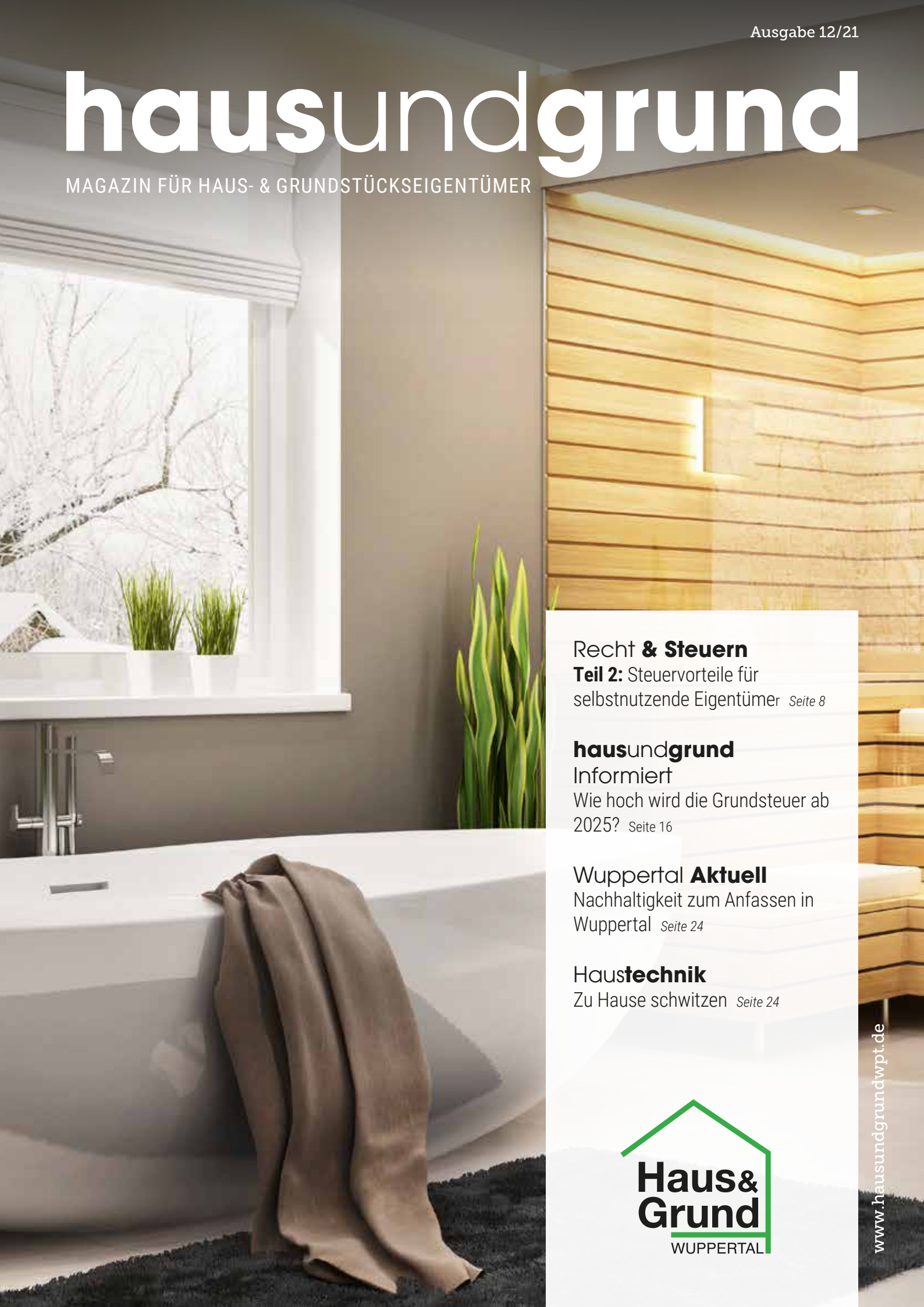
Ausgabe 12/21

hausund**grund**

MAGAZIN FÜR HAUS- & GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER



Recht **& Steuern**
Teil 2: Steuervorteile für selbstnutzende Eigentümer *Seite 8*

hausund**grund** Informiert
Wie hoch wird die Grundsteuer ab 2025? Seite 16

Wuppertal **Aktuell**
Nachhaltigkeit zum Anfassen in Wuppertal *Seite 24*

Haus**technik**
Zu Hause schwitzen *Seite 24*

Haus & Grund WUPPERTAL

www.hausundgrundwpt.de

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
Mitglied im Verband der nordrhein-westfälischen Immobilienverwalter e.V.
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 Energie und Wärme

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

MALERBETRIEB MOTTE
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

BORN Verlag
BORN Design
KOMMUNIKATION
Sie benötigen eine WEBSITE, ein LOGO oder PRINTPRODUKTE?
WIR GESTALTEN AUCH GERNE FÜR SIE.
IHR MEDIENPARTNER SEIT ÜBER 155 JAHREN. 02 02/24 308 - 0 | www.born-verlag.de

Editorial

Liebe Mitglieder, Leserinnen und Leser!

Wenn Sie Ihr Haus energetisch modernisieren möchten, sollten Sie sich im ersten Schritt fachlich beraten und einen individuellen Sanierungsfahrplan erstellen lassen. So erhalten Sie einen verständlichen, visuell aufbereiteten Überblick über den energetischen Zustand des Gebäudes und seiner Energiespar-Potenziale. Die empfohlenen Sanierungsschritte sowie deren Kosten-Nutzen-Verhältnis ergänzen den Plan. Hierdurch kann im Anschluss zielgerichtet saniert werden.

Der Bund bezuschusst die Erstellung eines individuellen Sanierungsfahrplans mit bis zu 80 Prozent.

Die Förderhöchstsumme für die Erstellung eines individuellen Sanierungsplans beträgt 1.300 Euro bei Ein- oder Zweifamilienhäusern. Für ein Mehrfamilienhaus liegt die Obergrenze bei 1.700 Euro. Die Bundesförderung für die Energieberatung kann jeder Haus- oder Wohnungseigentümer bekommen, sofern das betreffende Objekt in Deutschland steht.

Auch Wohnungseigentümergemeinschaften können die Förderung beantragen. Sie bekommen sogar noch einen zusätzlichen Zuschuss von bis zu 500 Euro dafür, dass der Energieberater der Eigentümerversammlung seine Ergebnisse präsentiert. Das kann gegebenenfalls sogar dabei helfen, dass sich die Eigentümer auf ein Vorgehen einigen, wenn die Maßnahmen durch einen Fachmann verständlich aufbereitet präsentiert werden.

Wichtig ist, dass das Gebäude alt genug für eine Modernisierung ist. Daher muss der Bauantrag oder die Bauanzeige mehr als 10 Jahre zurückliegen. Die Erstellung erfolgt nach bundesweit einheitlichen Standards mit einer eigens für diesen Zweck entwickelten Software.

Wenn Sie einen qualifizierten Energieberater mit der Beratung beauftragen, beantragt dieser für Sie den Zuschuss. Er erhält diesen ausgezahlt und stellt dem Auftraggeber eine um den Zuschuss reduzierte Rechnung aus.

Einen Energieberater finden Sie am einfachsten über den Link www.energie-effizienz-experten.de. Berücksichtigen Sie bei Ihrer anschließenden Auswahl nach Möglichkeit ortsansässige Energieberater. Dies verkürzt Fahrwege und vereinfacht Besprechungstermine.

Ausführliche Informationen rund um das Thema „individueller Sanierungsfahrplan" (iSFP) finden Sie darüber hinaus hier: https://www.deutschland-machts-effizient.de/KAENEF/Redaktion/DE/Foerderprogramme/energieberatung-wohngebaeude.html

Es wird einiges auf uns Haus- und Wohnungseigentümer in den nächsten Jahren zukommen. Die neue Regierung wird mit Auflagen und Kostenabwälzungen auf die Eigentümer ihre Wahlversprechungen einlösen wollen. Es wird nicht einfacher.

Aber nun stehen die Adventszeit und Weihnachten „vor der Tür". Deshalb wünschen alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und der gesamte Vorstand Ihnen und Ihren Familien eine besinnliche Advents- und Weihnachtszeit. Bleiben oder werden Sie gesund. Kommen Sie gut und wohlbehalten in das Jahr 2022. Die auf uns zukommenden Herausforderungen werden wir meistern.

In diesem Sinne gesegnete Weihnachten
Ihr

Hermann Josef Richter, 1. Vorsitzender

Inhalt

Editorial
3 Liebe Mitglieder, Leserinnen und Leser!

Kommentar
5 Realitätsprüfung

Politik & Wirtschaft
6 Vorbefragung gestartet
7 Heizen mit Öl und Gas wird deutlich teurer
8 Gasheizungen auf dem Rückzug
9 Nachfrage steigt

Recht & Steuern
10 Teil 2: Steuervorteile für selbstnutzende Eigentümer

Vermieten & Verwalten
12 Erwerber darf kündigen
13 Sanierungspflicht auch bei hohen Kosten
14 Sanierungsblockaden auflösen
15 Pauschale jährliche Erhöhung ist unwirksam

hausundgrund Informiert
16 Wie hoch wird die Grundsteuer ab 2025?
17 Die Elektromobilität in Wuppertal gewinnt langsam an Fahrt
18 SEPA-Lastschrift

Finanzen & Versicherungen
22 So schützen Vermieter sich vor Einmietbetrug

Wuppertal Aktuell
24 Nachhaltigkeit zum Anfassenin Wuppertal

Haustechnik
28 Zu Hause schwitzen
30 In Szene gesetzt
32 Badmodernisierung: Barrierefreiheit frühzeitig einplanen

Gewinnspiel
34 Online Mietvertrag gewinnen!

Rezensionen
35 Handbuch Immobilienrecht

Service bei hausundgrund
37 Serviceleistungen
37 Geschäftszeiten
37 Beratungen

Impressum
38 Impressum

Beilagen

In dieser Ausgabe befindet sich eine Beilage der Firma:

IBS
Immobilien und Bauträger Service GmbH

© Die Hoffotografen

Realitätsprüfung

Eine der undankbaren Aufgaben privater Vermieter besteht darin, für Dritte die Kosten einzutreiben: Neben den Kommunalabgaben sind dies vor allem die Kosten für die Energieversorgung, die Vermieter von ihren Mietern über die Betriebskostenabrechnung erstattet bekommen.

Seit einiger Zeit zeichnet sich ab, dass die Preise für Heizöl und Gas in diesem Winter stark steigen werden. Dies wird sich in der Betriebskostenabrechnung 2021, aber auch im Folgejahr niederschlagen. Da der Heizkostenanteil regelmäßig der größte Kostenblock ist, kommen auf viele Mieter Nachzahlungen zu.

Vermieter sollten daher prüfen, ob es einer Anpassung der Vorauszahlungen für das kommende Jahr bedarf und diese gegebenenfalls erhöhen. Eine angemessene Erhöhung, verteilt auf einzelne Vorauszahlungen, ist für die Mieter viel angenehmer als eine große einmalige Nachzahlung. Vermieter sollten daher – gerne mithilfe ihres Haus & Grund-Vereins – eine Realitätsprüfung der Vorauszahlungen vornehmen.

Ihr

Kai H. Wernecke, Präsident

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

Zensus 2022

Vorbefragung gestartet

Mit dem Start der Vorbefragung zur Gebäude- und Wohnungszählung erreicht die Vorbereitung für den Zensus 2022 auch Eigentümer und Verwalter. Zunächst wird nur ein Teil der Eigentümer sowie Verwalter von Gebäuden mit Wohnraum befragt. Die Teilnahme an der Vorbefragung, wie auch an der kommenden Gebäude- und Wohnungszählung, ist verpflichtend.

Neben den Angaben zur Bevölkerung werden im Zuge des Zensus 2022 auch der Gebäude- und Wohnungsbestand sowie die Wohnsituation der Haushalte ermittelt. In der laufenden Vorbefragung zur Gebäude- und Wohnungszählung werden Eigentümer und Verwalter stichprobenartig angeschrieben. Über das Anschreiben erhalten Eigentümer einen Link zu den Fragen, die in der Regel innerhalb von fünf bis zehn Minuten online beantwortet werden können.

Was ist das Ziel?

Mithilfe der Vorbefragung überprüfen die Statistischen Ämter der Länder die ihnen vorliegenden Daten auf ihre Qualität und Aktualität. So soll sichergestellt werden, dass zur eigentlichen Gebäude- und Wohnungszählung im Jahr 2022 alle Eigentümer erreicht werden. Die Datenbasis für die Vorbefragung und die Gebäude- und Wohnungszählung stammt aus verschiedenen Quellen, wie zum Beispiel den Vermessungsbehörden oder den Grundsteuerstellen. Diese Daten sind teilweise sehr unterschiedlich strukturiert und müssen vereinheitlicht werden. Zudem zeigen diese Daten nur den Stand zu einem bestimmten Zeitpunkt. Ereignisse, wie ein Eigentümerwechsel oder Wohnortwechsel, sind nicht enthalten und sollen mithilfe der Vorbefragung ermittelt werden.

Wer wird befragt?

Eigentümer sowie Wohnraum-Verwalter sind auskunftspflichtig und werden befragt. Auskunftspflichtige können aber auch andere verfügungs- und nutzungsberechtigte Personen, wie zum Beispiel Erbbauberechtigte, sein. Anders als bei der eigentlichen Gebäude- und Wohnungszählung im Jahr 2022 werden bei der Vorbefragung nicht alle Auskunftspflichtigen befragt, sondern nur ein Teil. Wer befragt wird, hängt von Struktur und Aktualität der vorliegenden Daten ab und wird von dem jeweiligen Statistischen Landesamt entschieden.

Was wird gefragt?

Maximal elf Fragen werden in der Online-Vorbefragung gestellt. Diese Fragen dienen vor allem der Prüfung, ob die vorliegende Gebäudeanschrift korrekt ist und ob die ermittelten Auskunftspflichtigen die erforderlichen Informationen zur betreffenden Gebäudeanschrift geben können. Weiterhin werden offene Fragen geklärt, wie zum Beispiel ein möglicher Eigentümerwechsel, der in den bereits vorliegenden Daten noch nicht erfasst wurde.

Von Matthias zu Eicken,
Referent Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik

Hinweis

Als Vermieter auf den Zensus 2022 vorbereiten

- Vermieter sind im kommenden Jahr gesetzlich dazu verpflichtet, personen- und wohnungsbezogene Daten der Mieter an die Statistischen Landesämter zu übermitteln.
- Das heißt konkret: Namen und Vornamen von bis zu zwei Personen, die eine Mietwohnung nutzen, sind anzugeben.
- Vermieter müssen ihre Mieter entsprechend der Informationspflicht laut Datenschutzgrundverordnung über die Weitergabe ihrer Daten informieren, aber keine Einwilligung der Mieter dafür einholen.

Heizen mit Öl und Gas wird deutlich teurer

Die Kostensteigerungen bei den Energieträgern machen sich in diesem Winter bemerkbar. Verbraucher müssen tiefer in die Tasche greifen.

Vor allem im Wohnungsbestand spielen Erdgas und Erdöl als Energieträger nach wie vor eine große Rolle. Für diese Energieträger sind seit einiger Zeit Preisanstiege in den vorgelagerten Wirtschaftsstufen erkennbar: Zum einen macht sich die CO_2-Bepreisung seit Beginn des Jahres 2021 bemerkbar, zum anderen spielen verschiedene Corona-Effekte, wie etwa die schnellere Erholung der Wirtschaft nach der ersten Lockdownphase, eine Rolle.

Importpreise steigen

Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilte, stiegen die Importpreise für Erdgas ab März 2021 deutlich an; im August 2021 lagen sie um 177,5 Prozent höher als im Vorjahresmonat. Auch Erdöl war im August 2021 im Vorjahresvergleich mit einem Plus von 63,6 Prozent deutlich teurer. Elektrischer Strom, der ebenfalls im geringen Ausmaß zum Heizen genutzt wird, stieg um 136,1 Prozent.

Preissteigerungen für Erdgas kommen verzögert an

Die Preissteigerungen für Erdgas kommen allerdings verzögert bei den Verbrauchern an: Im September 2021 war Erdgas um 5,7 Prozent teurer als im Vorjahresmonat – der Preisanstieg lag damit nur leicht über dem Verbraucherpreisindex insgesamt (4,1 Prozent). Anders beim Erdöl: Für leichtes Heizöl mussten die Verbraucher im September 2021 rund 76,5 Prozent mehr als vor einem Jahr bezahlen.

Preissteigerungen bei Erdöl machen sich sofort bemerkbar

Die unterschiedlichen Entwicklungen bei Erdgas und Heizöl seien auf den unterschiedlichen Zugang der Verbraucher zum Energiemarkt zurückzuführen, erklärt Christoph-Martin Mai, Leiter des Referats Verbraucherpreise im Statistischen Bundesamt. „Während Heizöl zu aktuellen Preisen gekauft wird, gelten für Erdgas und Strom oftmals langfristige Verträge mit Energieversorgern. Preisanpassungen finden dort meist nur jährlich und mit einigem Vorlauf statt."

Dennoch: Lagen die Ausgaben für Wohnenergie eines Durchschnittshaushaltes im Jahr 2019 noch bei monatlich 150 Euro, dürften sie 2021 deutlich gestiegen sein – ersten Prognosen zufolge um durchschnittlich 13 Prozent. Für Heizöl prognostizieren Experten einen Anstieg von 44 Prozent.

Von Anna Katharina Fricke, Referentin Presse und Kommunikation

Hinweis

Angesichts der steigenden Energiepreise fordert Haus & Grund die neue Bundesregierung auf, die Bürger zu entlasten: An erster Stelle sollte eine Senkung der Energiesteuern stehen. Außerdem setzt sich der Verband im Sinne eines sozialen Ausgleichs dafür ein, dass der Staat die Einnahmen aus der CO_2-Bepreisung als Pro-Kopf-Klimageld an die Bürger zurückgeben soll.

© AdobeStock_74449056

Heizen im Neubau

Gasheizungen auf dem Rückzug

39 Prozent der im Jahr 2020 gebauten Wohngebäude heizen mit Erdgas. Damit hat sich der Anteil der neu gebauten Wohnungen mit Gasheizungen binnen 20 Jahren fast halbiert.

Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, waren von den im Jahr 2020 knapp 113.000 neu errichteten Wohngebäuden 39 Prozent mit einer Gasheizung ausgestattet. Damit war Erdgas hier die zweitwichtigste primäre Energiequelle nach Wärmepumpen.

Der Trend zum fossilen Energieträger Erdgas ist jedoch seit Jahren rückläufig: Im Jahr 2010 lag der Anteil der Neubauten, die mit Gas beheizt wurden, noch bei 53 Prozent, im Jahr 2000 sogar bei 74 Prozent. Mit anderen Worten: Der Anteil der neu gebauten Wohnungen mit Gasheizungen hat sich innerhalb von 20 Jahren fast halbiert.

Ölheizungen sind äußerst selten

Weitere fossile Energieträger zum Heizen sind Öl und teilweise auch Strom. Ölheizungen stellen in neu gebauten Wohngebäuden mittlerweile eine Seltenheit dar: 2020 waren lediglich 0,7 Prozent der Neubauten mit einer Ölheizung ausgestattet, 20 Jahre zuvor war es noch fast jeder Fünfte (20 Prozent).

Wärmepumpe auf dem Vormarsch

Stattdessen gewinnen erneuerbare Energien immer mehr an Bedeutung. So waren im Jahr 2020 Wärmepumpen, wie sie etwa bei Geo- oder Umweltthermie eingesetzt werden, die wichtigste primäre Energiequelle: In 46 Prozent der Neubauten wurden sie als Energiequelle zum Heizen genutzt. Die erneuerbaren Energien wurden im Jahr 2020 damit erstmals in mehr als der Hälfte (50,5 Prozent) der Neubauten zum Heizen eingesetzt.

Von Anna Katharina Fricke,
Referentin Presse und Kommunikation

Heizen mit Solarenergie

Nachfrage steigt

Immer mehr Eigentümer investieren in eine Solarheizung. Wie der Bundesverband Solarwirtschaft (BSW) mitteilt, setzt sich das Marktwachstum bei Solarheizungen aus dem Jahr 2020 (+26 Prozent) auch dieses Jahr fort.

Die Nachfrage nach solarthermischen Anlagen hat laut BSW im ersten Halbjahr 2021 um 15 Prozent angezogen. Auch das Unternehmen Zolar hat ein großes Wachstumspotenzial bei Solaranlagen festgestellt. Die Nachfrage habe sich 2021 im Vergleich zum Vorjahr nochmals verdoppelt.

Mit dem Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) sind seit dem 1. Januar 2021 Fotovoltaikanlagen bis 30 Kilowatt-Peak (kWp) und einem Eigenverbrauch von unter 30.000 Kilowattstunden von der EEG-Umlage befreit. Diese Grenze lag zuvor bei zehn kWp. Seither zeichnet sich ein Trend zu größeren Fotovoltaikdachanlagen auf Ein- und Zweifamilienhäusern ab. Betrug 2020 die durchschnittliche Anlagengröße neun kWp, lag sie bis einschließlich August 2021 bereits bei 9,74 kWp.

Die große Mehrheit (78 Prozent) der Solarinteressierten entschied sich zudem für die Kombination aus PV-Anlage und Stromspeicher. Der Stromspeicher ermöglicht es, tagsüber nicht verbrauchten Solarstrom zu speichern und in den Abendstunden ohne Sonneneinstrahlung zu nutzen. Allerdings decken solarthermische Anlagen nur einen Teil des Energiebedarfs ab: Bei einer üblichen Kollektorfläche von zehn bis 15 Quadratmetern und guter Dämmung des Hauses können etwa 30 Prozent des Wärmebedarfs gedeckt werden.

Von Anna Katharina Fricke, Referentin Presse und Kommunikation

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

Recht & Steuern

Die Immobilie in der Erbschaftsteuer

Teil 2: Steuervorteile für selbstnutzende Eigentümer

Die praktisch wohl wichtigste Steuerbefreiung für selbstnutzende Eigentümer bei der Erbschaftsteuer ist das sogenannte Familienheim.

Mit steigenden Immobilienpreisen und der damit einhergehenden immer höheren steuerlichen Bewertung reichen immer öfter die zwischen Ehegatten oder zwischen Eltern und Kindern geltenden steuerlichen Freibeträge für eine steuerfreie Übertragung der Immobilie nicht mehr aus. Als Familienheim kann die Immobilie aber grundsätzlich sowohl an den Ehegatten oder eingetragenen Lebenspartner und an Kinder erbschaftsteuerfrei übergehen. Dabei gilt es jedoch, einiges zu beachten.

Welche Immobilien können ein Familienheim sein?

Das Eigentum oder das Miteigentum an einem Ein- oder Zweifamilienhaus, Wohnungs- oder Teileigentum, aber auch Mietwohn-, Geschäfts- oder gemischt genutzte Grundstücke können – gegebenenfalls anteilig – als Familienheim steuerfrei vererbt werden. Ein bloßer Eigentumsverschaffungsanspruch, gesichert durch eine Auflassungsvormerkung, reicht nicht. Das heißt: Die Immobilie muss bereits im Grundbuch eingetragen sein. Deshalb konnte in einem Fall, den der Bundesfinanzhof 2017 entschieden hat (II R 14/16), eine von einem Bauträgerunternehmen noch zu errichtende Eigentumswohnung nicht steuerfrei auf die Erben übergehen. Das Problem: Zum Zeitpunkt des Erbfalls war zwar eine Auflassungsvormerkung zugunsten der Erblasserin eingetragen; die Grundbucheintragung der Erblasserin als Eigentümerin im Grundbuch war aber noch nicht erfolgt.

Ein Zweitwohnsitz oder eine Ferienwohnung können kein steuerbefreites Familienheim sein. Soll an Kinder steuerfrei übertragen werden, gilt außerdem eine Beschränkung der Wohnfläche: Mehr als 200 Quadratmeter darf das Familienheim nicht groß sein.

Wann ist das Familienheim selbstbewohnt?

Wurde oder wird ein Teil der Immobilie entgeltlich vermietet, muss eine entsprechende

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

TAMM GmbH
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!

steuerliche Aufteilung der Immobilie nach Wohn-/Nutzfläche und den verschiedenen Nutzungsarten erfolgen.

Der Erblasser muss in der Immobilie bis zum Erbfall eine Wohnung zu eigenen Wohnzwecken genutzt haben oder aus zwingenden Gründen an einer Selbstnutzung zu eigenen Wohnzwecken gehindert gewesen sein. Solche zwingenden Gründe haben Gerichte zum Beispiel bejaht, wenn sich der Erblasser vor dem Tod längere Zeit in einem Krankenhaus oder einem Sanatorium aufgehalten hat. Die Entscheidung des Erblassers zum Auszug muss unfreiwillig verursacht gewesen sein. Es darf sich nicht um einen gewollten endgültigen Auszug gehandelt haben. Der Erblasser muss deswegen ausgezogen sein, weil er objektiv zur selbstständigen Haushaltsführung nicht in der Lage war.

Wichtig für die Kinder: Keine Zeit verlieren beim Einzug

Kinder können die Immobilie der Eltern nur dann erbschaftsteuerfrei als Familienheim erben, wenn sie sie unverzüglich beziehen. Als Faustregel für den noch steuerbefreiten Erwerb gilt ein Einzug in das Familienheim innerhalb von sechs Monaten nach dem Erbfall. Danach wird es in der Regel schwierig, denn unverzüglich bedeutet: ohne schuldhaftes Zögern. Das heißt konkret: Erfolgt der Einzug erst später, muss der erbende Nachkomme dem Finanzamt regelmäßig nachweisen, dass und warum ihm ein früherer Einzug nicht möglich war. Gründe können beispielsweise Streitigkeiten der Erbengemeinschaft oder nicht vom Erben verschuldete Verzögerungen bei der Renovierung sein. Das Finanzamt ist hier streng und diese Linie wurde in den letzten Jahren durch das oberste Finanzgericht, den Bundesfinanzhof, auch mehrfach bestätigt.

Zwei Beispiele aus der Praxis:

• Ein Erbe war mit seinem Bruder im Januar 2014 Miterbe geworden. Die Immobilie aus dem Nachlass sollte ihm als Vermächtnis zufallen. Der Bruder stand unter gerichtlicher Betreuung. Dadurch konnte der Erbe erst im September 2015 im Grundbuch eingetragen werden. Weil der Erbe dann aber nach der Grundbucheintragung im September 2015 erst im April 2016 Kostenvoranschläge für die Renovierung einholte und die Bauarbeiten erst im Juni 2016 anfingen, konnte er nicht mehr steuerfrei ins Familienheim einziehen.

• Die Erblasserin verstarb im Juli 2016. Die Tochter wollte in die von der Mutter bis zu deren Tod bewohnte Wohnung einziehen. Erst Ende 2017 wurde eine neue Küche eingebaut. Anfang 2018 zog die Tochter ein. Das Finanzamt und in der Folge auch das Finanzgericht sahen diesen Einzug 18 Monate nach dem Erbfall als nicht mehr unverzüglich im Sinne des Gesetzes an und verweigerten die Steuerbefreiung. Das verzögerte Ausräumen und Renovieren liege im Einflussbereich der Erbin. Diese hatte sich zunächst von Privatpersonen helfen lassen, die nur am Wochenende Zeit hatten. Gelohnt hat sich diese Ersparnis nicht, denn die Erbschaftsteuer war um ein Vielfaches höher.

Von Sibylle Barent, Leiterin Steuer- und Finanzpolitik

Hinweis
In den kommenden Ausgaben lesen Sie:

Teil 3: Freibeträge und Steuererklärung

Vermieten & Verwalten

© AdobeStock_66577249

Kündigung des Mietverhältnisses nach Zwangsversteigerung

Erwerber darf kündigen

Wird eine Wohnung im Wege eines Zwangsversteigerungsverfahrens erworben, steht dem Erwerber ein Sonderkündigungsrecht nach § 57a ZVG zu. Ein zwischen dem vormaligen Eigentümer und einem Mieter vertraglich vereinbarter Ausschluss der Eigenbedarfskündigung muss sich der Erwerber nicht entgegenhalten lassen. Dies hat der Bundesgerichtshof (BGH) mit Urteil vom 15. September 2021 (VIII ZR 76/20) entschieden.

In dem zu entscheidenden Fall klagten die Erwerber einer Eigentumswohnung in München gegen den dort lebenden Mieter auf Räumung. Die Kläger hatten die Wohnung nach Durchführung eines Zwangsversteigerungsverfahrens gegen den vormaligen Eigentümer im Oktober 2018 erworben. Wenige Tage später kündigten sie dem Mieter wegen Eigenbedarfs, da der volljährige Sohn die Wohnung beziehen sollte. Der Mieter widersprach der Kündigung. Schließlich enthielt sein Mietvertrag, den er mit dem vormaligen Eigentümer im Jahr 2005 geschlossen hatte, einen Ausschluss der Eigenbedarfskündigung. Die Vorinstanzen und der BGH gaben den neuen Eigentümern Recht.

Keine Einschränkung des Sonderkündigungsrechts

Der neue Eigentümer tritt im Rahmen des Zwangsvollstreckungsverfahrens zwar in den zwischen Mieter und dem vorherigen Eigentümer bestehenden Mietvertrag ein. Er kann das Mietverhältnis aber fristgemäß nach § 57a ZVG kündigen. Dabei gelten die Kündigungsfristen des Mietrechts im Bürgerlichen Gesetzbuch. Der vertragliche Kündigungsausschluss kann das gesetzliche Sonderkündigungsrecht des ZVG nicht einschränken oder gar ausschließen, so der BGH.

Ausschluss des Sonderkündigungsrechts kann nur im Zwangsvollstreckungsverfahren erfolgen

Will der Mieter einen Ausschluss des Sonderkündigungsrechts erreichen, muss dies bereits während des Zwangsvollstreckungsverfahrens erfolgen. Dazu muss der Mieter spätestens vor der Angebotsabgabe einen Antrag auf Abänderung der Versteigerungsbedingungen stellen. Stimmen nicht alle Beteiligten dem Antrag zu, muss ein sogenanntes Doppelausgebot erfolgen. Dies bedeutet, dass zwei Ausgebote aufgerufen werden, eins mit und eins ohne Sonderkündigungsrecht. Nur wenn der Zuschlag auf das Ausgebot ohne Sonderkündigungsrecht erteilt wird, kann der Erwerber das Recht aus § 57a ZVG nicht nutzen.

Anforderungen an die Eigenbedarfskündigung beachten

Bei der Ausübung des Sonderkündigungsrechts müssen die Anforderungen an die Eigenbedarfskündigung beachtet werden. In der Kündigung muss also der Kündigungsgrund benannt werden. Es müssen Person und Interesse an der Wohnung dargelegt werden. Der Mieter kann seinerseits Härtegründe vortragen.

Von Inka-Marie Storm, Chefjustiziarin

Tipp

Wird eine vermietete Wohnung im Rahmen einer gewöhnlichen Veräußerung erworben, treten die Erwerber ebenfalls in das Mietverhältnis ein. Etwaige vertragliche Kündigungsausschlüsse müssen die Erwerber grundsätzlich gegen sich gelten lassen. Vor dem Erwerb einer Eigentumswohnung sollte daher immer zuvor der Mietvertrag gelesen werden.

Sanierungspflicht auch bei hohen Kosten

Eine Wohnungseigentümergemeinschaft kann sich nicht von ihrer Pflicht zur Sanierung des Gemeinschaftseigentums befreien, indem sie dieses so lange verfallen lässt, bis die Kosten für die Sanierung extrem hoch sind. Dieser Grundsatz folgt aus dem Urteil des Bundesgerichtshofes (BGH) vom 15. Oktober 2021 (V ZR 225/20).

In dem konkreten Fall ging es um ein nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteiltes Parkhaus. Dieses war nach 40 Jahren stark sanierungsbedürftig. Ein Teil der Parkebenen gehört einer Eigentümerin, die diese an ein benachbartes Hotel vermietet hat. Die übrigen Parkdecks wurden schon seit Jahren nicht mehr genutzt. Als das Bauordnungsamt Nachweise für die Einhaltung des Brandschutzes verlangte, beschlossen die Eigentümer mehrheitlich ein Nutzungsverbot für das gesamte Parkhaus. Eine Sanierung wurde nicht beschlossen. Der Eigentümerin wurde aber gestattet, die brandschutztechnischen Mängel auf eigene Kosten zu beseitigen. Die Klägerin ging nun gegen das beschlossene Nutzungsverbot vor.

Nutzungsverbot nur vorübergehend zulässig

Die BGH-Richter entschieden nun, dass die Eigentümer zwar grundsätzlich ein auf das Gemeinschaftseigentum bezogenes Nutzungsverbot zur Gefahrenabwehr beschließen können. Sie sind aber verpflichtet, die Behebung gravierender baulicher Mängel am Gemeinschaftseigentum zu beseitigen, die eine ordnungsgemäße Nutzung des Sondereigentums erheblich beeinträchtigt oder gar ausschließt. Dieser Verpflichtung können sie sich nicht durch die Verhängung eines mehrheitlich beschlossenen dauerhaften Nutzungsverbots entziehen.

Wegfall der Sanierungspflicht nur Ausnahme

Ein solches dauerhaftes Nutzungsverbot wäre nur dann zulässig, wenn eine Sanierungspflicht nach § 22 WEG entfällt. Diese Vorschrift greift aber nur, wenn die Nutzbarkeit durch ein punktuelles Ereignis (wie ein Brand, eine Explosion oder eine Überschwemmung) beeinträchtigt oder aufgehoben wird. Sie gilt aber nicht für Fälle, in denen eine Sanierung hohe Kosten verursacht. Hier fehlt es schon an der Möglichkeit, einen Vorher-Nachher-Vergleich des Wertes zu ziehen, da bei einem Sanierungsstau kein konkreter Zeitpunkt für die Vorher-Betrachtung existiere.

Sanierungspflicht bleibt

Da der Zustand des Parkhauses nicht auf ein punktuelles Ereignis, sondern auf einen Sanierungsstau zurückzuführen war, war das dauerhafte Nutzungsverbot unwirksam und die Gemeinschaft weiterhin verpflichtet, die Mängel am Gemeinschaftseigentum zu beseitigen.

Von Gerold Happ, Geschäftsführer Immobilien- und Umweltrecht

Tipp

Zwar ging es in dem konkreten Fall um die eher untypische Konstellation eines Parkhauses. Die Grundsätze lassen sich aber auf alle Wohnungseigentümergemeinschaften übertragen: Kein Wohnungseigentümer muss es hinnehmen, dass die übrigen Eigentümer notwendige Sanierungen unterlassen. Sein Sanierungsanspruch geht auch dann nicht unter, wenn die Sanierungskosten immer höher werden.

ista

Alles im grünen Bereich

ista einfach*Smart* plus EcoTrend –
perfekt für Ihre digitale Heizkostenabrechnung

Mit ista einfach*Smart* plus neuem Service EcoTrend erfüllen Sie die neuen Anforderungen an die Heizkostenabrechnung. So erkennen Ihre Bewohner Einsparpotenziale durch regelmäßige Informationen zu ihrem Verbrauch. Erfahren Sie mehr unter:
www.ista.de/smart-verwalten

ista Deutschland GmbH • Luxemburger Straße 1 • 45131 Essen
Telefon 0201 459-02 • info@ista.de • www.ista.de

© AdobeStock_128666553

Wohnungseigentümergemeinschaften (WEG)

Sanierungsblockaden auflösen

Divergierende Interessen und unterschiedliche finanzielle Möglichkeiten: Sanierungsvorhaben in Wohnungseigentümergemeinschaften (WEG) durchzuführen, ist oft kein einfacher Entscheidungsprozess. Doch seit der WEG-Reform können Modernisierungen mit einfacher Mehrheit beschlossen werden.

In WEG treffen viele Persönlichkeiten, Interessen und Lebenssituationen aufeinander. Unterschiedliche Prioritäten der verschiedenen Parteien verhindern oder verzögern manch ein Sanierungsvorhaben. Dachgeschossparteien sind beispielsweise eher an einer Dachdämmung interessiert, Eigentümer einer Erdgeschosswohnung priorisieren die Dämmung der Kellerdecke. Die Altersstruktur kann sich ebenso auswirken: Für junge Familien mit Kindern haben Vorhaben mit einem langfristigen Nutzen einen höheren Stellenwert als für Senioren, die nicht mehr umfangreich in die Zukunft ihrer Wohnung investieren wollen oder können.

Sanierungsblockaden auflösen

Bauliche Maßnahmen, zu denen auch Modernisierungen und wohl auch modernisierende Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zählen, können seit dem 1. Dezember 2020 mit einfacher Mehrheit beschlossen werden. Das Fassen von Beschlüssen ist mit der WEG-Reform deutlich einfacher geworden. Lediglich die Finanzierung kann noch Hindernisse bereithalten. Denn grundsätzlich gilt, dass derjenige zahlen muss, der auch für die Maßnahme stimmt.

Förderungen nutzen

Eigentümergemeinschaften können allerdings auch von der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) profitieren. Wird das Haus komplett energetisch saniert und erreicht einen guten Effizienzhausstandard, sind bis zu 50 Prozent Förderung möglich. Bei energetischen Einzelmaßnahmen, etwa Dämmungen, neue Wärmeschutzfenster, Lüftungsanlagen und Heizungen, gibt es zwischen 20 und 55 Prozent Förderung.

Energieliefer-Contracting als Alternative

Soll zum Beispiel die Heizungsanlage ausgetauscht werden und kann oder will mindestens eine Partei aus der WEG keine Eigenmittel einbringen, kann sich die Gemeinschaft auch einen Partner für das Modell Energieliefer-Contracting suchen. Bei diesem Modell übernimmt ein Unternehmen – Energiedienstleister oder Energieversorger – die Planung, Ausführung und Finanzierung der neuen effizienten oder erneuerbaren Heizungsanlage. Anschließend versorgt dieser Contractor über einen festgelegten Zeitraum die Bewohner des Gebäudes mit Wärme aus der neuen Anlage oder auch mit Strom, wenn es sich um ein Blockheizkraftwerk (BHKW) handelt. Die Bewohner zahlen dem Contractor währenddessen den zuvor vereinbarten Wärmepreis. So wird das Unternehmen über den Zeitraum hinweg für den Aufwand, für die Wartung und den Betrieb sowie das damit verbundene Risiko entschädigt. Die Bewohner profitieren von der klimafreundlicheren Gebäudetechnik, niedrigen Energiekosten und einer zuverlässigen Versorgung. Nach der Vertragslaufzeit kann zumeist der Vertrag verlängert oder die Wärmeerzeugungsanlage in Eigenregie übernommen werden.

Von Anna Katharina Fricke,
Referentin Presse und Kommunikation

Pauschale jährliche Erhöhung ist unwirksam

Eine Klausel in einem Verwaltervertrag, die eine pauschale jährliche Erhöhung der Vergütung um vier Prozent vorsieht, benachteiligt eine Wohnungseigentümergemeinschaft, der Verbraucher angehören, unangemessen und ist daher unwirksam. Das urteilte das Landgericht Frankfurt/Main am 24. Juni 2021 (2/13 S 35/20).

Im konkreten Fall verklagte eine Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG) ihre ehemalige Verwalterin auf Zahlung von zu viel entrichtetem Honorar. Diese verwaltete jahrelang die Immobilie der Wohnungseigentümer. In dem ursprünglich von der Verwalterin zur Verfügung gestellten Vertrag war per Klausel festgehalten, dass sich das Verwaltungsentgelt jährlich pauschal um vier Prozent erhöht. Bei erneuter Bestellung beschlossen die Eigentümer zunächst entgegen der ursprünglichen Absprache, dass sich die Verwaltervergütung nicht mehr automatisch erhöhen solle. Bei späteren Bestellungen wurde dann jedoch wieder nur auf den Verwaltervertrag verwiesen. Die Beteiligten stritten sich, ob die Verwalterin die Vergütungserhöhung für die Zeiträume verlangen kann, in denen bei Neubestellung auf den Verwaltervertrag verwiesen wurde.

Preisanpassungsklauseln verstoßen gegen AGB-Recht

Im Endeffekt prüfte das Landgericht Frankfurt/Main gar nicht, ob wirksam oder nicht auf den Verwaltervertrag verwiesen wurde. Auch nicht, ob durch den zwischenzeitlichen Beschluss der Eigentümer der ursprüngliche Vertrag sogar abgeändert wurde. Es stellte nämlich fest, dass selbst nach dem ursprünglichen Vertrag kein Anspruch auf Erhöhung der Vergütung bestehe. Die Preiserhöhungsklausel verstoße nämlich gegen § 307 BGB und sei damit nicht wirksam.

Warum? Verträge zwischen Verbrauchern und Unternehmern, bei denen Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) benutzt werden, sind in der Regel nach § 307 BGB überprüfbar. Klauseln sind dann nicht wirksam, wenn sie den Vertragspartner des Verwenders (hier die WEG) entgegen dem Gebot von Treu und Glauben unangemessen benachteiligen.

WEG ist Verbraucher

Bei dem ursprünglich geschlossenen Verwaltervertrag handelt es sich um einen Verbrauchervertrag nach § 310 Absatz 3 BGB, da jede WEG, der auch nur ein Verbraucher angehört, als solcher angesehen wird. Dies hat hier zur Folge, dass die Klauselkontrollen nach § 307 BGB Anwendung finden. Die Preiserhöhungsklausel, welche nach gefestigter Rechtsprechung als Preisnebenabrede zu verstehen ist, ist demnach komplett kontrollfähig und muss sich an § 307 BGB messen lassen.

Verwalter darf durch Klausel nicht seinen Gewinn maximieren

Die Rechtsprechung hat zwar bereits festgestellt, dass Preisanpassungsklauseln nicht in jedem Fall bei Dauerschuldverhältnissen unwirksam sind. Es müsse aber sichergestellt sein, dass sich das zunächst im Vertrag ausgehandelte Preis-Leistungs-Verhältnis nicht im Nachhinein zugunsten des Verwenders verschiebt. Der Verwalter darf also durch eine solche Klausel nicht nachträglich seinen Gewinn erhöhen. Wenn das der Fall ist, ist der Verwender – also in diesem Fall die WEG – benachteiligt und die Klausel unwirksam. Genau das passiert aber, wenn eine pauschale Preissteigerung unabhängig von der Preisentwicklung vereinbart wird.

Von Julia Wagner, Referentin Recht

Durch uns munter rauf und runter!
GLÄSER Aufzugtechnik 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

runkel Heizung · Sanitär · Solar
Große Flurstraße 69 · 42275 Wuppertal
Telefon 02 02 - 25 55 40 · Telefax 02 02 - 57 13 80
Mobil 0151 - 51 51 70 00 · e-Mail info@hans-runkel.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

hausund**grund** Informiert

© AdobeStock_247159795

Wie hoch wird die Grundsteuer ab 2025?

Im nächsten Jahr beginnt die Erfassung der Daten für die Neuberechnung der Grundsteuer durch die Finanzämter. NRW hat sich für das Bundesmodell – das sogenannte Scholz Modell – entschieden. Dies macht – im Gegensatz zum Flächenmodell – eine komplette Neubewertung aller Grundstücke und Immobilien erforderlich. Hierdurch entstehen für Finanzämter und Kommunen nicht unerhebliche Kosten für Mitarbeiter und Software. Die Eigentümer von Immobilien müssen den Finanzämtern aktuelle Daten zu den Immobilien mitteilen. Für alle Beteiligten entsteht ein nicht unerheblicher Aufwand.

Wie hoch die Kosten für die Grundsteuer ab 2025 ausfallen könnten, können Sie anhand des Grundsteuerrechners von Haus & Grund Deutschland für Ihre Immobilie berechnen:

https://www.hausundgrund.de/grundsteuerrechner

Um die Berechnung vornehmen zu können, benötigen Sie folgende Angaben:
- Baujahr der Immobilie
- Größe der Grundstücksfläche
- Art des Hauses: EFH, MFH, ZFH, WEG
- Anzahl der Wohnungen
- den Bodenrichtwert
diesen können Sie unter
www.boris.nrw.de ermitteln

(unten links finden Sie den Button Bodenrichtwerte; bei Eingabe der Adresse erhalten Sie den Bodenrichtwert)

- den aktuellen Grundsteuerhebesatz: dieser beträgt in Wuppertal derzeit 620 %

Silke Kessel, Geschäftsführerin Haus & Grund

Die Elektromobilität in Wuppertal gewinnt langsam an Fahrt

Mit 1550 Elektroautos hat sich die Zahl der Fahrzeuge in diesem Jahr im Vergleich zu 2020 mehr als verdoppelt. Seit zehn Jahren begleiten und fördern die Wuppertaler Stadtwerke diesen Trend mit flankierenden Angeboten.

Nun haben die WSW im Bereich der heimischen Infrastruktur ihr Angebot neu aufgelegt. Immer noch laden die meisten E-Mobilisten ihr Fahrzeug am heimischen Stromanschluss, nicht immer mit der für die Sicherheit notwendigen Ladetechnik. Die WSW bieten jetzt Lademöglichkeiten für daheim, sogenannte Wallboxen, „im Paket" mit einem Vor-Ort-Check zu einem Festpreis an.

Es gibt zwei Boxen zur Auswahl, beide haben 11 Kilowatt Leistung, wegen der Bundesförderung muss diese leider begrenzt bleiben. Die teurere Box hat zudem den Vorteil, dass über die Einbindung ins Heimnetzwerk die Ladevorgänge detailliert zur Verfügung gestellt werden und so die volle Kostenkontrolle ermöglichen. Der Kunde wählt im Internet eine Box aus und bekommt dann nach Vereinbarung eines Termins einen Check seiner Kundenanlage durch einen Elektroinstallateur. Der Kunde bekommt dann aus dem Hause WSW zwei Angebote: Eines über die bevorzugte Wallbox, deren Preis er schon von der Website kennt und eines über die Installation durch einen Fachbetrieb der Wuppertaler Elektroinnung.

Nach einem möglichen Förderantrag hat der Besitzer des Elektrofahrzeugs dann die Wahl, welches Angebot er annehmen möchte. Möglicherweise will man die Installation ja selbst beauftragen. Werden beide Angebote abgelehnt, muss allerdings der Vor-Ort-Check bezahlt werden. Ist eine Installation nicht möglich, fallen keine Kosten an. „Wir möchten unseren Kunden ein Angebot machen, dass kostengünstig, durchschaubar und einfach in der Abwicklung ist. Natürlich wollen wir auch die zusätzliche Förderung durch den Klimafonds nicht vergessen", berichtet Stefan Jaeger aus der Produktentwicklung.

Auch bei der öffentlichen Ladeinfrastruktur gibt es Änderungen. Bislang wird der Strom an den 55 Ladepunkten der WSW gegen eine Grundgebühr gratis abgegeben. „Das kommt aus der Zeit, als es primär darum ging, die E-Mobilität in Wuppertal überhaupt erstmal anzuschieben", erzählt Jaeger. Im Dezember wird das Abrechnungssystem umgestellt: Bei Neuverträgen wird dann nur noch die halbe Grundgebühr erhoben, dafür aber der Ladestrom verbrauchsgerecht nach Kilowattstunden abgerechnet. „Einerseits wird dadurch den sich verändernden rechtlichen Rahmenbedingungen Rechnung getragen, andererseits werden so Mittel zum weiteren Ausbau frei", so Jaeger. Denn die Suche nach Standorten für weitere Ladepunkte geht weiter. Nach eigenen Ermittlungen, Kundenmeldungen und in Absprachen mit dem Gebäudemanagement der Stadt, sind bereits weitere Standorte in die Prüfung genommen worden.

Wuppertaler Stadtwerke

Wolfram Ebel Metallbau
31 26 16
liefert Treppen, Balkongeländer, Gitter, Vordächer, Türen
Reparaturdienst
Masurenstraße 5a, 42117 Wuppertal

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

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

Liebe Mitglieder,

wir werden den Jahresbeitrag 2022 in Höhe von 89,00 € für Mitglieder und 100,00 € für Verwalter Mitgliedschaften aufgrund der von Ihnen erteilten Einzugsermächtigung zum 01.01.2022 von Ihrem Konto einziehen.

Bei dem Lastschrifteinzug verwenden wir folgende Parameter:
Unsere Gläubigeridentifikationsnummer: DE48ZZZ00000374301
Ihre Mandatsreferenznummer: Hierzu verwenden wir Ihre Mitgliedsnummer und den Zusatz 0000001

Mit freundlichen Grüßen
Hermann-Josef Richter, Vorstandsvorsitzender
Diese Mitteilung wird nicht unterschrieben und ist auch ohne Unterschrift gültig.

Für Mitglieder, die uns den jährlichen Mitgliedsbeitrag überweisen:
Um die Zahlung des Mitgliedsbeitrags zukünftig für Sie und für uns zu erleichtern, können Sie uns mit der Einziehung des Betrages im Lastschriftverfahren bevollmächtigen. Eine Verpflichtung hierzu besteht selbstverständlich nicht.

SEPA-LASTSCHRIFTMANDAT

Mitglieds-Nr.: _____ **Name:** _____

Straße: _____ **Plz./Ort:** _____

Ich ermächtige den Haus-, Wohnungs- u. Grundeigentümerverein, An der Clefbrücke 2a, 42275 Wuppertal, den jährlich zu entrichtenden Jahresbeitrag mittels Lastschrift von meinem Konto einzuziehen. Zugleich weise ich mein Kreditinstitut an, die von dem Haus-, u. Grundeigentümerverein auf mein Konto gezogenen Lastschriften einzulösen.
(Bitte ankreuzen)

/ / nur Jahresbeitrag **/ / alle Gebühren**

Änderungen der Bankverbindung werde(n) ich/wir unaufgefordert schriftlich bekannt geben. (Hinweis: Ich kann innerhalb von acht Wochen, beginnend mit dem Belastungsdatum, die Erstattung des belasteten Betrages verlangen. Es gelten dabei die mit meinem Kreditinstitut vereinbarten Bedingungen)

Gläubiger-Identifikationsnummer: DE48ZZZ00000374301

Mandatsreferenz-Nr.: (Mitglieds-Nr.) _____

Kreditinstitut: _____ **Ort:** _____

IBAN.: DE____ _____ _____ _____ _____ _____

BIC: _____

Wuppertal, den _____

_____ _____
Unterschrift Unterschrift

Wuppertaler Bühnen	10% Rabatt
Kachelofen & Kaminstudio Riesenberg OHG	5% Rabatt
ROLAND Der Rechtsschutz-Versicherer	Sonder-konditionen
ibs IMMOBILIENGRUPPE	Sonder-konditionen
OBI	10% Rabatt
FASSADEN MELZEL Maler- und Fassaden-Fachbetrieb GmbH Meisterbetrieb in der Innung seit 1968	10% Rabatt
Lifta	500/1000 € Nachlass
VBL Ralf Zinzius Versicherungsmakler Bergisch Land	Sonder-konditionen
B&E BAUELEMENTE GmbH	10% Rabatt
financial PARTNER Versicherungsmakler GmbH	Sonder-konditionen
STRÄTER	kostenlose Lieferung
Das Lagerhaus Scholz Haushaltsauflösungen & Entsorgungen	10% Rabatt
Behrens GmbH Alle Handwerkerleistungen aus einer Hand	10% Rabatt
Goldberg & Klein Immobilien-Management e.K.	Sonder-konditionen

Bei nebenstehenden 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 Ware und Leistungen Rabatte gewährt werden) sowie die Kontaktdaten der Kooperationspartner entnehmen Sie bitte unserer Homepage: www.hausundgrundwpt.de.

Haus & Grund WUPPERTAL

Kooperationspartner

© Frank Hessler

FROHE WEIH-NACHTEN UND EIN GESUNDES JAHR 2022

Haus & Grund
WUPPERTAL

© AdobeStock_464477877

Haus& Grund
WUPPERTAL

Jetzt Haus & Grund empfehlen und eine Prämie sichern

Ein echter Vorteil für jedes Mitglied von **hausundgrund**:

Sicher fällt es Ihnen leicht, einen Menschen in Ihrer persönlichen Umgebung von der vorteilhaften Mitgliedschaft im Verein **hausundgrund** zu überzeugen.

Um es so einfach wie möglich zu machen, öffnen Sie bitte unsere Internet-Seite unter „hausundgrundwpt.de“. Dort klicken Sie auf „Mitglied werden“ und dann unten rechts auf „Empfehlen und Prämie sichern“.

Da stehen alle notwendigen Informationen. Das Formular ist schnell ausgefüllt und dann brauchen Sie sich nur noch eine der schönen Prämien auszusuchen: Ein Grillset, ein Wohnklima-Messgerät, eine moderne Küchenwaage oder vielleicht wertvolle Fachbücher zum Immobilienbesitz.

Noch einfacher ist es, uns kurz anzurufen (0202 255950). Dann klären wir, was zu klären ist. Das geht ganz schnell. Ihre Prämie kommt dann kurze Zeit später mit der Post.

Übrigens: Mit jedem neuen Mitglied wird unser Verein **hausundgrund** stärker. Vor allem im Sinne von noch mehr Durchsetzungskraft bei der Vertretung Ihrer Interessen.

Hermann J. Richter
Vorsitzender von Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein
in Wuppertal u. Umgebung e.V.

Finanzen & Versicherungen

Mietnomaden

So schützen Vermieter sich vor Einmietbetrug

Mietnomaden sind auf den ersten Blick meist nicht zu erkennen, denn sie treten gepflegt, bodenständig und seriös auf. Doch ihr Vorgehen hat System: Einmietbetrüger wechseln regelmäßig die Mietwohnung, ohne jemals Miete zu zahlen. Wie können Sie sich als Vermieter vor Mietnomaden schützen?

Unter Vortäuschung falscher Tatsachen mieten die Betrüger – sogenannte Mietnomaden – eine Wohnimmobilie mit der Absicht, niemals Miete zu zahlen. Als Vermieter können Sie die Mietzahlung zwar einklagen. Doch was, wenn der Mieter zahlungsunfähig oder gar unbekannt verzogen ist? Dann sind die Chancen auf Rückzahlung gleich null.

Die so entstehenden Mietrückstände können Sie als Vermieter in finanzielle Schwierigkeiten bringen. Aber nicht allein die Mietausfälle sind das Problem. Natürlich können Vermieter gemäß § 543 BGB das Mietverhältnis kündigen, doch Mietnomaden ziehen oftmals trotz Kündigung nicht aus. Die Folge: Kosten für Kündigung, Räumungsklage und Zwangsräumung kommen auf Sie zu. Und als wenn das nicht genug wäre, hinterlassen Mietnomaden den Wohnraum nicht selten verwüstet, verschmutzt und beschädigt.

Informationen über Mieter einholen

Bevor Sie einem Interessenten eine Zusage geben, sollten Sie die potenziellen neuen Mieter persönlich kennenlernen. Verlangen Sie auch immer persönliche Informationen in schriftlicher Form von den Mietinteressenten, die sogenannte Mieterselbstauskunft. Sie hilft Ihnen, ein Bild über Lebensumstände und Einkommenssituation des möglichen Mieters zu erhalten. Eine solche Selbstauskunft ist nicht gesetzlich vorgeschrieben. Potenzielle Mieter sind also nicht zur Auskunft verpflichtet. Lehnt eine Person eine Mieterselbstauskunft aus welchen Gründen auch immer ab, haben Sie aber die Freiheit, sie aus dem Interessentenkreis auszuschließen.

Wichtig: Nicht alle Fragen sind zulässig. Sie müssen gemäß Artikel 6 Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) ein berechtigtes Interesse verfolgen. Sind die Fragen nicht wahrheitsgemäß beantwortet worden, haben Sie als Vermieter das Recht zur fristlosen Kündigung. Bei unzulässigen Fragen hat der Interessent das Recht zu lügen; dies können beispielsweise Fragen zu Religion, sexueller Orientierung, Hobbys, Familienplanung oder Krankheiten sein.

Ein Einkommensnachweis sollte ebenfalls verlangt werden. Mietnomaden versuchen, dies zu umgehen und machen in puncto Einkommen oft unwahre Angaben. Von Selbstständigen können Sie den Einkommensteuerbescheid oder eine Einnahmen-Überschuss-Rechnung verlangen. Hilfreich ist auch ein Bonitätscheck durch die SCHUFA, Creditreform oder ähnliche Auskunftseinrichtungen.

Mietnomaden-Versicherung – Schutz für Immobilieneigentümer

Bei der GEV kann beispielsweise das Zusatzmodul VermieterPlus zur Wohngebäudeversicherung abgeschlossen werden. Dadurch sind Sie durch die Mietausfall-Zusatzdeckung gegen Mietverluste geschützt. Das ist wichtig, wenn durch Reparatur- und Renovierungsarbeiten die Wohnung zeitweise nicht vermietet werden kann.

GEV Versicherung

Holen Sie sich eine WSW eStation für Zuhause oder Ihr Unternehmen. Wir kümmern uns mit lokalen Handwerkern um die Montage und helfen bei der Beantragung von Zuschüssen aus dem WSW Klimafonds. Damit Sie auch unterwegs gut versorgt sind, bauen wir unsere eMobil-Infrastruktur kontinuierlich aus.

WSW Energie & Wasser AG
www.wsw-online.de/emobil

WSW

Modell Prototyp Wuppertal © SDE 21-22

Wuppertal Aktuell

Solar Decathlon:

Nachhaltigkeit zum Anfassen in Wuppertal

In rund sechs Monaten ist es soweit: Der Solar Decathlon in Wuppertal öffnet seine Tore. Vom 10. bis zum 26. Juni 2022 können Besucher bei freiem Eintritt live erleben, wie das klimafreundliche Bauen und Wohnen von morgen in unseren Städten aussehen wird.

In den kommenden Monaten entsteht an der Nordbahntrasse das Veranstaltungsgelände. Die dafür benötigten Flächen wurden von Utopiastadt gGmbH, der Alten Feuerwache gGmbH und der Renaissance Immobilien und Beteiligungen AG der Bergischen Universität Wuppertal zur Verfügung gestellt. Das Areal für den Solar Campus umfasst ca. 44.000 m² an der Nordbahntrasse zwischen Mirker Bahnhof (Süd), Alter Glaserei (Nord), Kulturkindergarten (West) und Uellendahler Straße (Ost).

Die Vorbereitungen beginnen aktuell auf dem westlichen Teil der Fläche: Hier wird beispielsweise die benötigte Infrastruktur geschaffen. Dazu gehören u.a. Frisch- und Abwasser, Strom und Glasfaser. Auch die Beschaffenheit des Bodens wird geprüft. Dieser muss, wenn nötig, ausgetauscht und nachverdichtet werden, damit er nicht nachgibt, wenn die Teams 2022 ihre Häuser bauen. Für die Veranstaltung werden zudem Wege und ein attraktives Außengelände angelegt.

Bis Mai 2022 kann gegenüber des Mirker Bahnhofs der Aufbau des internationalen Großevents für nachhaltiges Bauen und Wohnen beobachtet werden. Dann kommen die 18 Studierenden-Teams des Solar Decathlon nach Wuppertal und bauen auf dem Veranstaltungsgelände eigenhändig ihre Häuser auf. Am 10. Juni 2022 geht's dann los mit dem öffentlichen Teil. Neben spannenden Führungen durch die 18 klimafreundlichen Häuser erwartet die Besucher ein begleitendes Kulturprogramm, große Fachkonferenzen sowie Themen- und Ländertage, die das Ganze ganz zu einem großen internationalen „umsonst und draußen" Event machen.

Teamfoto © coLab SDE 21-22

Stuttgarter Studierende entwickeln innovatives Holzgitter für Aufstockungen

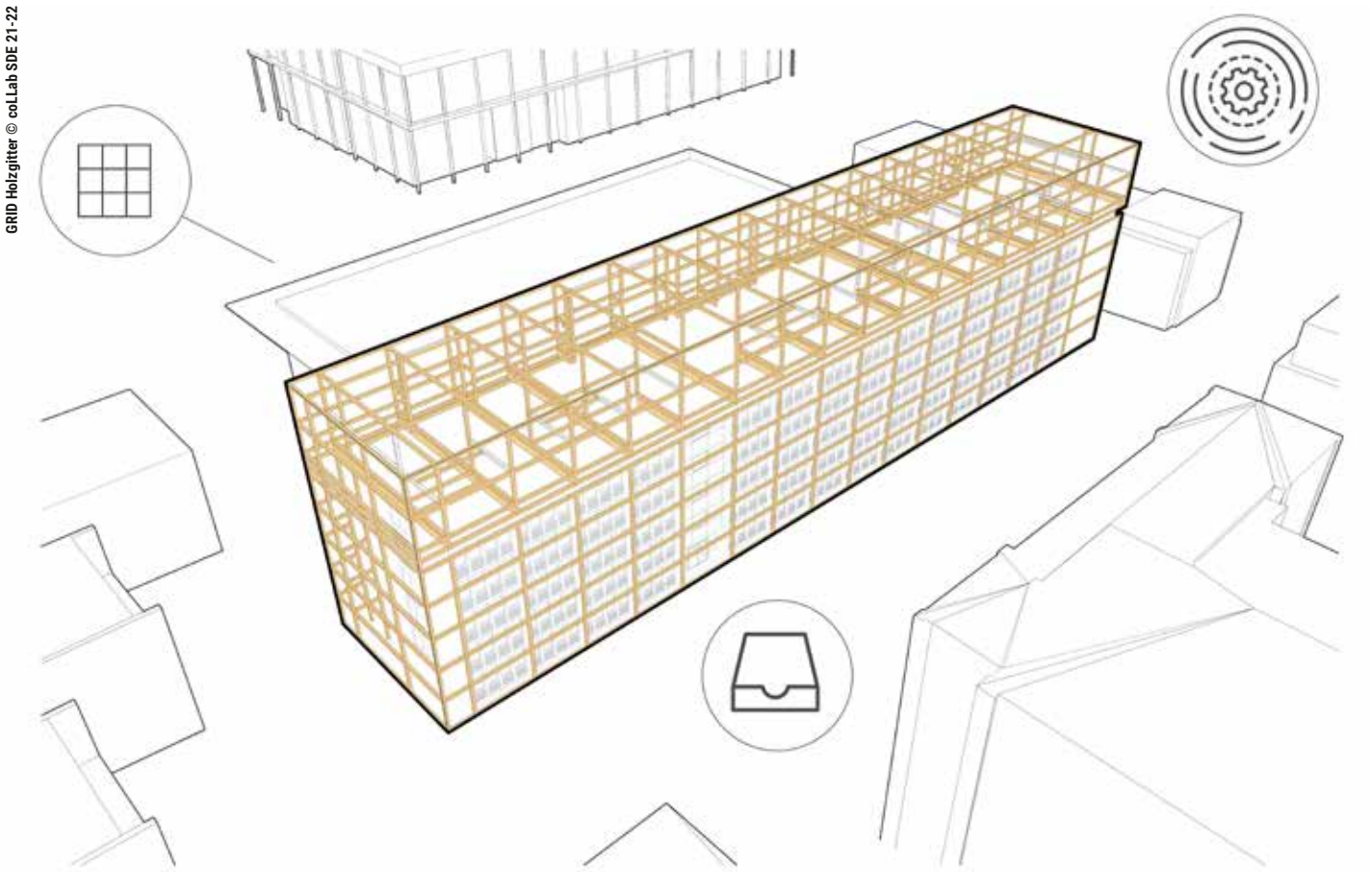
Zur Vorbereitung auf den Solar Decathlon stellen wir an dieser Stelle das Projekt eines weiteren deutschen Teilnehmerteams vor. Die Studierenden der Technischen Hochschule Stuttgart zeigen ebenso wie die anderen Teams des Solar Decathlon, wie urbane Nachverdichtung unter Einbeziehung regenerativer Energiegewinnung und der Verwendung von ökologischen Baustoffen zu einer kostenattraktiven Lösung für die Zukunft unserer Städte werden kann.

Die Studierenden aus Stuttgart beschäftigen sich mit der Aufstockung und Sanierung des in der Stadtmitte gelegenen Campusgebäudes „Bau 5" der HFT Stuttgart. Aktuell ist die Nutzung des Gebäudes auf Lehre und Forschung beschränkt. Im Zuge der Sanierung des Gebäudes möchte das Team die Chance nutzen, eine Vielzahl an Nutzungen zu ermöglichen.

Das Campusgebäude ist ein typisches Bürogebäude aus den 1950er Jahren und in dieser Form häufig in Deutschland zu finden. Das Potenzial für solche Aufstockungen im urbanen Raum ist groß. Deshalb möchte das Team sicherstellen, dass der Entwurf auch auf andere urbane Gebäude übertragbar ist. Die Aufstockung muss unter anderem auf unterschiedliche Gebäudemaße, Anforderungen an die Flächenausnutzung und die Ausrichtung sowie klimatische Rahmenbedingungen reagieren können.

Um das zu erreichen, müssen die Module in ihrer Größe flexibel sein. In Anlehnung an das bestehende Gebäude hat das Stuttgarter Team daher eine innovative architektonische Grundkonstruktion entwickelt. Das sogenannte GRID ist ein konstruktives Holzgitter, das auf die jeweilige Bestandsstruktur aufgestellt ist. Das System ist flexibel und anpassungsfähig und schafft auf minimaler Fläche hochwertigen Wohnraum, der in Symbiose mit seiner Umgebung steht.

Die Wohneinheiten selbst, die linear in das GRID eingeschoben sind, bieten den Bewohnern Raum zur individuellen Gestaltung und für ihre kreative Freiheit in den eigenen vier Wänden. In der Mitte der Wohneinheiten wird ein Raum geschaffen, der von den Bewohnern gestaltet werden kann, um ihren individuellen Bedürfnissen gerecht zu



GRID Holzgitter © coLLab SDE 21-22

werden. Der Innenraum der Wohneinheiten ist gekennzeichnet durch sogenannte Funktionswände an beiden Seiten, in denen intelligente Möbel und die Technikkomponenten eingebaut sind. In diesen Wänden befinden sich etwa eine Küche, Sitzgelegenheiten und ein Bett, die je nach Bedarf ausgeklappt, herausgezogen oder aufgeschoben werden können.

Die optimale Unterbringung dieser Funktionen in den Wänden wird in unterschiedlichen Modultiefen untersucht. Die Wandmodule können endlos linear aneinandergereiht werden. So kann die Übertragbarkeit auf andere Gebäude mit unterschiedlichen vorhandenen Angeboten an Dachfläche gewährleistet werden.

Den linear angeordneten Wohneinheiten wird der Erschließungsgang vorgelagert, der zum Verweilen einlädt und einen Ort der Begegnung sowie spontane Flurgespräche zulässt. Gegenüber den Wohneinheiten befindet sich eine bespielbare Fläche bestehend aus einer Grünfläche, einer benachbarten Box, die gemeinschaftliche Nutzungen aufnimmt, und einem bespielbaren Platz, der zum Verweilen einlädt. Dieses Trio bildet ein Ensemble, das jeweils drei Wohneinheiten zugeordnet ist. Schwerpunkte für die Nutzung bzw. Bespielung sollen je nach Interessen der Bewohner ganz von allein entstehen. Denkbar wäre zum Beispiel eine Gemeinschaftsküche, eine Werkstatt oder ein Fitnessraum. So können spannende Nachbarschaften entstehen, die das soziale Miteinander stärken.

Je nach gewünschter Flächenausnutzung des Projektes können Teile der Gemeinschaftsfläche durch Wohnmodule ersetzt werden. Dabei soll aber darauf geachtet werden, dass nicht eine rein wirtschaftlich optimierte Maximierung der zu vermietenden Fläche angestrebt wird, sondern das soziale Miteinander und Gemeinschaftsgefühl stets planerisch berücksichtigt und gestärkt wird.

Neben der tragenden Funktion des GRIDs werden die entstehenden GRID-Zwischenräume entsprechend den klimatischen Rahmenbedingungen des Standortes und der Ausrichtung des Bestandsgebäudes gefüllt. Mögliche Zwischenraumfüllungen sind Kollektoren zur regenerativen Strom- oder Wärmegewinnung, Sonnenschutz, Begrünung, tageslichtdurchlässige Gitter und Durchbrüche.

Das Energie- und Fassadenkonzept

Das Energie- und Fassadenkonzept unterstützt die Nachhaltigkeit im Lebenszyklus des Entwurfs. Die Fassadenverkleidung ist aus recyceltem Holz gefertigt. Darüber hinaus sind organische PV-Kollektoren (OPV) an der Fassade und auf dem Dach so angebracht, so dass sie den größten Nutzen für den Innenraumkomfort bieten. Die hochstehende Sommersonne wird abgeblockt, die tiefstehende Wintersonne kann durchkommen. Im unteren Teil der Fassade wird ein bodengebundenes Fassadenbegrünungs-

system eingesetzt. Zur Unterstützung der natürlichen Belüftung wird ein Solarkamin verwendet.

Eine Luft-Wasser-Wärmepumpe wird eingesetzt, um der vorgewärmten Luft des Solarkamins Wärme zu entziehen; außerdem wird das zusätzliche Stockwerk passiv adiabatisch durch ein Wasserspiel gekühlt. Da es sich bei dem bestehenden Gebäude um ein Bürogebäude handelt, gibt es mehrere Serverräume. Hier kann eine flüssige Serverkühlung eingesetzt werden, und das dabei entstehende Warmwasser wird über einen Wärmetauscher zur Warmwasserbereitung genutzt.

Das Ziel der Studierenden ist es, regenerativ Energie zu gewinnen und den Komfort in den Wohneinheiten zu steigern. Die Maßnahmen zur Energiegewinnung und Energieeinsparung werden sichtbar in die Architektur integriert. Die ideale Platzierung der verschiedenen Füllungen wird über Simulationen des Energiebedarfes, der Innenraumtemperatur und der Tageslichtverhältnisse ermittelt.

Rendering Aufstockung © coLLab SDE 21-22

Rendering Gemeinschaftsraeume © coLLab SDE 21-22

Steckbrief Team coLLab

- Teamname: coLLab (Collaborative Laboratory, dt: Gemeinschaftslabor)
- Hochschule: Hochschule für Technik Stuttgart (HFT Stuttgart)
- Bauaufgabe: Sanierung & Aufstockung
- Bestandsgebäude: Campusgebäude 5, Schellingstraße 24, 70174 Stuttgart
- Website: https://www.collab.hft-stuttgart.de/

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

bauen mit Carls
Bauunternehmen in 3. Meistergeneration
Walter Carls & Sohn
gegründet 1935 Inhaber Thomas Carls e.K.
Neubau • Umbau • Reparaturen • Sanierungen • Hausschwammbeseitigung • Gipskarton • Trockenbau • Brandschutz
Fliesen + Naturstein • Balkonsanierung • Knauf-Fließ-Estrich
42289 Wuppertal
Hammesberg 38
Lager: Rheinstraße
Telefon (02 02) 62 20 84
Telefax (02 02) 62 67 35
www.bauen-mit-carls.de

Haustechnik

Sauna

Zu Hause schwitzen

Ob im Garten, im Keller oder direkt im Wohnzimmer – moderne Saunen lassen sich in Größe und Ausstattung individuell an die eigenen vier Wände anpassen.

Etwa 30,6 Millionen Deutsche schwitzen regelmäßig in der Sauna, hat der Deutsche-Sauna-Bund ermittelt. Das Heißluftbad wirkt gerade in der dunklen und kalten Jahreszeit wohltuend auf Leib und Seele, sorgt für Entspannung und Erholung. Im vergangenen Winter mussten die Saunen der Bundesrepublik wegen der Pandemie jedoch weitgehend geschlossen bleiben. Auch deshalb hätten sich seitdem mehr Menschen dazu entschlossen, eine private Sauna in den eigenen vier Wänden einzurichten, heißt es beim Deutschen Sauna-Bund.

Platzsparend und zum Selbstaufbau

Und das ist heute viel einfacher möglich als noch vor ein paar Jahren. Mussten früher noch Handwerker Schwitzkabine und Technik aufwendig individuell zusammenzimmern, so gibt es heute im Baumarkt oder in Online-Shops voll ausgestattete Modelle, die von geschickten Heimwerkern schnell selbst aufgebaut werden können – Technik inklusive. Auch sind moderne Saunen deutlich kleiner geworden: So finden Saunafass oder eine hochkant aufgestellte Saunatonne selbst in kleinen Wohnungen Platz. Zudem gibt es Modelle, die einem Schrank gleichen und sich per Knopfdruck in eine Saunakabine verwandeln. Die sogenannten Raumspar- oder Ziehharmonika-Saunen lassen sich sogar beim Umzug mitnehmen. Andere Modelle lassen sich flexibel aus individuell anpassbaren Elementen zusammensetzen. So findet das Heißluftbad in fast jeder Ecke des Hauses einen Platz – unter der Dachschräge oder im Keller, in der Abstellkammer, im Badezimmer oder gar im Wohnzimmer.

Beliebt ist aber nach wie vor die Gartensauna. Wer dort viel Platz hat, kann eine größere Kabine einrichten, in der auch Freunde bequem Platz finden. Zwölf Quadratmeter Grundfläche veranschlagt der Sauna-Bund für die Familiensauna. Weiteres Plus der Gartensauna: Im Außenbereich lassen sich gleichzeitig Abkühlungsmöglichkeiten schaffen, zum Beispiel eine Eiswasserdusche oder ein kleiner Schwimmteich.

sollte man unbedingt schon vor dem Kauf eines Saunaofens eine Elektrofachkraft hinzuziehen. Holzöfen kommen dagegen vor allem bei großen Saunen zum Einsatz, die im Keller oder im Außenbereich eingerichtet werden. Holzsauna-Öfen sind Feuerstellen, für deren Errichtung eine baurechtliche Genehmigung und die Überwachung durch den Schornsteinfeger erforderlich sind.

Von Katharina Lehmann, Freie Journalistin

Tipp
Bauphysikalische Mängel vermeiden

Achtung: Steht die Sauna zu nah an der Hauswand, droht Schimmelpilzgefahr durch die Aufgussfeuchtigkeit. Gerade im Innenbereich braucht es eine Hinterlüftung, damit die feuchte Luft abziehen kann.

Dampfbad, Biosauna oder klassisch

Für die private Sauna in den eigenen vier Wänden kommen drei Grundtypen infrage: Die klassische oder auch finnische Sauna wird zwischen 80 und 110 Grad heiß. Da die Luftfeuchtigkeit niedrig ist, braucht es regelmäßige Aufgüsse. Eine höhere Luftfeuchtigkeit, aber niedrigere Temperaturen herrschen in der Niedrigtemperatur- oder Biosauna. Diese ist besonders beliebt, da sich das Klima besonders positiv auf die im Winter beanspruchten Atemwege auswirkt. Weniger verbreitet im privaten Bereich ist dagegen das Dampfbad. Hier herrschen relativ niedrige Temperaturen, dafür aber hundert Prozent Luftfeuchtigkeit.

Der richtige Ofen

Moderne Saunen für die eigenen vier Wände heizen heute in der Regel mit einem Elektro-Ofen. Hier unterscheidet man zwischen 230-Volt-Öfen, die an eine übliche Schutzkontaktsteckdose angeschlossen werden können. Viele Elektro-Öfen benötigen allerdings nach wie vor einen Starkstromanschluss, an dem 400 Volt anliegen. Dafür müssen spezielle Kabel verwendet und zusätzliche Sicherungsschaltungen installiert werden. Für den Stromanschluss

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

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

VABA
HAUSTÜREN
Ihr Spezialist für Haustüren in Ein- und Mehrfamilienhäusern
– insgesamt 800 m² Ausstellung –
AUSSTELLUNG VELBERT:
Heidestr. 159 | 42549 Velbert
Tel. 0 20 51 - 56 63 3
info@vaba-gmbh.de
AUSSTELLUNG HAAN:
Kaiserstr. 24 | 42781 Haan
Tel. 0 21 29 - 56 68 320
info@vaba-haan.de
www.vaba-gmbh.de
KOSTENLOSEN KATALOG ANFORDERN

Stahl · Edelstahl · Aluminium · Messing

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

Die Beleuchtung in den eigenen vier Wänden kann für Wohnlichkeit sorgen, eine Atmosphäre zum Entspannen oder eine Voraussetzung für konzentriertes Arbeiten schaffen. Ein gut durchdachtes Lichtkonzept für individuelle Wohnraum-Beleuchtung bringt Licht genau dort hin, wo es wirklich notwendig ist.

Dass es im Winter früh dunkel und morgens nicht so schnell wieder hell wird, lädt praktisch dazu ein, das Beleuchtungskonzept in den eigenen vier Wänden zu überdenken. Schließlich hängen vom Licht die Stimmung und das Wohlbefinden der Menschen stark ab. Licht kann der Entspannung oder dem konzentrierten Arbeiten dienen, es bietet Raumambiente oder schafft Atmosphäre für gesellige Abende.

Akzente setzen

Vorbei ist das Zeitalter des zentralen Lichtschalters mit der Funktion ein oder aus. Vielmehr setzen Lichtplaner heutzutage auf verschiedene dimmbare Lichtquellen, die je nach Tageszeitpunkt und Tätigkeit der Bewohner zum Einsatz kommen. Natürlich muss in jedem Raum eine Grundbeleuchtung gewährleistet werden. Eine gleichmäßige Ausleuchtung besteht aus mehreren Lichtquellen, die sich problemlos miteinander kombinieren lassen und das Tageslicht dort ergänzen, wo es nur in geringem Maße zur Verfügung steht. Außerdem lassen sich mit Licht verschiedene Bereiche im Wohnraum definieren und durch auffällige Lichteffekte Möbel, Bilder oder Bücher in Szene setzen. Solche gezielt gesetzten Lichtakzente lassen die Räumlichkeiten moderner und wohnlicher wirken.

Räumliche Gegebenheiten beachten

Bei der Wahl der Lichtquellen sind die räumlichen Gegebenheiten wie zum Beispiel die Raumgröße oder die Wandfarbe zu berücksichtigen. Lichtspots und Deckeneinbauleuchten sind ideal, um schmale und niedrige Wohnräume gut auszuleuchten. Für größere Räume mit hohen Decken ist eine flexiblere Variante zur Allgemeinbeleuchtung empfehlenswert – zum Beispiel durch den Einsatz von Pendelleuchten und Lichtsystemen, deren Position jederzeit einfach und schnell geändert werden kann. Insbesondere Deckenleuchten gelten als universell einsetzbare Leuchten. Allgemein erweisen sich zudem indirekte Beleuchtungsmöglichkeiten als besonders elegante Lösung: Dabei strahlt das Licht die Wände an oder die Lichtquellen werden beispielsweise hinter einem Sofa installiert.

Außenbeleuchtung

Was für drinnen gilt, kann man auch im Außenbereich umsetzen: Auch im Garten oder auf der Terrasse kann – vor allem im Winter, wenn es früh dunkel wird – eine stimmungsvolle Atmosphäre mit dem gezielten Einsatz von Licht entstehen. Neben der Notwendigkeit, Wege im Garten auszuleuchten, können auch draußen gezielt Akzente gesetzt und einzelne Elemente mit Spotlights zur Geltung gebracht werden. Sind Leuchten von Schnee bedeckt, kann auch das schöne Effekte erzielen. Dann scheint es so, als würde es aus dem Schnee auf magische Art und Weise leuchten.

Von Anna Katharina Fricke,
Referentin Presse und Kommunikation

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

Attraktive Lösungen für Komfort und Design im Badezimmer

Badmodernisierung: Barrierefreiheit frühzeitig einplanen

Waschtische mit großen Ablageflächen im Greifbereich lassen sich auch im Sitzen sehr gut nutzen.

Ästhetik, leichte Reinigung und natürlich Komfort stehen hoch im Kurs, wenn Haus- und Wohnungsbesitzer die Modernisierung ihres Badezimmers planen. Gerade beim Einbau von Komfortfunktionen sollte man dabei einen wichtigen Punkt beachten: die Barrierefreiheit. Sie sorgt dafür, dass man bis ins hohe Alter ein selbstbestimmtes Leben in den eigenen vier Wänden führen kann. Für die Generation 60 plus und Menschen mit eingeschränkter Mobilität spielt dieses Thema eine große Rolle, doch auch schon in jüngeren Jahren sollte man frühzeitig vorsorgen. Dabei muss man keine Abstriche beim Design der Badeinrichtung machen.

Vorausplanen statt nachholen

Idealerweise berücksichtigt man bereits in der Planungsphase die Aspekte, die für die Selbstständigkeit im Bad auch bei eingeschränkter Mobilität wichtig sind. „Vorwandsysteme, die heute Standard im Badbau sind, bieten hier viele Möglichkeiten", erklärt Renate Schnock, Produktmanagerin Geberit. So können am WC, am Waschtisch und in der Dusche unsichtbare Montageplatten angebracht werden, an denen sich später Stütz- und Greifhilfen oder Klappsitze mit minimalem Auf-

wand nachrüsten lassen. Ein vorinstallierter Stromanschluss am WC erleichtert den Einbau von Dusch-WCs, berührungslosen Spülauslösungen oder Notrufsystemen.

Badprodukte, die Ästhetik und Funktion verbinden

Immer mehr Sanitärtechnikhersteller und Badausstatter bieten Lösungen an, bei denen sich Barrierefreiheit, Design und Komfort perfekt ergänzen. Ein typisches Beispiel ist die Badserie One von Geberit. Das minimalistische Design reduziert die Optik auf das Wesentliche, zahlreiche Extras sorgen für mehr Sauberkeit, Platz und Bequemlichkeit. Der Waschtisch besitzt eine geringere Raumtiefe als üblich, da der Ablauf samt Siphon hinter die Wand verlegt ist. Das schafft mehr Bewegungsfläche und -freiheit. Das WC ist spülrandlos, besitzt eine besonders gründliche und leise Spültechnik und einen abnehmbaren Sitz zur einfachen Reinigung der Keramik. Eine Besonderheit ist die Höhenverstellbarkeit, sodass sich die Keramik auch nachträglich an veränderte Lebenssituationen wie Einschränkungen in der Beweglichkeit anpassen lässt. Unter www.geberit.de/one gibt es dazu mehr Infos. Bodenebene Duschen können heute mit verschiedenen Techniken eingebaut werden, etwa mit reinigungsfreundlichen Duschrinnen, einem Ablauf direkt in die Wand und rutschhemmenden, haptisch angenehmen Duschflächen.

djd-Text 67970n

Duschflächen mit rutschhemmender Oberfläche geben Standsicherheit in bodenebenen Duschen.

Fotos: djd/Geberit

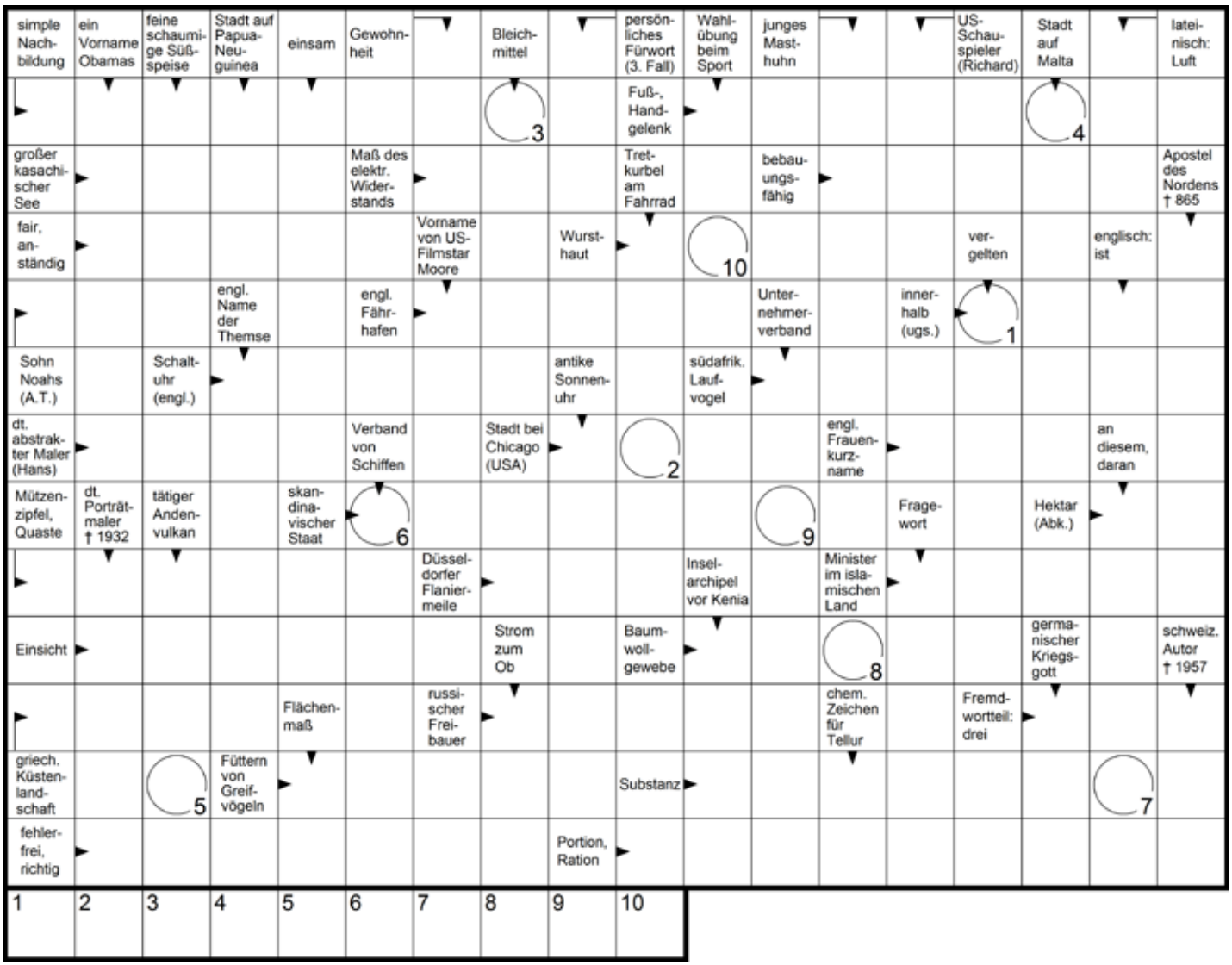
Schlosserei
Tel. 31 65 50
Fax 30 38 65

Kromberg Metallbau GmbH
Türen · Tore · Fenster · Treppen
Geländer · Gitter · Reparaturdienst
Edelstahlverarbeitung
Wiesenstraße 120 · 42105 Wuppertal
E-Mail: Kromberg_Metallbaugmbh@web.de

Gewinn**spiel**

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. Januar 2022**. 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

Handbuch Immobilienrecht

Dieses Handbuch behandelt in achtzehn Kapiteln alle in der Praxis wichtigen Gebiete des privaten und öffentlichen Immobilienrechts.

Vertreten sind insbesondere Beiträge zum Grundstücksrecht, zur Kreditsicherung, zum Grundbuchrecht, zu den steuerrechtlichen Bezügen und zum Zwangsvollstreckungsrecht. Von erheblicher praktischer Bedeutung sind zudem das Mietrecht, das Wohnungseigentumsrecht und das Maklerrecht. Auch dazu will das Handbuch zuverlässig Auskunft geben. Wie Notare Beurkundungen im Immobilienrecht durchführen, behandelt es ebenfalls. Abgerundet wird die Darstellung durch einen Beitrag zur Bewertung von Immobilien.

Die Autoren sind versierte und anerkannte Vertreter ihrer Fachgebiete.
Sie stammen aus der Wissenschaft und aus der Praxis.

Der Autor
Herausgegeben von Prof. Dr. Klaus Schreiber, Ruhr-Universität Bochum, und Dr. Niki Ruge, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht in Buchholz i. d. Nordheide

Bestellmöglichkeit online unter www.ESV.info/978 3 503 18766 9

Der Autor

Prof. Dr. Klaus Schreiber

198,00 Euro
inklusive MwSt.,

ISBN: 978-3-503-18766-9
4. bearbeitete Auflage 2020

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

Service bei **haus**und**grund**

Verträge & sonstige Formulare: Preis €

- Wohnungsmietvertrag *Auflage 04/21* **3,70**
- Garagen/Stellplatz-Mietvertrag *Auflage 07/20* **1,80**
- Gewerblicher Mietvertrag *Auflage 10/20* **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. Beschädigung der Mieträume *2. Auflage 2021* **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 frei finanzierter Wohnraum *5. Auflage 2020* **14,95**
- Die Mietfibel *6. Auflage 2021* **14,95**
- Kaution *2. Auflage 2018* **11,95**
- Streit im Mehrfamilienhaus *2. Auflage 2020* **21,95**

Literatur: Preis €

- Nachbars Garten *6. Auflage 2021* **16,95**
- Kündigung d. Vermieters wg. Eigenbedarfs *2. Auflage 2017* **12,95**
- Geld u. Mietende *5. Auflage 2019* **21,95**
- Schönheitsreparaturen *4. Auflage 2016* **14,95**
- Beauftragung eines Handwerkers *4. aktualisierte Auflage 2018* **12,95**
- Wohnungsmodernisierung *8. Auflage 2019* **21,95**
- Instandhaltung u. Instandsetzung im Mietverhältnis *1. Auflage 2015* **14,95**
- Gesundes Wohnen – Energisches Sanieren *1. Auflage 2018* **16,95**
- Kauf und Verkauf einer Eigentumswohnung *1. Auflage 2021* **15,95**
- Wohnflächenberechnung *5. Auflage 2021* **10,95**
- Nachbars Grenzbewuchs *2. Auflage 2021* **12,95**
- Die neue Trinkwasserverordnung *3. Auflage 2018* **10,95**
- Die Zweitwohnungsteuer *4. Auflage 2021* **10,95**
- Übertragung u. Vererbung v. Grundbesitz *3. Auflage 2017* **24,95**
- Immobilienübergabe zu Lebzeiten *3. Auflage 2021* **12,95**
- 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 *6. Auflage 2021* **16,95**
- Schimmelpilz und Mietrecht *2. überarbeitete + erweiterte Auflage 2020* **24,95**
- Zurückhaltungsrechte *1. Auflage 2021* **14,95**

(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.

Leistungen von Haus & Grund

Die **Mitglieder unseres Vereins** werden von uns im vorgerichtlichen Raum in allen Fragen "Rund um Haus und Grundstück" durch Telefonauskunft oder im persönlichen Termin beraten und betreut. Hierzu gehört die umfassende **Rechtsberatung durch Volljuristen** insbesondere auf folgenden Gebieten:

Mietrecht **Wohnungseigentum** **Grundstücksrecht** **Nachbarrecht**

Gegen gesonderte Gebühren bieten wir folgende Leistungen an:

- Erstellen von Schriftverkehr
- Erstellen von Betriebskostenabrechnungen
- Fertigen von Mieterhöhungen
- und Kündigungen von Mietverhältnissen
- Abfrage Solvenz der Mietinteressenten über die Creditreform

Geschäftszeiten

Barmen
Tel. 02 02 | 25 59 50
Fax 02 02 | 25 59 54

Elberfelder
Tel. 02 02 | 2 55 95 22
Fax 02 02 | 94 67 98 98

e-mail: info@hausundgrundwpt.de

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

Mittags von 13.00 – 14.00 Uhr geschlossen

Telefonauskunft

(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

Frau Kessel:	Montag	nach Terminabsprache
	Donnerstag	15.00 – 17.00 Uhr
Herr Schleemann:	Montag	10.00 – 12.00
	Dienstag	10.00 – 12.00 u. 15.00 – 17.00
	Mittwoch	nach Terminabsprache
	Donnerstag	15.00 – 17.00

Elberfeld

Frau Heindl:	Dienstag	10.00 – 12.30
Frau Weber:	Nebenkostenabrechnungs-Service	

Außerhalb der genannten Zeiten sind Auskünfte und Beratungen nur nach gesonderter Terminabsprache möglich.

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 ..... **46,41 €**
- Erstellung eines Bedarfsausweises bei Vorlage der Verbrauchsdaten durch den Auftraggeber bis 4 Fam. –Haus ..... **307,02 €**
  Für jede weitere Etage ..... **89,25 €**
- Beantragung von KfW Förderprogrammen ..... **3,0 %**
  von der Beantragungssumme
- Energieberatung bei Haus und Grund ..... **kostenfrei**
- Energieberatung vor Ort ..... **pauschal 101,15 €**

Serviceleistungen Handwerk

- Handwerkerberatung bei Haus und Grund ..... **kostenfrei**
- Handwerkerberatung vor Ort ..... **65,45 €**

Serviceleistungen Immobilien

- Vermietung von Wohnungen ..... **2 Monatsmieten zzgl. gesetzl. Umsatzsteuer**
- Verkauf ..... **kostenfrei**
- Wertermittlung Immobilie
  - Nach Ertragswertverfahren ..... **101,15 €**
  - Nach Sachwertverfahren inkl. Kurzgutachten ..... **291,55 €**
- Wohnungsab- und -übergaben inkl. Protokoll und Fotodokumentation ..... **220,15 €**

Alle Preise verstehen sich inkl. Umsatzsteuer von derzeit 19%. 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 | hausundgrund-makler@ibs-immobilien.ag

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

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.

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
Konzeption: Andrea Wastl, Dominic Spranger, Hans-Hermann Lücke
Umsetzung und 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:
Itegrierte Sauna im Badezimmer Foto: AdobeStock_129167468

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 | www.offset-company.de

WT4
www.blauer-engel.de/uz195
Dieses Druckerzeugnis ist mit dem Blauen Engel ausgezeichnet.

Erscheinungsweise:
monatlich

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

noltedach | de

Dächer, Fassaden und mehr...

Wiesenstraße 115 - 121
42105 Wuppertal

Telefon 0202 300041
eMail@noltedach.de

Seit 1964

Wolfgang Todzy
Immobilien ivd
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

Für ein schönes und sicheres Zuhause.

Haustüren, Wohnraumtüren, Parkett und Bodenbeläge, Sicherheitstechnik u.v.m.

www.matthey-wohnwelten.de

MATTHEY WOHNWELTEN

Mo bis Fr 11.00 –18.00 Uhr
Samstag 10.00 –14.00 Uhr

Heckinghauser Str. 21
42289 Wuppertal-Barmen

Telefon 0202.255 14 12

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

BVI · TÜV SÜD ISO 9001 · ivd

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!

Jung
BAUFLÄCHENTECHNIK

Freiwillig überwacht durch
Qualitätssicherung im Bauwesen · TÜV Rheinland · TÜV am BAU

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

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

Glas- u. Fensterbau Willi Krüger e.K.

Fenster und Türen in Alu, Holz und Kunststoff, Sonnenschutz sowie Reparaturen von Glas und Fenstern, Einbruchschutz.

Fenster · Türen ++ · Sicherheit · Notdienst

Glasbau Willi Krüger e.K. | Inh. Arnd Küger | Mainstr. 10 | 42117 Wuppertal
T 0202 / 42 03 03 | info@glasbau-krueger.de | www.glasbau-krueger.de

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

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

Elflein
Isolierbau GmbH

· Bauwerksabdichtungen
· Beschichtungen
· Gussasphalt
In Wohnungen · auf Balkonen
auf Parkdecks · in Hallen

Fachbetrieb nach WHG TÜV NORD

02331-55021
www.elflein-isolierbau.de

UNSER TEAM WENN ES UM IHRE IMMOBILIE GEHT!

Wuppertal
Friedrich-Ebert-Str. 83 · 42103 Wuppertal
Tel. 0202 / 24 29 140 · Immobilenmakler

ENGEL & VÖLKERS

Meisterfachbetrieb **Enge**

Rollladen
Markisen
Tore
Terrassendächer
Klappläden
Innenverschattung
Reparaturen/Service

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