

Herbstveranstaltung 2023 und außerordentliche Mitgliederversammlung

Fusion mit Haus- und Grundeigentümergebiet Northeim
wird angestrebt!



Vorstände und Vortragende (v.l.): F. Matzner, J. Rudolph,
Dr. D. Hildebrandt, C. Gräf, C. Krebs, D. Henkelmann, K. Stiemerling, W. Becker

Am 15. November 2023 war der ASC-Clubsaal gut besetzt, denn dort fand unsere Herbstveranstaltung statt, die – erstmals in der Vereinsgeschichte – dieses Mal auch eine außerordentliche Mitgliederversammlung war. Eine solche kann der Vorstandsvorsitzende einberufen, wenn wichtige Angelegenheiten zur Beratung und Beschlussfassung zu Fragen des Haus-, Wohnungs- und Grundeigentums und der Organisation anstehen. Und dieses ist der Fall: H + G Göttingen e. V. strebt eine Fusion mit dem Haus- und Grundbesitzer-Verein Northeim e. V. an.

Unser **Vorstandsvorsitzender, Herr Rechtsanwalt Dr. Dieter Hildebrandt**, Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht begrüßte die Mitglieder: „Schön, dass Sie heute wieder so zahlreich erschienen sind. Ich möchte Ihnen die Chancen und Möglichkeiten einer Fusion mit dem Northeimer Haus- und Grundeigentümergebiet darlegen und von unseren

Vorgesprächen berichten. Im Anschluss wird der dortige Vorstandsvorsitzende, Herr Frank Matzner ebenso dazu sprechen“ Herr Dr. Hildebrandt führte aus, dass der Northeimer Verein – trotz langer Bemühungen – kein adäquates Personal gefunden hat, um sowohl die Jurist*innen, als auch die Fachangestellten zu ersetzen, die Ende dieses Jahres pensioniert werden bzw. sind die Gehaltserwartungen für neu einzustellendes Personal in den letzten Jahren so gestiegen, dass der Northeimer Verein diese nicht erfüllen kann.

„Der Northeimer Vorstand hat sich an uns gewandt, mit der Bitte, den immerhin **880 Mitgliedern im Landkreis ein neues Zuhause zu bieten**“. Herr Dr. Hildebrandt legte die Vorteile für den H + G Göttingen e. V. dar: „Mit einer Mitgliederanzahl von dann weit über 4.000 können wir unseren **Einfluss und unsere Schlagkraft erheblich erhöhen**. Schon jetzt haben wir zwar Mitglieder,

die ihren Wohnsitz oder Eigentum in Northeim und Umgebung haben, aber nach einer Verschmelzung und damit einer Geschäftsstelle in eigener, schöner Villa in Northeim würden wir nicht nur Beratungen vor Ort vornehmen können, sondern wir werden auch unsere Öffentlichkeits- und Pressearbeit auf den Landkreis ausweiten. Unsere diesbezüglichen Aktivitäten – Präsenz in Fachausschüssen und dem Rat, Berichte aus diversen Gremien, Parlamentarischer Abend, Offene Briefe und Demonstrationen – finden auch bei weit größeren Vereinen Beachtung! Selbst der Landesverband kann das nicht bieten. Unsere zuständige Mitarbeiterin, Frau Susanne Et-Taib, wird sich künftig auch für die Mitglieder in Northeim und Umgebung erfolgreich einsetzen. Mit der Fusion würden wir einen innovativen Schritt in die Zukunft machen – gerade wachsen Stadt und Landkreis in vielen Bereichen zusammen – hin zu einem starken Südniedersachsen!“ Die Zusammenarbeit

der beiden Vereine sei darüber hinaus auch in den letzten Jahrzehnten hervorragend gewesen.

Herr Frank Matzner, Vorstandsvorsitzender des Haus- und Grundbesitzer-Verein Northeim e. V., begrüßte die Mitglieder, stellte sich vor und ergänzte die Ausführungen von Herrn Dr. Hildebrandt: „Wir würden uns sehr freuen, wenn eine Verschmelzung zustande kommt, denn es ergibt sich eine **win-win-Situation**: Unsere 880 Mitglieder verstärken die Gemeinschaft der Immobilieneigentümer*innen nach außen, sie bringen durch ihre Beiträge zusätzliche Einnahmen. Dafür wird es auch in Zukunft für sie Beratungen und die Vertretung vor Ort geben. Wir in Northeim sind zudem ein kerngesunder Verein, der auch eine schuldenfreie Immobilie mit einbringt. Dort befindet sich seit Jahrzehnten unsere Geschäftsstelle. Eine versierte Mitarbeiterin wird uns erhalten bleiben, die die Organisation und Arbeit vor Ort leistet. Außerdem bringen wir eine Nebenkostensoftware nach dem neusten Stand der Technik mit, die dann von allen Mitarbeiter*innen genutzt werden kann.“

Auf Nachfrage legte Herr Dr. Hildebrandt dar, dass **der Vereinsname H + G Göttingen e. V. bleiben wird** und der Zusatz „Vereinigung der Haus- und Grundeigentümer in Göttingen und Umgebung lediglich um das Wort „Northeim“ erweitert würde. Auch die bisherige Satzung werde beibehalten. Die nächsten Schritte sind dann die Vorbereitung eines no-



Interessierte
[Immobilieneigentümer*innen]
im ASC-Clubsaal

tariellen Verschmelzungsvertrages, über den jeder Verein in einer Mitgliederversammlung gesondert zu befinden hat. Der Genehmigungsbeschluss durch die Mitgliederversammlungen beider Vereine wird danach ebenfalls durch einen Notar beurkundet werden.

Mehrere Mitglieder und der Kassenprüfer Henze baten den Vorstand – insbesondere angesichts der Lage in Northeim – darauf zu achten, dass das Göttinger Personal mit so vielen neuen Mitgliedern und Aufgaben vor Ort nicht überfordert wird, ggf. soll das Mitarbeiterteam vor Ort erweitert werden.

Herr Dr. Hildebrandt bat nun die Anwesenden um ihre Bevollmächtigung zur Vorbereitung der nötigen Schritte für eine Verschmelzung. Die Eigentümer*in-

nen stimmten mit großer Mehrheit – und bei nur einer Gegenstimme und drei Enthaltungen – dafür. Herr Dr. Hildebrandt kündigte die nächste Versammlung für das Frühjahr 2024 an. Da wird dann Bericht erstattet und die Verträge werden zur Genehmigung gestellt.

Nach Applaus der Anwesenden stellte Herr Dr. Hildebrandt die **neue Juristin** der Geschäftsstelle Göttingen, **Frau Rechtsanwältin Charlotte Gräf** vor: „Sie verstärkt unser Team erst seit Kurzem, aber wir haben schon viele positive Rückmeldungen von den Mitgliedern erhalten, die bereits persönliche oder telefonische Beratungen von ihr in Anspruch nehmen konnten. Sie wird jetzt ihren ersten Vortrag für unseren Verein halten.“

Frau Gräf begrüßte die Anwesenden ebenfalls herzlich und berichtete über die neuesten Rechtsprechungen zu den Themen

„Fiktiver Schadensersatz und Schönheitsreparaturen“

„Immer wieder wird in den Medien über das Thema Schönheitsreparaturen berichtet, leider auch immer wieder fehlerhaft bzw. missverständlich“ führte Frau Gräf aus. Deshalb appelliere ich zu Ihrem eigenen Besten an Sie, nicht irgendwelche Mietvertragsformulare mit zweifelhafter Quelle aus dem Internet, die häufig überholt sind zu nehmen, sondern unsere Haus & Grundeigentum - Formulare, die ständig nach der neuesten



Dr. D. Hildebrandt beim Vortrag

F. Matzner, Vorstandsmitglied
Verein Northeim, berichtet



Rechtsprechung überarbeitet werden. Sie können diese als Mitglieder günstig in unserer Geschäftsstelle oder über die Internetseite des Vereins erwerben!

Meist wird das Thema Schönheitsreparaturen erst bei Auszug der Mieter aktuell. Was müssen die Mieter renovieren? Müssen alle Decken und Wände – oder auch noch Türen, Zargen und Heizkörper gestrichen werden? Ist überhaupt eine wirksame Schönheitsreparaturklausel vereinbart worden? Bei Letzterem können sie auf den H + G-Vertrag vertrauen. Dort sind z. B. keine starren Fristen mehr aufgeführt, die seit langem nicht mehr vereinbart werden dürfen. Außerdem sollte die Wohnung renoviert übergeben worden sein. Sehr wichtig ist daher die sorgfältige Dokumentation des Wohnungszustandes bei Einzug, also mittels eines schriftlichen Protokolls und einer Fotodokumentation. Gern unterstützen wir Sie bei der Prüfung Ihrer Unterlagen oder der Abnahme/Übergabe Ihrer Räume.“

Frau Gräf führte weiter aus, was der so genannte „fiktive Schadensersatz“ bedeutet: Wenn Mieter trotz Aufforderung und Fristsetzung fällige Arbeiten nicht ausführen, kann der Vermieter diese durch Dritte ausführen lassen und den Mietern die Kosten in Rechnung stellen. Besonders hierbei zu beachten sind aber die Verjährungsfristen! Was im Einzelnen zu den „fälligen Arbeiten“ gehört und ob diese von Ihren Mietern geschuldet werden, wann ggf. Ihre Fristen laufen und was formell zu beachten ist,

darüber informieren wir gern im Einzelfall in unserer Geschäftsstelle. Machen Sie einfach einen Termin und bringen die entsprechenden Unterlagen mit!“

Nach einigen Rückfragen der Mitglieder, die Frau Gräf gern beantwortete, gab es großen Applaus. Eine Zusammenfassung des Vortrages lag für die Mitglieder zur Mitnahme bereit.

Im Anschluss übernahm noch einmal unser Vorsitzender, Dr. Dieter Hildebrandt aus gegebenem Anlass das Wort: „Zwar war dieses nicht angekündigt, aber ich möchte heute noch ein paar Worte über das so genannte **Heizungsgesetz** verlieren, da bei vielen Immobilieneigentümer*innen immer noch eine gewisse Panik herrscht, die durch nicht sachgerechte Information in den Medi-

en auch weiter geschürt wird. **Zunächst das Wichtigste: Kaum eine Heizung muss ab dem 1. Januar 2024 ausgetauscht werden**, tatsächlich sind nur ca. 2 % aller Heizungen davon betroffen! Sogar bei einem kompletten Heizungsausfall gibt es Übergangsfristen. Was jedenfalls feststeht: Sie müssen Ihre Heizung jetzt nicht einfach austauschen! In der Regel kann diese mit etwas Optimierung bis zu 30 Jahre halten. Die neuen Regelungen im Gebäudeenergiegesetz sind sehr komplex, sogar für uns Juristen. Einzelheiten zu den neuen Regelungen entnehmen Sie bitte meinem im Dezember 2023 erscheinenden Leitartikel unseres Mitteilungsblattes. Für die Beurteilung der technischen Einzelheiten ist ein Energieberater Pflicht. Oft ist der Schornsteinfeger Ihres Vertrauens entsprechend zertifiziert. Unser Verein ist zu Ihrer Unterstützung mit dem Göttinger Energiezentrum KG in Grone eine Kooperation eingegangen. Inhaber ist unser Vorstandsmitglied, Herr Rudolph mit zwei weiteren Bezirksschornsteinfegermeistern und BAFA-zertifizierten Energieberatern. Derzeit wird ein Gesetzesentwurf erwartet, wonach private Eigentümer*innen bis zu 30 % Fördermittel erhalten sollen. Wir werden Sie zu gegebener Zeit darüber informieren.“

Nach weiterem Applaus bedankte sich Herr Dr. Hildebrandt bei den Referenten und Mitgliedern und schloss die Versammlung.

set
Fotos: Stein

Heide Hildebrandt, „Gastgeberin“
im ASC und Mitglied

