Begründung führt das Landgericht aus, dass nur Gebrauchsspuren unerheblich

sind, die Bagatelcharakter haben. Dieses sei im vorliegenden Fall nicht gegeben, da die individuelle Farbgestaltung von Decken und Wänden ein gewichtiges Indiz für eine nicht renovierte Übergabe der Wohnung darstellen. Weiterhin führte das Gericht aus, dass auch die Tatsache, dass die Mieter mit dem Dekorationszustand der Wohnung bei Einzug einverstanden waren, nicht gefolgert werden könne, dass eine renovierte Wohnung

übergeben worden war oder das darin ein Verzicht auf einen Ausgleich enthalten sei.

H + G Göttingen e. V. empfiehlt daher allen Mitgliedern, bei Mietbeginn auf eine renovierte Übergabe Wert zu legen bzw. einen Ausgleich finanzieller Art zu vereinbaren.

Rabattvorteil für Mitglieder

 **City APOTHEKE** ist Kooperationspartner

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

City-Apotheke • Groner Straße 23 • 37073 Göttingen
Tel. 0551 / 414 88 • www.cityapotheke-goettingen.de

Rabattvorteil für Mitglieder

 **Marder Müller** ist Kooperationspartner

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

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

Rabattvorteil für Mitglieder

 **WIEDERHOLDT** ist Kooperationspartner

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

Wiederholdt GmbH • Prinzenstraße 14 • 37073 Göttingen
Tel. 0551 / 38 48 11 40 • www.wiederholdt.de


Rabattvorteil für Mitglieder

 **HolzLand Hasselbach** ist Kooperationspartner

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

Holzland Hasselbach • Am Flüthedamm 2 • 37124 Rosdorf
Tel. 0551 / 500 99 0 • www.holzland-hasselbach.de

Achtung, liebe Mitglieder!

Wir müssen Sie heute leider darüber informieren, dass  uns (unbegründet, wahrscheinlich pandemiebedingt) den Kooperationsvertrag gekündigt hat und Ihnen daher **keine Rabatte** mehr gewährt werden.

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

Quelle Logo: www.obide.de

Steuerberatungs- und Räumungskosten als Nachlassregelungskosten

von Becker und Partner
– Steuerberater –

Der Wert des erbschaftsteuerpflichtigen Nachlasses ist neben Schulden des Erblassers, Pflichtteilsansprüchen und Vermächtnissen auch um **Erbfallkosten** (z. B. Bestattung, Grabdenkmal, Grabpflege, Erbauseinandersetzung und Erstellung der Erbschaftsteuer-Erklärung) zu mindern. Es handelt sich dabei um Aufwendungen im Zusammenhang mit der Bestattung und der Nachlassregelung. Diese werden mit einem **Pauschbetrag von 10.300 Euro** berücksichtigt oder können mit den tatsächlichen Kosten geltend gemacht werden.²⁰

In einem aktuellen Urteil hatte der Bundesfinanzhof²¹ darüber zu entscheiden, ob auch Steuerberatergebühren für ein-

kommensteuerrechtliche Angelegenheiten und Aufwendungen für die Räumung des Haushalts zu diesen Kosten gehören.

Die Finanzverwaltung vertrat bisher die Ansicht, **Steuerberatungskosten für Einkommensteuer-Erklärungen** des Erblassers seien nur dann zu berücksichtigen, wenn der Erblasser diese noch in Auftrag gegeben hat; bei Beauftragung durch die Erben lägen lediglich nichtabzugsfähige Kosten der Nachlassverwaltung vor. Nach Auffassung des Gerichts sind dagegen auch Steuerberatungskosten für Erklärungen des Erblassers als Nachlassregelungskosten abzugsfähig, auch wenn diese auf Veranlassung der Erben entstanden sind und im unmittelbaren sachlichen und zeitlichen Zusammenhang mit dem Erbfall stehen.

Auch hinsichtlich der Kosten, die durch **Räumung und Auflösung des Haushalts** entstehen, sieht das Gericht die Grenze zur Verwaltung des Nachlasses nicht als überschritten an und geht von berücksichtigungsfähigen Nachlassregelungskosten aus.

²⁰ § 10 Abs. 5 Nr. 3 ErbStG.

²¹ BFH-Urteil vom 14.10.2020 II R 30/19.

Privates Veräußerungsgeschäft bei Überlassung einer Wohnung an getrennt lebenden Ehegatten und gemeinsames Kind

von Becker und Partner
– Steuerberater –

Die Veräußerung einer Immobilie innerhalb von 10 Jahren nach dem Erwerb ist grundsätzlich als sog. Privates Veräußerungsgeschäft steuerpflichtig. Steuerfreiheit besteht allerdings dann, wenn die Immobilie zuvor zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurde. Dafür genügt es nach dem Gesetzeswortlaut, wenn eine Selbstnutzung „im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Jahren“ vorliegt (§ 23 Abs. 1 Nr. 1 Satz 3 EStG). Der Frage, wann eine Selbstnutzung gegeben ist, kommt damit besondere Bedeutung zu.

So gilt als Selbstnutzung auch, wenn eine Wohnung – z. B. während eines Studiums – einem steuerlich zu berücksichtigenden Kind überlassen wird.¹⁷ Während bei einer eigenen Nutzung zu Wohnzwecken die Mitnutzung durch eine dritte Person

unschädlich ist, gilt das nicht bei der Nutzung durch ein minderjähriges Kind.

Diese Frage war in einem Fall bedeutsam, in dem der Ehemann das beiden Ehegatten gemeinsam gehörende Haus verlassen hatte und dies weiter durch die Ehefrau und das gemeinsame Kind bewohnt wurde. Als der Ehemann nach der Scheidung seinen Miteigentumsanteil an die Ehefrau veräußerte, wurde ein entstehender Gewinn als steuerpflichtig behandelt.¹⁸ Die Nutzung durch die getrennt lebende Ehefrau wurde nicht als Selbstnutzung angesehen, die Nutzung durch das minderjährige Kind reichte nicht aus.

¹⁷ Vgl. BFH vom 21.05.2019 IX R 6/18 (BFH/NV 2019 S. 1227), Rz. 16 ff., m. w. N.; BMF-Schreiben vom 05.10.2000 – IV C 3 – S 2256 – 263/00 (BStBl 2000 I S. 1383), Tz. 22 f.

¹⁸ FG München vom 11.03.2021 II K 2405/19; Revision eingelegt (Az. des BFH: IX R 11/21).



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

Wohnungsbauprämie: Anhebung der Einkommensgrenzen ab 2021

von Becker und Partner
– Steuerberater –

Die Wohnungsbauprämie ist ein steuerfreier staatlicher Zuschuss zur Förderung des Erwerbs, des Baus oder der Renovierung einer Immobilie.

Begünstigt sind¹⁴

- Beiträge an Bausparkassen, wenn die ausgezahlte Bausparsumme später unverzüglich und unmittelbar zum Wohnungsbau verwendet wird,
- Aufwendungen für den ersten Erwerb von Anteilen an Bau- und Wohnungsgenossenschaften sowie
- Beiträge zu Sparverträgen mit Kreditinstituten oder Wohnungsunternehmen zum Zweck des Baus oder des Erwerbs selbstgenutzten Wohneigentums.

Die Wohnungsbauprämie ist abhängig von der Einhaltung einer Einkommensgrenze und begrenzt auf eine maximale

Neu seit Sparjahr 2021 (bis Sparjahr 2020):		
	Alleinstehende	Ehepartner
Einkommensgrenze ¹⁵	35.000 € (25.600 €)	70.000 € (51.200 €)
Maximal förderfähige Sparleistung jährlich	700 € (512 €)	1.400 € (1.024 €)
Höhe der Prämie	10 % (8,8 %)	10 % (8,8 %)
Maximale Prämie jährlich	70 € (45,06 €)	140 € (90,11 €)

le Prämie. Mit Wirkung ab dem Sparjahr 2021 sind die Voraussetzungen für den Anspruch auf eine Wohnungsbauprämie verbessert worden [s. Tabelle].

Die höhere Prämie kann erstmals für die im Sparjahr 2021 eingezahlten Beiträge in Anspruch genommen werden. Die Förderung kann noch bis zum Ablauf einer zweijährigen Frist rückwirkend bei der Bausparkasse oder dem Wohnungsbauunternehmen beantragt werden; der Prämienantrag für das Jahr 2021 muss

dann spätestens bis zum 31.12.2023 eingereicht werden.¹⁶

¹⁴ Siehe hierzu ausführlich § 2 Wohnungsbauprämien-gesetz.

¹⁵ Maßgebend ist das zu **versteuernde Einkommen** (§ 2a Wohnungsbau-Prämien-gesetz).

¹⁶ Siehe § 4 Abs. 2 Satz 1 Wohnungsbau-Prämien-gesetz

Privates Veräußerungsgeschäft: Verkauf einer Ferienwohnung mit Inventar

von Becker und Partner
– Steuerberater –

Wird eine Immobilie innerhalb von **10 Jahren** nach dem Erwerb veräußert, unterliegt ein dabei erzielter Gewinn im Rahmen der sonstigen Einkünfte als sog. privates Veräußerungsgeschäft der Einkommensteuer, es sei denn, die Immobilie wird während der gesamten Besitzzeit oder im Jahr der Veräußerung und in den

beiden vorangegangenen Jahren zu eigenen Wohnzwecken selbst genutzt (§ 23 Abs. 1 Nr. 1 EStG).

Bei anderen Wirtschaftsgütern⁹ liegt ein privates Veräußerungsgeschäft vor, wenn der Zeitraum zwischen Kauf und Verkauf nicht mehr als **1 Jahr** beträgt; der Zeitraum erhöht sich auf 10 Jahre, wenn die Wirtschaftsgüter mindestens in einem Jahr zur Erzielung von Einkünften

verwendet wurden (§ 23 Abs. 1 Nr. 2 EStG). Von der Steuerpflicht ausdrücklich **ausgenommen** sind Verkäufe von **Gegenständen des täglichen Gebrauchs**.

Wird eine (zur Vermietung genutzte) Ferienwohnung einschließlich des Inventars veräußert, ist zu unterscheiden: Zum einen geht es um die Wohnung mit dem dazugehörigen Grundstück und zum anderen um das Inventar. Für den Verkauf des Grundstücks gilt die Frist von 10 Jahren, während beim Inventar grundsätzlich kein steuerpflichtiges privates Veräußerungsgeschäft anzunehmen ist, weil es sich in der Regel um Gegenstände des täglichen Gebrauchs handelt.¹⁰

⁹ Wertpapiergeschäfte unterliegen generell im Rahmen der Kapitaleinkünfte der Einkommensteuer (vgl. § 20 Abs. 2 EStG).

¹⁰ Siehe FG Münster vom 03.08.2020 5 K 2493/18 E. Gehören zum veräußerten Inventar jedoch Kunstwerke oder Antiquitäten, ist ein Verkauf innerhalb von 10 Jahren als privates Veräußerungsgeschäft zu behandeln (§ 23 Abs. 1 Nr. 2 Satz 4 EStG).



Umsatzsteuer: Wohnungsvermietung und Stromlieferung

von Becker und Partner
– Steuerberater –

Die Vermietung von Wohnungen an Privatpersonen ist umsatzsteuerfrei (§ 4 Nr. 12 Buchst. a UStG); die Lieferung von Strom ist dagegen grundsätzlich umsatzsteuerpflichtig. Liefert ein Wohnungsvermieter gleichzeitig auch den Strom für seine Mieter, hängt die umsatzsteuerliche Behandlung der Stromlieferung davon ab, ob die Stromlieferung als Nebenleistung zur Hauptleistung „Wohnungsvermietung“ oder als selbständige Hauptleistung zusätzlich zur Vermietung anzusehen ist.

Die Finanzverwaltung behandelt insbesondere die Lieferung von Wärme, die Versorgung mit Wasser und die Lieferung von Strom durch den Vermieter als umsatzsteuerliche Nebenleistungen zur Vermietung, die dann zusammen mit der Vermietung umsatzsteuerfrei sind. Das bedeutet, dass der Vermieter die ihm in diesem Zusammenhang in Rechnung gestellten Umsatzsteuerbeträge nicht als Vorsteuer abziehen kann.

Das Finanzgericht Niedersachsen⁹ hatte die Lieferung von selbst erzeugtem Photovoltaikstrom an die Mieter als umsatzsteuerpflichtige **selbständige Hauptleistung** – neben der umsatzsteuerfreien

Wohnungsvermietung – angesehen, so dass der Vermieter insbesondere die bei der Anschaffung der Anlage angefallenen Umsatzsteuerbeträge als Vorsteuer geltend machen konnte.

⁹ FG Niedersachsen, Urteil vom 25.02.2021 11 K 201/19 [EFG 2021 S. 883], mit Hinweis auf das EuGH-Urteil vom 16.04.2015, C-42/14.

Sonderabschreibung für Mietwohnungsneubauten: Bauantrag bis zum 31.12.2021 erforderlich

von Becker und Partner
– Steuerberater –

Die 2019 eingeführte Regelung zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus läuft demnächst wieder aus. Für die Sonderabschreibungen nach § 7b EStG ist es erforderlich, dass der Bauantrag **bis** zum **31.12.2021** gestellt wird. Voraussetzung ist, dass die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten 3.000

Euro/m² Wohnfläche nicht übersteigen und die Wohnung im Jahr der Anschaffung bzw. Herstellung und in den folgenden 9 Jahren zu Wohnzwecken vermietet wird. Dann können – neben der „normalen“ Abschreibung von regelmäßig 2% – für die ersten 4 Jahre bis zu 5% jährlich als Sonderabschreibung in Anspruch genommen werden. Maximale Bemessungsgrundlage für die Sonderabschreibungen sind 2.000 Euro/m² Wohnfläche.

Letztmalig können die Sonderabschreibungen 2026 in Anspruch genommen werden, sodass die Fertigstellung noch im Jahr 2023 erfolgen muss, wenn der vierjährige Begünstigungszeitraum ausgeschöpft werden soll (vgl. § 52 Abs. 15a EStG).

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



Jörg Rudolph
Schornsteinfegermeister
Betriebswirt (VWA)
Gebäudeenergieberater

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

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

Tischlermeister



Michael Reese Bau- und Möbeltischlerei

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

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

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 Bürger in ordnungsgemäß in Stand

gehaltenen Wohnungen mit einer zeitgemäßen Ausstattung leben.

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

Besten Dank für Ihre Unterstützung!

Verbraucherpreisindex für Deutschland Basisjahr 2015 = 100

Monat \ Jahr	'02	'03	'04	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15	'16	'17	'18	'19	'20	'21
Januar	82,2	83,1	84,0	85,3	86,8	88,3	90,8	91,7	92,3	93,9	95,8	97,4	98,8	98,5	99,0	100,6	102,0	103,4	105,2	106,3
Februar	82,5	83,6	84,2	85,6	87,2	88,7	91,2	92,2	92,7	94,5	96,5	98,0	99,2	99,2	99,3	101,2	102,3	103,8	105,6	107,0
März	82,7	83,6	84,5	86,0	87,2	88,9	91,7	92,0	93,2	95,0	97,1	98,4	99,5	99,7	100,0	101,4	102,9	104,2	105,7	107,5
April	82,6	83,4	84,8	85,8	87,5	89,3	91,5	92,1	93,2	95,1	96,9	98,0	99,4	100,2	100,1	101,8	103,1	105,2	106,1	108,2
Mai	82,7	83,2	85,0	85,9	87,5	89,3	92,0	92,0	93,2	95,0	96,8	98,4	99,2	100,4	100,6	101,8	103,9	105,4	106,0	108,7
Juni	82,7	83,5	85,0	86,1	87,7	89,4	92,3	92,3	93,2	95,1	96,7	98,5	99,5	100,4	100,7	102,1	104,0	105,7	106,6	109,1
Juli	82,8	83,6	85,1	86,4	88,0	89,8	92,8	92,3	93,3	95,3	97,1	98,9	99,7	100,6	101,1	102,5	104,4	106,2	106,1	110,1
August	82,7	83,6	85,2	86,5	87,9	89,7	92,5	92,5	93,4	95,4	97,4	98,9	99,8	100,6	101,0	102,6	104,5	106,0	106,0	110,1
September	82,7	83,6	85,0	86,6	87,6	89,9	92,4	92,2	93,3	95,6	97,5	98,9	99,8	100,4	101,0	102,7	104,7	106,0	105,8	110,1
Oktober	82,6	83,6	85,1	86,7	87,6	90,1	92,2	92,3	93,4	95,6	97,5	98,7	99,5	100,4	101,2	102,5	104,9	106,1	105,9	110,7
November	82,3	83,4	85,0	86,4	87,6	90,6	91,8	92,1	93,6	95,7	97,6	98,9	99,5	99,7	100,5	102,1	104,2	105,3	105,0	
Dezember	83,1	84,0	85,9	87,1	88,3	91,1	92,1	92,9	94,1	96,0	97,9	99,3	99,5	99,7	101,2	102,6	104,2	105,8	105,5	
Jahresschnitt	82,6	83,5	84,9	86,2	87,6	89,6	91,9	92,2	93,2	95,2	97,1	98,5	99,5	100,0	100,5	102,0	103,8	105,3	105,8	108,1

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

Mitglied/Eigentümer _____

Mitgliedsnummer _____

Objektanschrift:

Straße, Haus-Nr.

Postleitzahl, Ort und Ortsteil

Angaben zum Gebäude:

Einfamilienhaus Doppelhaushälfte Reihenhaushaus Reihenendhaus

Mehrfamilienhaus mit _____ Wohnungen

Im Falle eines Mehrfamilienhauses - Lage der Wohnung im Haus:

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

Baujahr: _____ letzte Renovierung/Sanierung: _____

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

Monatlicher Mietpreis:

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

Höhe der Betriebs- und Heizkostenvorauszahlung: _____ € Garagen-/Stellplatzmiete: _____ €

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

Beschreibung der Wohnung:

Wohnfläche _____ m² Anzahl der Wohnräume (ohne Küche, Bad etc.): _____

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

Heizungsart:

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

Sonstige Angaben (Extras, Fernblick etc.): _____

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

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

Solarstrom vom Balkon

Mit Stecker-Solargeräten, die oft auch Mini-Solaranlage genannt werden, können Mieter:innen und Wohnungseigentümer:innen ihren eigenen Sonnenstrom erzeugen und damit einen Beitrag zur Energiewende leisten.

Eine Mini-Solaranlage besteht häufig nur aus einem oder zwei Solarmodulen mit einer Nennleistung von bis zu 600 Watt [0,6 kWp]. Im Gegensatz zu Photovoltaikanlagen sind sie wesentlich kleiner und dafür gedacht, dass Privatpersonen sie selbst anbringen, anschließen und direkt nutzen können. Die erforderliche Anmeldung beim Netzbetreiber und beim Marktstammdatenregister der Bundesnetzagentur können die Besitzer:innen der Anlage selbst vornehmen. Die Mini-Solaranlagen lassen sich auch einfach entfernen und können bei einem Umzug mitgenommen werden. Zusätzlich zu den Solarmodulen benötigt man einen Wechselrichter, der den erzeugten Gleichstrom in Wechselstrom umwandelt. Der Anschluss der Mini-Solaranlage erfolgt über eine normgerechte Steckdose. Die vorhandene Elektroinstallation sollte vor dem Anschluss des Solargerätes durch eine Elektrofachkraft geprüft werden.

Ein Standardmodul mit 300 Watt Leistung, das verschattungsfrei an einen Südbalkon montiert ist, liefert bis zu 250 Kilowattstunden [kWh] pro Jahr. Damit kann ein wesentlicher Teil der Grundlast gedeckt werden. Dazu gehören Geräte, welche ständig laufen, wie Kühl- und Gefriergeräte oder der Router. Damit können pro Jahr etwa 125 kg CO₂-Äquivalente vermieden werden. Das entspricht in etwa der Strommenge, die aus 80 kg Kohle erzeugt werden kann.

Eine 300 Watt Mini-PV-Anlage gibt es ab 400 €. Die Ersparnis liegt zwischen 40 und 80 € pro Jahr. Es dauert also 5 bis 10 Jahre, bis sich die Anschaffung amortisiert. Eine Einspeisevergütung ist zwar theoretisch möglich, aber meist nicht lohnenswert. Die Anlage kann überall angebracht werden, wo ausreichend Platz und Sonne vorhanden sind. In Mietwohnungen ist das meistens der



Balkon, aber Terrassen, die Dachfläche über der Wohnung beziehungsweise vor dem Fenster oder eine zur Sonne ausgerichtete Außenwandfläche können auch geeignet sein. Wichtig sind hier die fachgerechte Aufstellung oder Anbringung mittels geeigneter Materialien.

Es wird empfohlen, vorab das Gespräch mit dem/der Vermieter:in oder der Eigentümergemeinschaft zu suchen und das Einverständnis einzuholen. Sofern der Mietvertrag die Anbringung von Gegenständen am Balkongeländer erlaubt, sollte auch einer Mini-Solaranlage nichts im Wege stehen. Bei Ablehnung durch den/die Vermieter:in gilt es, die Gründe herauszufinden. Technische Bedenken können im Dialog häufig schnell ausgeräumt werden.

Nach Niedersächsischer Bauordnung ist eine Solaranlage in der Regel genehmigungsfrei, das gilt entsprechend auch für Mini-PV-Anlagen am Balkon. Im Zweifel wird eine Rücksprache mit der zuständigen Bauaufsichtsbehörde empfohlen.

Ganz aktuell hat der neue Rat der Stadt Göttingen in seiner ersten Sitzung am 12. November 2021 ein Förderprogramm zu Balkonsolarmodulen beschlossen: Das Ziel des Fördermoduls Solar besteht darin, lokale Energieanbieter:innen in Göttingen zu fördern und Bürger:innen finanziell dabei zu unterstützen, ihre Stromerzeugung über eigene PV-Anlagen und Module klimafreundlicher zu gestalten, um so einen entscheidenden Beitrag zum Ausbau der erneuerbaren Energie im Göttinger Stadtgebiet und

somit zum Erreichen der Göttinger Klima-Ziele zu leisten.

Mit Balkonsolarmodulen können auch Mieter*innen die dezentrale Produktion aus erneuerbaren Energien unterstützen, denen kein eigenes Dach zur Verfügung steht. Balkonsolarmodule stellen eine attraktive Ergänzung zu den herkömmlichen größeren Dach-PV-Anlagen dar und bieten vielfältige Einsatzmöglichkeiten (z. B. auf Balkon, Carport, Terrasse oder Fassade). Die Stadt Göttingen fördert die Anschaffung eines Balkonsolarmoduls (Leistung 300 Watt) mit einem **pauschalen Zuschuss von 180 €**. Gefördert werden steckbare Stromerzeugungsgeräte [Balkonmodule], wenn alle anzuwendenden Normen für fest installierte Stromerzeugungsgeräte erfüllt werden.

Voraussetzung: Bei der geförderten Anlage muss es sich um eine Neuanlage handeln, die nach dem 12. November 2021 errichtet wurde. Antragsberechtigt sind Hauseigentümer:innen, deren Vertretungsberechtigte oder Mieter:innen, die den Ausbau von Solaranlagen im Göttinger Stadtgebiet im Sinne des Förderprogramms verwirklichen wollen. Ausgenommen hiervon sind private und öffentliche Unternehmen. Die Gebäude für die Solaranlagen müssen sich im Göttinger Stadtgebiet befinden.

Fragen zu diesem Thema beantwortet die Energieagentur Region Göttingen unter 0551 38421332 oder bruenjes@energieagentur-goettingen.de.

set

Quellen: Energieagentur Göttingen e. V.; <https://klimaschutz.goettingen.de>



Energieagentur
Region Göttingen

**Werner
Fischer**

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

Elektromeister

Beratung • Planung • Ausführung

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

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

Seit 20 Jahren Ihr Partner in der Region



Ökologische Dämmplatten von Bauder
verhelfen zum Wohlfühldach

BAUDER
macht Dächer sicher.

Schlosserei **ALBRECHT** Metallbau

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

Ausführung sämtlicher Reparaturen

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

Telefon: 0551 57752 • Handy: 0172 5899912

Ihr Partner für Wasser, Wärme und Energie



Energiesparsysteme • Solaranlagen
Wartung • Barrierefreie Bäder

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



PORCELANOSA - UNSERE PREMIUM FLIESENMARKT



Fliesen- und Baustoffmarkt
Göttingen und Worbis

Fliesen - Naturstein - Sanitär - Baustoffe
Gartenbaustoffe - Zubehör

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

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

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

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

info@fliesen-baustoffmarkt.de

www.fliesen-baustoffmarkt.de

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

von Susanne Et-Taib



Wieder einmal ist der Aufenthalt oder das Vorankommen in Göttingen derzeit stark eingeschränkt durch diverse Baustellen. Grund sind – neben Straßensanierungen und der Verlegung von Fernwärmeleitungen – auch oftmals umfangreiche Kanalsanierungsmaßnahmen. Vielen Mitgliedern wird in diesem Zusammenhang Erhebliches zugemutet: nicht nur die Dauerbaustellen vor dem eigenen Gebäude bzw. Geschäft, sondern auch die Kanalsanierung auf dem eigenen Grundstück bzw. im eigenen Gebäude, alles verbunden mit erheblichem Aufwand und ebensolchen Kosten. Nach wie vor brüsten sich die Stadt Göttingen respektive die Göttinger Entsorgungsbetriebe (GEB) mittlerweile europaweit (!) damit, dass sie als Vorreiter den „**flächendeckenden**

dichten Kanal“ sowie die Trennung von Regen- und Schmutzwasser – bis zum letzten Liter – durchsetzen.

Dabei wird – ohne mit der Wimper zu zucken – das Urteil vom November 2018 des Verwaltungsgerichtes Göttingen missachtet, wonach es den hundertprozentig dichten Schmutzwasserkanal nicht gibt und das Verlangen der GEB gegenüber den Grundstückseigentümer*innen, diese komplett herzustellen rechtswidrig ist. Trotzdem versuchen die GEB, ihre Forderungen durchzusetzen. **Mehrere unserer Mitglieder haben gegen Sanierungsbescheide, die unverhältnismäßige Maßnahmenforderungen enthielten wieder Klagen vor dem Verwaltungsgericht eingereicht. Über die Ergebnisse werden wir berichten.**

Die GEB geht nach Festlegung der Straßen, in denen Kanalsanierungen erfolgen sollen, auf alle anliegenden privaten Grundstückseigentümer zu, um von diesen die Trennung von Regen- und Schmutzwasser, das Setzen von Schächten und eben die Herstellung eines wasser- und wurzeldichten Schmutzwassersystems zu verlangen. Hierzu bedienen sie sich diverser Ingenieurbüros. Diese fordern die Göttinger Grundstückseigentümer*innen auf, Termine für die Untersuchung ihrer Grundstücksentwässerungsanlagen zu vereinbaren.

Sie, liebe Mitglieder, sollen eine Signalmessung, eine TV-Befahrung (Kamera fährt durch den Schmutzwasserkanal) und auch noch eine Dichtheitsprüfung (mittels Wasser- oder Luftdruck) machen lassen.

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

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

Sind Sie bald „dran?“ Bitte schauen Sie auf die neben stehende Tabelle – ein Auszug aus der ganz aktuellen Datenbank „Kaplan“ der Göttinger Entsorgungsbetriebe (Stand: 1.09.2021). Gern unterstützen wir Sie. Denn wenn Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden müssen, sind diese für jedes Objekt ganz individuell zu planen, um diese mit dem geringstmöglichen Aufwand zu bewältigen.

set

„KAPLAN“ Planung Kanalsanierungsprojekte 2021/22

Projektbezeichnung	Geplantes Baujahr
Am Leinekanal (Waageplatz – Prinzenstr.)	2021
Pfalz Grona Breite (Godehardstraße-Narzissenweg)	2021
Nikolausberger Weg (Bereich Bot.Garten)	2021
Oberstraße	2021-2022
Bertheaustraße (Weender Landstr. – Annastraße)	2021
Am Weendespring	2021-2022
Neidenburger Weg	2021
Am Steinsgraben (Münchhausenstr.-Beethovenstr.)	2021
Albaniplatz (Umbau Stadthalle)	2021
Kohlweg	2021
Lönsweg (Grüne Mitte Ebertal)	2022
Albaniplatz	2022
Nikolausberger Weg (östlich Kreuzberggring)	2022
Blumenbachstraße	2022
Kiefernweg	2022
Martin-Luther Straße	2022
Holtensen 5 (Twechte + Gasse)	2022

Quelle: Datenbank „KAPLAN“, Plan Kanalsanierungsprojekte 2021/2022, Göttinger Entsorgungsbetriebe



Container • Schadstoffsanierung

HEINRICH
KLÖPPNER

ABBRUCH

seit über 50 Jahren

☎ 0551 / 6 84 85

www.kloepner-abbruch.de



Informationen aus dem Rathaus

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

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

Aus dem Betriebsausschuss für Umweltdienste:

- **Gebührentwicklung ab dem 1. Januar 2022:** Voraussichtlich werden in der letzten Ratssitzung des Jahres 2021 folgende Gebühren beschlossen: Schmutzwassergebühr unverändert 2,34 €/cbm, die Niederschlagsgebühr unverändert auf 0,49 €/qbm. Die Straßenreinigungsgebühren – sowohl im Sommer – als auch im Winterdienst bleiben ebenfalls unverändert, desgleichen die Müllgebühren, sowohl für die Restabfallbehälter, als

auch für die Biotonne. Einzelheiten entnehmen Sie bitte den beigefügten Übersichten. Die Gebührenberechnungen wurden im Fachausschuss einstimmig zur Kenntnis genommen, so dass von einer ebensolchen Beschlussfassung im Rat auszugehen ist.

- **Der Jahresabschluss für 2020 der GEB wurde festgestellt:** Erneut wurde ein erheblicher Jahresgewinn erzielt, nämlich 3.580.525,10 Euro. Davon wird ein so genannter „auf Kalkulation der Eigenkapitalverzinsung beruhender Gewinnanteil“ in Höhe von 2.695.555,00 Euro an den Haushalt der Stadt Göttingen abgeführt. Dieser Anteil der Überschüsse aus Entsorgungsgebühren wird demgemäß nicht zweckgebunden verwendet, sondern finanziert – nach freiem Bedarf – den allgemeinen städtischen Haushalt.

- **Zwischenbericht der GEB zum 30.06.2021:** Seitens der Politik wird die geplante Kreditaufnahme i. H. v. 21,7 Mio. Euro im Hinblick auf die bestehenden langfristigen Darlehen i. H. v. 132 Mio. Euro hinterfragt. Der kfm. Geschäftsführer der GEB führt aus, dass die langfristige Verschuldung durch ein ausreichendes Anlagevermögen (ca. 319 Mio. Euro) gesichert sei. Die für die Tilgung der Darlehen erforderlichen Mittel würden (seit Jahrzehnten) über die Gebühren erwirtschaftet. Ob und inwieweit dieses wirtschaftlich ist, muss die GEB offenbar nicht darlegen.

Aus dem Ausschuss für Umweltdienste:

- **Aktuelle Baumschau: Fällungen, Nachpflanzungen und invasive Baumart am Nonnenstieg:** Henning Schwarze vom Fachdienst Grünflä-

chen berichtete über die Ergebnisse der aktuellen Baumschau: 88 Bäume auf öffentlichen Flächen müssen gefällt, 113 Bäume weiter untersucht werden. Noch immer sind die Auswirkungen der beiden Dürresommer 2018 und 2019 sichtbar. Erfreulicherweise lässt die Stadt in diesem Jahr 138 Bäume nachpflanzen, weitere 98 im kommenden Frühjahr. Für 40 Prozent der Nachpflanzungen sind Obstgehölze vorgesehen, die anderen 60 Prozent seien „ein breites Spektrum“ an Arten. Aus dem mündlichen Bericht im Fachausschuss ging weiterhin hervor, dass es in Göttingen (der „zweitgrünsten Stadt Deutschlands“, Anm. d. R.) zwischenzeitlich mehr als 50 000 Bäume allein auf den öffentlichen Grünflächen gibt. Regelmäßig wird der Zustand der Bäume von der Stadtverwaltung Göttingen in Zusammenarbeit mit ehrenamtlichen Naturschützern kontrolliert. In diesem Jahr ist dabei eine Baumart im öffentlichen Raum als invasive Art identifiziert worden: Der Götterbaum. Man habe 15 Exemplare im Bereich des Nonnenstiegs gefunden. Um die Ausbreitung und damit Einschränkungen der heimischen Flora zu verhindern, werden die Jungpflanzen entfernt und die verbleibenden Götterbaumexemplare regelmäßig kontrolliert. Der Götterbaum stammt ursprünglich aus China und breitet sich heute fast überall aus.

Aus dem Ausschuss für Bauen, Planen und Grundstücke:

- **Weender Tor West (Grotfend-Areal): Heftiger Widerstand gegen Neubaupläne zu verzeichnen.** In einer der letzten Sitzungen des Bauausschusses in seiner alten Zusammensetzung hat dieser – gegen erhebliche Proteste von Fachleuten, der Bürgerinitiative der Anwohner, des Landesverbandes der Architekten in Niedersachsen und vielen weiteren Bürgern – die Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs zur Gestaltung des wertvollen Grundstückes abgelehnt. Zur Erinnerung [vgl. auch die Darlegungen im MTB 3/2021]: Die Hildesheimer Hanseatic Group und die Sparkasse Göttingen planen auf dem Grotfend-Areal ge-

genüber dem Auditorium, direkt am Wall und am letzten zu gestaltenden Stadteingang den Bau eines siebenstöckigen Riegel-Zweckgebäudes, obwohl der Bebauungsplan nur vier Geschosse vorsieht. Zwischenzeitlich werden mittels einer Petition Unterschriften gesammelt. Hier wird es hoffentlich im neuen Ausschuss und Rat – wie angekündigt – eine intensive Einbindung der Bürgerschaft geben – und damit ziemlich sicher keine investorengesteuerte Änderung des Bebauungsplanes zulasten des Stadtbildes und der Einwohner.

Aus dem Rat

- **Umgestaltung des Cheltenham-parks:** Die Verwaltung hatte beim Bund einen Förderantrag gestellt, um mit erhofften 5 Mio. Euro den Park und Teile des Walls unter Aspekten der „urbanen Klimaanpassung“ umzugestalten. Darin enthalten war auch als Umweltmaßnahme die Wiederherstellung der Wallverbindungen am Geismar Tor und am Albaniplatz, was von der Naturschutzbeauftragten der Stadt sehr begrüßt wird, denn dieses sei auch ein Ziel des Innenstadtleitbildes. Aufgrund der Tatsache, dass nur 3 Mio. Euro anstatt der beantragten 5 Mio. Euro Fördermittel fließen werden, mussten die geplanten Maßnahmen reduziert werden. Die Verwaltungsvorlage sieht nun eine Teilentsiegelung nebst Umbau des Weges, der durch den Park führt vor und will die jugendlichen Besucher von den Kleinkindern und jungen Eltern separieren, indem ein neuer Naturspielplatz geschaffen wird. Diese stößt nicht nur auf Unverständnis in der Bevölkerung, auch Die Grünen sowie das Jugendparlament äußert harsche Kritik. Der innenstadtnahe Park wird gut angenommen und muss nicht aufwändig saniert werden. Ärgerlich auch, dass die im Kern eigentlich gewollten naturschützenden Maßnahmen, also die „Lückenschlüsse“ im Wall, wegfallen. CDU und SPD trafen die Entscheidung mehrheitlich in der letzten Sitzung des alten Rates.
- **Erste Sitzung des neuen Rates:** Am 12.11.2021 kam der neue Rat erstmals zusammen. Von den 47 Ratsmitglie-

dern sind 23 neu. Der Frauenanteil ist um einen Sitz auf 22 Personen gesunken. Die SPD hat vier Sitze verloren und ist mit noch elf Sitzen nicht mehr stärkste Fraktion. Wahlgewinner sind die Grünen mit fünf Sitzen mehr als vor fünf Jahren. Sie verfügen jetzt über 14 Sitze. Die CDU (11) und die FDP (3) sowie Die Partei (1) konnten ihre Sitze verteidigen. Die (wiedervereinigte) GöLinke hat wiederum 4 Sitze gewonnen. Neu hinzugekommen sind die Partei „Volt“ und das Bündnis für nachhaltige Stadtentwicklung (BfnS) mit je einem Sitz. Der 47te Sitz fällt der neuen Oberbürgermeisterin Frau Petra Broistedt zu. Diese wurde feierlich vereidigt. Als ihre Vertretungen wurden Onyeka Oshionwu (Grüne), Tom Wedrins (SPD) und Ehsan Kangarani (CDU) gewählt. Einstimmung gewählt wurde auch Julian Schlumberger (Grüne) als Ratsvorsitzender. Er führte souverän und freundlich durch seine erste Ratssitzung, hat die „alten Hasen“ um Vertrauen und Unterstützung für die „Neuen“ gebeten, die jungen Ratsmitglieder zu Mut und Engagement aufgefordert. Es bleibt abzuwarten, ob durch die Verjüngung des Rates und die neuen Mehrheitsbeschlussmöglichkeiten ein „frischer Wind“ in der Stadt Göttingen weht. Und hoffentlich einige – für viele Bürger*innen nicht verständliche Entwicklungen (Albaniplatz, Großbauprojekt am Weender Tor, Grundstücksbebauung „Alte Post“ am Bahnhof, Verkehrsführung in der Innenstadt, Umgang mit dem Städtischen Museum u. a. stadteigenen Immobilien etc.) noch einmal überdacht und Ziele geändert werden.

set

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

Ergebnisse der Gebührenbedarfsrechnung 2022

Abfallbeseitigung

Die jährliche Benutzungsgebühr für einen RESTABFALLBEHÄLTER beträgt bei:

Behältergröße	Leerung	Änderung	Preis
40 Liter	28-täglich	unverändert	29,88 EUR
40 Liter	14-täglich	unverändert	59,76 EUR
60 Liter	14-täglich	unverändert	89,64 EUR
80 Liter	14-täglich	unverändert	119,52 EUR
120 Liter	14-täglich	unverändert	179,28 EUR
240 Liter	14-täglich	unverändert	358,56 EUR
770 Liter	14-täglich	unverändert	1.150,54 EUR
770 Liter	wöchentlich	unverändert	2.301,08 EUR
1.100 Liter	14-täglich	unverändert	1.643,64 EUR
1.100 Liter	wöchentlich	unverändert	3.287,28 EUR

Die Behältergrößen werden aufgeteilt:

- 10 l pro Einwohner/-in und Woche bei 40 – 240 l Behältern
- 15 l pro Einwohner/-in und Woche bei 770 l, 1.100 l und größeren Behältern

Quellen: <https://www.geb-goettingen.de> und Präsentation im Betriebsausschuss Umweltdienste am 28.09.2021

Ergebnisse der Gebührenbedarfsrechnung 2022

Abfallbeseitigung

Die jährliche Benutzungsgebühr für einen BIOTONNE beträgt bei:

Behältergröße	Leerung	Änderung	Preis
40 Liter	28-täglich	unverändert	17,92 EUR
40 Liter	14-täglich	unverändert	35,84 EUR
60 Liter	14-täglich	unverändert	53,76 EUR
80 Liter	14-täglich	unverändert	71,68 EUR
120 Liter	14-täglich	unverändert	107,52 EUR
240 Liter	14-täglich	unverändert	215,04 EUR

Die Behältergrößen werden aufgeteilt:

- 10 l pro Einwohner/-in und Woche bei 40 – 240 l Behältern
- 5 l pro Einwohner/-in und Woche bei 770 l, 1.100 l und größeren Behältern

Quellen: <https://www.geb-goettingen.de> und Präsentation im Betriebsausschuss Umweltdienste am 28.09.2021

Ergebnisse der Gebührenbedarfsrechnung 2022

Straßenreinigung

a) Sommerdienst: - unverändert -

Reinigungsklasse I	jährlich	4,47 EUR je Frontmeter	[Vorjahr: 4,47 €/FM]
Reinigungsklasse I	jährlich	8,94 EUR je Frontmeter	[Vorjahr: 8,94 €/FM]
Reinigungsklasse I	jährlich	13,41 EUR je Frontmeter	[Vorjahr: 13,41 €/FM]
Reinigungsklasse I	jährlich	31,29 EUR je Frontmeter	[Vorjahr: 31,29 €/FM]

b) Winterdienst: - unverändert -

Winterdienstklasse A	jährlich	1,86 EUR je Frontmeter	[Vorjahr: 1,86 €/FM]
Winterdienstklasse B	jährlich	1,14 EUR je Frontmeter	[Vorjahr: 1,14 €/FM]
Winterdienstklasse C	jährlich	0,31 EUR je Frontmeter	[Vorjahr: 0,31 €/FM]

Quelle: GEB, Präsentation im Betriebsausschuss Umweltdienste am 28.09.2021

Ergebnisse der Gebührenbedarfsrechnung 2022

Abwasserbeseitigung

a) **Schmutzwasserbeseitigung:**

- unverändert - Beibehaltung des Gebührensatzes von 2,34 €/cbm

b) **Niederschlagswasserbeseitigung:**

- unverändert - Beibehaltung des Gebührensatzes von 0,49 €/cbm

Quelle: GEB, Präsentation im Betriebsausschuss Umweltdienste am 28.09.2021

Wohnen in Göttingen: Ergebnisse der OptiWohn-Umfrage



Unter dem Titel „Wohnsituation & Wohnqualität in Göttingen“ liegen die Ergebnisse einer Online-Umfrage im Rahmen des Projektes „OptiWohn“ vor. An dem Projekt ist die Stadt Göttingen als eine von drei Pilotkommunen beteiligt.

Wie wohnen die Göttinger*innen? Wie zufrieden sind sie mit ihrer Wohnsituation? Wovon hängt die Zufriedenheit ab? Und können sie sich vorstellen, ihre Wohnsituation zu verändern? Diese und weitere Fragen hat das Wuppertal Institut für Klima, Umwelt, Energie in einer breit angelegten Umfrage im Rahmen des Projektes „OptiWohn“ untersucht. Das Projekt „OptiWohn“ ist bei der Wohnraumagentur der Stadt Göttingen angesiedelt. Über deren Aktivitäten haben wir in den letzten Ausgaben unseres Mitteilungsblattes berichtet und auch zu Online-Veranstaltungen zum Thema Wohnen eingeladen.

Ziel des Projektes „OptiWohn“ ist es, kommunale Strategien und Instrumente für eine optimierte Wohnraumnutzung zu entwickeln. Damit ist gemeint, Schief lagen bei der Wohnraumverteilung in Städten zu verringern – passend zum aktuellen Bedarf der Bewohner*innen. Dabei lässt sich oftmals im Sinne des Klimaschutzes auch der Ressourcenverbrauch vermindern.

Befragte aus Göttingen

Deutschlandweit nahmen an der Umfrage über 2.500 Personen teil, davon 462 aus Göttingen. Die Befragten in Göttingen waren zu einem großen Teil zwischen Ende 20 und Anfang 50. Darüber hinaus waren in der Stichprobe mehr Personen mit einem akademischen Hintergrund vertreten, als es dem deutschen Durchschnitt entspricht. Somit ist die Umfrage wenn auch nicht repräsentativ so doch sehr aufschlussreich für die Stadt.

Von den befragten Göttinger*innen leben 71 Prozent zur Miete, 22 Prozent im Eigentum und 5 Prozent in einer genossenschaftlichen Wohnung. Den Befragten im Einfamilienhaus steht mit durchschnittlich 64 m² die größte Pro-Kopf-Wohnfläche zur Verfügung, bei Personen im Mehrfamilienhaus sind es 38 m². Die geringsten Pro-Kopf-Wohnflächen waren bei Personen in gemeinschaftlichen Wohnformen zu finden.

Kriterien für Wohnzufriedenheit

Die Mehrheit der befragten Personen gab an, zufrieden oder sehr zufrieden [jeweils 36 Prozent] mit ihrer Wohnsituation zu sein. Nur 7 bzw. 2 Prozent gaben an, eher oder sehr unzufrieden zu sein. Die Umfrageteilnehmer*innen nannten insbesondere die Kosten des Wohnens, eine ruhige Wohnlage und ausreichende Privatsphäre als wichtigste Faktoren für ihre Zufriedenheit. Ihre Wohnfläche empfinden mit 46 Prozent knapp die Hälfte als passend, 42 Prozent finden sie zu klein und 12 Prozent zu groß.

Bereitschaft zu Veränderungen

Besonders die Frage nach der Bereitschaft zu Veränderungen spielte für die





OptiWohn-Forscher*innen eine wichtige Rolle. Knapp ein Viertel der Befragten in Göttingen kann sich vorstellen, in eine kleinere Wohnung umzuziehen. Ebenfalls ein Viertel der befragten Eigentümer*innen kann sich vorstellen, das Haus umzubauen, sodass weitere Personen einziehen können. Und sogar die Hälfte kann sich eine gemeinschaftliche Wohnform vorstellen.

Blick auf die Treibhausgasemissionen

„In den Ergebnissen lässt sich ein deutliches Potential für Wohnraumverände-

rungen erkennen“, erklärt Johanna Kliegel von der Wohnraumagentur der Stadt Göttingen, „Wohnraumverkleinerungen und das gemeinschaftliche Wohnen können dabei einen relevanten Beitrag zur Schaffung von Wohnraum leisten. Gleichzeitig reduziert das Wohnen auf kleinerer Fläche auch den Ressourcenverbrauch und die Treibhausgasemissionen, die mit dem Wohnen verbunden sind.“

Beratung durch die Wohnraumagentur jenseits von solchen Kriterien ist eine Entscheidung zur Veränderung der eigenen Wohnsituation mit vielen persönlichen Fragen verbunden. Deshalb bietet die Wohnraumagentur der Stadt Göttingen umfassende Beratung zu flächensparenden und gemeinschaftlichen Wohnformen an. Göttinger*innen können für Fragen zum Umzug in eine kleinere Wohnung, dem Umbau ihres Hauses oder dem Wohnen in Gemeinschaft einen kostenfreien Beratungstermin vereinbaren. Ebenfalls kostenfrei wird eine architektonische Erstberatung durch die Architektenkammer Niedersachsen zum Umbau von Wohnungen und Häusern zur flächensparenden Nutzung angeboten.



Alle Umfrageergebnisse

Alle Ergebnisse der Umfrage für Göttingen sowie alle Informationen zum Beratungsangebot der Wohnraumagentur finden sich auf goe.de/wohnraumagentur. Für etwaige Rückfragen stehen Ihnen als Ansprechpartnerinnen Frau Kietzke und Frau Kliegel, Tel-Nr.: [0551] 400- 2883 zur Verfügung. Der Gesamtbericht der Umfrage findet sich auf der Webseite von OptiWohn

set

Quelle Text (auszugsweise): www.goettingen.de

Quelle Bilder: Bild von Göttingen Achim Keiper, restliche Bilder: pexels.

Baugeschäft **AF**
August Frölich GmbH
■ Alles aus einer Hand
■ Ein- und Mehrfamilienhäuser
■ Umbau und Sanierung
■ Kanal und Pflasterarbeiten
■ Kellerisolierung
Ihr kompetenter Partner rund um das Haus
Rosdorf • Tel. 78444
www.froelich-bauen.de

Ihr Partner 
für Steildach
Abdichtungen
Bauklempnerei
Fassaden
Göttinger Bedachungsgeschäft
Gottlieb-Leimbach-Straße 9
37079 Göttingen
Telefon (05 51) 5 05 48-0
Telefax (05 51) 5 05 48-48
Internet: www.goettinger-bedachungsgeschaft.de
E-mail: zentrale@goettinger-bedachungsgeschaft.de

Räum- und Streupflicht in Göttingen!



Mit dem Einbruch der Winterzeit beginnt für die Grundstückseigentümer auch wieder die Verpflichtung zur Durchführung des Winterdienstes. Sie ergibt sich aus der Verordnung über die Straßenreinigung in der Stadt Göttingen. Gehwege sind danach an Werktagen in der Zeit von 7.00 bis 20.00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen in der Zeit von 8.30 bis 20.00 Uhr von Schnee und Eis zu befreien. Eine Breite von 1 m ist ausreichend. In der Fußgängerzone innerhalb der Wallanlagen ist ein Streifen von 1,50 m Breite von Schnee und Eis entlang der Grundstücksgrenze freizuhalten. Die Schnee- und Eismassen sind so zu lagern, dass der Verkehr auf Fahrbahnen, Radwegen und Gehwegen nicht gefährdet oder mehr als nach den Umständen unvermeidbar behindert wird. Die Flächen sind mit abstumpfenden Mitteln wie handelsüblichem Granulat oder Sand abzustreuen. Schädliche Chemikalien einschließlich Streusalz dürfen nicht verwendet werden.

Auf den privaten Grundstücken ist grundsätzlich der Grundstückseigen-

tümer /die Grundstückseigentümerin bzw. die Eigentümergemeinschaft verpflichtet, den Winterdienst durchzuführen. Der Winterdienst kann auf Dritte, z. B. Mieter oder gewerbliche Dienstleistungsunternehmen übertragen werden. In diesem Fall verbleibt beim Grundstückseigentümer / der Grundstückseigentümerin eine Kontrollpflicht. Soweit im Rahmen eines Mietverhältnisses der Winterdienst auf Mieter übertragen worden ist, sollten Vermietende die Einhaltung der Regelungen der Verordnung überwachen bzw. überwachen lassen. Sollte es trotz sorgfältiger Organisation und Durchführung des Winterdienstes zu Schadensfällen kommen, besteht in den meisten Fällen Versicherungsschutz. Auf Mieterseite ist in der Regel die private Haftpflichtversicherung eintrittspflichtig.

H + G Göttingen e.V. empfiehlt daher im Hinblick auf die bevorstehende Winterzeit: Sicherstellen, dass für die Einhaltung der eindeutigen Verpflichtungen von Mietern und auch Vermietern ausreichend Sorge getragen wur-

de, ferner Versicherungsschutz prüfen und eventuell erweitern.

Grundsätzlich gilt, dass die Person, die zur Räumung verpflichtet ist, auch für Vertretung zu Sorgen hat, wenn – aus welchen Gründen auch immer – die persönliche Durchführung der Schnee- und Eisbeseitigung zu den oben genannten Zeiten nicht sichergestellt ist.

Ansonsten ist zu hoffen, dass die Göttinger Entsorgungsbetriebe – nach spätem, aber immerhin erfolgtem Zugeben des Versagens bei der Schneeräumung im Februar dieses Jahres – jetzt besser auf Schneefälle vorbereitet sind, damit die Bürger*innen (insbesondere in den so genannten Bergdörfern) sich nicht wieder auf Eigeninitiativen verlassen müssen.

set / uwi

Grabe - Haustürstudio



Tischlerei und Fensterbau
Vordächer, Rolladenbau
Reparaturservice
Glasreparatur

Zollstock 20, 37081 Gö-Grone

Tel. 0551 - 91078 Fax 0551 - 91080

E-Mail: info@grabe.de www.grabe.de

Reinhard Bornemann jun. Rosdorf

gegr. 1934

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 / 7 8 28 32

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

baugeschäft
ziegenhorn
gmbh



**Ausführung sämtlicher Maurer-,
Beton- und Putzarbeiten**

Baugeschäft Ziegenhorn GmbH
Zuckerfabrik 15 · 37124 Rosdorf-Obernjesa
Tel-Nr.: 0 55 09 - 4 35 · Fax: 0 55 09 - 4 37
E-Mail: ziegenhorn-bau@t-online.de
www.baugeschaeft-ziegenhorn.de

HORST seit 1930
BOENING GMBH
Bedachungen · Bauklempnerei



Professionelles
Abdichten mit
KEMPEROL®
seit 1979

**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

„Best Property Agent“

Qualitätssiegel für Postbank Immobilien Göttingen



Das Postbank-Team Göttingen

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

Postbank Immobilien GmbH

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



§ 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: pixello.de

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

Die Grundsteuerreform – Zwischenstand

Die Grundsteuer steht als eine der wesentlichen Einnahmequellen der Städte und Gemeinden sowie als „Grundsteuer B“ für (unbebaute) und bebaute Grundstücke als eine der größten Posten bei der Umlegung der Betriebskosten von Vermieter*innen auf Mieter*innen immer wieder im Fokus von Diskussionen. Bereits im April 2018 hatte das Bundesverfassungsgericht entschieden, dass das aktuelle Bewertungsrecht verfassungswidrig ist, da es nicht dem allgemeinen Gleichheitssatz entspricht. Um die Einnahmen nicht zu verlieren, musste der Gesetzgeber eine Grundsteuerreform erarbeiten. Dieses Bundesgesetz ist im Herbst 2019 verabschiedet worden. Ab dem 01.01.2025 kann die Grundsteuer nur noch auf dieser Basis erhoben werden.

Von der Bundesregierung wurde hierfür ein komplexes Modell entworfen, welches gemäß dem Landesfinanzministerium „weiterhin am Verkehrswert der Grundstücke anknüpft“, d. h. hier nach dienen weiterhin die Größe des Grundstückes und ggf. der Gebäude als Maßstab. Allerdings ist dafür die Neuermittlung des Wertes für jedes einzelne Grundstück erforderlich, was mit einem erheblichen Aufwand einhergeht, auch wenn in dem Gesetz umfangreiche Typisierungen – sozusagen als Gestaltungshilfen – vorgenommen wurden. Ferner ist noch nicht gewiss, ob das Bundesgesetz in seiner jetzigen Form wiederum als verfassungswidrig eingestuft werden könnte.

Der Bund hat durch eine so genannte „Öffnungsklausel“ den Ländern die Möglichkeit gegeben, eigenes Recht für die Erhebung der Grundsteuer zu schaffen. Möglich wäre z. B. die Berechnung der Grundsteuer nicht nach dem Wert der Grundstücke, sondern auf der Basis des Nutzens (auch Äquivalent genannt), den die Eigentümer*innen in der jeweiligen Gemeinde daraus ziehen können. In Bayern wird dieser Nutzen dann allein



nach der Grundstückgröße, genannt „reines Flächenmodell“ berechnet.

Niedersachsen hat sich für das „Flächen-Lage-Modell“ entschieden. Danach wird neben der Größe von Grundstück und Gebäude auch die Lage des Grundstückes berücksichtigt. Hierfür hatte sich u. a. der Göttinger Fritz Güntzler [CDU, MdB] eingesetzt. Er hatte über seine Bemühungen, die Berechnungsmodelle und -vorschläge im Rahmen unserer Jahreshauptversammlung 2019 berichtet. Im Allgemeinen wird das Niedersachsen-Modell von Fachleuten als gerechter eingestuft und ist bei der Neuerhebung mit deutlich weniger Aufwand für Grundstückseigentümer*innen verbunden. Notwendig für die Neuberechnung ist nur die einmalige Abgabe einer Steuererklärung, die lediglich Angaben zur Größe und Nutzung enthalten muss, die weiteren Daten werden seitens der Verwaltung anhand der Bodenrichtwerte erhoben. Bei dem Bundesmodell muss alle sieben Jahre eine neue Bewertung erfolgen.

In Niedersachsen müssen ca. 3,6 Millionen Grundstücke bis zum 31.12.2024 neu bewertet werden. Da noch unklar ist, ob das Niedersächsische Landesge-

setz wiederum einer verfassungsrechtlichen Überprüfung standhalten würde und die Verwaltungen der Städte und Gemeinden entsprechende Vorlaufzeiten für die Neuerhebungen benötigen, schätzt der Göttinger Finanzdezernent Christian Schmetz den verbleibenden Zeitraum als knapp ein, begrüßt dem Grunde nach jedoch, dass zwischenzeitlich eine Einigung des Landes auf ein Modell erfolgt ist. Ihm ist es wichtig, darauf hinzuweisen, dass sich Bürgerinnen und Bürger rechtzeitig darauf einstellen, dass es „für einzelne Grundstücke teurer und für einzelne Grundstücke günstiger wird“. Die mit der Grundsteuerreform angestrebte „Aufkommensneutralität“ sei nur in Summe, aber nicht in jedem Einzelfall zu erreichen.

Rechtzeitig vor der Neuerhebung der Grundsteuer – und wenn es wieder möglich ist – wird unser Verein den Ersten Stadtrat und Finanzdezernenten Schmetz einladen, um über die Vorstellungen der Verwaltung zur konkreten Umsetzung zu berichten, damit Sie, liebe Mitglieder sich entsprechend vorbereiten können.

set

www.becker-bedachungen.de

BECKER



Bedachungen GmbH
Inh.: K. Buder

stark - flexibel - zuverlässig

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

... wir lassen Sie nicht im Regen stehen!

Paland Metallbau

Qualität aus Stahl, Edelstahl & Aluminium

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




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



Elektro PRÖGER

weil der Service stimmt

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

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




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



Dipl.-Ing Ralf Desenritter

Hoch- & Tiefbausanierung

Restaurator im Maurerhandwerk

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

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




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

schnell - kompetent - zuverlässig

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




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

**IHRE FACHKUNDIGE BAUFIRMA
AUS DER REGION!**

**HOCH- UND TIEFBAU • IMMOBILIEN
ZIMMEREI • TISCHLEREI • BEDACHUNGEN**



MÖNNIG BAU

seit 1924

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

SO EINZIGARTIG WIE
IHR LEBEN

FÜNFZIG⁺ LIFE

Jetzt **NEU**:
Ausgabe
Dezember 2021

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

FÜNFZIG+ life ist
an vielen Stellen in der Region
kostenlos erhältlich



Ausgabe
direkt per Post?

Jetzt kostenlos bestellen auf:
www.fzplus-magazin.de

Universität des Dritten Lebensalters im Wintersemester

von UDL

Die Universität des Dritten Lebensalters (UDL) startete mit der Mitgliederversammlung am 22. Oktober, in der ein neuer Vorstand gewählt wurde, ins Wintersemester 2021/22. Den Vortrag in der Auftaktveranstaltung hielt Prof. Dr. Joachim Reitner, Leiter der Abteilung Geobiologie der Universität Göttingen, zum Thema „Fossilien – Einsichten in die Entwicklungsgeschichte des Lebens“. Reitner wird auch als neuer Dozent für die UDL tätig sein. Mit Vorlesungen und Exkursionen zur Erdgeschichte und Entwicklungsgeschichte des Lebens erweitert er das Themenspektrum der UDL um ein neues Fachgebiet.



Mitgliederversammlung



1. Vorsitzender Uwe Remmers

Der neu gewählte – ehrenamtlich tätige – Vorstand setzt sich wie folgt zusammen: Uwe Remmers, 1. Vorsitzender; Ruth Finckh, neu als 2. Vorsitzende, Else Nauber, 3. Vorsitzende; Matthias Conrath, 1. Schrift-

führer (IT-Beauftragter); Horst Michael neu als 1. Schatzmeister, Angelika Hesse-Mautz, 2. Schatzmeisterin; die Position des/der 2. Schriftführenden (UniVZ-Beauftragten) ist vakant, die Tätigkeit wird von Else Nauber fortgeführt bis ein/eine Kandidat/in für die Nachfolge gefunden wird. In der neu etablierten Position eines Beisitzers unterstützt Joachim Reitner mit seiner ausgezeichneten Beziehung zur Universität die Zielsetzungen der UDL in einer Phase der Neuorientierung.

Nachdem die Universität Räume für Hybrid-Veranstaltungen – einer Kombination von digitaler und Vor-Ort-Lehre – ausgestattet hat, sind auch Dozentinnen und Dozenten der UDL bereit, diese organisatorisch und technisch anspruchsvolle neue Lehrform zu erproben. Gleichzeitig soll aber die Präsenzlehre, in der UDL seit langem bewährt und hinsichtlich des sozialen Aspektes nach wie vor mit Nachdruck von ihren Teilnehmenden gewünscht, beibehalten werden. So zeigt das neue Vorlesungsverzeichnis der UDL, im Büro erhältlich (in den Buchhandlun-



Neuer Schatzmeister
Horst Michael

gen Göttingens und der Region noch mit wenigen Exemplaren] oder auf der Homepage (<https://www.uni-goettingen.de/udl>) als Download zugänglich, eine Mischung aus allen drei Lehrformen: Präsenz, digital und hybrid. Ein spannendes Wintersemester, zu dem die UDL Sie einlädt!

Fotos: Niklas Richter



Feuchtesanierung im Altbau und Denkmalschutz – welche Lösungen sind wirklich geeignet für mein Objekt?

Viele Gebäude, die vor 1949 gebaut worden sind, aber auch jüngere haben ein Problem mit Feuchtigkeit im Mauerwerk. Die Ursache ist den Besitzern häufig nicht bewusst und doch so naheliegend: Die seitlichen und horizontalen Sperrschichten sind defekt! Während Objekte von vor 1920 mit hoher Wahrscheinlichkeit noch nie eine solche Abdichtung hatten, so sind je nach konkretem Alter Ihres Gebäudes die damals verbauten Sperrschichten mit hoher Sicherheit vom zeitlichen Verfall gezeichnet und dadurch durchlässig geworden. So kann die Feuchtigkeit also seitlich und von unten ungehindert in das Mauerwerk ziehen.

Auch wenn Gebäude damals mit dem Wissen gebaut worden sind, dass ein Feuchtigkeitsproblem entstehen kann oder wird, sind die Konsequenzen dennoch vorhanden: Der Putz platzt ab, das Wohnklima verschlechtert sich, Schimmel entsteht und Mauerfraß kann die Folge sein. Kurz um: der finanzielle Wert und die Nutzungsmöglichkeit Ihrer Immobilie sinken.

Was können Sie also tun, um das Problem zu lösen und Ihr Haus von der Nässe im Mauerwerk zu befreien? Nach aktuellen Standards gibt es viele verschiedene Möglichkeiten solch ein Feuchtigkeitsproblem in den Griff zu bekommen – aber die Frage ist, welche dieser sind speziell geeignet im Rahmen einer Sanierung von Altbauten oder denkmalgeschützten Gebäuden?

Grundsätzlich unterscheidet man zwischen zwei Verfahren: Den baulichen und den physikalischen Systemen. Bauliche Verfahren werden dabei vor allem in neueren Objekten eingesetzt. Diese arbeiten entweder mit Chemie oder nehmen große, oftmals statische Veränderungen am Gebäude vor. Daher sind Sie oftmals weniger für alte Gebäude oder eine Sanierung im Denkmalschutz geeignet.

Im Gegensatz dazu die physikalischen Entfeuchtungssysteme. Diese sind explizit für altes Mauerwerk entwickelt und beweisen altersge-

recht schonende und gleichzeitig sehr effektive Erfolge im Rahmen der Feuchtesanierung. Die Systeme wurden bereits tausendfach in Deutschland und Europa zur Sanierung von alten Objekten eingesetzt und vor vielen Jahren auch innerhalb der wissenschaftlich anerkannten Ö-Norm aufgenommen. Das physikalische Verfahren erzeugt in Ihrem Mauerwerk ein leicht positives induktives Feld, welches die Feuchtigkeit aus Ihrem Mauerwerk und Fußboden zurück ins Erdreich leitet. So wird Ihr Gebäude nicht nur aktiv getrocknet, sondern bei konstantem Betrieb dauerhaft trocken gehalten.



Harzer Herrenhaus in Bad Grund, Baujahr 1922

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



Björn und Johann Freimuth, Inhaber des Unternehmens

FEUCHTER KELLER, NASSE WÄNDE?

Wir entfeuchten Ihr Haus mit der elektrophysikalischen Mauerentfeuchtung!

Wirksame Mauerentfeuchtung

Ohne Chemie – Ohne Baulärm
Ohne Schmutz – Ohne Erdarbeiten

10 Jahre Funktionsgarantie

Kostenlose Mauerfeuchteanalyse

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

Fordern Sie unsere kostenlosen Informationen an.

Die intelligente Entfeuchtung!

Ein Vogelparadies rund ums Haus: Die richtigen Gehölze liefern Nahrung und mehr

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

Fotos: BGL

Das Thema Insektensterben ist seit einigen Jahren in aller Munde. Dass es der heimischen Vogelwelt nicht viel besser geht, hat sich dagegen noch nicht so herumgesprochen. Dabei warnt der Ornithologe Peter Berthold, Deutschlands bekanntester Vogelexperte und langjähriger Leiter der Vogelwarte Radolfzell, seit langem, dass seit dem Jahr 1800 der Vogelbestand in Deutschland um rund 80 Prozent zurückgegangen sei. Auch die diesjährige „Stunde der Wintervögel“ – eine breit angelegte Zählaktion des NABU und des bayrischen Landesbundes für Vogelschutz (LBV) – zeigte erneut einen deutlichen Rückgang.

Einer der Hauptgründe für diese Entwicklung ist die fortschreitende Industrialisierung der Landwirtschaft, die immerhin 52 Prozent der deutschen Bodenfläche ausmacht. In den Monokulturen finden die Tiere weder ausreichend Futter noch Verstecke oder Nistplätze. „Parks und Grünanlagen sowie Privatgärten sind daher in den letzten Jahrzehnten für viele Vogelarten zu wichtigen Zufluchtsorten und Lebensräumen geworden“, sagt Pia Präger vom Bundesverband Garten-, Landschafts- und Sportplatzbau (BGL) e. V.: „Abwechslungsreich gestaltet und mit



Heckenrosen erfreuen im Sommer mit Blütenpracht. Ab Herbst werden ihre Hagebutten von zahlreichen Tieren gefressen.

einer großen Pflanzenvielfalt locken sie die gefiederten Freunde zahlreich an. Vor allem mit fruchttragenden Gehölzen und Samenständen von (Wild-)Stauden können Gartenbesitzerinnen und -besitzer dafür sorgen, dass für viele Tiere auch in der kalten Jahreszeit ausreichend natürliche Nahrungsquellen zur Verfügung stehen. Stauden daher bitte erst im Frühjahr zurückschneiden.“

Der Tisch ist gedeckt

Hecken schützen uns im Garten nicht nur vor Staub, Wind und neugierigen Blicken, sie können auch kulinarische Vogelpara-

diese sein – vor allem, wenn heimische Wildsträucher gewählt wurden: Heckenrosen beispielsweise erfreuen uns Menschen im Sommer mit ihrer romantischen Blütenpracht. Ab Herbst werden ihre leuchtend roten Hagebutten von zahlreichen Tieren gefressen. Die Früchte des Weißdorns schmecken mehr als 30 Vogelarten; von den bläulichen Beerenzapfen des Wacholders ernähren sich sogar 43 und vom Schwarzen Holunder rund 60 Arten. „Locker gemischte, ein- oder zweireihig angelegte Wildstrauchhecken sind ökologisch besonders wertvoll, nehmen in der Regel aber viel Platz in Anspruch. Sie kommen also nicht für jedes Grundstück in Frage“, erläutert Präger. „Bei durchdachter Gehölzauswahl kann aber auch eine schmalere Schnitthecke ein reich gedeckter Tisch für Samen- und Beerenfresser sein.“ Die Fachleute aus dem Garten- und Landschaftsbau empfehlen hierfür beispielsweise die immergrüne Eibe, deren feuerrote Scheinbeeren u.a. bei Amseln, Drosseln und Rotkehlchen beliebt sind, oder auch die Gemeine Berberitze. Dank ihrer langen kräftigen Dornen bietet sie Vögeln hervorragend Deckung und Schutz – selbst, wenn sie regelmäßig geschnitten wird – und ihre Früchte sind ab September ein willkommenes Futter.



Stechpalmen eignen sich hervorragend für Hecken. Die Beeren sind für Vögel sehr nahrhaft.



Wer Tieren im Garten etwas Gutes tun will, sollte auf Klettergehölze wie Efeu nicht verzichten.

Vogelfreundlicher Garten mit fruchtigen Leckerbissen

Als Solitärgehölze bieten sich für einen vogelfreundlichen Garten Zieräpfel an. Je nach Art und Sorte wachsen sie als Strauch oder Baum und werden zwischen zwei bis drei und zwölf Meter hoch. Auch die Größe, Form und Farbe der Früchte variiert. Anders als Tafel-Äpfel fallen sie nach der Reifung nicht ab, sondern bleiben an den Ästen. So sind die Gehölze nach dem Laubabwurf noch dekorativ und bieten den Gartenvögeln bis in den Winter fruchtige Leckerbissen. Auch die orangen Früchte der Vogelbeere erinnern beim genauen Hinsehen an winzige Äpfel. Der mittelgroße Baum mit lockerer, rundlicher oder ovaler Krone wird je nach Sorte fünf bis 15 Meter hoch und ist ebenfalls – wie der Name schon vermuten lässt – ein wunderbares Nährgehölz für die gefiederten Besucher.

Wer Tieren im Garten etwas Gutes tun will, sollte auch auf Klettergehölze wie Efeu oder Wilder Wein nicht verzichten. Mit ihnen lassen sich nicht nur Pergolen, Carports oder Mauern zuverlässig begrünen; die Pflanzen bieten der Vogelwelt auch gute Nistmöglichkeiten und Futter.

Während beispielsweise die Weintrauben im Herbst erscheinen, reifen die schwarzen Beeren des immergrünen Efeus erst zwischen Januar und April und füllen dann die Bäuche von Staren, Kernbeißern oder Gartenrotschwänzen.

„Übrigens bin ich überzeugt davon, dass ein vielfältig angelegter Garten nicht nur ein Paradies für Tiere, sondern auch für uns Menschen ist“, sagt Pia Präger. „Denn dort fühlen wir uns der Natur nah, es gibt immer etwas Neues zu entdecken und viel zu beobachten.“



Als Solitärgehölze bieten sich für einen vogelfreundlichen Garten Zieräpfel an.

**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:



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

Vertrieb:

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

Erscheinen: 4 x jährlich

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

Fotos: © Sebastian Langer [Titel, 4]; Pixelio: Rike [5, 30], Rainer Sturm [16]; Dr. Johannes Reckel [7]; Miriam Merkel [8]; iStock: hansenn [8], Stadtrat [5, 32]; Fotolia: Blackosaka [12]; Energieagentur Göttingen e. V. [20]; Susanne Et-Taib [22]; M. Stecklein [24]; Stadt Göttingen/Achim Keiper [28]; Pexels: fauxels [28], cottonbro [29], Lex Photography [29]; Pixelio: Rike [5, 30]; Niklas Richter [35]; BGL [37-38].

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.schoenhuette-bau.de
 E-Mail: info@schoenhuette-bau.de



SKYLLS

Werbeagentur und Magazinverlag
 0551.307.39.860 • Bovenden
www.skylls.de • info@skylls.de

Glaserie & Glashandel
M **E** **G** **E**
 GmbH
 Ihr Partner in Sachen Glas

Ausführung sämtlicher Glasarbeiten wie:

- ↔ Neu- und Reparaturverglasungen jeglicher Art
- ↔ Kunstglaserie / 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



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

... noch Fragen? Wir beraten Sie gern!

Utermöhlen BEDACHUNGEN

*seit über
 100 Jahren*

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

**WENN ES UM
 FLIESEN GEHT!**

fliesen
 konzept

- beratung
- verkauf
- verlegung

fliesen-konzept · karl-heinz wolter
 opferbach 8 · 37077 göttingen
 fon: 05 51 / 38 27 825 · www.fliesen-konzept.de



Unsere Highlights!



Heise  **Wulfen**

Fenster · Türen

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

Alle Preise inkl. MwSt.

KOMP
 therm

Aluminium
 Haustüren
 der Extraklasse

Natur- und Betonsteinwerk

Goldmann & Huntgeburth

WIR SANIEREN IHRE TERRAZZO- UND NATURSTEINBÖDEN

GOLDMANN & HUNTGEBURTH
 SATTENHÄUSERSTRASSE 6
 37130 WÖLLMARSHAUSEN

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



K **Kohlstedt in
 GERÜSTBAU**

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




 BUNDESINNING
 GERÜSTBAU

Läuft bei uns ... auch das Gas.

Die Stadtwerke Göttingen sorgen dafür,
dass niemand kalte Füße kriegt.

Weil die Erdgas-Preise momentan
explodieren, ziehen sich immer
mehr Anbieter aus diesem
Geschäft zurück. Neukunden
können dort aktuell keinen
Vertrag abschließen.



Wir sind natürlich
trotzdem für Sie da.
Erst recht in Krisenzeiten!

meine
stadterwärmer

zuverlässig. rund um die Uhr.

