



H+G Göttingen

Vereinigung der Haus- und Grundeigentümer
in Göttingen, Northeim und Umgebung von 1892 e.V.



Albanischule
mehr auf Seite 4
Foto: Susanne Et-Tailb

ACHTUNG!
Herbst-
veranstaltung
am
12. November
2025



**Erbbaurecht zur
Mobilisierung
von Baugrundstücken**
Leitartikel Dr. Hildebrandt

**Einladung zur
Herbstveranstaltung
im ASC-Clubsaal**

**Veranstaltungsreihe
der Stadt Göttingen:**
Wie werden wir in
Zukunft heizen?

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

- Steil-, Flach-, Metalldach
- Fassadengestaltung
- Dachrinnenenerneuerung
- Schornsteinverkleidungen
- Solarenergie
- Beschichtungen mit Flüssigkunststoff
- Taubenschutzsysteme
- Arbeitsbühnengestellung
- Reparaturen aller Art
- noch Fragen? Wir beraten Sie gern!

**Utermöhlen
BEDACHUNGEN**

*seit über
100 Jahren*

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

„Best Property Agent“

Qualitätssiegel für Deutsche Bank Immobilien Göttingen



Rüdiger Schiffing

Sharon Weatherley

Zum neunten Mal in Folge seit 2017 hat Rüdiger Schiffing die seit 2006 vergebene Auszeichnung des Magazins „Bellevue – Europas größtes Immobilien-Magazin“ erhalten. Auch 2025 konnte das Team als „Best Property Agent“ bei der Jury punkten. Bei der Vergabe der Auszeichnung legt das Magazin einen hohen Wert auf Kriterien wie Seriosität, Erfahrung, objektive Beratung, Marktkenntnis, Angebotsvielfalt, Angebotsqualität und After-Sales-Service. „Im Mittelpunkt unserer Arbeit steht der Kunde. Mit unserem Leistungsspektrum bieten wir ein Rund-um-Sorglos-Paket aus einer Hand“, freut sich Rüdiger Schiffing, Vertriebsleiter aus Göttingen/Rosdorf, über die Auszeichnung.

Deutsche Bank Immobilien

Team Rüdiger Schiffing, Birkenweg 3, 37124 Rosdorf
Telefon: 05 51 / 63 45 34 33, Mobil: 01 72 / 561 21 08, ruediger.schiffing@db.com
www.deutsche-bank-immobilien.de/region-goettingen

**Deutsche Bank
Immobilien**



**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

**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 (05 51) 694 04-0
Telefax (05 51) 694 04-10
info@ruhstrat.de
www.ruhstrat.de

**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

Aus dem Inhalt

Recht +
Betriebskosten



**Erbbaurecht zur Mobilisierung von
Baugrundstücken**

8

Energie,
Technik +
Kanalsanierung



**Energiewende zu Hause:
Effizientes Heizen**

22

Veranstaltungen
+ Allgemeines



**Jahreshauptversammlung
2025**

24

Veranstaltungen
+ Allgemeines



**Einladung zum Mitgliederstammtisch
mit Führung durch das historische
SUB-Gebäude**

28

Zum Titelbild



ALBANISCHE SCHULE GÖTTINGEN, ALBANIPLATZ 1

Bis in das letzte Drittel des 19. Jahrhunderts hinein war das Volksschulwesen in Göttingen Sache der fünf lutherischen kirchlichen Parochien („Pfarreien“, Anm. d. Red.). Schon 1863 mahnte der damalige Bürgervorsteher Johannes Miquel eine Reorganisation und Zentralisation an, die jedoch am Widerstand der Geistlichkeit scheiterte. Nach dem Dienstantritt des späteren Oberbürgermeisters Merkel 1868 änderte sich die Situation. Der rasche Anstieg der Bevölkerungszahl – man zählte über 1000 Volksschüler – drängte zur Neuordnung des Schulwesens.

Der Schulvorstand übertrug Baurat Heinrich Gerber die Planung zweier neuer Schulgebäude, eines für die obere Stadthälfte, das andere für den unteren, westlichen Stadtteil. Schon 1879 wurde der **gründerzeitliche Werksteinbau** als „Östliche Volksschule“ nach zweijähriger Planung und Bauzeit bezogen, wofür durch **Abtragung des Walles** zwischen Albani- und Theater erst Baugelände gewonnen werden musste.

Das neue Gebäude ließ es an modernsten Einrichtungen, vor allem auf dem Gebiet der Hygiene nicht fehlen. Als 1885 hier die **erste Schulbadeanstalt Deutschlands** eingerichtet wurde, fand diese Neuheit sogar **Erwähnung auf der Pariser Weltausstellung 1889**.

Das Gebäude wurde 1908 aufgestockt. Der Eingang des dreigeschossigen, traufständigen Tuffsteinbaus mit Gesimsen und Eckquaderung aus Sandstein befindet sich im dreiachsigen Mittelrisalit (vorgezogener Baukörper, dient der Fassadengliederung, Anm. d. Redaktion).

Ihren Namen „Albanische Schule“ erhielt die „Östliche Volksschule“ erst 1928.

Nach dem 2. Weltkrieg wurde die Schule – nach vorübergehender Schließung – am 1. Oktober 1945 wieder eröffnet. Über 1.000 Kinder besuchten jetzt die Klassen 1–8. 1950 wurde ein 9. Schuljahr für Jungen eingerichtet. Anfang der 50er Jahre entstanden die ersten gemischten Klassen.

Die Albanische Schule wurde mit Beginn des Schuljahres 1967 in eine **Grundschule** umgewandelt, was sie auch heute noch ist.

set
Quellen: „Hundert Häuser – Hundert Tafeln“, ein Führer zu Göttinger Baudenkmälern, herausgegeben vom damaligen Fremdenverkehrsverein Göttingen e. V., Verfasserin Dr. Helga-Maria Kühn und „Göttingen – Stadt der Schulen, 100 Jahre öffentliche Volks- und Realschulen, Göttingen 1976“.



Dr. Dieter
Hildebrandt

Liebe Mitglieder des Vereins,

auf der diesjährigen **Jahreshauptversammlung** am 9. Juli 2025 im ASC-Clubhaus in der Danziger Straße haben wir neben den Regularien auch **Frau Finn, Leiterin des Referats für nachhaltige Stadtentwicklung der Stadt Göttingen** für einen Vortrag über die kommunale Wärmeplanung und ihren aktuellen Stand gewinnen können. Die **kommunale Wärmeplanung** ist ein politisch gesetzter Impuls. In der aktuellen Praxis wirkt sie sich für die privaten Vermieter noch nicht aus. Die meisten haben die kommunale Wärmeplanung für sich als Thema noch nicht erkannt. In einer Umfrage unter 9.000 Mitgliedern von Haus & Grund Deutschland zeigte es sich, dass fast 2/3 der Befragten mitteilten, dass die kommunale Wärmeplanung bislang keinerlei Einfluss auf Investitionsentscheidungen hat. Wo Maßnahmen ergriffen wurden, dominierten weiterhin klassische Lösungen wie der Einbau neuer Gasheizungen. Der erwünschte Wandel hin zu erneuerbaren Heizsystemen verläuft bisher verhalten. Wir werden in diesem Mitteilungsblatt darüber berichten können, dass die Stadt Göttingen zum Jahreswechsel mit mehreren **Bürgerinformationsveranstaltungen** die Ergebnisse der Wärmeplanung vorstellen will, um bei der Entscheidungsfindung für modernere Heizsysteme zu helfen. Die Termine finden Sie auf Seite 21 in diesem Heft. Auch die Möglichkeiten für Eigentümer, Mittel aus dem städtischen Förderprogramm „Klimafonds Göttingen“ in Anspruch zu nehmen, werden im Rahmen der Veranstaltungsreihe erläutert. Die Ergebnisse der Wärmeplanung sollen

im Jahr 2026 vorliegen und werden auch mit Interesse erwartet, denn Eigentümer haben Investitionen in ein neues Heizsystem aufgrund der Wärmeplanung gezielt verschoben.

Auch im **Landkreis Göttingen** tut sich einiges: Die Energieagentur Göttingen – zu deren Gründungsmitgliedern unser Verein gehört – hat in Kooperation mit der Verbraucherzentrale Niedersachsen und der Klimaschutz- und Energieagentur Niedersachsen eine so genannte **Heizungskampagne 2025** unter dem Motto „**Energiewende zuhause**“ entwickelt. Auch hier werden Eigentümer kostenlos informiert und unabhängig zum Austausch ihrer Heizung beraten. Einzelheiten und die Termine für die Informationsveranstaltungen in diversen Orten im Landkreis finden Sie auf Seite 22 in diesem Heft.

Die anschauliche Darstellung der kommunalen Wärmeplanung der Stadt Göttingen ist genauso wie die Heizungskampagne 2025 des Landkreises unerlässlich, um Planungssicherheit zu schaffen und Investitionen in klimafreundliche Heizsysteme zu fördern. Hierbei hilft eine gezielte und frühzeitige Einbindung privater Eigentümer.

Wir werden zu dem Thema weiterhin berichten.

Im Rahmen der **Befragung der Haus- und Grundmitglieder** teilten ca. 60 % mit, dass im vergangenen Jahr keine Konflikte mit den Mietern bestanden. Es waren somit überwiegend ungestörte Vertragsverhältnisse gegeben. Wenn es jedoch zu Auseinandersetzungen kam, betrafen diese am häufigsten die Nichteinhaltung der Hausordnung (39,5 %), Fragen zur Betriebskostenabrechnung (28,1 %), Mängel in der Wohnung (27,1 %) verbunden mit Mietausfall (21,1 %). Anlass für Beratungen bildeten aber auch Streitigkeiten zwischen zwei Mietparteien (18,1 %). Auf ähnlichem Niveau bewegte sich das Thema Mieterhöhungen (18 %) wohin gehend die Mietminderung (6,5 %) nur eine untergeordnete Bedeutung zu haben scheint.

Auf der kommenden **Herbstveranstaltung, die am 12. November 2025 wieder im ASC-Clubsaal** stattfinden wird, wollen wir Ihnen wieder zu einigen Schwerpunkt-

Vorwort

themen betreffend Ihre laufenden Mietverhältnisse in Kurzreferaten Hinweise auf der Basis der **aktuellen Rechtsprechung** geben und Lösungsmöglichkeiten aufzeigen. Einzelheiten entnehmen Sie bitte der Einladung auf Seite 27 in diesem Heft.

Bitte beachten Sie, dass – wie bereits in den Vorjahren – aus Gründen der Nachhaltigkeit eine separate persönliche Einladung per Briefpost nicht mehr verschickt wird. Bitte notieren Sie sich daher den Termin schon jetzt. Sie finden die Einladung dann auch auf unserer Internetseite. Wenn Sie Ihre E-Mail-Adresse bei uns hinterlegt haben, erhalten Sie die Einladung auch über unser neues Newslettertool.

Die Modernisierung des Wohnungsbestandes ist wichtig für die Erhaltung des Mietniveaus am Wohnungsmarkt. Die Stimmung unter den Vermietern spricht jedoch gegen die Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen, da diese vorrangig mit einer fehlenden Rentabilität, aber auch mit komplizierten Anforderungen im Mietrecht und bürokratischen Hürden zu kämpfen haben. Darüber hinaus lehnt nach der Befragung mehr als die Hälfte eine Inanspruchnahme von öffentlichen Förderprogrammen grundsätzlich ab. Wenn investiert wird, dann aus eigenem Kapital. Andererseits verfügen viele Eigentümer auch über fehlende Vorstellungen bezüglich der Sanierung ihres Wohnungsbestandes. Individuelle Sanierungsfahrpläne sind lediglich für gut 10 % der vermieteten Wohnungen vorhanden. Ein erheblicher Sanierungsstau ist im Bereich der 1- und 2-Familienhäuser festzustellen.

Einen schönen Herbst
und freundliche Grüße

Rechtsanwalt Dr. Dieter Hildebrandt

Vorsitzender H + G Göttingen Vereinigung
der Haus- und Grundbesitzer in Göttingen,
Northeim und Umgebung e. V.

KRAPP & THEWES GmbH

BAUUNTERNEHMUNG

Willi-Eichler-Str. 20
37079 Göttingen
info@krapp-thewes-gmbh.de

Tel. 05 51 / 30 66 99 0
05 51 / 30 66 99 8
Fax 05 51 / 30 66 99 9

renovierWERK

Fliesen · Malern · Bodenbelagsarbeiten & Trockenbau

renovierwerk.de

ENTSORGUNGSFACHBETRIEB

☎ 0551-
78 90 80

...für eine saubere Umwelt

HESSE TRANSPORT



- ABBRUCH- & ERDARBEITEN
- TRANSPORT VON BAUSTOFFEN
- KANAL- & ROHRREINIGUNG
- KANAL- & FERNSEHUNTERSUCHUNG
- SCHLAMMSAUGARBEITEN
- SONDERABFALL-ENTSORGUNG
- CONTAINER-SERVICE
- STRASSEN- & GROßFLÄCHENREINIGUNG

RISCHENWEG 3
37124 ROSDORF

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

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

ENGELHARDT

Hausgeräte · Küchen · Elektro



Das Küchenstudio.

www.engelhardt-goettingen.de

Miele
CLASSIC-PARTNER



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

PRO BAUM
GMBH

IDEEN RUND UM DEN BAUM

Göttingen · Tel.: 05 51 / 6 65 20



Kanalsanierung Trockenlegung
Wasserschäden Eingangspodeste
Treppen Barrierefreiheit Anbau
Putzarbeiten **Sanierung**
Fußböden Feuchte Kellerwände
Renovierung Schornsteinsanierung
Ölschäden Mauerarbeiten



Baugeschäft
LÜER
GMBH

Anna-Vandenhoeck-Ring 21 a
37081 Göttingen

Tel. 0551 72905 · www.lueer-bau.de



Historische Postkarten [21] **Das Jugendstilbad in Göttingen** [Postkarte undatiert, ca. 1930]

Das Stadtbad wurde 1906 eröffnet, abgerissen in den 60er Jahren. Im Jugendstilbau unter Regie des Göttinger Stadtbau-meisters Friedrich Jenner entstand das Bad hinter dem Reitstall am Leinekanal. Es bot ein großes, von einem Balkon umgebenes Schwimmbecken.

Dr. Johannes Reckel



Erbbaurecht zur Mobilisierung von Baugrundstücken

von Dr. Dieter Hildebrandt, Vorsitzender H + G Göttingen, Northeim und Umgebung e. V.

Für viele Menschen ist das eigene Haus oder die Eigentumswohnung ein erstrebenswertes Ziel. Die eigene, selbstgenutzte Wohnimmobilie verkörpert Sicherheit, Unabhängigkeit und dient einer stabilen Altersversorgung. Der Gedanke, im Ruhestand von dem auf die Rente gesunkenem Einkommen keine Miete zahlen zu müssen, klingt verlockend: eine geringere monatliche Belastung, ein vertrautes Zuhause, ein greifbarer Vermögenswert. Doch nicht jede Immobilie eignet sich automatisch als tragfähiges Fundament für die finanzielle Absicherung im Alter. Dies wollen wir am Beispiel der Erbbaurechte zeigen. Neben den laufenden Kosten für Versicherungen und Grundsteuer sind Erhaltungskosten und Maßnahmen zur Energieeinsparung erforderlich. Die Erbbaurechtsverträge enthalten oft eine Vereinbarung über die Erhöhung des Erbbauzinses während der Vertragslaufzeit. Diese kann bei Erreichen der dort vereinbarten Schwellenwerte zu erheblichen Ausgabesteigerungen führen.

Wie der Erbbaurechtsgeberverband berichtet, kommt der größte Teil der Erb-

baurechtsgeber aus dem Bereich der Kommune [60 %] aber auch kirchliche wie private Stiftungen zählen dazu. Zunehmend sehen Erbgemeinschaften und Privatpersonen in der Erbbaurechtsausgabe eine Möglichkeit der Altersvorsorge. Hier stehen also Einnahmesicherung und Vermögenssicherung im Vordergrund. Für die Kommune sind aber auch soziale Aspekte, insbesondere die Bereitstellung von Bauland für Familien wichtig. Aufgrund von politischen Entscheidungen kann die Erbbauzinshöhe in Richtung bezahlbares Wohnen gestaltet werden. Gegen Erbbaurecht spricht aktuell der Umstand, dass die Preis- und Zinsentwicklung beim Erbbauzins keine Vorteile gegenüber einer Vollfinanzierung bringt.

Aufgrund von regelmäßigen Erhebungen zum **Erbbaurecht**, zuletzt aus dem Jahr 2023, zeigt es sich, dass die vergebenen Erbbaurechte überwiegend zu Wohnzwecken [84 %] genutzt werden. Gewerbliche Nutzungen sind mit 5 % und zu sonstigem Zweck genutzt mit 3 % angegeben.

Der **Erbbaurechtszins** schwankt je nach Nutzung aber insbesondere auch nach Art des Erbbaurechtsgebers. Im Durchschnitt liegt der Erbbauzins für das Wohnhaus aktuell bei 2,7 % [2023] des Ausgabewertes für den Boden und damit etwas niedriger als im Jahr 2017 [3,1 %]. Im Bereich des Gewerbes liegt er bei 4,4 % und bei sonstiger Nutzung bei 3,1 % und ist damit weitgehend unverändert geblieben.

68 % der Erbbaurechtsgeber haben in den letzten fünf Jahren Erbbaurechte veräußert und fast ebenso viele haben neue Erbbaurechte vergeben. Vertragsverlängerungen während der Vertragslaufzeit sind bei jedem zweiten Erbbaurechtsgeber erfolgt. Bei Vertragsverlängerungen ist der Erbbauzins weitgehend stabil geblieben. Bis Ende 2050 laufen bei mehr als jedem zweiten Erbbaurechtsgeber im größeren Umfang die Verträge aus.

Im Jahr 2023 hatte jeder zweite Erbbaurechtsgeber die Absicht, in den kommenden Jahren neue Erbbaurechte auszugeben. Dabei ist eine Erhöhung im Zusammenhang mit der Ausgabe der Erbbaurechte nur im geringeren Umfang von 18 % der Erbbaurechtsgeber geplant gewesen. Aber bereits bis zum Jahr 2030 laufen ca. 23 % der Erbbaurechtsverträge aus und mit Neuanpassung wäre dann zu rechnen.

Die **Laufzeit** der Erbbaurechtsverträge ist überwiegend bis 99 Jahren festgelegt. Die Erbbaurechte stellen für den Erbbaurechtsgeber eine langfristige Einnahmequelle dar bei gleichzeitiger Sicherung der Vermögenswerte und der Verfügbarkeit der Nutzung des Grundstücks in Zukunft. Die Nachfrage nach Erbbaurechten wird aus der Sicht der Mehrzahl der Erbbaurechtsgeber als verhalten geschildert. Dennoch erachten sie das Erbbaurecht als ein gutes Instrument, um auch einkommens-



schwächeren Haushalten, insbesondere Familien, Wohneigentum zu ermöglichen. Grundsätzlich ist Wohneigentum leichter zu vermarkten. Bei Auslaufen oder Vertragsverlängerung kann es zudem zu Auseinandersetzungen mit den Erbbaurechtsnehmern kommen. Häufig ist es auch so, dass Erbbaurechte sich bei der Immobilienfinanzierung negativ auswirken.

Dient das aufgrund eines Erbbaurechts errichtete Bauwerk Wohnzwecken und gibt es eine Anpassungsklausel während der Laufzeit des Erbbaurechts, dann ist die Höhe der Anpassung begrenzt. Der Anspruch auf Erhöhung des Erbbauzinses besteht dann nur, soweit diese unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls nicht unbillig ist. § 9 a Abs. 1 Erbbaurechtsgesetz definiert die Schwelle der Unbilligkeit dahinge-

hend, dass nach der vereinbarten Bemessungsgrundlage die zu errechnende Erhöhung nicht über die Höhe der Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse hinausgehen darf. Insbesondere sind Änderungen der Grundstückswertverhältnisse außer Betracht zu bleiben. Findet sich also in einem Erbbaurechtsvertrag eine Anpassungsklausel, die z. B. an die Veränderung des Verbraucherpreisindex [VPI] anknüpft, dann ist mit erheblichen Steigerungen zu rechnen.

Dazu ein Beispiel: War die letzte Anpassung im Jahr 2016, dann ist der Anstieg des Index bis Ende 2024 um 25,6 % zu verzeichnen gewesen. Das ist die Kostenseite. Die allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse sind aber auch von der Einnahmeseite beeinflusst. Der BGH hat den Begriff der allgemeinen wirt-

schaftlichen Verhältnisse als das arithmetische Mittel aus der prozentualen Entwicklung von Löhnen einerseits und den Lebenshaltungskosten andererseits [BGH V ZR 129/76 vom 23.05.1980] definiert. Der Index für „4-Personen-Arbeitnehmer-Haushalt mit mittleren Einkommen“ ist von 2016 zu 2024 um den Wert 26,4 % gestiegen. Das arithmetische Mittel aus 25,5 und 26,4 beträgt 25,95. Diesen Wert darf die Erhöhung des Erbbauzinses nicht übersteigen.

Die **Reallohnentwicklung 2024** in Deutschland ist von dem stärksten Reallohnanstieg seit 2008 geprägt gewesen. Der Reallohn ist der Verdienst, über den Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer tatsächlich verfügen können, nach dem die Inflation berücksichtigt wurde.



Wir sind Partner von Haus & Grund

Besser miteinander.



Sonderaktion bis 31.12.2025 verlängert

- ✓ Verzicht auf Wartezeit bei Leistungsbausteinen
- ✓ Prämienabsenkung über 30% für vermietete Gewerbeobjekte

Was erwarten Sie von Ihrer Rechtsschutz-Versicherung? Die beste Problemlösung in Ihren rechtlichen Angelegenheiten!

Mit unseren Rechtsschutzlösungen für Eigentümer und Vermieter sichern wir Ihre Interessen im Streitfall ab.

Unser Team steht Ihnen gerne zur Verfügung:

ROLAND Rechtsschutz-Versicherungs-AG
Haus & Grund-Team
Telefon 0221 8277-2333
www.roland-rechtsschutz.de/hausundgrund

Für Haus & Grund-Mitglieder bieten wir besonders günstige Konditionen!



www.immo-goe.de

RECHTSANWÄLTE in Bürogemeinschaft

Jens Grundei
Dr. Dieter Hildebrandt



Groner-Tor-Straße 1 · 37073 Göttingen



Im Gegensatz zum Nominallohn berücksichtigt der Reallohn die tatsächliche Kaufkraft des Verdienstes. Bei einer positiven Veränderung der Reallöhne – gemessen am Reallohnindex – sind die Verdienste stärker gestiegen als die Verbraucherpreise, bei einer negativen Veränderungsrate ist es entsprechend umgekehrt.

Die **Nominallöhne** in Deutschland waren im Jahr 2024 um 5,4 % höher als im Vorjahr. Die Verbraucherpreise stiegen im selben Zeitraum um 2,2 %. Damit lagen die Reallöhne im Jahr 2024 um 3,1 % über dem Vorjahr. Diese Entwicklung war in den Vorjahren nicht zu verzeichnen, da die hohe Inflation den Nominallohnanstieg aufgezehrt hatte. Das jetzt festzustellende starke Wachstum des Reallohns im vergangenen Jahr war auf die schwächere Inflationsrate zurückzuführen. Die zu Grunde liegenden Zahlen des Statistischen Bundesamtes

entstammen der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung. Zu berücksichtigen ist, dass es sich hier um hochabstrakte Durchschnittswerte handelt. Einbezogen werden sowohl die beitragsfreien Minijobs als auch Beschäftigungsverhältnisse mit einem Einkommen oberhalb der Beitragsbemessungsgrenze, bei denen also die durchschnittliche Beitragsbelastung unterhalb der Beitragssätze der Sozialversicherung liegt. Erfasst werden außerdem die beitragsfreien Beamtengehälter.

Der Verbraucherpreisindex dient insbesondere zur Messung der Geldwertstabilität. Bei einem länger anhaltenden Anstieg des Preisniveaus spricht man von Inflation, bei einem anhaltenden Rückgang von Deflation. In Verträgen werden Verbraucherpreisindizes oft verwendet, um langfristig laufende Zahlungen wie Mieten oder Erbbauzinsen anzupassen. Dafür steht eine kostenfreie Rechenhil-

fe zur Anpassung von Verträgen auf der Seite des Statistischen Bundesamts im Internet zur Verfügung (www.destatis.de).

Für den Erbbauzins bedeutet dies, dass er stärker steigen kann, als die Verbraucherpreise ansteigen. Der Faktencheck zeigt, dass die gute wirtschaftliche Entwicklung vor dem Erbbauzins nicht halt macht. Die aperiodische Anpassung des Zinses nach Erreichen von vereinbarten Schwellenwerten bringt somit erhebliche finanzielle Überraschungen, auch oder gerade im höheren Alter der Erbbaurechtsnehmer. Es will also sehr gut überlegt sein, ob der Kauf von Erbbaurechten dem unmittelbaren Erwerb vorzuziehen ist.

Fotos: Adobe Stock





BECKER & PARTNER

STEUERBERATER

Ein starkes Team für Ihre Steuern!

Becker und Partner
Steuerberatungsgesellschaft mbB
Götzenbreite 1
37124 Rosdorf

0551/50 75 90

mail@bepa-steuerberater.de

www.bepa-steuerberater.de



Der schöne Garten

Garten- und Landschaftsbau

Hans-Böckler-Straße 2b 37079 Göttingen

05 51 - 2 13 62 www.der-schoene-garten.com

Götz Girmann
elektro-meister
GmbH & Co. KG



Installation von Licht-,
Kraft- u. Schwachstromanlagen
Kommunikationstechnik – Alarmanlagen
– IT-Service –

Beratung - Planung - Ausführung

05551
8286



Mittelweg 18 • 37154 Northeim • Fax 6 65 70

www.elektro-girmann.de



Wohnen nahe Göttingen in Groß Ellershausen

 Kreis-Sparkasse
Northeim

KSN Nähe
verbindet.

www.KSN-Northeim.de

**Eigentumswohnungen
im KfW 40 EE Standard
2-5 Zimmer • 63-140 m²**

barrierefrei • Personenaufzug
Massivbau • Heizung mit
Luft-Wasser-Wärmepumpe
Tiefgaragenstellplätze

Vermittlung + Finanzierung



Oliver Kirch 05551 7091213

Nicole Cleve 05551 7091215

Dennis Friedrichs 05551 7091208



**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



Aktuelle Mietrecht- und WEG-Urteile

Wissenswerte Urteile zu
Vermietung, Kündigung, Miethöhe,
Umbau, WEG-Angelegenheiten u. a.

von Rechtsanwältin Nina Tzschentke

Fristlose Kündigung wegen langanhaltendem Duschen und Baden sowie Staubsaugen und Möbelrücken zur Nachtzeit

Mit Urteil vom 11. Februar 2025 hat das Amtsgericht Hamburg [Az: 21 C 344/24] entschieden, dass das regelmäßige Duschen und Baden für eine Dauer von ein – drei Stunden sowie das Staubsaugen und Möbelrücken zur Nachtzeit eine fristlose Kündigung des Mietvertrages rechtfertigen kann, wenn das Verhalten trotz Abmahnung fortgesetzt wird.

Das Amtsgericht Hamburg stufte das Verhalten des Mieters nicht mehr als normales Wohnverhalten ein. Das permanente Duschen mit entsprechenden Wasserschlägen auf der Wasseroberfläche für nahezu täglich, jedenfalls in regelmäßigen Abständen bis zu 60 Minuten, teilweise über zwei bis drei Stunden mit wiederkehrenden lauten Unterhaltungen und Geschrei nach 22 Uhr überschreite nach dem Gebot der Rücksichtnahme das wechselseitige Dulden von Immissionen durch den Nachbarn. Dies gilt ebenfalls für wiederkehrende Geräuscentwicklung durch Staubsaugen und Möbelrücken nach 22 Uhr. Damit liegen eine nachhaltige Störungen der nächtlichen Ruhezeiten und damit des Hausfriedens im Sinne des § 569 Abs. 2 BGB vor. Der mit den Tätigkeiten verbundene Lärm des Mieters in einem Mehrfamilienhaus überschreitet den üblichen und hinzunehmenden Umfang der gegenseitigen Rücksichtnahmepflicht der Mieter untereinander.

Anspruch auf Einsicht in Verwaltungsunterlagen umfasst auch E-Mails

Der digitale Schriftverkehr mit dem Verwaltungsbeirat kann auch vom Einsichtsrecht des einzelnen Eigentümers in die Unterlagen der Verwaltung umfasst sein, so das Urteil des Amtsgerichts Berlin-Mitte vom 8. April 2024 [Az: 22 C 5003/25-EVWEG].

Der Anspruch des Wohnungseigentümers auf Einsicht in die Verwaltungsunterlagen gem. § 18 Abs. 4 WEG umfasst auch E-Mails. Es ist Einsicht zu gewähren, soweit der digitale Schriftverkehr

die Wohnungseigentümergeinschaft betrifft. Das Amtsgericht ist der Ansicht, dass der Begriff der Verwaltungsunterlagen weit gefasst ist und daher digitale Dokumente, einschließlich E-Mails umfasst. Die Einsicht kann durch Übersendung der E-Mails, durch das Speichern auf einem Datenträger oder durch das Zeigen auf einem Computer gewährt werden. Interne, nicht verwaltungsbezogene Nachrichten, können ausgesondert werden.

Kein Schmerzensgeld ohne Verschulden oder Verzug bei Wasserschaden

Das Landgericht Freiburg entschied mit Urteil vom 23. Juli 2024 [Az: 3 S 77/23], dass ein Schmerzensgeldanspruch des Mieters wegen Gesundheitsbeeinträchtigungen nach einem Wasserschaden nur gegeben ist, wenn der Vermieter den Wasserschaden zu verschulden hat oder mit der Mängelbeseitigung in Verzug geraten ist.

In dem vorliegenden Sachverhalt trat ein Wasserschaden durch eine verstopfte Spüle auf, deren Defekt noch am Tag der Schadensmeldung durch einen Notdienst behoben wurde. Der Mieter behauptete

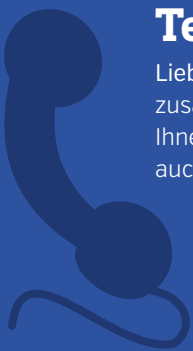
te nunmehr, durch den Wasserschaden in seiner Wohnung eine gesundheitliche Beeinträchtigung erlitten zu haben. Nach Behebung des Defektes durch den Notdienst ergriff der Vermieter zunächst keine weitere Maßnahme. Der Mieter entfernte die durchfeuchteten Bodenbeläge selbst. Erst 17 Tage später kam es zu weiterem Tätigwerden seitens des Vermieters. Das Landgericht war nunmehr der Auffassung, dass kein Verzug vorliege, da der Mieter eine Mahnung mit Hinweis auf rechtliche Konsequenzen nicht ausgesprochen habe.

Telefonische Rechtsberatung

Liebe Mitglieder,
zusätzlich zu den persönlichen Beratungsgesprächen steht Ihnen unsere Justiziarin, Frau Rechtsanwältin Nina Tzschentke, auch zu folgenden Telefonsprechzeiten zur Verfügung:

dienstags & donnerstags: **14.00 bis 15.00 Uhr.**

Diesen Service können Sie zur **Klärung von kurzen Rechtsfragen** nutzen.



Wohnungseigentum: Ohne Verschulden grundsätzlich keine Haftung für Schäden

Das Amtsgericht München hat in seinem Urteil vom 12. November 2024 (Az: 1293 C 12154/24) entschieden, dass ein Beschluss nichtig ist, der einem Eigentümer eine verschuldensunabhängige Haftung auferlegt. Allerdings entspreche es ordnungsgemäßer Verwaltung zu beschließen, dass Blumenkästen am Balkon nur innenhängend angebracht werden können.

Eine Wohnungseigentümergeinschaft hat in ihrer Eigentümerversammlung beschlossen, dass Blumenkästen am Balkon zukünftig ausschließlich innenhängend anzubringen sind. Bei abweichender Anbringung der Balkonkästen sollten Schäden oder Verschmutzungen am Gemeinschaftseigentum vom jeweiligen Eigentümer auf eigene Kosten beseitigt werden. Aufgrund von einer nachträglichen Verglasung und Fassadendämmung an einem Balkon im unteren Geschoss tropfte überlaufendes Wasser aus den höher gelegenen Blumenkästen nicht mehr ins Erdreich, sondern auf den vorspringenden Sims.

Das Amtsgericht hielt den Beschluss insoweit für nichtig, weil er eine verschuldensunabhängige Haftung vorsah. Das Amtsgericht ist der Ansicht, dass ein Beschluss, wonach Schäden oder Verschmutzungen am Gemeinschaftseigentum im Fall einer abweichenden Anbringung der Blumenkästen auf Kosten des jeweiligen Eigentümers zu beseitigen seien, nicht mit dem gesetzlichen Leitbild mit der Verschuldenshaftung übereinstimme. Im Übrigen sei aber der Beschluss, dass Anbringen der Blumenkästen nur innenhängend anzubringen sind, nicht zu beanstanden. Auch wenn seit Errichtung des Gebäudes Blumenkästen regelmäßig außen angebracht werden, lasse sich hieraus noch kein Anspruch auf Fortführung der bisherigen Nutzung herleiten. Eine verbindliche Vereinbarung ist hierin nicht ersichtlich. Die Maßnahme diene dem Schutz des Gemeinschaftseigentums und halte sich im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung. Eine konkrete Gefährdung sei gerade nicht erforderlich.

Schadensersatz bei unterlassener Sanierung im Wohnungseigentum

Das Landgericht Berlin II hat mit Urteil vom 4. Juli 2024 (Az: 56 S 19/23 WEG) entschieden, dass, sofern ein Eigentümer wegen nicht pflichtgemäßer Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums sein Sondereigentum nicht vermieten kann, diesem Eigentümer Schadensersatz zusteht.

In dem vorliegenden Sachverhalt verlangte der Eigentümer einer Dachgeschosswohnung von einer verwalterlosen Wohnungseigentümergeinschaft Schadensersatz, da die notwendige Dachsanierung nicht umgesetzt wurde. Sein Sondereigentum war aufgrund der Schäden nicht nutzbar. Eine Vermietung war ihm nicht möglich. Das Landgericht urteilte, dass die Gemeinschaft es pflichtwidrig unterlassen habe, das gemeinschaftliche Eigentum (Dach) ordnungsgemäß in Stand zu halten. Daher wurde die WEG zum Schadensersatz aus § 280 BGB in Verbindung mit § 18 Abs. 2 WEG verurteilt.

Mieter kann auch für schuldlos vertragswidriges Verhalten haften

In dem konkreten Fall erlitt die Mieterin in ihrer Wohnung einen Schwindelanfall und stürzte rückwärts gegen eine Glastür, die dabei beschädigt wurde. Sie verlangte von der Vermieterin die Reparatur. Damit blieb sie erfolglos. Das Landgericht Berlin entschied mit Urteil vom 13. Dezember 2023 (Az: 64 S 81/23), dass bei Beschädigung der Mietsache in Folge vertragswidrigen Verhaltens ein Mieter nach den

§§ 280 Abs. 1, 538 BGB auch haften kann, wenn ihn daran kein Verschulden trifft.

Nach Ansicht des Landgerichts sei die Tür objektiv durch eine Verletzung des ordnungsgemäßen Mietgebrauchs beschädigt und der Mieterin damit subjektiv kein Verschulden vorzuwerfen. Dennoch liege ein Fall des schuldlosen vertragswidrigen Handelns vor, der eine Haftung des Mie-

ters gerade nicht ausschließt. Nach § 538 BGB müsse der Mieter grundsätzlich nur solche Beschädigungen vertreten, die durch den vertragsgemäßen Gebrauch verursacht wurden. Vorliegend sei das rückwärtige Hineinfallen in eine Glastür allerdings nicht als vertragsgemäßer Gebrauch auszulegen.

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 8. Oktober 2025 von 9.00 – 12.00 Uhr
Mittwoch, den 5. November 2025 von 9.00 – 12.00 Uhr
Mittwoch, den 3. Dezember 2025 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



Betriebskostenbelege frühzeitig einreichen!

Denken Sie bei Ihrer Betriebskostenabrechnung an die Ausschlussfrist von 12 Monaten, damit Sie Ihren etwaigen Nachforderungsanspruch nicht verlieren. Doch es ist noch vieles mehr zu beachten! Am einfachsten, Sie geben Ihre Abrechnung in professionelle Hände.

Bereits mit Ausgabe 1/2025 unseres Mitteilungsblattes wiesen wir darauf hin, dass wir für Sie gegen eine Schreibgebühr gerne die jährliche Betriebskostenabrechnung übernehmen.

Die zuständigen Mitarbeiterinnen in den Geschäftsstellen sind: Frau Vanessa Grimm in Göttingen und Frau Annette Heine in Northeim.

Hier ist es wichtig, möglichst zeitnah - also nach Ablauf des Monats März eines jeden Jahres, wenn die Belege vorliegen - diese einzureichen, damit ein Großteil des Jahres für die Erstellung der Betriebskostenabrechnungen genutzt werden kann. Bekanntlich müssen die

Betriebskostenabrechnungen für das Kalenderjahr 2024 bis spätestens zum 31.12.2025 nachweisbar den Mietern zugestellt werden. Die letzte Abgabefrist für die Abrechnungsunterlagen im Verein ist zwar der **15. Oktober 2025**, es empfiehlt sich aber, die Abrechnungen frühestmöglich zu erstellen, um ggf. auch die monatlichen Vorauszahlungen für das laufende Jahr erhöhen zu können.

Sofern Sie das erste Mal die Betriebskostenabrechnungen durch unseren Verein erstellen lassen, vereinbaren Sie bitte mit den Mitarbeiterinnen einen kurzen Besprechungstermin, bei dem wichtige Fakten für die Stammdatenerfassung besprochen werden können. Eine Checkliste der dazu erforderlichen Unterlagen können Sie in den Geschäftsstellen erhalten.

set/vg

Quelle [erster Absatz]:

Wohnart 5/2025, HAUS & GRUNDEIGENTUM Hannover

Verbraucherpreisindex für Deutschland Basisjahr 2020 = 100

Jahr Monat	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15	'16	'17	'18	'19	'20	'21	'22	'23	'24	'25
Januar	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	117,6	120,3
Februar	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	118,1	120,8
März	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	118,6	121,2
April	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	119,2	121,7
Mai	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	119,3	121,8
Juni	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	119,4	121,8
Juli	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	119,8	122,2
August	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	119,7	
September	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	119,7	
Oktober	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	120,2	
November	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	117,3	119,9	
Dezember	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	117,4	120,5	
Jahresschnitt	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	116,7	119,3	121,4

desenritter
bau

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

Horst Klöppner Baggerbetrieb
Abbruch
Recyclingwerk

Benzstraße 6 Baustoffe
37083 Göttingen Spedition
Tel. 0551 - 77194 Güternahverkehr
Fax. 0551 - 72200

www.horst-klöppner.de | kloepner@t-online.de

Elektro Köhler GmbH

EIB

- Kundendienst
- Wartung v. Feststellanlagen
- Montage von EDV-Netzwerken
- Photovoltaik Anlagen
- Notrufanlagen
- Sat-Anlagen

Damaschkestraße 6a
37154 Northeim
Tel. 05551/3333
E-Mail: info@elektro-koehler.info
Internet: www.elektro-koehler.info

SE-CHECK

MEDECKE
BAD HEIZUNG KLIMATECHNIK

PASST EINE WÄRMEPUMPE ZU IHREM HAUS?

Wir prüfen Ihre Möglichkeiten.
Jetzt beraten lassen bei
MEDECKE

Sollingtor 11
37154 Northeim
Tel. 05551 9744 0
www.medecke.de

Ermittlung der ortsüblichen Miete bei Vermietungseinkünften

von Becker und Partner
– Steuerberater –

Bei einer **verbilligten** Vermietung z. B. an Angehörige, wie Kinder, Eltern oder Geschwister, zu Wohnzwecken ist zu beachten, dass eine sog. Entgeltlichkeitsgrenze eingehalten werden muss, wenn der Werbungskostenabzug in voller Höhe erhalten bleiben soll. Diese Grenze beträgt 66 % der ortsüblichen Miete (§21Abs.2 Satz 2 EStG).

Auch bei Vereinbarung einer Miete von 50 % der ortsüblichen Miete und mehr, jedoch weniger als 66 %, ist eine volle Anerkennung der Werbungskosten möglich, wenn eine positive Totalüberschussprognose vorliegt.²⁵ Erst wenn die vereinbarte **Miete** weniger als 50 % der Marktmiete beträgt, geht das Finanzamt generell von einer teilentgeltlichen Vermietung aus und kürzt (anteilig) die Werbungskosten.²⁶

Die Ermittlung der ortsüblichen **Kaltmiete** nimmt die Finanzverwaltung in einem mehrstufigen Verfahren vor:²⁷

1. Grundsätzlich wird die ortsübliche Kaltmiete anhand eines **örtlichen Mietspiegels** ermittelt. Enthält der Mietspiegel Rahmenwerte, kann der Vermieter den unteren Rahmenwert des Mietspiegels als örtlichen Mietpreis zugrunde legen.²⁸ Im Zweifel ist der im Mietspiegel für vergleichbare Wohnungen ausgewiesene Durchschnittswert anzusetzen.

2. Liegt kein Mietspiegel vor, können „**Mietwert-Kalkulatoren**“ zu Rate gezogen werden. Im Internet stehen dafür zahlreiche Online-Varianten zur Verfügung.

3. Wenn die vorgenannten Methoden nicht angewendet werden können, kann die Ermittlung anhand der Kaltmieten für einzelne vergleichbare Wohnungen erfolgen. Dazu bietet sich eine Internetrecherche an (z. B. unter <http://www.immoscout24.de>). Hierfür können die Preise pro Quadratmeter für in der Nähe belegene Objekte herangezogen und ggf. durch Zu- und Abschläge für bestimmte Ausstattungsmerkmale (z. B. großer Garten, Wintergarten) angepasst werden. Es müssen die Mieten für zumindest **3 vergleichbare Wohnungen** zugrunde gelegt werden. Eine vergleichbare fremdvermietete Wohnung im gleichen Haus reicht nicht als Maßstab für die Ortsüblichkeit aus.

4. Kommt keine der vorstehend dargestellten Methoden in Betracht, kann die ortsübliche Kaltmiete durch ein Sachverständigengutachten ermittelt werden.

Bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete sind die **umlagefähigen (Neben-)Kosten** zu berücksichtigen; dazu gehören insbesondere die Grundsteuer, die Kosten für Wasserversorgung,

Entwässerung, Heizung, Straßenreinigung und Müllbeseitigung, Beleuchtung, Gartenpflege, Schornsteinreinigung, Sach- und Haftpflichtversicherung und Hauswart. Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung dürfen jedoch nicht angesetzt werden.²⁹

Dabei sind alle umlagefähigen Kosten in die Vergleichsberechnung einzubeziehen, die tatsächlich gezahlt worden sind. Dies gilt ggf. auch für Kosten, die unmittelbar vom Mieter getragen wurden, wenn diese sonst ebenfalls umlagefähig wären.³⁰

In jedem Fall sollten die zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete durchgeführten Berechnungen im Hinblick auf eine spätere Überprüfung sorgfältig **dokumentiert** werden.

²⁵ Siehe die Gesetzesbegründung zum Jahressteuergesetz 2020 (Bundestags-Drucksache 19/22850). Zur Anwendung der Totalüberschussprognose siehe BMF-Schreiben vom 08.10.2004-IVC3-S2253-91/04 (BStBl 2004 I S. 933), Rz. 33 ff.

²⁶ Siehe dazu auch R 21.3 EStR und H 21.3 „Ortsübliche Marktmiete“ EStH.

²⁷ Vgl. OFD Frankfurt vom 07.12.2023 – S 2253 A – 00115 – 0357 St 214.

²⁸ Vgl. BFH-Urteil vom 17.08.2005 IX R 10/05 (BStBl 2006 II S. 71).

²⁹ Siehe dazu § 2 und §1 Betriebskostenverordnung.

³⁰ Vgl. dazu BFH-Urteil vom 22.02.2021 IX R 7/20 (BStBl 2021 II S. 479), Rz. 21.

Veräußerungsgewinn bei teilentgeltlicher Übertragung einer Immobilie

von Becker und Partner
– Steuerberater –

Werden Immobilien im Rahmen der vorweggenommenen Erbfolge übertragen, übernimmt der Beschenkte in vielen Fällen die damit in Zusammenhang stehenden Verbindlichkeiten aus der Finanzierung. Die Finanzverwaltung¹⁵ geht in diesem Fall von einer teilentgeltlichen Übertragung aus. Gleiches gilt bei einem vereinbarten Kaufpreis, der unter dem Verkehrswert liegt. Innerhalb der 10-Jahres-Frist für private Veräußerungsgeschäfte i.S. von § 23 Abs. 1 Nr. 1 EStG kann

ein Teilentgelt zu einem steuerpflichtigen Veräußerungsgewinn führen.

Das Niedersächsische Finanzgericht¹⁶ hatte entschieden, dass ein Entgelt bzw. die Übernahme von Verbindlichkeiten, die betragsmäßig unter den historischen Anschaffungskosten liegen, nicht zu einem steuerpflichtigen Veräußerungsgewinn führen.

Der Bundesfinanzhof¹⁷ bestätigt in der nachfolgenden Entscheidung dagegen die Auffassung der Finanzverwaltung, dass bei teilentgeltlichen Übertragungen

der Vorgang in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil aufzuteilen ist, sodass hinsichtlich des entgeltlichen Teils ein privates Veräußerungsgeschäft vorliegen kann, auch wenn das Entgelt unter den Anschaffungskosten liegt.

¹⁵ BMF-Schreiben vom 13.01.1993 – IV B 3 – S 2190 – 37/92 (BStBl 1993 I S. 80).

¹⁶ Niedersächsisches FG vom 29.05.2024 3 K 36/24 (EFG 2024 S. 1586); Informationsbrief Februar 2025 Nr. 1.

¹⁷ BFH-Urteil vom 11.03.2025 IX R 17/24

Erbschaftsteuerbefreiung für „Familienheim“

von Becker und Partner
– Steuerberater –

Der Erwerb einer Immobilie von Todes wegen durch den überlebenden Ehepartner oder durch Kinder bleibt unter bestimmten Voraussetzungen regelmäßig steuerfrei. Dies ist dann der Fall, wenn es sich um das sog. Familienheim handelt, d.h., wenn

- der **Erblasser** (z. B. der Vater) das Objekt bis zum Erbfall zu eigenen Wohnzwecken genutzt hat „oder“ bei der er aus zwingenden (gesundheitlichen bzw. altersbedingten) Gründen an einer Selbstnutzung zu eigenen Wohnzwecken gehindert war²⁰ und
- der **Erbe** (z. B. der Sohn) das Objekt unverzüglich zur Selbstnutzung bestimmt und regelmäßig innerhalb

von 6 Monaten in das Wohnobjekt einzieht; fällt innerhalb von 10 Jahren nach dem Erwerb die Selbstnutzung weg, wird die Steuerbefreiung rückwirkend aufgehoben, es sei denn, der Erbe ist aus zwingenden Gründen an einer (weiteren) Selbstnutzung zu eigenen Zwecken gehindert.²¹

Das Finanzgericht Berlin-Brandenburg²² hat klargestellt, dass die Steuerbefreiung für das Familienheim nur dann in Betracht kommt, wenn der Erblasser die vererbte Wohnung zu irgendeinem Zeitpunkt selbst zu eigenen Wohnzwecken genutzt hat.

Diese Anforderung gilt auch dann, wenn – wie im Streitfall – der Erblasser wegen einer Erkrankung nicht in die betreffende Wohnung einziehen konnte.

Die entsprechende Gesetzesformulierung in § 13 Abs. 1 Nr. 4c Satz 1 ErbStG sei – so das Gericht – so auszulegen, dass eine [begünstigte] Familienwohnung nur dann vorliegt, wenn die Wohnung zu irgendeinem Zeitpunkt auch selbst genutzt worden ist.

²⁰ Vgl. im Einzelnen § 13 Abs. 1 Nr. 4c Satz 1 ErbStG.

²¹ Vgl. im Einzelnen § 13 Abs. 1 Nr. 4c Satz 5 ErbStG

²² FG Berlin-Brandenburg vom 19.12.2024 14 K 14131/22 [EFG 2025 S. 859].

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 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

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

von Susanne Et-Taib



Zur Zeit des Redaktionsschlusses für diese Ausgabe unseres Mitteilungsblattes gab es wieder vermehrt Anfragen zum Thema „**Kanalsanierung**“ in Göttingen, denn der Sommer endet – und in der restlichen frostfreien Zeit dieses Jahres sollen noch so viel Sanierungen in den Straßen und auf den Grundstücken erfolgen wie möglich, haben sich die Göttinger Entsorgungsbetriebe vorgenommen. 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 Göttinger Entsorgungsbetrieben – beauftragt wurden, sich um die privaten Grundstücke „zu kümmern“. Die Grundstückseigentümer und -eigentümerinnen 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. Mehrere Ingenieurbüros sind aktuell wieder unterwegs in Sachen „Grundstücksentwässerung“.

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 und -eigentümerinnen 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 und -eigentümerinnen 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, nicht genau bezifferte 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 und Bürgerinnen. 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, technischer nicht Realisierbarkeit 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 und -eigentümerinnen sowie Mitarbeitende der GEB und der Ingenieurbüros teilnehmen. Wir stehen Ihnen mit unserer Expertise – erworben durch jahrelange Begleitung unserer Mitglieder, Teilnahme an Fachvorträgen u. a. – gern zur Verfügung.

Viele Grundstückseigentümer- und -eigentümerinnen 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 Ingeni-

eurbüros und Vertretern der Göttinger Entsorgungsbetriebe - bis zur Sanierungsplanung und Abnahme, falls erforderlich.

Wenn Sie Post von den Göttinger Entsorgungsbetrieben oder einem der Ingenieurbüros erhalten, setzen Sie sich – vor Durchführung der angekündigten Maßnahmen – mit unserer Geschäftsstelle unter der Tel.-Nr.: 05 51 /52 10

12 in Verbindung und vereinbaren Sie einen Besprechungstermin mit der zuständigen Ansprechpartnerin in unserem Verein, Frau Susanne Et-Taib, um ein sinnvolles und zielführendes Vorgehen zu besprechen.

Sind Sie bald „dran?“

Bitte schauen Sie auf die unten stehende Tabelle – ein Auszug aus der Daten-

bank „Kaplan“ der Göttinger Entsorgungsbetriebe, ergänzt um Daten aus dem aktuellen Wirtschaftsplan. Gern unterstützen wir Sie. Denn wenn Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden müssen, sind diese für jedes Objekt ganz individuell zu planen, um sie mit dem geringstmöglichen Aufwand zu bewältigen.

**„KAPLAN“ Planung Kanalsanierungsprojekte 2025-2026
[inklusive bereits im Vorjahr begonnener Maßnahmen]**

Projektbezeichnung 2025

Am Kreuze [Nonnenstieg – Tecklenburgstraße]
Annastraße [Kreuzberggring - Arndtstraße]
Dahlmannstraße [Eichendorffplatz - Herzb.Ldstr.]
Helvesanger
Holtensen 6 [Schmaligweg/A.Sportplatz]
Lichtenbergstraße
Martin-Luther Straße [Greitweg-Industriestraße]
Otto-Wels-Weg
Rottenanger
Sandersbeek [Weidenbreite - Hauptstr.]
Schöneberger Straße [Nr. 44-60]
SW Verbindungskanal zw. Lotzestraße und Stegemühlenweg

Projektbezeichnung 2026

Eibenweg + Galgenbreite
Hasenwinkel [3. BA]
Obere Lindenbreite
Rosenwinkel [Nr. 2-22]
Springstraße [Otto-Lauffer-Straße bis Feldmark]

Quelle: Göttinger Entsorgungsbetriebe, Stand 01.03.2025, (Änderungen vorbehalten)

Mit neuwerk den Neustart für zuhause

Mit ihrer Marke neuwerk unterstützen die Stadtwerke Göttingen private Hausbesitzer dabei, sich unabhängiger von der Strompreisentwicklung zu machen und gleichzeitig das Klima zu schützen – mit Photovoltaik-Anlagen, Wallboxen und jetzt neu: Wärmepumpen.

Herr Dille, was macht neuwerk?

Wir ermöglichen es Hausbesitzern, ihren Strom selbst zu erzeugen, zu speichern, ihr Zuhause zu heizen und ihr E-Auto zu laden. So werden sie unabhängiger vom Strommarkt, sparen langfristig Geld und leisten einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz.

Was unterscheidet neuwerk von anderen Anbietern?

Unsere Kunden erhalten bewährte Stadtwerke-Qualität, persönliche Beratung und eine garantierte Umsetzung innerhalb von 90 Tagen. Außerdem fließen Gewinne und Steuereinnahmen zurück in die Stadt, das stärkt Göttingen und die Region. Wir engagieren uns zudem in Sport, Kultur und sozialen Projekten.

Herr Dr. Kramer, wie findet man das passende Produkt?

Auf www.neuwerk-goe.de finden Interessierte unser gesamtes Pro-

duktportfolio. Mit wenigen Klicks können sie eine Anfrage an uns stellen und erhalten dann zeitnah ein individuelles Angebot. Beratungstermine lassen sich dort direkt vereinbaren.

Neu im Angebot bei neuwerk sind Wärmepumpen. Was steckt hinter dem Produkt?

Mit Photovoltaik, Stromspeichern und Wallboxen haben wir den ersten Schritt in Richtung Energieunabhängigkeit gemacht. Die Wärmepumpe ergänzt dieses System ideal: Sie ist ein modernes, effizientes Heizsystem und nutzt den selbst erzeugten Strom optimal. So können unsere Kundinnen und Kunden im besten Fall vollständig auf fossile Energieträger verzichten und dabei ihre Energiekosten deutlich senken.

Wir setzen für unsere Wärmepumpen auf hochwertige Systeme von deutschen Premium-Herstellern und bieten ein Rundum-sorglos-Paket: Von der Beratung über die Installation bis zur Fördermittelbeantragung.

Mit welchen Fördermitteln können Hausbesitzer rechnen?

Aktuell sind Förderungen von bis zu 70 % möglich. Mit unserem Förderservice sorgen wir dafür, dass unsere



Kunden die maximalen Zuschüsse erhalten. Das macht den Umstieg auf eine Wärmepumpe noch attraktiver.

Herr Dille, was bedeutet das für die Zukunft?

Die Wärmepumpe ist ein weiterer Schritt zum energieautarken zuhause. Wir entwickeln neuwerk stetig weiter – hin zu einem Full-Service-Anbieter für smarte und nachhaltige Lösungen.

Mein neues Werk – Energie für Zuhause



neuwerk

eine Marke der
stadtwerke
göttingen

Veranstaltungsreihe:

Wie werden wir in Zukunft heizen?

Diese Frage beschäftigt viele Göttinger*innen. Die Wärmewende ist für uns alle eine der größten Herausforderungen der nächsten Jahre und kann nur gemeinsam angepackt werden.

Die Stadt möchte im Rahmen einer Veranstaltungsreihe mögliche Wege für die zukünftige Wärmeversorgung aufzeigen und zentrale Fragen rund um das Thema Wärme beantworten:

- Welche gesetzlichen Vorgaben gibt es?
- Welche Energiekosten erwarten mich?
- Wie starte ich eine Sanierung?
- Wie unterstützt mich die Stadt?

Grundlage für die Erkenntnisse, wie in Göttingen und seinen Ortsteilen zukünftig klimafreundlich und zuverlässig geheizt werden kann, ist die kommunale Wärmeplanung, aus der erste Ergebnisse vorgestellt werden.

Die ersten drei Veranstaltungen finden im Herbst in den unten genannten Ortsteilen statt. Im Frühjahr folgen dann vier Veranstaltungen in Weende, Grone, Geismar und in der Kernstadt.

22. September 2025, 19 bis 20.30 Uhr
Ortsteile Groß Ellershausen, Hettershausen und Knutbühren
Ort: Sporthalle Mittelbergschule, Hettershäuser Weg 30

25. September 2025, 19 bis 20.30 Uhr
Ortsteile Elliehausen, Esebeck und Holtenen
Ort: Regenbogenschule, Harrenacker 1

06. Oktober 2025, 19 bis 20.30 Uhr
Ortsteile Roringen, Herberhausen, Nikolausberg und Deppoldshausen
Ort: Dorfgemeinschaftshaus Roringen, Lange Str. 4.

Ansprechpartnerin bei der Stadt Göttingen ist im Referat für Nachhaltige Stadt-

entwicklung Frau Ronja Brünjes, Tel: 0551 / 400-3793, E-Mail: r.bruenjes@goettingen.de.

Text: Stadt Göttingen

Bild: Adobe Stock



Energiewende zu Hause:

Effizientes Heizen – Vortragsreihe in der Region

Viele Heizungen in Wohngebäuden arbeiten nicht so effizient, wie sie könnten. Die meisten Heizsysteme werden nur einmal nach der Installation eingestellt – danach laufen sie oft jahrelang unverändert weiter. Dabei kann schon das Absenken der Vorlauftemperatur, ein hydraulischer Abgleich oder der Einsatz neuer Regelungstechnik die Effizienz deutlich steigern – ganz ohne Komplettumrüstung. Solche geringinvestiven Maßnahmen sparen nicht nur Energiekosten, sondern leisten auch einen Beitrag zum Klimaschutz.

Vor diesem Hintergrund starten die Energieagentur Region Göttingen, die Verbraucherzentrale Niedersachsen und die Klimaschutz- und Energieagentur Niedersachsen gemeinsam die Heizungskampagne 2025 unter dem Motto „Energiewende zu Hause“.

Zwischen Oktober und November finden in mehreren Kommunen der Region kostenlose Infoveranstaltungen rund um das Thema Heizung statt. Interessierte haben dort die Möglichkeit, sich kompakt und praxisnah über Heizungsmodernisierung, Optimierungsmöglichkeiten und aktuelle Förderprogramme zu informieren.

Im Mittelpunkt stehen Fragen wie:

- Wann lohnt sich der Austausch meiner Heizung?
- Wie kann ich meine bestehende Anlage effizienter betreiben?
- Welche Fördermittel stehen aktuell zur Verfügung?
- Wo gibt es unabhängige Beratung?

Termine in der Region

- **29. Oktober 2025, 18:00–19:30 Uhr** – Benniehausen, Feuerwehr (Lindenstraße 3)
- **5. November 2025, 17:00–18:30 Uhr** – Staufenberg, Rathaus (Hannoversche Str. 21)
- **6. November 2025, 18:00–19:30 Uhr** – Dransfeld, Stadthalle (Am Bleichanger 13)
- **13. November 2025, 17:00–18:30 Uhr** – Bad Grund, Rathaus Windhausen (An der Mühlenwiese 1)
- **20. November 2025, 18:00 – 19:30 Uhr** – Online via Zoom
- **25. November 2025, 17:30–19:30 Uhr** – Bovenden, Bürgerhaus (Rathausplatz 3)
- **26. November 2025, 17:00–18:30 Uhr** – Gieboldehausen, Rathaus (Hahlestraße 1)

- **27. November 2025, 18:00–19:30 Uhr** – Herzberg am Harz, Bürgerhaus Pöhle (Oderstraße 1)

Die Veranstaltungen sind kostenfrei, eine Anmeldung ist in der Regel nicht erforderlich. Kurzfristige Änderungen und weitere Informationen sind auf der Website der Energieagentur Region Göttingen unter www.earg.de zu finden.

Hintergrund

Viele Heizungsanlagen in Niedersachsen sind inzwischen über 15 Jahre alt. Während Gasheizungen im Durchschnitt 11,7 Jahre alt sind, bringen es Ölheizungen sogar auf 16,6 Jahre – Tendenz steigend. Mit Blick auf steigende Energiekosten und Klimaziele ist jetzt ein guter Zeitpunkt, sich mit dem Zustand der eigenen Heizung zu beschäftigen. Ob durch Optimierung oder Austausch: Eigentümerinnen und Eigentümer können durch gezielte Maßnahmen nicht nur den Energieverbrauch senken, sondern auch den Wert ihrer Immobilie steigern.

Kontakt: Energieagentur Region Göttingen e.V., Berliner Straße 4, 37073 Göttingen, Telefon: 0551 38 42 13 52, E-Mail: georges@energieagentur-goettingen.de, Internet: www.earg.de



*Text und Bild: Energieagentur
Region Göttingen*



Energieagentur
Region Göttingen

Meine Mission?



Ihr Projekt

Sie sind Experte auf Ihrem Gebiet, wissen aber nicht, wie Sie das in **Print** oder **Web** zielführend kommunizieren können? Sie wollen in Ihrer Branche für Furore sorgen oder Ihren Spitzenplatz behaupten, dazu fehlt aber ein starkes **Corporate Design**?

Dann lassen Sie uns Ihre und meine Expertise zusammenwerfen und etwas Einzigartiges erschaffen.

Kleiner Spoiler: **Keine Mission ist unmöglich!**

0551 307 39 860

MEDIENGESTALTUNG PRINT . WEBDESIGN . WEBDEVELOPMENT (WORDPRESS) . TEXTERSTELLUNG U.V.M.

WWW.SKYLLS.DE

Jahreshauptversammlung 2025

Positiver Geschäftsbericht / Vorstandsmitglieder und Kassenprüfer einstimmig wieder gewählt

von Susanne Et-Taib



Zur Jahreshauptversammlung 2025 des H + G Göttingen e. V. waren wieder alle Mitglieder – Immobilieneigentümer und -eigentümerinnen in Göttingen und Umgebung in den ASC-Clubsaal eingeladen.

Rechtsanwalt Dr. Dieter Hildebrandt, Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht und erster Vorstandsvorsitzender des Vereins begrüßte die Anwesenden und stellte die Beschlussfähigkeit fest.

Der **Geschäftsbericht** fiel – wie in den Vorjahren – wieder positiv aus: „Tätigkeitsschwerpunkt des Vereines ist nach wie vor die **Rechtsberatung**, die kompetent und effizient von Frau Rechtsanwältin Nina Tzschentke und von Frau Rechtsanwältin Charlotte Gräf – bis zu ihrem Erziehungsurlaub – in unserer Ge-

schäftsstelle in Göttingen durchgeführt wurden. In Northeim haben Rechtsanwalt Jens Grundei und ich selbst die dortigen neuen Mitglieder beraten. Auch bei allen anderen Themen rund um die Immobilie haben Sie, liebe Mitglieder, wieder gern die **vielfältigen Dienstleistungen** des Vereins in Anspruch genommen: seien es Mieterhöhungen, Creditreformanfragen und der Formularverkauf oder Zwangsvollstreckungen und Betriebskostenabrechnungen – Frau Franz und Frau Grimm standen und stehen Ihnen in unserer Geschäftsstelle in Göttingen zur Verfügung. Alltagsfragen rund um die Immobilie können meist sofort gelöst werden. Frau Heine ist Northeim in der Sohnreystraße für den Formularverkauf und Betriebskostenabrechnungen für Sie da.

Auch bei Ortsterminen stehen wir an Ihrer Seite: Nachbarschaftsangelegenheiten, Wohnungsabnahmen und Begleitungen bei Kanalsanierung werden von Frau Et-Taib durchgeführt. Diese nimmt auch an Informationsveranstaltungen und öffentlichen Sitzungen der Stadt Göttingen teil. **Unser Verein ist in verschiedenen weiteren Gremien wie dem Bündnis für bezahlbares Wohnen und Vereinen wie Pro City und der Energieagentur vertreten.** Frau Et-Taib ist außerdem für die Planung von Veranstaltungen – wie unsere beliebten Mitgliederstammtische – verantwortlich sowie für die Erstellung unseres Mitteilungsblattes. Ich möchte unserem gesamten Team an dieser Stelle sehr herzlich für die hervorragende Arbeit danken!“ Es folgt Applaus der Anwesenden.



Referentin Nadine Finn

„Die Anzahl der Göttinger Mitglieder ist seit dem Vorjahr stabil geblieben. Durch die Verschmelzung mit Northeim kamen 856 Mitgliedschaften dazu. Am 1. Januar 2025 betrug der Mitgliederbestand genau 4.000“, setzte der Vorsitzende Dr. Hildebrandt seinen Geschäftsbericht fort.

„Auch unser **Parlamentarische Abend im Holbornschen Haus**, an dem Politiker und Vereinsvorstand und -mitarbeiter jährlich zusammenkommen, hat wieder großen Anklang gefunden. Die Göttinger Politik war wie immer durch erfahrene Mitglieder - aus Fachausschüssen und dem Rat und mit fast allen Fraktionen gut vertreten. Dieses Jahr waren die **städtischen Finanzen** das Thema. Viele Mitglieder vermuteten, dass die zugesagte Aufkommensneutralität bei der **Grundsteuerreform** nicht gewahrt wurde und die Kommunen die Gelegenheit genutzt haben, höhere Einnahmen in die Kassen zu spülen. In Göttingen war das nicht der Fall, wie uns der Stadtkämmerer Christian Schmetz persönlich und schlüssig darlegte. Auch der Hebesatz wurde nicht erhöht. Trotzdem haben sich teils - besonders bei älteren Immobilien - erhebliche Erhöhungen der Grundsteuer ergeben, die entsprechend negative **Auswirkungen auf das bezahlbare Wohnen** haben.“

Mittels eines PowerPoint Vortrages hatte Herr Dr. Hildebrandt beim Parlamentarischen Abend **Anregungen an die Politik** gegeben, wie die eingeschränkte Verfüg-

barkeit und der Zugang zu Wohnraum verbessert werden kann: durch Stärkung des Wohnungsneubaus, **Senkung der Grunderwerbsteuer, Schaffung von Investitionsanreizen und Stärkung des sozialen Wohnungsbaus** zum Beispiel. In der folgenden Diskussion tauschten sich die Beteiligten rege darüber aus, welche Instrumente zur Verbesserung der Lage in Göttingen zur Verfügung stehen.

Im Anschluss an den Geschäftsbericht erläuterte Herr Becker vom Steuerbüro Becker und Partner aus Rosdorf den **Jahresabschluss für 2024**: Die Bilanz des ersten Geschäftsjahres, in dem auch die Umsätze der Geschäftsstelle Northeim

nach der Verschmelzung abgebildet sind, fällt durchaus positiv aus, entsprechend auch der Ausblick auf 2025. Rückfragen der Mitglieder wurden gern von ihm beantwortet.

Von der erfolgreichen Arbeit und dem Vertrauen der Mitglieder zeugte wieder die anschließende **einstimmige Wiederwahl** des Vorstandsvorsitzenden Dr. Dieter Hildebrandt sowie des Beisitzers Karsten Stiemerling. Auch der Kassenprüfer Ernst Menke wurde einstimmig wieder gewählt.

Im Anschluss legte Frau Nadine Finn, Leiterin des Referates für nachhaltige Stadtentwicklung im Rahmen eines **Input-Vortrages** dar, wieweit in Göttingen der aktuelle **Stand der Kommunalen Wärmeplanung** ist und ob und wie ein Ausstieg aus der fossilen Wärmeversorgung gelingen kann: „Den groben Rahmen bietet der Klimaplan 2030. Dieser hat das ehrgeizige Ziel, dass die Stadt bis dahin treibhausgas- und klimaneutral werden soll. Mithilfe des Wärmeplanungsgesetzes erstellen wir dazu einen



H. Hildebrandt und Geschäftsführer der H+G, Immo L. Hildebrandt



J. Grunde und N. Tschentke

werden“ führte die Referentin in das komplexe Themengebiet ein. Sie stellte die zwischenzeitlich durchgeführten **Bestandsanalysen** anhand von Grafiken zu der Verteilung **der Heizsysteme und der Gebäude** nach Gebäudetyp und Altersklassen vor. Hier ist die zentrale Erkenntnis, dass überall hohes Optimierungspotential vorhanden ist.

Neben der Wärmeplanung soll Göttingen sich auch für die Zukunft rüsten – und Maßnahmen zum Schutz vor Risiken der Erderwärmung sowie vor Starkregenereignissen mitplanen. Die nächsten Schritte werden die gezielten Bürgerkommunikationen und Öffentlichkeitsveranstaltungen in den Wärmenetzgebieten im Herbst 2025 sein. Die Genehmigung des Konzeptes für die kommunale Wärmeplanung in Göttingen ist durch einen Ratsbeschluss im Januar 2026 vorgesehen.

Frau Finn stellte im Anschluss noch das Förderprogramm „**KlimaFonds Göttingen**“ vor. Hier sollen echte Anreize für Immobilieneigentümer und -eigentümerinnen, Hausverwaltungen und auch Mieter und Mieterinnen geschaffen werden, in Sanierungen, Heizungsaustausch, PV-Anlagen und vieles mehr zu investieren.

Unter dem Tagesordnungspunkt „Verschiedenes“ wurden noch einige weitere Themen angesprochen und Fragen beantwortet. Dann bedankte sich der Vorstandsvorsitzende Dr. Hildebrandt bei den Anwesenden für ihr Erscheinen und schloss die Jahreshauptversammlung 2025.

Bilder: Sylvia Stein

5-Jahresplan. Die gezielten Maßnahmen der Verwaltung selbst müssen bis spätestens Dezember 2025 festgelegt



Einladung zu unserer Herbstveranstaltung 2025

Sehr geehrte Mitglieder, sehr geehrte Damen und Herren,

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

**Mittwoch, den 12. November 2025 um 19.00 Uhr
im ASC-Clubhaus, Danziger Straße 21, 37083 Göttingen,**

Auch diesmal erwarten Sie wieder interessante Vorträge:

Unser Vorstandsvorsitzender, **Herr Rechtsanwalt Dr. Dieter Hildebrandt**, Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht wird Sie anhand von Beispielen wie jahrzehntelangen Mietverhältnissen und Raucherwohnungen über die aktuelle Rechtsprechung zum Thema

Schönheitsreparaturen

informieren.

Im Anschluss wird **Frau Rechtsanwältin Nina Tzschentke** Ihnen einen Überblick bieten, was Sie bei

Mieterhöhungen im Bestand

beachten sollten.

Last but not least referiert **Herr Rechtsanwalt Jens Grundei**, Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht zum Thema

WEG-Recht: Aktuelle Änderungen gemäß dem Gebäudeenergiegesetz

[z. Bsp. für sogenannte „Balkonkraftwerke“]

Wir weisen darauf hin, dass – wie bereits in den Vorjahren – aus Gründen der Nachhaltigkeit eine separate persönliche Einladung per Briefpost nicht mehr verschickt wird. Bitte notieren Sie sich daher den Termin schon jetzt. Sie finden die Einladung dann auch auf unserer Internetseite.

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

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

Mit freundlichen Grüßen

H + G Göttingen Vereinigung der Haus- und Grundbesitzer
in Göttingen, Northeim und Umgebung e. V.

Dr. Dieter Hildebrandt
Vorstandsvorsitzender

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 Führung durch das historische Gebäude der SUB Göttingen für Donnerstag, den 9. Oktober 2025, 16.00 Uhr Treffpunkt: Eingang des historischen Gebäudes, Papendiek 14, 37073 Göttingen

Mit der 1734 gegründeten SUB Göttingen wurde erstmals das Konzept einer modernen Forschungsbibliothek verwirklicht. Bereits im 18. Jahrhundert baute sie Bestände von nationalem wie internationalem Rang auf, die auch im weiteren Verlauf Ihrer Geschichte kontinuierlich gepflegt wurden. Daraus sind der Bibliothek vielfältige Aufgaben auf lokaler, regionaler, nationaler und internationaler Ebene erwachsen. Ihre Sammlungen reichen von Handschriften über eine bedeutende Wiegendrucksammlung bis hin zu vielen wertvollen seltenen Drucken aller Wissensgebiete. Handgezeichnete und gedruckte historische Karten gehören ebenso dazu wie die wissenschaftlichen Nachlässe und Manuskripte bedeutender Gelehrter wie Georg

Christoph Lichtenberg, Carl Friedrich Gauß oder Jacob und Wilhelm Grimm. Die hier verwahrte Gutenberg-Bibel wurde 2002 zum Weltokumentenerbe der UNESCO erklärt.

Mit einem heutigen Bestand von rund 10 Millionen Medieneinheiten zählt die SUB Göttingen zu den größten Bibliotheken Deutschlands. Rund 5.500 Besucherinnen und Besucher kommen täglich allein in die 1993 eröffnete Zentralbibliothek am Platz der Göttinger Sieben [für die leider kein Rundgang gebucht werden kann]. In verschiedenen Gebäuden bietet die SUB Göttingen ein differenziertes Angebot an Studien- und Forschungsmöglichkeiten. Als weltweit anerkanntes Kompetenzzentrum für die Digitale Bibliothek stellt sie ihren Nutzenden auch weit über Göttingen hinaus vielfältige innovative Services zur Verfügung. Für ihre Leistungen hat sie zahlreiche Auszeichnungen erhalten. Die Universität empfiehlt diese Führung allen kultur- und wissenschafts-historisch Interessierten.

Liebe Mitglieder, lernen Sie das **historische Gebäude der SUB** kennen! Bei einem ca. 1,5-stündigen Rundgang erfahren Sie Einzelheiten zur Geschichte der Bibliothek und ihrer Räumlichkeiten. Die Führung umfasst die **Besichtigung der Pauliner Kirche und des Heyne-Saals**. Wir haben diesen Rundgang, der von versierten Mitarbeitenden der SUB für Sie als H + G – e. V. – Mitglieder exklusiv gebucht. Diesmal fallen keine Kosten für Sie an. Bitte melden Sie sich rechtzeitig vor Beginn der Führung am Treffpunkt bei unserer Mitarbeiterin, Frau Susanne Et-Taib an. Ihre Teilnahme erfolgt auf eigene Gefahr. Taschen und Jacken müssen in die Garderobenschränke eingeschlossen werden.

Anschließend wollen wir – wie immer – für einen zwanglosen Austausch zu unserem Stammtisch zusammenkommen. Diesmal werden wir in das Kartoffelhaus, Goetheallee 8, 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.

Bitte melden Sie sich bis zum 22. September 2025 – am besten unter der E-Mail-Adresse presse@hug-goe.de – oder persönlich in der Geschäftsstelle verbindlich an, jeweils unter Durchgabe Ihrer Kontaktdaten und der Angabe, ob Sie am Essen teilnehmen. Die Plätze sind begrenzt.

Quelle Text (auszugsweise): www.sub-goettingen.de, abgerufen am 28.08.2025

Quelle Bild: www.sub.uni-goettingen.de, Fotograf: Martin Liebruth

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 Vereinigung der Haus- und Grundeigentümer in Göttingen, Northeim und Umgebung von 1892 e. V., im Mitteilungsblatt und bei vereinseigenen Veranstaltungen veröffentlicht werden.



AHLBRECHT + JACOBSEN

Elektroinstallation • Hausgeräte • Fernsehen • Kundendienst

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

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

Neue Aussichten. Neue Vielfalt.



Entdecken Sie unsere **neue Vielfalt**.
Individuelle Farben für
Fenster, Haustür, Garagentor u. v. m.

In Göttingen
nur bei

Lipphardt
Metallbau
Innungsbetrieb

www.lipphardt-metallbau.de



Dachkonzept Stefan Janik

Gut Reibstein 1
37124 Rosdorf

Tel: 05509 - 2195
info@dachkonzept-janik.de
www.dachkonzept-janik.de



Baugeschäft

August Frölich GmbH

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

**Ihr kompetenter
Partner rund
um das Haus**

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



H + G Göttingen e. V.
im Internet:

www.hug-goe.de

VICTOR STAHL

Brand- und
Wasserschadensanierung

Bei Wasserschaden: Victor Stahl

Fachmänner für Brand- und Wasserschadensanierungen

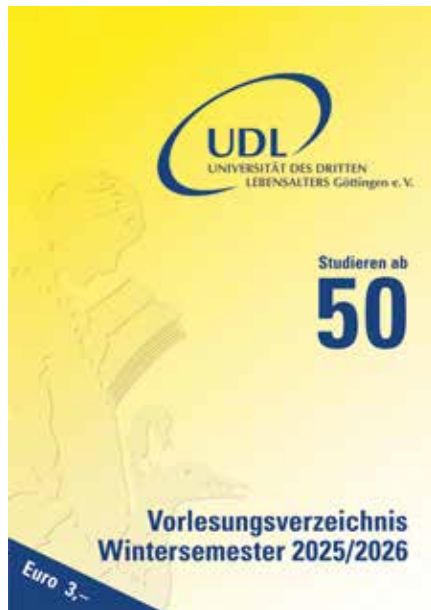
Victor Stahl bietet gemeinsam mit Sanierungsexperte Marius Emmelmann (Foto) viele Jahre Erfahrung im Bereich der Brand- und Wasserschadensanierung. Herr Emmelmann kümmert sich um sämtliche Sanierungsarbeiten; von der Schadensaufnahme über die Leckortung bis hin zur technische Gebäudetrocknung sowie um Absprachen mit der Versicherung. Im Bereich der Leckortung und der technischen Trocknung verfügt das Unternehmen über einen effizienten und hochwertigen Maschinenpark. Die Firma Victor Stahl bietet sämtliche Sanierungs- und Wiederherstellungsarbeiten aus einer Hand mit über 60 Fachhandwerkern aus allen Bereichen an. Victor Stahl Fachmarkt für Raumgestaltung, Victor Stahl Malermeister GmbH, Hopfenhof 7 37434 Rüdershausen, Tel.: 0160/3243439, trocknungstechnik@victor-stahl.de, www.victor-stahl.de



Universität des Dritten Lebensalters

Das Programm im Wintersemester

von UDL



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

Mit dem 27. Oktober 2025 beginnt die Vorlesungszeit des Wintersemesters der Georg-August-Universität Göttingen und damit auch das Programm der Universität des Dritten Lebensalters Göttingen e. V. (UDL). Die Hörerinnen und Hörer erwartet eine große Auswahl an Lehrangeboten, in Form von UDL-eigenen Seminaren und regulären universitären Vorlesungen. Das gedruckte Vorlesungsverzeichnis mit detaillierten Informationen zu allen Veranstaltungen liegt seit Anfang September in vielen Buchhandlungen in Göttingen und Umgebung aus. Online steht das Verzeichnis unter www.uni-goettingen.de/udl zur Verfügung.

Auf eine neue UDL-eigene Veranstaltung sei hier besonders hingewiesen:

Latein: Sprache und Kultur für Wiedereinsteiger, Auffrischer, Liebhaber und sonstige Interessierte (mit Vorerfahrung). Diese Veranstaltung ist für alle interessant, die ihre Lateinkenntnisse auffrischen und dieser schönen, alten und keineswegs ‚toten‘ Sprache eine neue Chance geben möchten. Oder die Enkelkinder mit ihren Lateinkenntnissen überraschen oder ihnen bei den Hausaufgaben helfen wollen! Themen der römischen Geschichte, Kultur und Literatur werden ausgehend von der Darstellung im Lehrbuch ausführlich besprochen.

Die umfangreiche Liste der empfohlenen universitären Vorlesungen enthält Veranstaltungen aus dem breiten Fächerspektrum der Natur-, Geistes- und Sozialwissenschaften. Studierende der UDL können hier gemeinsam mit jungen Studierenden der Universität interessante Vorlesungen unter anderem zu geschichts- oder literaturwissenschaftlichen Themen besuchen, sich mit philosophischen Fragen auseinandersetzen, Neues zu Musik und Kunst aus einer universitären Perspektive erfahren.

„Schnupperkurse“ für neue Hörerinnen und Hörer

Wenn das Programm Ihr Interesse geweckt hat und Sie im Wintersemester

2025/26 erstmals Veranstaltungen im Rahmen der UDL besuchen möchten, können Sie in den ersten drei Vorlesungswochen gerne unverbindlich teilnehmen. Bleiben Sie danach dabei, freuen wir uns, Sie als neue Hörerin oder Hörer gewonnen zu haben und bitten Sie um Ihre Anmeldung und Überweisung des Semesterbeitrags.

Ein Geschenk für jeden Anlass: Ein Gutschein für den Besuch von Lehrveranstaltungen

Wenn das Programm Ihr Interesse geweckt hat und Sie „Wissen“ verschenken möchten, können Sie einen Gutschein für den Besuch von Lehrveranstaltungen aus dem Programm der UDL erwerben. Der Gutschein berechtigt zum Besuch von frei wählbaren Lehrveranstaltungen in einem Semester und kann in einem Zeitraum von zwei Jahren nach Ausstellung eingelöst werden. Der Geschenk-Gutschein kann entweder in Höhe der Semestergebühr von 125 € oder - soll auch die Möglichkeit gegeben sein, Sportangebote zu nutzen - in Höhe von 170 € ausgestellt werden.

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

Die UDL eröffnet das Wintersemester mit einem Vortrag von Herrn Prof. Dr. Heinrich Detering mit dem Titel „Die Natur ist unser Leib. Karl Marx, Goethe und die Ökologie.“ Die öffentliche Auftaktveranstaltung findet statt am 24.10.2024 um 10.15 Uhr im Zentralen Hörsaalgebäude, Raum ZHG009, Platz der Göttinger Sieben 5.

Junker's Hören 

QUALITÄT, DIE MAN HÖRT

**ERREICHEN SIE DIE
BESTE HÖRQUALITÄT**

Wir sind Ihr Spezialist für eine individuelle Hörprofilerstellung.
Seit Jahren unterstützen wir unsere Kunden eine fundierte
Entscheidung zu treffen, die Ihre Lebensqualität verbessert.

Ihr mobiler Hörakustiker: Unsere kompetenten Mitarbeiter
kommen gerne auch zu Ihnen nach Hause

Markenunabhängiger Hörakustiker in Göttingen

Wir bieten Modelle aller
namenhaften Hersteller an

JETZT KONTAKT AUFNEHMEN



Junker's Hören GmbH | Hannoversche Straße 108 | 37077 Göttingen |
0551-291 705 22 | info@junktors-hoeren.de

ZUR WEBSITE

IHR GEHÖR IST UNSERE MISSION

Wir bieten Ihnen eine **individuelle Hörprofilerstellung**, um Ihre speziellen Bedürfnisse und Anforderungen zu ermitteln. Auf dieser Grundlage passen wir Ihnen **modernste Hörsysteme** fachgerecht an und fertigen auch Gehörschutz für Sie an.

Unsere **transparente und umfassende Beratung** gibt Ihnen eine genaue Vorstellung von den Vorteilen, Funktionen und der Handhabung der unterschiedlichen Hörgerätemodelle.

- Persönliche und fachkundige Beratung
- Spezialist für Im-Ohr-Hörgeräte
- 30 Tage kostenloses Probetragen
- Kostenloser professioneller Hörtest
- Hausbesuche-Service

ÖFFNUNGSZEITEN

Montag bis Freitag

9.00–13.00 & 14.00–18.00 Uhr

Kostenlose Parkplätze
direkt vor der Tür



**Für das
Mehr
an Farbe.**


MEDIENT. AGENTUR. BOVENDEN.

www.skylls.de



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**

Gut beschattet im Garten

Damit es draußen angenehm bleibt

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

Fotos: BGL

Die meisten Menschen träumen davon, im Sommer in ihrem prächtigen Garten im Liegestuhl zu liegen, dem Zwitschern der Vögel zu lauschen und den Hummeln bei der Arbeit zuzusehen. Doch der Liegestuhl in voller Sonne macht selten Freude, denn wir wissen alle: Zu viel Sonne verursacht Sonnenbrand, lässt unsere Haut schneller altern und ist auf Dauer gefährlich. Umso wichtiger sind Plätze im Schatten, denn dieser schützt uns Menschen, aber auch Pflanzen und Tiere, vor übermäßiger Hitze und UV-Strahlung. Manche mögen dies einfach und mobil

mit Sonnenschirmen regeln, andere mit der festen Installation von Markisen am Haus. Wieder andere lassen von Landschaftsgärtner*innen eine Pergola bauen oder investieren in einen lauschigen, berankten Pavillon. Dort lässt es sich von morgens bis abends geschützt und mit einem erhabenen Gefühl draußen sitzen – ob beim Frühstück oder abendlichen Glas Wein. In anderen Gärten leisten zusätzlich oder auch hauptsächlich Pflanzen wichtige Beschattungsarbeit, allen voran Bäume.

Angenehmer Aufenthalt

Die natürlichen Schattenspenden haben einen ganz besonderen Charme und schaffen ein sehr angenehmes Klima,

denn sie kühlen an heißen Sommertagen aktiv die Luft, indem sie über ihr Laub Wasser verdunsten. Unter ihrem Dach staut sich auch keine Wärme, wie es an heißen, windlosen Tagen unter Sonnenschirmen häufig der Fall ist. Ihre Blätter und Äste filtern zudem das Sonnenlicht, spielen damit, und je nach Wind entstehen durch die Kontraste dynamische Flächen am Boden, die sehr beruhigend wirken können. Ja, sie schützen nicht nur, sondern sehen auch schön aus und geben dem Garten ganzjährig Struktur. Ein Hausbaum schützt, nahe der Wand oder im Vorgarten platziert, im Sommer zugleich auch das Gebäude vor Aufheizung und schwächt die Wirkung von reflektierenden Materialien wie weißen Wänden, aber auch Glas oder Metall ab. Bei laubabwerfenden Gehölzen gibt es diesen Effekt natürlich nur im Sommer, wenn wir den Schatten auch brauchen – im Winter ist die Szenerie hell, weil die Bäume kahl sind und das Licht nur durch die Äste gebrochen wird.

Wichtige Gehölzwahl

Bei der Wahl der richtigen Bäume und Gehölze hilft es, Landschaftsgärtner*innen zu Rate zu ziehen. Sie wissen, welche Pflanzen sich für welchen Standort eignen, wie sich die Baumform entwickelt, wie transparent die Krone ist, wie sich der Baum verzweigt, überhaupt wie groß er wird und wie viel Abstand zu Haus, Straße und Nachbargrundstück einzuhalten ist. Sie können aber auch hinsichtlich schmückender Aspekte beraten. Ob mehrstämmig, blockförmig, als Spalier oder als natürlicher Schirm – hier gibt es viele attraktive Möglichkeiten. Blüte, Duft, Frucht, Herbstfärbung, Unterpflanzung ... all das darf ebenfalls bei der Gestaltung des Schattenplatzes eine Rolle spielen, damit er nicht nur angenehme Temperaturen, sondern auch einen jahreszeitlichen Erlebnisfaktor bietet.

Bitte mit Beratung

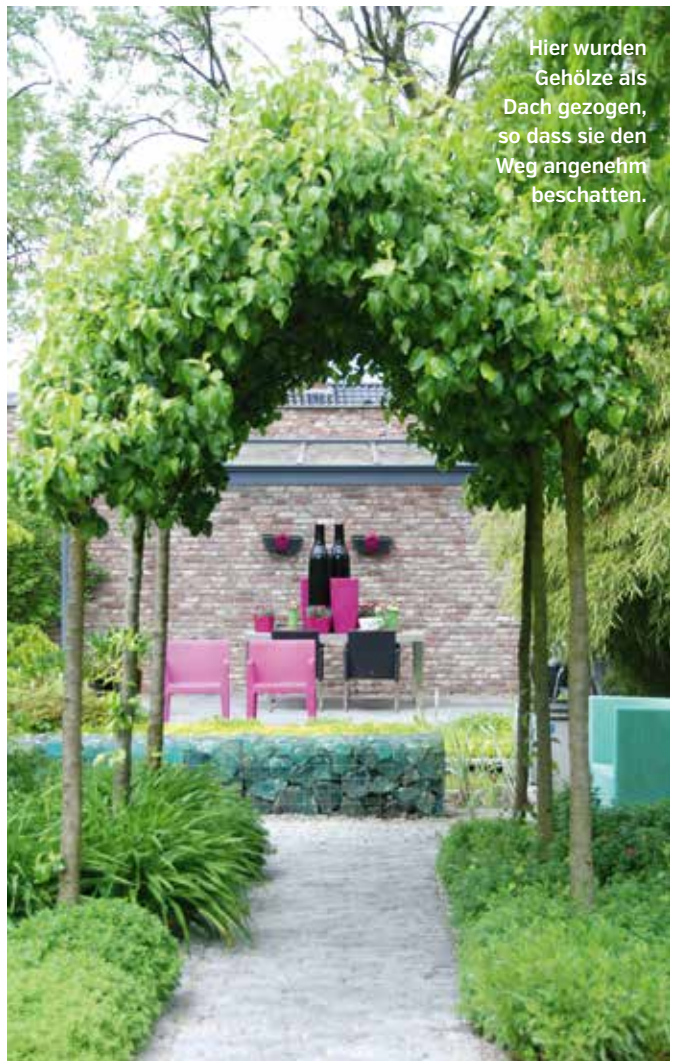
Bei vermehrt auftretenden Hitzeperioden ist ein gut geplanter Garten, der den Bedürfnissen seiner Menschen gerecht wird



An heißen Sommertagen ist es wichtig, dass der Garten über ausreichend schattige Plätze verfügt, an die man sich zurückziehen kann.



Auch im Vorgarten ergeben schattenwerfende Bäume Sinn - sie sehen nicht nur gut aus, sondern kühlen auch aktiv die Umgebung und das Haus.



Hier wurden Gehölze als Dach gezogen, so dass sie den Weg angenehm beschatten.

- auch an heißen Sommertagen -, eine wichtige und im besten Sinne wertvolle Investition. Da lohnt es sich, von Anfang

an auf Professionalität zu setzen und in einer individuellen Beratung eine Gestaltung zu finden, die zu den Gartenbesit-

zenden passt, den Stil des Hauses mitdenkt und auf lange Sicht Freude bereitet. Hier spielen auch die Themen Pflege und Bewässerung eine entscheidende Rolle und verlangen nach durchdachten Lösungen. Hier sind kompetente Ansprechpartner*innen gefragt, die mit fachlichem Know-How kreative Möglichkeiten aufzeigen und diese auch direkt umsetzen können. Auf www.mein-traumgarten.de gibt es dafür eine umfangreiche Liste mit Garten- und Landschaftsbaubetrieben, filterbar nach Postleitzahlen, die gerne dafür sorgen, dass die Gartenbesitzer nicht ins Schwitzen geraten.



Eine Kombination aus Sonnensegel und großem Gehölz sorgt dafür, dass die Terrasse bei jedem Sonnenstand im Schatten liegt.

**Ihre Experten für
Garten & Landschaft**



FÜNFZIG⁺ LIFE

Das führende Printmagazin
in der Region Göttingen,
wenn es um das beste Alter
geht – kostenlos erhältlich!

Nächste Ausgabe:
WINTER 2025

SO EINZIGARTIG WIE
IHR LEBEN



Letzte Ausgaben
nochmal nachlesen?



Impressum

H+G Göttingen

Vereinigung der Haus- und Grundeigentümer
in Göttingen, Northeim und Umgebung von 1892 e.V.

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 abgedruck-
ten Artikel stellen nicht unbedingt die Meinung
von Herausgeber und Redaktion dar.

Fotos: © Susanne Et- Taib [Titel, 4, 18];

Martin Liebruth / SUB Uni Göttingen [3,
28]; Sylvia Stein [3, 24-26]; Miriam Merkel
[5]; Adobe Stock: Phushutter [3, 8], Wolfilser
[10], Blickfang [12], Bumann [21]; Dr. Johannes
Reckel [7]; K. Abmeier [14]; Energieagentur
Region Göttingen [22]; BGL [32-33].



FÜNFZIG+ life – Gut leben im besten Alter

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

P. Bierkoch

Sanitär Haustechnik GmbH

Heizung • Sanitär • Lüftung
Solar • Bad-Ausstellung

Göttinger Straße 23 • 37154 Northeim • Tel. (05551) 4084



Seit 1881
Malerfachbetrieb
Bodenbeläge



W.-Lambrecht-Straße 7
37079 Göttingen
T 0551 50 67 80
F 0551 50 67 87 9
www.otto-hormann.de

Ihr Spezialist für
Boden, Decke,
Wand und Fassade



Mitglied der
Ingenieurkammer
Niedersachsen

Ingenieurbüro
Dipl.-Ing. (FH) Ralf Desenritter
Energieberater für Wohngebäude
Energieberater für Baudenkmale nach WTA

Herzberger Straße 85
37136 Eberötzen

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

info@baugutachter-goettingen.de
www.baugutachter-goettingen.de



HORST seit 1930
BOENING
Bedachungen • Bauklempnerei

Professionelles
Abdichten mit
Flüssigkunststoff
seit 1979

Dach-, Wand- & Abdichtungstechnik • Bauklempnerarbeiten
Zimmererarbeiten • Altbausanierung • Kranverleih bis 52 m

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



Elektro PRÖGER
weil der Service stimmt

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

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



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

GGT
GÖTTINGER GLAS-TEAM
IHR PARTNER RUND UMS GLAS



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



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

Schädlingsbekämpfung



www.ibo-goe.de

IBO Schädlingsbekämpfung und Desinfektion GmbH

Robert-Bosch-Breite 4 • 37079 Göttingen

Tel. 05 51 - 30 96 82-0 • info@ibo-goe.de