



H+G Göttingen e.V.

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



Odilienmühle oder
ehemalige „Kleine Mühle“
mehr auf Seite 4
Foto: Susanne Et-Taib



Fusion mit Haus- und
Grundeigentümerverein
Northeim wird angestrebt

Das geänderte Gebäudeenergie-
gesetz: Heizungshammer
oder -hämmerchen? Leitartikel
von Dr. Dieter Hildebrandt

Die Wertstofftonne
kommt ab
1. Januar 2024



CUBORG²
Individuell planen und bauen

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

www.cuborg.de

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

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



Becker und Partner
Steuerberater

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


ENGELHARDT
Hausgeräte · Küchen · Elektro



Das Küchenstudio.
www.engelhardt-goettingen.de

Miele
CLASSIC-PARTNER

Blackbit



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
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
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.schiffling@postbank.de
<https://immobilien.postbank.de/region-goettingen>



Aus dem Inhalt

Recht + Betriebskosten



**Das geänderte
Gebäude-Energie-Gesetz**

8

Energie, Technik + Kanalsanierung



**Wir begleiten Sie bei Ihren
Kanalsanierungen**

22

Politik + Regionales



**Die Wertstofftonne kommt zum
1. Januar 2024**

27

Veranstaltungen + Allgemeines



**Herbstveranstaltung und außerordent-
liche Mitgliederversammlung**

36

Zum Titelbild



EHEMALIGE „KLEINE MÜHLE“ [HOSPITALSTRASSE 35]

Zu den fünf Getreidemühlen, denen 1305 Herzog Albrecht von Braunschweig die „Mahlmetze“ (= Mahlzwang) verlieh, gehörte auch die Odilien- (oder Nodilien-)Mühle an der Innenseite der Wallbefestigung, östlich am Einfluss der neuen Leine in die Stadt. Da sie nur vier Mahlgänge hatte, erhielt sie schon im 15. Jahrhundert den Namen „Kleine Mühle“. Der Bau des heutigen Gebäudes erfolgte im 18. Jahrhundert. Der giebelständig an der Straßenfluchtlinie und am Leinekanal gelegene zweistöckige Fachwerkbau hat einen niedrigen Sockel aus Sandsteinquadern und ein zweistöckig ausgebautes Dachgeschoss. Die Mauer an der Nordwest-Hausecke ist vermutlich älter.

Seit 1812 wurde die Mühle baulich verändert und renoviert, besonders 1881, als es galt, ein Pumpwerk zur Speisung der Feuersteiche und damit auch der Rohns'schen Badeanstalt einzubauen sowie Wohnräume für den Müller und späteren Schleusenwärter einzurichten.

Die Mühle blieb immer Eigentum der Stadt, der Mahlbetrieb wurde von den Pächtern – wenn

auch erheblich eingeschränkt – bis 1945 aufrechterhalten. Noch heute existiert die Schleusenanlage; auch das Mühlrad ist zu sehen. Eine Tafel erinnert an das Pächter-Ehepaar Kunze, das zwischen 1881 – 1907 zwanzig Personen vor dem Ertrinken in der Leine rettete.

Der heutige Eigentümer, ein privater Investor, hat das Gebäude sorgfältig, z. T. in Eigenleistung restauriert und einer neuen Nutzung durch Gastronomie, Büro und Wohnungen zugeführt. Dabei wurde auch die noch vorhandene Mühlentechnik erneuert und das Mühlenrad an der westlichen Gebäudeaußenwand und die Wehranlage aufwändig in Stand gesetzt.

Quelle: Broschüre „Hundert Häuser, Hundert Tafeln“, herausgegeben im Jahr 2011 vom seinerzeitigen Fremdenverkehrsverein Göttingen e. V.; Verfasserin des Beitrages: Dr. Helga-Maria Kühn



Liebe Mitglieder des Vereins,

das Finanzamt bearbeitet weiterhin die **Grundsteuererklärung** und versendet die Bescheide an die Eigentümer:innen. Diese stellen sich auch weiterhin die Frage, ob Einspruch gerade im Hinblick auf die laufenden Musterklageverfahren eingelegt werden sollten. Dazu raten wir unseren Mitgliedern auch weiterhin dann, wenn die Flächenangaben in dem Grundsteuerwertbescheid fehlerhaft sind. Die inzwischen anhängigen Klageverfahren rügen insbesondere die Verletzung des verfassungsrechtlichen Bestimmtheitsgebotes und auch die Tatsache, dass die bei der Berechnung verwendeten Bodenrichtwerte nicht auf einer hinreichenden gesetzlichen Grundlage ermittelt werden. Diese beiden Aspekte spielen zwar auch im **Niedersächsischen Flächen-Lage-Modell** eine erhebliche Rolle, gleichwohl empfiehlt der Bund der Steuerzahler Niedersachsen und Bremen aktuell nicht, generell Einspruch gegen die Bescheide einzulegen. Dies wird zum einen damit

begründet, dass in letzter Konsequenz ein kostenpflichtiges Klageverfahren nachfolgen könnte und auch damit, dass bei Feststellung der Verfassungswidrigkeit des Niedersachsenmodells mit hoher Wahrscheinlichkeit das Bundesmodell auch in Niedersachsen eingeführt werden würde, was sodann bei Eigentümer:innen zu erheblichen Aufwendungen im Hinblick auf neue Grundsteuererklärungen führen dürfte. Die relative Einfachheit des Niedersachsenmodells wird dabei stets als großer Vorteil gewertet.

Die **Energiepreise** sind in den letzten zwei Jahren massiv gestiegen. Dieses bekommen je nach Tarif bzw. Laufzeit inzwischen alle Kunden zu spüren. Auch unsere Mitglieder, die vor zwei Jahren den Tarif „GöGas H + G Fixum 2023“ abgeschlossen haben, werden für den Gasbezug ab dem 1. Januar 2024 deutlich höhere Kosten zu tragen haben. Wir haben mit der Stadtwerke Göttingen AG in den vergangenen Wochen und Monaten zahlreiche Gespräche geführt und können Ihnen mitteilen, dass es einen neuen Tarif „GöGas H + G Fixum 2025“ geben wird, welcher Ihnen für die kommenden zwei Jahre eine Preisgarantie gibt. Da auch wir das Marktgeschehen für diesen Zeitraum nicht vorhersehen können, überlegen Sie bitte selbstständig, ob dieses Angebot für Sie interessant ist. Für den Strombezug haben wir ebenfalls den Tarif „GöStrom H + G“ mit den Stadtwerken ausgehandelt. Die entsprechenden Vertragsformulare erhalten Sie über unsere Geschäftsstelle oder direkt bei den Stadtwerken Göttingen.

Inzwischen liegt das novellierte **Gebäudeenergiegesetz (GEG)** vor, welches am 1. Januar 2024 in Kraft treten wird. Die Regelungen sind teilweise sehr komplex

Vorwort

und beinhalten weitaus mehr Detailregelungen, als Ihnen bisher aus den Medien bekannt sein dürften. Bitte lesen Sie dazu den Leitartikel unseres Vorsitzenden Herrn Dr. Dieter Hildebrandt in diesem Mitteilungsblatt. Wir werden Sie über die aktuellen Entwicklungen auf unseren Veranstaltungen, im Mitteilungsblatt oder unserer Homepage informieren. Wichtige Ansprechpartner werden in Zukunft in diesen Fragen auch Ihr Schornsteinfeger bzw. Energieberater sein.

Sofern Sie Ihren Mietern **Kabelfernsehen** zur Verfügung stellen im Rahmen eines Mehrnutzungsvertrages denken Sie bitte daran, dass die entstehenden Kosten ab dem 1. Juli 2024 nicht mehr als Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden können. Herr Dr. Dieter Hildebrandt hatte über die entsprechende Novelle des TKG bereits in unserem Mitteilungsblatt informiert. Für die betroffenen Eigentümer:innen könnte der Abschluss einer Versorgungsvereinbarung bzw. eines Gestattungsvertrages eine sinnvolle Option sein. Dieses ist Voraussetzung, damit Ihren Mietern Einzelverträge angeboten werden können. Nähere Informationen erhalten Sie in unserer Geschäftsstelle.

Für die bevorstehende Advents- und Weihnachtszeit wünschen wir Ihnen ruhige und erholsame Tage und freuen uns darauf, Ihnen auch im nächsten Jahr zur Verfügung zu stehen.

Mit freundlichen Grüßen

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

Der Vorstand des H + G Göttingen e. V. wünscht Frohe Weihnachten und ein gesundes neues Jahr 2024



Frau
Daniela Henkelmann
Beisitzerin



Frau
Christina Krebs
Beisitzerin



Herr Dr.
Dieter Hildebrandt
Vorsitzender



Herr
Willi Becker
Stellv. Vorsitzender



Herr
Jörg Rudolph
Beisitzer



Herr
Karsten Stiemerling
Beisitzer

Bauen ist Verantwortung



Schönhütte Bau^{GM}_{BH}

BAUUNTERNEHMUNG • ZIMMEREI • BAUELEMENTE • DACHDECKERARBEITEN

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

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



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 [14] **Postkarte mit Abbildung der Stockleff-Mühle an der Leine** [gelaufen 15.11.1899]

Die Große Mühle, auch nach dem alten Bürgergeschlecht der Stokelef benannt, wurde 1305 erbaut, gehörte ursprünglich zum Wirtschaftshof des Herzogs von Braunschweig und war bis 1882 in Betrieb. Zwei Drittel der denkmalgeschützten Mühle wurden 1967 abgerissen, als das Stadtbad gebaut wurde. Gegenüber

der Mühle auf der anderen Seite der Leine standen weitere Fachwerkbauten, die auch abgerissen sind. Die Kleine Mühle (Odilienmühle) aus dem 14. Jh. an der Hospitalstraße beherbergt heute eine Gastwirtschaft.

Dr. Johannes Reckel



Postkarte gelaufen 25.6.1904

Das geänderte Gebäude-Energie-Gesetz- Heizungshammer oder Heizungshämmerchen?

Bundesgesetzblatt Teil I, 19.10.2023, Nr. 280

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



Dr. Dieter
Hildebrandt

In der medialen Begleitung und Aufbereitung über die Änderung des Gebäude-Energie-Gesetzes wurde mit rhetorischen Zuspitzungen und Übertreibungen, wie „Heizungshammer“ oder „kalte Enteignung“, bewusst oder unbewusst Ängste geschürt, nämlich vom drohenden Verlust des Zuhauses. Ein weitverbreiteter Irrtum war und ist, dass Heizungen, die älter als 30 Jahre sind, ausgetauscht werden müssten. Diese Austauschpflicht besteht nur in Ausnahmefällen, nämlich wenn es sich nicht um einen Niedertemperaturheizkessel oder einen Brennwertkessel handeln sollte.

Häufiger Irrtum - Pflicht zum Heizungstausch

Grund für den Irrtum sind die Gesetzesformulierungen in den §§ 72 Abs. 1 und 2 Gebäudeenergiegesetz (GEG), die diesen Eindruck erwecken. Die als gesetzliche Ausnahme formulierte Regelung in § 72 Abs. 3 GEG ist aber faktisch die Regel. Nur ein geringer Prozentsatz der vorhandenen Heizkessel ist nicht Niedertemperaturheizkessel oder Brennwertkessel.

Zudem wird mit Wirkung ab 01.01.2024 ein weiterer Ausnahmegesichtspunkt hinzukommen. Es wurde in § 72 Abs. 3 eine Nr. 3 angefügt. Die heizungstechnischen Anlagen, die mit Gas, Biomasse oder Flüssigstoffsteuerung als Bestandteil einer Wärmepumpen-Hybridheizung ausgestattet sind oder mit einer Solarthermie-Hybridheizung ausgestattet sind, können ebenfalls über 30 Jahre hinaus betrieben werden, soweit diese nicht mit fossilen Brennstoffen versorgt werden.

Weiterhin wurde das Verbot von Ölheizungen, das mit Wirkung ab 01.01.2026 für den Einbau dieser Heizungen in Neubauten galt, gestrichen. Stattdessen gibt es jetzt ein generelles Verbot zur Nutzung fossiler Brennstoffe. Mit Wirkung ab Januar 2045, also in mehr als 20 Jahren, sind alle Heizkessel, die mit fossilen Brennstoffen betrieben werden, verboten. Diese Regelung findet sich in § 72 Abs. 4 GEG-neu, der die bisherigen Absätze 4 und 5 ersetzt.

Neubau und Baulückenschluss

Die Anforderung an die Heizungsanlage gemäß § 71 Abs. 1 GEG-neu, dass sie mindestens 65 % von der bereitgestellten Wärme mit erneuerbaren Energien erzeugen muss, gilt ab dem 01.01.2024 nur für neu zu errichtende Gebäude.

Soweit das neu zu errichtende Gebäude eine Baulücke schließt und sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des zu errichtenden Gebäudes aus den §§ 34, 35 des Baugesetzbuches ergeben, müssen diese Anforderungen nicht eingehalten werden, § 71 Abs. 10 GEG-neu. Nur wenn sich aus einer Wärmeplanung ergibt, dass das Gebäude in einem Gebiet für den Neubau oder Ausbau eines Wärmenetzes errichtet werden soll, wäre eine Nachrüstverpflichtung gegeben. Dieses gilt auch für eine etwaige Ausweisung als Wasserstoffnetzausbaugebiet.

In den anderen Gebieten mit Baulückenschluss ist gemäß § 71 Abs. 9 GEG-neu in Verbindung mit § 71 Abs. 10 GEG-neu



sicherzustellen, dass ab dem 01.01.2029 die Kaskadenlösung erfüllt wird, nämlich das mindestens 15 % der mit der Anlage bereitgestellten Wärme aus Biomasse, aus grünem oder blauem Wasserstoff einschließlich daraus hergestellter Derivate erzeugt wird. Ab dem 01.01.2035 muss dieses dann 30 % betragen und ab dem 01.01.2040 mindestens 60 %.

Bestandsimmobilien

Bei Bestandsimmobilien gibt es in der Regel nur dann einen Grund, eine Heizung zu erneuern, wenn diese ausfällt und sich nicht mehr reparieren lässt. Werden in dem Zeitraum nach dem Ablauf des 31.12.2023 und vor Ablauf des 30. Juni 2026 in Gemeinden über 100.000 Einwohnern (bei weniger Einwohnern bis 30. Juni 2028) mit flüssigem oder gas-

förmigem Brennstoff betriebene Heizungen neu eingebaut und halten diese die Anforderungen des § 71 Abs. 1 GEG-neu nicht ein, dann ist die Ertüchtigung später nachzuholen, § 71 Abs. 9 GEG-neu.

Der Betreiber der Heizungsanlage hat dann sicherzustellen, dass ab dem 01.01.2029 die Kaskadenlösung erfüllt wird, nämlich mindestens 15 % der mit der Anlage bereitgestellten Wärme aus Biomasse, aus grünem oder blauem Wasserstoff einschließlich daraus hergestellter Derivate erzeugt wird. Ab dem 01.01.2035 muss dieses dann 30 % betragen und ab dem 01.01.2040 mindestens 60 %. Bei dem verwendeten Brennstoff hat der Betreiber die in § 71 f Abs. 2 bis 4 GEG-neu vorgeschriebene Qualität einzuhalten, § 71 Abs. 9 GEG-neu.

§ 71 i GEG-neu - Allgemeine Übergangsfristen für Bestandsimmobilien

Für eine Übergangsfrist von 5 Jahren kann in bestehenden Gebäuden eine alte Heizungsanlage ausgetauscht und eine andere Heizungsanlage zum Zweck der Inbetriebnahme eingebaut oder aufgestellt und betrieben werden, die nicht die Anforderungen des § 71 Abs. 1 GEG-neu erfüllt, also 65 % des Wärmebedarfs mit erneuerbaren Energien deckt.

Diese Übergangsfrist beginnt mit dem Tag, an dem erstmals Arbeiten zum Austausch der Heizungsanlage durchgeführt werden, § 71i Satz 1 und 2 GEG-neu.



 www.immo-goe.de

RECHTSANWÄLTE
in Bürogemeinschaft

Angela Lüken-Klein
Jens Grundei
Dr. Dieter Hildebrandt



Friedländer Weg 20a · 37085 Göttingen



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

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

Dies soll dabei mithelfen, Lösungen für einen begrenzten Zeitraum zu finden, in denen ein Wärmeplan noch nicht von den Gemeinden erstellt worden ist. Nach Ablauf des 30.06.2028 sind jedoch alle auszutauschenden Zentralheizungen, auch wenn eine Wärmeplanung nicht vorliegt, § 71 Abs. 8 GEG neu, nach den Anforderungen des § 71 Abs. 1 GEG-neu einzubauen. Für Etagenheizungen gilt jedoch eine gesonderte Regelung.

Übergangsfristen bei einer Etagenheizung

Sind in einem Bestandsgebäude Gasetagenheizungen vorhanden, dann ergibt sich auch hier eine Übergangsfrist von 5 Jahren ab dem Zeitpunkt, an dem erstmalig eine der vorhandenen Gasetagenheizung ausgetauscht wird. Das heißt, diese Regelung knüpft an den Zeitpunkt des erstmaligen Austauschs einer Heizung in dem Objekt an, § 71 Abs. 1 Satz 1 GEG-neu.

In dieser Übergangsfrist von 5 Jahren soll nämlich der Eigentümer/Verantwortliche die Möglichkeit haben, zu entscheiden, ob weiterhin Gasetagenheizungen eingesetzt werden oder von der dezentralen Beheizung auf eine zentrale Beheizung des Objekts umgestellt wird. Die Entscheidung ist von dem Verantwortlichen dann dem Bezirksschornsteinfeger in Textform mitzuteilen, § 71 Abs. 5 GEG-neu. Entscheidet sich ein Eigentümer für die Umstellung auf eine zentrale Heizungsanlage, dann hat er 13 Jahre, nach dem Zeitpunkt, zu dem die erste Etagenheizung ausgetauscht worden ist, Gelegenheit, alle Etagenheizungen an die zentrale Heizungsanlage anzuschließen, § 71 Abs. 2 Satz 2 GEG-neu.

Trifft der Eigentümer oder Verantwortliche keine Entscheidung in den 5 Jahren, dann führt dies dazu, dass in jedem Fall eine zentrale Heizungsanlage eingebaut werden muss, die den Anforderungen des § 71 Abs. 1 GEG-neu entspricht. Die jeweilige Mitteilung an den Bezirksschornsteinfeger dient dazu, dass der Eigentümer nicht gezwungen wird, vor Ablauf der Fristen die 65 %-Pflicht zu erfüllen.

Besonderheiten bei einer Wohnungseigentümergeinschaft

Für Wohnungseigentümergeinschaften ist darüber hinaus in § 71n GEG-neu eine eigene Regelung geschaffen worden, die die Entscheidungsfindung innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft vorbereitet und regelt. Die Wohnungseigentümergeinschaften haben bis zum 31.12.2024 Zeit, die notwendigen Informationen beim Bezirksschornsteinfeger und den Betreibern von Gasetagenheizungen innerhalb der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu sammeln. Die gesammelten Informationen sind innerhalb von 3 Monaten der Gemeinschaft mitzuteilen, § 71n Abs. 3 GEG-neu. Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, die Informationen an den Verwalter der WEG zu übermitteln. Sobald die erste Etagenheizung ausgetauscht wurde, ist unverzüglich eine Versammlung der Wohnungseigentümer einzuberufen. Auf dieser Wohnungseigentümersammlung ist über die Vorgehensweise zur Erfüllung der Anforderungen in § 71 Abs. 1 GEG-neu zu beraten und auf die Rechtsfolge hinzuweisen, dass, wenn eine Entscheidung nicht zustande kommt (Fortführung als Etagenheizung oder Umstellung auf zentrale Heizungsanlage) kraft Gesetzes das Erfordernis der zentralen Heizungsanlage gilt. Die Wohnungseigentümer haben dies in Form eines Umsetzungskonzepts zu beschließen und dieses auszuführen. Bis zur vollständigen Umsetzung des Konzepts ist einmal jährlich in der Wohnungseigentümersammlung über den Stand der Umsetzung zu berichten.

Die Beibehaltung mindestens einer Etagenheizung kann nur mit 2/3 der abgegebenen Stimmen und der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen werden, § 71n Abs. 6 GEG-neu.

Hat sich die Eigentümergeinschaft für eine dezentrale Beheizung aller Wohneinheiten entschlossen, dann ist in einem Havariefall und der Notwendigkeit des Austausches einer Etagenheizung dies so zu führen, dass die Verwendung 65 % erneuerbare Energien mit dem Gerät eingehalten werden können.

Übergangsfristen bei Einzelraumheizungen

Verfügt ein Objekt über Einzelraumfeuerungsanlagen haben diese Heizungen grundsätzlich Bestandsschutz. Sobald aber die erste Einzelraumfeuerungsanlage neu eingebaut oder aufgestellt wurde, sind die Regeln über den Austausch bei Etagenheizungen einzuhalten, § 71 Abs. 6 GEG-neu.

Altverträge

Für Heizungsanlagen, die vor dem 19.04.2013 erworben wurden, d. h. Lieferungs- und Leistungsverträge abgeschlossen wurden, müssen die Anforderungen an § 71 Abs. 1 GEG-neu nicht eingehalten werden, wenn sie bis zum Ablauf des 18.10.2024 zum Zweck der Inbetriebnahme eingebaut und aufgestellt werden, § 71 Abs. 12 GEG-neu.

Kommunale Wärmeplanung in Vorbereitung

Gemäß § 71 Abs. 9 GEG-neu hat der Gesetzgeber für die Planungsphase zur Vorbereitung einer kommunalen Wärmeplanung Regelungen geschaffen, die den Einbau von traditionellen Öl- und Gaskesseln ermöglicht. Diese müssen aber im Januar 2029 mit mindestens 15 % der bereitgestellten Wärme aus Biomasse oder grünem oder blauem Wasserstoff verwendet werden. Diese „Biopflicht“ steigert sich auf 30 % ab Januar 2035 und auf 60 % ab Januar 2040.

2045 sind dann sämtliche Öl- und Gaskessel außer Betrieb zu nehmen und ausschließlich auf den Betrieb mit erneuerbaren Energien und biogenen Brennstoffen umzustellen. Diese Umstellung ist nicht notwendig, wenn ein Wärmenetz geplant ist. Neue Gaskessel sind dann ohne Auflagen als Übergangslösung längstens 10 Jahre nutzbar. Ist ein Wasserstoffnetz geplant und der neue Heizkessel 100 % auf Wasserstoff umrüstbar, dann müssen lediglich die entsprechenden Lieferverträge abgeschlossen sein, und zwar bis zum 30.06.2028 (Umstellungstermin), § 71 j Abs. 1 GEG-neu. Gelingt dies nicht, bleibt es bei der

Erfüllungsoption zur Umstellung auf erneuerbare Energien in Höhe von 65 %.

Baurechtsänderungen

Das Land Niedersachsen hat mit seiner Änderung der Nds. Bauordnung (NBauO) vom 21.06.2023 zudem weitere Voraussetzungen geschaffen, freistehende Wärmepumpen einschließlich ihrer Fundamente und Einhausungen mit einer Höhe von bis zu 2 m ohne Abstände zur Nachbargrenze errichten zu lassen. Der § 5 NBauO hat entsprechende Ergänzungen in Abs. 8 erhalten. Allerdings dürfen die freistehenden Wärmepumpen in der Grundstücksgrenze nur stehen, wenn von ihnen keine unzumutbaren Beeinträchtigungen insbesondere aufgrund von Eisbildung, Geräuschen und Abluft

entstehen. Ferner wurde für Solarenergieanlagen eine Möglichkeit geschaffen, dass diese auf Garagen und Gebäuden ohne Aufenthaltsräume, die bereits eine Höhe von bis zu 3 m aufweisen, nunmehr noch zusätzlich 0,70 m hohe Solarenergieanlagen installiert werden dürfen. Damit steht auch grundsätzlich baurechtlich der Intensivierung des Einsatzes von Wärmepumpen nichts mehr entgegen.

Fazit

Als Zwischenfazit wird deutlich, dass nur für Neubaugebiete eine Heizung mit erneuerbaren Energien in Höhe von 65 % Pflicht ist. Es gibt auch keine Pflicht zur Schaffung von Zentralheizungen. Es besteht weiterhin die Möglichkeit, Gasanlagenheizungen wie bisher weiter zu

betreiben bzw. sie an dem Kaskadenmodell bis 2044 teilhaben zu lassen. Neubauten im Lückenschluss unterliegen den gleichen Regelungen wie Gebäude im Bestand. Die generelle Abschaffung von Gas- und Ölheizungen erfolgt zum Ablauf des Jahres 2044. Darauf kann man sich einstellen. Handlungsdruck entsteht beim Totalausfall der Heizungen. Aus dem großen Heizungshammer sind viele Heizungshämmerchen geworden, sodass die Beratungspflicht sinnvoll oder gar notwendig ist. Nur durch die Hinzuziehung von Beratern ist es möglich, in der Vielzahl der Möglichkeiten, die nunmehr eingeräumt sind, die zu treffenden Entscheidungen abzuwägen und ihre wirtschaftlichen Folgen abzuschätzen.

Fotos: Miriam Merkel, Adobe Stock

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
www.elektro-team-metz.de

Grabe - Haustürstudio
Tischlerei und Fensterbau
Vordächer, Rolladenbau
Reparaturservice
Glasreparatur
Zollstock 20, 37081 Gö-Grone
Tel. 0551 - 91078 Fax 0551 - 91080
E-Mail: info@grabe.de www.grabe.de

NEUBAU •
SANIERUNG •
PLANUNG •
UMBAU •

IHRE FACHKUNDIGE BAUFIRMA
AUS DER REGION!

HOCH- UND TIEFBAU • IMMOBILIEN
ZIMMEREI • TISCHLEREI • BEDACHUNGEN

MÖNNIG
BAU seit 1924
Tel. 05552-99300 • www.moennig-bau.de • 37191 Elvershausen



Urteile des BGH

WISSENSWERTE URTEILE DES
BUNDESGERICHTSHOFES UND
ANDERER GERICHTE

von RA Uwe Witting

BGH: Grundfläche eines Wanddurchbruchs kann Wohnfläche sein

Bei einem Wohnraummietverhältnis in Hanau stritten Vermieter und Mieter über die genaue Wohnfläche. Während im Mietvertrag 48 m² angegeben waren, hatte ein Sachverständiger lediglich 43,39 m² ermittelt. Es errechnet sich eine Abweichung von 9,63 % und damit weniger als 10 %, so dass eine Mietminderung auf Grund der einschlägigen BGH-Rechtsprechung nicht gegeben war. Der Sachverständige hatte allerdings die Grundfläche zweier Durchgänge zwischen Wohn- und Schlafzimmer mit 0,1 m² berücksichtigt, da an den Durchgängen weder Türen noch Türrahmen vorhanden waren. Die Mieterin war jedoch der Auffassung, dass diese Fläche nicht berücksichtigt werden könne, da die Türnischen im Sinne von § 3 Abs. 3 Nr. 3 Wohnflächenverordnung außer Betracht bleiben müssen. Entsprechend wäre eine Grundfläche von 43,18 m² und eine Abweichung von 10,04 % gegeben. Mangels Tür und Türrahmen folgte das Landgericht der Argumentation der Mieterin nicht und ging von raumgestalterischen Aspekten aus.

Der Bundesgerichtshof entschied mit Urteil vom 27. September 2023 [Az.: XIII ZR 117/22], dass das Urteil des Landgerichts aufzuheben ist und der Rechtsstreit dort-

hin zurückzuverweisen ist, um aufzuklären, ob die Grundfläche der Durchgänge als Wohnfläche zu berücksichtigen sind. Der BGH wies zur Geltung der Wohnflächenberechnungsverordnung erst einmal darauf hin, dass die Parteien den Begriff der Wohnfläche keine abweichende Bedeutung beigemessen haben und kein anderer Berechnungsmodus ortsüblich oder naheliegender ist. Entsprechend ist die Wohnflächenverordnung in der Fassung vom 25. November 2003 anwendbar. Das Landgericht muss nunmehr aufklären, ob der Grundfläche der Wanddurchlässe ein eigener Wohnwert zukommt. Der BGH hält es für nicht erheblich, ob eine Tür oder ein Türrahmen eingebaut sind. Das Gericht hält es für unwahrscheinlich, dass den Durchgängen ein eigener Wohnwert beizumessen ist, da eine entsprechende Nutzung zu Wohnzwecken nicht erkennbar sei. Wären hingegen die Öffnungen wesentlich größer als eine übliche Tür, könne der Grundfläche ein eigener Wohnwert beigemessen werden. Das Landgericht muss nunmehr dazu weitere Feststellungen treffen.

OLG Rostock: Hinweispflicht auf Schwammbefall trotz Beseitigung

Beim Verkauf von Immobilien wird in den notariellen Kaufverträgen regelmäßig ein Sachmängelausschluss vereinbart. Ein solcher schützt die Verkäufer jedoch nicht in allen Fällen zuverlässig gegen die nachträgliche Inanspruchnahme wegen Mängeln. Zahlreiche Urteile sind inzwischen zu der Hinweispflicht des Verkäufers und entsprechenden Schadensersatzansprüchen der Käufer ergangen. Regelmäßig müssen Verkäufer auf besondere Umstände hinweisen, die nicht auf Anhieb bei einer Besichtigung erkennbar sind, jedoch mit erheblichen Kosten und sonstigen Risiken für die Käufer verbunden sind. So besteht beispielsweise eine Hinweispflicht bei Kenntnis von gesundheitsgefährdenden Baustoffen.

Im vorliegenden Fall wurde ein Haus verkauft, welches Jahre zuvor nach einem festgestellten Schwammbefall fachgerecht saniert wurde. Der Verkäufer wies nicht auf den zurückliegenden Schwammbefall hin. Er vertrat die Auffassung, dass dieses auch nicht nötig gewesen sei, da der Mangel schließlich nicht mehr existiere. Der Käufer bewertete die Situation anders und war der Auffassung, dass durch eine solch schwerwiegende Schädigung der Gebäudesubstanz er auch dann einen Hinweis hätte erwarten können, wenn eine ordnungsgemäße Sanierung durchgeführt und mit großer Wahrscheinlichkeit eine Wiederholung nicht zu erwarten sei. Das Oberlandesgericht Rostock bestätigte die Auffassung des Käufers und urteilte, dass hier eine Informationspflicht des Verkäufers bestanden habe, da er nach Treue und Glauben und unter dem Gesichtspunkt redlicher Aufklärung verpflichtet gewesen sei, auf den sanierten Schwammbefall hinzuweisen. Das Gericht sah in dem Verhalten eine arglistige Täuschung und sprach dem Käufer einen Schadensersatz in Höhe von 18.000,00 € zu [OLG Rostock, Aktenzeichen 3 U 33/21].

Telefonische Rechtsberatung

Liebe Mitglieder,
zusätzlich zu den persönlichen Beratungsgesprächen stehen Ihnen unser Justiziar, Herr Rechtsanwalt Uwe Witting, und unsere Justiziarin, Frau Rechtsanwältin Charlotte Gräf, 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.

LG Berlin: Zustimmungsvorbehalt Tierhaltung

Inzwischen ist hinlänglich bekannt, dass ein pauschales Tierhaltungsverbot in Mietverträgen rechtlich nicht zulässig ist. Der Bundesgerichtshof verlangt eine Abwägung der widerstreitenden Interessen. Das Landgericht Berlin hatte sich mit der Frage zu befassen, ob eine Klausel zum Zustimmungsvorbehalt des Vermieters bereits deshalb unzulässig ist, weil keine Abwägungskriterien in der Klausel enthalten sind. Grundlage für das Urteil vom 19. Dezember 2022 [Aktenzeichen 64 S 151/22], war eine Fragestellung, wonach die Mieter einer Zwei-Zimmer-Wohnung in Berlin einen Hund halten wollten und sich diesbezüglich zwecks Einholung der Zustimmung an die Vermieterin wandten. Der Mietvertrag enthielt ein Zustimmungsvorbehalt ohne Abwägungskriterien. Da die Vermieterin die Tierhaltung ablehnte, klagten die Mieter vor dem Amtsgericht Berlin Köpenick auf Feststellung, dass die Hundehaltung zulässig sei. Das Gericht wies die Klage jedoch ab. Auf die Berufung der Mieter entschied das Landgericht Berlin zu Gunsten der

Mieter. Es stellte die Unwirksamkeit der Klausel zum Zustimmungsvorbehalt gem. § 307 BGB fest, da die Klausel die Mieter unangemessen benachteiligen würde. Dies sei der Fall, weil die Klausel keine Kriterien aufzeigen würde, an der sich die Entscheidung des Vermieters über die Erteilung der Versagung der Zustimmung auszurichten hat. Dieses könne gem. § 305 c BGB so verstanden werden, dass eine willkürliche Entscheidung des Vermieters möglich sei.

Unsere aktuellen Mietvertragsformulare enthalten in § 11 einen Zustimmungsvorbehalt für die Tierhaltung mit Abwägungskriterien. Danach ist die Versagung der Tierhaltung zum Beispiel bei Beeinträchtigungen des Grundstücks oder der Bewohner möglich. Auch sind besondere Bedürfnisse des Mieters zu berücksichtigen. Unser Mietvertragsformular steht also auch mit dem Urteil des Landgerichts Berlin im Einklang.

OLG Frankfurt am Main: Keine Rückabwicklung des Kaufvertrages bei wirksamem Haftungsausschluss trotz fehlender Baugenehmigung für eine Wohnung

Im Frankfurter Nordend wurde eine Eigentumswohnung für 330.000,00 € verkauft. Der Kaufvertrag enthielt einen Sachmängelhaftungsausschluss. Ausdrückliche Garantien, Zusicherungen oder Beschaffenheitsvereinbarungen waren im Kaufvertrag nicht enthalten. Die Käuferin erhielt sodann Kenntnis von der fehlenden Baugenehmigung und verlangte nach Rücktritt vom Kaufvertrag Rückzahlung des Kaufpreises gegen Rückübertragung des Wohnungseigentums. Nachdem das Landgericht die Klage abgewiesen hatte, wurde auch die Berufung vor dem OLG Frankfurt am Main zurückgewiesen. Das OLG führte aus, dass die Klägerin mit dem Haftungsausschluss freiwillig auf Gewährleistungsrechte verzichtet habe. Ein arglistiges Verhalten des Beklagten sei nicht erkennbar. Dieser habe erklärt, 14 Jahre selbst in der Wohnung gewohnt zu haben und von der fehlenden Baugenehmigung nichts gewusst zu haben. Da der Beklagte selbst am Bau nicht beteiligt

war, könne ihm auch nicht vorgeworfen werden, die fehlende Baugenehmigung hätte sich aufdrängen müssen. Das Gericht konnte auch keine Beschaffenheitsvereinbarung erkennen. Eine vorbehaltlose verschuldensunabhängige und intensiviert Einstandspflicht für die baurechtliche Unbedenklichkeit habe der Beklagte nicht übernehmen wollen. Allein in der Bezeichnung „Wohnung“ im Kaufvertrag könne eine solche Beschaffenheitsgarantie nicht gesehen werden. Sie dient hier lediglich als übliche Bezeichnung für den Kaufgegenstand und stehe für die tatsächliche Verwendung und die vergangene Nutzung zu Wohnzwecken, erläuterte das Gericht. Ein darüberhinausgehender Haftungswille des Beklagten könne aus der Verwendung des Wortes „Wohnung“ nicht hergeleitet werden [OLG Frankfurt am Main, Beschluss vom 10. Oktober 2023, Aktenzeichen 6 U 210/22].

OLG Düsseldorf: Beweislast bei Streit über den Umfang des Gasverbrauchs

Zum Jahresende hin werden zahlreiche Gaszähler abgelesen und alljährlich kommt es in einigen Fällen zum Streit über die erfassten Verbräuche. Vor dem Landgericht Wuppertal wurde ein Streit zwischen einer Immobilieneigentümerin und dem Gasversorger ausgetragen. Die Eigentümerin behauptete, dass wegen eines gravierenden Defekts des Gaszählers der Verbrauch für die Jahre 2015 bis 2017 unzutreffend angezeigt worden sei. Die Klägerin verlangte Rückzahlung ihrer Meinung nach zu viel gezahlter Entgelte für die Gaslieferung. Vor dem Landgericht scheiterte die Klägerin mit ihrem Verlangen. Auf die Berufung der Klägerin bestätigte hingegen das Oberlandesgericht Düsseldorf die Entscheidung des Landgerichts: ein Anspruch auf Rückzahlung von Entgelten gem. § 18 Abs. 1 der GasGVV bestehe nicht. Grundsätzlich obliege dem Versorgungsunternehmen die Beweislast dafür, dass ein technisch einwandfrei funktionierender Zähler installiert war und dieser ordnungsgemäß abgelesen wurde. Solange die Eichfrist noch nicht abgelaufen sei und eine Prüfung des Zählers durch die Eichbehörde auf innere und äußere Mängel keinerlei Hinweise auf eine Fehlfunktion ergebe, spreche der Beweis des ersten Anscheins dafür, dass der Gaszähler ordnungsgemäß funktioniere und den Verbrauch richtig angezeigt habe. Eine Erschütterung des Anscheinsbeweises ist der Klägerin nicht gelungen. Die Verbräuche lagen lediglich ca. 50 % über den Vorjahresverbräuchen, sodass von einer enormen Abweichung keine Rede sein kann. Die schlichte Behauptung, der erfasste Anstieg des Gasverbrauchs lasse sich weder durch Witterungsverhältnisse noch durch Nutzerverhalten erklären, sei in dieser pauschalen Form nicht geeignet, den Anscheinsbeweis zu erschüttern. Zudem habe die Klägerin auch keine konkreten Angaben zu dem Verbrauchsverhalten der Bewohner gemacht. Mit Beschluss vom 25. Oktober 2022 [Aktenzeichen 26 U 3/22] wies das OLG Düsseldorf daher die Berufung zurück. Es ist grundsätzlich zu empfehlen, die Zählerstände gelegentlich zu kontrollieren, um erhebliche Abweichungen frühzeitig zu erkennen und ggf. die Ursachen zu ermitteln und Maßnahmen einzuleiten.

Amtsgericht Hanau: Verunreinigungen auf dem Balkon durch Tauben kein Mietmangel

Auf dem Balkon einer Mieterin sammelte sich immer wieder Taubenkot an. Diese Verunreinigungen wollte die Mieterin nicht akzeptieren und sah den Vermieter in der Pflicht, die Verunreinigungen zu verhindern bzw. eine Reinigung durchzuführen. Da der Vermieter dieser Forderung nicht nachkam, minderte die Mieterin die Miete. Der Vermieter klagte die geminderten Beträge ein. Das Amtsgericht Hanau gab dem Vermieter recht. Mit Urteil vom 25. Oktober 2023 [Aktenzeichen 94 C 21/22] entschied das Gericht, dass die Miete vollständig zu zahlen ist, da der Vermieter nicht verpflichtet sei, eine mögliche Verunreinigung zu verhindern bzw. die Reinigung zu übernehmen. Besondere Vereinbarungen hatten die Parteien in dem Mietvertrag nicht getroffen. Da der Vermieter grundsätz-

lich keinen Einfluss auf das Einfliegen von Tauben habe, stelle dieses bzw. die entsprechende Verunreinigung ein allgemeines Risiko dar, welches nicht in den Verantwortungsbereich des Vermieters falle. Das Gericht wies auch darauf hin, dass die Wohnung ohne entsprechende Abwehreinrichtungen wie beispielsweise ein Taubennetz vermietet worden war. Der Vermieter schuldet zwar grundsätzlich einen ordnungsgemäßen Zustand des Objektes, dazu gehöre jedoch nicht die Reinigung des Balkons. Da dieser zu der angemieteten Wohnung gehöre, sei dafür die Mieterin zuständig.

Gewisse Beeinträchtigungen der Wohnnutzung durch freilebende Tiere oder auch durch Haustiere sind immer wieder Gegenstand von Auseinandersetzungen

zwischen den Parteien eines Wohnraummietvertrages. Solange die Beeinträchtigungen sich im Rahmen gewöhnlicher Lebensumstände bewegen, sind diese allgemein von den Mietern hinzunehmen und stellen keinen Mangel des Mietobjektes dar. Anders ist die Situation zu beurteilen, wenn ein solches Maß deutlich überschritten wird. Dieses kann beispielsweise der Fall sein, wenn sich Bienen oder Wespen im Bereich der Wohnung ansiedeln und damit eine erhöhte Gefahr für die Bewohner verbunden ist. Ein akuter schwerer Ungezieferbefall erfordert ebenfalls das Eingreifen des Vermieters. Auch das Halten exotischer, gefährlicher Tiere oder einer außergewöhnlich hohen Anzahl an Tieren ist mit einer üblichen Wohnnutzung nicht vereinbar und begründet einen Unterlassungsanspruch.

OLG Düsseldorf: Vorbeugende Räumungsklage unzulässig

Ein Mietvertrag über Gewerberäume wurde von der Vermieterin ordentlich und fristgemäß gekündigt. Da die Mieterin auf das Kündigungsschreiben nicht reagierte, bat die Vermieterin zweimal um Bestätigung der fristgemäßen Räumung. Auch auf diese Bitten reagierte die Mieterin nicht, woraufhin die Vermieterin vorbeugende Räumungsklage erhob. Die Mieterin erkannte den Räumungsanspruch sofort an und lehnte die Übernahme der Kosten des Verfahrens ab. Das Landgericht Duisburg folgte der Auffassung der Mieterin nicht und legte ihr die Kosten des Verfahrens auf, da die Mieterin Anlass zur Klageerhebung gegeben habe. Dagegen wandte sich die beklagte Mieterin mit der sofortigen Beschwerde. Das Oberlandesgericht folgte der landgerichtlichen Ent-

scheidung nicht und urteilte zu Gunsten der beklagten Mieterin. Gem. § 93 ZPO habe die Klägerin die Kosten des Verfahrens zu tragen, da die Beklagte keine Veranlassung zur Klageerhebung gegeben habe. Sie habe in keiner Weise durch aktives Tun Anlass zu der Befürchtung gegeben, sie würde nicht fristgerecht ausziehen. Das Oberlandesgericht führte weiter aus, dass Mieter grundsätzlich nicht verpflichtet sind, die Bereitschaft zur Räumung anzuzeigen. Allein aus der Untätigkeit des Mieters könne nicht abgeleitet werden, dass Räumung und Herausgabe ohne Inanspruchnahme gerichtlicher Hilfe nicht fristgerecht erfüllt werde [OLG Düsseldorf, Beschluss vom 7. Dezember 2022, Aktenzeichen 24 W 39/22].

LG Lübeck: Auch Gartenbesitzern steht das Notwegerecht zu

Eine Familie lebte auf einem Gartengrundstück mit Verbindung zur öffentlichen Straße. Die Gartenparzelle des Nachbarn hingegen hatte keine Verbindung zur öffentlichen Straße. Der Nachbar ging regelmäßig über das Grundstück der Familie. Diese möchte das nicht mehr dulden und blockiert den Weg mit Pflanzsteinen. Dadurch ist das Überqueren dem Nachbarn mit dem Rasenmäher oder einer Schubkarre nicht mehr möglich. Dieser beruft sich auf das Notwegerecht gem. § 917 BGB und bekommt vor dem Landgericht Lübeck recht. Dieses verurteilt die Familie unter dem 18. August 2023 [Aktenzeichen 3 O 309/ 22] dazu, den Weg frei zu räumen. Das Gericht stellt fest, dass die Gartenparzelle keine eigene Verbindung zur öffentlichen Straße hat und das Notwegerecht daher von der Beklagten zu akzeptieren sei. Der Nachbar habe das Recht, den Weg ungehindert nutzen zu dürfen, sodass die Beeinträchtigungen beseitigt werden müssten. § 917 BGB gewähre dem Notwegerecht einen Vorrang, so dass die Einschränkung des Eigentumsrechts hinzunehmen ist.

OVG NRW: Grenzabstände gelten für oberirdische Gebäudeteile

Ein Neubau in NRW hielt in seiner Tiefgarage die Grenzabstände nicht ein. Dagegen wandten sich die Nachbarn und führten Beeinträchtigungen durch die Gebäudeteile an, die ihrer Auffassung nach zu nah an der Grenze gebaut wurden. Die Richter des Oberverwaltungsgerichts Nordrhein-Westfalen konnten sich dieser Auffassung jedoch nicht anschließen. Sie führten dazu aus: „Abstandsflächen sind nur von den Außenwänden von oberir-

dischen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen freizuhalten. Eine Tiefgarage ist nicht abstandsflächenrelevant.“ Das Gericht wies darauf hin, dass von dem an- und abfahrenden Autoverkehr keine unzumutbaren Belastungen ausgehen würden. Auch das Rangieren in der Garage und ein Lüftungsschacht im Garten würden keine unzumutbaren Beeinträchtigungen mit sich bringen [Aktenzeichen 7 A 2967/21].



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 oder besuchen Sie uns auch im Internet unter: 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

Fordern Sie unsere kostenlosen Informationen an.

Sanierung aus einer Hand!



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 7. Februar 2024 von 9.00 – 12.00 Uhr
Mittwoch, den 6. März 2024 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

 ist Kooperationspartner

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

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

Rabattvorteil für Mitglieder

 ist Kooperationspartner

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

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

Rabattvorteil für Mitglieder

 ist Kooperationspartner

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

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

Rabattvorteil für Mitglieder

 ist Kooperationspartner

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

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

Aktuelles zum Maklerrecht

von Charlotte Gräf
– Rechtsanwältin –

Die §§ 652 bis § 656 d BGB führen seit 2020 immer wieder zu Fragen rund um das Maklerrecht und insbesondere zum Provisionsanspruch.

Zunächst ist für den Provisionsanspruch ein Maklervertrag notwendig. Dieser kann auch konkludent, d.h. durch schlüssiges Verhalten, zu Stande kommen. Es ist jedoch notwendig, dass zweifelsfrei hieraus hervorgeht, dass der Makler eine Provision verlangt.

Der Makler hat dann einen Anspruch auf die Vergütung, wenn er einen Nachweis oder eine Vermittlungsleistung erbracht hat, wobei eine Nachweisleistung die Gelegenheit der Vergleichsverhandlungen sind und eine Vermittlungsleistung die Abschlussbereitschaft zum Hauptvertrag.

Wenn lediglich ein einzelner Makler mit der Vermittlung beauftragt wird, dann handelt es sich häufig um einen sogenannten „qualifizierten Alleinauftrag“. Es darf dann durch den Auftraggeber kein weiterer Makler mehr beauftragt werden und auch ein Eigengeschäft ist dann zumeist nicht mehr möglich. Ein solcher qualifizierter Alleinauftrag ist lediglich als Individualabrede möglich. Einer AGB-Kontrolle (d. h. Überprüfung, ob die allgemeinen Geschäftsbedingungen wirksam sind) würde eine entsprechende formularmäßige Vereinbarung nicht standhalten. Dies wurde Mitte des Jahres erneut vom OLG Hamm bestätigt.

Der BGH hat dieses Jahr entschieden, dass ein Maklervertrag zwischen einer Gemeinde und einem Makler schriftlich geschlossen werden muss; vorausgesetzt es ist eine entsprechende landesrechtliche Gemeindeordnung vorgesehen.

Der Makler ist verpflichtet, potenzielle Käufer auf sämtliche ihm bekannten Umstände hinzuweisen; er darf keine Angaben bekannt geben, welche für einen Makler erkennbar nicht plausibel wären. Sollte der Makler seine Pflichten schwerwiegend verletzen, so entfällt der Anspruch auf die Maklerprovision; dahingehend ist jedoch Vorsatz, zumeist sogar Arglist notwendig.

Die gesetzlichen Vorschriften zur Maklerprovision wurden 2020 überarbeitet. Literatur und Rechtsprechung setzen sich damit nach wie vor auseinander. Die §§ 656 a bis 656 d BGB gelten ausschließlich für Wohnimmobilien. Gemäß § 656 a BGB muss der Vertrag in Textform, d.h. schriftlich geschlossen werden. Das OLG Karlsruhe sieht dahingehend in einem Beschluss aus diesem Jahr auch den Verkehr per E-Mail als ausreichend hinsichtlich des Schriftformerfordernisses an. Bei einer doppelten Tätigkeit des Maklers – sowohl für Käufer als auch Verkäufer – muss jeder den Maklerlohn hälftig tragen. Auf Nebenabreden findet dieser sog. „Halbteilungsgrundsatz“ keine Anwendung.

Zu Diskussionen regt auch der Begriff des Einfamilienhauses an, welcher gesetzlich nicht definiert wurde. Es werden daher

verschiedene Theorien diskutiert. Einerseits die Nutzungszwecktheorie, bei der die bisherige Nutzung ausschlaggebend ist und andererseits die Erwerbszwecktheorie, welche die beabsichtigte Nutzung zu Grunde legt. Leider besteht bisher noch keine höchstrichterliche Rechtsprechung und Gerichte haben bereits unterschiedlich geurteilt.

¹ OLG Karlsruhe Ur. v. 10.03.2023 – 9 U 168/22; NJW 45/2023, 3270 [32870].

² NJW 45/2023, 3270 [3271].

³ OLG Hamm, Ur. v. 12.06.2023, NZG 2023, 1049; NJW 45/2023, 3270 [3271].

⁴ NJW 45/2023, 3270 [3271], BGH, Ur. v. 08.02.2023, NSTZ 2023, 416.

⁵ LG Lübeck Ur. v. 15.5.2023 NZM 2023, 607; NJW 45/2023, 3270 [3272].

⁶ NJW 45/2023, 3270 [3272]; BGH NJW-RR 2021, 177.

⁷ OLG Karlsruhe NZM 2023, 430, Beschluss vom 03.04.2023.

⁸ Fischer, NJW 2022, 3265 Rn. 18-22; NJW 45/2023, 3270 [3273].

⁹ NJW 45/2023, 3270 [3273].

¹⁰ NJW 45/2023, 3270 [3273].

¹¹ für die Erwerbszwecktheorie: LG Kiel, Ur. v. 02.03.2023, Az.: 6 O 249/22; für die Nutzungszwecktheorie: LG FFM, 22.3.2023, Az.: 15 O 26/22 und LG Wuppertal v. 15.8.2023, Az.: 4 O 376/22.



HORST seit 1930
BONING
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 **AF**
August Frölich GmbH

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

Ihr kompetenter Partner rund um das Haus

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

Erbschaftsteuerbefreiung des „Familienheims“ bei Selbstnutzung

von Becker und Partner
– Steuerberater –

Das Erbschaftsteuergesetz stellt den Erwerb von Todes wegen einer vom Erblasser selbstgenutzten Immobilie (sog. Familienheim) durch die Kinder steuerfrei. Voraussetzung hierfür ist, dass der Erblasser das Objekt bis zum Erbfall zu eigenen Wohnzwecken genutzt hat oder aus zwingenden Gründen an einer Selbstnutzung gehindert war. Der Erwerber (z.B. ein Kind) muss das Objekt **unverzüglich** zu eigenen Wohnzwecken nutzen und die Selbstnutzung des Familienheims mindestens 10 Jahre lang aufrechterhalten.¹⁵

Unverzüglich ist nach der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs jedenfalls ein Zeitraum von 6 Monaten nach dem Erbfall. Bei Aufnahme der Selbstnutzung des Objekts nach Ablauf von 6 Monaten muss der Erwerber in diesem Fall darlegen und glaubhaft machen, zu welchem Zeitpunkt er sich zur Selbstnutzung der

Wohnung für eigene Wohnzwecke entschlossen hat, aus welchen Gründen ein tatsächlicher Einzug in die Wohnung nicht früher möglich war und warum er diese Gründe nicht zu vertreten hat.¹⁶

In Anwendung dieser Grundsätze hat das Finanzgericht Münster entschieden, dass bei einer zeitlichen Verzögerung des Einzugs aufgrund von Renovierungsarbeiten, die der Kläger nachweislich umgehend nach Eintritt des Erbfalls in Auftrag gegeben hat, die aber wegen der hohen Auftragslage der beauftragten Handwerker und schlechter Witterungsbedingungen nicht rechtzeitig ausgeführt werden konnten, die Steuerbefreiung trotz Überschreitens des 6-Monats-Zeitraums nicht gefährdet ist.¹⁷

Das Finanzgericht München hat entschieden, dass die Steuerbefreiung auch in Betracht kommt, wenn eine pflegebedürftige Erblasserin ihre Wohnung wegen ihres dauerhaften Aufenthalts in einem Pflegeheim für einen festen Zeitraum von

4 Jahren vermietet hatte. In diesem Fall konnte der Erbe mangels Möglichkeit zur Kündigung des zeitlich befristeten Mietvertrags nicht innerhalb von 6 Monaten, sondern erst nach über 2 Jahren nach dem Erbfall in die Wohnung einziehen.

Steuerpflichtige Erben sollten darauf achten, die Beauftragung von Handwerkern oder anderer Maßnahmen, die die Umsetzung der Absicht zur Selbstnutzung belegen können, frühzeitig in die Wege zu leiten und entsprechend zu dokumentieren.

¹⁵ Näheres siehe § 13 Abs. 1 Nr. 4c ErbStG.

¹⁶ BFH-Urteile vom 28.05.2019 II R 37/16 [BStBl 2019 II S. 678], vom 06.05.2021 II R 46/19 [BStBl 2022 II S. 342] und vom 16.03.2022 II R 6/21; vgl. Informationsbriefe April 2020 Nr. 3 und Juni 2021 Nr. 3.

¹⁷ FG Münster vom 30.06.2022 3 K 3184/17 Erb.

Steuerermäßigung für energetische Maßnahmen bei Vereinbarung eines Vorbehaltsnießbrauchs

von Becker und Partner
– Steuerberater –

Seit 2020 können für energetische Maßnahmen an älteren, zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden (z.B. Wärmedämmung, Heizungsmodernisierung oder neue Fenster) Steuerermäßigungen geltend gemacht werden. Diese betragen in den ersten beiden Jahren jeweils 7% der Aufwendungen, höchstens je 14.000 Euro, und im dritten Kalenderjahr 6%, höchstens 12.000 Euro, woraus sich eine höchstmögliche Steuerermäßigung von 40.000 Euro ergibt. Für ein Objekt können somit insgesamt Aufwendungen von bis zu 200.000 Euro berücksichtigt werden (vgl. § 35c EStG).

Für Eltern, die frühzeitig die Nachfolge regeln wollen und die Übertragung von Vermögen auf ihre Kinder planen, ist z.B. die Übertragung einer selbstgenutzten Wohnung gegen ein [dingliches] Nut-

zungs- bzw. Wohnrecht zugunsten der Eltern ggf. ein denkbare Modell.

Die Konstellation hat den Vorteil, dass die Kinder die Immobilie bereits übernehmen können, während die Eltern durch den Nießbrauchvorbehalt gleichzeitig weiterhin z.B. Mieterträge erzielen oder (bis ans Lebensende) in „ihrer“ Immobilie wohnen bleiben können.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass eine derartige Gestaltung nachteilig sein kann, wenn nach der Übertragung energetische Maßnahmen an dem Gebäude durchgeführt werden sollen. Dabei können die Eltern die Steuerermäßigung nach § 35c EStG regelmäßig **nicht** in Anspruch nehmen, weil sie weder bürgerlich-rechtlicher Eigentümer noch wirtschaftlicher Eigentümer sind, was von der Finanzverwaltung derzeit gefordert wird.⁴

Aber auch bei den Eigentümern (Kinder) kommt bei dieser Konstellation eine Steuerermäßigung nicht in Betracht, weil diese nur derjenige erhält, der das Gebäude zu **eigenen** Wohnzwecken nutzt.⁵

Sind derartige Übertragungen (mittelfristig) geplant, ist ggf. zu prüfen, ob entsprechende energetische Maßnahmen vorgezogen werden können bzw. sollen, damit die Steuerermäßigung nicht „verloren“ geht.

⁴ Siehe BMF-Schreiben vom 14.01.2021 – IV C 1 – S 2296-c/20/10004 [BStBl 2021 I S. 103], Rz. 3 ff.

⁵ Vgl. BMF-Schreiben vom 14.01.2021 – IV C 1 – S 2296-c/20/10004 [BStBl 2021 I S. 103], Rz. 1.

Erbschaftsteuerbefreiung des „Familienheims“ bei Selbstnutzung

von Becker und Partner
– Steuerberater –

Gewinne aus der Veräußerung von Grundstücken, bei denen der Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung nicht mehr als 10 Jahre beträgt, sind grundsätzlich als Einkünfte aus privaten Veräußerungsgeschäften im Rahmen der sonstigen Einkünfte einkommensteuerpflichtig; ausgenommen von der Besteuerung sind u. a. Objekte, die im Zeitraum zwischen Anschaffung oder Fertigstellung und Veräußerung zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurden.⁶

Wird bei einem bebauten und zu eigenen Wohnzwecken genutzten Grundstück ein Teil des Gartens abgeteilt und innerhalb von 10 Jahren nach der Anschaffung veräußert, liegt ein steuerpflichtiges privates Veräußerungsgeschäft vor. Dies hat das Niedersächsische Finanzgericht⁷ entschieden.

Mit der Grundstücksteilung und Bildung des neuen Flurstücks zum Zwecke des Verkaufs wurde der **Zusammenhang** mit dem weiterhin zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäude **aufgehoben**. Der Grund und Boden „gehörte“ nicht zum eigengenutzten Gebäude und konnte da-

her auch nicht zu eigenen Wohnzwecken genutzt werden. Das Gericht verweist insbesondere auf den Zweck der Ausnahmeregelung, nur Grundstücksveräußerungen, die durch einen – im Streitfall nicht gegebenen – Wohnsitzwechsel ausgelöst werden, von der Besteuerung als Veräußerungsgeschäft zu befreien.

⁶ Vgl. § 22 Nr. 2, § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG.

⁷ Niedersächsisches FG vom 20.07.2022 4 K 88/21 (EFG 2023 S. 494); Revision eingelegt (Az. des BFH: IX R 14/22).

Handwerkerleistungen in unentgeltlich überlassener Wohnung

von Becker und Partner
– Steuerberater –

Für die Inanspruchnahme von Handwerkerleistungen für Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wird unter bestimmten Voraussetzungen auf Antrag eine Steuerermäßigung von 20% der Aufwendungen, höchstens jedoch 1.200 Euro, durch Abzug von der tariflichen Einkommensteuer gewährt (§ 35a Abs. 3 EStG). Erforderlich ist u. a., dass die Handwerkerleistung in einem Haushalt des Steuerpflichtigen erbracht wird.

In einer aktuellen Entscheidung hat der Bundesfinanzhof zu der Frage Stellung genommen, ob ein „Haushalt“ das Be-

stehen eines Nutzungsrechts des Steuerpflichtigen – z. B. als Eigentümer oder Mieter – erfordert.⁸ Nach Ansicht des Gerichts verlangt das Gesetz neben der tatsächlichen Führung eines Haushalts **kein besonderes Nutzungsrecht** des Steuerpflichtigen; er kann somit auch in unentgeltlich überlassenen Räumlichkeiten einen Haushalt führen.⁹

Dies gilt – so der Bundesfinanzhof – unabhängig davon, ob sich der Steuerpflichtige gegenüber einem Dritten zur Tragung der Aufwendungen für die Handwerkerleistungen verpflichtet hat.

Im Streitfall hatte der Sohn das Dach eines im Eigentum seiner Mutter stehenden Hauses, in dem diese ihm die

Dachgeschosswohnung unentgeltlich zur Nutzung überlassen hat, auf seine Kosten neu eindecken lassen und für die Handwerkerleistungen in seiner Einkommensteuererklärung – zutreffend – die Steuerermäßigung nach § 35a EStG geltend gemacht.

⁸ BFH-Urteil vom 20.04.2023 VI R 23/21 (BFH/NV 2023 S. 955).

⁹ Ebenso die Finanzverwaltung im

BMF-Schreiben vom 09.11.2016 – IV C 8 – S 2296-b/07/10003 (BStBl 2016 I S. 1213), Rz. 27.

Grundsteuererlass bis 31. März 2024 beantragen!

Seit vielen Jahren haben Grundstückseigentümer*innen mit gesunkenen Mieteinkünften bessere Chancen, einen Steuererlass zu erhalten. Nachdem sich der Bundesfinanzhof mit seiner Auffassung durchgesetzt hat, wonach auch konjunkturell oder strukturell bedingte Ausfälle grundsätzlich einen Grundsteuererlass

begründen können, sollten Grundstückseigentümer*innen umgehend, **spätestens bis 31. März 2024** für das Jahr 2023 einen Antrag auf Erlass der Grundsteuer bei der Stadt Göttingen bzw. ihrer zuständigen Gemeinde stellen. Der Antrag hat Aussicht auf Erfolg, wenn der Rohertrag um mindestens 20 % gesunken ist. Der

Antrag sollte schriftlich bei der Behörde gestellt werden, die den ursprünglichen Grundsteuerbescheid erlassen hat. Der Antrag ist an keine bestimmte Form gebunden.

set / uwi

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 finden oder übersenden Sie uns eine Kopie des Mietvertrages. Es ist möglich, das Formular 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	117,8
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	117,8
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	
Jahresschnitt	80,2	81,5	82,8	84,7	86,9	87,2	88,1	90,0	91,7	93,1	94,0	94,5	95,0	96,4	98,1	99,5	100,0	103,1	110,2	116,6

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

von Susanne Et-Taib



Nach wie vor wird das Thema „**Kanalsanierung**“ in Göttingen großgeschrieben. Seit Jahren erhalten Mitglieder, deren Grundstücke an öffentliche Straßen in so genannten „Sanierungsgebieten“ angrenzen regelmäßig Anschreiben von diversen Ingenieurbüros, die von der Stadt – respektive den Göttingern Entsorgungsbetrieben – beauftragt wurden, sich um die privaten Grundstücke „zu kümmern“. Die Grundstückseigentümer*innen werden aufgefordert, Ortstermine zu vereinbaren, bei denen eine Signalnebeluntersuchung, eine TV-Befahrung (Kamera fährt durch den Schmutzwasserkanal) und auch noch eine Dichtheitsprüfung (mittels Wasser- oder Luftdruck) durchgeführt werden sollen.

Die Stadt Göttingen respektive die Göttinger Entsorgungsbetriebe (GEB) hebt – besonders auf den jährlich stattfindenden Abwassertagen – bundesweit hervor, dass sie als Vorreiter in der ganzen Bundesrepublik den „**flächendeckenden wasser- und wurzeldichten Kanal**“ sowie die Trennung von Regen-

und Schmutzwasser auf den privaten Grundstücken durchsetzt. Und ist von ihrem so genannten „Fremdwasserkonzept“ überzeugt.

Die GEB haben dabei die Wahl, wie sie bei der Untersuchung auf den privaten Grundstücken vorgehen – ob sie die Kanäle lediglich mit der Kamera befahren und/oder die Dichtheitsprüfung mit Luft oder Wasser durchführen. Letzteres bringt u. E. in der Regel keine Zusatzkenntnisse zu den optischen Feststellungen, außer das ganze Leitungen als „undicht“ klassifiziert werden – mit der Folge, dass die Grundstückseigentümer*innen zur Sanierung gemäß der Abwassersatzung verpflichtet sind. Leider wird hier nicht nach dem Ausmaß der Schäden differenziert, obwohl es kein Problem wäre, mit der teuren Software der Untersuchungsfahrzeuge einen Schadenskatalog nebst Fristen zur Schadensbeseitigung zu erstellen. Zum Beispiel wäre es für alle Grundstückseigentümer*innen eher nachvollziehbar, wenn etwa bei hydraulischen Problemen oder Scherbenbildung baldmöglichst eine Sanierung des Leitungsabschnittes erfolgen muss, dagegen bei einem Haarriss im Rohrscheitel erst in vielen Jahren oder aber bei einem ohnehin geplanten Umbau. In Göttingen gibt aber leider nur „dicht“ oder „undicht“.

Die Kanalsanierung auf dem eigenen Grundstück bzw. im eigenen Gebäude nach den Vorgaben der Göttinger Entsorgungsbetriebe ist mit erheblichem Aufwand und ebensolchen Kosten verbunden. Nach wie vor stellt sich uns die Frage, ob diese umfangreichen Maßnahmen – im Hinblick auf das Ziel, Fremdwassermengen von der Kläranlage fernzuhalten – verhältnismäßig sind. Die entsprechenden Sanierungsverpflichtungen sind jedoch in der Göttinger Abwassersatzung niedergeschrieben. Immerhin sehen sich die GEB und die beauftragten Ingenieurbüros inzwischen als Dienstleister für die Bürger*innen. Das ganz im Gegensatz

zu dem unangemessenen Vorgehen in den Anfangszeiten der Kanalsanierung auf den privaten Grundstücken. Dafür hat sich unser Verein lange eingesetzt. Heutzutage lässt sich in der Regel für jedes Grundstück eine individuelle Sanierungslösung finden. In Fällen von so genannter „unzumutbarer Härte“ – z. B. aufgrund hohen Alters oder aus finanziellen Gründen – (vgl. § 21 der Abwassersatzung) sind die GEB sogar bereit, Sanierungen auf Antrag auszusetzen. Dafür findet vorher ein Ortstermin statt, an dem die Eigentümer*innen, Mitarbeiter*innen der GEB und der Ingenieurbüros teilnehmen. Wir stehen Ihnen mit unserer Expertise – erworben durch Begleitung Dutzender Eigentümer*innen, Teilnahme an Fachvorträgen u. a. – gern zur Verfügung.

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

H + G Göttingen e. V. hat sich auf das Thema „Kanalsanierung“ spezialisiert und begleitet Sie als Mitglieder umfassend: von der ersten 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.

„KAPLAN“ Planung Kanalsanierungsprojekte 2024 (Fortsetzung begonnener oder neue Maßnahmen)

Projektbezeichnung 2024

Annastraße (Arndtstr.-Daimlerstr.)
Hasenwinkel [1. BA]
Lichtenbergstraße
Merkelstraße (Schillerwiesen - Herzberger Ldstr.)
Musa
Paul-Löbe-Weg
Regenwasserkanal Schützenplatz
Schmutzwasserverbindungskanal zw. Lotzestraße und Stegemühlenweg
Schöneberger Straße (Nr. 44-60)
Südsammler (Schützenplatz)

Projektbezeichnung 2025

Martin-Luther Straße (Greitweg-Industriestraße)
Hasenwinkel [2. BA]
Holtensen 6 (Schmaligweg/Am Sportplatz)
Rottenanger
Grätzelstraße (RW)
Rosenwinkel (Nr. 2-22)
Sandersbeek (Weidenbreite - Hauptstr.)
Obere Lindenbreite
Weender Straße (Jüdenstr. - Reitstallstr.)
Annastraße (Kreuzbergring - Arndtstraße)
Helvesanger
Am Kreuze

Projektbezeichnung 2026

Weender Straße (Nabel - Jüdenstr.) + Jakobikirchhofplatz
--

Quelle: Göttinger Entsorgungsbetriebe, Stand 11/2023, Änderungen vorbehalten

Sind Sie bald „dran?“ Bitte schauen Sie auf die obenstehende Tabelle – ein Auszug aus der Datenbank „Kaplan“ der Göttinger Entsorgungsbetriebe,

ergänzt um Daten aus dem aktuellen Wirtschaftsplan. Gern unterstützen wir Sie. Denn wenn Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden müssen, sind die-

se für jedes Objekt ganz individuell zu planen, um diese mit dem geringstmöglichen Aufwand zu bewältigen.

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



HEINRICH KLOPPNER
INDUSTRIEABBRUCH GMBH

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

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



Informationen aus dem Rathaus

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

Unsere Mitarbeiterin, Frau Susanne Et-Taib, nimmt regelmäßig an öffentlichen Rats- und Ausschusssitzungen für Sie teil bzw. verfolgt derzeit die Sach- und Rechtslage anhand der Sitzungsvorlagen bzw. -protokolle.

Seit geraumer Zeit – nämlich nach der recht überraschenden Bildung der Koalition aus SPD, CDU und FDP im Stadtrat, die nur mit sehr wenig Stimmen über eine beschlussfähige Mehrheit gegenüber den Oppositionsparteien verfügt – gibt es nur sehr wenige richtungsweisende bzw. bedeutungsvolle Entscheidungen, zumal auch Beschlussempfehlungen insbesondere des Ausschusses für Bauen, Planung und Grundstücke teils vom Rat (oder gar dem Verwaltungsausschuss, der nicht öffentlich tagt) entgegen aller üblichen Gepflogenheiten mehrmals unbeachtet blieben. Viele Beschlüsse wurden auch einfach verschoben. Der wachsenden Politikverdrossenheit spielt dieses u. E. leider in die Hände.

Wie aufmerksame/n Leser*innen unseres Mitteilungsblattes sicherlich bemerkt haben, ist daher unser Bericht „Aus dem Rathaus“ teils gar nicht erschienen, da nur wenige relevante Entscheidungen getroffen wurden. Auch dieses Mal nach-

stehend nur eine Kurzfassung, denn die Tagesordnungspunkte der letzten Rats-sitzung im Dezember sind noch nicht veröffentlicht. Fragen, ob zum Beispiel der Hebesatz der Grundsteuer (das letzte Mal im Haushaltsentwurf „versteckt“) erhöht wird, können daher noch nicht beantwortet werden. Wir berichten dann in der ersten Ausgabe unseres Mitteilungsblattes im Jahre 2024 oder mittels unseres neuen Newsletter-Tools.

Folgende Beschlüsse wurden getroffen oder Entwicklungen zeichnen sich ab:

Aus dem Betriebsausschuss für Umweltdienste:

- **Gebührenentwicklung:** Vorbehaltlich der zu erwartenden Beschlussfassung durch den Rat sind Gebührenerhöhungen um jeweils 8,5 % für die Abfallentsorgung bei der Behälterabfuhr zu erwarten, Einzelheiten zur Entwicklung der Containerabfuhr entnehmen Sie der dieser Seite folgenden Übersicht. Weitere Veränderungen ergeben sich bei den Straßenreinigungsgebühren: Die Sommerdienstgebühr wird um 8,1 % erhöht, die Winterdienstgebühr in Klasse A sogar um 17,5 %, die Gebüh-

ren in Klasse B und C bleiben gleich. Das gilt auch für die Abwasserbeseitigung (Regen- und Schmutzwasser). Auch hier sind die Zahlen im Einzelnen aus der nachfolgenden Übersicht zu entnehmen.

Aus dem Rat

- **„Problemimmobilie“ Hagenweg:** Einstimmig haben sich die Ratsmitglieder aller Parteien bzw. Gruppen dafür ausgesprochen, dass die Stadt Göttingen sukzessive möglichst viele Eigentumswohnungen in dem Objekt erwirbt. Kurzfristiges Ziel: Eine Mehrheit in der Wohnungseigentümergeinschaft zu erreichen, um Beschlüsse zur Verbesserung der katastrophalen Wohnsituation der Mieter*innen zu erreichen, diese mittelfristig in anderen Wohnungen unterzubringen und langfristig die Immobilie abzureißen, um auf dem Grundstück neuen, bezahlbaren und adäquaten Wohnraum zu errichten. Mit einer umgehenden Umsetzung der Ziele kann allerdings wohl nicht gerechnet werden.

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

Ergebnisse der Gebührenbedarfsrechnung 2024

Abfallentsorgung

a) Behälterabfuhr:

- aa) Restabfallbehälter - Erhöhung um ca. 8,5 % -
- ab) Biotonnen - Erhöhung um ca. 8,5 % -
- ac) Transportwegegebühr - Erhöhung um ca. 8,5 % -

b) Containerabfuhr:

- Entsorgungsgebühren:

- ba) MBA Südniedersachsen - Senkung von 285,00 €/Mg auf 245,00 €/Mg - [14,0 %]
- bb) Deponien Hattorf, Breitenberg, Dransfeld - Erhöhung um ca. 9,2 % -

- Containerabfuhrgebühren: - Erhöhung um ca. 13,7 % -

- c) BVA Königsbühl: - unverändert 17,30 €/Mg -

Quelle: GEB

Straßenreinigung

- a) Sommerdienst: Erhöhung um ca. 8,1 %

Reinigungsstufe I	jährlich	5,19 € je Frontmeter	[Vorjahr: 4,80 €/FM]
Reinigungsstufe II	jährlich	10,38 € je Frontmeter	[Vorjahr: 9,60 €/FM]
Reinigungsstufe III	jährlich	15,57 € je Frontmeter	[Vorjahr: 14,40 €/FM]
Reinigungsstufe IV	jährlich	36,33 € je Frontmeter	[Vorjahr: 33,60 €/FM]

- b) Winterdienst: Erhöhung ca. 17,5 % [A]; [B] und [C] unverändert

Winterdienstklasse A	jährlich	2,62 € je Frontmeter	[Vorjahr: 2,23 €/FM]
Winterdienstklasse B	jährlich	1,29 € je Frontmeter	[Vorjahr: 1,29 €/FM]
Winterdienstklasse C	jährlich	0,36 € je Frontmeter	[Vorjahr: 0,36 €/FM]

Quelle: GEB

Abwasserbeseitigung

a) Schmutzwasserbeseitigung:

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

b) Niederschlagswasserbeseitigung:

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

Quelle: GEB

Räum- und Streupflicht in Göttingen!



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

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

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

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

*set / uwi
Foto: pixelio*

Die Wertstofftonne kommt zum 1. Januar 2024



Bereits Ende 2022 erläuterten die Göttinger Entsorgungsbetriebe (GEB) mittels Powerpointpräsentation im zuständigen Betriebsausschuss Umweltschutz (wir berichteten) die Gründe für die Einführung der Wertstofftonne. Da zwischenzeitlich ein Jahr vergangen ist, haben Eigentümer*innen oft die Einzelheiten dazu nicht mehr präsent. Deshalb nachstehend noch einmal eine Zusammenfassung – auf aktueller Datengrundlage aus dem Fachausschuss:

Warum soll diese Tonne überhaupt eingeführt werden?

[Teils Auszüge aus der o. g. PP-Präsentation der GEB]:

- Die Entsorgung und Verwertung von Verpackungsabfällen ist keine hoheitliche Aufgabe einer Kommune, sondern muss durch die dualen Systeme sichergestellt werden.
- Die Erfassung von Leichtstoffverpackungen (LVP) aus Kunststoffen, Metallen und Verbundstoffen erfolgt klassisch i.d.R. über den gelben Sack oder eine gelbe Tonne
- Es ist davon auszugehen, dass die Anteile an Verpackungen aus Pappe, Papier und Kartonagen (PPK) weiter kontinuierlich ansteigen. Dies ist auf das Konsumverhalten der Bevölkerung sowie auf den Wandel bei der Nutzung von Printmedien hin zur zunehmenden Nutzung digitaler Medien

zurückzuführen. Seit der Coronazeit sind hier deutliche Zunahmen festzustellen. Online-Einkäufe nebst den entsprechenden Zusendungen der Ware füllen die Papiertonnen.

- Die Erfassung von Verpackungen aus Papier, Pappe und Kartonagen (PPK) erfolgt in Göttingen durch die Mitbenutzung der kommunalen Papiertonne.
- Die Erfassung von stoffgleichen Nichtverpackungen [sNVP] aus Kunststoffen, Metallen und Verbundstoffen erfolgt in Göttingen bislang über die Restabfalltonne. Dieser „Abfallstrom“ soll jetzt durch die neue Tonne möglichst nachhaltig verwertet werden. Die GEB gehen von ca. 1.000 Megagramm zusätzlich einzusammelnden Materials aus. [Anm. d. Redaktion: sehr viele Rohstoffe, die aber keine Verpackungen sind, landen seit Jahren im gelben Sack, statt in der grauen Tonne, da diese Mülltrennung den Bürger*innen – trotz Aufklärungskampagnen der GEB – ökologischer erscheint].
- Bereits durch das Inkrafttreten des VerpackG zum 01.01.2019 wurden die Einflussmöglichkeiten eines öRE [Anm. d. Red.: öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger, hier: Stadt Göttingen resp. Göttinger Entsorgungsbetriebe] hinsichtlich der Ausgestaltung des Erfassungssystems (vermeintlich) deutlich gestärkt.

Wechsel von Sacksammlung auf Tonnsammlung ab 01.01.2024

Die Wertstofftonne wird zum 01.01.2024 in der Stadt Göttingen eingeführt. Der gelbe Sack wird ab Januar 2024 in der gesamten Stadt mit Ausnahme des Bereichs innerhalb des Walls durch eine Wertstofftonne zur Erfassung von Leichtstoffverpackungen (LVP), bestehend aus Metallen, Kunststoffen und Verbundmaterialien (also alles, was bisher im gelben Sack gesammelt wurde) und so genannten „stoffgleichen Nichtverpackungen“ [sNVP] aus Kunststoffen und Metallen abgelöst. So werden zukünftig Milch- und Trinktüten, Kunststoffverpackungen, Metall Dosen und -tuben gemeinsam mit stoffgleichen Nichtverpackungen wie Plastikschüsseln, Eimern, Gießkannen, Töpfen, Pfannen, Kinderspielzeug, Kleiderbügel, Tüten und Folien erfasst. Laut GEB wird die Aufstellung der Tonnen sukzessive im Laufe des ersten Quartals erfolgen. Bis dahin können die gelben Säcke weiterverwendet werden. Sind die Tonnen aufgestellt, werden gelbe Säcke nicht mehr abgeholt. Aus Platzgründen werden innerhalb des Walls weiterhin Säcke, dann aber stabile und damit reißfestere Wertstoffsäcke, bereitgehalten.

Tonnengrößen, Bemessungsgrundlage und Gebühren

Die LVP und sNVP werden ab 2024 in den bekannten Müllbehältern (vgl. Restabfall/Bioabfall) in den Größen 120 Liter, 240 Liter und 1.100 Liter erfasst. Durch den Wechsel erhoffen sich die GEB ferner, zukünftig auf die Produktion von ca. 3,5 Mio. gelben Säcken jährlich für Göttingen verzichten zu können. Die eingesetzten Tonnen sind über viele Jahre nutzbar.

Laut Auskunft der GEB wird die Größe der anzuliefernden Wertstofftonnen vorher anhand der im jeweiligen Gebäude gemeldeten Personen ermittelt.

Die Wertstofftonnen sind nach Angaben der GEB „kostenlos“, d. h., mit dem Grundbesitzabgabenbescheid werden keine zusätzlichen Abfallbeseitigungs-



gebühren („Müllgebühren“) erhoben. Im aktuellen Betriebsausschuss Umweltdienste wurde allerdings die Gebührenentwicklung erläutert. Selbstverständlich sind durchaus Beträge für die Einführung der Wertstofftonne (Material, Personal, Organisation, Werbung) dort eingestellt – wie sollten diese Ausgaben denn auch sonst finanziert werden? Letztendlich ist die Wertstofftonne also nicht „kostenlos“, sondern wird von den Bürger*innen über die allgemeinen Abfallbeseitigungsgebühren bezahlt.

Wer leert in welchem Rhythmus? Wird die Wertstofftonne – wie die anderen – vom Grundstück abgeholt?

Komplizierterweise leeren – aufgrund der unterschiedlichen Zuständigkeiten – die GEB in einem Teil [25 %] des Göttinger Stadtgebietes die Wertstofftonnen und sind damit hoheitlich tätig. Die Leerung der verbleibenden 75 % der Wertstofftonnen fällt in die Zuständigkeit der dualen Systeme. Diese Leistung wird – wie in der Vergangenheit auch – von den dualen Systemen ausgeschrieben. Die GEB hatten, wie auch andere Entsorgungsunternehmen, die Möglichkeit, sich an der Ausschreibung zu beteiligen. Nach aktuellen Informationen haben diese tatsächlich den Zuschlag erhalten.

Die GEB wollte für die Bürger*innen den Volls-service – also das Holen und Zurückstellen der Behälter auch für die Wertstofftonnen – beibehalten, obwohl die dualen Systeme dem – mit Ausnahme des 1.100-Liter-Behälters – nicht zugestimmt haben. Hiermit konnten die GEB sich nicht durchsetzen, so dass die Wertstofftonnen leider – wie auch die gelben Säcke bisher – zum Entleeren an den Fahrbahnrand zu stellen sind (mit Ausnahme der 1.100-Liter-Tonne). Dieses stellt insbesondere für ältere Eigentümer*innen, die Selbstnutzer der Immobilie sind, ein Problem dar. Wenn sie körperlich nicht mehr dazu in der Lage sind, entstehen Kosten für die Beauftragung von Dritten.

Die Bemessungsgrundlage für die Erstausrüstung beträgt 40 Liter je Person 14 täglich:

Beispiel 1:	
Gemeldete Personen:	5 Personen
Benötigtes Volumen:	200 Liter, 14-täglich
Art & Größe der Behälter:	1 x 240 Liter Wertstofftonne
Beispiel 2:	
Gemeldete Personen:	25 Personen
Benötigtes Volumen:	1.000 Liter, 14-täglich
Art & Größe der Behälter:	1 x 1.100 Liter Wertstofftonne

Die Entleerung der Behälter erfolgt im 14-tägigen Entsorgungsrhythmus. Klappt dieses nicht, ist die GEB unter der Servicenummer: 0551/ 400 -5400 anzusprechen.

Die Aufgabe für Grundstückseigentümer:innen bis zur Einführung der Wertstofftonne: Platz schaffen!

Bereits mit einem Jahr Vorlauf hatten wir Sie als Eigentümer*innen und Verwalter*innen informiert: Rechtzeitig vor der Einführung der Wertstofftonne musste geprüft werden, ob die Größe des Behälterstandplatzes für weitere Tonnen ausreichend ist. Wenn nicht, waren die Stellplätze zu erweitern, denn die Wertstofftonne ist Pflicht. Für manche WEG- und sonstige Hausverwalter*innen stellte dieses einen großen Aufwand dar: Schon Anfang des Jahres mussten die Platzberechnungen erfolgen, ggf. Beschlüsse zur Erweiterung getroffen und auch umgesetzt werden.

Platzmangel auf dem Grundstück – was tun?

Auch außerhalb der Innenstadt gibt es Grundstücke, auf denen – neben den bereits dort stehenden Tonnen – kein Platz mehr ist. Hier hatten wir gehofft, dass es auf Antrag möglich sei, in Ein-

zelfällen Ausnahmen zu erwirken und evtl. den gelben Sack weiterzuverwenden, wie dieses ja in der Innenstadt auch erfolgt. Darauf lassen sich die GEB jedoch nicht ein. Begründung: Die Grundstückseigentümer*innen könnten in diesen Fällen die Wertstofftonne „irgendwo außerhalb des offiziellen Mülltonnenstellplatzes“ ab- [z. B. Garage, Scheune, Keller] und am Leerungstag herausstellen. Wir meinen: Nicht besonders dienstleistungsorientiert!

Eine Möglichkeit ist bei Platzmangel bzw. sehr geringem Wertstoffanfall gegeben: Nachbarn können sich auf Antrag eine Tonne teilen. Die Anträge können jederzeit formlos bei der GEB gestellt werden. Kontaktdaten und Ansprechpartner siehe nächste Seite.

Fazit: Pro oder contra Wertstofftonne?

Sofern die Ziele der Stadt Göttingen bzw. der GEB annähernd erreicht werden, scheint die Tonne – im Gegensatz zu dem gelben Sack – besonders aus ökologischen Gründen sinnvoll zu sein. Die „stoffgleichen Nichtverpackungen“ – also Wertstoffe, die keine Verpackungen darstellen – werden nachhaltiger entsorgt und sollen langfristig nicht mehr im Restmüll landen. Mehr als 3,5

Mio. (!) gesparte gelbe Säcke stellen allein schon ein erhebliches Potential an weniger Plastikmüll dar.

Viele Grundstückseigentümer*innen begrüßen die Tonne auch, weil die instabilen gelben Säcke ein Sauberkeitsproblem darstellen: Waschbären, Ratten und Vögel reißen Säcke auf, der Müll verteilt sich auf Gehwegen und der Straße. Das wird bei der Wertstofftonne wegfallen. Auch die umständliche Nachbeschaffung der gelben Säcke – jeder

einzelne Haushalt „darf“ sich derzeit zu den normalen Öffnungszeiten im Neuen Rathaus oder auf dem Recyclinghof die streng rationierten „Gelbe-Sack-Rollen“ einzeln abholen – wird wegfallen.

Gegen die Wertstofftonne sprechen neben dem o. g. Umstand, dass diese selbst herausgestellt werden muss, die teils erheblichen Kosten, die ggf. für die Erweiterung der Mülltonnenplätze von den Grundstückseigentümer*innen aufgewendet werden müssen.

Göttinger Entsorgungsbetriebe: Service und Ansprechpartner

Bei weitergehenden Fragen und für Anträge auf Gemeinschaftsnutzung steht bei den GEB als Ansprechpartnerin Frau Nadine Kaiser zur Verfügung. Die Kontaktdaten: Telefonnummer: 0551 / 400 – 5423, E-Mail: n.kaiser@goettingen.de.

set
Foto: GEB



Damit es
mehr
als nur gut wird.

 **SKYLLS**
MEDIA AGENTUR BOVENBERG

www.skyls.de



Ruhe & Co 

BODENBELÄGE PARKETT TAPETEN SONNENSCHUTZ

Wir freuen uns auf Ihren Besuch!

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

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





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

Stockleff-Mühle („Große Mühle“) soll gerettet werden – Stiftung Welthaus Göttingen gegründet



Seit Jahrzehnten ist es vielen Bürger*innen in Göttingen – und insbesondere unseren Mitgliedern, Immobilieneigentümer*innen, die ihre historischen Gebäude über Generationen mit viel Aufwand erhalten – ein Dorn im Auge, wie im Eigentum der Stadt Göttingen stehenden Gebäude verfallen bzw. Investitionsstaus in mehrstelliger Millionenhöhe entstanden sind und weiter entstehen [ehemals Junkernschänke, Stadthalle, Städtisches Museum, Deutsches Theater, „Junges Theater“ bzw. Otfried-Müller-Haus, u.a.].

Nun scheint zumindest für die Stockleff-Mühle Rettung in Sicht: Eine Initiative aus „engagierten Menschen aus Göttingen und Umgebung“ [Zitat Flyertext – Einzelheiten siehe www.welthaus-goettingen.de] haben sich zur AG Welthaus Göttingen zusammengefunden mit dem Ziel, der alten Mühle eine neue Chance zu geben, sie zu erhalten und zu sanieren und dort – in exponierter Lage – ein so genanntes „Welthaus“ zu gründen – einen offenen Ort, an dem Begegnung, Information, Bildung und kulturelle Veranstaltungen stattfinden können. Auch das Umfeld der Mühle soll neugestaltet werden, der „Schandfleck“ insgesamt verschwinden.

„Ein Baudenkmal braucht eine Zukunft“ lautet einer der Leitsätze der Initiative:

Die Recherchen der AG Welthaus Göttingen ergaben Folgendes: Es wurde bereits seit 1305 dort, wo die Stockleffmühle steht, Mehl gemahlen, die westliche Mauer zum Leinekanal hin stammt vermutlich auch aus dieser Zeit. Um 1500 wurde die Mühle erweitert [seitdem hieß sie die „Große Mühle“]. Das heute noch stehende Mühlengebäude wurde auf das Jahr 1595/96 datiert.

Lange Zeit war die Mühle eine der bedeutendsten und größten in Niedersachsen. Im Jahr 1882 wurde der Mühlenbetrieb eingestellt. Für den Bau des Stadtbades wurde bereits ein Teil der Mühle geopfert. Im Jahr 1967 wurde das nördliche Gebäude für den Bau eines neuen Stadtbads abgerissen. Seitdem bietet die Mühle von Jahr zu Jahr einen traurigeren Anblick und alle Versuche, eine sinnvolle Nutzung für das beeindruckende Baudenkmal zu finden, seien bisher gescheitert.

Dieses mitanzusehen hat die Initiatoren bewegt, das Projekt zu gründen und mit dessen Umsetzung und letztlich Etablierung des „Welthaus“ ein starkes Signal für eine gemeinwohlorientierte Ausrichtung der Göttinger Stadtentwicklung zu setzen.

In einer von der Stadt Göttingen mitfinanzierten Realisierungsstudie nebst konkreten Sanierungs- und Realisierungsentwürfen wurde die Empfehlung zur Erhaltung der Stockleffsmühle ausgesprochen. Auch die Prüfung der Bausubstanz und die positive baurechtliche Abklärung soll die Initiative [Quelle: siehe obigen Flyer und Internetseite] in ihrem Vorhaben bestätigen. Die Vorstellung und Bewerbung des Projekts laufen. Ende August konnten sich die Initiato-



ren über eine gut besuchte Informationsveranstaltung im Jungen Theater freuen. Frau Oberbürgermeisterin Petra Broistedt musste zwar einräumen, dass die Stadt Göttingen keinerlei Mittel für die Sanierung bereitstellen kann, sicherte jedoch „als Stadtverwaltung“ zu, die Initiative zu unterstützen - im Denkmalschutz, in der Bauleitplanung und auch in der Fördermittelberatung.

In der Rede der Oberbürgermeisterin vom 29. August 2023 im Jungen Theater sicherte diese ferner zu, sich auch dafür stark zu machen, dass „eine einvernehmliche projektbejahende Entscheidung im politischen Raum“ getroffen wird. Auch die Spendenaktion soll von der Stadtverwaltung „unterstützt“ werden. Wie?

Finanzierung des Projektes / Fördermöglichkeiten

Nach einer groben ersten Schätzung wurde von der Initiative (vor der aktuellen Baustoffkrise) ein Finanzbedarf zwischen 4,5 und 5,0 Mio. Euro ergeben. Das „Welthaus“ kann aber nach deren Berechnung für den angestrebten Zweck nur realisiert und nachhaltig betrieben werden, wenn 1,5 bis 2 Mio. öffentliche Fördermittel für den Erhalt des Baudenkmals investiert werden.



Dies können beispielsweise Fördermittel aus dem Sanierungstopf ‚Nördliche Innenstadt‘ sein – das wird aber nicht ausreichen.

Spenden und Zustiftungen

Die Initiative hofft darüber hinaus, dass es auch möglich sein wird, Göttinger Bürger*innen und Unternehmen in der Region für das Projekt zu interessieren und ausreichend Spenden oder Zustiftungen für das Projekt zu akquirieren. Das Projekt insgesamt soll inhaltlich und finanziell durch die [gemeinnützige] „Stiftung Welthaus Göttingen“ getra-

gen werden, die sich im Moment noch in Gründung befindet. Für die konkrete Aufnahme der Gelder soll ein Stiftungskapital von 100.000,00 Euro nötig sein. Auch kleine Spenden sind willkommen. Einzelheiten entnehmen Sie bei Interesse der vorgenannten Internetseite.

Quelle: www.welthaus-goettingen.de (mit freundlicher Genehmigung der Initiative wurde teils wörtlich aus dem Informationsmaterial zitiert).

*Fotos: Architekt Frank Hadwiger
Entwurfsbilder: Architekturbüro Kilper*



Mitgliederstammtisch mit Themenstadtführung „Göttinger Film- und Theatergeschichten – it's showtime!“



Stadtführerin Dr. Keindorf (mittig, mit Hut)
sowie Vorstand, Mitglieder und Mitarbeiterinnen
vor dem Heinz-Ehrhardt-Denkmal

Im Oktober dieses Jahres fanden – aufgrund wieder sehr großer Nachfrage – gleich zwei exklusive Stadtführungen für unsere Mitglieder und Mitarbeiterinnen zu einem aktuellen Thema statt: „Göttingen als Film- und Theaterstadt!“ Warum aktuell? Weil im Jahre 2023 das Jubiläum „75 Jahre Filmstadt Göttingen“ gefeiert wird.

Dem einen oder der anderen sind zwar noch einige Kinos gut in Erinnerung, die in den letzten 20 Jahren leider verschwunden sind (Stern, Cinema, Capitol), aber dass es Zeiten gab, in denen es in Göttingen 17 Kinos gleichzeitig gab, war den meisten von uns nicht bekannt. Göttingen kann nämlich auf eine bewegte Film- und Theatergeschichte zurückblicken – schließlich war die Universitätsstadt von 1948 bis 1961 ein Zentrum der deutschen Filmindustrie und brachte Klassiker vom Antikriegsfilm bis zur Familienkomödie von Heinz Erhardt hervor. In dieser Zeit sind in Göttingen über 100 Filme entstanden.

Zu dem 75. Jubiläum organisierte Sven Schreivogel, Begründer des Filmbüros Göttingen gemeinsam mit Mitstreitern ein Programm, welches am 21. August 2023 im Kino Méliès mit dem ersten Film aus Göttingen startete – „Liebe 47“ - und

in der Zeit vom 1. Advent bis Ende Dezember mit einer Porträtausstellung von Schauspielerinnen und Schauspielern endet, die in Göttingen gedreht haben. Laut Veröffentlichungen des „Filmbüros“ waren eine Säule der Göttinger Produktion Komödien, davon wurden allein acht Filme mit Heinz Erhardt in den verschiedenen Studios und im Göttinger Stadtbild gedreht. Dieses bestätigte unsere versierte Stadtführerin, Frau Dr. Gudrun Keindorf und nannte u. a. das Beispiel „Natürlich die Autofahrer“.

Dieser Film wurde 1959 gedreht und Kulisse waren u. a. das Auditorium und damals noch das Opel-Hochhaus nebst Autoausstellung. Es handelte von Heinz Ehrhardt als sehr strengem Verkehrspolizisten, der einen VW-Käfer gewinnt. Soweit, so nett. Allerdings hatte er keinen Führerschein – und musste diesen heimlich, mit Trude Herr als Fahrlehrerin – nachmachen. Zum Andenken gibt es gegenüber dem Auditorium jetzt ein Heinz-Ehrhardt-Denkmal.



Am Waageplatz, vor der
„Staatsanwaltschaft“



Deutsches Theater, Innenansicht

Eine weitere Säule der Produktionen waren laut Schreivogel Literaturverfilmungen wie „Königliche Hoheit“ nach dem gleichnamigen Roman von Thomas Mann [1875 - 1925] und „Rosen im Herbst“ nach dem Roman von Theodor Fontane [1819 - 1898].

Laut Frau Dr. Keindorf gab es Ende der 1950er Jahre aber auch „nazikritische“ Heimkehrerfilme, wie z. B. „Rosen für den Staatsanwalt“. Leider war das Interesse des Publikums jedoch begrenzt, da sich viele in den Nachkriegszeiten nicht mit solch' schwierigen Themen auseinandersetzen wollten, sondern eher auf fröhliche Zerstreuung bedacht waren.

Wir erfuhren in dieser spannenden Themenstadtführung nicht nur, wie und wo die Filme entstanden sind, sondern auch, was in den zeitgenössischen Kritiken dazu geschrieben wurde. Frau Dr. Keindorf schilderte mit viel Hintergrundwissen über Personen und Orte und einer Prise Humor, welche Akteure wo unterwegs waren, führte uns an diverse [ehemalige] Drehorte, kombinierte Anekdoten mit wichtigen Daten zur Filmgeschichte Göttingens.

Warum eignete sich Göttingen eigentlich so gut als Drehort? Neben der Infrastruktur, die durch verschiedene Filmstudios und nicht zuletzt das Deutsche Theater gegeben war, ist während des Krieges in Göttingen bekanntlich - und zum Glück - nicht sehr viel zerstört wor-

den. So ließ sich - ohne großen Aufwand für die Produzenten - in historischen Straßen und vor ebensolchen Gebäuden - Zeitgeschichte drehen.

Die Kinos verschwanden leider nach und nach, als der Fernseher erfunden und mehr und mehr ins „traute Heim“ Einzugenommen hatte. Es folgten Videofilme zum Ausleihen. Später dann - Ende der 1980er-Jahre - kamen die Multiplexkinos in Mode, die in den letzten 20 Jahren dann wiederum zugunsten der Programmkinos dezimiert wurden. In den letzten Jahren wiederum mehren sich parallel die so genannten „Heimkinos“ - voll ausgestattet mit Kinossesseln und modernster Technik. Heute herrscht in

Göttingen trotzdem manchmal noch „Ausnahmestand“ bei den Fans, wenn Maria Furtwängler wieder einen Tatort in der Stadt dreht.

Wir erfuhren in dieser Stadtführung auch sehr viel über Göttingen als Theaterstadt - und zwar beginnend im Jahre 1746, in dem die erste offizielle Theateraufführung stattfand. Nicht umsonst ist Frau Dr. Keindorf Historikerin - und gern bereit, ein bisschen von ihrem Wissen mit Interessierten zu teilen. Doch dieses sprengt den Rahmen des heutigen Berichts. Wir empfehlen aber jeder/jedem, diese Themenstadtführung zu buchen - in fast zwei Stunden können Sie geballtes (Kino- und Theater-) Wissen erwerben und dazu noch eine ordentliche Wegstrecke durch die Stadt zurücklegen!

Im Anschluss an dieses spannende Erlebnis, bei dem auch geborene Göttingerinnen und Göttinger noch allerhand neues über ihre Stadt erfahren konnten, kamen wir wieder zu unserem Mitgliederstammtisch zusammen. Dieses Mal kehrten wir [nach der ersten Führung] in das China-Restaurant Peking Pavillon in der Friedrichstraße 1 ein. Übrigens ein Restaurant, das seit mehreren Generationen in Familienbesitz ist und jedes Gericht frisch und ohne Glutamat kocht - sehr zu empfehlen.

set

Fotos: Thomas Wörz



Mitglieder und
Vorstandsmitglieder
beim Stammtisch

Herbstveranstaltung 2023 und außerordentliche Mitgliederversammlung

Fusion mit Haus- und Grundeigentümergebiet Northeim
wird angestrebt!



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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

„Fiktiver Schadensersatz und Schönheitsreparaturen“

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



F. Matzner, Vorstandsmitglied
Verein Northeim, berichtet



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

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

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

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

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

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

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

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

set
Fotos: Stein

Heide Hildebrandt, „Gastgeberin“
im ASC und Mitglied






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

schnell - kompetent - zuverlässig

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




Reinhard Bornemann jun.
 gegr. 1934
Rosdorf

Meister und Restaurator im Zimmerhandwerk

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

Göttinger Straße 35, 37124 Rosdorf
 Tel. 05 51 / 7 85 36, Fax 05 51 / 78 28 32
reinhard-bornemann@web.de, www.zimmerel-bornemann.de



Seit 1881
 Malerfachbetrieb
 Bodenbeläge



W.: Lambrecht-Straße 7
 37079 Göttingen
 T 05511 506780
 F 05511 5067879
www.otto-hormann.de

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

Schlosserei ALBRECHT Metallbau

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

Ausführung sämtlicher Reparaturen

Kurze Geismarstraße 17 • 37073 Göttingen
 Eingang und Zufahrt auch über „Am Wochenmarkt“
 Telefon: 0551 57752 • Handy: 0172 5899912



PORCELANOSA - UNSERE PREMIUM FLIESENMARKT






Fliesen- und Baustoffmarkt
 Göttingen und Worbis

Fliesen - Naturstein - Sanitär - Baustoffe
 Gartenbaustoffe - Zubehör

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

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

F+B Fliesen- und Baustoffmarkt Worbis
 Industriestraße 5
 37339 Worbis
 Tel.: 0360 74/382-10

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

info@fliesen-baustoffmarkt.de

www.fliesen-baustoffmarkt.de

Eine Wohnbörse für Göttingen: Endlich anders wohnen!

Die Wohnraumagentur der Stadt Göttingen ist als Stabsstelle direkt im Fachbereich Planung, Bauordnung und Vermessung angegliedert und wurde 2020 gegründet. Sie bietet ein umfassendes Beratungsangebot zum Wohnungsbau und der effizienteren Nutzung von bestehendem Wohnraum. Ziel dabei ist es nicht nur, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und zu sichern, sondern auch zusammen mit Bürger*innen innovative Konzepte zu flächensparenden und gemeinschaftlichen Wohnmodellen zu entwickeln.

Ein Teil der Arbeit der Wohnraumagentur umfasst die Datenanalysen, mit denen Bedarfe aufgezeigt und Trends dargestellt werden können. Es zeigt sich aktuell, dass der Wohnflächenverbrauch pro Kopf nach kurzer Stagnation nun seit 2019 wieder ansteigt und etwa die Hälfte der Ein- und Zweifamilienhäuser in Göttingen nur noch von ein bis zwei Personen bewohnt werden. Hier steckt viel Potential (und wie die Nachfrage nach den Beratungsangeboten der Agentur zeigt, auch Interesse von Bürger*innen) wenig genutzte Räume und Wohnungen zu reaktiveren und damit neuen Wohnraum im Bestand zu schaffen.

Um neue Wege dafür aufzuzeigen und mit interessierten Bürger*innen ins Gespräch zu kommen, betreibt die Wohnraumagentur aktive Öffentlichkeitsarbeit. Der Mail-Newsletter (mit inzwischen über 400 Abonnements) bewirbt aktuel-



Vorträge und Podium -
(Um)Bauen & Wohnen - Gemeinsam!
Im Deutschen Theater

le Themen und Termine. In allen neuen Ortsräten und Nachbarschaftszentren wurden die Beratungsangebote persönlich vorgestellt und über größere öffentlichkeitswirksame Veranstaltungen erschließt die Agentur neue Kontaktmöglichkeiten. In den letzten zwei Jahren gab es mit mehr als 300 Personen persönliche Beratungsgespräche zu den Themen Umbau, Umzug, Untervermietung und alternativen Wohnkonzepten, sowie zum gemeinschaftlichen Wohnen und Bauen. Bei Stammtischen, Wohnbörsen und Treffen von Initiativen kamen etwa 500 Personen zusammen, um sich über das gemeinschaftliche Wohnen auszutauschen. Mindestens drei Wohninitiativen haben inzwischen Grundstücke oder Häuser erworben, andere stehen in Kontakt mit potentiellen Vermieter*in-

nen und viele Einzelpersonen arbeiten noch im Stillen an der Umsetzung ihrer ganz persönlichen Projektidee.

Die Wohnraumagentur pflegt und initiiert in Göttingen und darüber hinaus Netzwerke mit Fachpersonen, um qualitätsvolle Beratungsarbeit anzubieten und die Themen in Kooperation mit vielen Akteur*innen voranzubringen. Die Stadt Göttingen ist mit ihrem Konzept der suffizienten Wohnraumentwicklung inzwischen eine deutschlandweit bekannte Pilotkommune und erhält viele Anfragen zu Austausch und Vorträgen von anderen Städten und Institutionen. Unter dem Titel „Neues Wohnen in Weende Nord“ startet Anfang des Jahres 2024 eine Kampagne, die vor Ort im Quartier zu den Themen Umzug, Umbau und gemeinschaftliches Wohnen Beratungs- und Informationsveranstaltungen anbietet. Diesmal auch mit ganz konkreter Wohnoptionen. In Kooperation mit der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft können fünf neue barrierefreie Wohnungen in Weende Nord exklusiv an Personen mit mittlerem Einkommen vergeben werden, die ihre Wohnfläche verkleinern wollen. Die Wohnraumagentur freut sich auf einen frischen und kreativen Auftakt im Frühling 2024 mit den Menschen in Weende und Göttingen und wünscht einen guten Jahresabschluss. Mehr Informationen unter: www.go.de/wra



Wohnbörse - Endlich anders wohnen!
In der Arnoldschule

Stadt Göttingen, Wohnraumagentur
Lisa Kietzke

Veranstaltungen der Wohnraumagentur – Stadt Göttingen

RaumTeiler

RaumTeiler: Workshop „Weihnachtsspezial“

Mittwoch, 20. Dezember 2023, 17.00 – 18.30 Uhr

Ort: Raum: 1510, Neues Rathaus, Hiroshimaplatz 1-4, 37083 Göttingen

RaumTeiler

RaumTeiler: Vom Ich zum Wir

Mittwoch, 17. Januar 2024, 17.30 – 19.30 Uhr

Ort: Festhalle Weende

Workshop für Erstinteressierte am gemeinschaftlichen Wohnen. Anmeldung bei der Wohnraumagentur erbeten.

Workshop

So will ich wohnen!

Donnerstag, 08. Februar 2024, 17.00 – 19.00 Uhr

Ort: Strandhaus37

Workshop zu Wohnwünschen in der zweiten Lebenshälfte mit Dr. Hartmut Wolter (Freie Altenarbeit Göttingen e.V.) Anmeldung bei der Wohnraumagentur erbeten.

Projekt

Wie wollen wir wohnen in Weende Nord?

Donnerstag, 11. Januar 2024, 19.00 Uhr

Ort: Festhalle Weende

Auftaktveranstaltung zum Projekt „Neues Wohnen Weende Nord“ mit Informationen über das Projekt „Tarzan und Jane“ der SWB am Junkerberg.

Vortrag

Umbau des Einfamilienhauses

Donnerstag, 01. Februar 2024, 19.00 – 20.30 Uhr

Ort: Festhalle Weende

Vortrags- und Gesprächsabend zu Möglichkeiten des Zusammenlebens mit guten Beispielen.

Vortrag

Was passiert mit meinem Haus, wenn ich ausziehe?

Do, 22. Februar 2024, 19.30 – 21.00 Uhr

Ort: online [Link unter goe.de/wra]

Verschenken, vermieten, vererben? Vortrag von Alexander Krolzik, Abteilungsleiter Immobilienfinanzierung, Bau- und Kaufvertrag der Verbraucherzentrale Hamburg.



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



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



Göttinger Glas Team | Wagenstieg 8a | 37077 Göttingen | Telefon: 05 51/370 6003 | info@goe-glas-team.de | 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

**Göttinger
Bedachungsgeschäft**

Bauklempnerei
Fassaden

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

Einladungen zu Mitgliederstammtischen

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



Einladung zum Mitgliederstammtisch mit Stadtführung „Das Leben bedeutender Göttingerinnen - Frauen schreiben Geschichte“ am Donnerstag, den 15. Februar 2024, 15.00 Uhr Treffpunkt: Altes Rathaus, Markt 8, 37073 Göttingen

An bedeutenden Frauen hat es in der Universitätsstadt Göttingen zu keiner Zeit einen Mangel gegeben. Einige von ihnen ragen durch ihre Persönlichkeit besonders hervor.

So gehören Dorothea Schlözer, Deutschlands erste „Dr. phil.“, oder die Schriftstellerin Caroline Michaelis ebenso zu den Frauen, an die zu erinnern es sich lohnt, wie die Mathematikerin Emmy Noether oder die Philosophin Edith Stein. Nicht zu vergessen: Lou Andreas-Salomé, die Schriftstellerin und Psychoanalytikerin.

Versierte Stadtführer*innen des Göttinger Tourismus e. V. führen uns in dieser ca. 1,5-stündigen Tour durch Göttingens Innenstadt. Diese Themenstadtführung haben wir wieder für Sie als H + G Göttingen e. V. – Mitglieder exklusiv gebucht. Es fallen pro Person Kosten von 6,00 Euro [inklusive 1,00 Euro „Trinkgeld“ für Stadtführer*innen] an. Diesen Betrag entrichten Sie bitte passend in bar direkt am Treffpunkt bei unserer Mitarbeiterin, Frau Susanne Et-Taib, vor Beginn der Führung. Die Teilnahme erfolgt auf eigene Gefahr.

Anschließend wollen wir wieder für einen zwanglosen Austausch zu unserem Stammtisch zusammenkommen. Diesmal werden wir in das Restaurant Myers, Lange Geismarstraße 47, 37073 Göttingen einkehren. Auch hier bitten wir um Anmeldung und dann auch um Ihr Erscheinen, wenn Sie angemeldet sind, denn die Gaststätten richten sich auf unseren Besuch ein, stellen Personal bereit, decken Gruppentische u. a. Bei den Mitgliederstammtischen zahlt jede/r wieder Essen und Getränke selbst.

Wir freuen uns sehr auf unseren ersten Mitgliederstammtisch im neuen Jahr!

Bitte melden Sie sich bis zum 31. Januar 2024 – am besten unter der E-Mail-Adresse: presse@hug-goe.de – oder telefonisch unter: 05 5 1 / 52 10 12 verbindlich an, jeweils unter Durchgabe Ihrer Kontaktdaten und der Angabe, ob Sie am Essen teilnehmen. Die Plätze sind begrenzt.

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

Bild und Text [auszugsweise]: Göttingen Tourismus + Marketing e. V.

Blütenwunder der Weihnachtszeit: Schöner die Amaryllis nie blühen ...

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

Fotos: Fluwel

Wenn die Abende früh dunkel werden, Lichterketten in den Fensterscheiben funkeln und Keksduft in der Luft hängt, dann ist auch die Zeit der Amaryllis gekommen. Mit ihren pompösen Blüten in weihnachtlichen Farben verbreiten sie festliche Stimmung und fügen sich wunderbar in die adventlichen Dekorationen ein. Kaum eine Fensterbank, auf der die imposanten Gewächse zur Weihnachtszeit nicht zu entdecken sind und für große Augen sorgen.

„Tatsächlich ist die Hippeastrum, wie die Amaryllis botanisch korrekt heißt, aber eine Frühjahrsblüherin. Ursprünglich stammt sie aus den subtropischen Gebieten Südamerikas: Aus Brasilien, Peru, Chile und Bolivien“, weiß Blumenzwiebelspezialist Carlos van der Veek von Fluwel. „In ihrer Heimat stellen die Zwiebeln ihr Wachstum im Winter ein und treiben erst wieder aus, wenn die Tage wärmer werden.“ Bei uns blühen die exotischen Gewächse nur deshalb bereits im Dezember, weil Amaryllisgärtnerinnen und -gärtner tief in die Trickkiste greifen: Durch eine längere Kühlperiode im September und Oktober gaukeln sie den Zwiebeln vor, es sei bereits Winter. Kommen diese anschließend frisch getopft ins warme Wohnzimmer, fühlt es sich für die Pflanzen wie Frühling an und sie beginnen zu wachsen. Im Laufe von sechs



Der satte, dunkle Rotton der ‚Red Pearl‘ erinnert an schweren, königlichen Samt.

bis acht Wochen entwickeln sie sich zu imposanten Erscheinungen.

Von Samt bis Terrakotta

Obwohl es die Amaryllis dank der passionierten Arbeit zahlreicher Züchterinnen und Züchter mittlerweile in einer breiten Palette an Farben gibt, haben zur Adventszeit immer noch vor allem die roten Varianten Hochkonjunktur. Sie passen einfach perfekt zu den traditionellen Weihnachtsdekorationen mit goldenen Sternen, Tannenzweigen und Feenhaar. Langweilig wird es mit ihnen dennoch nicht, denn schon allein die Vielfalt als Rotnuancen ist beeindruckend. Da gibt es beispielsweise die ‚Red Pearl‘ mit Blüten in einem sattem, dunklen Ton, der an schweren, königlichen Samt erinnert. Deutlich heller zeigt sich dagegen die ‚Cherry Nymph‘, deren Name schon

ihre kirschrote Farbe verrät und die mit ihrer gefüllten Blüte für romantischen Flair sorgt. Fast schon in die Richtung Terrakotta erscheint ‚Terra Mystica‘. Diese Amaryllis ist heller, mit einem Hauch Orange. Ihr Herz bleibt jedoch dunkel



Die ‚Cherry Nymph‘ präsentiert eine romantisch gefüllte Blüte in leuchtendem Kirschrot.



Die ‚Terra Mystica‘ schmückt sich mit einem Terrakottaton.



Die ‚Sumatra‘ trägt eine auffallend extravagante Blüte in hellem Rot mit grünen Streifen.

und ihre Blütenränder zeigen einen weißen, feinen Rand. Und dann wäre da noch die ‚Sumatra‘, eine auffallend extravagante Variante, deren helles Rot von grünen Streifen durchzogen wird, die ihr einen frischen Look geben. Faszinierend ist auch ihre Form, die aufgrund sehr schmaler Blütenblätter entfernt an Seesterne erinnert.

„Wegen ihrer Vielfalt an Rotnuancen ist die Amaryllis prädestiniert für die Ad-

vents- und Weihnachtszeit“, schwärmt van der Veek von Fluwel. „Ich kann nur empfehlen, die dicken Blumenzwiebeln jetzt einzutopfen, damit sie passend zum großen Fest blühen!“ Informationen zur Pflanzung und Pflege, ein breites Sortiment von 78 verschiedenen Amaryllis-sorten sowie viele weitere Zwiebelgewächse zum Bestellen gibt es auf www.fluwel.de.

Impressum

H+G Göttingen e.V.

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

Herausgeber:

H + G Göttingen e. V.

Groner-Tor-Straße 1
37073 Göttingen

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

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

Öffnungszeiten:

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

Redaktion:

Susanne Et-Taib [ViSdP]

Verlag:



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

Erscheinen: 4 x jährlich

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

Fotos: © Susanne Et-Taib [Titel, 4], Adobe Stock: Ronald Rampsch [3], Andrey Popov [8]; Stein [3, 34-36]; GEB [3, 27]; Uwe Witting [5]; Dr. Johannes Reckel [7]; Fotolia: Blackosaka [12]; K. Abmeier [16]; M. Stecklein [24]; pixelio: Rike [26]; Architekt Frank Hadwiger [30]; Architekturbüro Kilper [31]; Thomas Wörz [32-33]; Wohnraumagentur Stadt Göttingen [38]; Göttingen Tourismus [40]; Fluwel [41-42].

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

Glaserel & Glashandel GmbH



Ihr Partner in Sachen Glas

Ausführung sämtlicher Glasarbeiten wie:

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



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



seit über 100 Jahren

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

... noch Fragen? Wir beraten Sie gern!

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

WENN ES UM FLIESEN GEHT!



- beratung
- verkauf
- verlegung

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

Unsere Highlights!



Heise  **Wulften**

Fenster · Türen

Schulstr. 5 · 37199 Wulften · Tel. (0 55 56) 99 300 · 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

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
www.kohlstedt-geruestbau.de





Stark für die Menschen in Göttingen.

Als verlässlicher
Partner unterstützen
wir viele sportliche,
kulturelle und soziale
Projekte – für eine
lebenswerte
Stadt.



zuverlässig.

ehrlich.

fair.

stadtwerke
göttingen