

Für die Werterhaltung
Ihrer Immobilie

Planen | Bauen | Betreuen

Baugeschäft
LÜER
GmbH

Anna-Vandenhoeck-Ring 21a
37081 Göttingen
T: 0551/7 29 05 | F: 05 51/70 47 52
E: info@lueer-bau.de
www.lueer-bau.de

Schlosserei **ALBRECHT** Metallbau

Ihr Fachmann für:

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

Reparaturen
aller Art!

Kurze Geismarstraße 17
37073 Göttingen
(Eingang & Zufahrt auch über
„Am Wochenmarkt“)
Telefon: 0551/577 52
Mobil: 0172/58 999 12
info@metallbau-uwe-albrecht.de

metallbau-uwe-albrecht.de

K. Stiemerting, D. Henkelmann, W. Becker, C. Krebs, J. Rudolph, Dr. D. Hildebrandt

Fusion, Politik und Mietrecht

Bei der Herbstversammlung der Interessenvertretung der Göttinger Immobilieneigentümer und Immobilieneigentümerinnen ging es dieses Jahr um die gelungene Fusion mit dem Northeimer Verein, die Arten und Möglichkeiten von Mieterkündigungen und die Auswirkung der aktuellen politischen Veränderungen auf das Mietrecht.

Text: Kristin Schild | Fotos: Sylvia Stein

Am 13. November fand die Herbstversammlung der H + G Göttingen, Vereinigung der Haus- und Grundeigentümer in Göttingen, Northeim und Umgebung von 1892 e.V. im ASC Clubhaus statt. Der neue Name ist durch die Aufnahme des Northeimer Vereins in den Göttinger Verein im September dieses Jahres entstanden. Die Eigentümergemeinschaft besteht nun aus über 4.100 Mitgliedern. Gemeinsam mit Rechtsanwältin Nina Tzschentke führte Dr. Dieter Hildebrandt durch den Abend.

Erfolgreiche Fusion >>> Zunächst berichtete Herr Dr. Dieter Hildebrandt, dass jetzt auch notariell die Verschmelzung der beiden Vereine vollzogen wurde – die Eintragung in das Göttinger Vereinsregister ist erfolgt. In der Praxis wachsen zwei Organisationen zusammen – in allen Bereichen. Personal, Beratung und Digitalisierung wurden als Stichworte genannt. Das Mitgliederverwaltungsprogramm wurde zusammengeführt, sodass alle Eigentümer und Eigentümerinnen künftig online auf Mietverträge zugreifen können - auch für die Northeimer Mitglieder ist dieses jetzt unkompliziert möglich. In Northeims Südstadt sind in der weiteren Geschäftsstelle in der Sohnreysstraße 1 für alle Mitglieder jetzt rechtliche Beratungen und weitere Dienstleistungen abrufbar. Die Geschäftsstelle in Göttingen am

Groner Tor 1 wird zum Jahresende wieder besser erreichbar sein, denn dann sind die Bauarbeiten in der Straße tatsächlich vorzeitig abgeschlossen. Für 2025 stellte Dr. Hildebrand weitere Angebote für die Mitglieder in Aussicht: „Wir werden unsere beliebten Mitgliedersammtische mit Stadt-, Betriebs- und Kulturveranstaltungen jetzt auch für Northeim planen. Es wird ferner Informationsveranstaltungen zum Miet- und WEG-Recht geben. Und wir bieten unseren Mitgliedern auch Energieberatungen durch Kooperationspartner an“

Politische Veränderungen >>> In seiner Rede ging der Vereinsvorsitzende ebenfalls auf die aktuelle politische Lage ein. Das Scheitern der Regierung führt dazu, dass mehrere geplante gesetzliche Verschärfungen im Mietrecht nicht umgesetzt werden. So bleibt die Kappungsgrenze in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt bei 15 Prozent und wird nicht auf 11 Prozent gesenkt. Auch eine Verlängerung der Mietpreisbremse bis 2029 entfällt, sodass diese in Göttingen voraussichtlich zum 31.12.2025 ausläuft. Zudem wird die Einführung einer Pflicht für einen qualifizierten Mietspiegel nicht realisiert. Die wohl geplante Einführung von Schonfristzahlungen bei ordentlichen Kündigungen wegen Zahlungsverzug sowie eine verbesserte Transparenz bei Betriebskos-

Nina Tzschentke, Dr. Dieter Hildebrandt

Dr. Dieter Hildebrandt

Claudia Müller

Klaus Hampe

Marcus und Annika Holze

tenabrechnungen werden ebenfalls nicht umgesetzt. Angesichts der aktuellen Haushaltslage ist allerdings auch keine besondere Förderung für den Wohnungsbau zu erwarten.

Klimaschutz >>> Ein weiteres wichtiges Thema ist weiterhin Klimaschutz. „Mit etwas Sarkasmus kann man vermerken, dass es der Menschheit gelungen ist, die 1,5-Grad-Grenze zu reißen“, sagt Dr. Hildebrandt in seiner Rede. „Die Folgen werden zunehmend auch in Europa spürbar. Es sind also nicht nur weitere Anstrengungen hinsichtlich des Klimaschutzes erforderlich, sondern auch bezüglich der Klimaanpassungsmaßnahmen.“ In diesem Kontext hat die Stadt Göttingen eine viel beachtete Starkregenvorsorge für private Grundstücke entwickelt, die Grundstückseigentümer und Grundstückseigentümerinnen bei der Erfüllung der Pflichten aus dem Wasserhaushaltsgesetz unterstützt. Dieses Gesetz betrifft jedoch nicht nur Immobilieneigentümer und Immobilieneigentümerinnen, sondern alle Bürger und Bürgerinnen, die durch Hochwasser gefährdet sein könnten. Jede Person ist verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor Hochwasserfolgen zu treffen. Die Stadt bietet eine Beratung an, um diese Pflichten zu erfüllen und unser Verein kann Mitglieder bei der Umsetzung der Maßnahmen auf den privaten Grundstücken begleiten.“

Probleme mit den Mietern? >>> Im zweiten Teil der Herbstversammlung wurde das Thema Mietvertragskündigung genauer betrachtet. Hier sprach Rechtsanwältin Nina Tzschentke viele wichtige Aspekte an. So ging sie zunächst auf die unterschiedlichen Kündigungsarten ein und gab einen Überblick über die formalen Anforderungen sowie die Kündigungsfristen, die im Verhältnis zur Mietdauer stehen.

Kündigungsgründe >>> In ihrer Präsentation zeigte Nina Tzschentke zunächst die häufigsten Kündigungsgründe

auf. An erster Stelle steht hier die Verletzung des Mietvertrags durch den Mieter. Neben häufigen verspäteten Mietzahlungen oder Mietrückständen können hier auch andere Gründe eine Rolle spielen, beispielsweise unerlaubte Untervermietungen, Beleidigungen oder Verstöße gegen die Hausordnung. Ein weiterer häufiger Kündigungsgrund ist der Eigenbedarf. Nach § 573 BGB darf der Vermieter kündigen, wenn er „die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt“. Hier betonte die Juristin noch einmal die Wichtigkeit, diese Art der Kündigung nur auszusprechen, wenn tatsächlich Eigenbedarf besteht und dieser muss auch explizit begründet werden. Weitere Anlässe für eine Kündigung des Mietvertrags können aber auch wirtschaftliche Gründe sein. „Hier hat der Gesetzgeber aber sehr hohe Anforderungen an eine wirksame Kündigung gestellt“ hob die Referentin hervor.

Die Gründe für eine fristlose Kündigung sind ebenfalls vielfältig. Dies können erhebliche Verletzungen der Rechte des Vermieters sein sowie hohe Zahlungsrückstände der Mieter von mehr als zwei Monatsmieten. Hinzu kommen unter anderem schwere Verstöße gegen die Hausordnung oder den Hausfrieden, unerlaubte Baumaßnahmen der Mieter oder eine nicht gestattete Untervermietung. Zum Abschluss ging Tzschentke zudem auf Sonderkündigungsrechte sowie den Mietaufhebungsvertrag ein und beendete ihren Vortrag mit dem Hinweis: „Wie Sie sehen, liebe Mitglieder sind die Kündigungsarten und deren Voraussetzungen anspruchsvoll. Um keinen formellen Fehler zu machen, stellen Sie gerne ihre Unterlagen zusammen und lassen sich einen persönlichen Termin zur Rechtsberatung in einer unserer Geschäftsstellen geben. Wir sorgen dann in Ihrem Namen für eine rechtswirksame Kündigung nebst entsprechendem Zustellungsnachweis. ■

Fazit:

Die Herbstversammlung verdeutlichte die Bedeutung von Anpassungsfähigkeit und Zukunftsorientierung in einer sich wandelnden politischen Landschaft. Die erfolgreiche Fusion und Fortschritte in der Digitalisierung zeigen, wie der Verein seine Services modernisiert. Politische Veränderungen sorgen allerdings für Planungssicherheit. Abschließend bot die intensive Auseinandersetzung mit dem Thema Mieterkündigung den Mitgliedern praktische rechtliche Einblicke.

H + G Göttingen e.V.
Vereinigung der Haus- und Grundeigentümer in Göttingen, Northeim und Umgebung von 1892 e.V.
Groner-Tor-Straße 1
37073 Göttingen
Telefon: 05 51 / 52 10 12
Fax: 05 51 / 52 10 169
verein@hug-goe.de
www.hug-goe.de