Haus & Grund
Wuppertal & Umgebung

Fachzeitschrift des „Haus-,Wohnungs- und Grundeigentümer-Vereins in Wuppertal und Umgebung e.V.“

Jahrgang 125

Haus & Grund-Magazin Wuppertal

www.hausundgrundwpt.de

07/2021

Sonderthema

Fenster, Türen & Tore

Wohnraummietvertrag

jetzt auch online erhältlich.

a-ba-cus
Immobilien Management
Hofaue 75 · 42103 Wuppertal
Telefon: (0202) 283 16-0 · Fax: (0202) 283 16 16
e-mail: info@a-ba-cus.de · Internet: www.a-ba-cus.de
Die Hausverwaltung, wir verwalten gerne!

Karsten Lingemann Immobilien
Verwaltung von Eigentumswohnungen
Verwaltung von Mietwohnungen
Hofaue 75 · 42103 Wuppertal
Tel. 02 02 - 4 30 39 86
Fax 02 02 - 4 37 64 47
www.lingemann-immobilien.de
info@lingemann-immobilien.de

BAUMEISTER-VERWALTUNGEN GMBH
HAUS- UND GRUNDSTÜCKSVERWALTUNGEN
über 65 Jahre
Mietverwaltung
Saarbrücker Str. 40
42289 Wuppertal
Tel.: 02 02 / 62 56 60
Fax: 02 02 / 6 36 65
WEG Verwaltung
Saarbrücker Str. 40
42289 Wuppertal
Tel.: 02 02 / 254 23 15
Fax: 02 02 / 254 23 16
www.baumeister-verwaltungen.de

Peter Leitmann
ÖL- + GASFEUERUNGSTECHNIK
Neuenhofer Str. 20 · 42349 Wuppertal
Tel.: 4 08 79 95
mail@leitmann.net
• Brennerwartung • Reparatur
• Kesselreinigung • Modernisierung

Haushaltsauflösungen
aller Art (auch Messiewohnungen)
Keller · Dachboden · Garten
Ladenrückbau · Müllentsorgung
Betriebs- und Geschäftsauflösungen
AWA GmbH · Geschäftsführer J. Schott
Tel. 0202 - 73 62 27

SEIT 1951
Immobilienfachbüro
SCHÖNIAN & HEYMANN OHG
Ihre Partner bei:
– Kauf und Verkauf von Immobilien
– Hausverwaltung
– Vermietung von Wohnungen und gewerblichen Räumen
– Begutachtung und Wertschätzung
– Hilfestellung und Begleitung beim notariellen Kaufvertrag
Vorm Eichholz II · 42349 Wuppertal
Tel.: 0202 | 40 93 2-0 · Fax: 0202 | 40 93 2-32
info@schoenian-heymann.de
www.schoenian-heymann.de
ivd

Ihre Immobilienverwaltung für Wuppertal
city IMMOBILIEN VERWALTUNG
0202 97 97 44 2-0
city.immo
City-Immobilien GmbH & Co KG
Eichstr. 17-19, 42349 Wuppertal, post@city.immo

Artur Schneider
Baumfällung
Gartenbau · Gartenservice
Zaunbau · Steinarbeiten
42349 W'tal, Innsbrucker Str. 13
☎ (02 02) 40 06 86 · Fax 4 08 71 95

Buscher
Wetten, dass unser Strom günstiger ist als Ihrer!
Schicken Sie uns jetzt eine Kopie Ihrer letzten Jahresabrechnung
per MAIL: info@buscher-energie.de
oder WHATSAPP: 0175 / 289 0 289

MOTTE MALERBETRIEB
Maler- und Lackierermeister RALF MOTTE
• Dekorative Raumgestaltung
• Fassadengestaltung
• Maler- und Lackierarbeiten aller Art
• Wärmedämmung
Telefon 0202 - 42 51 12
Fax 02191 - 38 88 33
info@malerbetrieb-motte.de
www.malerbetrieb-motte.de

Ralf Zinzius
VBL
Böhler Weg 22c · 42285 Wuppertal
Versicherungsmakler Bergisch Land
Kooperationspartner Haus & Grund
Telefon 0202 / 260 65 60
Telefax 0202 / 260 65 61
info@makler-bergischland.de
Termine gerne nach Vereinbarung.
Für alle Mitglieder attraktive Sonderrabatte

Hartnack BEDACHUNGEN
Karsten Hartnack
Dachdeckermeister
Fachbetrieb für Dach-, Wand-, Abdichtungs- und Solartechnik
Rathenaustraße 53
42277 Wuppertal
Tel. 0202 - 50 32 58
Fax 0202 - 50 38 83
info@hartnack-bedachungen.de
www.hartnack-bedachungen.de

Editorial

Liebe Mitglieder, liebe Leserinnen und Leser!

Nachdem das Bundesverfassungsgericht das Klimaschutzkonzept der Bundesregierung gekippt hat, ringen die Verantwortlichen heftig um eine Neufassung. Da sich die Parteien bereits im Wahlkampf befinden, wurden einzelne Vorschläge des erarbeiteten Entwurfs durch Medien, Politiker und Interessenverbänden öffentlich diskutiert. Ich erinnere hier an die geplante Einführung einer Solardachpflicht sowie die Umlage der CO2 Steuer auf die Vermieter oder die Teilung der CO_2 Steuer durch Vermieter und Mieter. Beide Vorhaben wurden auf Intervention von Haus & Grund zwischenzeitlich aus dem Gesetzentwurf gestrichen.

Im Zuge der Diskussion wird vielfach Art. 14 Abs. 2 GG zitiert: „Eigentum verpflichtet". Dieser Teil des Grundgesetzes wird von einigen Politikern, zuletzt von Kevin Kühnert, stellv. Vorsitzender der SPD, pauschal zur Begründung herangezogen, warum ausschließlich Eigentümer mit den Kosten und Folgekosten belastet werden sollen, die durch Entscheidungen der Bundesregierung entstehen werden oder entstehen könnten, wenn Immobilien eine Rolle spielen.

„Eigentum verpflichtet", wer wüsste dies besser als Sie, liebe Mitglieder. Sie haben Immobilieneigentum und wissen ganz genau welchen Pflichten Sie ausgesetzt sind und welche Folgen dies für Ihre Lebensplanung hat oder hatte. Insbesondere bei Bau und Erwerb der Immobilie entrichten Sie Steuern und Abgaben in erheblicher Höhe. Im Fall der Vermietung treffen Sie umfangreiche Pflichten gegenüber Ihren Mietern. Mieteinnahmen investieren Sie zum großen Teil in das Objekt, um es instand zu halten oder zu modernisieren. Sie stellen Wohnungs- und Gewerbemietern Räumlichkeiten zur Verfügung, die sich eigenes Eigentum nicht leisten können oder wollen. Mit einer Wohneigentumsquote von etwa 45 % ist Deutschland nahezu Schlusslicht in Europa. Ca. 55 % der Haushalte in Deutschland sind darauf angewiesen – gewollt oder ungewollt –, dass ihnen Wohnraum zur Verfügung gestellt wird.

Sie als private Eigentümer leisten somit durch die freiwillige Eigentumsbildung einen immensen Beitrag zur Versorgung des Wohnbedarfs anderer – oft unter Zurückstellung eigener Wünsche, denn Immobilien müssen finanziert und unterhalten werden, egal ob im Schadensfall ausreichend liquide Mittel vorhanden sind oder nicht. Sie unterstützen unseren Sozialstaat bei der Erfüllung einer Aufgabe, die uns als Gesellschaft insgesamt nutzt – Schaffung von Wohnraum, Verhinderung von Obdachlosigkeit.

Und nun sollen Ihnen nach den Vorstellungen einiger Politiker zur Erreichung der Klimaschutzziele immense Kosten aufgezwungen werden, weil auf den Gebäudebestand etwa 1/3 des Energieverbrauchs entfallen. Ich möchte gar nicht in Abrede stellen, dass durch Investitionen in den Gebäudebestand der Energieverbrauch gedrosselt werden kann. Aber die Erreichung der Klimaschutzziele ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe und keine Aufgabe, die Eigentümer von Immobilien allein oder überwiegend allein stemmen müssen oder sollten. Selbstverständlich entscheidet der Eigentümer darüber, mit welcher Heizungsanlage eine Immobilie beheizt wird. Aber, der Mieter entscheidet darüber, ob und wie die Heizung genutzt wird. Und es ist auch nicht etwa so, dass bei einem Heizungstausch durch den Eigentümer absichtlich veraltete Technik eingebaut wird, damit möglichst viel Energie verbraucht wird. Wenn Heizungsanlagen ausgetauscht werden, achten Eigentümer bereits im eigenen Interesse darauf, dass effiziente Heizungsanlagen eingebaut werden, um die Energiekosten für die Bewohner gering zu halten. Gleiches gilt für die Erneuerung von Dächern und Fassaden. Aber derart langlebige und teure Wirtschaftsgüter tauscht man nicht „mal eben" aus. Hierzu müssen Angebote eingeholt werden – in Zeiten von Fachkräfte- und Rohstoffmangel nicht einfach –, die Maßnahmen müssen geplant, finanziert und der Ablauf der Arbeiten muss mit den Bewohnern und deren Bedürfnissen abgestimmt werden. Alles in allem kein einfaches Unterfangen. Und im schlimmsten Fall haben sich während dieser Planungszeit die gesetzlichen Bestimmungen bereits wieder geändert, sodass die Planungen überarbeitet werden müssen.

Und dennoch führen private Eigentümer in Deutschland jeden Tag Sanierungen und Modernisierungen an ihren Immobilien durch. Nicht weil sie hierzu verpflichtet oder durch den Hinweis „Eigentum verpflichtet" hierzu animiert werden, sondern weil sie möchten, dass ihre Immobilie für Mieter attraktiv und für die eigene Familie erhalten bleibt.

Damit dies so bleibt und die privaten Eigentümer durch überzogene Forderungen der Politik nicht die Lust verlieren Wohnraum zur Verfügung zu stellen und stattdessen die Immobilien an anonyme Gesellschaften verkaufen, kann ich nur hoffen, dass die Verantwortlichen in der Klimapolitik sich darauf zurückbesinnen, dass wir diese Aufgabe nur gemeinschaftlich bewältigen können. Der oder die Vermieter allein können dies nicht. Abschließend erlauben Sie mir noch den Hinweis, dass es heißt „Eigentum verpflichtet" und nicht „Immobilieneigentum verpflichtet". Und streng genommen ist jeder Eigentümer, der Herrschaft über eine Sache hat. Diese hat jeder von uns, auch wenn jeder andere Sachen sein Eigentum nennt.

Ihr

Hermann Josef Richter, 1. Vorsitzender

Beilage:

In dieser Ausgabe befindet sich eine Beilage der Firma:

IBS
Immobilien und Bauträger
Service GmbH

Inhalt

KOMMENTAR
183 Demotivation

POLITIK & WIRTSCHAFT
184 „Wir müssen besser werden, was den Klimaschutz anbelangt“
186 Armer Mieter, reicher Vermieter?

RECHT & STEUERN
187 Vermietung unterhalb ortsüblicher Marktmiete gestärkt

VERMIETEN & VERWALTEN
188 Kabelfernsehen: Was Vermieter jetzt beachten müssen
189 Nicht immer führen viele Wege ans Ziel

HAUS & GRUND – INFORMATION
190 Kooperationspartner
192 Einladung zur Jahreshauptversammlung
193 Nachruf: Ernst Ewald Pütz

WUPPERTAL AKTUELL
196 Solar Decathlon Europe

SONDERTHEMA
200 Aktionspreise bei der Inovator Schnellauftore GmbH
202 Für lebenslanges, komfortables Wohnen
204 Das Paketdepot in der Garage
206 Garagenkomfort richtig auswählen

GEWINNSPIEL
208 Online Mietvertrag gewinnen!

REZENSIONEN
209 Immobilienübergabe zu Lebzeiten

SERVICE BEI HAUS & GRUND
210 Verträge & sonstige Formulare, Literatur:
211 Serviceleistungen
211 Geschäftszeiten der Beratungsstellen

IMPRESSUM
212 Impressum

Kommentar

© Die Hoffotografen

Demotivation

Ende April überraschte das Bundesverfassungsgericht die Bundesregierung mit der Entscheidung, dass das Klimaschutzgesetz in Teilen verfassungswidrig ist. Kritisiert haben die Verfassungshüter, dass die Klimaschutzziele für die Zeit nach 2031 nicht ausreichend definiert seien. Um dieses zu beheben, gab das Verfassungsgericht der Bundesregierung bis Ende 2022 Zeit.

Angesichts der Auswirkungen des Klimaschutzgesetzes ist das eine knapp bemessene Zeit. Schließlich regelt das Gesetz die Umstellung Deutschlands auf erneuerbare Energien. Gleichzeitig muss unser Leben weitergehen können und für alle Bürger bezahlbar bleiben. Auch die Wirtschaft muss im globalen Wettbewerb konkurrenzfähig bleiben, sonst können wir uns bald selbst die Energiewende nicht mehr leisten.

Eine Aufgabe für Experten, die man aufgrund der zu erwartenden Änderungen in unser aller Leben gemeinsam mit den Bürgern gestalten sollte. Die Bundesregierung entschied sich nun, die Reform binnen vier Wochen durch den Bundestag zu peitschen, ohne eine öffentliche Debatte zu ermöglichen. Einziger Grund: Man wollte der Opposition kein Wahlkampfthema geben.

Der nationale Normenkontrollrat kritisierte dieses Vorgehen scharf. Zu Recht! Wer Gesetze so verabschiedet, muss sich nicht wundern, wenn die Bürger die Energiewende demotiviert angehen. Dabei gibt es viele gute Ideen, Vorschläge und engagierte Bürger. Noch.

Ihr

Kai H. Wernecke, Präsident

Stahl · Edelstahl · Aluminium · Messing

Was interessiert Sie?
• Insektenschutz • Garagentor / -Motor
• Haustür • Einbruchschutz
• Vordach • Markise
• Schließanlage • Geländer

GRENZDÖRFER
Edelstahlwerkstatt · Geländercenter
www.grenzdoerfer.de · 02 02 / 37 10 80

Seit 1885
HAPPE
TÜV gepr. Fachbetrieb
§ 19 I WHG

Tankreinigung · Tankschutz
Demontage
Sanitär- und Heizungsbau

42389 Wuppertal • Schwelmer Straße 46

Heizöl

Telefon: 02 02–60 28 43
Notdienst 01 71–2 61 20 16

Haben Sie Schimmel im Keller?

Interview mit Robert Habeck, Bündnis 90/Die Grünen

„Wir müssen besser werden, was den Klimaschutz anbelangt“

Von Anna Katharina Fricke, Referentin Presse und Kommunikation

Anlässlich der Bundestagswahlen am 26. September 2021 führt Haus & Grund Interviews mit ausgewählten Spitzenpolitikern der großen Parteien. In dieser Ausgabe diskutieren Robert Habeck, Bundesvorsitzender der Grünen und Kai H. Warnecke, Präsident von Haus & Grund Deutschland, über die Energiewende im Gebäudebestand, höhere staatliche Förderungen, die Modernisierungsmieterhöhung und die Deckelung von Mieten.

In manch einer Umfrage liegen die Grünen einige Monate vor der Bundestagswahl sogar vor der CDU. Wird mit der Bundestagswahl eine neue Ära des Umwelt- und Klimaschutzes eingeleitet?

Habeck: Leider ja. Leider weil „neu“. Wir haben in Deutschland in Sachen Klimaschutz bisher zu kleine Schritte gemacht, um die internationalen Klimaziele zu erreichen. Der öffentliche Druck, dass sich was ändern muss, steigt mit jedem Zögern. Es fehlt an Planungssicherheit für Industrie, Investoren oder auch Vermieter. Das muss in der nächsten Regierung besser werden. Darum wollen wir sie anführen.

Was bedeutet das genau für den Gebäudebestand? Wohin geht die Reise und was sind Ihre konkreten Ziele?

Habeck: Wenn wir über Klimapolitik reden, müssen wir in allen Bereichen besser werden. Die Ziele müssen verbindlich sein, auch über das Jahr 2030 hinaus, was das Bundesverfassungsgerichtsurteil kürzlich bestätigt hat. Der Gebäudebestand ist ein großer Emittent. Das bisherige Ziel der jetzigen Bundesregierung, den CO2-Ausstoß um 55 Prozent zu senken, wird auf 65 Prozent erhöht. Doch selbst das reicht nicht. Wir müssen in jedem Falle besser werden: Es muss mehr und umfänglicher saniert werden. Das wiederum heißt aus meiner Sicht, dass im Neubau das KfW-Effizienzhaus 40 zum Standard werden muss und nicht mehr anders gebaut werden sollte. Bei Sanierungen wollen wir den KfW-55-Standard einführen. Gleichzeitig möchten wir die öffentlichen Förderungen aufstocken, um die Anreize zu erhöhen.

Welche Forderungen hat Haus & Grund?

Warnecke: Wenn ich einen Blick in Ihr Wahlprogramm werfe, fehlen mir Vorschläge für die Grundlagen, auf denen ein privater Eigentümer agieren könnte, um die energetische Modernisierung voranzutreiben. Beispiel: Wir fordern, dass wir in den nächsten Jahren einen Versorgungsatlas brauchen. Darin steht für jede Straße in Deutschland, ob und ab wann diese mit erneuerbarer Energie versorgt wird. Wir brauchen mehr Planungssicherheit, was bis zum Jahr 2050 passiert. Und wir brauchen individuelle Gebäudesanierungsfahrpläne. Die sind vorhanden in Ihrem Programm. Aber die werden nur gefördert. Warum sagt man nicht einfach: Bis 2025 hat jeder einen Fahrplan in der Hand?

Habeck: Ich stimme Ihnen bei der Quartiersbetrachtung und Energieversorgung zu. Ein Energienetz kann verschiedene erneuerbare Quellen nutzen. Skandinavien macht es vor. Da, wo Fern- oder Nahwärme vorhanden oder geplant sind, sollten Kommunen schnell einen Plan aufstellen. Der Bund kann finanziell unterstützen, wenn die Wärmequelle klimaneutral ist. Ziel sollte es ja sein, von der Einzelbefeuerungsanlage wegzukommen, hin zur Quartiersversorgung. Aber natürlich ist das nicht in allen Gebieten Deutschlands umsetzbar und es sind sehr große Investitionen und oft lange Planungszeiträume.

Einerseits müssen Vermieter immer tiefer in die Tasche greifen, um den immer strikteren Anforderungen an die energetische Sanierung gerecht zu werden. Andererseits möchten Sie laut Wahlprogramm die Modernisierungsmieterhöhung weiter absenken, und zwar auf maximal 1,50 Euro pro Quadratmeter. Wie soll diese Rechnung aufgehen?

Habeck: Das Modell sieht so aus: Wir erhöhen die Standards und gleichzeitig die öffentliche Förderung. Davon profitieren Vermieter wie Mieter. Beispiel Heizung: Wenn ein Austausch ansteht, sollen Erneuerbare, wo immer möglich, verbindlich zum Einsatz kommen. Wir legen dazu ein Investitionsprogramm für zwei Millionen Wärmepumpen bis zum Jahr 2025 auf. Gleichzeitig soll die Modernisierungsumlage weiter sinken, absolut gedeckelt auf 1,50 Euro pro Quadratmeter. So werden energetische Sanierungen perspektivisch warmmietenneutral möglich sein. In dieser Trias von Vermieter, öffentlicher Hand und Mieter geht die Rechnung auf. Nicht zuletzt investieren Eigentümer mit Sanierungen ja auch in die Wertsteigerung ihres Hauses.

Herr Warnecke, geht diese Rechnung Ihrer Meinung nach auf?

Warnecke: Wir sehen es bei unseren Mitgliedern, dass diese Rechnung häufig nicht aufgeht. Eine Wertsteigerung bemerkt der Einzeleigentümer nicht – die ist eher abstrakt. Er bemerkt sie allenfalls bei der höheren Grundsteuer, er bemerkt sie bei einer vielleicht kommenden Vermögensteuer. Eine Wertsteigerung aber bezahlt nicht die energetischen Maßnahmen. Dafür braucht

es Liquidität. Bei einer Wohnung von 70 Quadratmetern dürfte nach Ihren Vorstellungen 105 Euro mehr Miete monatlich genommen werden.

Habeck: Wenn der Eigentümer die Wohnung als Cashcow sieht, also als Anlageform, mit der er Gewinn machen möchte, dann kann er nicht viel investieren. Der Punkt, wo wir nicht übereinstimmen, ist, wenn Sie sagen, jede Investition müsse sich sofort auszahlen. Wir denken nachhaltiger. Da ist der Investitionszeitraum entscheidend. Immobilien sind langfristige Investitionen für 50 Jahre oder mehr. Wer da nach 15 Jahren schon im Gewinnbereich sein will, hat in der heutigen Zeit überzogene Ansprüche.

Warnecke: Gerade unsere Mitglieder erwarten nicht, dass die energetische Modernisierung zur Cashcow wird. Aber: Sie erwarten eine gewisse Rendite mit der Miete. Diese liegt übrigens oft bei nur etwa einem Prozent. Wenn Eigentümer hingegen nur auf Wertsteigerung achten, dann sind das Spekulanten, ohne Interesse an Stadt, Gemeinde und Mietern. So agieren unsere Mitglieder nicht – die übernehmen Verantwortung.

Die Grünen möchten bundesweite Obergrenzen für Mieten einführen. Kommt der deutschlandweite Mietendeckel?

Habeck: Nein, da muss ich Sie korrigieren. Wir wollen keinen bundesweiten Mietendeckel einführen. Wir möchten den Bundesländern die Möglichkeit geben, das für sie richtige Instrument, wie die Mietpreisbremse oder eine Mietobergrenze, wählen zu können. Wir haben ja gesehen, dass Länder und Kommunen aktuell keine rechtssicheren eigenen Maßnahmen erlassen können.

Herr Warnecke, warum ist ein Mietendeckel Ihrer Ansicht nach nicht das richtige Instrument?

Warnecke: Wenn ich das richtig verstanden habe, Herr Habeck, wollen Sie ein Bundesgesetz, das Kommunen einen Mietendeckel ermöglicht. Das lehnen wir natürlich ab. Sie haben es ja schon angesprochen: In Berlin führte das zur Reduzierung des Mietwohnungsangebots um 60 Prozent, gleichzeitig kamen 50 Prozent mehr Wohnungen zum Verkauf auf den Markt, da vermietende Eigentümer die Notbremse gezogen haben. Diese wurden dann vornehmlich von institutionellen Anlegern gekauft, die das Ziel haben, die Immobilie gewinnorientiert weiterzuverkaufen. Diese Miethaie tragen zu einer Eskalation bei, die die Stimmung weiter aufheizt.

Habeck: In Berlin war die Stimmung schon vorher aufgeheizt aufgrund der starken Mietpreissteigerungen und der Mietendeckel war eine Reaktion auf die aufgeheizte Stimmung. Bei allem Verständnis für Eigentümer – das Mieten und Wohnen ist für viele zu einer existenziellen sozialen Frage geworden. Am Ende hilft es nur, mehr zu bauen, damit sich die Wohnungslage entspannt. Auch da hat die Bundesregierung ihre selbstgesteckten Ziele nicht erreicht und wir verlieren immer noch mehr Sozialwohnungen als neue entstehen. Bis es wieder ausreichend sozialen und bezahlbaren Wohnraum gibt, braucht es in bestimmten Regionen ein schärferes Mietrecht als in normalen Zeiten.

Ist das Umwandlungsverbot Ihrer Ansicht nach ein Instrument, um den Wohnungsmarkt zu entspannen?

Habeck: Es ist ein weiteres Instrument, um die soziale Wohnungsnot zu lindern und zu verhindern, dass Miet- in Eigentumswohnungen umgewandelt werden. Es gibt nun mal die Spekulation mit Wohnraum. Daran sind nicht die Kleinvermieter schuld, die oft ein sehr persönliches Verhältnis zu ihren Mietern haben und sehr verantwortungsvoll die Mieten nicht über die Maßen erhöhen. Anders sieht es mit den großen Spekulanten aus. Denen muss Einhalt geboten werden, indem man in bestimmten innerstädtischen Lagen nicht mehr umwandeln darf, bis sich die Lage entspannt hat.

Warnecke: Unsere Mitglieder wollen ihre Immobilien nicht selber aufteilen. Sie geben auf und verkaufen ein Mehrparteienhaus als Ganzes. Aber wer jetzt kauft, will die Immobilie versilbern – die großen Investmentfonds. Mit dem Umwandlungsverbot doktert Bauminister Horst Seehofer folglich an Symptomen herum. Es reglementiert eine Situation, die überhaupt erst durch die politischen Rahmenbedingungen verursacht worden ist. Da sehen wir das Problem.

Mit der Diskussion um das Wohnen im Einfamilienhaus ist in letzter Zeit eine heftige Debatte entbrannt. Ist diese Form des Wohnens Ihrer Meinung nach nicht mehr zeitgemäß?

Habeck: Das Einfamilienhaus gehört als Sehnsuchtsort und Teil der Familien- und Lebensplanung zur deutschen Wohnkultur – gerade in der Pandemie. Und das wird auch so bleiben. Natürlich müssen sich Kommunen mit der Frage von Flächenverbrauch und effizienter Nutzung von Wohnraum auseinandersetzen, besonders in Innenstädten, wo Wohnraum begrenzt ist. Im Zentrum Berlins, wo wir Wohnraum für viele Menschen brauchen, werden in den kommunalen Bebauungsplänen wohl auch weiterhin Mehrfamilienhäuser statt Einparteienhäuser auftauchen.

Warnecke: Dann darf ich das für unsere Mitglieder mitnehmen: Der Traum vom Eigenheim endet also nicht im September 2021.

Herr Habeck, wir danken Ihnen für das Gespräch!

Gartengeräte + Motorentechnik
KLAUS BOCKMÜHL Vertragshändler
Honda · Brill · Husqvarna · Wolf · Sabo · Flymo
Beratung · Verkauf · Verleih · Reparatur
Rauental 85 (Einfahrt Autohaus Schnorr) **W-Oberbarmen**
Tel. 60 54 29 · Fax 6 08 41 84
Öffnungszeiten: Mo - Fr 9-18 Uhr · Sa 10 - 13 Uhr

Wir suchen
Eigentumswohnungen!

Sie haben eine Wohnung in **katastrophalem Zustand** übernommen oder geerbt und sind mit der Situation überfordert?

Wir kaufen Ihre Wohnung
+ im derzeitigen Zustand
+ inklusive Inventar und Mobiliar

Wir besorgen alle Unterlagen. Sie brauchen sich um nichts zu kümmern, sind von der weiteren Verantwortung befreit und erhalten einen **fairen** und **marktgerechten Kaufpreis**.

Wir freuen uns auf Ihre Nachricht:
d.grimm@dtg-immobilien.de
www.dtg-immobilien.de
+49 (0) 2051 4057932
DTG GRUNDBESITZ

Umlagefähigkeit der CO2-Bepreisung

Armer Mieter, reicher Vermieter?

Von Matthias zu Eicken , Referent Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik

Die Bundesregierung scheint entschlossen, ein zentrales Instrument für die Erreichung der Klimaziele – die CO2-Bepreisung – nur und ausschließlich für Mieter aufzuweichen. Vermieter sollen in Zukunft die Hälfte der Kosten für die CO_2-Bepreisung auf Öl und Gas tragen. So sieht es ein Kabinettsbeschluss vor, den das Bundeskabinett begleitend zur Novelle des Klimaschutzgesetzes gefasst hat. Das hat die CDU/CSU-Bundestagsfraktion aber vorerst gestoppt. Doch die Diskussion um die Umlagefähigkeit der CO2-Bepreisung geht unvermindert weiter.

Vizekanzler Olaf Scholz (SPD) behauptet sogar zur geplanten teilweisen Streichung der Umlagefähigkeit, dass alles andere umweltpolitisch dumm gewesen und sozialpolitisch eine Zumutung wäre. Und in der Tat werden einkommensschwache Haushalte von der CO_2-Bepreisung überproportional belastet. Eine Entlastung von der CO_2-Bepreisung scheint dringend geboten. Dass man diese Entlastung nur Mietern zubilligt, ist aber die eigentliche sozialpolitische Zumutung. Eine Entlastung sollte für alle einkommensschwachen Haushalte gelten, ganz gleich, ob sie eine Mietwohnung oder ihr Eigenheim nutzen.

Einkommensschwache Haushalte entlasten

Mit dem Klimageld schlägt Haus & Grund ein Instrument vor, mit dem einkommensschwache Mieter- und Selbstnutzerhaushalte von der CO_2-Bepreisung entlastet werden. Schon zur Einführung der CO_2-Bepreisung hatte eine breite Front von Experten diese Kopfpauschale gefordert, mit der die Lenkungswirkung der Abgabe für einen wirkungsvollen Klimaschutz erhalten bleibt. Mit dem Klimageld werden die Einnahmen aus der CO_2-Bepreisung als pauschaler Pro-Kopf-Bonus an alle in Deutschland lebenden Personen – vom Säugling bis zum Greis – zurückgegeben. Jeder Einwohner bekommt jährlich den gleichgroßen Anteil aus den Einnahmen aus der CO_2-Bepreisung eines Jahres zurück. Eine pauschale Rückgabe entlastet einkommensschwächere Haushalte besser als einkommensstarke Haushalte, denn erstere emittieren durchschnittlich weniger CO_2, bekämen aber im Verhältnis zu Wohlhabenderen am meisten zurück.

Lenkungswirkung für den Wohnungsmarkt erhalten

Ziel der Politik ist es, mit der CO_2-Bepreisung eine Lenkungswirkung bei Vermietern und Mietern zu erzielen. Diese tritt ein, weil der Verbraucher für die Produkte und Dienstleistungen, die CO_2-Emissionen verursachen, eine Abgabe zahlen muss. Um diese Kosten zu vermeiden, hat der Verbraucher die Wahl, entweder seinen Verbrauch zu reduzieren oder auf das klimaschädliche Produkt oder die Dienstleistung zu verzichten. Dieser Mechanismus funktioniert auch auf dem Wohnungsmarkt. Ein Mieter zieht durchschnittlich alle acht Jahre um. Bis 2045 hat also jeder Mieter im Schnitt drei Mal die Möglichkeit, seine Konsumentscheidung bezüglich seiner Wohnung zu ändern und kann in eine energetisch bessere Wohnung ziehen. Untätige Vermieter werden so bei steigendem CO_2-Preis immer schwerer Mieter für ihre Wohnung finden.

CO2-Bepreisung wirkt beim Vermieter

Beim Vermieter entfaltet sich die Lenkungswirkung der CO_2-Bepreisung bereits mit ihrer Einführung: Die Bepreisung ist immer Teil der Kostenbetrachtung des Vermieters, ganz gleich, ob als Teil der Kaltmiete oder der Betriebskosten. Das Instrument würde bei einer hälftigen Teilung seine Wirksamkeit verlieren und nicht verbessern. Es wäre die eigentliche umweltpolitische Dummheit, denn der Verbrauch würde nicht ausreichend eingeschränkt oder auf CO_2-freie Alternativen umgelenkt. Wenn die CO_2-Bepreisung nicht mehr oder nur teilweise umlagefähig ist, entfällt die Lenkungswirkung beim Mieter. Das ist missverstandener Mieterschutz auf Kosten des Klimaschutzes und zu Ungunsten einkommensschwacher Haushalte in einem Eigenheim.

Ihr Fachbetrieb seit 1840 in Wuppertal
Rollläden · Markisen · Tore
Reparatur und Neuanlagen
H. D. Schnier GmbH
Rollladen- und Jalousiebaumeister
Telefon 02 02 / 42 59 63

ING. HANS QUEL
ELEKTROTECHNIK
Deweerthstr. 111 - 42107 Wuppertal - Tel. 44 39 33 - Fax 44 84 68
Wir planen, montieren und reparieren
Ihre elektrischen Anlagen.

Bauunternehmen
für Hoch- und Tiefbau
Trockenausbau
in Gipskarton
Bauunternehmen
H. Puley GmbH
42327 Wuppertal
Erntegrund 20
Telefon 02 02 / 2 74 13 66
Telefax 02 02 / 2 74 13 68

Mein Platz am Kaminfeuer
für mich gemacht!
Kachelofen & Kaminstudio
Riesenberg OHG
Wittensteinstraße 163-165 | Wuppertal
0202 81081 | www.kamine-riesenberg.de

Zu Ihrer eigenen Sicherheit!!! e-masters
DIN VdS 24h
Gefahrenmeldetechnik
WEGO GmbH
0212 / 88 07 30-0
www.wegogmbh.de
Einbruchmeldeanlagen
Brandmeldeanlagen
RWA- und Feststellanlagen
Videoüberwachungstechnik
Funkalarmanlagen
Batterierauchmelder
Notleuchten / -schilder
Notdienst 0212 / 88 07 30-48

Recht & Steuern

Bundesfinanzhof

Vermietung unterhalb ortsüblicher Marktmiete gestärkt

Wer zu einem Mietpreis, der weit unterhalb der ortsüblichen Marktmiete liegt, Wohnraum anbietet, muss unter Umständen eine Kürzung seiner im Zusammenhang mit der Vermietung anfallenden Werbungskosten hinnehmen. Aber welche Miethöhe ist eigentlich ortsüblich?

Ob die Werbungskosten voll geltend gemacht werden können, hängt allein davon ab, wie weit von der ortsüblichen Marktmiete abgewichen wird: Fordert der Vermieter weniger als 66 Prozent der ortsüblichen Marktmiete, muss er für den vollen Werbungskostenabzug mit einer sogenannten Totalüberschussprognose seine Absicht, überhaupt Gewinn machen zu wollen, auf 30 Jahre in die Zukunft darlegen. Weicht sein Mietpreis mehr als 50 Prozent von der ortsüblichen Marktmiete ab, erfolgt in jedem Fall eine anteilige Kürzung der abziehbaren Werbungskosten. So die Rechtslage seit diesem Jahr, egal ob an Verwandte oder Fremde vermietet wird.

Finanzamt kürzte Werbungskosten

In einem konkreten Fall vermietete eine Eigentümerin eine im ersten Obergeschoss ihres Hauses gelegene Eigentumswohnung mit einer Wohnfläche von 57 Quadratmetern mit Einbauküche unbefristet an ihre Tochter für monatlich 300 Euro zuzüglich einer Nebenkostenpauschale von 70 Euro. Im zweiten Obergeschoss vermietete sie eine weitere Wohnung von gleicher Größe und mit gleicher Ausstattung an einen fremden Dritten. Dieser Mieter zahlte monatlich 500 Euro zuzüglich einer Nebenkostenpauschale von 78 Euro. Das Finanzamt ermittelte auf der Basis des Vergleichs mit der für die Obergeschosswohnung gezahlten Miete von 578 Euro, dass die mit der Tochter vereinbarte Miete von 370 Euro nur 64 Prozent und damit weniger als 66 Prozent der ortsüblichen Miete betrage. Deshalb kürzte das Finanzamt die von der Vermieterin erklärten Werbungskosten für die an ihre Tochter vermietete Wohnung und akzeptierte nur die anteiligen 64 Prozent. Die Rechtslage sah zu diesem Zeitpunkt noch eine automatische Kürzung des Werbungskostenabzugs vor.

Bundesfinanzhof forderte drei Vergleichswohnungen

Mit diesem Fall beschäftigte sich der Bundesfinanzhof (BFH) mit Urteil vom 22. Februar 2021 (IX R 7/20). Maßstab dafür, ob eine Miete sozusagen zu billig ist und damit zu einer Kürzung der abziehbaren Werbungskosten führt, ist die ortsübliche Marktmiete. Diese bestimmt sich grundsätzlich nach dem Mietspiegel. Kann ein Mietspiegel nicht zugrunde gelegt werden oder ist er nicht vorhanden, gibt es drei gleichwertige Alternativen: Sachverständigengutachten, Mietdatenbank oder eben die Vergleichsmiete. Das Finanzamt hatte es sich hier aber zu einfach gemacht. Es kürzte den Werbungskostenabzug für die an die Tochter vermietete günstige Wohnung allein mit Hinweis auf die Miethöhe der einzigen anderen – fremdvermieteten – Wohnung im selben Haus. Das akzeptiert der BFH nun nicht mehr: Er fordert für die steuerliche Marktmieten-Ermittlung via Vergleichswohnung jetzt die Heranziehung von mindestens drei Wohnungen.

Fazit von Sibylle Barent, Leiterin Steuer- und Finanzpolitik:

„Finanzämter müssen es künftig sorgfältiger begründen, wenn sie Werbungskosten kürzen und können sich nicht mehr auf eine einzige Vergleichswohnung im selben Haus berufen. Unverständlich bleibt aber weiterhin, warum der Gesetzgeber die günstige Vermietung unterhalb des Ortsüblichen überhaupt durch die Kürzung der abziehbaren Werbungskosten wirtschaftlich erschwert, auch wenn eindeutig nur an fremde Dritte vermietet wird. Hier den Vermieter unter einen Generalverdacht der Steuergestaltung zu stellen, widerspricht der politischen Forderung nach mehr günstigem Wohnraum. Haus & Grund Deutschland wird sich deshalb weiter dafür einsetzen, die Kürzung der Werbungskosten bei privater Vermietung für Mietverträge mit fremden Dritten gänzlich zu streichen.“

Vermieten & Verwalten

Novelle des Telekommunikationsgesetzes

Kabelfernsehen: Was Vermieter jetzt beachten müssen

Von Inka-Marie Storm, Chefjustiziarin

Vermieter können die Kosten für die Kabelfernsehversorgung nur noch bis zum 30. Juni 2024 auf die Mieter umlegen. Das hat der Gesetzgeber mit der Novelle des Telekommunikationsgesetzes beschlossen.

Mit der sogenannten TKG-Novelle haben Bundestag und Bundesrat auch die Änderung der Betriebskostenverordnung besiegelt. Danach können die Kosten für die Breitband- und Kabelfernsehversorgung für Anlagen, die bis zum 1. Dezember 2021 errichtet worden sind, ab 1. Juli 2024 nicht mehr als Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden. Weiterhin umlagefähig bleiben die Kosten für den Betriebsstrom der Anlagen. Betroffen sind auch Gemeinschafts-Antennenanlagen. Hier können zusätzlich die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft, also die Wartungskosten, weiterhin umgelegt werden.

Die Neuregelung hat Auswirkungen für Vermieter und Wohnungseigentümer. Denn die Verträge, die der Gebäudeeigentümer beziehungsweise die Wohnungseigentümergemeinschaft mit den Kabel- und Breitbandnetzbetreibern geschlossen haben, laufen erst einmal weiter. Und auch die Bereitstellungspflichten, die der Vermieter vertraglich gegenüber seinen Mietern übernommen hat, werden von der gesetzlichen Änderung grundsätzlich nicht berührt.

Was können Vermieter jetzt tun und worauf müssen sie achten?

Vermieter müssen beide Verträge, sowohl das Vertragsverhältnis zu ihrem Breitband- und Kabelnetzbetreiber als auch die Mietverträge, mit den übernommenen Pflichten prüfen. Grundsätzlich empfiehlt es sich, mit allen Vertragspartnern ins Gespräch zu kommen und eine Lösung zu suchen.

Alternative Empfangsmöglichkeiten

Eine Möglichkeit ist, dass der Mieter sich künftig selbst um seinen Fernsehempfang kümmert. So können Mieter beispielsweise über das Internet fernsehen, vorausgesetzt der Mieter verfügt über einen Internetanschluss und einen internetfähigen Fernseher. Laut Statistischem Bundesamt verfügten im Jahr 2020 96 Prozent aller Haushalte in Deutschland bereits über einen Internetanschluss.

Theoretisch können die Mieter auch eigene Verträge mit einem Kabelanbieter schließen. Gegebenenfalls können sie dafür auf das bereits vorhandene Hausnetz zurückgreifen oder sie lassen sich vom Übergabepunkt bis in die Wohnung einen eigenen Anschluss auf eigene Kosten legen. Für Letzteres brauchen sie aber die Zustimmung des Gebäudeeigentümers.

Grundsätzlich kann der Mieter auch Fernsehprogramme über DVB-T2 mit Antenne (Zimmerantenne gegebenenfalls auch Dachantenne) oder per Satellit empfangen. Dafür benötigt man einen Fernseher, der für den entsprechenden Empfang geeignet ist. Wer private Fernsehsender empfangen möchte, benötigt grundsätzlich zusätzlich einen Receiver, da die Programme der privaten Sender verschlüsselt sind. Der Empfang der privaten Sender ist kostenpflichtig, die monatlichen Kosten betragen keine zehn Euro pro Empfangsgerät.

Verträge mit dem Kabelnetzbetreiber anpassen oder gegebenenfalls kündigen

Die Verträge mit dem Kabelnetzbetreiber sind in der Regel befristet und haben oftmals eine Laufzeit über mehr als 24 Monate. Eine Kündigung vor Fristablauf dürfte nur in Ausnahmefällen möglich sein. Eine Vertragsanpassung ist jederzeit möglich, wenn sich die Parteien einigen. Bei Vertragsanpassung muss auch die vorhandene technische Ausstattung berücksichtigt werden. So ist zu klären, wem die eigentumsähnlichen Rechte an dem Hausnetz, der sogenannten Netzebene 4, zustehen und wer für die Funktionsfähigkeit dieses Netzes verantwortlich ist. Viele Versorgungsverträge regeln nämlich, dass die Rechte am Hausnetz dem Kabelnetzbetreiber zustehen, dieser für die Instandhaltung verantwortlich ist und Störungen beseitigt. Bedenkt man, dass Mieter häufig auch ihre Telefon- und Internetversorgung über das Hausnetz beziehen, sollte eine Einigung im Interesse aller Beteiligten gefunden werden.

Modernisierung der Gebäudeinfrastruktur

Verfügen die Wohngebäude über veraltete Technik wie Kabelnetze in Baumstruktur, könnte der Vermieter den Ausbau von Glasfasernetzen in Betracht ziehen. Denn mit der Novelle des Telekommunikationsgesetzes hat der Gesetzgeber auch beschlossen, dass der Ausbau der Gebäudeinfrastruktur mit Glasfaser eine Modernisierungsmaßnahme darstellt. Unter Beachtung der gesetzlichen Voraussetzungen der Modernisierungsmieterhöhung kann dann die monatliche Miete erhöht werden. Alternativ können die Ausbaukosten auch befristet und in ihrer Höhe begrenzt als Betriebskosten umgelegt werden.

Tipp

Die Rechte und Pflichten der Vermieter können nur anhand der jeweiligen Verträge beurteilt werden. Die Haus & Grund-Vereine helfen Ihnen dabei gern. Da Vermieter sowohl Verträge mit den Kabelnetzbetreibern als auch mit ihren Mietern zu erfüllen haben, sollten Vermieter vorzugsweise eine Lösung im Gespräch mit den Vertragspartnern suchen. Zieht der Vermieter einen neuen Netzausbau in Erwägung, ist es ratsam, mehrere Vergleichsangebote einzuholen. Bei der Auswahl des Anbieters ist auch darauf zu achten, dass verschiedene Telekommunikationsdienstleister die einzelnen Wohnungen über das Hausnetz versorgen können. Sammelinkassoverträge über längere Laufzeiten sollten jedenfalls nicht mehr abgeschlossen werden.

Wegerecht

Nicht immer führen viele Wege ans Ziel

Von Anna Katharina Fricke, Referentin Presse und Kommunikation

Das Wegerecht regelt, dass Eigentümer, die keinen öffentlichen Zugang zu ihrem Grundstück haben, das des Nachbarn passieren dürfen, um dorthin zu gelangen. Ist dies nicht im Grundbuch geregelt, kann in bestimmten Fällen das Notwegrecht geltend gemacht werden.

Ein Wegerecht besagt, dass ein Grundstückseigentümer das Grundstück seines Nachbarn betreten darf, um zu seinem eigenen Grundstück zu kommen. Häufig entsteht ein Wegerecht, weil größere Grundstücke in zwei Einzelgrundstücke geteilt wurden, ohne jedoch eigene Zugänge zu gewährleisten. Um Konflikte zu vermeiden, ist es wichtig, dass das Wegerecht klar definiert wird, es also als sogenannte Grunddienstbarkeit in das Grundbuch eingetragen wird.

Notwegrecht

Wenn ein Eigentümer keine Möglichkeit hat, über einen öffentlichen Weg zu seinem Grundstück zu gelangen, ist das eine Notlage. Rechtlich gesehen ist eine solche Notsituation Voraussetzung, um vom Nachbarn gemäß § 917 BGB ein Notwegrecht verlangen zu dürfen. Das Gesetz selbst verhilft also dem Notwegberechtigten, sein Grundstück zu erreichen – notfalls sogar per Duldungsklage gegen den Nachbarn. Damit dieser nicht zu kurz kommt, erhält er ausgleichend eine Entschädigung in Form einer Geldrente.

Strenge Voraussetzungen

Da es sich bei der Einräumung eines Notwegrechts um einen Eingriff in das Eigentum handelt, gelten für die Erteilung strenge Voraussetzungen. Sollte ein anderer ausreichender Zugang zur öffentlichen Straße bestehen, ist ein Notwegrecht ausgeschlossen – auch wenn die Verbindung umständlich oder unbequem ist. Lediglich der Eigentümer oder Erbbauberechtigte eines Grundstücks darf ein Notwegrecht verlangen – allerdings kann eine Geltendmachung des Rechts durch die Mieter für den Eigentümer möglich sein. Gehört das unzugängliche Grundstück mehreren Eigentümern, müssen alle gemeinsam das Notwegrecht einfordern.

Geh- und Fahrrecht

In der Regel setzt die ordnungsgemäße Benutzung bei einem Wohngrundstück auch die Erreichbarkeit mit dem Auto oder anderen Kraftfahrzeugen voraus – allerdings nicht ausnahmslos. Liegt ausdrücklich nur ein Gehrecht vor, darf der Weg nicht mit dem Auto befahren werden. Auch wenn das Grundstück in einem Gebiet liegt, in dem der Kraftfahrzeugverkehr nach der planerischen Konzeption von den einzelnen Wohngrundstücken ferngehalten werden soll, kann ein Notwegrecht nicht verlangt werden. Das entschied der Bundesgerichtshof (BGH) in seinem Urteil vom 11. Dezember 2020 (V ZR 268/19).

In dem verhandelten Fall hatten die Eigentümer eines Grundstücks, das in einer als Wochenendhausgebiet geplanten Siedlung liegt, geklagt. Auf dem angrenzenden Grundstück des Beklagten verläuft ein Sandweg, welcher am hinteren Teil des Grundstücks der Kläger vorbeiführt. Den mit der öffentlichen Straße verbundenen Sandweg hatten die Kläger seit 1998 als Zufahrt zu ihrem Grundstück genutzt. Nachdem der Beklagte angekündigt hatte, eine Nutzung des Weges künftig nur noch gegen ein Entgelt zu gestatten, Vertragsverhandlungen hierüber aber gescheitert waren, errichtete er einen Zaun, der die Durchfahrt mit Kraftfahrzeugen verhindert. Die Kläger verlangten nun von dem Beklagten die Benutzung des Sandwegs zum Zwecke des Zugangs und der Zufahrt mit einem PKW zu ihrem Grundstück zu dulden – vergeblich.

Zugang ja, Zufahrt nein

Der BGH entschied, dass den Klägern aus keinem rechtlichen Gesichtspunkt ein Anspruch auf die Nutzung des Grundstücks des Beklagten als Zuwegung mit PKW für ihr Grundstück zusteht. Nach dem BGB kann ein Wegerecht außerhalb des Grundbuchs nur aufgrund einer schuldrechtlichen Vereinbarung oder als Notwegrecht entstehen. Zu einer schuldrechtlichen Vereinbarung, also hier der vertraglichen Zahlung eines Entgelts, konnten sich die Parteien nicht einigen. Auch steht den Klägern nach § 917 Absatz 1 Satz 1 BGB kein Notwegrecht zu, da es dem Grundstück nicht an der zur ordnungsmäßigen Benutzung notwendigen Verbindung fehlt. Im Hinblick auf die besondere Struktur der Wohnsiedlung sei die Verbindung durch einen öffentlichen Fußweg ausnahmsweise ausreichend, so die Richter.

Übernahme von Kosten klären

Im Wegerecht wird unterschieden zwischen dem dienenden und dem herrschenden Grundstück. Das Grundstück, das überquert wird, ist das dienende Grundstück. Dasjenige, das vom Wegerecht profitiert, ist das herrschende Grundstück.

Da die Zuwege instand gehalten werden müssen, entstehen durch das Wegerecht Kosten, über die sich die Vertragspartner einigen müssen. Auch die Zuständigkeiten für die Beseitigung von Schnee und Eis im Winter oder die Entsorgung von Laub im Herbst müssen geklärt werden. Durch eine zeitige Einigung können spätere Streitigkeiten über die Zuständigkeiten und die Übernahme von Kosten vermieden werden.

HOVO - Polster
Susanne Vollberg
Raumausstattermeisterin
Farbmühle 11, 42285 Wuppertal
Telefon 0202 - 8 68 15
Eigene Polsterei, Polstermöbel
Gardinen, Dekorationen, Orient-Teppiche
Wohn- und Schlafmöbel, Matratzen
Gartenmöbel, Bett- und Tischwäsche

Durch uns munter rauf und runter!
GLÄSER Aufzugstechnik GmbH & Co.KG
Ihr zuverlässiger Partner, wenn es um Ihren Aufzug geht!
⇒ Beratung, Planung, Verkauf
⇒ Aufzüge jeder Art, Hebebühnen
⇒ Umbau & Modernisierung
⇒ Service, Wartung, Störungsdienst
⇒ Begleitende ZÜS (TÜV)-Prüfung
⇒ Aufzugnotrufsystem
⇒ 24/7 Notdienst
Schwelmer Str. 141
42389 Wuppertal
Tel.:(0202)625071
Fax:(0202)620805
Email: aufzug@glaesergmbh.de
URL: www.glaesergmbh.de

Von der Handwerkskammer Düsseldorf öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für das Dachdecker - Handwerk und für das Klempner - Handwerk.
Thomas Sobireg
Dachdecker- und Klempnermeister
Uellendahler Str. 200A
42109 Wuppertal
Tel. 0202 - 66 23 30
Fax 0202 - 64 36 43
www.gutachter-sobireg.de

Haus & Grund – Information

Kooperationspartner

Bei folgenden Kooperationspartnern werden Mitgliedern von Haus & Grund bei Vorlage des Mitgliedsausweises und ggf. des Personalausweises Rabatte gewährt. Der Ausweis ist bereits bei Angebotsanfragen (bei Handwerkern) vorzulegen. Die genauen Bedingungen für die Rabattgewährung (z.B. auf welche Waren und Leistungen Rabatte gewährt werden) sowie die Kontaktdaten der Kooperationspartner entnehmen Sie bitte unserer Homepage: www.hausundgrundwpt.de.

OBI WUPPERTAL – 10 %

WUPPERTALER BÜHNEN – 10 %

ROLAND – DER RECHTSSCHUTZ-VERSICHERER. – Sonderkonditionen

Lifta – 500-1000 € Nachlass

Kachelofen & Kaminstudio Riesenberg oHG – 5 %

STRÄTER – kostenlose Lieferung

FASSADEN MELZEL – Maler- und Fassaden-Fachbetrieb GMBH – Meisterbetrieb in der Innung seit 1968 – 10 %

financial PARTNER Versicherungsmakler GmbH – Sonderkonditionen

B&E BAUELEMENTE GmbH – 10 %

VBL – Ralf Zinzius – Versicherungsmakler Bergisch Land – Sonderkonditionen

ibs IMMOBILIENGRUPPE – Sonderkonditionen

Behrens GmbH Haustechnik – Alle Handwerkerleistungen aus einer Hand – 10 %

Das Lagerhaus Scholz – Haushaltsauflösungen & Entsorgungen – 10 %

Mitglieder werben Mitglieder

Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Haus & Grund empfehlen und Prämie sichern

Johannes Janson und Monika Wildner-Jagdhuber, Haus & Grund-Mitglieder seit 2002

Haus & Grund empfehlen und eine Prämie sichern. Machen Sie mit und suchen Sie sich eine Prämie aus.

Ihr Prämienantrag

Wenn Sie ein Neu-Mitglied geworben haben, füllen Sie bitte den Prämiencoupon aus und geben diesen dann entweder in der Geschäftsstelle Ihres Haus & Grund-Vereins ab oder schicken ihn per Post dorthin.
Ihr Verein veranlasst die Zusendung der Prämie an Sie.

Wichtig: Der Werbende muss Haus & Grund-Mitglied sein! Mitarbeiter und Vorstandsmitglieder der Haus & Grund-Organisation sowie deren Angehörige sind von der Teilnahme ausgeschlossen. Ein Prämienanspruch besteht nicht, wenn der Geworbene innerhalb der letzten 12 Monate aus dem Haus & Grund-Verein ausgetreten ist.

Ihre Prämie

Bitte kreuzen Sie hier Ihre gewünschte Prämie an. Die Lieferzeit kann zwischen drei und sechs Wochen betragen. Sollte eine Prämie vergriffen sein, erhalten Sie einen gleichwertigen Ersatz.

01 Haus & Grund-Ratgeber

- ☐ Betriebskosten
- ☐ Die Mietfibel
- ☐ Nachbars Grenzbewuchs
- ☐ Beauftragung eines Handwerkers
- ☐ Die Kündigung des Vermieters wegen Zahlungsverzugs

☐ **02 Wohnklima-Messgerät Typ TH 55**

☐ **03 Grillset**

☐ **04 Küchenwaage**

PRÄMIENCOUPON

Angaben werbendes Mitglied

Vorname/Name

Straße/Hausnummer

Unterschrift

PLZ

Ort

Mitgliedsnummer (sofern bekannt)

Diese Daten werden ausschließlich zum Zweck des Prämienversandes an den Versender Haus & Grund Deutschland übermittelt. Dort werden diese Daten nach dem Versand gelöscht.

Ich habe folgendes Mitglied geworben

Vorname/Name

Straße/PLZ/Ort

Einladung zur Jahreshauptversammlung

- Wir bitten, diese Einladung als offizielle Einladung zur Jahreshauptversammlung gem. § 10 der Satzung zu betrachten –

Mittwoch, 14.09.2021 / 18.00 Uhr in der Concordia Werth 48 in Wuppertal-Barmen

Wichtiger Hinweis: Es besteht die Pflicht zum Tragen einer medizinischen Maske!

Nach den derzeit geltenden Regelungen der Coronaschutzverordnung NRW ist darüber hinaus die Vorlage eines Nachweises über einen negativen Coronatest oder der Nachweis der vollständigen Immunisierung erforderlich. Die drei G Vorschrift: „genesen, geimpft, getestet“.

Ihre Daten werden für die Sicherstellung der besonderen Rückverfolgbarkeit erfasst.

Unter Berücksichtigung des aktuellen Inzidenzwertes werden wir Sie in der September Ausgabe unserer Zeitung nochmals genau über die Rahmenbedingungen informieren.

Tagesordnung:

1. Begrüßung durch den 1. Vorsitzenden: Hermann Josef Richter
2. Haus & Grund Wuppertal: Rückblick, Ausblick, Aufgabenstellung: Hermann Josef Richter
3. Diskussion
4. Geschäftsbericht 2020: Silke Kessel
5. Kassenbericht 2020: Mario Temmink
6. Bericht der Kassenprüfer
7. Aussprache
8. Entlastung des Vorstands
9. Wahlen zur Vorsitzenden / zum Vorsitzenden
   Turnusmäßig muss die Vorsitzende / der Vorsitzende gewählt werden
10. Wahlen zur stellv. Vorsitzenden / zum stellv. Vorsitzenden
    Turnusmäßig muss die stellv. Vorsitzende / der stellv. Vorsitzende gewählt werden
11. Wahlen zum Vorstand
    Turnusmäßig müssen in diesem Jahr ein Beisitzer/innen gewählt werden
    Ergänzungswahlen sind möglich
12. Wahlen zum Beirat
    Turnusmäßig muss eine Beirätin / ein Beirat gewählt werden
    Ergänzungswahlen sind möglich
13. Wahlen der Kassenprüfer
    Turnusmäßig müssen in diesem Jahr zwei Kassenprüfer/innen gewählt werden
14. Verschiedenes
15. Referent:wird noch benannt

Sie sind herzlich eingeladen, an der Jahreshauptversammlung teilzunehmen.

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein In Wuppertal und Umgebung e.V.

Hermann Josef Richter
1. Vorsitzender

Silke Kessel
Geschäftsführerin

Wir trauern um unseren Ehrenvorsitzenden

Ernst Ewald Pütz

Herr Pütz verstarb im Alter von 88 Jahren am 11.06.2021. Mit großem Engagement und Weitsicht hat sich Herr Pütz ehrenamtlich für den Verein und seine Mitglieder eingesetzt. Er hat in 70er bis 1990er Jahren den Verein wesentlich geprägt. Um seinen ehrenamtlichen Einsatz zu würdigen, wurde Herr Pütz von den Mitgliedern 2014 zum Ehrenvorsitzenden von Haus und Grund Wuppertal gewählt.

Sein Engagement für den Verein und seine Mitglieder begann bereits in den frühen 70er Jahren. Nach einigen Jahren in Beirat und Vorstand des Vereins, wurde Herrn Pütz 1986 die verantwortungsvolle Aufgabe des Vorstandsvorsitzenden übertragen, die er fast 20 Jahre umsichtig und weitsichtig ausübte. Gleichzeitig hat er den jeweiligen Schatzmeister unterstützt und so dafür Sorge getragen, dass die finanzielle Existenz des Vereins bis heute gesichert ist. Darüber hinaus war Herr Pütz in der Zeit von 1987 bis 2003 ebenfalls Mitglied des Landesvorstands von Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN. Von 2006 bis 2014 war Herr Pütz stellvertretender Vorsitzender des Vereins.

Die Wuppertaler privaten Haus- und Grundstückseigentümer verlieren mit seinem Tod einen engagierten Interessenvertreter. Ich verliere einen ehrlichen Ratgeber und Freund.

Ernst Ewald Pütz hat sich um die Interessen der privaten Haus und Grundstückseigentümer verdient gemacht.

Hermann J. Richter
Vorsitzender von Haus und Grund Wuppertal

Das Eigentümerdilemma

„Verkaufen oder nicht?“

Es gibt viele Möglichkeiten den wohlverdienten Lebensabend zu genießen, wenn das „nötige Kleingeld“ stimmt und wenn da nicht die Sorgen wären, die der Immobilienbesitz so mit sich bringt. „Wer kümmert sich um die Verwaltung, Instandhaltung und Vermietung, wenn wir es nicht mehr schaffen?“ – „Reicht die Rente später noch, wenn Lebensmittel, Pflege- und Gesundheitsleistungen immer teurer werden?“ – „Können wir auch im hohen Alter zu Hause wohnen bleiben?“ „Wie können wir uns finanziell absichern, wenn es keine Zinsen mehr gibt?“ – all diese Fragen hören wir immer wieder. Die gute Nachricht ist, es gibt Lösungen wie Sie Ihren wohlverdienten Lebensabend genießen können. Und weil jeden Menschen unterschiedliche Sorgen belasten, gibt es auch nicht den einen Weg aus dem Eigentümmerdilemma. Haus & Grund hat gemeinsam mit uns, der NIC Neue Immobilien Chancen, an Konzepten gearbeitet, die häufig eine bessere Alternative darstellen als der klassische Verkauf Ihres Mehrfamilienhauses. Gemeinsam zeigen wir Ihnen alle Möglichkeiten auf, die Sie mit Immobilien haben. Aus einem Leistungsportfolio aus Immobilienleibrente, Immobilienzinsverkauf und klassischem Immobilienverkauf sind wir in der Lage, für jeden Eigentümer eine Lösungsvariante zu entwickeln. Perfekt passend zur jeweiligen Lebenssituation, abgestimmt auf Ihre Bedürfnisse, Pläne und Ziele. Denn nur wer alle Möglichkeiten kennt, kann optimal entscheiden.

NIC Neue Immobilien Chancen GmbH

Daniel Laubach
Geschäftsführer

Mario Temmink
Geschäftsführer

Raus aus dem Eigentümerdilemma

Ein Dienstleister - alle Möglichkeiten.

Leibrente & Zinsverkauf

Leibrente

Finanzielle Absicherung für Sie und den Lebenspartner, für immer

Durch die Immobilienleibrente wird der Wert einer Immobilie in eine zusätzliche, lebenslange Rente umgewandelt. Häuser werden also nach und nach zu Geld, gebunden an Leib und Leben, daher heißt es „Leibrente“.

+ Die Leibrente garantiert ein Leben lang gesicherte Auszahlungen, jeden Monat
+ Die Auszahlung endet mit dem Tod der Begünstigten

Zinsverkauf

Gesicherte monatliche Auszahlungen für Sie, Ihren Lebenspartner und die Erben

Beim Zinsverkauf wird der Wert einer Immobilie über einen fest vereinbarten Zeitraum ausbezahlt, in Raten zuzüglich Zinsen. D.h., dass die Zinsen, die sonst an die Bank gehen würden, nun an den Eigentümer und bei seinem Tod an seine Erben gezahlt werden – zusätzlich zum Wert der Immobilie.

+ Höhe und Laufzeit der Auszahlungen sind individuell wählbar und vertraglich festgelegt. Durch Zinseinnahmen höhere Erlöse, deutlich über dem Verkehrswert
+ Im Sterbefall werden die Zahlungen an die Erben geleistet

Gemeinsame Vorteile von Leibrente und Zinsverkauf

+ Auf Wunsch mit hoher Einmalzahlung, für aufgeschobene Träume
+ Keine Belastung mehr durch Verwaltung, Vermietung und Instandhaltung
+ Auf Wunsch mit lebenslangem Wohnrecht, mietfrei in den vertrauten vier Wänden
+ Keine Zwangsverwertung durch Sozialhilfeträger im Pflegefall möglich
+ Notarielle Begleitung & Beurkundung, erstrangige Absicherung im Grundbuch

Immobilienverkauf

+ Auszahlung des aktuellen Immobilien-Verkehrswertes in einem Betrag.
+ Sinnvolle Option, falls größere Anschaffungen geplant sind. Zum Beispiel, wenn Sie eine altersgerechte barrierefreie Wohnung kaufen möchten.

Sie wollen wissen, welche Variante für Sie die beste ist?

Dann sichern Sie sich den nächstmöglichen Beratungstermin und lassen Sie sich umfassend informieren, frei und kostenlos!

Wir freuen uns auf Sie.

NIC Neue Immobilien Chancen

Zamenhofstraße 12
42109 Wuppertal

Tel. 0202 / 255 89 21
Tel. 0202 / 255 89 15

info@neue-immobilien-chancen.de
www.neue-immobilien-chancen.de

Kooperationspartner von

Haus & Grund

Wuppertal Aktuell

Solar Decathlon Europe:

Die Olympischen Spiele des nachhaltigen Bauens und Wohnens kommen nach Wuppertal

Nachhaltigkeit ist auch im Bau- und Immobiliensektor Trend. Immer mehr Käufer und Eigentümer setzen auf umweltgerechtes Bauen und Wohnen. Wie das bezahlbar und ansprechend funktionieren kann, zeigt der Bauwettbewerb Solar Decathlon Europe in Wuppertal.

Unser heutiger Umgang mit Energie, Rohstoffen und Fläche entscheidet, wie wir in zehn, dreißig und fünfzig Jahren leben werden. Insbesondere unsere Städte spielen beim Thema Klimaschutz eine wichtige Rolle. Am Beispiel Wuppertals zeigt der Wettbewerb Solar Decathlon Europe 21/22 (SDE 21/22), wie Gebäude für die Zukunft fit gemacht werden.

Unsere Städte bieten viel Potenzial

Bei dem Hochschulwettbewerb für nachhaltiges Bauen und Leben in der Stadt treten 18 junge Teams im Wettbewerb um das beste Konzept für nachhaltiges Bauen und Wohnen an. Ihre Hauptaufgabe ist es, ein Gebäude zu entwerfen und zu planen, das mit Solarenergie betrieben wird. Das Gebäude soll möglichst mehr Energie erzeugen als es verbraucht. Hohe Erwartungen werden ebenfalls an die Architektur und an die Funktionalität gestellt.

Umbau statt Neubau – Chancen im Bestand nutzen

In Industrieländern wie Deutschland ist der Großteil der Städte bereits gebaut. Deshalb ist es wichtig, die vorhandenen urbanen Strukturen zu optimieren und das Bewusstsein für nachhaltiges Bauen und Sanieren zu schärfen. Die Teams des Solar Decathlon Europe entwickeln daher modulare Wohn- und Energiekonzepte für den Weiterbau der Stadt von morgen. Zeitgemäße, klimagerechte und kostengünstige Sanierung von Bestandsimmobilien in Wuppertal, in Europa und weltweit sind das Ziel.

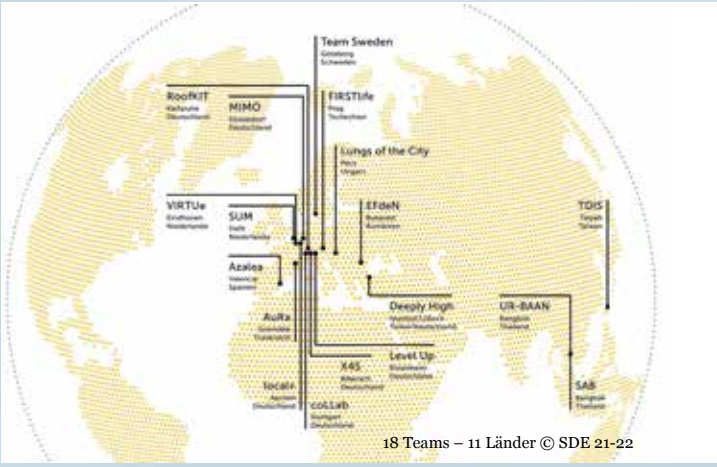
Als reale Bauaufgabe im Bestand stehen u.a. Immobilien im Wuppertaler Quartier Mirke im Fokus: Das Café Ada auf der Wiesenstraße (Aufgabe „Sanierung & Aufstockung“), eine Baulücke auf der Bandstraße (Aufgabe „Baulückenschließeung“) sowie ein Gebäude am Höchsten (Aufgabe „Sanierung & Erweiterung“). Entwickelt werden architektonisch hochwertige, energieeffiziente und – wichtig – bezahlbare Musterlösungen, die Eigentümer inspirieren sollen, selbst tätig zu werden und so einen Beitrag zur Energiewende zu leisten.

Die Vorteile liegen auf der Hand: Mehr qualitativ hochwertiger Wohnraum steigert den Wert der Immobilie, erhöht die Mieteinnahmen und senkt gleichzeitig die monatlichen Nebenkosten. Eine Win-Win-Situation für den Eigentümer, den Mieter und die Umwelt.

Neben der baulichen Ebene spielt auch der Quartiersgedanke beim Solar Decathlon eine wichtige Rolle. Möchten wir unsere Städte zukunftsfähig gestalten, gelingt dies nur, wenn wir über den eigenen Grundstücksrand hinausschauen. Die Teams des SDE 21/22 beschäftigen sich daher neben den einzelnen Gebäuden und deren technischer Ausstattung mit Mobilitätskonzepten, Nachbarschaftsinteraktion und Gemeinschaftsflächen.

18 Teams aus 11 Ländern im solaren Zehnkampf

„Planen, Bauen und Betreiben“ lautet das Motto und gleichzeitig das Alleinstellungsmerkmal des Solar Decathlon („Solarer Zehnkampf“), der 2002 erstmals in den USA stattfand. Im Gegensatz zu anderen Architekturwettbewerben entwerfen die teilnehmenden Teams ihre Gebäude nicht nur, sondern sie bauen Teilausschnitte im Maßstab 1:1 in Wuppertal auf und betreiben sie zwei Wochen lang. Die 18 70-120 m2 großen Gebäude zeigen Beispiele für die Transformation großer urbaner Gebäude.



18 Teams – 11 Länder © SDE 21-22

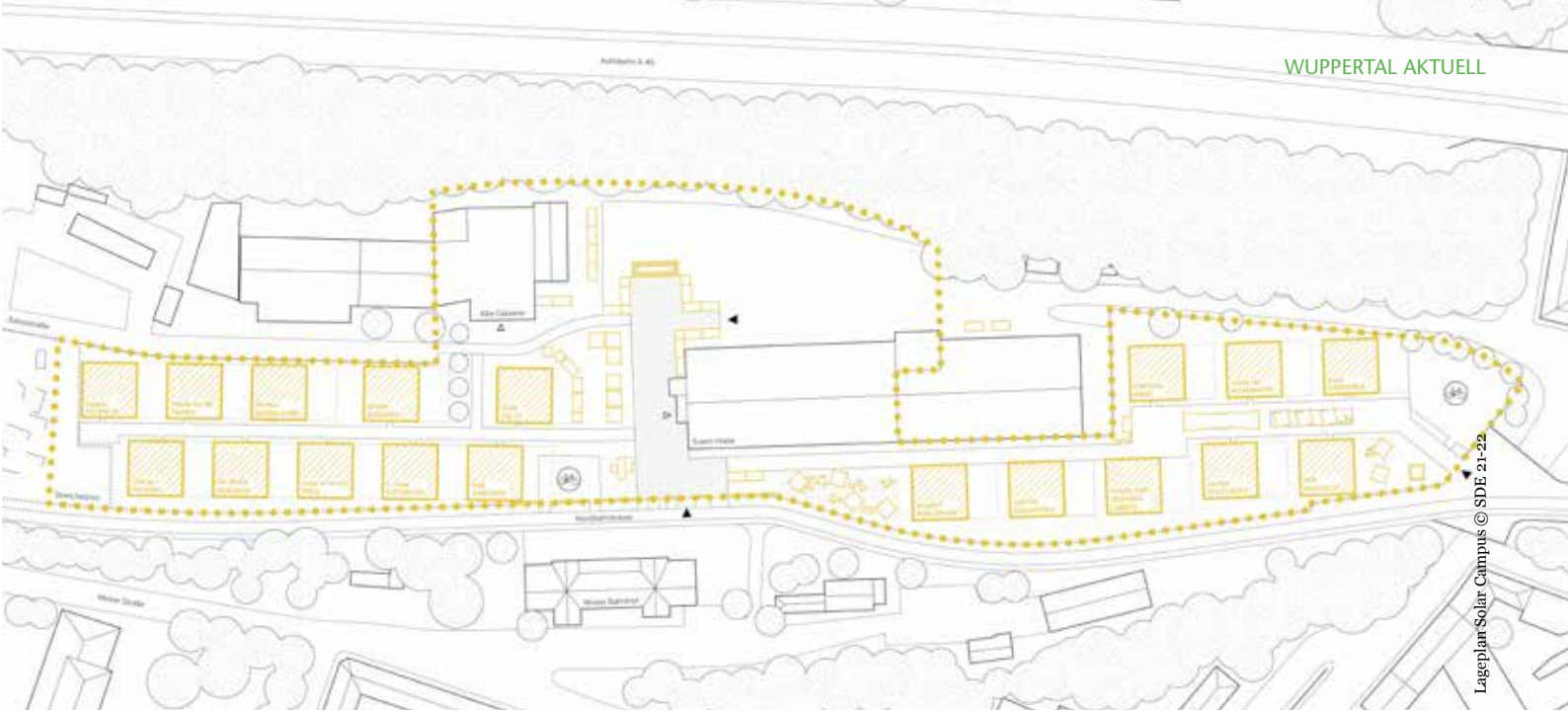
Mit ihren Entwürfen und den aufgebauten Wohneinheiten messen sich die Teams in zehn Disziplinen. Neben den fünf Kerndisziplinen Architektur, Funktion, Energie, Komfort und Kommunikation gibt es im Wuppertaler Wettbewerb Schwerpunkte auf dem recycling-gerechten Bauen, der sozio-ökonomischen Qualität der Konzepte und der urbanen Mobilität. Eine internationale Fachjury bewertet die Arbeit der Teams. In Zusammenarbeit mit Fachverbänden werden zusätzlich Sonderpreise vergeben wie beispielweise für Holzbau, Beleuchtung und Innenarchitektur.

© SDE 21-22

Café ADA © RoofKIT_SDE 21-22

SOLAR DECATHLON EUROPE 21/22 (SDE 21/22)

- Internationaler Hochschulwettbewerb für nachhaltiges Bauen und Wohnen in der Stadt
- Fokus: Nachhaltige, energieeffiziente, sozialverträgliche Sanierung und Erweiterung von Bestandsgebäuden in der Stadt.
- Innovative Energie- und Wärmekonzepte sowie zukunftsfähige Designs.
- Von Düsseldorf bis Taipeh – 18 Hochschulteams aus 11 Ländern
- Ein Großteil der Teams bearbeitet die Bauaufgabe des Café Ada, einige die Baulückenschließung auf der Bandstraße und andere eine individuelle bauliche Herausforderung aus ihrer Heimatstadt wie z. B. Den Haag oder Bangkok.
- Live dabei sein: 10. bis 26. Juni 2022 auf dem Gelände gegenüber des Mirker Bahnhofs direkt an der Nordbahntrasse.
- Das Nachhaltigkeitsprojekt wurde durch ein Wuppertaler Team bestehend aus Mitarbeitenden der Bergischen Universität Wuppertal, der Stadt Wuppertal, des Wuppertal Instituts, der Stadtwerke, der Neue Effizienz und der Initiative Utopiastadt entwickelt. Das Wuppertaler Konsortium setzte sich zunächst beim Ideenwettbewerb „EnEff-Gebäude 2050“ des BMWis sowie anschließend beim »Call for Cities« der Energy Endeavor Foundation und des US-Department of Energy durch.
- Der SDE 21/22 wird vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie gefördert



Lageplan Solar Campus © SDE 21-22

Finale in Wuppertal: 10.-26. Juni 2022

Beim Finale vom 10. bis 26. Juni 2022 ist die Öffentlichkeit eingeladen, Führungen durch die Demonstrationsgebäude zu unternehmen, die innovativen Lösungen für Energie- und Wärmekonzepte zu erleben und sich einen Eindruck von klimaschonenden Konzepten für die Nachverdichtung bestehender Stadtviertel zu machen. Neben dem eigentlichen Wettbewerbsgeschehen gibt es Vorträge, Diskussionsrunden und Ausstellungen, mit denen der Diskurs zur urbanen und energieeffizienten Transformation vertieft wird. Konzerte, ein internationaler Foodcorner sowie kulturelle Veranstaltungen ergänzen das abwechslungsreiche Programm.

Ab diesem Sommer: Neue Event-Location an der Nordbahntrasse

Wer sich vorab einen Eindruck verschaffen möchte, kann ab Mitte Juli 2021 auf der Wettbewerbsfläche die neue SDE 21/22 Location „Alte Glaserei“ besuchen. Die ehemalige Glaserei Hoening in der Juliusstraße 12 in Wuppertal ist der Treffpunkt für alle am Solar Decathlon Beteiligten und Interessierten. Das Team des SDE 21/22 hat die Alte Glaserei die letzten Monate lang umgebaut und ihr neues Leben eingehaucht. Das Ergebnis: Ein realer und gelebter Ort der urbanen Transformation im Herzen des Mirker Quartiers.

Neben einem einladenden Gastronomiebereich wird vor Ort die SDE21/22 Ausstellung präsentiert. Hier können sich Besucher über die Geschichte des Wettbewerbs und die 18 Projekte informieren. Hauptattraktion sind die Modelle der Entwurfsprojekte der teilnehmenden 18 Hochschulteams, die in knapp einem Jahr in Wuppertal aufgebaut werden.

Der Solar Decathlon Europe 21/22 lädt alle interessierten Immobilien- und Grundstückbesitzer ein, dabei zu sein, wenn die Welt auf Wuppertal schaut. Die neuesten Trends und Innovationen für die nachhaltige Baubranche der Zukunft werden hier in Gang gesetzt.

Solar Decathlon Europe 21/22 (SDE21/22)
Bergische Universität Wuppertal
Fakultät für Architektur und Bauingenieurwesen
www.sde21.eu/de/

runkel Heizung · Sanitär · Solar
Große Flurstraße 69 · 42275 Wuppertal
Telefon 02 02 - 25 55 40 · Telefax 02 02 - 57 13 80
Mobil 0151 - 12 00 91 76 · e-Mail info@hans-runkel.de

HÜNNINGHAUS
Bauwerksschutz GmbH
Kellerabdichtung · Betoninstandsetzung
Schwammbekämpfung
Schimmelbekämpfung
remmers
Alarichstraße 34
Tel. (02 02) 50 87 40 · Fax 50 89 40
www.bauwerksschutz.de · huenninghaus-bws-gmbh@t-online.de

LANDTECHNIK PRINTZ
Wolfgang Printz GmbH & Co. KG
Wülfrather Str. 195
42553 Velbert
Tel. 02053- 6261 · www.landtechnikprintz.de

Husqvarna
AKTION
BLASGERÄT 525BX

- solange der Vorrat reicht! -
• Automat. Start- und Stoppschalter
• Tempomat
• max. Luftgeschwindigkeit 86 m/s
• inkl. Rund- und Flachdüse
25,4 cm³, 0,85 kW, 4,3 kg, 106 dB(A)*, 91 dB(A)**, 1,2 m/s²***
€ 369,45
STATT € 466,92
* Schallleistungspegel garantiert
** Schalldruckpegel am Ohr
*** Äquivalenter Vibrationswert ($a_{hv,eq}$) Handgriff

Sonderthema

Aktionspreise bei der **INOVATOR Schnellauftore GmbH**

Klimaneutrale Hörmann Tore und Türen für das Eigenheim

Auf den ersten Eindruck kommt es bekanntlich an – auch was das Eigenheim angeht. Der Hauseingang und das Garagentor etwa prägen allein schon durch ihre großen Flächen ganz wesentlich die optische Wirkung des Zuhauses. Nach vielen Jahren der Nutzung führt daher am Austausch älterer Tore und Türen kein Weg vorbei. Ratsam ist das aber nicht nur wegen der Ästhetik, sondern vor allem auch aus Sicherheitsgründen.

Als Spezialist für Neubau und Sanierung bietet die INOVATOR Schnellauftore GmbH gemeinsam mit dem Tor- und Türhersteller Hörmann vom 01. März bis 31. Dezember 2021 hochwertige Garagentore und Türen zu Aktionspreisen an. Für die Produktion aller Aktionsprodukte nutzt der Hersteller Hörmann 100 % Ökostrom und spart darüber hinaus durch viele weitere Maßnahmen mehrere tausend Tonnen CO_2 ein. Die restlichen Emissionen werden mit der Förderung von Klimaschutzprojekten in Zusammenarbeit mit ClimatePartner kompensiert.

Das RenoMatic Garagentor mit M-Sicke und der besonders unempfindlichen Oberfläche Woodgrain ist in sechs Aktionsfarben und drei

INOVATOR Schnellauftore GmbH
Industriestraße 67 | 40764 Langenfeld
Tel. 02173 97 63-0 | info@inovator.de
www.inovator.de

Garagentor- und Haustürausstellung
Hans-Böckler-Str. 42 | 40764 Langenfeld

Das INOVATOR-Ausstellungsteam freut sich über Ihren Besuch in unserer Ausstellung.
(v.r.n.l. Ulrich Hermes, Jessica Schmitz, Christiane Weidner, Mark Klein, Sebastian Wagner)

Aktionsdekoren für nur 949 Euro (UVP) erhältlich. Modern und elegant sind die RenoMatic Tore mit L-Sicke mit der glatten Planar Oberfläche. Auch diese sind in sechs Hörmann Farbtönen matt deluxe und drei Aktionsdekoren für nur 1.149 Euro (UVP) verfügbar. Besonders kratzfest und schmutzabweisend sind die RenoMatic Tore mit der glatten Duragrain Oberfläche, die in 8 verschiedenen Farben zum Preis von 1.349 Euro (UVP) angeboten werden. Die Endbeschichtung aus hochfestem Schutzlack sorgt für eine dauerhaft schöne Toransicht.

Alle RenoMatic Tore werden in vier Aktionsgrößen inklusive Antrieb und einem Designhandsender mit der besonders sicheren Bi-Secur-Funktechnik angeboten. Wer in Sachen Einbruchhemmung nachrüsten möchte, erhält für einen Aufpreis von 129 € das RenoMatic Tor mit RC 2 Sicherheitsausstattung. Die Hörmann Tore in RC 2 Ausstattung sind im Herstellerverzeichnis „Kommission Polizeiliche Kriminalprävention“ (KPK) gelistet, sodass Käufer vom staatlich finanzierten KfW-Programm „Einbruchschutz – Investitionszuschuss 455-E“ profitieren können und dadurch sogar weniger für ein RC 2 geprüftes Garagentor als für ein Tor ohne Sicherheitsausstattung bezahlen.

Haustüren gehören ebenfalls zur Aktion. Die Stahl-/Alu-Haustür Thermo65 mit serienmäßiger RC 2 Sicherheitsausstattung wird zum Aktionspreis ab 1.698 Euro (UVP) angeboten. Die INOVATOR Schnellauftore GmbH bietet für noch mehr Sicherheit im Haustürenbereich die ThermoSafe an. Die Aluminium-Haustür ist mit einer serienmäßig einbruchhemmenden RC 3 Sicherheitsausstattung mit fünffach Sicherheitsschloss und mit einer sehr guten Wärmedämmung mit einem U-Wert von bis zu 0,87 W/(m²·K) ab 2.798 Euro (UVP) erhältlich. Je nach Designwünschen kann zwischen 15 Motiven und sieben Aktionsfarben gewählt werden. Bis Ende 2021 bietet die INOVATOR Schnellauftore GmbH außerdem die Stahl-/Alu-Nebeneingangstür Edition46 mit guter Wärmedämmung ab 898 Euro (UVP) an.

Bildnachweis: Schüco Polymer Technologies KG

Für lebenslanges, komfortables Wohnen

Barrierefreie Schwellen mit Schüco Fenstern, Türen und Schiebesystemen

70 Jahre Schüco – Systemlösungen für Fenster, Türen und Fassaden

Die Schüco Gruppe mit Hauptsitz in Bielefeld entwickelt und vertreibt Systemlösungen für Fenster, Türen und Fassaden. Mit weltweit 5.650 Mitarbeitenden arbeitet das Unternehmen daran, heute und in Zukunft Technologie- und Serviceführer der Branche zu sein. Neben innovativen Produkten für Wohn- und Arbeitsgebäude bietet der Gebäudehüllenspezialist Beratung und digitale Lösungen für alle Phasen eines Bauprojektes – von der initialen Idee über die Planung und Fertigung bis hin zur Montage. 12.000 Architekturbüros, Handwerksbetriebe und Bauschaffende, die den Bau eines Gebäudes in Auftrag geben, arbeiten weltweit mit Schüco zusammen. 1951 gegründet, ist das Unternehmen heute in mehr als 80 Ländern aktiv und hat in 2020 einen Jahresumsatz 1,695 Milliarden Milliarden Euro erwirtschaftet.

Weitere Informationen unter www.schueco.de

Die barrierefreie Planung, Ausführung und Ausstattung von Gebäuden hat für Lebensräume, in denen sich Menschen wohl fühlen sollen, immer mehr an Bedeutung gewonnen. Im Fokus stehen dabei nicht nur Bewohner mit motorischen oder kognitiven Einschränkungen, sondern Menschen aller Altersgruppen in jeder Lebensphase. Fenster und Türen haben als bewegliche und funktionelle Bauelemente einen besonderen Stellenwert, denn sie sollen möglichst von allen Bewohnern ohne Einschränkungen genutzt werden können. Die barrierefreien Nullschwellen der Schüco Systeme bieten nicht nur umfassenden Komfort, sondern ermöglichen jedem Menschen einen selbstbestimmten Zugang.

Die Anforderungen für barrierefreie Schwellen in Deutschland sind in der Schutznorm DIN 18040 geregelt. Ziel dieser Norm ist die Barrierefreiheit sämtlicher Gebäude, sodass diese für Menschen mit und ohne Behinderungen gleichermaßen komfortabel, ohne Hindernisse und fremde Hilfe frei zugänglich sind. Dafür unterteilt sich die Norm in die DIN 18040-1, welche die technischen Anforderungen für öffentlich zugängliche Gebäude regelt, und in die DIN 18040-2, die sich auf die Ausstattung von Wohngebäuden und deren Außenanlagen bezieht. Aus dieser Norm ergeben sich spezielle technische Anforderungen, die Fenster, Türen und Schiebesysteme für die Barrierefreiheit eines Wohngebäudes erfüllen müssen. Ein zentraler Bestandteil der Norm ist der ebenerdige Übergang. Mit Schüco Systemlösungen aus Aluminium und Kunststoff lässt sich ein schwellenloser Übergang im gesamten Gebäude realisieren für ein barrierefreies und komfortables Zuhause in jedem Alter.

Fenstertüren

Der Zugang zum Balkon oder der Terrasse kann schnell zu einer Stolperfalle und für Rollstuhlfahrer sogar zu einem echten Hindernis werden. Um das zu vermeiden, hat die DIN 18040 definiert, welche technischen Anforderungen eine Fenstertür für einen komfortablen und barrierefreien Zugang erfüllen soll. Schwellen sind dabei nicht zulässig. Nur falls eine Nullschwelle technisch unabdingbar ist, kann eine Schwelle mit einer maximalen Höhe von 20 mm eingesetzt werden.

Die Balkon- oder Terrassentüren der Aluminium-Konstruktion Schüco AWS (Aluminium Window System) barrierefrei wurden entwickelt, um allen Bedürfnissen nach Komfort und Design gerecht zu werden. Die Fenstertür AWS barrierefrei kann mit einer ebenerdigen Nullschwelle umgesetzt werden, die einen stolperfreien Übergang zwischen Innen und Außen ermöglicht. Die Schwelle erreicht nach der durch das ift Rosenheim herausgegebenen Richtlinie „Ermittlung der Klassifizierung der Überrollbarkeit von Schwellen (BA-01/1)“ mit Klasse 6 die höchste Klassifizierung. Damit kommen Rollstuhlfahrer, kleinere Kinder oder Menschen mit Gehhilfen sicher und problemlos über die Schwelle. Eine Absenkdichtung mit verzögerter hydraulischer Absenkung ermöglicht einen kräftefreien Schließvorgang. Für eine leichte manuelle Bedienbarkeit (Bedienkraft Klasse 2) sorgen die Schüco Beschläge im Flügelrahmen. Mit Nullschwelle realisiert werden können die Aluminium-Fenster- bzw. Fenstertür-Konstruktionen Schüco AWS 70.HI, AWS 75.SI+ und AWS 90 SI+ (70, 75 und 90 mm Bautiefe) sowie die Kunststoff-Fenstertüren der Schüco LivIng und Schüco LivIng Alu Inside Serie.

Haustüren

Um allen Bewohnern einen selbstbestimmten und komfortablen Zugang zu Gebäuden zu ermöglichen, müssen besonders Eingangstüren barrierefrei gestaltet sein. Bei Haustüren sind Schwellen nach DIN 18040 ebenfalls grundsätzlich nicht zulässig.

Das Türsystem Schüco AD UP (Aluminium Door Universal Platform) wird den in der Norm DIN 18040 gesetzten Anforde-

rungen für einen schwellenlosen Zugang im Wohn- und Objektbau gerecht. Mit dem produktübergreifenden Konstruktionsprinzip der barrierefreien Nullschwelle lässt sich ein uneingeschränkter, schwellenloser Zugang in das Gebäude ermöglichen. Die ift-Richtlinie „Ermittlung der Klassifizierung der Überrollbarkeit von Schwellen (BA-01/1)“ wird mit der höchsten Klasse 6 auch hier vollumfänglich erfüllt. Dabei werden weiterhin alle klassischen Anforderungen an eine Tür, wie zum Beispiel die Schlagregendichtheit oder Luftdurchlässigkeit auf hohem Niveau realisiert. Zudem bietet das Türsystem mit der barrierefreien Nullschwelle eine Einbruchhemmung bis RC 2. Ein zusätzlicher, automatischer Drehtürantrieb löst die Bedienkräfte auf, sodass ein einfacher und komfortabler Zutritt ohne eine manuelle Bedienung der Tür ermöglicht wird.

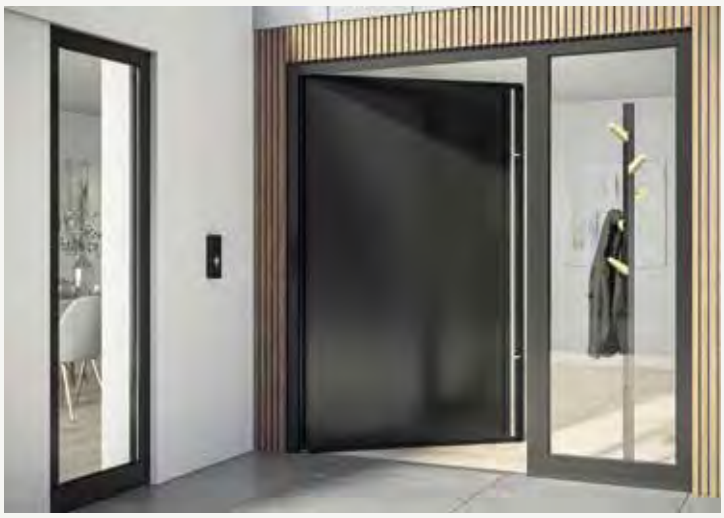
Neben dem Aluminium-Türsystem punkten auch Schüco Kunststoff-Systeme mit einer barrierefreien Schwellenlösung. So kann eine Nullschwelle in alle einflügeligen und einwärts öffnenden Haustüren des Systems Schüco LivIng eingesetzt werden. Extra entwickelte Windstopps für niveaugleiche Türelemente und eine automatische Absenkdichtung sorgen für Funktionalität, Langlebigkeit und optimale Dichtheit der Türen.

Schiebesysteme

Neben den Fenstern und Türen müssen auch Schiebesysteme besondere Anforderungen erfüllen, um komfortabel und leicht für alle Bewohner gleichermaßen, ob mit oder ohne motorischen Einschränkungen, nutzbar zu sein. Hier wird eine bodengleiche Schwelle deshalb ebenfalls gefordert. Die Schüco Aluminium-Schiebe- und Hebeschiebesysteme ASE 60 (Aluminium Sliding Element, Bautiefe 60 mm) und ASE 80.HI (Aluminium Sliding Element, High Insulated, Bautiefe 80 mm) wie auch das Hebeschiebesystem Schüco LivIngSlide aus Kunststoff erfüllen diese Anforderungen. Dabei sorgt vor allem die barrierefreie Nullschwelle für einen zusätzlichen Komfort und ein ebenmäßiges Bild zwischen Innen und Außen. Und auch die klassischen Anforderungen wie eine effektive Wärmedämmung und eine Einbruchsicherheit bis RC 2 können in Kombination mit der Nullschwelle bei den Schiebe- und Hebeschiebesystemen aus Aluminium und Kunststoff problemlos realisiert werden.

SCHÜCO INTERNATIONAL KG
Karolinenstraße 1-15 | 33609 Bielefeld

www.schueco.de



Die Nullschwelle des Türsystems Schüco AD UP vereint barrierefreien Komfort mit den klassischen Anforderungen einer Haustür wie Schlagregendichtheit oder Luftdurchlässigkeit auf höchstem Niveau.

Bildnachweis: Schüco International KG

Das Kunststoff-Hebeschiebesystem Schüco LivIngSlide bietet dank seiner Nullschwelle barrierefreien Komfort für alle Bewohner.

Bildnachweis: Schüco Polymer Technologies KG

Sichere Abstellgenehmigung für Warensendungen

Das Paketdepot in der Garage

djd-Text 68471

Nie mehr Pakete bei der Post oder einer anderen Ausgabestelle abholen: Die Garage lässt sich ganz einfach zur gut gesicherten Paketablage machen.

Per Knopfdruck oder Code-Eingabe: Über einen Wandtaster öffnet der Torantrieb die Garage ein Stück, sodass Paketboten Sendungen reinlegen können.

Die Anzahl der Pakete steigt weltweit rasant an - von 2013 bis 2019 hat sie sich laut Statistischem Bundesamt nahezu verdreifacht. Und bis 2026 erwarten Analysten nochmals eine Verdopplung des Paketaufkommens. Wer dazu beitragen möchte, unnötige Lieferwege zu vermeiden, der sollte sicherstellen, dass der Paketbote seine Sendungen loswird - auch wenn niemand zu Hause ist - und dass er die Adresse nicht mehrfach anfahren muss. Das schont die Umwelt und entlastet die vielbeschäftigten Paketdienste.

Tor auf, Paket rein, Tor zu

Nicht jeder hat nette Nachbarn, denen er seine Sendungen anvertrauen möchte. Und einen Ablageort außerhalb des Hauses bringt Diebstahlrisiken mit sich, zudem kann empfindliche Ware bei feuchter Witterung Schaden nehmen. Eine gute Alternative ist es, die Garage zum Paketdepot zu machen. Mit Systemen wie dem Telecody Courier von Sommer Torantriebe geht das in Verbindung mit einem Sommer Torantrieb ganz einfach. Der Paketbote kann damit das Garagentor ein Stück weit öffnen, das Paket innen abstellen, nach kurzer Zeit schließt sich das Tor wieder. Unter www.sommer.eu gibt es dazu mehr Infos und einen Überblick, für welche Antriebssysteme sich das Ablagesystem einsetzen oder nachträglich installieren lässt.

Gut erreichbarer, aber dennoch sicherer Ablageort direkt am Haus

Für die Paketablage-Funktion wird ein Tastenfeld außen an der Garage angebracht. Es bietet zwei Möglichkeiten zur Toröffnung: Über ein rotes Tastenfeld oder über die Eingabe eines Zahlencodes. Den Öffnungswinkel des Tors kann der Hausbesitzer frei bestimmen - je nachdem, wie groß die erwarteten Sendungen sind. Da das Tor bereits nach 15 Sekunden wieder zufährt, besteht keine Gefahr, dass sich Unbefugte Zutritt verschaffen und Wertvolles aus der Garage entwenden. Wenn das Paketablagesystem erfolgreich eingebaut ist, muss nur noch beim Paketdienstleister eine Abstellgenehmigung für die Garage als Ablageort erstellt werden. So wird es ganz einfach, die Sendungen immer pünktlich zu erhalten – und lästige Wege zur Abholung in einem Paketshop gehören ein für alle Mal der Vergangenheit an.

Wenn die Garage per Funktaster zum Paketdepot wird, kommen Sendungen sicher an und müssen nicht mehr beim Nachbarn oder auf der Terrasse hinterlegt werden.

Eine Kurzzeit-Teilöffnung des Tors macht die Garage zum sicheren Paketdepot.
Fotos: djd/Sommer Antriebs- und Funktechnik

– Kurzfassung –

Die Anzahl der Pakete steigt weltweit rasant an. Wer dazu beitragen möchte, unnötige Lieferwege zu vermeiden, der sollte sicherstellen, dass der Paketbote seine Sendungen jederzeit zustellen kann. So muss er die Adresse nicht mehrfach anfahren, wenn niemand zu Hause ist. Das schont die Umwelt und entlastet die viel beschäftigten Paketdienste. Eine Alternative zu netten Nachbarn oder der Abstellung auf der Terrasse ist, die Garage zum Paketdepot zu machen. Das geht ganz einfach mit Systemen, die per Tastendruck oder über Code-Eingabe eine Teilöffnung des Garagentors über den Torantrieb auslösen - und es nach 15 Sekunden wieder schließen. So wird der Paketbote seine Lieferungen jederzeit los.

Unter www.sommer.eu gibt es dazu viele weitere Informationen.

GROBA Bauaustrocknung GmbH
- Trocknung nach Wasserschaden
- Estrichtrocknung / Luftentfeuchtung
- Bau- / Winter- / Not- / Eventbeheizung
- Vermietung / Beratung / Verkauf / Service
Telefon 0202 - 2701230 / Fax 0202 - 2701231
www.groba-online.de / info@groba-online.de

Irmgard Presia
Sanitär · Heizung
Reparaturen · Wartungen
Irmgard Presia
Sanitär- und Heizungsbaumeisterin
Auf dem Brahm 5 · 42281 Wuppertal
Telefon 02 02/62 88 07
Telefax 02 02/62 88 08
Mobil 01 71/7 72 04 53
E-Mail irmgard-presia@t-online.de
Internet www.irmgard-presia-sanitaer.de

TAMM Schrott Metalle Containerdienst
Telefon: 0202.469 83 72
Telefax: 0202.466 03 93
E-Mail: Info@tamm-gmbh.com
Internet: www.tamm-gmbh.com
Gasstr. 11 · 42369 Wuppertal
■ Containerdienst
■ Schrott
■ Metalle
■ Gewerbeabfälle
■ Sonderabfälle
■ Bauschutt
■ Baustellenabfälle usw.
Anlieferung möglich!

Haustür ohne Seitenteil ab 1698 €*
Automatik-Garagentor ab 949 €*
INOVATOR Innovative Torsysteme ®
INOVATOR Schnellauftore GmbH
Garagentor- und Haustürausstellung
Hans-Böckler-Str. 42 • 40764 Langenfeld
Telefon: 02173/9763-0
E-Mail: info@inovator.de
Öffnungszeiten:
Mo–Fr: 09:00–18:00 Uhr
Sa: 10:00–14:00 Uhr
* Alle Informationen unter www.inovator.de
www.inovator.de

Balkonsanierungen
02 02 - 72 40 801
Hochwertige & sichere Abdichtungen
moderne & schöne Bodenbeläge
Rufen Sie uns an, individuelle Beratung vor Ort!
Ein schöner Balkon macht gute Laune
www.balkosan.de
Holger Stubbusch GmbH, 42553 Velbert-Neviges

Moderne Torantriebe können mehr als „auf“ und „zu“

Garagenkomfort richtig auswählen

djd-Text 68472

Ein Torantrieb gehört heute fast zur Standardausstattung einer Garage. Tore öffnen und schließen können sie alle, dennoch lohnt es sich, bei der Auswahl etwas genauer hinzusehen. Denn bei der Sicherheit, der Zuverlässigkeit und bei der Erweiterbarkeit mit zusätzlichen Funktionen gibt es Unterschiede.

Antriebe für das Garagentor müssen hohen Sicherheitsanforderungen entsprechen.
Foto: djd/Sommer Antriebs- und Funktechnik

Schüco – Lösungen rund um´s Haus

STRÖTER
MEISTERBETRIEB

In der Graslake 20a · 58332 Schwelm
Telefon 0 23 36 - 93 92-0 · Telefax 0 23 36 - 93 92-5
info@stroeter-gmbh.de · www.stroeter-gmbh.de

EIGENE HERRSTELLUNG UND MONTAGE · FENSTER · TÜREN · MARKISEN · ROLLLÄDEN · WINTERGÄRTEN · VORDÄCHER

Für die Gestaltung Ihres Hauses bieten wir viele Ideen und Möglichkeiten.
Fenster, Türen, Fassaden, Wintergärten oder Solarprodukte aus Schüco Systemen
stehen für allererste Qualität.

SCHÜCO

Sicherheit rundum

Torantriebe müssen der Euronorm DIN EN 12453 zur „Nutzungssicherheit kraftbetätigter Tore“ entsprechen. Darin sind die Grundanforderungen für die Sicherheit festgelegt, um beispielsweise Verletzungen oder Sachschäden durch Torbewegungen zu vermeiden. Ein weiterer Sicherheitsaspekt ist der Schutz gegen Einbruch. Die Garagentorantriebe des Herstellers Sommer beispielsweise erkennen Versuche, das Tor aufzuhebeln. In diesem Fall erzeugt der Antrieb einen starken Gegendruck. Weiter verbessern lässt sich die Sicherheit durch eine elektromechanische Verriegelung, die einer Angriffskraft von über 300 Kilogramm widerstehen können. Unter www.sommer.eu gibt es dazu viele Infos und Antriebsempfehlungen für nahezu jedes Garagentor-Modell. Ein wichtiger Sicherheitsaspekt ist die elektronische Steuerung. Hochsicher verschlüsselte Systeme mit ständig wechselnden Funkcodes verhindern, dass sich Hacker einschleusen können.

Komfort verbessern

Moderne Torantriebe bieten eine Vielzahl von Erweiterungsmöglichkeiten, die den Komfort in der Garage verbessern. Ein Parklaser zeigt genau an, wo die ideale Parkposition des Fahrzeuges ist – so kann man den vorhandenen Platz optimal nutzen. Beleuchtungen in der Antriebseinheit sowie zusätzliche Lichtquellen, die sich parallel oder separat steuern lassen, erleichtern die Orientierung in der Garage und auf dem Weg ins Haus. Perfekt zum Schutz gegen Rost oder Schimmel sind Sensorsysteme, die Luftfeuchtigkeit und Temperatur überwachen. Bei Bedarf öffnen sie das Tor einen Spalt breit und sorgen durch Luftzirkulation für ein ausgeglichenes Klima im Innern.

Wartungsfreier Betrieb

Garagentorantriebe sollen das Leben erleichtern und ohne größere Wartungsaufwände zuverlässig funktionieren. Bewährt haben sich hier Antriebstechniken, bei denen der Motor auf einer Schiene mitfährt. Systeme, bei denen der Motorantrieb fest installiert ist und die Kraft etwa über Ketten auf das Tor überträgt, sind verschleißanfälliger und müssen regelmäßig geschmiert werden. Der mitlaufende Motor ist dagegen komplett wartungsfrei.

Unter www.sommer.eu sind dazu mehr Informationen und Auswahlhilfen zu finden.

Seit 80 Jahren Ihr Partner für Neubau und Reparaturen
STÖRTE GmbH & Co. KG
Bauunternehmung
Am Heynenberg 26 · Tel. 02 02 / 46 47 06
www.stoerte-bau.de

INGENIEURBÜRO VOSS
I Schadenanalyse
I Bauwerksanierung
I Bauwerkabdichtung
Brahmsstraße 8
42289 Wuppertal
Telefon 0202 78 12 22
Telefax 0202 78 90 21
info@voss-ingenieurbuero.de
www.voss-ingenieurbuero.de

Plöttner
Herbert Plöttner
Garten- und Landschaftsbau
Breite Str. 42-44 · 42369 Wuppertal
Telefon: 02 02 - 46 47 35
Telefax: 02 02 - 4 60 31 21
www.ploettner-galabau.de

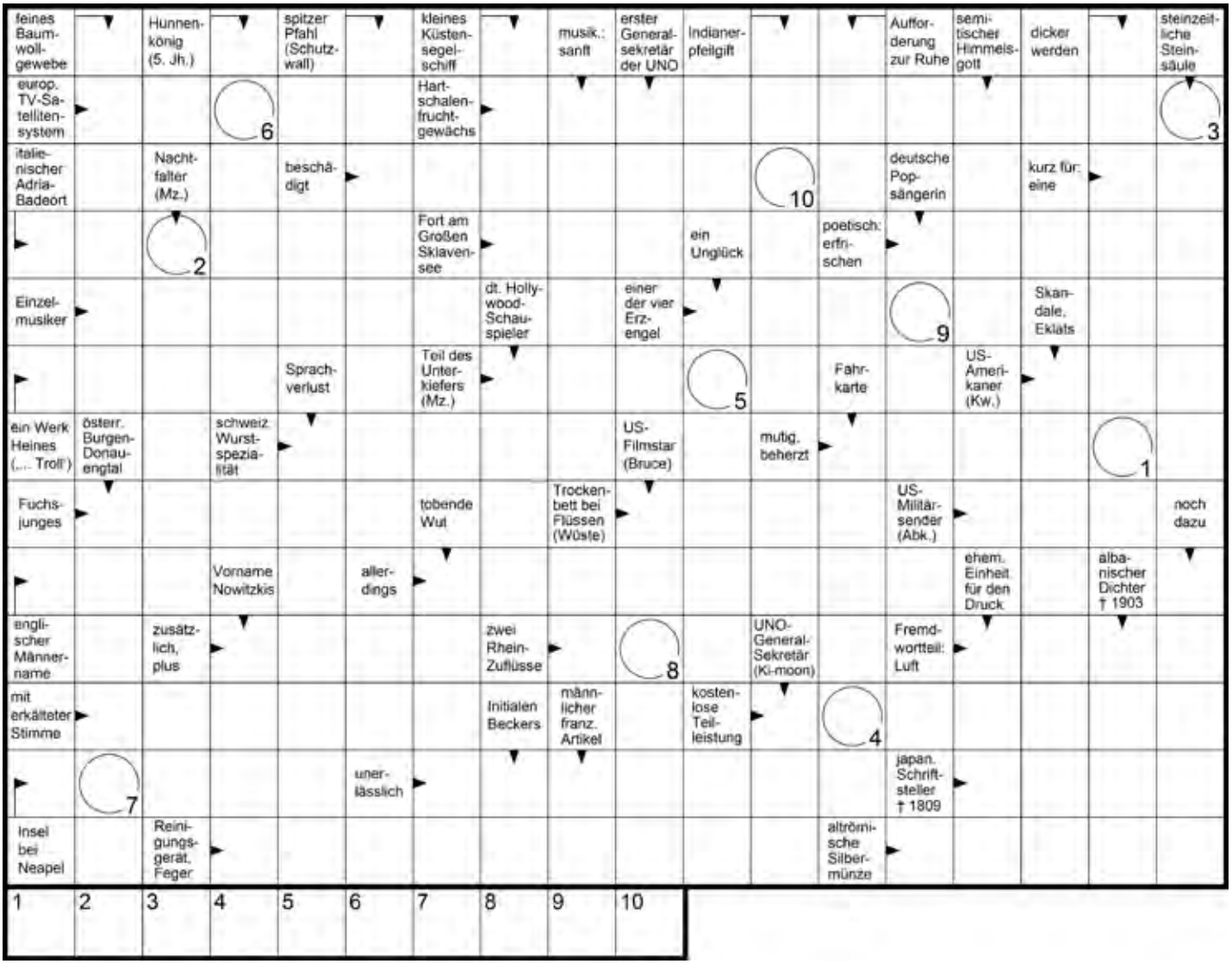
BERATUNG PLANUNG BAU
Gärtig
BAUUNTERNEHMUNG
Um-, Aus- und Anbauten
Beton-, Mauer- und Putzarbeiten, Trockenbau
Erdarbeiten, Wegebau, Abdichtung
Sanierungs- und Reparaturarbeiten
Juliusstr. 2a (Güterbf. Mirke) · 42105 Wuppertal
Tel. 02 02 - 75 06 77 · Fax 02 02 - 75 14 98
mail: info@gaertig-bau.de

Gewinnspiel

Online Mietvertrag gewinnen!

Wir verlosen 3 x 2 Online Mietverträge! Sie möchten teilnehmen? Dann schicken Sie uns die richtige Lösung zum Kreuzworträtsel per E-Mail an info@hausundgrundwpt.de.

Der Rechtsweg ist ausgeschlossen. Einsendeschluss ist der 10. August 2021. Die Gewinner werden per E-Mail benachrichtigt und müssen sich in unserem Online Shop registrieren, damit wir dem Gewinner die Online Mietverträge auf dem Kundenkonto freischalten können.



Versicherungsfachbüro **Paul Heinz Münch**

- Versicherungsmakler, Schwerpunkt Versicherungen rund um Ihr Gebäude
- Mitglieder des Haus und Grundbesitzerverein erhalten bis zu 30% Rabatt

kompetent • fachkundig • zuverlässig

Hauptstraße 161
42349 Wuppertal

Telefon 0202 - 4 05 77
Telefax 0202 - 47 67 47

info@muench-versicherungen.de
www.muench-versicherungen.de

Rezensionen

Immobilienübergabe zu Lebzeiten

Agnes Fischl-Obermayer/Birgit Funke/Thomas Maulbetsch

12,95 Euro
inklusive MwSt., zzgl. 3,00 Euro Versandkosten

Neu-auflage

ISBN: 978-3-96434-020-7
3. Auflage 2021

Der vorliegende Ratgeber beantwortet umfassend alle erbrechtlichen Fragen rund um die Immobilienübergabe zu Lebzeiten. Er zeigt insbesondere auf, dass bei einer lebzeitigen Immobilienübertragung neben dem Zivilrecht auch das Sozialrecht und das Steuerrecht eine sehr große Rolle spielen. Durch Gestaltungsempfehlungen und Expertentipps erfahrener Erbrechtsexperten erhält der Leser Anregungen und Hinweise, wie er bereits zu Lebzeiten durch eine vorausschauende Immobilienübergabe seinen Nachkommen die Immobilie erhalten und steuergünstig verschenken kann. Die Absicherung des Übergebers sowie seines Ehepartners steht dabei im Vordergrund. Typische Situationen der Immobilienübergabe, die durch die lebzeitige Weitergabe einer Immobilie auftreten, werden umfassend beschrieben und durch Ratschläge ausgewiesener Erbrechtsexperten gelöst. Der Ratgeber behandelt in weiteren Schwerpunkten Steuerspartipps und sozialrechtliche Folgen der Immobilienübergabe. Er behandelt insbesondere die möglichen Inhalte eines Übergabevertrages und die dadurch entstehenden Kosten.

Die Autoren

Die Autoren sind allesamt Fachanwälte für Erbrecht und ausgewiesene Erbrechtspezialisten.

Fachanwältin für Erbrecht
Agnes Fischl-Obermayer

Fachanwältin für Erbrecht
Birgit Funke

Fachanwalt für Erbrecht
Thomas Maulbetsch

CVJM-Bildungsstätte Bundeshöhe
Wir sind für Sie da!

Wir sind in Wuppertal für Sie da!

SIE SUCHEN EINEN PASSENDEN RAUM?

Die nächste **Eigentümerversammlung** steht vor der Tür – aber Sie finden keinen geeigneten Raum? In der CVJM-Bildungsstätte Bundeshöhe finden Sie, was Sie brauchen: **große Räume**, in denen unter Corona-Bedingungen bis zu **52 Personen Platz** haben, eine **angenehme Atmosphäre**, ein freundliches und **hilfsbereites Team** – und natürlich ein **sicheres Hygienekonzept**!

... HABEN WIR!

T (0202) 57 42 27 ► Bundeshöhe 7 ► 42285 Wuppertal ► www.bildungsstaette-bundeshoehe.de

Service bei Haus & Grund

Verträge & sonstige Formulare: Preis €

- Wohnungsmietvertrag (Auflage 04/21) 3,70
- Garagen/Stellplatz-Mietvertrag (Auflage 07/20) 1,80
- Gewerblicher Mietvertrag (07/19) 4,50
- Mieterhöhungserklärung 2,50
- Hausbuch (Buchführungsheft) 6,50
- Miet- und Pachtvertrag für Gartenland 2,00
- Winterdienstkarte 1,00
- Wohnungsübergabeprotokoll 2,00
- Selbstauskunft 2,00
- Mietaufhebungsvereinbarung 2,00
  (In der Geschäftsstelle erhältlich)

Literatur (Nur auf Bestellung)

- Mietpreisbremse 1. Auflage 2015 14,95
- Mietverträge professionell ausfüllen 3. Auflage 2019 14,95
- Untervermietung 1. Auflage 2019 14,95
- Die Schadenersatzpflicht d. Mieters wg. verursachter Vermögensschäden 1. Auflage 2012 7,95
- Die Schadenersatzpflicht d. Mieters wg. Beschädigung der Mietsache 1. Auflage 2012 9,95
- Schadenersatzansprüche d. Mieters un deren abwehr durch den Vermieter 1. Auflage 2012 12,95
- Sicherung u. Beitreibung v. Mietforderungen 5. Auflage 2018 14,95
- Mietminderung 3. Auflage 2009 12,95
- Betriebskosten 9. Auflage 2019 12,95
- Mieterhöhung freifinanziert 5. Auflage 2020 14,95
- Die Mietfibel 5. Auflage 2020 14,95
- Kaution 2. Auflage 2018 11,95
- Streit im Mehrfamilienhaus 1. Auflage 2009 14,95
- Nachbars Garten 5. Auflage 2016 15,95
- Kündigung d. Vermieters wg. Eigenbedarfs 2. Auflage 2017 12,95
- Kündigung d. Vermieters wg. Zahlungsverzug 1. Auflage 2017 12,95

Literatur: Preis €

- Geld u. Mietende 5. Auflage 2019 14,95
- Schönheitsreparaturen 4. Auflage 2016 14,95
- Beauftragung eines Handwerkers 4. Auflage 2018 12,95
- Wohnungsmodernisierung 8. Auflage 2019 21,95
- Instandhaltung u. Instandsetzung im Mietverhältnis 1. Auflage 2015 14,95
- Sanierung u. Modernisierung im Wohnungseigentum 1. Auflage 2014 11,95
- Einbruchschutz für Haus & Grund Eigentümer 1. Auflage 2016 10,95
- Gesundes Wohnen – Energisches Sanieren 1. Auflage 2018 16,95
- Streit mit dem WEG-Verwalter 1 Auflage 2016 12,95
- Der Kauf einer Eigentumswohnung 3. Auflage 2007 9,95
- Der Wohnungseigentümer 10. Auflage 2017 43,50
- Wohnflächenberechnung 4. Auflage 2016 9,95
- Nachbarstreit im Wohnungseigentum 1. Auflage 2014 14,95
- Nachbars Grenzbewuchs 1. Auflage 2018 12,95
- Die neue Trinkwasserverordnung 3. Auflage 2018 10,95
- Die neue Heizkostenverordnung 4. Auflage 2010 19,95
- Die EnEV 2014 9,95
- Die Zweitwohnungsteuer 3. Auflage 2015 9,95
- Übertragung u. Vererbung v. Grundbesitz 3. Auflage 2017 24,95
- Immobilienübergabe zu Lebzeiten 2. Auflage 2013 9,95
- Patientenverfügung u. Vorsorgevollmacht des Immobilieneigentümers 3. Auflage 2016 10,95
- Das Testament d. Immobilieneigentümers 2. Auflage 2011 9,95
- Der Ehevertrag d. Immobilieneigentümers 2. Auflage 2011 9,95
- Abwehr nachbarlicher Störungen 1. Auflage 2020 14,95
- Der Verwaltungsbeirat 5. Auflage 2019 14,95
- Schimmelpilz und Mietrech 2. Auflage 2020 24,95

(Die Broschüren können über die Geschäftsstelle bestellt werden)

Versandkosten für Literatur:

bis 20 g	0,80 €	51 bis 500 g	1,55 €	1.001 bis 2.000 g	4,90 €
21 bis 50 g	0,95 €	501 bis 1.000 g	2,70 €	2.001 bis 10.000 g	7,49 €

Versandkosten sind Gesamtkosten inklusive Mehrwertsteuer. Versand nur innerhalb von Deutschland. Versand ins Ausland nur auf gesonderte Nachfrage.

Alle Preise verstehen sich einschließlich 19 % Mehrwertsteuer, Bücher und Merkblätter 7 % Mehrwertsteuer zzgl. Versandkosten.

Serviceleistungen

Unsere Kooperationspartner Behrens GmbH und ibs Immobiliengruppe bieten die nachstehenden Dienstleistungen für Haus und Grund Mitglieder zu Sonderkonditionen an:

Energieberatung

· Erstellung eines Verbrauchsausweises bei Vorlage der Verbrauchsdaten durch den Auftraggeber	45,24 €
· Erstellung eines Bedarfsausweises bei Vorlage der Verbrauchsdaten durch den Auftraggeber bis 4 Fam. –Haus	299,28 €
Für jede weitere Etage	87,00 €
· Beantragung von KfW Förderprogrammen	3,0 %
von der Beantragungssumme	
· Energieberatung bei Haus und Grund	kostenfrei
· Energieberatung vor Ort	pauschal 98,60 €

Serviceleistungen Handwerk

· Handwerkerberatung bei Haus und Grund	kostenfrei
· Handwerkerberatung vor Ort	63,80 €

Serviceleistungen Immobilien

· Vermietung von Wohnungen	2 Monatsmieten zzgl. gesetzl. Umsatzsteuer
· Verkauf	kostenfrei
· Wertermittlung Immobilie	
· Nach Ertragswertverfahren	98,60 €
· Nach Sachwertverfahren inkl. Kurzgutachten	284,20 €
· Wohnungsab- und -übergaben inkl. Protokoll und Fotodokumentation	214,60 €

Alle Preise verstehen sich inkl. Umsatzsteuer von derzeit 16%. Bitte beachten Sie, dass die vorstehenden Preise nur für Haus und Grund Mitglieder gelten und Ihnen von dem Kooperationspartner in Rechnung gestellt werden.

Kontaktaufnahme unter
Tel. 0202 2558925, Fax 0202 2558915 und Hausundgrund-makler@ibs-immobilien.ag

Telefonauskünfte für Barmen und Elberfeld

Mo., Di., Mi. 8.30 - 10.00 Uhr, Do., Fr. 8.30 - 11.00 Uhr (Für kurze knappe Fragen ohne Einsichtnahme in Unterlagen)

Beratungen

(nur in den Beratungstellen nach Terminvereinbarung) – Keine Telefonauskunft –

	Barmen		Elberfeld
Frau Kessel:	Montag Donnerstag	nach Terminabsprache 15.00 - 17.00	
Herr Schleemann:	Montag Dienstag Mittwoch Donnerstag	10.00 - 12.00 10.00 - 12.00 und 15.00 - 17.00 nach Terminabsprache 15.00 - 17.00	
Frau Heindl:			Dienstag 10.00 - 12.30 Donnerstag 15.00 - 17.00
			Frau Weber: Nebenkostenabrechnungs-Service

Außerhalb der genannten Zeiten sind Auskünfte und Beratungen nicht möglich

Geschäftszeiten der Beratungsstellen Barmen und Elberfeld

Montag u. Mittwoch	8.15 - 13.00 / 14.00 - 16.30
Dienstag u. Donnerstag	8.15 - 13.00 / 14.00 - 18.00
Freitag	8.15 - 13.00

Barmen: Tel. 02 02 / 25 59 50
Fax 02 02 / 25 59 54

Elberfeld: Tel. 02 02 / 2 55 95 22
Fax 02 02 / 94 67 98 98

e-mail: info@hausundgrundwpt.de

Mittags von 13.00 - 14.00 Uhr geschlossen

Haus & Grund
Wuppertal & Umgebung

Suchen Sie einen Tagungsort?

Seminarraum in unseren Räumlichkeiten

Sie benötigen für Ihre nächste Eigentümerversammlung einen günstigen Versammlungsraum in neutraler Umgebung?

Für 35,00 Euro können Sie für Veranstaltungen mit 15-20 Teilnehmern den Seminarraum in unseren Geschäftsräumen mieten. Getränke können wir Ihnen auf Anfrage und gegen gesonderte Berechnung zur Verfügung stellen.

Sie möchten bei der nächsten Ausgabe dabei sein?

Dann melden Sie sich bei uns unter:
0202 / 24 30 8-13
oder schreiben Sie uns eine E-Mail an:
m.boese@born-verlag.de

BORN Verlag

Impressum

Herausgeber:
Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein
in Wuppertal u. Umgebung e.V.
Vorsitzender: Hermann Josef Richter

Beratungsstelle Barmen:
An der Clefbrücke 2a · 42275 Wuppertal
Tel. (02 02) 25 59 50 · Fax (02 02) 25 59 54
info@hausundgrundwpt.de

Beratungsstelle Elberfeld:
Carl Bremme Haus
Laurentiusstr. 9 · 42103 Wuppertal
Tel. (02 02) 2 55 95 22 · Fax (02 02) 94 67 98 98

Verlag, Gestaltung & Anzeigenakquise:
J.H. Born GmbH
Am Walde 23 · 42119 Wuppertal
Gestaltung: Dominic Spranger
Tel. (02 02) 2 43 08-16 · Fax (02 02) 2 43 08-19
spranger@born-verlag.de

Anzeigenakquise:
Melanie Böse
Tel. (02 02) 2 43 08-13
Fax (02 02) 2 43 08-19
m.boese@born-verlag.de

Redaktion:
Haus-, Wohnungs- u. Grundeigentümer-Verein
in Wuppertal u. Umgebung e.V.
Geschäftsführerin: Ass. jur. Silke Kessel
An der Clefbrücke 2a · 42275 Wuppertal
Verantwortlich für den Inhalt, ausgenommen
Anzeigen und Beilagen

Titelbild:
Brunnenskulptur am oberen Werth — Foto: Frank Heßler

Druck:
OFFSET COMPANY Druckereigesellschaft mbH
Kleiner Werth 27 · 42275 Wuppertal
Tel. (02 02) 3 71 04-0 · Fax (02 02) 3 71 04-44
info@offset-company.de

STOP CLIMATE CHANGE klimafreundlich
printed by OFFSET COMPANY SCC-13

Erscheinungsweise:
monatlich

Auflage:
4.600 Exemplare

Bezugspreis im Mitgliedsbeitrag enthalten.
Abonnement im freien Verkauf jährlich 18,50 €.
Einzelheft 1,80 € zuzüglich Porto + Versand

Copyright:
Namentlich gekennzeichnete Beiträge geben die Auffassung des Autors, nicht unbedingt die der Redaktion wieder. Unverlangt eingesandte Manuskripte und Besprechungsexemplare werden nicht honoriert bzw. zurückgeschickt. Nachdruck und Vervielfältigungen jeder Art sind nur mit Genehmigung des Herausgebers und des Verlages zulässig.

Wolfgang Todzy
Immobilien ivd
Seit 1964
Grumberg 31
42389 Wuppertal

Mit uns finden Sie nicht nur das Beste - sondern das für Sie Richtige!

Tel. 02 02 / 60 30 93
www.todzy-immobilien.de

Doppelstabmattenzäune · Schutznetze
Stabgitterzäune · Drahtgeflechte
Toranlagen · Schranken · Barrieren
Lärmschutzwände · Sichtschutz

TOR & ZAUN

A-Z TOR & ZAUN GmbH
Am Beul 33 • 45525 Hattingen • Fon: 0 23 24 / 68 57 20 - 0 • Fax: 0 23 24 / 68 57 20 - 10
http: www.tor-und-zaun.de • E-Mail: info@tor-und-zaun.de

SEIT ÜBER 40 JAHREN
KOMPETENZ IN IMMOBILIEN...

HAUT & JORDAN
IMMOBILIEN GMBH

HAUSVERWALTUNG
- Mietverwaltung
- WEG-Verwaltung
- Gewerbeverwaltung

HAUSMEISTERSERVICE
- Gartenservice
- Reinigungsservice
- Winterdienst

IMMOBILIEN-MANAGEMENT
- Immobilienmakler
- An- und Verkauf
- Vermietung

Oberdörnen 7
42283 Wuppertal
Tel. 0202/25550-0
info@haut-jordan.de
www.haut-jordan.de

FEUCHTE KELLER?
UNDICHTER BALKON?
FLACHDACH?
WIR HABEN DIE LÖSUNG!

Freiwillig überwacht durch
Qualitätssicherung im Bauwesen TÜV Rheinland TÜV am BAU

Jung
BAUFLÄCHENTECHNIK
Abdichtungen
Dipl.-Ing. M. Jung GmbH + Co. KG
42719 Solingen • Raffaelstraße 10
Fernruf 02 12/31 73 39 • Telefax 02 12/31 58 22 • www.jung-bauflaechentechnik.de

B&E BAUELEMENTE GmbH
Markisen · Fenster · Haustüren · Rollladen · Garagentore · Vordächer
Sanderstraße 188
42283 Wuppertal
www.bebauelemente.de
☎ 0202/979090

SEIT 1887

Deutscher Ring 69 · 42327 Wuppertal · Telefon 74 40 35

Für vorgemerkte Kunden suchen wir im Großraum Wuppertal attraktive Miet- und Kaufimmobilien!

In unserem Büro auf Schloss Lüntenbeck in Wuppertal sind Sie jederzeit herzlich willkommen.

Kontaktieren Sie uns und vereinbaren Sie einen persönlichen Termin, an dem Sie uns und wir Sie in entspannter Atmosphäre kennenlernen können.

B | I | K
Bergisches Immobilien Kontor GmbH

Lüntenbeck 1
Tel. 0202 / 695 23 24
awater@bik-immo.de

42327 Wuppertal
Christiane Awater
www.bik-immo.de

FRIEDRICHS BAUELEMENTE

THOMAS FRIEDRICHS VERTRIEBS GmbH
Solinger Str. 26 42349 Wuppertal
Tel.: 02 02 - 47 00 17
office@friedrichsbauelemente.de

Öffnungszeiten:
Mo-Do 08.00 bis 18.00 Uhr
Fr 08.00 bis 14.00 Uhr
Sa 10.00 bis 12.00 Uhr

Ihr Partner für:
Fenster + Türen
Vordächer
Rollläden + Markisen
Wintergärten
Garagentore

Dirk Münter
Schreinermeister

Innenausbau
Möbel-Türen-Fenster
Altbausanierung
Clausenstr. 39 d
Telefon (02 02) 64 56 04
Telefax (02 02) 62 20 86

Internet: www.schreinerei-münter.de
E-Mail: schreinerei-muenter@t-online.de

Mitglied der
Tischler-Innung Wuppertal

Ulf Schuchhardt
BAUGESCHÄFT

Sämtliche Reparaturarbeiten
Umbau · Modernisierung
Maurer- und Putzarbeiten
Wärmedämmung · Kellersanierung
Fliesenarbeiten · Natursteinverlegung
Trockenbau · Eigener Gerüstbau

Freymannstr. 20 · 42369 Wuppertal
Tel. 02 02 / 4 67 03 30
Fax 02 02 / 4 67 03 03

FASSADEN MELZEL GMBH
MEISTERBETRIEB DER INNUNG

Ihr Malermeister
sehr gut
Innungsfachbetrieb ausgezeichnet vom Kunden neutral überwacht durch qih
www.malertest.de

· FM-Elastikputz · Fassadenverkleidung · Wärmedämmung
· Malerarbeiten · Eigens entwickelte Fassadensysteme
· Langzeitreferenzen

Fassaden Melzel GmbH · Feldstr. 15 · 42275 Wuppertal
Telefon 0202 / 55 66 35 · info@melzel.de · www.melzel.de

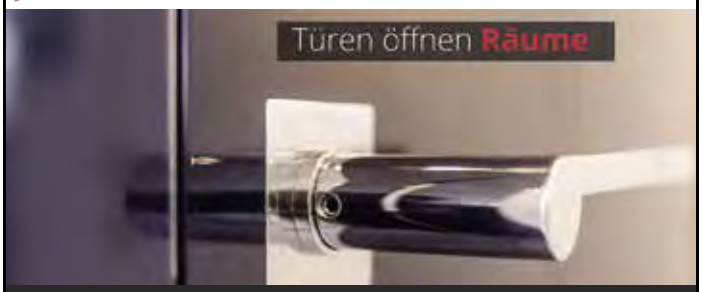
Elflein Isolierbau GmbH

Vielfältig (z.B. Farbe, Oberfläche und Anwendung)

Gussasphalt und Beschichtungen für
Terrassen & Balkone
vielfältig • schnell nutzbar • innovativ

www.elflein-isolierbau.de Tel. 02331-55021

TÜREN Heldmann
Ihr Partner seit **1865**



Stormstr. 11-17 · 42327 Wuppertal · Tel. 02 02 / 2 78 78-0
www.tueren-heldmann.de · info@tueren-heldmann.de

Sanitär- und Wärmetechnik
BRAUN
Wasser · Gas · Heizung
Exclusive Bäder · Regenwassernutzung
Altbausanierung · Abdichtung · von Gasleitungen

Ihr zuverlässiger Partner auch in den Bereichen:

Seit über 50 Jahren!

Schwarzbach 123 · 42277 Wuppertal
Tel. 02 02 / 66 28 27 · Fax 02 20 / 6 48 15 87
Info@baeder-braun.de · www.baeder-braun.de

Meisterfachbetrieb
Enge

Rollladen
Markisen
Tore
Terrassendächer
Klappläden
Innenverschattung
Reparaturen/Service

Tel. 02 02-75 17 52
info@adolfenge.de • www.adolfenge.de