

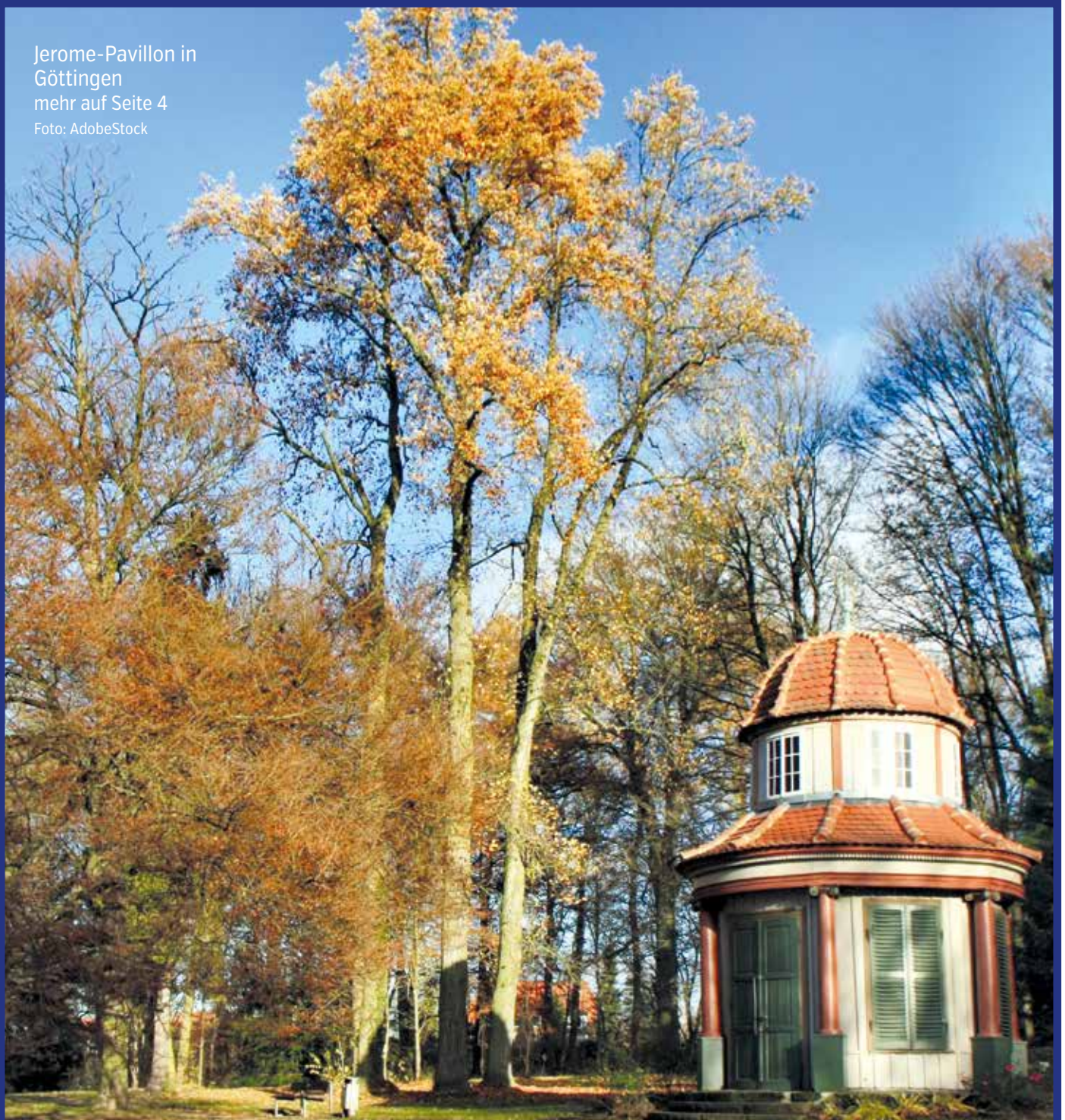


# H+G Göttingen e.V.

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



Jerome-Pavillon in  
Göttingen  
mehr auf Seite 4  
Foto: AdobeStock



Einladung zur diesjährigen  
Herbstveranstaltung

Änderung der Verordnung über  
Heizkostenabrechnung –  
Leitartikel von Rechtsanwalt  
Dr. Dieter Hildebrandt

Jahreshauptversammlung  
2023 –  
Stadträtin und Dezernentin  
Anja Krause stellte sich vor



**CUBORG<sup>2</sup>**  
Individuell planen und bauen

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

[www.cuborg.de](http://www.cuborg.de)

An der Stupe 5 · 37124 Rosdorf · Tel. 0551.5002517 · [www.cuborg.de](http://www.cuborg.de)

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



**Becker und Partner**  
**Steuerberater**

Götzenbreite 1  
37124 Rosdorf  
Tel. 0551-50 75 90  
[mail@bepa-steuerberater.de](mailto:mail@bepa-steuerberater.de)

**ENGELHARDT**  
Hausgeräte · Küchen · Elektro



**Das Küchenstudio.**  
[www.engelhardt-goettingen.de](http://www.engelhardt-goettingen.de)

**Miele**  
CLASSIC-PARTNER

Blackbit




**Ingenieurbüro**  
**Dipl.-Ing. (FH) Ralf Desenritter**  
Energieberater

- Energieberatung
- Gutachten
- Baubetreuung
- Immobilienbewertung

Herzberger Straße 85  
37136 Ebergötzen

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

[info@baugutachter-goettingen.de](mailto:info@baugutachter-goettingen.de)  
[www.baugutachter-goettingen.de](http://www.baugutachter-goettingen.de)

Mitglied der   
**Ingenieurkammer**  
Niedersachsen

**Individuelle Gebäudetechnik.**

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

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

Fordern Sie uns!



**Ruhstrat**  
Individuelle Gebäudetechnik



**Ruhstrat Haus- und Versorgungstechnik GmbH**  
Adolf-Hoyer-Straße 6  
37079 Göttingen  
Telefon (0551) 694 04-0  
Telefax (0551) 694 04-10  
[info@ruhstrat.de](mailto:info@ruhstrat.de)  
[www.ruhstrat.de](http://www.ruhstrat.de)

**Ausgezeichnet für Servicequalität und Kundenzufriedenheit**

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




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

**Tel. 0551 6345-3433**  
[ruediger.schiffing@postbank.de](mailto:ruediger.schiffing@postbank.de)  
<https://immobilien.postbank.de/region-goettingen>



# Aus dem Inhalt

Recht + Betriebskosten



**Änderung der Verordnung über Heizkostenabrechnung (HeizkostenV)**

**10**

Energie, Technik + Kanalsanierung



**Wir begleiten Sie bei Ihren Kanalsanierungen**

**22**

Politik + Regionales



**Update zum Forschungsprojekt OptiWohn**

**26**

Veranstaltungen + Allgemeines



**Bericht zur Jahreshauptversammlung**

**36**

## Zum Titelbild



## JEROME-PAVILLON

Eine Besonderheit auf der Schillerwiese ist der Jerome-Pavillon, der im oberen Abschnitt steht. Der Pavillon wurde nach dem Bruder Napoleons benannt, weil dieser sich angeblich oft in weiblicher Begleitung darin aufgehalten haben soll. Der jüngere Bruder Napoléons war von 1807 bis 1813 König von Westphalen und residierte in Kassel.

Der kleine klassizistische Tempel wurde bereits 1810 errichtet. Allerdings nicht an seinem heutigen Platz auf den Schillerwiesen, hier her kam er erst 1935, sondern in einem Garten vor dem Groner Tor.

In den Sommermonaten ist dieser Ort bei Hochzeitspaaren beliebt, denn das Göttinger Standesamt führt hier auf Wunsch Eheschließungen durch.

set

Quelle (auszugsweise):  
[www.goettingen-tourismus.de](http://www.goettingen-tourismus.de)

Foto: AdobeStock



## Liebe Mitglieder des Vereins,

der Gesetzgeber hat die **Trinkwasserverordnung** novelliert. Diese ist am 24. Juni 2023 in Kraft getreten. Sie reduziert Grenzwerte gesundheitsgefährdender Stoffe und verpflichtet zum Austausch von Bleileitungen. Weiterhin sind neue chemische Substanzen aufgenommen worden. Die Gesundheit der Verbraucher steht dabei im Vordergrund. Grundsätzlich müssen **alte Bleileitungen bis zum 12. Januar 2026 stillgelegt oder ausgetauscht werden**. Ausnahmsweise kann auf Antrag eine Fristverlängerung bis zum 12. Januar 2036 gewährt werden. Die Grenzwerte für Chrom, Arsen und Blei werden schrittweise weiter abgesenkt. Neu ist die chemische Überwachung des Trinkwassers auf die so genannten PFAS-Verbindungen. Diese Chemikaliengruppe umfasst mehr als 10.000 einzelnen Substanzen. Für 20 trinkwasserrelevante PFAS-Substanzen beträgt der Grenzwert pro Liter Trinkwasser ab dem 12. Januar 2026 0,1 Mikrogramm. Für 4 spezielle Substanzen aus der PFAS-Gruppe gilt ab 12. Januar 2028 ein Grenzwert von 0,02 Mikrogramm/Liter Trinkwasser. Während die Einhaltung dieser Grenzwerte insbesondere von den Wasserversorgern sicherzustellen ist, sollten die Hauseigentümer:innen vor allem prüfen, ob Bleileitungen auszutauschen sind bzw. andere Quellen für Schadstoffe zu beseitigen sind. Weiter müssen die Wasserversorger nunmehr die Anschlussnehmer:innen regelmäßig, d. h. mindestens jährlich, über die Beschaffenheit des Trinkwassers informieren. Diese Information ist von dem An-

schlussinhaber an die Verbraucher, mithin die Mieter weiterzugeben. Dies wird in § 45 der vorgenannten Verordnung geregelt. Bei Rückfragen können Sie sich gerne an die Geschäftsstelle wenden.

Die Diskussionen um die Einführung des so genannten „Heizungsgesetzes“ verfolgen Sie gewiss in den Medien. Die Umstellung auf regenerative Energien wird in den kommenden Jahren erhebliche Auswirkungen für alle Immobilieneigentümer:innen haben und sich auch erheblich auf die Vermietungssituation auswirken. Durch die beabsichtigte Kopplung mit dem kommunalen **Wärmeplanungsgesetz** werden einige Verpflichtungen verzögert umgesetzt werden. Dabei sollten Immobilieneigentümer:innen auch bedenken, dass die Kosten der Fernwärmeversorgung relativ hoch sind. Hier müssen Regelungen gefunden werden, die dafür sorgen, dass die Fernwärmepreise transparent und fair bleiben. Der teilweise vorgesehene Anschluss- und Benutzungszwang bedeutet einen massiven Eingriff in die Vertragsfreiheit und in die Eigentumsrechte der Immobilieneigentümer:innen und ist daher abzulehnen. Die Fernwärme muss sich unter realen Bedingungen vor Ort als eine ernstzunehmende Alternative darstellen.

Die Novellierung der **Heizkostenverordnung und des Gebäudeenergiegesetzes** bringt erhebliche Änderungen für die Praxis mit sich. Bitte lesen Sie dazu auf den folgenden Seiten den Leitartikel unseres Vorsitzenden Herrn Dr. Dieter Hildebrandt.

Der **Wohnungsmarkt in Göttingen** ist nach wie angespannt. Die Aktualisierung des GEWOS-Gutachtens prognostiziert auch für die nächsten Jahre einen Bedarf von mehreren tausend Wohnungen. Aktuell belebt sich die Nachfrage nach Mietwohnungen nach den etwas ruhigeren Sommermonaten zu Beginn des Wintersemesters spürbar. Auch wenn die Zahl der in Göttingen Studierenden etwas rückläufig ist, so haben insbesondere viele in Göttingen angekommene Flüchtlinge zu der Belebung der Nachfrage beigetragen. Der Rückgang der Studierenden betrug binnen Jahresfrist knapp 2 %. Die Universität selbst verweist in diesem Zusammenhang auf geburtenschwache Jahrgänge Anfang der 2000er Jahre und auf den Corona bedingten Rückgang aus-

# Vorwort

ländischer Studierender. Mittelfristig wird jedoch damit gerechnet, dass sich die Zahl der Studierenden zumindest nicht weiter in erheblichem Umfang reduziert, zumal die nun folgenden Jahrgänge geburtenstärker sind. Da in Bau befindliche Immobilien zwar noch fertiggestellt, neue auf Grund der erheblich gestiegenen Kosten derzeit nicht mehr begonnen werden, bleibt abzuwarten, welche Auswirkungen dieses auf die Wohnraumversorgungen im Stadtgebiet haben wird.

Die ab Januar 2025 geltende **Grundsteuer** kann nach wie vor nicht exakt berechnet werden. Der dazu erforderliche „Hebesatz“ ist noch nicht festgelegt worden. Auf Nachfrage erhielten wir von der Stadt Göttingen die Auskunft, dass mit einer Festsetzung des ab 2025 geltenden Hebesatzes erst im Jahre 2024 zu rechnen ist, da die für die Kalkulation erforderlichen Grundsteuermessbescheide noch nicht in erforderlichem Umfang vorliegen würden und diese erst ausgewertet werden müssen. Bundesweit sind gegen die Grundsteuerwertbescheide Millionen von Einsprüchen bei den Finanzämtern eingegangen, über welche noch nicht entschieden worden ist. Nunmehr wurde öffentlich, dass für einige Musterfälle Untätigkeitsklagen gegen die Finanzämter erhoben werden sollen. Ziel ist die verfassungsrechtliche Überprüfung beim Bundesverfassungsgericht in Karlsruhe. Es wird zu entscheiden sein, ob die neuen Verfahren zur Ermittlung der Grundsteuer verfassungsgemäß sind. Auch wenn sich die Musterverfahren in erster Linie auf das sogenannte Bundesmodell beziehen, ist davon auszugehen, dass auch das niedersächsische „Flächen-Lage-Modell“ einer verfassungsgerichtlichen Überprüfung unterzogen werden wird. Wir empfehlen unseren Mitgliedern auch weiterhin, die Bescheide auf sachliche Richtigkeit, insbesondere im Hinblick auf die Flächenangaben zu prüfen.

Mit freundlichen Grüßen

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

AKTUELLE  
AUSGABE:  
02 / 2023



Ausgabe  
verpasst?

Jetzt kostenlos  
nachbestellen auf:  
[www.fzplus-magazin.de](http://www.fzplus-magazin.de)

Das **führende Printmagazin**  
**Südniedersachsens**,  
wenn es um das **beste Alter** geht.

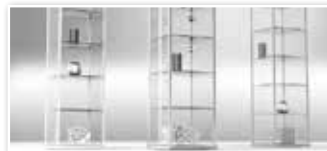
**FÜNFZIG+ life**  
ist an vielen Stellen in der  
Region **kostenlos** erhältlich

SO EINZIGARTIG WIE  
IHR LEBEN

**FZ+** FÜNFZIG+ life – Gut leben im besten Alter



- Glashandel
- Reparaturen
- Glaserei und Glasbau
- Glasschleiferei
- Spiegel
- Industrieverglasungen



**GGT**  
GÖTTINGER GLAS-TEAM  
IHR PARTNER RUND UMS GLAS



- Isolierglas
- Bleiverglasungen
- Ganzglas-Türanlagen
- Ganzglas-Duschen
- Fenster- und Bauelemente
- Insekten- und Sonnenschutz



Göttinger Glas Team | Wagenstieg 8a | 37077 Göttingen | Telefon: 05 51 / 370 60 03 | [info@goe-glas-team.de](mailto:info@goe-glas-team.de) | [www.goe-glas-team.de](http://www.goe-glas-team.de)



**Elektro**  
**PRÖGER**  
weil der Service stimmt

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

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

Ihr Partner

für Steildach  
Abdichtungen

Bauklempnerei

Fassaden

**Göttinger**  
**Bedachungsgeschäft**

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

## Neue H + G Mitarbeiterinnen



Foto: Miriam Merkel

### Liebe Mitglieder des Vereins,

zum 21.08.2023 habe ich meine beratende Tätigkeit für die Mitglieder bei H + G Göttingen e. V. aufgenommen. Der Vorsitzende des Vereins, Dr. Dieter Hildebrandt, hatte auf der diesjährigen Jahreshauptversammlung die Verstärkung der Geschäftsstelle mit Personal angekündigt.

Geboren bin ich in Fulda; nach meinem Abitur im Jahr 2012 zog ich nach Göttingen. Nachdem ich im Jahr 2019 mein Studium an der Georg-August-Universität abgeschlossen hatte, begann ich mein Referendariat ebenfalls in Göttingen. Im Rahmen dessen arbeitete ich bei Menge Noack Rechtsanwälte. Relativ zügig wurde es sowohl mir, als auch Menge Noack Rechtsanwälte klar, dass diese Tätigkeit auf Dauer ausgerichtet sein sollte. Deshalb begann ich nach Abschluss meines Referendariats im Juni 2021 zum 01.08.2021 bei Menge Noack Rechtsanwälte in enger Zusammenarbeit mit dem Seniorpartner Herrn Rechtsanwalt Dr. Harald Noack meine Tätigkeit als

Rechtsanwältin. Bereits seit Beginn meiner Tätigkeit als Rechtsanwältin lag mein Schwerpunkt im Immobilienrecht. Aufgrund dessen strebte ich bereits im Jahr 2022 meinen Fachanwalt im Miet- und Wohnungseigentumsrecht an.

Die Verleihung der Bezeichnung „Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht“ setzt voraus, dass ein theoretischer Teil, ein praktischer Teil sowie weitere formellen Voraussetzungen erfüllt sind. Während ich den theoretischen Teil, in Form von Klausuren, bereits erfolgreich abgeschlossen habe, so fülle ich weiter meine sog. „Fallliste“, die für die Verleihung der Fachanwaltsbezeichnung notwendig ist, und nehme an den obligatorischen Fortbildungsveranstaltungen teil. Zu den formellen Voraussetzungen gehört unter anderem eine dreijährige Zulassung zur Rechtsanwaltschaft, welche ich im Herbst 2024 vorweisen kann, sodass ich erst dann die Verleihung der Bezeichnung „Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentum“ bei der Rechtsanwaltskammer Braunschweig beantragen werde.

In den turbulenten vergangenen zwei Jahre habe ich allerdings bereits eine Vielzahl von miet- und wohnungsrechtlichen Fällen sowohl außergerichtlich als auch in Verfahren vor den zuständigen Gerichten in erster und zweiter Instanz bearbeitet und daher vertiefte Erfahrungen erworben. Zu meinem Tätigkeitsfeld gehören Beratungen, Kündigungen, Mieterhöhungen, Mietmängelverfahren, Räumungs- und Zustimmungsklagen und Weiteres.

So habe ich unter anderem Mandate nicht nur vor Gerichten in Göttingen, sondern

auch Braunschweig, Wiesbaden, Frankfurt und vielen mehr betreut. Die Fälle waren gerichtet auf Mietzahlungen, Mieterhöhungen, die Wirksamkeit von Kündigungen etc. Bei der Betreuung miet- und wohnungseigentumsrechtlicher Fälle kommt es stets auf spezifisches Fachwissen an, welches man im Rahmen der theoretischen Fachanwaltsprüfung sowie in der Bearbeitung einer Vielzahl von Fällen erwirbt.

Aufgrund dieses Tätigkeitsbereichs war es eine große Freude, als Herr Rechtsanwalt Dr. Hildebrandt anfragte, ob ich nicht dem H + G e. V. Team in Zukunft ebenfalls zur Verfügung stehen wolle. Diese Möglichkeit nahm ich dankend an und stehe daher seit dem 21.08.2023 dem H + G Göttingen e. V. sowohl beratend als auch für die außergerichtliche Tätigkeit zur Verfügung. Im Übrigen bin ich weiterhin als Rechtsanwältin bei Menge Noack Rechtsanwälte tätig. Dort können gerichtliche Verfahren bearbeitet werden und zudem der Kontakt zu deren Fachanwälten anderer Bereiche sowie dem Notariat vermittelt werden.

Ich freue mich, Ihnen allen in Zukunft beratend sowie auch mit Taten zur Verfügung zu stehen. Bei Fragen können Sie sich gerne an unsere Geschäftsstelle wenden.

Rechtsanwältin Charlotte Gräf  
Justiziarin H + G Göttingen e. V.



Foto: Et-Taib

Wir freuen uns sehr, dass wir unser Team auch im Office erweitern konnten.

Frau Vanessa Grimm hat nach ihrer Ausbildung zur Rechtsanwalts- und Notarfachangestellten lange Jahre als Rechtsanwaltsfachangestellte gearbeitet, wobei Sie unter anderem auch in Fachanwaltskanzleien tätig war.

Frau Grimm wird vorwiegend für den Bereich Betriebskosten zuständig sein und im Sekretariat – zusammen mit und

teils in Vertretung von Frau Franz – die persönliche und telefonische Mitgliederbetreuung, die Terminplanung und -überwachung, den Verkauf von Vertragsformularen und anderen Druckerzeugnissen sowie weitere Dienstleistungen übernehmen.

Frau Grimm ist ganztags in der Geschäftsstelle tätig. Termine zur Abgabe Ihrer Nebenkostenabrechnungen stimmen Sie bitte vorher unter der Tel.-Nr. 52 10 12 ab.

Bauen ist Verantwortung



# Schönhütte Bau<sup>GM</sup><sub>BH</sub>

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



# AHLBRECHT + JACOBSEN

Elektroinstallation • Hausgeräte • Fernsehen • Kundendienst

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

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

Anzeige buchen?  
**Tel. 0551 307 39 860**

ENTSORGUNGSFACHBETRIEB

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

# HESSE TRANSPORT



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

RISCHENWEG 3  
37124 ROSDORF

Tel.: (0551) 78 90 80  
 Fax: (0551) 78 908 50

www.hesse-transport.de  
 info@hesse-transport.de

BEI UNS BEKOMMEN SIE NIX AUF'S DACH



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

# PRO BAUM

G.M.B.H.

IDEEN RUND UM DEN BAUM

Göttingen · Tel.: 05 51 / 6 65 20



Kanalsanierung      Trockenlegung

Wasserschäden      Eingangspodeste

Treppen      Barrierefreiheit      Anbau

# Sanierung

Putzarbeiten      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 [13] **Postkarte mit Abbildung der Springmühle bei Grone** [gelaufen 02.05.1950]

Springmühle: Der abgebildete dreiteilige Fachwerkbau wurde um 1800 erbaut. Ursprünglich Mahl- und Bokemühle und auch Walkemühle und Ölmühle am Quellteich der Grone. 1929 kaufte die Stadt Göttingen die Mühle und verpachtete die angeschlossene Gastwirtschaft nebst Tanzlokal. Später kam ein Campingplatz hinzu. 1969 ließ sie das Gebäude abreißen und baute ein Wasserwerk zur Gewinnung von Trinkwasser und Energie mittels eines eisernen Wasserrades. Das Gelände ist seitdem Sperrbezirk.

Literatur: Hermann Danne; Die Geschichte des Dorfes Grone auf Grund seiner Straßen-, Flur- und Forstnamen; Oldenburg 1938; August Kage; Grone, Stadtteil von Göttingen, in Bild und Wort, Göttingen-Grone [1975]; Ulrich Schubert; Führung durch die [sic] Wasserwerk Springmühle in Göttingen-Grone; in: GT 29.5.2015.

*Dr. Johannes Reckel*



Postkarte 05.07.1931

# Änderung der Verordnung über Heizkostenabrechnung (HeizkostenV)

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



Dr. Dieter Hildebrandt

Die vorgesehenen Änderungen des Gebäudeenergiegesetzes, die zum Jahreswechsel im Bundestag verabschiedet werden sollen, beinhalten auch eine Änderung der Betriebskostenverordnung und der Heizkostenverordnung. Zudem ist ein Verbot der Warmmiete für Wohnraum ab September 2025 vorgesehen.

## Ergänzung der Betriebskostenverordnung

In § 2 Satz 1 Nummer 4 Buchstabe a der Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 [BGBl. I S. 2346, 2347], die zuletzt durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 [BGBl. I S. 1858] geändert worden ist, der die Kosten für den Betrieb einer zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage zusammenstellt, werden Kosten „des zur Wärmeerzeugung verbrauchten Stroms“ eingefügt. Im Mitteilungsblatt II/2023 hatte ich über den Verkauf des Stroms der hauseigenen Solaranlage an die Mietparteien berichtet. Dieser Solarstrom wird ab 2024 dann auch in der Betriebskostenabrechnung kostenmäßig Berücksichtigung finden können.

## Anpassung der Heizkostenverordnung

Um dies zu erreichen, wird die bisherige Ausnahmeregelung von der Pflicht für Wärmepumpen zur verbrauchsabhängigen Erfassung und Kostenverteilung in § 11 Absatz 1 Nummer 3 der Heizkostenverordnung gestrichen. Die Heizkostenverordnung sieht in § 4 und §§ 6-9 eine Erfassung des Wärmeverbrauchs sowie eine verbrauchsabhängige Abrechnung und Verteilung der Heizkosten vor. Diese Anforderungen gelten bislang nach § 11 Absatz 1 Nummer 3 Buchstabe a jedoch u.a. nicht für Räume in Gebäuden, die überwiegend mit Wärme aus Wärmepumpen- oder Solaranlagen versorgt werden.

Die Aufhebung der Ausnahme für Wärmepumpen ist europarechtlich inzwischen geboten. Artikel 9b Absatz 1 der Energieeffizienz-Richtlinie fordert, dass in Gebäuden mit mehreren Wohnungen und in Mehrzweckgebäuden, die über eine zentrale Anlage zur Wärme-/Kälteerzeugung verfügen, individuelle Verbrauchszähler zu installieren sind, um den Wärme- und Kälteverbrauch der einzelnen Einheiten zu messen, wenn dies im Vergleich zu den potenziellen Energieeinsparungen unter dem Gesichtspunkt der Verhältnis-

mäßigkeit technisch durchführbar und kosteneffizient sei.

Der technische Aufwand bei der Erfassung des Verbrauchs bei Wärmepumpen in einem Warmwasserheizungssystem ist vergleichbar zu dem, der auch bei Heizkesseln auftritt. Zudem ist die verbrauchsabhängige Erfassung bei Wärmepumpen kosteneffizient. Bei fossilen Energien wird durch die verbrauchsabhängige Erfassung von einer Energieeinsparung von etwa 15 Prozent ausgegangen. Da die Energiekosten bei einer Versorgung durch Wärmepumpen mit denen bei einer fossilen Wärmeversorgung vergleichbar sind, sind eine Erfassung des Verbrauchs und eine verbrauchsabhängige Kostenverteilung auch bei Wärmepumpen grundsätzlich kosteneffizient. Daher soll diese bislang pauschale Ausnahme aufgehoben werden. Nach § 11 Absatz 1 Nummer 1 Buchstabe b Heizkostenverordnung verbleibt zudem weiterhin die Möglichkeit, im Einzelfall von einer verbrauchsabhängigen Erfassung des Wärmeverbrauchs bei unverhältnismäßig hohen Kosten abzusehen.

Durch den Wegfall der Ausnahmeregelung in § 11 Absatz 1 Nummer 3 Buchstabe a sind die Vorschriften über die Verteilung



der Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser in § 7 HeizkostenV auch auf Gebäude anzuwenden, die überwiegend mit Wärme oder mit Wärme und Warmwasser aus Wärmepumpen versorgt werden. Die Änderung von § 7 Absatz 2 Satz 1 HeizkostenV stellt klar, dass zu den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage auch die Kosten für den Strom zählen, der einer Wärmepumpe zur Wärmeerzeugung zugeführt wird.

### Anpassung der Verteilung von Warmwasserkosten

Bei der Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser bei verbundenen Anlagen erfolgt ebenfalls eine Anpassung. Die Änderungen in § 9 Absatz 1 Satz 2 und Satz 5 HeizkostenV nehmen Wärmepumpen in den Anwendungsbereich der Vorschrift auf, die die Verteilung der Kosten der Versorgung mit

Wärme und Warmwasser bei verbundenen Anlagen behandelt.

§ 9 Absatz 2 der Heizkostenverordnung regelt, dass die auf die zentrale Warmwasserversorgungsanlage entfallende Wärmemenge [Q] mit einem Wärmemessgerät zu messen ist. Kann die Wärmemenge nur mit einem unzumutbar hohen Aufwand gemessen werden, kann sie mit nachfolgender Zahlenwertgleichung als Ergebnis in Kilowattstunden pro Jahr bestimmt werden:  $Q = 2,5 \times V \times (t_w - 10)$ .

Für die Anwendung der Zahlenwertgleichungen wird für die Abrechnung von Strom für Wärmepumpen der Umrechnungsfaktor 0,30 bestimmt. Dieser ergibt sich unter Berücksichtigung einer durchschnittlichen Jahresarbeitszahl von 2,7 und der Tatsache, dass in dem Wert 2,5 der bisherigen Zahlenwertgleichung in § 9 Absatz 2 HeizkostenV ein Nut-

zungsgrad von 0,8 berücksichtigt ist. Die angenommene Jahresarbeitszahl von 2,7 berücksichtigt die bei zentralen Warmwasserversorgungsanlagen üblicherweise vergleichsweise hohen Systemtemperaturen, aber auch die insbesondere bei Luft-Wasser-Wärmepumpen im Sommer günstigen Quellentemperaturen.

### Pflicht zur Verbrauchserfassung bei Wärmepumpen

Dem § 12 HeizkostenV wird als neuer Absatz 3 eine Übergangsregelung für Gebäude angefügt, die zum Zeitpunkt des Wegfalls der Ausnahme in § 11 Absatz 1 Nummer 3 Buchstabe a überwiegend mit Wärme aus einer Wärmepumpe versorgt werden, und nicht über eine Ausstattung zur Verbrauchserfassung verfügen und in denen deshalb keine verbrauchsabhängige Abrechnung stattfindet. Nach Satz



 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](http://www.roland-rechtsschutz.de/hausundgrund)

**Besonders günstige Konditionen für Mitglieder**

 [www.immo-goe.de](http://www.immo-goe.de)

**RECHTSANWÄLTE  
in Bürogemeinschaft**

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





Friedländer Weg 20a · 37085 Göttingen

□ □ □

1 wird in diesen Gebäuden eine einjährige Übergangsfrist für den Einbau einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung gewährt, diese ist bis zum **Ablauf des 30. Septembers 2025** zu installieren. Sodann sind nach Satz 2 für alle Abrechnungsperioden, die nach der Installation der Ausstattung beginnen, die Heizkosten verbrauchsabhängig abzurechnen, wie es die §§ 3 bis 8 der Verordnung über Heizkostenabrechnung vorsehen.

### **Umstellung der Mietvertragsstruktur im Fall der Warmmiete bei Wärmepumpenheizung**

Bestehende Mietvertragsverhältnisse, in denen der Mieter eine einheitliche Bruttowarm- oder Inklusivmiete entrichtet und der Vermieter aus dieser Summe sämtliche Nebenkosten bestreitet, bilden nach Wegfall der Ausnahme für Wärmepumpen in Verordnung über Heizkostenabrechnung nach Ablauf des Übergangszeitraums die dann geltende Rechtslage nicht ab. Denn die Verordnung über Heizkostenabrechnung sieht in ihrem Anwendungsbereich – nach § 2 Heizkostenverordnung vorrangig – die Umlage der Heizkosten auf den Mieter und eine mindestens jährliche verbrauchsabhängige Abrechnung der Heizkosten vor. Dies dient dazu, dem Mieter die Auswirkungen seines Heizverhaltens vor Augen zu führen und ihn dazu anzureizen, Energie einzusparen.

Satz 3 verpflichtet die Eigentümer vermieteter Gebäude, in denen mindestens ein Mieter eine Bruttowarmmiete entrichtet, bevor nach der neuen Rechtslage die Heizkosten verbrauchsabhängig abzurechnen sind, den Durchschnitt der in den vergangenen drei Kalenderjahren (nämlich den Jahren 2022, 2023, 2024)

angefallenen jährlichen Heizkosten zu ermitteln. Der ermittelte Wert ist sodann nach ihrer Wohn- oder Nutzfläche auf die einzelnen Wohn- oder sonstigen selbstständigen Nutzungseinheiten aufzuteilen.

Die Ermittlung des Durchschnittswertes nach Satz 3 dient der Vorbereitung der regelmäßigen Durchführung der Heizkostenabrechnung und der Umstellung der Vertragsstruktur von Mietverhältnissen von einer Inklusiv- auf eine Brutto- oder Nettokaltmiete.

Dabei sind die Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser im Wege **ergänzender Vertragsauslegung** unter Berücksichtigung der neuen Rechtslage grundsätzlich aus einer bislang vereinbarten Bruttowarmmiete herauszurechnen. Der Bundesgerichtshof stellte schon in seiner Entscheidung vom 19. Juli 2006 – VIII ZR 212/05 klar, dass eine vertragliche Warmmietenvereinbarung mit den Vorschriften der Heizkostenverordnung nicht vereinbar ist. Nach § 2 HeizkV gehen die Vorschriften der Verordnung – außer in dem vom Vermieter selbst bewohnten Zweifamilienhaus – rechtsgeschäftlichen Bestimmungen vor. Die entsprechende gesetzliche Grundlage ergibt sich aus § 6 Abs. 2 Gebäudeenergiegesetz (GEG). In der Heizkostenverordnung können die Erfassung und Kostenverteilung abweichend von Vereinbarungen der Benutzer und von Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes geregelt und es kann näher bestimmt werden, wie diese Regelungen sich auf die Rechtsverhältnisse zwischen den Beteiligten auswirken.

Die Ermittlung des Durchschnittswertes an Heizkosten aus den vergangenen drei Abrechnungsperioden bietet dabei

einen Anhaltspunkt für die Bemessung der künftigen Höhe der Bruttokaltmiete und der Betriebskostenvorauszahlungen. Die Bildung eines Durchschnittswertes an Heizkosten dient dabei insbesondere dazu, witterungs- und brennstoffpreisbedingte Schwankungen auszugleichen.

Die Ermittlung des Durchschnittsbetrages an Heizkosten für jede Abrechnungseinheit erfüllt dabei zwei Zwecke: Sie dient zum einen dazu, die Miethöhe der Bruttokaltmiete zu bestimmen, welche ab dem Beginn des ersten Abrechnungszeitraums nach neuer Rechtslage gilt. Die auf diese Weise ermittelte Miethöhe kann sodann entweder durch Vereinbarung der Mietvertragsparteien oder durch Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete angepasst werden. Zum anderen dient der Durchschnittsbetrag an jährlich anfallenden Heizkosten für jede Wohn- oder Nutzungseinheit als Grundlage für die Bestimmung einer Heizkostenvorauszahlung in dem ersten Abrechnungszeitraum. Diese kann im Nachgang der ersten Heizkostenabrechnung angepasst werden.

Die Übergangsregelungen in § 12 Absatz 3 HeizkostenV haben für **Neubauten** keine Relevanz. Für diese gelten mit dem Wegfall der Ausnahme in § 11 Absatz 1 Nummer 3 Buchstabe a HeizkostenV die Vorgaben der §§ 3 bis 8 und damit die allgemeine Pflicht, Wärmepumpen von Beginn an mit einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung zu versehen und die Heizkosten verbrauchsabhängig abzurechnen.

*Fotos: Miriam Merkel, Adobe Stock*



**BODENBELÄGE ■ PARKETT  
TAPETEN ■ SONNENSCHUTZ**

Wir freuen uns auf Ihren Besuch!

Hannoversche Straße 55 37075 Göttingen Tel.: 05 51 / 38 90 8 - 40  
Öffnungszeiten der Ausstellung: Mo. - Fr. von 9.00 - 18.00 Uhr/ Sa. 9.00 - 14.00 Uhr



## Der schöne Garten

Garten- und Landschaftsbau

Hans-Böckler-Straße 2b 37079 Göttingen  
05 51 - 2 13 62 [www.der-schoene-garten.com](http://www.der-schoene-garten.com)

H + G Göttingen e. V. im Internet:  
[www.hug-goe.de](http://www.hug-goe.de)

**ELEKTRO TEAM**  
**M-E-T-Z**  
Elektroinstallationen • Satellitenanlagen  
E-Check • Ladenbau  
Klima- und Lüftungsanlagen  
Hauptstraße 11 37133 Niedernjesa  
Telefon (0 55 09) 13 57 [info@elektro-team-metz.de](mailto:info@elektro-team-metz.de)  
[www.elektro-team-metz.de](http://www.elektro-team-metz.de)

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

IHRE FACHKUNDIGE BAUFIRMA  
AUS DER REGION!

## 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](mailto:info@grabe.de) [www.grabe.de](http://www.grabe.de)

HOCH- UND TIEFBAU • IMMOBILIEN  
ZIMMEREI • TISCHLEREI • BEDACHUNGEN



Tel. 05552-99300 • [www.moennig-bau.de](http://www.moennig-bau.de) • 37191 Elvershausen



# Urteile des BGH

WISSENSWERTE URTEILE DES  
BUNDESGERICHTSHOFES UND  
ANDERER GERICHTE

von RA Uwe Witting

## Bambus in der Rechtsprechung

Bambus übt auf viele Grundstücksnutzer einen großen Reiz aus. Er wächst schnell, ist robust und unempfindlich, wirft nur wenig Laub ab und bildet zügig einen Sichtschutz. Was hingegen häufig übersehen wird, ist die rasante Ausbreitung vieler Arten durch unterirdische Wurzeln und Triebe, die so genannten Rhizome. Diese sind kaum zu bändigen, können bauliche Anlagen beschädigen und machen auch vor dem Nachbargrundstück nicht Halt. Die Beseitigung ist mühevoll und oftmals kostenintensiv. Im alten botanischen Garten Göttingens waren am Reinsgraben im Jahre 2006 Bambuspflanzen einer sich stark ausbreitenden und hohen Sorte gesetzt worden. Nach einigen Jahren war eine Fläche von mehr als 700 m<sup>2</sup> überwuchert. Insbesondere Kinder schätzten diesen „Urwald“ zum Verstecken. Nachdem dieser „Urwald“ zahlreiche andere Anpflanzungen verdrängt hatte, wurde der Bambusurwald nunmehr komplett abgeholzt.

Aus der Rechtsprechung sind in diesem Zusammenhang insbesondere folgende Urteil beachtenswert:

Das OLG Düsseldorf urteilte [Az: 21 U 82/13], dass ein Immobilienverkäufer dem Kaufinteressenten von dem Bambusbewuchs Mitteilung machen muss, da er sich andernfalls wegen des ver-

schwiegene Mangels des Grundstücks haftbar machen würde. In einem anderen Fall urteilte das OLG Köln [Az: 5 U 93/17], dass ein Verkäufer 20.000,00 € Schadensersatz zu leisten hatte, da er beim Verkauf nicht das komplett von Wurzeln unterwucherte Gelände erwähnt hatte. Ein Verkäufer kann sich auch nicht auf fehlendes Expertenwissen berufen, wenn er selbst über Jahre hinweg die Bambustriebe beseitigt hatte. Das Landgericht Düsseldorf [Az: 7 O 135/10] sah dieses als ausreichend an und stellte fest, dass auch ein Laie von der tiefgreifenden Verwurzelung auf einen wesentlichen Umstand des Grundstücks schließen könne und den Käufer entsprechend informieren muss. Die Tatsache, dass Bambus botanisch den Gräsern und nicht den Gehölzen zugeordnet wird, spielt juristisch keine maßgebliche Rolle. Die einzuhaltenden Grenzabstände, welche an sich für Gehölze gelten, sind entsprechend auch für Bambusanpflanzungen zu berücksichtigen.

Wir empfehlen unseren Mitgliedern daher, die vorstehenden Aspekte vor der Anpflanzung von Bambus zu berücksichtigen und entsprechende Schutzmaßnahmen zu ergreifen oder für die Grundstückssituation geeignete Bambussorten auszuwählen oder besser noch auf einheimische Pflanzen auszuweichen.

## BGH: Mieter haben Zutritt zur Mietwohnung zu dulden, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung die sachlichen Gründe des Vermieters überwiegen

Wohnraummieter haben aufgrund des gewährten Mietgebrauchs regelmäßig ein alleiniges Nutzungsrecht an der gemieteten Wohnung. Die Privatsphäre ist umfassend geschützt. Der Mieter ist Inhaber des Hausrechts bezüglich der gemieteten Räumlichkeiten. Auf Seiten des Vermieters ist zu berücksichtigen, dass dieser zur Instandhaltung des Mietobjektes verpflichtet ist und auch in sonstigen Fällen, wie beispielsweise bei bestehender Verkaufsabsicht oder nach Kündigung des Mietverhältnisses zwecks Neuvermietung ein großes Interesse an einem Betreten der Wohnung hat. Im Rahmen der durchzuführenden Interessenabwägung hat nunmehr der Bundesgerichtshof mit Urteil vom 26. April 2023 [Az: VIII ZR 420/21] die Rechtsposition des Vermieters gestärkt. So besteht grundsätzlich eine Duldungspflicht des Mieters entweder aufgrund vertraglicher Vereinbarungen oder im Übrigen als Nebenpflicht, welche aus § 242 BGB [Treu und Glauben] hergeleitet wird. Ein solcher erheblicher sachlicher Grund sah der BGH im vorliegenden Fall in der beabsichtigten Veräußerung der Wohnung. Soweit keine besonders schwerwiegenden Gründe auf Seiten des Mieters (z. B. schwere gesundheitliche Beeinträchtigungen) vorliegen, hat der Mieter den Zutritt in sachgerechtem Umfang zu dulden. Selbstverständlich hat dazu eine Terminabstimmung zu erfolgen, bei welcher die wechselseitigen zeitlichen Aspekte angemessen zu berücksichtigen sind. Es ist auch zu bedenken, dass der Mieter den Zutritt nicht persönlich gewähren muss, sondern berechtigt ist, Dritte mit der Gewährung des Zutritts zu beauftragen.

## Telefonische Rechtsberatung

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

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

Diesen Service können Sie zur Klärung von kurzen Rechtsfragen nutzen.



## Amtsgericht Münster: Störung des Hausfriedens durch Beleidigung als Kündigungsgrund

Verbale Entgleisungen von Mietern sind in der Praxis immer wieder ein nicht unerhebliches Problem. Das BGB sieht lediglich eine „Störung des Hausfriedens“ als Grundlage für eine Kündigung. Welche Mindestanforderungen im Hinblick auf eine vertragsgemäße und angemessene Kommunikation zu stellen sind, ist immer wieder Gegenstand gerichtlicher Auseinandersetzungen.

In einem Fall in Münster vergriff sich ein Mieter gegenüber seinem Nachbarn immer wieder in der Wortwahl und bezeichnete den Nachbarn als „Lügner“ und „Märchenerzähler“. Er bezichtigte ihn zudem der „Skrupellosigkeit“ und bezeichnete seine schriftlichen Ausführungen als „Geschmier“. Aufgrund dieser Wortwahl erhielt der Mieter letztlich eine fristlose Kündigung. Weil der Mieter dieser nicht Folge leistete, landete der Fall vor Gericht. Das Amtsgericht Münster entschied im Urteil vom 12. Juli 2022 [Az: 61 C 2676/21], dass die Kündigung rechtmäßig ist. Die Wahrung des Hausfriedens erfordere regelmäßig eine gewisse gegenseitige Rücksichtnahme. Wird diese Pflicht nachhaltig gestört, so kommt insbesondere bei ungerechtfertigten und wiederholten Beschimpfungen die Kündigung in Betracht, wenn eine gewisse Schwere gegeben ist und die Fortsetzung des Mietverhältnisses unter Berücksichtigung aller Aspekte des Einzelfalls unzumutbar ist. Dieses war nach Auffassung des Amtsgerichts Münster hier gegeben.

## LG Berlin: Eintrittsrecht des Sohnes nach dem Tod des Mieters nur bei gemeinsamer Haushaltsführung

Beim Tod eines Mieters endet das Mietverhältnis nicht automatisch. Die als Mieterschutzvorschriften ausgestalteten Vorschriften der §§ 563 und 564 BGB sollen den Angehörigen die Fortsetzung des Mietverhältnisses ermöglichen. Nach § 563 BGB haben verschiedene Personen ein Eintrittsrecht. Als Erstes ist hier der Ehegatte oder Lebenspartner genannt. Soweit solche nicht vorhanden sind, haben Kinder des Mieters ein Eintrittsrecht, wenn sie in einem gemeinsamen Haushalt leben. Dieses letztere Merkmal war in einem Fall in Berlin strittig. Tatsächlich lebte der Vater bereits 1 ½ Jahre vor seinem Tod in einer Pflegeeinrichtung und medizinisch war nicht zu erwarten, dass

er in seine Wohnung zurückkehren könne. Der in der Wohnung wohnende Sohn des Mieters verweigerte hingegen den Auszug nach dem Räumungsverlangen der Vermieterin, so dass diese Klage erhob. Zwar gab das Amtsgericht Berlin-Mitte der Klage statt, auf die Berufung des Beklagten entschied jedoch das Landgericht mit Urteil vom 7. Juli 2023 [Az: 67 S 120/23], dass ein Eintrittsrecht gem. § 563 Abs. 2 BGB nicht besteht, da eine gemeinsame Haushaltsführung zum Zeitpunkt des Todes des Mieters nicht vorgelegen habe. Das Gericht stellte jedoch sodann fest, dass der Beklagte als Erbe des Mieters gem. § 564 Abs. 1 BGB das Mietverhältnis fortsetzen würde.

## BGH: Kostenrisiko eines Baustopps durch einstweilige Verfügung

Eine Eigentümergemeinschaft beschloss mehrheitlich eine Sanierungsmaßnahme des Gemeinschaftseigentums im Wert von mehr als 1 Mio. €. Die Arbeiten wurden begonnen. Ein Eigentümer der Gemeinschaft war damit nicht einverstanden und erhob Anfechtungsklage. Wegen der zu erwartenden Verfahrensdauer erwirkte er zur Absicherung seiner Anfechtungsklage einen Baustopp. In dem gerichtlichen Verfahren über die Anfechtung des Sanierungsbeschlusses kam das Gericht jedoch zu dem Ergebnis, dass der Beschluss rechtmäßig war. Durch den Baustopp war der Gemeinschaft ein Schaden in Höhe von 11.198,69 € entstanden. Diesen Schaden wollte die Gemeinschaft von dem anfechtenden Miteigentümer, welcher den Baustopp durch einstweilige Ver-

fügung erwirkt hatte, ersetzt haben. Im Urteil vom 21. April 2023 [Az: V ZR 86/22] entschied der BGH, dass der Schadensersatzanspruch in voller Höhe begründet ist und auch nicht dadurch entfallen würde, dass der Schadensbetrag im Rahmen der Jahresabrechnung in diese eingestellt und auf die einzelnen Wohnungseigentümer nach dem geltenden Kostenverteilungsschlüssel verteilt wurde.

Vor der Erwirkung eines Baustopps sollte daher sorgfältig geprüft werden, welches Kostenrisiko mit einem solchen Baustopp verbunden ist. Zur Vermeidung unnötiger Kosten sollten daher im Rahmen der Beschlussfassung über die Sanierungsmaßnahme die Mitwirkungsrechte ausgeübt werden.

## BFH: Anforderungen an Sachverständigengutachten

Über den Wert einer Immobilie in ihrer Funktion als Besteuerungsgrundlage bestehen oftmals unterschiedliche Auffassungen. Bei einer Wertermittlung im Zuge der Übertragung einer Immobilie betrachtet der Steuerpflichtige den Wert oftmals niedriger als das zuständige Finanzamt. Nachdem ein Sohn im Wege einer Schenkung von seiner Mutter ein Mehrparteienhaus erhielt, stellte er eine erhebliche Sanierungsbedürftigkeit fest. Er war der Auffassung, dass vom steuerlich relevanten Ertragswert ein Reparaturstau in Höhe

von 170.000,00 € abzuziehen sei. Dazu legte er ein Sachverständigengutachten vor, welches vom Finanzamt jedoch nicht in vollem Umfang anerkannt wurde. Es bestand lediglich die Bereitschaft, einen Reparaturstau im Wert von 100.000,00 € anzuerkennen. Gegenstand weiterer Auseinandersetzungen waren die Grundvoraussetzungen für ein in vollem Umfang anzuerkennendes Gutachten. Letztinstanzlich stellte der Bundesfinanzhof mit Urteil vom 24. Oktober 2017 [Az: II R 40/15] fest, dass zu den Mindestanfor-

derungen eines solchen Gutachtens die korrekte Erhebung und Dokumentation der Begutachtungsgrundlagen gehören. Aus dem Gutachten müsse sich weiter ergeben, wie sich die Mängel und Schäden auf den Verkehrswert auswirken. Zudem müsse die methodische Qualität wissenschaftlichen Ansprüchen genügen. Diese Mindestvoraussetzungen konnte der Bundesfinanzhof im vorliegenden Fall hingegen nicht erkennen.

## Photovoltaik-Anlagen: Umsatzsteuer bei Anschaffung, Entnahme und Reparatur

von Becker und Partner  
– Steuerberater –

Die Lieferung und Installation von Photovoltaik-Anlagen (PV-Anlagen) unterlag bis zum 31.12.2022 einem Umsatzsteuersatz von 19 %. Bei unternehmerischer Verwendung der Anlage konnte die in Rechnung gestellte Umsatzsteuer als Vorsteuer abgezogen werden.<sup>16</sup>

Wird im Zusammenhang mit der Installation einer PV-Anlage auch das Dach eines zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäudes neu eingedeckt, kann der Vorsteuerabzug aus der Dacherneuerung scheitern, wenn der Nutzung durch die PV-Anlage nur ein Anteil von weniger als 10% zugerechnet wird (im Verhältnis zur Nutzung des Daches zur Wohnungsnutzung).<sup>17</sup>

Wurde das Dach jedoch bei der Installation der PV-Anlage beschädigt und wurde der Schaden erst nach Jahren bemerkt, kann nach einem neueren Urteil des Bundesfinanzhofs<sup>18</sup> ein Vorsteuerabzug (entsprechend dem bei der PV-Anlage) aus der Reparatur bzw. der Schadensbeseitigung in Betracht kommen.

Durch das Jahressteuergesetz 2022 wurde der Umsatzsteuersatz für die Lieferung und Installation von PV-Anlagen ab 01.01.2023 auf 0% gesenkt (vgl. § 12 Abs. 3 UStG). Die Finanzverwaltung hat dazu jetzt Stellung genommen.<sup>19</sup> Unternehmer können danach eine vor dem 01.01.2023 erworbene PV-Anlage vollständig ihrem Unternehmen zuordnen und im vollen Umfang den Vorsteuerabzug geltend machen; im Gegenzug unterliegt der privat verbrauchte Strom der Wertabgabenbesteuerung. Dies gilt auch weiterhin.

Neu ist, dass eine vor 2023 erworbene PV-Anlage ab 2023 mit einem Umsatzsteuersatz von 0% entnommen werden kann. Die Entnahme der gesamten PV-Anlage ist aber nur zulässig, wenn zukünftig mehr als 90% des erzeugten Stroms für nichtunternehmerische (d. h. private) Zwecke verwendet werden. Nach Auffassung der Finanzverwaltung ist diese Voraussetzung erfüllt, wenn der Betreiber beabsichtigt, zukünftig mehr als 90% des mit der Anlage erzeugten Stroms für private Zwecke zu verwenden. Davon ist aus Vereinfachungsgründen auch auszugehen, wenn ein Teil des mit der PV-Anlage erzeugten Stroms

z.B. in einer Batterie gespeichert wird. Ausreichend ist auch, wenn eine Rentabilitätsrechnung eine Nutzung für unternehmensfremde Zwecke von über 90% nahelegt.

Eine Vorsteuerberichtigung erfolgt im Fall einer Entnahme mit 0% Umsatzsteuer nicht.<sup>19</sup>

Die Entnahme eines Teils einer ursprünglich zulässigerweise dem Unternehmen zugeordneten PV-Anlage ist nicht zulässig.

<sup>16</sup> Zur Zuordnung von Eingangsleistungen zum Unternehmen bei teilweiser unternehmensfremder (privater) Verwendung siehe Informationsbrief Becker April 2023 Nr. 5.

<sup>17</sup> Vgl. BFH-Urteil vom 19.07.2011 XI R 29/10 (BStBl 2012 II S. 438).

<sup>18</sup> Vgl. BFH-Urteil vom 07.12.2022 XI R 16/21.

<sup>19</sup> Siehe dazu BMF-Schreiben vom 27.02.2023 – III C 2 – S 7220/22/10002 (BStBl 2023

## Privates Veräußerungsgeschäft: Nutzung durch Eltern des Eigentümers

von Becker und Partner  
– Steuerberater –

Grundstücksverkäufe unterliegen als private Veräußerungsgeschäfte der Einkommensteuer, wenn Anschaffung und Veräußerung innerhalb von 10 Jahren erfolgt sind. Eine Besteuerung erfolgt jedoch nicht, wenn die Immobilie während der gesamten Zeit zwischen Anschaffung und Veräußerung oder im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Jahren zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurde (vgl. § 23 Abs. 1 Nr. 1 EStG).

„Nutzung zu eigenen Wohnzwecken“ bedeutet in diesem Zusammenhang grundsätzlich, dass die Nutzung durch den (Teil-)Eigentümer **persönlich** erfol-

gen muss. Ausnahmsweise wird auch die alleinige Nutzung durch ein **Kind**, für das der Verkäufer Anspruch auf Kindergeld/Kinderfreibetrag hat, als Selbstnutzung anerkannt; eine Mitnutzung neben dem Kind/den Kindern durch Dritte (z. B. durch den geschiedenen Ehepartner)<sup>7</sup> ist dagegen schädlich.

Unklar war bisher, ob die unentgeltliche Überlassung an einen unterhaltsberechtigten **Elternteil des Eigentümers** als Nutzung zu eigenen Wohnzwecken angesehen werden kann. Dies hat das Finanzgericht Düsseldorf jetzt – entsprechend der Verwaltungspraxis<sup>8</sup> – verneint.<sup>9</sup> Anders als bei der Eigenheimzulage, bei der auch die unentgeltliche Überlassung an Angehörige als Nutzung zu eigenen

Wohnzwecken anerkannt wurde, gilt dies nicht für die Beurteilung von privaten Veräußerungsgeschäften.

Infolgedessen stellt die unentgeltliche Überlassung einer Wohnung an andere Angehörige, wie z.B. an ein Elternteil, keine Ausnahme von der Besteuerung im Sinne des § 23 Abs. 1 Nr. 1 Satz 3 EStG dar.

<sup>7</sup> Vgl. BFH-Urteil vom 14.02.2023 IX R 11/21 (BStBl 2023 II S. 642); siehe dazu Informationsbrief Juli 2023 Nr. 6.

<sup>8</sup> Vgl. BMF-Schreiben vom 05.10.2000 – C 3 – S 2256 – 263/00 (BStBl 2000 I S. 1383), Rz. 23.

<sup>9</sup> Vgl. FG Düsseldorf, Urteil vom 02.03.2023 14 K 1525/19 E,F (EFG 2023 S. 754); Revision eingelegt (Az. des BFH: IX R 13/23)



## Steuerermäßigung für haushaltsnahe Dienstleistungen und Handwerkerleistungen

von Becker und Partner  
– Steuerberater –

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

Infolgedessen stellt die unentgeltliche Überlassung einer Wohnung an andere Angehörige, wie z. B. an ein Elternteil, keine Ausnahme von der Besteuerung im Sinne des § 23 Abs. 1 Nr. 1 Satz 3 EStG dar.

Nach § 35a Abs. 4 EStG ist die Steuerermäßigung auf Leistungen begrenzt, die im eigenen Haushalt oder bei Pflege- und Betreuungsleistungen im Haushalt des Betreuten<sup>26</sup> erbracht werden. Zum „Haushalt“ können auch mehrere räumlich voneinander getrennte Orte (z. B. Zweit-, Wochenend- oder Ferienwohnungen) gehören. Auch Leistungen, die außerhalb der Grundstücksgrenzen erbracht werden, können begünstigt sein, wenn die Arbeiten z. B. auf angrenzendem öffentlichen Grund durchgeführt werden.<sup>27</sup> Hierunter fallen auch Kosten für die Reinigung und Schneeräumung des angrenzenden öffentlichen Gehwegs (z. B. Winterdienst), nicht jedoch der Fahrbahn einer öffentlichen Straße.<sup>28</sup> Öffentlich-rechtliche Abgaben für Straßenreinigung oder für Müll- und Abwasserentsorgung können nicht berücksichtigt werden.<sup>29</sup>

Der Begriff „im Haushalt“ ist allerdings nicht in jedem Fall mit dem tatsächlichen Bewohnen gleichzusetzen. So können beim Umzug in eine andere Wohnung nicht nur die Umzugsdienstleistungen und Arbeitskosten im Zusammenhang mit der „neuen“ Wohnung, sondern z. B. auch die Renovierungsarbeiten an der bisherigen Wohnung berücksichtigt werden.<sup>30</sup>

Die Steuerermäßigung kann nicht nur von (Mit-)Eigentümern einer Wohnung, son-

Die **Steuerermäßigung** beträgt 20% der **Arbeitskosten**<sup>23</sup> für

**höchstmögliche  
Steuerermäßigung im Jahr**

### haushaltsnahe Dienstleistungen (bis zu 20.000 €):

z. B. Putz-, Reinigungsarbeiten in der Wohnung, Gartenpflege wie Rasenmähen, Heckenschneiden usw., Betreuung von Haustieren<sup>24</sup>; haushaltsnahe Pflege- und Betreuungsleistungen (auch durch Angehörige) sowie Dienstleistungen bei eigener Heimunterbringung<sup>25</sup>

**4.000,00 €**

### Handwerkerleistungen (bis zu 6.000 €):

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

**1.200,00 €**

dern auch von Mietern in Anspruch genommen werden. Dies setzt voraus, dass das gezahlte Hausgeld bzw. die gezahlten Nebenkosten Beträge umfassen, die für begünstigte haushaltsnahe Dienstleistungen und handwerkliche Tätigkeiten abgerechnet wurden. Der auf den Mieter entfallende Anteil an den Aufwendungen muss aus einer Jahresabrechnung hervorgehen oder durch eine Bescheinigung (des Vermieters bzw. Verwalters) nachgewiesen werden.<sup>31</sup>

Nicht begünstigt sind handwerkliche Tätigkeiten im Rahmen einer Neubaumaßnahme; hierunter fallen Arbeiten, die im Zusammenhang mit der Errichtung eines Haushalts bis zu dessen Fertigstellung anfallen.<sup>32</sup> Das bedeutet, dass z. B. Arbeitskosten für einen nachträglichen Dachgeschossausbau (auch bei einer Nutz-/Wohnflächenerweiterung), für eine nachträgliche Errichtung eines Carports, einer Fertiggarage, eines Wintergartens oder einer Terrassenüberdachung, für eine spätere Gartenneuanlage sowie für Außenanlagen wie Wege, Einzäunungen usw. grundsätzlich nach § 35a Abs. 3 EStG begünstigt sind.

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

Für die Berücksichtigung der Steuerermäßigung im jeweiligen Kalenderjahr kommt

es grundsätzlich auf den Zeitpunkt der Zahlung an.

<sup>23</sup> Einschließlich Maschinen- und Fahrtkosten, ohne Materialeinsatz (siehe BMF-Schreiben vom 09.11.2016 – IV C 8 – S 2296-b/07/10003, BStBl 2016 I S. 1213), Rz. 36 ff.

<sup>24</sup> Siehe BFH-Beschluss vom 25.09.2017 VI B 25/17 [BFH/NV 2018 S. 39] und Informationsbrief März 2018 Nr. 5.

<sup>25</sup> Siehe BFH-Urteil vom 03.04.2019 VI R 19/17 [BStBl 2019 II S. 445] sowie Informationsbrief September 2019 Nr. 3.

<sup>26</sup> Siehe auch BFH-Urteil vom 12.04.2022 VI R 2/20 und Informationsbrief Becker Oktober 2022 Nr. 6.

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

<sup>28</sup> Vgl. BMF-Schreiben vom 01.09.2021 – IV C 8 – S 2296-b/21/10002 [BStBl 2021 I S. 1494] sowie Informationsbrief Becker März 2021 Nr. 6 und Dezember 2021 Nr. 6.

<sup>29</sup> Siehe BMF-Schreiben vom 09.11.2016 [Fußnote 23], Anlage 1 „Straßenreinigung“ und „Müllabfuhr“.

<sup>30</sup> Vgl. BMF-Schreiben vom 09.11.2016 [Fußnote 23], Rz. 3.

<sup>31</sup> Siehe BMF-Schreiben vom 09.11.2016 [Fußnote 23], Rz. 26 und 27.

<sup>32</sup> Siehe BMF-Schreiben vom 09.11.2016 [Fußnote 23], Rz. 21 und Anlage

## Bürokratieabbau bei kleinen Photovoltaikanlagen

von Becker und Partner  
– Steuerberater –

Für bestimmte (kleine) Photovoltaikanlagen wurden durch das Jahressteuergesetz 2022 eine Einkommensteuerbefreiung<sup>10</sup> sowie bei der Umsatzsteuer ein Steuersatz von 0 % für die Lieferung und Installation bestimmter Photovoltaikanlagen<sup>11</sup> eingeführt.

Aus Gründen des Bürokratieabbaus und der Verwaltungsökonomie lässt die Finanzverwaltung<sup>12</sup> zu, dass Betreiber von Photovoltaikanlagen bei Betriebseröffnung auf die sonst erforderliche steuerliche **Anzeige** über die Aufnahme einer Erwerbstätigkeit nach § 138 Abs. 1 AO und die Übermittlung des Fragebogens

zur steuerlichen Erfassung nach § 138 Abs. 1b AO an das zuständige Finanzamt **verzichten**, wenn folgende Voraussetzungen vorliegen:

- Der Gewerbebetrieb besteht nur aus nach § 3 Nr. 72 EStG begünstigten Photovoltaikanlagen.
- Es wird die umsatzsteuerliche Kleinunternehmerregelung (§ 19 UStG) angewendet und das Unternehmen beschränkt sich ausschließlich auf den Betrieb einer nach § 12 Abs. 3 Nr. 1 UStG begünstigten Photovoltaikanlage sowie ggf. auf eine umsatzsteuerfreie Vermietung und Verpachtung (§ 4 Nr. 12 UStG).

Dies gilt in allen Fällen, in denen mit dem Betrieb der Photovoltaikanlage ab dem 01.01.2023 oder später begonnen wurde.

In besonderen Einzelfällen dürfen die örtlich zuständigen Finanzämter jedoch die Übermittlung eines Fragebogens zur steuerlichen Erfassung nach § 138 Abs. 1b AO anfordern.

<sup>10</sup> Vgl. § 3 Nr. 72 EStG, anzuwenden bereits ab dem 01.01.2022.

<sup>11</sup> Vgl. § 12 Abs. 3 UStG, anzuwenden ab dem 01.01.2023.

<sup>12</sup> Vgl. BMF-Schreiben vom 12.06.2023 – IV A 3 – S 0301/19/10007 (BStBl 2023 I S. 990).

## Verzinsung von Kaufpreislösungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von Privatvermögen

von Becker und Partner  
– Steuerberater –

Werden im Zusammenhang mit der Übertragung von Privatvermögen (z. B. eines Einfamilienhauses) Kaufpreisforderungen langfristig, d. h. länger als ein Jahr, **gestundet**, so sind die geleisteten Zahlungen (Kaufpreislösungen) nach langjähriger Rechtsprechung<sup>24</sup> in einen Tilgungs- und einen **Zinsanteil** aufzuteilen. Der Zinsanteil unterliegt dann beim Verkäufer als Einkünfte aus Kapitalvermögen nach § 20 Abs. 1 Nr. 7 EStG der Einkommensteuer und ist im Fall einer Ratenzahlung jährlich zu versteuern.

Das gilt auch dann, wenn die Beteiligten (z. B. Angehörige) keine Zinsen vereinbart oder diese sogar ausdrücklich ausgeschlossen haben. Das Finanzgericht Köln<sup>25</sup> hat diese Praxis in einer aktuellen Entscheidung bestätigt. Nach Auffassung des Gerichts stellt die Vereinbarung langfristiger unverzinslicher Ratenzahlungen zur Tilgung einer Schuld eine **Kreditgewährung** durch den Gläubiger der Forderung dar.

Ist die unverzinsliche Forderung dem Privatvermögen zuzuordnen, erfolgt eine Aufteilung zwischen Tilgungs- und Ertragsanteil nach den bewertungsrechtli-

chen Vorschriften mit einem gesetzlichen Abzinsungssatz von 5,5 %.<sup>26</sup>

Es ist danach darauf hinzuweisen, dass die Vereinbarung zinsloser Forderungen ggf. vermieden werden sollte

<sup>24</sup> Vgl. z. B. BFH-Urteil vom 25.06.1974 VIII R 163/71 (BStBl 1975 II S. 431).

<sup>25</sup> FG Köln, Urteil vom 27.10.2022 7 K 2233/20 (EFG 2023 S. 682); Revision eingelegt (Az. des BFH: VIII R 1/23).

<sup>26</sup> Siehe § 12 Abs. 3 BewG.

## Abgabefrist für die Abrechnungsunterlagen

Wir bitten freundlichst alle Mitglieder, die den Abrechnungsservice des Vereins für Betriebskosten nutzen möchten, darauf zu achten, dass die Abgabe der notwendigen Unterlagen in der Geschäftsstelle Groner-Tor-Straße 1 für eine Abrechnung des Kalenderjahres 2022 bis spätestens zum 15. Oktober 2023 erfolgen muss. Für später beauftragte Betriebskostenabrechnungen kann keine Garantie der fristgerechten Erstellung übernommen werden.

Wir weisen nochmals darauf hin, dass die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2022 bis spätestens zum 31.12.2023 beweisbar an den Mieter gestellt werden muss. Bei einer verspätet zugestellten Abrechnung kann unter anderem eine Nachzahlung nicht mehr verlangt werden.



## Kostenlose Erstberatung zur energetischen Gebäudesanierung

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

**Herr Abmeier ist nicht (mehr) als Energieberater tätig.** Es erfolgt keine Beratung zu den Themen Heizung, Solarthermie, Wärmepumpen etc. Auch eine Fördermittelberatung kann in diesem Rahmen nicht erfolgen.

Die Beratungsleistungen des Herrn Abmeier in seiner Eigenschaft als Architekt hier in der Geschäftsstelle sind im Mitgliedsbeitrag enthalten.

**Wann:** Mittwoch, den 4. Oktober 2023 von 9.00 – 12.00 Uhr  
Mittwoch, den 1. November 2023 von 9.00 – 12.00 Uhr  
Mittwoch, den 6. Dezember 2023 von 9.00 – 12.00 Uhr

**Wo:** Groner-Tor-Straße 1, 37073 Göttingen

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

### Rabattvorteil für Mitglieder



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](http://www.cityapotheke-goettingen.de)

### Rabattvorteil für Mitglieder



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

**Marder Müller** • Elbinger Weg 69 • 30938 Burgwedel  
Tel. 05139 / 43 12 • [www.mardermueller.de](http://www.mardermueller.de)

### Rabattvorteil für Mitglieder



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

**Wiederholdt GmbH** • Prinzenstraße 14 • 37073 Göttingen  
Tel. 0551 / 38 48 11 40 • [www.wiederholdt.de](http://www.wiederholdt.de)

### Rabattvorteil für Mitglieder



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

**Holzland Hasselbach** • Am Flüthedamm 2 • 37124 Rosdorf  
Tel. 0551 / 500 99 0 • [www.holzland-hasselbach.de](http://www.holzland-hasselbach.de)

**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                       Reihenhaus                       Reihenendhaus

Mehrfamilienhaus mit \_\_\_\_\_ Wohnungen

Im Falle eines Mehrfamilienhauses - Lage der Wohnung im Haus:

<input type="checkbox"/> Erdgeschoss	vor dem Haus stehend befindet sich die Wohnung
<input type="checkbox"/> ____ . Obergeschoss	<input type="checkbox"/> links <input type="checkbox"/> in der Mitte <input type="checkbox"/> rechts
<input type="checkbox"/> Dachgeschoss	<input type="checkbox"/> nur eine Wohnung je Etage

Baujahr: \_\_\_\_\_ letzte Renovierung/Sanierung: \_\_\_\_\_

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

**Energieausweis** vom \_\_\_\_\_, **Endenergieverbrauch** \_\_\_\_\_ kWh/(m<sup>2</sup>·a).

**Monatlicher Mietpreis:**

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

Höhe der Betriebs- und Heizkostenvorauszahlung: \_\_\_\_\_ €      Garagen-/Stellplatzmiete: \_\_\_\_\_ €

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

**Beschreibung der Wohnung:**

Wohnfläche \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

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

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

- Terrasse \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>
- Balkon/Loggia \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>
- Gartennutzung
  - nein                       Alleinnutzung                       Mitbenutzung
- Bodenbeläge Wohnräume:
  - Parkett                       Laminat                       Teppich                       Vinyl
  - andere Bodenart: \_\_\_\_\_

- Art der Verglasung:
  - Isolierverglasung                       Wärmeschutzverglasung
  - 3-fach-Verglasung
- U-Wert: \_\_\_\_\_

**Heizungsart:**

- |  |  |   |
|--|--|---|
| <input type="checkbox"/> Gaszentralheizung | <input type="checkbox"/> Ölzentralheizung                    | <input type="checkbox"/> Fernwärme              |
| <input type="checkbox"/> Gasetagenheizung  | <input type="checkbox"/> Ofenheizung (Pellets, Holz, Kohle)  | <input type="checkbox"/> Sonstiges: _____       |
| <input type="checkbox"/> Brennwertheizung  | <input type="checkbox"/> Wärmepumpe (Luft, Erdreich, Wasser) | <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.

# 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.

**Mieterhöhungen sind – auch nach Vorlage des Mietspiegels – immer noch mittels Vergleichsmieten möglich!**

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](http://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 2020 = 100

Monat \ Jahr	'04	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15	'16	'17	'18	'19	'20	'21	'22	'23
Januar	79,4	80,6	82,0	83,5	85,8	86,6	87,3	88,7	90,6	92,1	93,3	93,1	93,6	95,1	96,4	97,7	99,8	101,0	105,2	114,3
Februar	79,6	80,9	82,4	83,8	86,2	87,1	87,6	89,3	91,2	92,6	93,8	93,8	93,9	95,6	96,7	98,1	100,1	101,6	106,0	115,2
März	79,9	81,3	82,4	84,0	86,6	87,0	88,1	89,8	91,7	93,0	94,0	94,3	94,5	95,8	97,2	98,5	100,3	102,1	108,1	116,1
April	80,1	81,0	82,7	84,4	86,4	87,0	88,1	89,8	91,6	92,6	93,9	94,7	94,6	96,2	97,5	99,4	100,4	102,4	108,8	116,6
Mai	80,3	81,2	82,7	84,4	86,9	87,0	88,1	89,8	91,5	93,0	93,8	94,9	95,1	96,2	98,2	99,6	100,4	102,6	109,8	116,5
Juni	80,3	81,3	82,9	84,5	87,2	87,3	88,1	89,9	91,4	93,1	94,0	94,9	95,2	96,5	98,3	99,9	100,5	102,9	109,8	116,8
Juli	80,4	81,7	83,2	84,9	87,7	87,3	88,2	90,1	91,7	93,5	94,3	95,1	95,5	96,9	98,7	100,3	99,7	103,4	110,3	117,1
August	80,5	81,8	83,0	84,8	87,4	87,5	88,3	90,2	92,1	93,5	94,3	95,0	95,4	97,0	98,8	100,2	99,7	103,5	110,7	117,5
September	80,3	81,9	82,7	84,9	87,4	87,1	88,2	90,3	92,2	93,5	94,3	94,9	95,5	97,0	99,0	100,2	99,7	103,8	112,7	
Oktober	80,4	81,9	82,8	85,1	87,2	87,2	88,3	90,4	92,2	93,3	94,1	94,9	95,6	96,9	99,1	100,2	99,9	104,3	113,5	
November	80,3	81,7	82,8	85,6	86,8	87,1	88,4	90,5	92,2	93,5	94,1	94,3	95,0	96,5	98,5	99,5	99,7	104,5	113,7	
Dezember	81,2	82,3	83,5	86,1	87,0	87,8	89,0	90,7	92,5	93,9	94,0	94,3	95,6	96,9	98,5	100,0	99,8	104,7	113,2	
<b>Jahresschnitt</b>	<b>80,2</b>	<b>81,5</b>	<b>82,8</b>	<b>84,7</b>	<b>86,9</b>	<b>87,2</b>	<b>88,1</b>	<b>90,0</b>	<b>91,7</b>	<b>93,1</b>	<b>94,0</b>	<b>94,5</b>	<b>95,0</b>	<b>96,4</b>	<b>98,1</b>	<b>99,5</b>	<b>100,0</b>	<b>103,1</b>	<b>110,2</b>	<b>116,3</b>

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

von Susanne Et-Taib



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

Nach wie vor brüstet sich die Stadt Göttingen respektive die Göttinger Entsorgungsbetriebe (GEB) bundesweit damit, dass sie als Vorreiter den „**flächendeckenden dichten Kanal**“ sowie die Tren-

nung von Regen- und Schmutzwasser – bis zum letzten Liter – auf den privaten Grundstücken durchsetzen. Dabei wird – ohne mit der Wimper zu zucken – das Urteil von Ende 2018 des Verwaltungsgerichtes Göttingen missachtet, wonach es den hundertprozentig dichten Schmutzwasserkanal nicht gibt und das Verlangen der GEB gegenüber den Grundstückseigentümern, diesen komplett herzustellen rechtswidrig ist. Trotzdem versuchen die GEB, ihre Forderungen durchzusetzen. Die GEB interpretieren die bisherige Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtes Göttingens sogar so, dass die Grundstückseigentümer\*innen nun zwingend eine Dichtheitsprüfung – im Volksmund nach wie vor Druckprüfung genannt – nun zwingend durchführen müssen. Was u. E. nach wie vor für häusliches Schmutzwasser nicht gilt. Einige Mitglieder klagen zwischenzeitlich dagegen vor dem Verwaltungsgericht. Die Kanalsanierung auf dem eigenen Grundstück bzw. im eigenen Gebäude nach den Vorgaben der Göttinger Entsorgungsbetriebe bzw. den Regelungen der [eventuell nicht rechtswirksamen] Abwassersatzung ist mit erheblichem Aufwand und ebensolchen Kosten verbunden.

**Viele Grundstückseigentümer\*innen fühlen sich überfordert: Was ist überhaupt eine Grundstücksentwässerungsanlage, welche Objekte gehören dazu? Muss ich alle Untersuchungen zulassen – welches sind meine Rechte und Pflichten nach der Göttinger Abwassersatzung? Wer wertet die umfangreichen Untersuchungsunterlagen (Anschlussleitungsgrafiken, Haltungs- und Bildberichte, Lageplä-**

**ne), die die Ingenieurbüros übersenden aus? Wann und in welchem Umfang muss ich meine Kanäle trennen und sanieren? Ist eine Entwässerung zusammen mit dem Nachbarn weiter zulässig?**

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

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

Aktuell zu berücksichtigen ist ferner, dass Maßnahmen – sofern sie tatsächlich erforderlich sind – nicht unbedingt aufgeschoben werden sollten. Zum einen, weil die Auftragsbücher der Fachunternehmen voll sind und es teilweise schwierig ist, überhaupt zeitnah die Arbeiten zu vergeben, und zum anderen, weil die Baukosten derzeit rasant steigen.

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

### Projektbezeichnung 2022 / 2023

Blumenbachstraße

Kiefernweg

Kohlweg

Lönsweg (Grüne Mitte Ebartal)

Nikolausberger Weg (östlich Kreuzberggring)

### Projektbezeichnung 2023

Albaniplatz

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

Annastraße (Arndtstraße bis Daimlerstraße)

Emilienstraße

Hasenwinkel (1. BA)

Holtensen 5 (Twechte + Gasse)

Lichtenbergstraße

Paul-Löbe-Weg

Schöneberger Straße (Nr. 44-60)

### Projektbezeichnung 2023 / 2024

Am Kreuze (zw. Tecklenburgstraße und Nonnenstieg)

Groner-Tor-Straße (Papendiek bis Berliner Straße)

Rottenanger

Quelle: Göttinger Entsorgungsbetriebe

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



HEINRICH  
**KLÖPPNER**  
INDUSTRIEABBRUCH GMBH

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

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

# Recyclinghof Göttingen hat neue Öffnungszeiten

Seit vielen Jahren ist ein häufig geäußerter Wunsch der Göttinger Bürger:innen nach verlängerten Öffnungszeiten des Recyclinghofes in der Rudolf-Wissell-Str. 5, 37079 Göttingen Thema im zuständigen Betriebsausschuss Umweltdienste des Rates der Stadt Göttingen. Insbesondere Familien, deren Mitglieder Vollzeit berufstätig sind, haben keine Möglichkeit, ihre dorthin zu verbringenden Abfälle fachgerecht zu entsorgen, ohne dafür Urlaub zu nehmen. Zumindest der Sonnabendvormittag sollte – so die vielfach vorgebrachte Bitte – dafür geöffnet sein.

Entsprechende Anträge aus der Politik wurden mehrfach seitens der Verwaltung abgelehnt. Grund war stets der Personalmangel bei den Göttinger Entsorgungsbetrieben. Dieser hat sich laut Vortrag im Ausschuss noch verstärkt. Insbesondere seien in dieser Branche besonders

schwer, Fachkräfte zu finden, denen dann schwerlich noch erweiterte Dienstzeiten zugemutet werden könnten.

Nach langem Ringen wurden wohl erforderliche Bauten [Zäune] auf dem Betriebsgelände errichtet und neue Dienstpläne ausgearbeitet, die nun ermöglichen, den Recyclinghof wenigstens am Freitagnachmittag zu öffnen. Dafür wird jeweils am Dienstagnachmittag keine Abfallentsorgung mehr dort möglich sein. Mit einer Öffnung am Sonnabend ist leider vorerst nicht zu rechnen.

Laut GEB sind unbedingt die Mittags-schließzeiten zu beachten.

Die veränderten Öffnungszeiten auf dem Recyclinghof werden als Modellversuch durchgeführt und vom 01.07.2023 bis 30.06.2024 befristet.

## Die neuen Öffnungszeiten des Recyclinghofes [bereits seit dem 01.07.2023]:

Montag	08:00 - 12:00 Uhr 12:45 - 17:00 Uhr
Dienstag	08:00 - 14:00 Uhr
Mittwoch	08:00 - 12:00 Uhr 12:45 - 17:00 Uhr
Donnerstag	08:00 - 12:00 Uhr 12:45 - 17:00 Uhr
Freitag	08:00 - 12:00 Uhr 12:45 - 17:00 Uhr

Weitere Informationen gibt es auch unter der Servicenummer 400 5 400.

set

Quelle [auszugsweise]: Fachausschuss Umweltdienste und GEB

## Hausbäume für Göttingen – Bewerbung noch bis 30. September möglich



Im Mai 2023 ist das Projekt „Hausbäume für Göttingen“ gestartet (wir berichteten hierüber in der letzten Ausgabe). Wie die Verwaltung per Pressemitteilung verkündete, hat das Projekt Erfolg: Für etwa die Hälfte der städtischen Bäume gibt es bereits einen Bestimmungsort in einem privaten Garten. Wer ebenfalls Interesse an einem von der Stadt finanzierten Baum im eigenen Garten hat, kann sich weiterhin bewerben: Stichtag ist Samstag, 30.

September 2023. Bewerben können sich Eigentümer\*innen eines eigenen Gartens oder eines Gemeinschaftsgartens.

Mit dem Projekt „Hausbäume für Göttingen“ finanziert, organisiert und pflanzt die Stadt Göttingen Bäume in privaten Gärten. Bürger\*innen können damit aktiv zur Erhöhung der urbanen Biodiversität beitragen und gleichzeitig ihr Grundstück mit einem schattenspendenden Baum gegen die heißer werdenden Sommer schützen. Um diese positiven Effekte weiter zu verstärken, entsiegelt die Stadt außerdem Flächen und pflanzt Bäume oder Stauden, was ebenfalls der Erhöhung der Biodiversität dienen soll.

„Das Klimaanpassungsprojekt ist gut angelaufen und wir haben bereits einige Bewerbungen für einen Hausgartenbaum erhalten. Darüber freuen wir uns sehr“, resümiert Stadtbaurat Frithjof Look. Die Fachleute der Stadt Göttingen haben nun begonnen, die ersten Wunsch-Standorte zu prüfen. Das ist notwendig, damit die

gewünschte Baumart auch an geeigneter Stelle wachsen und gedeihen kann. Die Pflanzungen werden dann im Herbst und Winter erfolgen.

### Informationen zur Bewerbung

Die Pflanzung ist für Bürger\*innen kostenlos. Die Stadt kauft den Baum und beauftragt eine\*n Dienstleister\*in mit der Pflanzung. Allein die Folgekosten für die Pflege liegen bei der/dem Grundstückseigentümer\*in.

Wo der Baum stehen soll, schlägt die/der Antragsteller\*in selbst mit einem Foto des Standorts vor. Und auch bei der Art des Baumes können Wünsche geäußert werden: Die Baumartenliste zeigt, welche Baumarten möglich sind. Die Stadt prüft gegebenenfalls die Eignung des Standorts für die jeweilige Baumart. Ansprechpartner bei der Stadt Göttingen: M. Krüger, Telefon: 0551/400-3578, E-Mail: M.Krueger@goettingen.de und N. Rehm, Telefon: 0551/400-3936, E-Mail:



N.Rehm@goettingen.de. Weitere Informationen zum Ablauf erhalten Bürger\*innen in den Leitlinien des Projekts.

Bei der Teilnahme sind die Informationen zum Datenschutz zu beachten. Eine Bewerbung mit dem eigenen Grundstück ist über ein Antragsformular möglich. Das

Bewerbungsformular kann unter [goe.de/hausbaum](http://goe.de/hausbaum) ausgefüllt werden. Dieses gilt es, bis spätestens Samstag, 30. September 2023, postalisch oder per E-Mail einzureichen an: Stadt Göttingen Fachdienst Umwelt, Hiroshimaplatz 1-4, 37083 Göttingen.

set

Quelle: [www.goettingen.de/portal/meldungen/-hausbaeume-fuer-goettingen-bewerbung-noch-bis-30-september-moeglich](http://www.goettingen.de/portal/meldungen/-hausbaeume-fuer-goettingen-bewerbung-noch-bis-30-september-moeglich), abgerufen am 7. September 2023

Foto: pixabay

## Holtenser Berg und Mittelberg starten energetisches Quartiersmanagement

**Wie können Wohnquartiere energetisch optimiert werden? Welchen Beitrag können sie leisten, um Energie zu sparen, den CO<sub>2</sub>-Ausstoß zu verringern und die Energieeffizienz zu steigern? Mit diesen Fragen gehen die Viertel Holtenser Berg im Göttinger Norden sowie der Mittelberg im Süden an den Start: Sie wurden als erste Quartiere für die Erstellung von integrierten energetischen Quartierskonzepten ausgewählt.**

Damit Göttingen das vom Rat beschlossene Ziel, bis 2030 klimaneutral zu werden, erreichen kann, wurden im Klimaplan Göttingen 2030 unterschiedlichste Maßnahmen entwickelt. Eines der Leitprojekte für das Jahr 2023 ist die Ausweisung von energetischen Modellquartieren. Den Projektrahmen bildet das KfW-Förderprogramm 432 „Energetische Stadtsanierung“, bei dem das Einsparen von Energie, die Reduktion des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes und die Steigerung der Energieeffizienz auf Quartiersebene verfolgt werden. Neben den energetischen Zielen, die im Vordergrund stehen, wird eine individuelle integrierte Weiterentwicklung der Quartiere angestrebt.

„Wir wollen jährlich zwei neue Quartiere ausweisen, um den Prozess zu verstetigen und innerhalb weniger Jahre erkennbare Energieeinsparungen erzielen zu können“, sagt Oberbürgermeisterin Petra Broistedt. Bau- und Umweltdezernent Frithjof Look ergänzt: „Durch die energetische Quartierssanierung wollen wir die Wärmewende und die Klimaanpassung strategisch auf der lokalen Ebene planen und dann umsetzen. Mir ist es wichtig, dass dabei die Immobilienbesitzer\*innen von Beginn an gut informiert werden und auch von der Konzeptumsetzung profitieren.“

In einem ersten Schritt wurde Göttingen anhand relevanter Indikatoren auf geeignete Bereiche untersucht. Für den Start haben sich der Holtenser Berg und der Bereich rund um den Mittelberg in Geismar als besonders geeignet herauskristallisiert. Die Gebäudestruktur auf dem Holtenser Berg und dem Mittelberg besteht größtenteils aus unsanierten Gebäuden aus den 50er bis 70er Jahren [Mittelberg] bzw. 60er bis 80er Jahren [Holtenser Berg], wodurch hohe Energieeinsparpotenziale bestehen. Außerdem

haben die Quartiere in sich homogene Bautypologien, sodass sich große Chancen für Quartierslösungen und serielles Sanieren ergeben.

Die Konzepterstellung für die beiden Quartiere soll noch in 2023 angestoßen werden. Die Fertigstellung wird voraussichtlich zwölf Monate in Anspruch nehmen. Im Laufe der Konzepterstellung werden gemeinsam mit den Menschen in den Quartieren und relevanten Akteur\*innen wie den Wohnungsunternehmen zukunftsweisende Maßnahmen entwickelt, die im Anschluss über mehrere Jahre hinweg umgesetzt werden sollen. Dabei werden sie von einem Sanierungsmanagement unterstützt. Für Eigentümer\*innen und Vermieter\*innen bieten sich vielfältige Förder- sowie steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten, um die Gebäude energetisch aufwerten zu können.

set

Quelle: Stadt Göttingen\_12.07.2023

**HORST** seit 1930  
**BOENING**  
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

**Baugeschäft**  
**August Frölich GmbH**

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

Ihr kompetenter Partner rund um das Haus

**Rosdorf · Tel. 78444**  
[www.froelich-bauen.de](http://www.froelich-bauen.de)

# Update zum Forschungsprojekt OptiWohn: Wie steht es nach drei Jahren um flächenoptimiertes Wohnen in Göttingen?

Von 2020 bis 2022 war die Stadt Göttingen als eine von drei Pilotkommunen am Forschungsprojekt OptiWohn beteiligt. Ziel des Projekts war es, Instrumente und Strategien zu entwickeln, wie flächenoptimierte Wohnformen von Seiten der Kommune gefördert werden können. Auch der Eigentümerverein H+G Göttingen e. V. war an unterschiedlichen Stellen am Projekt beteiligt. Was ist im Projektzeitraum passiert und welche Erkenntnisse konnten gewonnen werden?

## Flächenoptimiertes Wohnen als großes Potenzial für Göttingen erkannt

Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum, der demographische Wandel und damit der zunehmende Bedarf an seniorengerechten Wohnungen, die Klimakrise – die Herausforderungen für das Wohnen der Zukunft sind groß. Eine im Projekt durchgeführte Analyse zeigt: Während die Göttinger\*innen im Jahr 1968 durchschnittlich 22,8 m<sup>2</sup> bewohnten, waren es im Jahr 2019 schon 36,9 m<sup>2</sup>. In vielen Teilen Göttingens ist die Wohnfläche pro Person weitaus höher. Bei ca. 6000 Adressen in Göttingen sind nur (noch) ein oder zwei Personen gemeldet. Während einige Bevölkerungsgruppen dringend Wohnraum suchen, gibt es auf der anderen Seite viele Zimmer in großen Wohnungen, die kaum genutzt werden – den sogenannten „unsichtbaren Wohnraum“. In vielen Einfamilienhausgebieten ist die Bevölkerungs-

dichte durch den Wegzug der Kinder mittlerweile stark geschrumpft. Zudem sind diese Gebiete und Gebäude häufig nicht seniorengerecht und ein Verbleib im Alter durch fehlende Pflegeoptionen nicht möglich. Darüber hinaus sind große Wohnflächen mit hohen Energieverbräuchen und viel Arbeit verbunden.

Flächenoptimiertes Wohnen birgt hier viele Chancen: Durch eine Umgestaltung des Wohnraums und eine optimierte Nutzung und Verteilung kann Wohnraum im Gebäudebestand geschaffen, seniorengerechte Wohnformen eingerichtet und Treibhausgasemissionen reduziert werden. Die konkreten Möglichkeiten dafür sind dabei so vielfältig wie die Menschen selbst: Ein Paar, dessen Kinder bereits aus dem Haus sind, saniert sein Eigenheim, richtet im Erdgeschoss eine seniorengerechte Wohnung für sich ein und vermietet die erste Etage an eine gute Bekannte. Ein älterer Herr zieht in eine barrierefreie Zwei-Zimmer-Wohnung und überlässt das Haus seiner Tochter, die nach einem Zuhause für ihre Familie sucht. Nachbar\*innen organisieren gemeinschaftlich in einem ihrer Häuser eine Unterkunft für eine Pflegekraft für mehrere Personen in der Nachbarschaft.

## Mit Beratung und Information neue Wohnformen fördern

Wer sich eine solche Wohnveränderung für sich vorstellen kann, kann durch das

Projekt OptiWohn ein umfangreiches Beratungsangebot bei der Wohnraumagentur der Stadt Göttingen in Anspruch nehmen. Neben Erstberatungen zur Orientierung, welche Wohnform am besten passt, oder Konkretisierung bietet die Wohnraumagentur auch kostenfreie architektonische Beratungen zum flächenoptimierten Wohnen an (in Kooperation mit der Architektenkammer Niedersachsen), ebenso wie Fachberatungen zum gemeinschaftlichen Wohnen. Dabei ist die Wohnraumagentur gut mit den Wohnberatungsstellen vernetzt – bei rechtlichen Fragestellungen zur Vermietung ist zum Beispiel der H+G Göttingen e. V. ein guter Ansprechpartner. Inzwischen haben über 200 Göttinger\*innen das Beratungsangebot in Anspruch genommen, um ihre gemeinschaftliche Wohnform, einen Umbau oder Umzug zu realisieren.

Darüber hinaus wurden und werden zahlreiche Veranstaltungsformate angeboten – Workshops zum Wohnen in der zweiten Lebenshälfte, Spaziergänge durch Ortsteile, Ausstellungen, Podiumsdiskussionen, Vernetzungstreffen. Auf [www.goe.de/wra](http://www.goe.de/wra) können sich Interessierte über aktuelle Veranstaltungsangebote informieren. In der Stadtbibliothek stehen Interessierten etwa 60 Bücher, Broschüren und andere Materialien kompakt in einem eigens dafür eingerichteten Regal zur Verfügung.



## Für die Zukunft planen: Flächenoptimierte Wohnformen in den neuen Baugebieten

Auch bei den neuen Baugebieten werden flächenoptimierte und gemeinschaftliche Wohnformen in besonderer Weise berücksichtigt. Bei den Baugebieten, die derzeit entwickelt werden, z. B. das Baugebiet „Lange Rekesweg“ westlich von Grone oder das Gebiet „Auf der Lieth“ in Nikolausberg, sollen unter anderem seniorengerechte Wohnungen geschaffen werden, die einen Umzug vom Einfamilienhaus in eine kleinere, aber lebensphasenangepasste Wohnoption möglich machen. Auch gemeinschaftliche und von den Bürger\*innen selbst geplant Wohnprojekte, zum Beispiel Mehrgenerationenhäuser oder Senioren-WGs, sollen in den neuen Quartieren einen Platz finden. Dafür braucht es engagierte Göttinger\*innen und Gruppen, die sich einbringen und gute Ideen für ihre Ortsteile entwickeln.

### Projekt OptiWohn setzt Impulse, auch bundesweit

Die Ansätze zum flächenoptimierten Wohnen strahlen auch über Göttingen hinaus aus. „Viele andere Kommunen nehmen Kontakt mit uns auf, um sich über unsere Instrumente und Erfahrungen auszutauschen“, so Johanna Kliegel, Projektkoordinatorin für das Projekt OptiWohn bei der Wohnraumagentur der Stadt Göttingen. Eine Wohnraumagentur oder vergleichbare Einrichtungen gibt es bisher in wenigen Kommunen, aber viele überlegen mittlerweile, vergleichbare Strukturen aufzubauen.

### Weitere Projekte in Planung

Auch nach Beendigung des Projekts OptiWohn sind viele weitere Projekt der Wohnraumagentur in Planung. „Wir beschäftigen uns derzeit intensiv mit zukunftsfähigen Lösungen für unsere Einfamilienhäuser“, so Johanna Kliegel, „in verschiedenen Quartieren planen wir, niedrigschwellige Beratungsmöglichkeiten und Informationen zum flächenoptimierten Umbau von Häusern für Eigentümer\*innen oder zum Umzug anzubieten“. Im nächsten Jahr beginnt die Entwicklung von zwei energetischen



Abschlussveranstaltung des Projekts OptiWohn „Wohnen und Klima“ mit Beteiligung des H+G Göttingen e.V.

Quartierskonzepten für den Holtenser Berg und den Mittelberg in Geismar, bei dem neben der energetischen Sanierung und dem Ausbau erneuerbarer Energien auch flächensparende und gemeinschaftliche Wohnformen behandelt werden.

### Private Eigentümer\*innen sind wichtige Partner\*innen für eine zukunftsorientierte Stadtentwicklung

Gerade wenn es um eine Veränderung von Bestandsgebäuden geht, sind häufig private Eigentümer\*innen gefragt. Denn ein Großteil der Göttinger Gebäude, insbesondere der Einfamilienhäuser, liegt in privaten Händen. Um hier gute Ideen und zukunftsfähige Entwicklungen voranzubringen, braucht es gute Kommunikation und Kooperation zwischen Eigentümer\*innen, Fachpersonen und der Kommune. Wenn Sie eine Maßnahme zum flächensparenden oder gemeinschaftlichen Wohnen umsetzen möchten, stehen Ihnen die Wohnraumagentur der Stadt Göttingen sowie bei rechtlichen Fragen der H+G Göttingen e.V. gern zur Seite. Informationen und Kontaktdaten finden Sie auf [www.goe.de/wra](http://www.goe.de/wra) und [www.verein.hug-goe.de](http://www.verein.hug-goe.de).

set

Grafik: Wohnraumagentur der Stadt Göttingen

Foto: Phileas Schönberg / Stadt Göttingen

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

**Dach & Wand Weiss GmbH**  
Auf dem Anger 1 37130 Gleichen  
**Tel.: 0551/795375**  
Bernd Klinge Dachdeckermeister

Bedachungen + Bauklempnerei  
Solaranlagen + Trockenbau  
Schornsteinbau + Zimmerei

# Mitgliederstammtisch mit Themenstadtführung „Kunst im öffentlichen Raum“

Wiederholungsveranstaltung aufgrund des großen Interesses

Am 13. Juni 2023 fand für unsere Mitglieder, die im Vormonat nicht an dieser Themenstadtführung teilnehmen konnten, weil diese wieder einmal ausgebucht war, eine Wiederholungsveranstaltung statt. Gut gelaunt und bei bestem Wetter kamen wir alle am Treffpunkt „Altes Rathaus“ zusammen. Diesmal würde die Stadtführung tatsächlich nichts mit Themen „rund um die Immobilie“ zu tun haben, denn an diesem Nachmittag steht „Kultur“, d. h. Kunst auf der Agenda. Der Stadtführer, Herr Hilmar Stemmler, wurde von Frau Susanne Et-Taib begrüßt und erhielt schon vorab viel Lob, denn von der ersten Stadtführung mit diesem Thema waren viele Mitglieder begeistert bzw. wurde diese davon belebt, dass ein reger Austausch untereinander stattfand, denn die Ansichten über die Objekte gingen teils sehr auseinander.

**Gästeführer Stemmler** betonte daher auch gleich zu Anfang, dass er gern über die Künstlerinnen- und Künstlerpersönlichkeiten sowie die Materialien der Kunstobjekte informiert, aber keine Bewertungen zu der Kunst abgeben wird – dieses sei immer den Betrachtenden vorbehalten. Spannend, dass es wohl den „Kunstbegriff“ selbst erst seit der Renaissance gibt, im Mittelalter sollen sich die Schaffenden oft mehr als Handwerker betrachtet haben. Schon kommen wieder die ersten Diskussionen unter den Teilnehmenden auf. Einige tragen eigenes Wissen vor, andere ihre Meinung. Vielleicht hatten sich viele Tischler und Maler, die z. B. für die Ausstattung der Kirchen arbeiteten so gesehen, aber Künstler wie Michelangelo?

Unsere Kunsttour beginnt in der **Halle des Alten Rathauses**. Der Hannoveraner Hermann Schaper hat mit wunderschönen Wandmalereien Szenen aus dem Alltag der Bürger, sowohl in Fresken, als auch in Öl auf Leinwand dargestellt. Bei genauerem Hinsehen gibt es funktionelle Szenen – wie das Ehepaar, welches die Geburt des Kindes anmel-



Stadtführer und  
[Vorstands-]Mitglieder

den will – über der Tür des Standesamtes oder gar moralische Appelle – über dem Bild des Richters.

Der Fries mit 47 Städtewappen verweist auf die fast zweihundertjährige Mitgliedschaft Göttingens in der Hanse. Die Stadt Göttingen profitierte sehr davon: Die Hanse sorgte dafür, dass die Handelswege geschützt waren. Das Göttinger Wappen ist über der Eingangstür zur so genannten „Dorntze“, dem ehemaligen – damals bereits beheizbaren (!) – Sitzungssaal der Ratsherren zu finden.

Weiter geht es zum Marktbrunnen, dem **Gänseliesel** – das Wahrzeichen von Göttingen, obwohl noch gar nicht so alt. Im Jahr 1898 fand ein öffentlicher Wettbewerb statt, um ein Denkmal als Wahrzeichen auszuwählen. Ersten Platz erhielt der Entwurf eines Löwendenkmal. Dagegen soll es öffentliche Proteste der Bürger gegeben haben – das Gänsemädchen – dass nur den zweiten Platz gewann – stelle viel eher die „soziale Wirklichkeit“ Göttingens dar. So wurde dann vom Berliner Architekten Heinrich Stöckhardt und dem Bildhauer Paul Nisse entworfene neue Marktbrunnen



Gänseliesel (heutzutage ohne Kußverbot)

zum Wahrzeichen Göttingens. Schnell wurde die neue Brunnenanlage auch in die Brauchtümer der Studenten einbezogen – sie bestiegen den Brunnen,

um das Gänsemädchen zu küssen, von lautstarkem Feiern begleitet. Die Stadt Göttingen erließ daher 1926 ein „Kußverbot“, welches trotz einem Gerichtsverfahren durch zwei Instanzen nicht aufgehoben wurde. Beachtet wurde es trotzdem nicht – daher gilt das Göttinger Gänseliesel als „das meistgeküsste Mädchen der Welt“. Küssende sind (heute) die Doktorandinnen und Doktoranden, die nach erfolgreicher Prüfung mit Leiterwagen und Gefolge dorthin ziehen. Nach dem Kuss erhält das Gänseliesel einen Blumenstrauß.

Gegenüber - direkt vor der Tourist-Information - steht die zweiteilige Bronze „Göttinger Erhebung“ des Künstlers Andreas Welzenbach - oft zuerst von Kindern beachtet, denn sie mutet ein wenig wie ein Playmobilmännchen an. Doch steht die Skulptur für ein außergewöhnliches Ereignis und wichtige Werte: 1831 stürmte der Göttinger Privatdozent Dr. Arminius von Rauschenplatt das Rathaus und rief die „Göttinger Revolution für Freiheit und Leberalität“ aus, bildete einen Revolutionsrat und setzte gar den Magistrat der Stadt Göttingen ab. Die Revolution wurde mit un-



Göttinger Erhebung

verhältnismäßigem Aufwand von wohl an die tausend Soldaten niedergeschlagen. Das Skulpturen-Ensemble soll laut Welzenbach auch heute Bürgerinnen und Bürgern die Chance bieten, „ihren Unmut kundzutun“. Die innen hohle Rauschenplatt-Figur weist auf Mundhöhe eine Öffnung auf, durch die man den „Unmut auf den Markplatz brüllen“ könne.

**Steinbewachsene Torsi:** Diese lebensgroßen Steinskulpturen finden sich am Eingang des Börnerviertels in der Barfüßer Straße. Von dem Bildhauer Wolf Bröll gibt es insgesamt sechs Werke in Göttingen – davon je zwei an den beiden Eingängen zum Börnerviertel. Bröll hat sie allesamt aus Diabassteinblöcken heraus geschaffen. Starke Gegensätze bilden die unbehandelten Oberflächen der Steinblöcke zu denen mit glänzender Politur. Bröll sah sich – im Gegensatz zu Michelangelo – nicht als Erlöser von Figuren, die im Stein gefangen sind, sondern als Künstler de In-Finito – des Unvollendeten.

**6-teiliges Skulpturenensemble vor dem Deutschen Theater:** Fünf Skulpturenelemente, bestehend aus Januskopf, Blume, Herz, Ente und Totenkopf hat der



Die Torsi vorm Börnerviertel



Dr. Hildebrandt „assistiert“  
mit Bildern von den Künstlern

Im Anschluss an diese wieder spannenden Themenstadtführung kehrten die meisten Mitglieder – begleitet durch Herrn Dr. Hildebrandt und Frau Christina Krebs vom Vorstand und Susanne Et-Taib, die die Veranstaltung organisiert hatte – zu unserem beliebten **Stammtisch in das Restaurant „Zum Szültenbürger“** in der Prinzenstraße ein. Im ersten Obergeschoss hatten wir die gemütlichen Räume reserviert. Bei leckeren Gerichten – Spezialitäten sind Schnitzel, Bratkartoffeln und frischer Salat, aber auch regionale Gerichte – und Getränken wurden die „Fachsimeleien“ über die Kunst und andere Themen noch mit viel Spaß fortgesetzt.

set

Fotos: Susanne Et-Taib

Künstler Uwe Schloens grob aus Holzstämmen mit der Motorsäge entstehen lassen. Sie sind teils mit Blei ummantelt und muten wie Totempfähle an. Ergänzt werden sie durch einen überdimensionalen Holzstuhl.

Auch an diesem Platz fanden Diskussionen – unter dem alten Baumbestand und mitten zwischen den Skulpturen – über Sinn und Art der Darstellung statt.



Diskussionen zum Skulpturenensemble  
vor dem Deutschen Theater



- 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](http://www.rst-bau.de)



**PORCELANOSA - UNSERE PREMIUM FLIESENMARKT**



[www.skylls.de](http://www.skylls.de)



Seit 1881  
 Malerfachbetrieb  
 Bodenbeläge



W.: Lambrecht-Straße 7  
 37079 Göttingen  
 T 05511 506780  
 F 05511 5067879  
[www.otto-hormann.de](http://www.otto-hormann.de)

**Ihr Spezialist für  
 Boden, Decke,  
 Wand und Fassade**



**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.: 0360 74/382-10

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

[info@fliesen-baustoffmarkt.de](mailto:info@fliesen-baustoffmarkt.de)

[www.fliesen-baustoffmarkt.de](http://www.fliesen-baustoffmarkt.de)

**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

# Mitgliederstammtisch mit Themenstadtführung

## Gärten, Grün und Höfe

### vom Kräutergarten bis zum Stadtwall

Am Donnerstag, den 24. August 2023, um 16.00 Uhr – einem der heißesten Tage dieses Jahres – fand sich trotzdem die Höchstzahl an Mitgliedern am Treffpunkt Altes Rathaus ein, um an einer spannenden und in dieser Jahreszeit besonders bezaubernden Themenstadtführung teilzunehmen: „Gärten, Grün und Höfe“. Aufgrund des sehr großen Interesses hatten wir – exklusiv für unsere Mitglieder – gleich zwei Stadtführerinnen „gebucht“, die uns parallel durch die Innenstadt führten: Frau Margarete Hultsch und Frau Nicole Hildebrand-Dörries wurden herzlichst begrüßt. Die beiden versierten Stadtführerinnen des Göttinger Tourismus e. V. begeisterten mit ihrer Liebe zu Göttingen und ihrem versierten Fachwissen und führten uns fast zwei Stunden durchs „Grüne“ der Innenstadt an wunderschöne, verwunschene Orte.

Die erschienenen Mitglieder – bestens gelaunt und sommerlich gekleidet – freuten sich sehr, die grünen Oasen in unserer Stadt zu entdecken, die meistens nicht frei zugänglich sind! Auch der Vereinsvorstand war wieder bestens vertreten: Der Vorsitzende, Dr. Dieter Hildebrandt sowie Frau Christina Krebs und Frau Daniela Henkelmann begleiteten die Veranstaltung.

„Göttingen ist die zweitgrünste Großstadt Deutschlands“ leitete die Stadtführerin Hildebrand-Dörries ihre Führung ein. „Wer dieses nicht glauben mag, sollte die Stadt einmal von oben betrachten – beste Aussicht bietet zum Beispiel der Johannisturm“. Neben den öffentlichen Grünflächen wie dem Alten Botanischen Garten, historischen Friedhöfen sowie lauschigen Parks gibt es viele versteckte Gärten und Innenhöfe. Sie machen Göttingen zu einem Paradies für alle, für die Stadt und Natur zusammengehören.

#### Vom Kräutergarten bis zum Stadtwall

Den Alten Botanischen Garten kennen die meisten, die in Göttingen wohnen oder hier schon einmal zu Besuch waren. Die kleineren Gärten wie der Rosengarten am Wall oder der mittelalterliche Garten hinter dem Holbornschen Haus sind weniger bekannt. Deshalb stehen sie zusammen mit den vielen kleinen kunstvoll bepflanzten Innenhöfen der Göttinger Altstadt im Mittelpunkt der Führung, wie in der Ankündigung dieser Themenstadtführung auf der Internetseite des Göttinger Tourismusbüros nicht zu viel versprochen wurde. Ein Blick hinter die Fassaden der Gebäude in der Altstadt lohnt sich! Neben den Geheimtipps sind auch Grünanlagen und Parks wie der Wilhelmsplatz, der alte Albani-Friedhof und der Wall, die größte Grünanlage der Innenstadt, Themen dieser Gruppenführung, die auch für private Anlässe gebucht werden kann. Einzige



Vorstand, Mitarbeitende und Mitglieder vorm Alten Rathaus [Fotograf: Endler]



„Hinter der Gartenlaube“ – Oase direkt an der Fußgängerzone [Fotograf: Endler]





Im mittelalterlichen Garten des Holbornschen Hauses [Fotografin: Et-Taib]

Voraussetzung: mindestens acht Teilnehmer:innen.

Wir begannen unsere Führung im **Innenhof der Kornmarktpassage**, zu betreten durch den Gang neben dem Touristinformationsbüro. Hier beschattet ein großer Baum den Hof, Sitzplätze der „Gartenlaube“ und der „Villa Kuba“ laden zum Verweilen ein. Nur ein paar Schritte von der belebten Fußgängerzone entfernt erwartete uns eine Oase der Ruhe.

Dann führte unsere Tour zum **Holbornschen Haus** in der Roten Straße. Dieses steht im Eigentum der Stadt Göttingen. [Es ist eines der wenigen Objekte, die vorbildlich von der Stadt saniert wurden. Anm. d. Red.]. Das Holbornsche Haus gilt als ältestes Steinhaus der Stadt und weist im rückwärtigen Bereich – mit Ausgang zur Mauerstraße – einen mittelalterlichen Garten auf, der wie ein Klostersgarten angelegt ist. Über Jahrzehnte wurde dieser Garten vorbildlich gepflegt und wies zahlreiche Kräuter auf, die mit kleinen Schildern beschriftet waren. Wohl aufgrund Personalmangels ist dieses leider derzeit nicht mehr der Fall. Eine ruhige Oase mitten in der Stadt stellt er aber immer noch dar. Sowohl im Garten, als auch innerhalb des Hauses wurden alte Brunnen freigelegt. Im Haus sind diese beleuchtet – und beeindruckend tief.

Unsere nächste Station war der **Wilhelmsplatz**. Hier wurde 100 Jahre nach der Universitätsgründung die Aula als Repräsentationsgebäude errichtet und gleichzeitig mir ihr der Aulagarten, zugänglich von der Burgstraße. Nur ein paar Schritte von dem an diesem Tag mit festlich gekleideten Gruppen bevölkerten Platz, die – wie wir in Erfahrung brachten – den erfolgreichen Studienabschluss in Pflegeberufen feierten – erwartete uns Schatten und Stille. Ein Brunnen verstärkt das Gefühl, an einem

magischen Ort zu sein, der sich durch wundervolle hohe Stauden auszeichnet, die Ende des 19. Jahrhunderts aus Nordamerika eingeführt worden sein sollen.

Der nächste – etwas ungewöhnliche – Ort, den wir besucht haben, war das **Urban Gardening-Projekt in der Wendenstraße**: Der Vorgarten des EAM-Schalthauses galt als vernachlässigt. So suchten Anwohner des Albniviertels nach einer Lösung. Rund 20



Im Universitätsgarten hinter der Aula [Fotografin: Et-Taib]



„Urban Gardening“  
im Albaniviertel  
(Fotografin: Et-Taib)



„Betörung der Sinne“ im  
Rosarium (Fotografin: Et-Taib)

Göttinger Hobby-Gärtner:innen hatten seinerzeit einen Gestaltungsplan für das Außengelände erstellt, versprachen es danach anzulegen und dann zu pflegen. Dafür stellte die EAM die ca. 110 Quadratmeter Außenfläche ihres Grundstückes zur Verfügung, hatte diese im Jahre 2016 mit frischem Mutterboden versehen und eingezäunt. Seitdem steht es – nicht nur Anwohnern – zum gemeinschaftlichen Gärtnern zur Verfügung. Das klappt überraschend gut und trägt zum Miteinander im Viertel bei. Gefördert wird das Projekt – natürlich durch das Engagement der Anwohner:innen – aber (bei Gründung und auch noch?) auch von Geschäftsinhaber:innen, Vertreter:innen der Albani-Kirchengemeinde, dem Max-Planck-Gymnasium, dem Verein Kunst und der Bürgerstiftung.

Im **Cheltenhampark** ist zwischen ca. 30 Gräbern des Albanifriedhofes, der bei seiner Anlage noch als außerhalb der Stadt galt, beeindruckender alter Baumbestand zu bewundern. Hier fanden teils berühmte Persönlichkeiten wie der Mathematiker und Astronom Carl Friedrich **Gauß** ihre letzte Ruhestätte.

Rosengarten, auch „**Rosarium**“ genannt ist einer der „Geheimtipps“ grüner Oasen, obwohl öffentlich zugänglich – wohl, weil er etwas versteckt in der Nähe des Wallaufgangs neben der Volksbank liegt. Südlich grenzt er an den Albani-Friedhof. Der kleine Rosengarten wurde um 1930 angelegt und dann aber lange Zeit vergessen. Jetzt blühen dort wieder ca. 400 Rosenstöcke. In der Zeit zwischen Mai und Juli – beginnend mit Frühblühern bis zur Hauptblüte der Rosen – herrscht hier eine wundervolle Atmosphäre. Zwischen sorgfältig angelegten und mit Lavendel eingefassten Beeten mit den verschiedensten Rosen laden Bänke dazu ein, diese besondere Pracht an Düften und Farben zu genießen.

Unsere Gruppe – und so ging es auch der weiteren – konnte sich kaum von diesem Ort lösen. Aber wir freuten uns dann doch, im Anschluss an diese wundervollen Themenführungen in das **China-Restaurant Peking Pavillon**, Friedrichstraße 1, einzukehren, wo uns eine kleine Speisekarte, die extra für uns erstellt wurde, erwartete. In dem Fami-

lienrestaurant, das seit 1971 besteht, ist man besonders stolz darauf, nur mit guten Zutaten jedes Gericht frisch zuzubereiten. Glutamat wird nicht verwendet. Auch werden dort ungewöhnlicherweise auch erlesene Weine durch einen staatlich geprüften Sommelier angeboten.

So beschlossen wir den schönen Nachmittag bei zwanglosem Austausch und köstlichem Essen und Getränken. „Wieder eine gelungene Veranstaltung!“, rief ein Mitglied und dankte Frau Susanne Et-Taib vom Verein, die für die Organisation verantwortlich war. Applaus vom Vorstand und allen Anwesenden rundete den Abend ab.

set  
Text [in kleinen Auszügen]:  
[www.tourist-info-goettingen.de](http://www.tourist-info-goettingen.de)  
Fotos: Endler, Et-Taib



# Feuchtigkeit im Mauerwerk

## Mythen und Fakten



Jeder Hausbesitzer kennt das Thema: Feuchtigkeit im Mauerwerk. Es ist ein Problem, das nicht nur Schäden am Haus verursachen kann, sondern auch gesundheitliche Risiken birgt. Leider gibt es viele Gerüchte und falsche Informationen darüber, was man dagegen tun kann. Man hört oft unterschiedliche Meinungen von Nachbarn, Freunden oder im Internet. Aber was stimmt wirklich? Es ist wichtig, die richtigen von den falschen Infos zu unterscheiden, um das eigene Zuhause richtig zu schützen. Genau dies möchten wir im folgenden Artikel tun:

### **Mythos 1: Ein bisschen Feuchtigkeit schadet nicht.**

Oftmals wird angenommen, dass kleine Mengen Feuchtigkeit im Mauerwerk harmlos sind.

**Fakt:** Selbst geringe Mengen können die Bausubstanz beeinträchtigen. Langfristig kann dies zu Setzrissen, Salzausblühungen und sogar Schimmelbildung führen, was sowohl die Gesundheit als auch die Gebäudesubstanz gefährdet.

### **Mythos 2: Alle Feuchtigkeitsprobleme sind gleich.**

Manche glauben, dass es egal ist, woher die Feuchtigkeit kommt.

**Fakt:** Es gibt unterschiedliche Ursachen von Feuchtigkeit, wie z.B. kapillaren Aufstieg, Kondenswasser oder eindringende Feuchtigkeit von außen. Jede hat ihre eigenen Anzeichen und erfordert eine spezifische Behandlung.

### **Mythos 3: Feuchtigkeit im Mauerwerk führt immer zu Schimmelbildung.**

Ein feuchtes Mauerwerk wird oft direkt mit Schimmel gleichgesetzt.

**Fakt:** Obwohl Feuchtigkeit ein Faktor für Schimmelbildung ist, benötigt Schimmel auch organische Materialien und eine bestimmte Temperatur, um zu wachsen. Nicht jeder feuchte Fleck führt automatisch zu Schimmel, aber das Risiko steigt erheblich.

### **Mythos 4: Mauerwerkssanierung ist immer teuer und aufwendig.**

Viele zögern bei dem Gedanken an eine Sanierung, aus Angst vor hohen Kosten und Bauarbeiten.

**Fakt:** Die Kosten und der Aufwand können variieren, aber eine frühzeitige Erkennung und Behandlung können umfangreichere und teurere Sanierungen in der Zukunft verhindern. Prävention ist oft günstiger als Heilung.

### **Mythos 5: Ein Entfeuchter löst alle Feuchtigkeitsprobleme.**

Einige setzen voll auf die Kraft von Entfeuchtern und glauben, dass sie alle Feuchtigkeitsprobleme beheben.

**Fakt:** Entfeuchter können helfen, die Luftfeuchtigkeit in einem Raum zu reduzieren, aber sie beheben nicht die eigentliche Ursache der Feuchtigkeit im Mauerwerk. Ein ganzheitlicher Ansatz ist notwendig, um das Problem effektiv zu behandeln.

### **Prävention und richtige Vorgehensweise**

Wenn die ersten Anzeichen von Feuchtigkeit im Mauerwerk auftauchen, ist schnelles Handeln gefragt. Feuchte Stellen, abblätternde Farbe oder ein muffiger Geruch sind oft die ersten Warnsignale. Ignoriert man diese, können kleinere Probleme rasch zu größeren, kostspieligeren Schäden führen. Zuerst sollte man versuchen, die Feuchtigkeitsquelle zu lokalisieren. Ist es ein Leck? Kommt die Feuchtigkeit von außen oder ist sie ein Ergebnis von Kondensation im Inneren des Gebäudes? Ein genaues Verständnis der Ursache hilft dabei, zielgerichtete Maßnahmen zu ergreifen.

### **Sie benötigen Unterstützung?**

Feuchtigkeit im Mauerwerk ist ein Thema, bei dem Faktenwissen entscheidend ist. Lassen Sie sich nicht von Mythen in die Irre führen. Wenn Sie Fragen oder Bedenken bezüglich Ihres Mauerwerks haben, sind wir Sie da. Werktags zwischen 08:00 und 20:00 Uhr telefonisch unter 0800 66 48 209 (kostenlos aus dem deutschen Festnetz) oder mobil unter 0178 50 555 90 (Ansprechpartner vor Ort: Helge Achmus). Schreiben Sie uns auch gerne eine E-Mail unter [info@freimuth-maerentfeuchtung.de](mailto:info@freimuth-maerentfeuchtung.de) oder besuchen Sie uns auch im Internet unter: [www.freimuth-maerentfeuchtung.de](http://www.freimuth-maerentfeuchtung.de).



## FEUCHTER KELLER? NASSE WÄNDE?

Jetzt kostenlose  
Vor-Ort-Schadensanalyse vereinbaren

**Freimuth**  
Energie- und Wassertechnik  
GmbH

Ihr Spezialist in Göttingen  
Ihr Ansprechpartner:  
Helge Achmus  
Telefon: 0178 50 555 90  
[www.freimuth-maerentfeuchtung.de](http://www.freimuth-maerentfeuchtung.de)

**Fordern Sie unsere kostenlosen Informationen an.**

**Sanierung aus einer Hand!**

## Jahreshauptversammlung H + G Göttingen e. V. – Stadträtin und Dezernentin Anja Krause lobt Engagement des Vereins



2. v. l.: Stadträtin Anja Krause; Vorstände v. l.: J. Rudolph, Dr. D. Hildebrandt, D. Henkelmann, C. Krebs, W. Becker

Zur Jahreshauptversammlung 2023 des H + G Göttingen e. V. waren – trotz großer Hitze – wieder viele Immobilieneigentümer:innen im ASC-Clubsaal erschienen.

Rechtsanwalt Dr. Dieter Hildebrandt, Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht und erster Vorstandsvorsitzender des Vereins begrüßte die Anwesenden: „Wir freuen uns sehr, dass Sie so zahlreich erschienen sind, liebe Mitglieder: Endlich können wir wieder **Veranstaltungen** durchführen, in denen Mitglieder, Mitarbeiter\*innen und Vorstand persönlich in Kontakt kommen. Nicht nur unsere Jahreshauptversammlung, sondern auch die beliebten Mitgliederstammtische mit kleinen Ausflügen, Themenstadtführungen oder Besichtigungen von Wissenschafts-, Kultur- und Wirtschaftsstandorten finden wieder regelmäßig statt. Die Einladungen finden Sie in unserem Mitteilungsblatt.“

Der **Geschäftsbericht** fiel – wie seit Jahren – wieder positiv aus: „Der Bedarf an Unterstützung durch unsere Geschäftsstelle bei Fragen rund um die Immobilien ist ungebrochen. In der

Coronazeit, als persönliche Beratungen nicht möglich waren, haben unsere Mitarbeiter\*innen schriftlich und telefonisch Unterstützung geleistet. Im Jahr 2022 wurden fast 2.000 telefonische



Immobilienigentümer\*innen im ASC-Clubsaal

Beratungen vorgenommen. Immerhin ca. 200 persönliche Beratungen fanden in der Geschäftsstelle wieder statt. Ein Schwerpunkt des Vereines ist nach wie vor die **Rechtsberatung**. Aber auch Beratungen zu Fördermitteln, Gebührenerhebungen, Kanalsanierungen etc. gehören zu den täglichen Themen. Dazu kamen zahlreiche Ortstermine. Nicht zu vergessen sind auch die vielfältigen weiteren **Dienstleistungen** wie Nebenkostenabrechnungen, Mieterhöhungen, Formularverkauf und Zwangsvollstreckungen. An dieser Stelle möchte ich unserem Team für den unermüdlichen Einsatz ganz herzlich danken!“ – Dr. Hildebrandts Worten folgte ein langer Applaus der Anwesenden.

Auch bei der **Mitgliederanzahl** konnte „**ordentlich Zuwachs**“ verzeichnet werden. Der Vorsitzende hob hervor, dass, im Gegensatz zu anderen Medien, in denen täglich neue Sensationsmeldungen auf die Menschen „niederprasseln“ würden, im vereinseigenen Mitteilungsblatt nicht nur sorgfältig recherchierte Fakten Eingang in die Berichte finden, sondern auch strategische Themen – allgemeiner, rechtlicher, volkswirtschaftlicher und politischer Natur – be-



handelt werden. Welt- und bundesweit, aber auch regional, wie z. B. Berichte über Göttinger Sanierungsgebiete und den Mietspiegel. „Wer sich die Mühe macht und liest, was wir schreiben, ist gut informiert und muss sich nicht verunsichern lassen – wie zum Beispiel von den täglich wechselnden Ausführungen zum so genannten **Heizungsgesetz**. Hier sind die Entwürfe keineswegs neu – ich habe bereits 2019 darüber berichtet. Panik ist hier vollkommen unbegründet, niemand muss jetzt seine Heizung zum 01.01.2024 ausbauen. 1-2 Familienhäuser sind von den Regelungen ausgeschlossen. Niedertemperaturheizungen und Brennwertkessel auch. Nur ca. 2 % sind von der Regelung, dass ab dem vorgenannten Stichtag die Heizung nur noch mit 65 % regenerativer Energie betrieben werden darf überhaupt betroffen. Wenn Sie wissen wollen, ob bei Ihrer Immobilie Handlungsbedarf besteht, melden Sie sich zu unseren neuen Informationsveranstaltungen in Kooperation mit dem Göttinger Energiezentrum an! Ein weiteres Beratungsformat wird von uns zusammen mit der Fa. 1KOMMA5Grad zu **Solaranlagen und Wärmepumpen** angeboten“, führte der Vorsitzende aus.

Der jährlich vom Verein ausgerichtete **Parlamentarische Abend**, an dem Politiker und Vereinsvorstand und -mitarbeiter zusammenkommen, fiel in den Vorjahren leider aus, konnte aber im April 2023 wieder erfolgreich durchgeführt werden. Neben dem Hauptthema „**Resilienz unserer Innenstadt**“ ging es auch um die Förderung von Gebäudesanierungen, Energieversorgung, Beteiligung der Bürger\*innen u.v.m. Es fand ein – teils kontroverser, aber sachlicher – Austausch mit vielen Ratsmitgliedern, auch den neu gewählten die aufgrund der Pandemie noch nicht persönlich bekannt waren, statt. Die Atmosphäre im Holbornschen Haus bot einen guten Rahmen dazu. Mitglieder aller Ratsfraktionen und -gruppen begrüßten das Engagement des H + G Göttingen e. V. zum Wohle der Stadt.

Danach wurde das Wort an die **Stadträtin Anja Krause** übergeben, die seit dem 1. April 2022 das **Dezernat Kultur, Soziales und Gesundheit** leitet. „Ich begrüße Sie ebenfalls ganz herzlich, danke für die Einladung und freue mich, dass ich mein Dezernat und mich selbst hier heute vorstellen darf“ leitete die Dezernentin ihren powerpointun-





Stadträtin A. Kruse freut sich über Willkommenskultur des Vereins

terstützten Vortrag ein. Sie stellte kurz ihre vier Fachbereiche vor und auch die übergeordneten Gremien, die im Zusammenhang mit Wohnraum eingerichtet worden sind: Der „runde Tisch Wohnungslosigkeit“, der Betroffene, Unterstützer und Wohnraumanbieter zusammenbringt, die „Task-Force für prekäre Wohnimmobilien“, die mit diversen Mitgliedern wie dem Ordnungsamt, den Entsorgungsbetrieben und anderen versucht Wohnungssituationen zu verbessern, obwohl sich die Immobilien nicht im städtischen Eigentum befinden. Erreicht wurde wohl schon einiges durch engen Kontakt zu Eigentümer\*innen und Hausverwaltungen.

Last but not least berichtete Frau Krause über die Arbeit des **Göttinger Bündnis für bezahlbares Wohnen**. Ziele des Bündnisses ist es, durch verschiedene Maßnahmen und deren Evaluierung bis 2030 die Errichtung von 5.000 neuen Wohnungen zu fördern. „Überwiegend im bezahlbaren Bereich!“, betont sie den

sozialen Part ihrer Arbeit. Für Menschen mit geringem Einkommen, Wohnungslose, Familien mit vielen Kindern sowie Geflüchtete müsse gesamtgesellschaftlich Verantwortung übernommen werden. Sie bedankte sich herzlich bei H + G Göttingen e. V. dafür, dass sehr viele Geflüchtete aus der Ukraine – vorwiegend Frauen und Kinder – in kurzer Zeit und recht unkompliziert von Vermietern und Vermieterinnen aufgenommen wurden. „Ihr Verein bzw. Sie als Mitglieder sind sehr verlässliche Partner, das ist eine tolle Sache! Erlauben Sie mir einen Apell zum Schluss: Bitte bleiben Sie aktiv in der Erschaffung und Erhaltung von bezahlbarem Wohnraum und unterstützen Sie weiterhin Ihre Mieter\*innen. Sollten Sie Verbesserungsbedarf in meinem Dezernat feststellen, geben Sie mir bitte jederzeit Hinweise. Danke!“

Im Anschluss erläuterte Herr Becker vom Steuerbüro Becker und Partner aus Rosdorf den wieder **positiven Jahresabschluss für 2022** und bot einen eben-

falls guten Ausblick auf das Jahr 2023. Gern beantwortete er Fragen hierzu.

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

Unter dem Tagesordnungspunkt „Verschiedenes“ wurden noch einige weitere Themen angesprochen und Fragen beantwortet. Dann bedankte sich der Vorstandsvorsitzende Dr. Hildebrandt bei den Anwesenden für ihr Erscheinen und schloss die Jahreshauptversammlung 2023.

set  
Fotos: Stein

# Einladung zur Herbstveranstaltung 2023

Sehr geehrte Mitglieder, sehr geehrte Damen und Herren,

zu unserer diesjährigen Herbstveranstaltung möchten wir Sie heute sehr herzlich einladen. Sie findet statt am

**Mittwoch, den 15. November 2023 um 19.00 Uhr  
im ASC-Clubhaus, Danziger Straße 21, 37083 Göttingen.**

Auch diesmal erwarten Sie wieder interessante Vorträge:

Unser Vorstandsvorsitzender, Rechtsanwalt Dr. Dieter Hildebrandt, Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht wird Sie über

**Fusion mit Haus-und Grundbesitz-Verein Northeim e. V.:  
Möglichkeiten und Chancen**

informieren.

Im Anschluss wird Frau Rechtsanwältin Charlotte Gräf, die unser Team in der Geschäftsstelle seit Kurzem verstärkt, zu der neuesten Rechtsprechung zum Thema

**Fiktiver Schadensersatz und Schönheitsreparaturen**

berichten.

Rechtzeitig vor unserer Herbstveranstaltung erhalten Sie eine schriftliche persönliche Einladung, die Ihnen recht-zeitig zugehen wird.

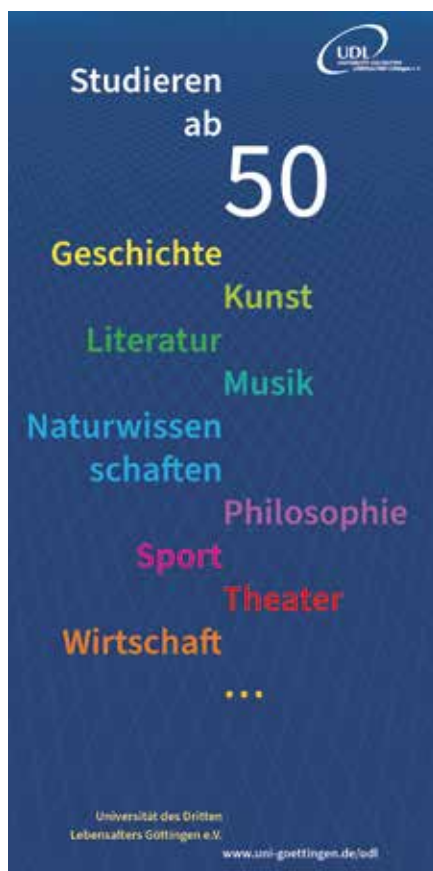
Das ASC-Clubhaus erreichen Sie mit der Buslinie 91 und 92 über Markt, Haltestelle Ortelsburger Straße. Parkmöglichkeiten für PKW sind vor dem ASC-Gebäude vorhanden.

Gern können Sie Freunde, Nachbarn und weitere Interessierte mitbringen, damit diese unsere Vereinigung kennen lernen können. Informationsmaterial über den Verein wird zur Mitnahme ausliegen. Die Teilnahme an unserer Herbstveranstaltung ist kostenlos.

Mit freundlichen Grüßen

H + G Göttingen e.V.  
Der Vorstand

# UDL – Was das Wintersemester zu bieten hat



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

Wenn die Vorlesungszeit des Wintersemesters der Universität des Dritten Lebensalters Göttingen e. V. (UDL) am 23. Oktober 2023 beginnt, erwartet die Hörerinnen und Hörer wieder eine große Auswahl an Lehrangeboten, sei es in Form von Seminaren oder Vorlesungen, sei es als Präsenz- oder als Online-Veranstaltung. Das Verzeichnis ist wie üblich seit Anfang September in vielen Buchhandlungen in Göttingen und Umgebung erhältlich. Darin sind alle Veranstaltungen mit den Einzelheiten zu Inhalt, Zeit und Ort sowie zur Art der Veranstaltung enthalten.

Das gesamte neue Semesterprogramm der UDL ist ähnlich umfangreich wie zuvor. Nicht nur wird das UDL-eigene, von mehreren Lehrenden durchgeführte Seminar „Aktuelle Themen aus der Wirtschaft“ nach einer Pause im letzten Semester wieder aufgenommen, auch das Angebot zum Thema Sport und Gesundheit wird neben „Yoga und Ayurveda“ erfreulicherweise wieder mit den Übungsseminaren „Gesunderhaltung durch Bewegung“ und „Aquatrainning“ erweitert, nachdem die Dozentin aus dem Mutterschaftsurlaub zurückgekehrt ist. Wie immer ist auch die Liste der für UDL-Teilnehmende empfohlenen Vorlesungen mehrerer Fakultäten der Georgia Augusta beeindruckend groß.

Die Möglichkeiten, die durch Online-Seminare gegeben sind, werden u. a. erfahrbar bei Veranstaltungen wie dem Geologie-Seminar des Dozenten Joachim Reitner, indem dabei einige Vortragenden von außerhalb zu Wort kommen werden, oder den Seminaren der Dozentin Ruth Finckh, an denen im Rahmen eines „Jung & Alt-Lerntandems“ auch Studierende der Universität bequem teilnehmen und sich sogenannte Schlüsselkompetenzen aneignen können.

Mit einer Auftaktveranstaltung am Freitag, dem 20. Oktober 2023 um 10:15 Uhr wird der Beginn der UDL-Vorlesungszeit markiert. Diese findet im Hörsaal 007 des Zentralen Hörsaalgebäudes (ZHG) der Universität, Platz der Göttinger Sieben 5, statt.

Den öffentlichen Vortrag hält Dozent Thomas Sander, der im Vorlesungsverzeichnis in diesem Semester mit zwei Musikseminaren zu finden ist. Das Thema seines Auftaktvortrags lautet „Flüsse und Meere, Regen und Eis: Über das Wasser in der Musik“. Gäste sind willkommen, der Eintritt ist frei.

Im Anschluss findet ab 12 Uhr die jährliche Mitgliederversammlung statt. Nichtmitglieder sind herzlich zur Teilnahme (ohne Stimmrecht) eingeladen. Nach Ende der Versammlung besteht für neue Hörerinnen und Hörer oder auch nur Interessenten, die Möglichkeit, sich näher zu den praktischen Einzelheiten der Teilnahme zu informieren.

Ein kürzlich erschienenes, neu konzipiertes Faltblatt wurde bereits an mehreren Stellen in Göttingen ausgelegt. Es kann ebenfalls während der Sprechzeiten im UDL-Büro, Waldweg 26, abgeholt werden. Das handliche Format ist zur persönlichen Information ebenso wie zur Weitergabe im Bekanntenkreis geeignet.

Ausführliche Hinweise zur Anmeldung und Teilnahme sowie viele weiteren Einzelheiten finden Sie auf der UDL-Homepage <https://www.uni-goettingen.de/udl> – telefonische Auskunft erhalten Sie unter [0551] 39-21384.



# Der Rasen im Herbst: Was ist jetzt zu tun?

von Hauert Manna

Foto: Hauert Manna

Was für ein Sommer: Zunächst gab es in vielen Regionen Deutschlands extreme Hitzephasen mit Werten um 35 Grad Celsius und kaum Niederschlägen, dann sanken die Temperaturen vielerorts unter 20 Grad Celsius und es regnete in solchen Mengen, dass die oberen Erdschichten gar nicht mehr abtrockneten. Nach diesen Wetterkapriolen sehen viele Gärten verständlicherweise etwas mitgenommen aus. Daher sollte man ihnen am Ende der Freiluftsaison etwas Pflege gönnen. Vor allem Rasenflächen brauchen im Herbst Aufmerksamkeit, damit sie gut über den Winter kommen und die Gräser im nächsten Frühjahr wieder richtig durchstarten können.

„Hat sich durch die feuchte Witterung der letzten Monate vermehrt Rasenfilz gebildet oder Moos stark ausgebreitet, ist es ratsam, die Fläche vor Ende Oktober noch einmal zu vertikutieren“, rät Judith Bircher, Gartenbauingenieurin beim Düngerspezialisten Hauert Manna und Autorin des „Rasen-Blog“. „Am effektivsten lässt sich die Arbeit mit einem motorgetriebenen Vertikutiergerät durchführen, bei kleinen Gärten geht's aber auch mit einem klassischen Vertikutierrechen. Die Schnitte, die die Geräte in die Grasnarbe setzen, lösen Verfilzungen und reißen flachwurzeln Unkräuter heraus, so dass sie sich nicht weiter vermehren können.“

Auf Rasenbereichen, die über den Sommer etwas kahl geworden sind, säht man anschließend am besten direkt neue Grassamen ein. Bevor das Saatgut ausgebracht wird, sollte die Erde an den betroffenen Stellen leicht aufgelockert werden. 15 bis 30 Gramm Rasensamen pro Quadratmeter reichen aus. Sie werden gleichmäßig verteilt, damit keine Lücken entstehen, und nur leicht mit dem Rechen in die Erde eingearbeitet, denn sie benötigen Licht zum Keimen. Der Herbst ist für die Rasenneuanlage die ideale Zeit, denn der Boden trocknet nicht so schnell aus wie während der Sommermonate. Wenn es nicht regnet, empfiehlt



Rasenflächen brauchen im Herbst Aufmerksamkeit, damit sie gut über den Winter kommen und die Gräser im nächsten Frühjahr wieder richtig durchstarten können.

es sich dennoch, jeden zweiten Tag zu gießen. Aber Vorsicht: Der Wasserstrahl sollte dabei so gesetzt werden, dass er das Saatgut nicht fortspült. Nach etwa vier bis sechs Wochen haben sich die jungen Graspflanzen gut entwickelt und die Fläche kann wieder betreten werden.

Apropos neu pflanzen: Wer im Frühling bunte Farbtupfer in seinem Rasen möch-

te, für den ist der Herbst auch hierfür eine wichtige Zeit. Zwiebeln von Frühblühern wie Krokus, Winterling, Schneeglöckchen und Co. müssen nun in die Erde. „Am schönsten sieht es aus, wenn sie in kleinen Gruppen gepflanzt werden“, so die Rasenexpertin von Hauert Manna. „Dafür sticht man an den ausgewählten Stellen die Grasnarbe mit dem Spaten vor-

sichtig ab. Die Blumenzwiebeln werden dann dort etwa doppelt so tief gesetzt, wie sie dick sind. Anschließend kommt das Rasenstück wieder an seinen Platz, wird gut angedrückt und gewässert.“ Schon im nächsten Jahr kann man sich an den kleinen Blütenwundern zwischen den Grashalmen freuen. Sie zeigen sich frühzeitig, wenn es sonst keine Farben im Garten gibt, und sind somit nicht nur äußerst dekorativ, sondern auch eine wichtige Nahrungsquelle für Bienen, die nach dem Winter erstmals ihr Quartier verlassen. Bircher: „Auch wenn die Zwiebelblumen sich im Laufe der Zeit vermehren, wird der Rasen nicht von ihnen verdrängt. Sie durchstoßen lediglich einmal im Jahr die Grasnarbe. Nachdem sie verblüht sind, wird ihr Laub gelb und trocken und lässt sich beim Mähen einfach entfernen. Bis sie sich dann in der kommenden Saison wieder zeigen, führen Frühlingsblüher ein verstecktes, unterirdisches Dasein.“

### Herbstdünger ist anders

Die Düngergabe im Herbst gehört für Rasenflächen zu den wichtigsten Pflegemaßnahmen des Jahres. „Dafür sollte man aber nicht die Reste verwenden, die noch vom Sommer übriggeblieben sind“, unterstreicht Bircher. „Herkömmliche Langzeitdünger, wie sie in der warmen Jahreshälfte zum Einsatz kommen, haben nämlich einen relativ hohen Stickstoffgehalt, der das Längenwachstum der Gräser ankurbelt. Das ist jetzt nicht gewünscht. Denn würden die Halme nun in die Höhe schießen, blieben sie weich und wären in den Wintermonaten anfällig für Frostschäden und Krankheiten.“ Deshalb sollten zum Ende der Gartensaison immer Spezialprodukte gewählt werden. Der Manna Progress Herbstrasendünger beispielsweise ist in seiner Nährstoffzu-

sammensetzung genau auf die Bedürfnisse der Graspflanzen zu dieser Jahreszeit abgestimmt. Er enthält u.a. extra viel Kalium, welches die Zellen stärkt und sie frostresistent und widerstandsfähiger gegen Pilzbefall wie Schneeschimmel macht. Phosphat fördert das Wurzelwachstum und garantiert, dass die Halme auch in den Wintermonaten gut versorgt sind. Eisen, Schwefel, Magnesium sowie zahlreiche Spurenelemente sind essentiell für die Photosynthese und sorgen dafür, dass der Rasen sich auch bei Kälte sattgrün zeigt. „Von September bis Anfang November kann der Herbstrasendünger ausgebracht werden – entweder von Hand oder mit einem Streuwagen“, so Bircher. „Alle Progress Rasendünger werden mit dem Granutec-Verfahren hergestellt. Daher ist das Granulat besonders rieselfähig, staubt nicht und jedes Korn enthält die gleichen Nährstoffe. Wird bei trockenem Wetter gedüngt, sollte die Fläche hinterher gut gewässert werden.“

Je niedriger die Temperaturen im Herbst sinken, desto geringer ist das Gräserwachstum. Gemäht werden sollte aber trotzdem hin und wieder. Es gilt der Grundsatz: Der Rasen wird so lange gekürzt, wie er wächst. Je nach Wetterlage kann das bis in den November hinein der Fall sein. Beim letzten Schnitt empfiehlt es sich, den Mäher nicht tiefer als fünf Zentimeter einzustellen. So haben die Halme eine gute Länge, um auch in der lichtarmen Zeit ausreichend Photosynthese zu betreiben, die wichtig für ihre Energieversorgung und Kraft ist. Weitere Informationen und Tipps zur Rasenpflege finden Sie unter: [www.hauert-manna.com](http://www.hauert-manna.com) sowie [www.rasen-blog.com](http://www.rasen-blog.com).

## 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](mailto:verein@hug-goe.de)  
Web: [www.hug-goettingen.de](http://www.hug-goettingen.de)

#### Öffnungszeiten:

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

#### Redaktion:

Susanne Et-Taib [ViSdP]

#### Verlag:



SKYLLS Media  
Werbeagentur & Magazinverlag  
Am Saum 41 • 37120 Bovenden  
Tel.: 0551 307 39 860  
[www.skylls.de](http://www.skylls.de)

#### Erscheinen: 4 x jährlich

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

**Fotos:** © Adobe Stock: ASonne30 [Titel, 4], Ronald Rampsch [3], benjaminolte [10]; Miriam Merkel [3, 7, 10]; Phileas Schönberg / Stadt Göttingen [3, 27]; Stein [3, 36-38]; Uwe Witting [5]; Susanne Et-Taib [7, 28-30, 33-34]; Dr. Johannes Reckel [9]; Fotolia: Blackosaka [14]; K. Abmeier [19]; privat [22]; pixabay: pixaline [24]; Endler [32]; UDL [40]; Hauert Manna [41].

Fachhandel für Sanitär- und Heizung

# Dirk Linne

Gas-, Wasser- und Heizungsbetrieb



Reinhäuser Landstraße 132  
37083 Göttingen

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

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



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

## Restaurator im Maurerhandwerk

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

Herzberger Straße 85  
37136 Ebergötzen

Tel.: 05507 - 99 91 65 Fax: 05507 - 99 91 48  
Web: [www.sanierung-desenritter.de](http://www.sanierung-desenritter.de)

Glaseri & Glashandel GmbH



Ihr Partner in Sachen Glas

Ausführung sämtlicher Glasarbeiten wie:

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



Reinhard-Rube-Str. 8 · Göttingen  
Tel.: 0551-3850700 · Fax: 375322  
Mail: [info@glasmueller-goettingen.de](mailto:info@glasmueller-goettingen.de)  
[www.glasmueller-goettingen.de](http://www.glasmueller-goettingen.de)



seit über 100 Jahren

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

... noch Fragen? Wir beraten Sie gern!

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

**WENN ES UM FLIESEN GEHT!**



- beratung
- verkauf
- verlegung

**fliesen-konzept** · karl-heinz wolter  
opferbach 8 · 37077 göttingen  
fon: 05 51 / 38 27 825 · [www.fliesen-konzept.de](http://www.fliesen-konzept.de)

## Unsere Highlights!



**Heise**  **Wulften**

Fenster · Türen

Schulstr. 5 · 37199 Wulften · Tel. (0 55 56) 99 300 · [www.heise-wulften.de](http://www.heise-wulften.de)

Alle Preise inkl. MwSt.



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



**Jörg Rudolph**  
Schornsteinfegermeister  
Betriebswirt (VWA)  
Gebäudeenergieberater

Am Feldborn 8e  
D-37077 Göttingen  
[bsfm.joerg.rudolph@arcor.de](mailto:bsfm.joerg.rudolph@arcor.de)

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




Grabenbreite 4 | 37124 Rosdorf  
Telefon: 05 51 / 78 20 73  
[info@kohlstedt-geruestbau.de](mailto:info@kohlstedt-geruestbau.de)  
[www.kohlstedt-geruestbau.de](http://www.kohlstedt-geruestbau.de)





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



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



zuverlässig.

ehrlich.

fair.

**stadtwerke**  
göttingen