Ausgabe 01/22

hausundgrund

MAGAZIN FÜR HAUS- & GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER

Politik **& Witschaft**
Das ist neu im Jahr 2022 *Seite 6*

Recht **& Steuern**
Teil 3: Freibeträge und Steuerklassen *Seite 8*

hausund**grund** Informiert
Urteile zum Thema Immobilien und Verkehrssicherungspflicht
Seite 16

Wuppertal **Aktuell**
Wie stehen Wuppertaler Mieter zur Energieeffizienz *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!

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

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

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

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

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

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*innen und Leser*innen

Ich wünsche Ihnen und Ihren Familien ein frohes und gesegnetes neues Jahr 2022.

Vor 10 Jahren haben wir uns als Wuppertaler Verein mit Stammsitz in Barmen entschieden eine Beratungsstelle in Elberfeld, Laurentiusstr. 9, zu eröffnen. Unser Bestreben war und ist, auf möglichst kurzen Wegen für unsere Mitglieder persönlich erreichbar zu sein. Da der Ausbau und Umbau der B 7 und des Robert-Daum-Platzes unmittelbar bevorstand und absehbar war, dass dieser den Verkehrsfluss in Wuppertal über einen längeren Zeitraum erheblich beeinträchtigen würde, erschien uns eine Beratungsstelle in Elberfeld sinnvoll und richtig. Die letzten 10 Jahre haben gezeigt, dass diese Entscheidung richtig war, denn Sie nehmen die Möglichkeit Termine in der Beratungsstelle in Elberfeld zu vereinbaren gern an. Gleichzeitig konnten wir unser Angebot an Serviceleistungen für Sie ausbauen, so dass unser Verein stetig gewachsen ist und mittlerweile fast 4.000 Mitglieder umfasst.

In Anbetracht der geäußerten Pläne der neuen Bundesregierung ist eine starke Haus & Grund Gemeinschaft wichtig. Die Themen Bauen und Wohnen und alle Bereiche die hiermit zusammenhängen haben eine zentrale Rolle bei den Koalitionsverhandlungen eingenommen. Die geäußerten Absichten im Rahmen des Koalitionsvertrags betreffen über kurz oder lang alle Vermieter in Deutschland. Die Absichten sind vielfältig und reichen von Änderungen der Mietstruktur, wenn Betriebskostenarten nicht mehr umgelegt werden sollen oder der Vermieter einen Teil der CO_2 Umlage übernehmen soll, über eine Kürzung der Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen bis zu verpflichtenden Modernisierungen und Umbauten bei bestehenden Gebäuden. Zudem vertreten wir von Haus & Grund mit unseren fast 1.000 Vereinen deutschlandweit die Interessen unserer Mitglieder, indem wir den jeweiligen Bundestagsabgeordneten verdeutlichen, welche konkreten Auswirkungen beabsichtigte Regelungen in der täglichen Praxis von Vermieter und Mieter haben. So konnten wir Gesetzesvorhaben, welche die privaten Vermieter über das notwendige Maß hinaus belastet hätten verhindern, z.B. folgenlose Nichtzahlung der Miete über einen Zeitraum von 12 Monaten während der Coronapandemie ohne jeglichen Nachweis darüber, aus welchem Grund die Miete nicht gezahlt wird oder die vollständige Übernahme der CO_2 Abgabe durch den Vermieter.

Auch verdeutlichen wir regelmäßig, wie kompliziert manche Gesetzesvorhaben in der praktischen Umsetzung sind, damit letztlich eine praktikable Regelung gefunden und umgesetzt wird. Wir können nicht alle Vorstellungen umsetzen, aber dies können die Vertreter der Mieter auch nicht. Und dies ist letztlich der Erfolg unserer starken Haus & Grund Gemeinschaft, deren Teil Sie als Mitglied von Haus & Grund Wuppertal sind.

In Wuppertal beginnen in Kürze die Arbeiten und Verhandlungen zur Fortschreibung des Mietspiegels. Der derzeitige Mietspiegel behält noch bis zum 30.11.2022 seine Gültigkeit. Bis zu diesem Zeitpunkt muss der Arbeitskreis Mietspiegel eine Einigung zur Fortschreibung des Mietspiegels getroffen haben, damit dieses für Vermieter, Mieter und Stadt Wuppertal gleichermaßen wichtige Instrument zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete weiterhin gültig ist. Ich bin daher froh, dass wir bereits Ende letzten Jahres die Einladung zu einem zeitnah stattfindenden Gesprächstermin erhalten haben. Daher gehe ich davon aus, dass der neue Mietspiegel – wie in den letzten 6 Jahren üblich – fristgerecht erstellt und beschlossen werden kann. Sobald wir nähere Informationen zum Zeitpunkt der durchzuführenden Mietspiegelumfrage haben, werden wir Sie hierüber informieren.

Ihr

Hermann Josef Richter, 1. Vorsitzender

Inhalt

Kommentar
5 Grün – Gelb – Rot

Politik & Wirtschaft
6 Das ist neu im Jahr 2022

Recht & Steuern
8 Teil 3: Freibeträge und Steuerklassen
10 Keine Erhebung bis zum Sankt-Nimmerleins-Tag
12 Grundschuld löschen oder stehen lassen?
13 Maklergebühr und Grunderwerbsteuer erstattet
14 Mieter können zur Zahlung verpflichtet werden
15 Alle Eigentümer müssen teilnehmen können

hausundgrund Informiert
16 Urteile zum Thema Immobilien und Verkehrssicherungspflicht

Vermieten & Verwalten
18 Aufgepasst bei Vermietung über Airbnb
20 Was ist die richtige Entscheidung?

Finanzen & Versicherungen
22 Die Entwicklung des Kaufpreisfaktors
23 Drei Versicherungsmythen zu Wohngebäude und Hausrat

Wuppertal Aktuell
24 Solar Decathlon Studie: Wie stehen Wuppertaler Mieter zur Energieeffizienz

Haustechnik
28 Unabhängig bis ins hohe Alter
30 Digitale Helfer
32 Heizkostenabrechnung 2.0

Gewinnspiel
34 Online Mietvertrag gewinnen!

Rezensionen
35 Sanierung und Modernisierung im Wohnungseigentum

Service bei hausundgrund
36 Verträge & Sonstige Formulare, Literatur
36 Leistungen von Haus & Grund
37 Geschäftszeiten der Beratungsstellen
37 Serviceleistungen

Impressum
38 Impressum

Beilagen

In dieser Ausgabe befinden sich Beilagen der Firmen:

Aktiva Wohnimmobilien GmbH

Thomas Kramer IMMOBILIEN

© Die Hoffotografen

Grün – Gelb – Rot

Die neue Bundesregierung stützt sich auf SPD, Grüne und FDP – die Ampel-Koalition. Drei Parteien mit zum Teil sehr unterschiedlichen Vorstellungen davon, wie dieses Land regiert werden sollte. Spannend wird daher, welchen Kurs die Bundesregierung künftig einschlagen muss.

Aufschluss gibt der Koalitionsvertrag und der hat es in sich: Vermieter müssen ab dem 1. Juni 2022 die Hälfte des CO_2-Preises ihrer Mieter bezahlen – mindestens. Die Einführung von Warmmieten soll geprüft werden, dann müssten Vermieter auch noch anteilig die Heizkosten der Mieter übernehmen. Die Mietpreisbremse wird erneut verlängert – bis 2029. Die Kappungsgrenze wird auf elf Prozent gesenkt. Und dies ist erst der Anfang.

Für manche Vermieter sind diese Maßnahmen finanziell tragbar. Für andere aber, zum Beispiel Wohnungseigentümer, die auf Entscheidungen der Eigentümergemeinschaft angewiesen sind, hingegen nicht. Und auch Eigentümer, die noch Darlehen bezahlen, könnten an ihre finanziellen Grenzen kommen.

Daher sollten private Vermieter jetzt die Wirtschaftlichkeit ihrer Immobilien prüfen: Steht die Ampel für Sie auf Grün, auf Gelb oder gar auf Rot? Wenn nötig, sollten Sie umgehend die Weichen stellen, zum Beispiel eine Mieterhöhung in Betracht ziehen, wenn das möglich ist. Nur eines sollten Sie auf keinen Fall: abwarten und hoffen, dass die Ampel von alleine auf Grün springt.

Ihr

Kai H. Wernecke, Präsident

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

© AdobeStock_469950245

Neue Gesetzgebung

Das ist neu im Jahr 2022

Im kommenden Jahr gelten viele neue Regelungen und Gesetze. Die wichtigsten Neuerungen für Eigentümer und Vermieter im Überblick:

Verbrauchsinformationspflicht für fernablesbare Zähler

Sind fernablesbare Zähler oder Heizkostenverteiler installiert, müssen Gebäudeeigentümer den Mietern Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen zukommen lassen, und zwar monatlich ab dem 1. Januar 2022. Das schreibt die neue Heizkostenverordnung vor.

Strengere Regeln für Schornsteine

Mit firstnah und höher angeordneten Schornsteinen soll künftig die Nachbarschaft besser vor den Belästigungen und gesundheitsgefährdenden Immissionen durch Abgase aus Feststofffeuerungen geschützt werden. Deshalb gelten für Schornsteine von neuen Kaminöfen und Pelletheizungen ab 1. Januar 2022 strengere Anforderungen. Dies regelt die neue Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen (1. BImSchV – Erste Bundesimmissionsschutzverordnung). Die Modernisierung oder der Ersatz bestehender Kaminöfen, aber auch der Ersatz einer alten Gas- oder Ölheizung gegen einen Biomassekessel werden nicht erschwert. Hierfür gelten die bisherigen Regelungen fort.

Neue KÜO stärkt Schornsteinfeger bei der Überprüfung von Nachrüstpflichten

Ab 1. Januar 2022 ist die geänderte Kehr- und Überprüfungsverordnung (KÜO) in Kraft. Mit der Neuregelung werden die Gebührentatbestände für Bezirksschornsteinfeger an die neuen Regelungen des Gebäudeenergiegesetzes (§ 97 GEG) angepasst und um die dort neu eingeführten Prüfaufgaben ergänzt. Diese betreffen unter anderem die Überprüfung des Ölheizverbots ab 2026 sowie die Prüfung der Ausstattung einer Zentralheizung mit einer Heizungssteuerung.

Grundsteuerreform

Die Grundsteuer wird nun neu geregelt. Bislang wurde sie anhand von Einheitswerten berechnet, die aus dem Jahr 1964 stammen (West) und aus dem Jahr 1935 (Ost). Das Bundesverfassungsgericht hat das als verfassungswidrig erklärt. Die Neuregelung soll die Bewertung nun verfassungskonform gestalten. Dafür werden die bislang geltenden Steuermesszahlen gesenkt. Nach neuem Recht werden die Grundstücke erstmals ab dem 1. Januar 2022 bewertet. Zudem

können Gemeinden künftig die Grundsteuer C für unbebaute Grundstücke erheben. Diese liegt höher als die normale Grundsteuer. Für Grundstücksbesitzer soll so ein Anreiz geschaffen werden, die Flächen zu bebauen und möglichst schnell Wohnraum zu schaffen.

Förderung für KfW-Effizienzhaus 55 fällt weg

Die Bundesregierung stellt die KfW-55-Förderung zum 31. Januar 2022 ein. Die Streichung betrifft die Kredit- sowie die Zuschussvariante. Wer sein Haus gemäß diesem Standard neu bauen oder einen Altbau sanieren will, muss sich beeilen – oder geht leer aus.

Auskunftspflicht für Mietspiegel

Die Reform des Mietspiegelrechts tritt zum 1. Juli 2022 in Kraft. Durch die Reform soll die Aussagekraft von Mietspiegeln verbessert werden. Vermieter sind verpflichtet – sofern sie für eine Stichprobe per Zufallsprinzip ausgewählt wurden –, Angaben zu der Wohnung und zum Mietpreis zu machen. Antwortet der Verpflichtete nicht, nicht vollständig oder nicht richtig, kann ein Bußgeld in Höhe bis zu 5.000 Euro erhoben werden.

• CO_2-Preis auf Brennstoffe steigt 2022 auf 30 Euro

Der nationale CO_2-Preis auf fossile Brennstoffe wird 2022 entsprechend dem geltenden Brennstoffemissionshandelsgesetz von 25 auf 30 Euro steigen. Verbraucher müssen also mit weiter steigenden Heizkosten rechnen. Für eine Wohnung mit 80 Quadratmetern bedeutet das im Durchschnitt 13 bis 21 Euro mehr Heizkosten gegenüber dem Vorjahr.

• EEG-Umlage sinkt 2022 auf 10-Jahres-Tief

Die Umlage zur Deckung der Vergütung des nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) geförderten Stroms sinkt von 6,5 Cent 2021 auf 3,723 Cent pro Kilowattstunde in diesem Jahr – und damit auf ein 10-Jahres-Tief. Grund für die Absenkung der EEG-Umlage sind die stark steigenden Börsenstrompreise. Diese bringen höhere Erlöse für den erneuerbaren Strom und reduzieren damit den Förderbedarf. Zudem wird die EEG-Umlage durch einen Bundeszuschuss gesenkt, der aus den Einnahmen der CO_2-Bepreisung finanziert wird. Für eine vierköpfige Familie mit einem Jahresstromverbrauch von 3.000 Kilowattstunden bedeutet dies eine Entlastung von fast 100 Euro gegenüber dem Vorjahr.

Zertifizierte WEG-Verwalter

Ab dem 1. Dezember 2022 darf sich als zertifizierter Verwalter nach § 26a Absatz 1 WEG nur bezeichnen, wer vor einer Industrie- und Handelskammer eine Prüfung abgelegt hat, die den Nachweis erbringt, dass der Verwalter über die für die Tätigkeit als Verwalter notwendigen rechtlichen, kaufmännischen und technischen Kenntnisse verfügt.

Zensus 2022

Im Jahr 2022 wird wieder nachgezählt, wie viele Menschen tatsächlich in Deutschland leben. Eigentlich sollte dies schon 2021 passieren, wurde aber wegen der Coronapandemie verschoben. Aufgrund der pandemiebedingten Verschiebung werden nun 2022 stichprobenartig die Menschen im Land erfasst. Und wenn man schon mal dabei ist, zählt man die Gebäude und Wohnungen gleich mit. Vermieter sind 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.

Von Anna Katharina Fricke,
Referentin Presse und Kommunikation

Die **WSW** haben angekündigt, die Kosten für die **Fernwärme zu erhöhen**. Sprechen Sie uns an, wenn Sie eine entsprechende Ankündigung erhalten haben und eine **Anpassung der Heizkostenvorauszahlung** in den Mietverhältnissen erforderlich sein sollten.

Gern vermitteln wir einen Ansprechpartner bei den WSW, wenn Sie grundsätzliche Fragen zu der angekündigten Preiserhöhung haben.

Haus und Grund Wuppertal und Umgebung e.V.

Die Immobilie in der Erbschaftsteuer

Teil 3: Freibeträge und Steuerklassen

In Deutschland hängt die Höhe der Erbschaftsteuer stark vom persönlichen Verwandtschaftsverhältnis zwischen Erblasser und Erben ab. Es gibt entsprechend in ihrer Höhe gestufte allgemeine erbschaftsteuerliche Freibeträge zwischen 20.000 und maximal 500.000 Euro. Daneben gibt es besondere Freibeträge. Aber auch bei der Erbschaftsteuer findet man Steuerklassen, die danach unterscheiden, wie eng das Verwandtschaftsverhältnis zum Erblasser ist.

Freibetrag bedeutet dabei immer, dass der gesamte Betrag des Freibetrags vom Wert des Erbes abgezogen und nur der restliche Wert besteuert wird. Der eheliche Zugewinn ist übrigens erbschaftsteuerfrei. Denn er ist kein unentgeltlicher Erwerb, sondern ein Ausgleich zwischen Ehegatten aufgrund eines gemeinsam erwirtschafteten Vermögenszuwachses während der Ehe.

Diese Freibeträge gelten für alle

Ehegatten und eingetragene Lebenspartner haben einen allgemeinen Freibetrag von 500.000 Euro. 400.000 Euro Freibetrag hat jedes Kind sowie, falls Kinder des Verstorbenen bereits vorher verstorben waren, dessen Kind. Die Höhe der Freibeträge nimmt ab, je entfernter das Verwandtschaftsverhältnis zum Erblasser war. 20.000 Euro sind der geringstmögliche allgemeine Freibetrag. Er würde zum Beispiel auch zwischen Paaren gelten, die unverheiratet viele Jahre oder gar Jahrzehnte zusammenleben.

Schenkungsteuerlich entstehen Freibeträge alle zehn Jahre neu. So können lebzeitige Teil-Vermögensübertragungen in den Grenzen der Freibeträge steuerfrei erfolgen und die spätere Erbschaftsteuerlast mindern helfen.

Besondere Freibeträge

Ehegatten und eingetragene Lebenspartner können erbschaftsteuerlich von zusätzlichen Versorgungsfreibeträgen profitieren. Der Versorgungsfreibetrag beträgt für sie grundsätzlich 256.000 Euro. Allerdings müssen sie sich hierbei erbschaftsteuerfrei erhaltene Witwen- oder Betriebsrentenansprüche in Höhe des Kapitalwertes anrechnen lassen. Auch Kindern steht neben ihrem allgemeinen Freibetrag ein besonderer Versorgungsfreibetrag zu. Er orientiert sich am Alter des Kindes zum Zeitpunkt des Erbfalls. Für Kinder bis zum Alter von fünf Jahren beträgt der Versorgungsfreibetrag 52.000 Euro. Ab dann sinkt der

Verwandtschaftsverhältnis zum Erblasser	Allgemeiner Freibetrag
Ehegatten, eingetragene Lebenspartner	500.000 Euro
Kinder, Enkelkinder bei vorverstorbenen Eltern, Stief- und Adoptivkinder	400.000 Euro
Enkelkinder	200.000 Euro
Urenkel, Eltern, Großeltern	100.000 Euro
Geschwister, Kinder der Geschwister, Stiefeltern, Schwiegerkinder, Schwiegereltern, geschiedene Ehepartner und Lebenspartner einer aufgehobenen Lebenspartnerschaft und alle weiteren Personen	20.000 Euro

Versorgungsfreibetrag alle fünf Jahre um rund 10.000 Euro. Für Kinder zwischen 20 und bis 27 Jahre gilt dann nur noch ein Versorgungsfreibetrag von 10.300 Euro. Aber auch hier gilt: Eigene Versorgungsbezüge wie eine Waisenrente müssen mit dem Kapitalwert angerechnet werden. Die Rentenansprüche können den Versorgungsfreibetrag bis auf Null sinken lassen.

Hausrat-Freibetrag

Ein weiterer besonderer und zusätzlicher Freibetrag ist der Hausrat-Freibetrag. Er steht Ehegatten, eingetragenen Lebenspartnern, Kindern, Stiefkindern, Adoptivkindern, Kindern verstorbener Kinder, Enkeln, Stiefenkeln, Urenkeln sowie Eltern, Groß- und Ureltern des Erblassers in Höhe von 41.000 Euro zu. Einen Hausrat-Freibetrag von 12.000 Euro haben Geschwister, Nichten und Neffen, Schwiegerkinder und -eltern, Stiefeltern, geschiedene Ehegatten, Partner einer aufgehobenen Lebenspartnerschaft sowie Onkel, Tanten, Lebensgefährten, Nachbarn, Freunde und alle anderen Personengruppen.

Für Erbgegenstände wie Auto oder Wohnmobil gibt es noch einen weiteren Freibetrag für Ehegatten, eingetragene Lebenspartner, Kinder, Stiefkinder, Adoptivkinder, Kinder verstorbener Kinder, Enkel, Stiefenkel, Urenkel sowie Eltern, Groß- und Ureltern in Höhe von 12.000 Euro.

Die Steuerklassen

Die Erbschaftsteuer kennt keinen einheitlichen Steuersatz für alle Erben. Die Erben werden zur Ermittlung des Steuersatzes in Gruppen von drei Steuerklassen eingeteilt. Die Steuerklasse und die Höhe des steuerlichen Werts des vererbten Vermögens entscheiden dann über die Höhe des Steuersatzes.

Wegen der erheblich geringeren Freibeträge und der erheblich höheren Steuersätze zwischen Unverheirateten und Nichtverwandten kann es sinnvoll sein, vor einer lebzeitigen Übertragung von Vermögen den Wechsel in eine günstigere Steuerklasse zu vollziehen. Dies kann durch Heirat oder Eintragung einer Lebenspartnerschaft oder Adoption erfolgen. Bei einer Adoption bedarf es allerdings der nachvollziehbaren Darstellung eines besonderen persönlichen Näheverhältnisses.

Von Sibylle Barent, Leiterin Steuer- und Finanzpolitik

Steuerlicher Wert	Steuerklasse I Ehegatten, Kinder, Enkel, Urenkel	Steuerklasse II Eltern, geschiedene Ehegatten, Neffen, Nichten, Schwiegereltern, Schwiegerkinder	Steuerklasse III Übrige Erwerber
bis einschließlich 75.000 Euro	7 Prozent	15 Prozent	30 Prozent
bis einschließlich 300.000 Euro	11 Prozent	20 Prozent	30 Prozent
bis einschließlich 600.000 Euro	15 Prozent	25 Prozent	30 Prozent
bis einschließlich 6.000.000 Euro	19 Prozent	30 Prozent	30 Prozent
bis einschließlich 13.000.000 Euro	23 Prozent	35 Prozent	50 Prozent
bis einschließlich 26.000.000 Euro	27 Prozent	40 Prozent	50 Prozent
über 26.000.000 Euro	30 Prozent	43 Prozent	50 Prozent

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

© AdobeStock 200811670

Erschließungsbeiträge

Keine Erhebung bis zum Sankt-Nimmerleins-Tag

Erschließungsbeiträge dürfen nicht zeitlich unbegrenzt erhoben werden. Das hat das Bundesverfassungsgericht in einem am 24. November 2021 veröffentlichten Beschluss vom 3. November 2021 (1 BvL 1/19) entschieden.

Anhand eines Falles aus Rheinland-Pfalz hat das Gericht eine grundlegende Aussage getroffen, die auch über die Landesgrenzen hinaus Bedeutung hat. Hintergrund: Kommunalabgabengesetze der Länder sehen eine Höchstfrist für die Erhebung der Beiträge vor. Der Fristbeginn kann aber trotzdem sehr lange nach Beendigung der Baumaßnahme – verwaltungsrechtlich wird das als Beginn der Vorteilslage bezeichnet – liegen. Grund dafür kann zum Beispiel sein, dass es für das Entstehen der Beitragspflicht nach den Vorgaben des Gesetzes noch an einer weiteren Voraussetzung fehlt. Im vorliegenden Fall war dies die Widmung als öffentliche Straße.

Die Entscheidung

Das Gericht entschied, dass der entsprechende Paragraf (§ 3 Absatz 1 Nummer 4) des Kommunalabgabengesetzes Rheinland-Pfalz mit dem Grundgesetz (Artikel 2 Absatz 1 und Artikel 20 Absatz 3) unvereinbar ist, soweit er die Erhebung von Erschließungsbeiträgen zeitlich unbegrenzt nach dem Eintritt der Vorteilslage erlaubt. Eine verfassungsgemäße Regelung müsste eine absolute zeitliche Grenze für die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach der

tatsächlichen Beendigung der Baumaßnahme beinhalten. Zudem dürfe eine solche Regelung den Beginn der Festsetzungsfrist nicht an eine sonstige Bedingung knüpfen – wie etwa der Widmung als öffentliche Straße.

Rechtlicher Hintergrund

Erschließungskosten sind nach den Vorgaben des Baugesetzbuchs (in Bayern und Baden-Württemberg nach den jeweiligen Kommunalabgabengesetzen) zwingend auf die Anlieger umzulegen.

Insbesondere der Erlass wirksamer Kommunalabgabensatzungen hat sich in einigen – vor allem östlichen – Bundesländern in der Vergangenheit als äußerst problematisch erwiesen und zu erheblicher Verunsicherung der Beitragspflichtigen geführt. Weder die Rechtswirksamkeit von Satzungen noch die städtebauliche Planungsstrategie einer Gemeinde sind für den normalen Bürger plan- beziehungsweise vorhersehbar. Regelungen (wie § 3 Absatz 1 Nummer 4 KAG RP), die dazu führen, dass eine Erhebung von Erschließungsbeiträgen faktisch ohne zeitliche Grenze erfolgen kann, widersprechen damit klar dem Grundsatz der Rechtssicherheit. Insofern müssen hier die gleichen Maßstäbe wie auch bei den Anschlussbeiträgen gelten.

Stärkung der Eigentümerrechte

Das Bundesverfassungsgericht hat mit diesem Urteil die Rechte der Eigentümer deutlich gestärkt. Es hat hervorgehoben, dass der Beitragspflichtige erkennen können muss, ob er für eine bestimmte Erschließungsmaßnahme mit herangezogen werden kann und in welchem Zeitraum dies noch möglich ist. Klar erkennbar sind für ihn nur tatsächliche Voraussetzungen, die er anhand der gemeindlichen Planung nachvollziehen kann. Ein zu langer Zeitraum zwischen Beendigung der Maßnahme und Erhebung des Beitrags erschwert es dem Beitragspflichtigen zudem zu prüfen, ob es sich um eine beitragspflichtige Erschließungsmaßnahme oder nicht vielleicht doch um eine nicht beitragspflichtige Unterhaltungsmaßnahme handelt. Zumal spätere Änderungen oder Erweiterungen bestehender Erschließungsanlagen nicht beitragspflichtig sind. Dies nachzuvollziehen ist nach mehreren Jahrzehnten schwer.

Haus & Grund Deutschland hatte in dem Verfahren vor dem Bundesverfassungsgericht eine Stellungnahme in diesem Sinne abgegeben. Eine Stimme, die offensichtlich – zu Recht – Gehör gefunden hat.

Von Sibylle Barent, Leiterin Steuer- und Finanzpolitik

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!

Grundschuld löschen oder stehen lassen?

Wenn ein Immobilienkredit endlich abbezahlt ist, können Eigentümer eine dafür eingetragene Grundschuld aus dem Grundbuch löschen lassen. Das ist jedoch kein Muss. Es kann auch sinnvoll sein, sie stehen zu lassen.

Üblicherweise verlangen Banken bei der Immobilienfinanzierung einen Eintrag in das Grundbuch. Mit dieser sogenannten Grundschuld können sie sich gegen eine eventuelle Zahlungsunfähigkeit des Kreditnehmers absichern. Der Grundbucheintrag erlischt aber nicht automatisch, wenn das Darlehen zurückbezahlt wurde. Eine Löschung muss beantragt werden oder die Eintragung bleibt weiterhin bestehen.

Von der Löschungsbewilligung zur gelöschten Grundschuld

Hat ein Immobilieneigentümer sein ursprünglich aufgenommenes Darlehen bei der Bank zurückgezahlt, bekommt er dies von der Bank mit der Löschungsbewilligung bescheinigt. Möchte der Eigentümer die Grundschuld nicht stehen lassen, muss er damit zum Notar gehen, der dann beim Grundbuchamt die Löschung veranlasst.

Was spricht für eine Löschung?

Eine Löschung ist beispielsweise meist nötig, wenn die Immobilie verkauft werden soll. Denn der Käufer möchte in der Regel keine Immobilie erwerben, die mit einer Grundschuld belastet ist – er will sozusagen einen sauberen Grundbucheintrag. Wer also einen Verkauf plant, wird wahrscheinlich seine Löschungsbewilligung einem Notar übergeben müssen, damit dieser die Grundschuld löschen lassen kann. Ist die Grundschuld verbrieft, muss neben der Löschungsbewilligung auch der Grundschuldbrief vorgelegt werden. Beides stellt die Bank nach Ablauf des Kredits zur Verfügung.

Nicht zuletzt gilt: Wer zügig löscht, geht gleichzeitig sicher, dass man nicht viele Jahre oder gar Jahrzehnte später nach den nötigen Unterlagen sucht. Dies kommt häufiger vor als gedacht und kann die Abwicklung eines Verkaufs – zum Beispiel im Erbfall – immens verzögern.

Gute Gründe für eine Eigentümergrundschuld

Solange jemand seine Immobilie nicht verkaufen will, gibt es gute Argumente, die gegen eine Löschung der Grundschuld sprechen. Lässt man eine Grundschuld stehen, wird sie nach Tilgungsende zur Eigentümergrundschuld. Dies ist interessant, da man sie erneut für zukünftige Finanzierungsvorhaben verwenden kann. Der Eigentümer kann die Grundschuld zum Beispiel nutzen, wenn er etwa später ein Darlehen für die Modernisierung aufnehmen will und dazu eine Sicherheit anbieten muss.

Was kostet es, die Grundschuld zu löschen?

Die Bank oder Bausparkasse darf für die Ausstellung der Löschungsbewilligung keine Gebühren in Rechnung stellen (Bundesgerichtshof, Urteil vom 8. Mai 2012, XI ZR 61/11) – es sei denn, die Bank ist nicht siegelführend. Allerdings sind Eigentümer verpflichtet, die Kosten für den Notar und das Grundbuchamt zu tragen. Diese berechnen sich nach der Höhe der eingetragenen Grundschuld. Es fallen in der Regel etwas über 0,2 Prozent der Summe der Grundschuld als Gebühr an. Davon erhalten das Grundbuchamt und das Notarbüro jeweils etwa die Hälfte.

Ist also im Grundbuch eine Summe von 200.000 Euro vermerkt, fallen für das Löschen Kosten von rund 400 bis 500 Euro an.

Ob es letztlich sinnvoll ist, eine Grundschuld löschen zu lassen, muss ein Immobilieneigentümer selbst entscheiden. Einige Eigentümer empfinden es als Entlastung, wenn eine Grundschuld aus dem Grundbuch getilgt ist – zwingend notwendig ist es allerdings nicht.

Von Anna Katharina Fricke,
Referentin Presse und Kommunikation

Tipp

Lassen Sie sich von der Bank immer eine Löschungsbewilligung ausstellen, wenn das Darlehen komplett getilgt worden ist. Das gilt auch, wenn die Eintragung nicht gelöscht werden soll. Bewahren Sie die Löschungsbewilligung gut auf. Verlieren Sie diese wichtige Unterlage, gehen die Kosten für die Wiederbeschaffung komplett zu Ihren Lasten.

Angefochtener Immobilienkauf

Maklergebühr und Grunderwerbsteuer erstattet

Einen wegen Täuschung angefochtenen Immobilienkaufvertrag rückabzuwickeln ist aufwendig. Nicht nur muss die Immobilie rückübertragen werden. Auch bereits geleistete Zahlungen an Makler und Finanzamt müssten zurückgefordert werden. Dass der Käufer hier alle seine Ansprüche gegen den Verkäufer geltend machen kann und sich nicht selbst um die Rückerstattung durch Dritte bemühen muss, hat der Bundesgerichtshof (BGH) mit Urteil vom 24. September 2021 (V ZR 272/19) entschieden.

In dem verhandelten Fall entrichtete die Käuferin nach dem Kauf einer Immobilie die Maklerprovision und die vom Finanzamt festgesetzte Grunderwerbsteuer.

Wegen arglistiger Täuschung angefochten

Später focht sie den Kaufvertrag wegen arglistiger Täuschung durch den Verkäufer an und verlangte von diesem die Rückabwicklung des Kaufvertrags und Schadensersatz unter anderem auch für die gezahlte Maklerprovision und die Grunderwerbsteuer. Dieser akzeptierte zwar die Anfechtung und die damit verbundene Rückabwicklung. Er lehnte es aber ab, dem Käufer auch die Maklerprovision und die Grunderwerbsteuer zu erstatten.

Da beide Kostenposten nach der Anfechtung des Kaufvertrags nicht mehr anfielen, war er der Ansicht, dass die Käuferin sich ihr Geld direkt vom Makler und dem Finanzamt zurückholen solle. Die Käuferin wollte diese Kostenposten aber vom Verkäufer erstattet bekommen und war im Gegenzug bereit, diesem hierfür ihre Erstattungsansprüche gegen den Makler und das Finanzamt abzutreten.

Die Getäuschte hat die Wahl

Die BGH-Richter gaben der Klägerin Recht. Sie könne auch die im Vertrauen auf den Vertragsschluss getätigten Aufwendungen vom Verkäufer verlangen. Denn auch wenn sie Erstattungsansprüche gegen den Makler und das Finanzamt habe, müsse sie sich nicht auf diese verweisen lassen. Vielmehr stehe es der geschädigten Käuferin frei, an wen sie sich mit ihren Ansprüchen wenden könne. Wenn sie Ersatz vom Verkäufer verlange, müsse sie diesem jedoch Zug-um-Zug auch ihre Ersatzansprüche abtreten.

Von Gerold Happ, Geschäftsführer Immobilien- und Umweltrecht

Tipp

Sollten Sie aufgrund einer Täuschung einen Immobilienkaufvertrag anfechten, kann es ratsam sein, bereits geleistete Zahlungen an Makler oder Finanzamt ebenfalls dem Verkäufer als Schaden in Rechnung zu stellen. So können Sie vermeiden, dass Sie sich im Anschluss auch noch mit Makler und Finanzamt auseinandersetzen müssen und können dies dem Verkäufer überlassen. Dieser trägt dann auch das Risiko, die von Ihnen abgetretenen Ansprüche durchzusetzen.

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

Mieter können zur Zahlung verpflichtet werden

Mieter müssen nach derzeit geltender Rechtslage die Betriebskosten für die Bereitstellung des Kabel-TV-Signals zahlen, wenn der Mieter mit Mietvertrag zur Zahlung der Betriebskosten verpflichtet wurde. Der Mieter kann die Bereitstellung des Kabelanschlusses nicht kündigen. Ein solches Kündigungsrecht muss der Mietvertrag auch nicht vorsehen. Das hat der Bundesgerichtshof (BGH) mit Urteil vom 18. November 2021, I ZR 106/20, entschieden.

In dem zu entscheidenden Fall klagte eine Organisation gegen ein Wohnungsunternehmen mit mehr als 120.000 Wohnungen auf Unterlassung.

Keine Kündigungsoption im Mietvertrag

Die Klägerin warf der Vermieterin einen Wettbewerbsverstoß vor, weil ihre Mietverträge keine Kündigungsregelung enthielten, wonach der Mieter spätestens nach Ablauf von 24 Monaten die Möglichkeit haben muss, den Anschluss kündigen zu können. Außerdem, so meinte die Klägerin, hätte die Vermieterin Mietverträge mit einer beschränkten Laufzeit von höchstens zwölf Monaten anbieten müssen. Diese Pflichten würden sich aus dem Telekommunikationsgesetz in der Fassung, die bis zum 30. November 2021 galt, ergeben.

Fast alle Wohnungen der beklagten Vermieterin waren mit einem Kabelnetz ausgestattet, über welches Fernseh- und Rundfunkprogramme empfangen werden konnten. Die Kosten für die Signalübertragung legte die Vermieterin als Betriebskosten auf ihre Mieter um, da dies in den Mietverträgen so vereinbart war. Die Mietverträge sahen keine Kündigungsoption für die Mieter vor, sich von der Bereitstellung und der Kostenumlage befreien zu können.

BGH gibt Klägerin Recht

Der BGH lehnte die Anwendung der Vorschriften des bis zum 30. November 2021 geltenden Telekommunikationsgesetzes auf die geschlossenen Mietverträge ab. Schließlich habe der Gesetzgeber erst mit der Novelle des Telekommunikationsgesetzes explizit die Vorschriften von Laufzeit und Kündigung des Kabelsignalvertrags auf das Mietrecht erstreckt. Dies zeige, dass es nicht Wille des Gesetzgebers gewesen sei, die Regelungen des bislang geltenden Telekommunikationsgesetzes auf Mietverträge anzuwenden.

Bewertung von Inka-Marie Storm, Chefjustiziarin

„Mit der Entscheidung des BGH ändert sich an der derzeitigen Praxis nichts. Wurde im Mietvertrag der Mieter zur Zahlung der Betriebskosten verpflichtet, können die Kosten des Kabelsignals als Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden. Der Mieter kann sich hiervon nicht durch einseitige Erklärung befreien.

Denn die Rechtslage ändert sich am 1. Juli 2024. Ab diesem Zeitpunkt entfällt die Umlagefähigkeit dieser Kosten. Zwar könnten Vermieter ab diesem Zeitpunkt durch vertragliche Vereinbarung auch weiterhin Kabel-TV-Signale gegen Entgelt an ihre Mieter weiterleiten.

Allerdings muss dieser Vertrag dann auch eine Kündigungsvereinbarung enthalten, wonach der Mieter den Vertrag spätestens nach 24 Monaten beenden kann. Läuft der Vertrag stillschweigend weiter, kann der Mieter diesen dann monatlich kündigen.

Aufgrund der Neuregelungen des Telekommunikationsgesetzes hat diese Entscheidung des BGH allerdings nur für die Übergangszeit Relevanz."

© AdobeStock_59500004

Alle Eigentümer müssen teilnehmen können

Werden einige Eigentümer aufgrund der Corona-Pandemie von der Eigentümerversammlung ausgeschlossen, sind alle gefassten Beschlüsse nichtig. Dies entschied das Amtsgericht Hannover mit seinem Urteil vom 22. Oktober 2021 (407 C 3835/21).

Der im entschiedenen Fall klagende Eigentümer ist Miteigentümer in einer Wohnungseigentümergemeinschaft, welche unter anderem auch Teileigentumseinheiten in Ausgestaltung von Garagen enthält. Er ist Eigentümer eben einer solchen Garage.

Gleiche Rechte auch für Garageneigentümer

Im November 2021, mitten während der Corona-Pandemie, lud der Verwalter die Eigentümer zu einer Eigentümerversammlung ein. In dieser wurde den Eigentümern mitgeteilt, dass Verwalter und Beirat beschlossen hätten, auf das Erscheinen der Garageneigentümer bei der Eigentümerversammlung zu verzichten. Sie wurden im gleichen Schreiben gebeten, ihre Stimmrechte im Rahmen einer Verwaltervollmacht auszuüben. Der Kläger ficht daraufhin die in dieser Eigentümerversammlung gefassten Beschlüsse an.

Beschlüsse sind nichtig

Zu Recht, wie die Richter des Amtsgerichts Hannover entschieden. Sie erklärten die gefassten Beschlüsse für ungültig. Die Nichtigkeit eines Beschlusses liege unter anderem dann vor, wenn in den Kernbereich des Eigentums eingegriffen werde. Dies sei hier der Fall, da dem Eigentümer durch den Ausschluss von der Eigentümerversammlung das Recht genommen wurde, sein Stimmrecht auszuüben. Zudem sei in den Kernbereich seines Mitgliedschaftsrechts eingegriffen worden, auf die Willensbildung der Gemeinschaft durch Wortbeiträge Einfluss zu nehmen.

Corona-Pandemie ändert nichts

Dass die Verwaltung die ausgeschlossenen Eigentümer auf die Vollmachtserteilung gegenüber dem Verwalter verwiesen, ist nach Ansicht des Gerichts unerheblich. Auch vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie könne nichts anderes gelten. Insbesondere hätte die Verwaltung die Möglichkeit gehabt, auf verhältnismäßigere Maßnahmen wie größere Räumlichkeiten oder die Möglichkeit der Teilnahme auf elektronischem Wege zurückzugreifen.

Bewertung von Julia Wagner, Referentin Recht:

Der Ausschluss von der Eigentümerversammlung ist in der Regel nicht zulässig. Gefasste Beschlüsse sind nichtig. Verwaltungen müssen dafür Sorge tragen, dass alle Eigentümer an der Versammlung teilnehmen können. Tun sie das nicht, muss die Eigentümerversammlung im Zweifel verschoben oder abgesagt werden. Aufgrund der Coronagesetzgebung ist dies noch bis August 2022 unproblematisch. Verwalter bleiben im Amt und der Wirtschaftsplan gilt weiter fort.

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 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

Achtung, aufgepasst!

Urteile zum Thema Immobilien und Verkehrssicherungspflicht

Zu den wichtigsten Dingen, die Haus- und Grundstückseigentümer im Alltag beachten sollten, gehört die sogenannte Verkehrssicherungspflicht. Es geht dabei um die Abwehr von Gefahren, die für andere Menschen (Passanten, Besucher) entstehen könnten – sei es durch Baugruben, ungeräumte Wege oder morsche Treppen. In vielen dieser Fälle drohen erhebliche zivilrechtliche Forderungen, wenn sich jemand verletzt hat. Der Infodienst Recht und Steuern der LBS hat einige Urteile deutscher Gerichte zu diesem Themenkreis gesammelt.

Es ist nur menschlich, wenn man als Fußgänger auf seinen Wegen durch die Stadt Abkürzungen nimmt, die sich einem gerade bieten. Allerdings sollte man damit nicht allzu leichtfertig umgehen. Wer nämlich auf Privatgelände ausweicht, wenn auch geduldet, um schneller voranzukommen, der tut sich nach einem Unfall schwer damit, Schadenersatz und Schmerzensgeld einzufordern. Das Oberlandesgericht Hamm (Aktenzeichen I-6 U 178/12) verweigerte einem Mann, der auf dem Weg über einen privaten Garagenvorplatz auf Glatteis ausgerutscht war, die geforderten 10.000 Euro Schmerzensgeld. Für den Eigentümer habe keine Streupflicht bestanden.

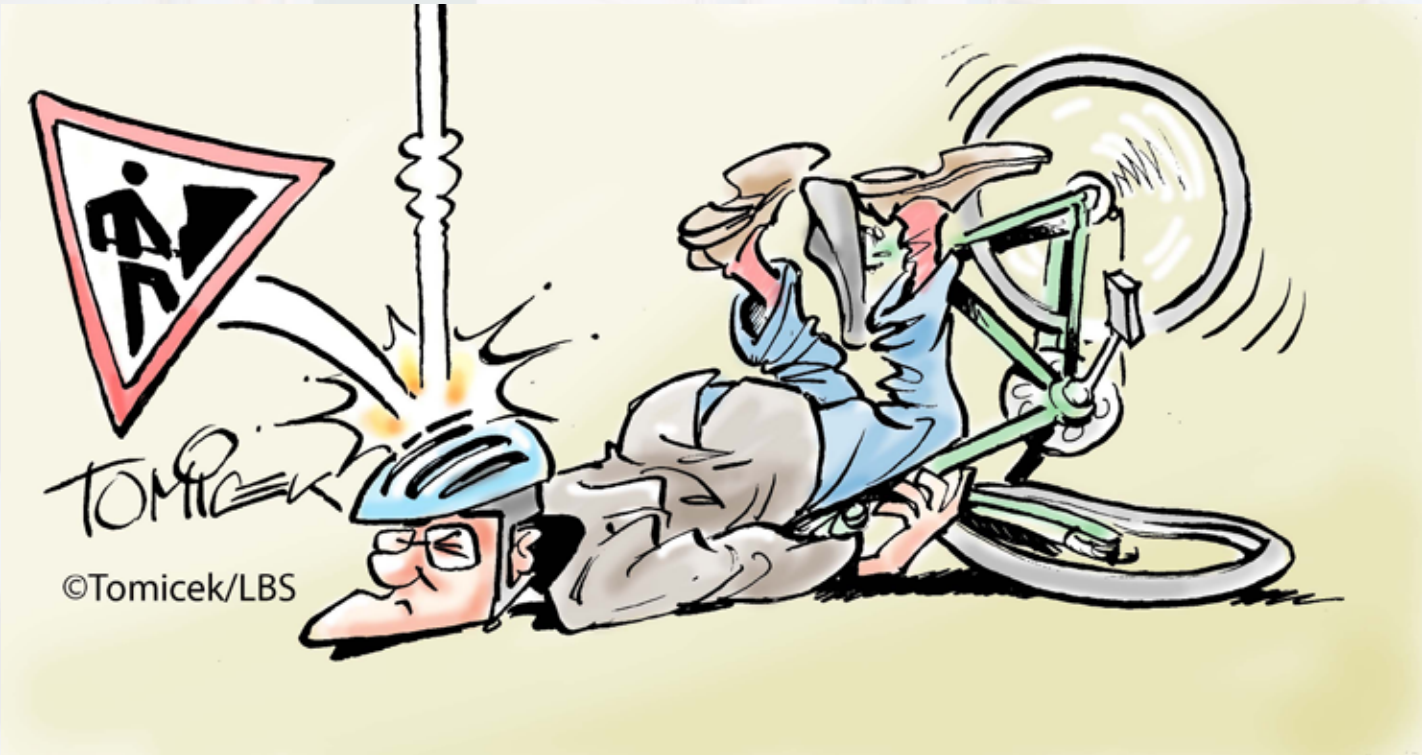
Wer Erdlöcher aushebt, der trägt auch die Verantwortung für deren Absicherung. Eine Eigentümergemeinschaft wollte die Pflanzinseln in einer Anlage mit mehreren Gebäuden neu gestalten. Dazu wurden drei Bäume ausgegraben, der Freiraum sollte bald danach neu bepflanzt werden. Es blieben aber Gruben mit einer Tiefe von 10 bis 15 Zentimetern Tiefe, in die eine Bewohnerin trat und sich prompt verletzte. Das Oberlandesgericht Karlsruhe (Aktenzeichen 7 U 128/18) sprach ihr nur 1.500 Euro statt der geforderten 5.000 Euro zu. Die Frau treffe ein erhebliches Mitverschulden, weil sie das Loch bei entsprechender Aufmerksamkeit hätte erkennen können.

Von Passanten darf man erwarten, dass sie Warn- und Verbotsschilder beachten. Wenn ein Radfahrer trotz erkennbarer Hinweise in eine Baustelle fährt, dann hat er keinen Anspruch auf Schadenersatz und der Verantwortliche für die Baustelle hat seine Verkehrssicherungspflicht nicht verletzt. So entschied es das Oberlandesgericht Hamm (Aktenzeichen I-9 U 135/13) in einem entsprechenden Fall. Die Richter kamen zu der Überzeugung, dass die aufgestellten Schilder und Abwehrschranken einen ausreichenden Schutz dargestellt hätten. Dass sich jemand darüber hinwegsetze, damit müsse der Verantwortliche nicht rechnen.

Auf einer Baustelle geht es nicht immer geordnet zu. Es liegen Baumaterial und Werkzeuge herum. So war es auch, als an der Grenze zweier Grundstücke eine Mauer errichtet wurde. Die Nachbarin wollte kurz mit ihrem Nachbarn, dem Auftraggeber, sprechen und begab sich zu diesem Zweck an diesen Gefahrenort. Prompt stürzte sie über einen Schaufelstiel, brach sich einen Oberarmknochen und forderte Schmerzensgeld, dessen Höhe sie ins Ermessen des Gerichts stellte. Doch ein Zivilsenat des Oberlandesgerichts Hamm (Aktenzeichen 6 U 18/17) sprach der Nachbarin nichts zu. „Bereits mit beiläufigem Blick" sei es erkennbar gewesen, dass hier eine „besonders vorsichtige Gehweise" erforderlich sei. Dem habe die Betroffene, die die Baustelle immerhin freiwillig betrat, nicht entsprochen.

Eine besonders häufige Stolperfalle stellen Treppenstufen im Hauseingangsbereich dar. Deswegen steht der Eigentümer in einer besonderen Verpflichtung, das Unfallrisiko so weit wie möglich zu mindern. Eine etwa zehn Zentimeter hohe Treppenstufe stellt aber noch keine Gefahrenstelle dar, die beseitigt werden müsste. So urteilte das Oberlandesgericht Hamm (Aktenzeichen 7 U 76/19). Selbst in der Morgendämmerung sei der Stufenstein optisch noch genügend abgesetzt. Bei gebotener Sorgfalt habe man ihn erkennen können.

Wer mobile Verkehrsschilder aufstellt oder aufstellen lässt, die auf eine Baustelle hinweisen, der sollte auch für deren rechtzeitige Entfernung sorgen. Eine Baufirma, die im Auftrag einer Gemeinde arbeitete, hatte das nicht getan, so dass besagtes Schild noch Wochen nach den Arbeiten im Wege stand. Ein Radfahrer fuhr nachts bei Nieselregen und schlechter Sicht auf das umgefallene mobile Schild auf und verletzte sich erheblich. Das Oberlandesgericht Schleswig (Aktenzeichen 7 U 260/19) erkannte hier eine Amtspflichtverletzung, weil das Schild als potenzielle Gefahrenquelle nicht zeitnah entsorgt worden sei. Gleichzeitig



treffe aber den Radfahrer ein nicht unerhebliches Mitverschulden, denn das schlechte Wetter hätte erhöhte Sorgfalt erfordert. Als Vergleichssumme schlugen die Oberlandesrichter eine Zahlung von 1.000 Euro an den Radfahrer vor.

Wenn eine Tiefgarage nur einem begrenzten Personenkreis zugänglich ist, dann besteht die Verkehrssicherungspflicht des Vermieters auch nur in einem begrenzten Umfang. Eine PKW-Halterin war beim Fahren mit ihrem Auto aus der Garage unter das sich schließende Kipptor geraten, weil sie einem anderen Fahrzeug ausweichen wollte. Das Amtsgericht München (Aktenzeichen 454 C 28946/12) sprach der Autofahrerin keinen Schadenersatz zu, weil sie seit zwei Jahren in der Anlage wohne und mit der Funktionsweise des Tores vertraut gewesen sei.

Ein Klassiker der Verkehrssicherungspflicht ist das Räumen von Bürgersteigen bei Schnee und Eis. Vor allem geht es um die Frage, zu welchen Zeiten die Eigentümer von Wohngrundstücken aktiv werden müssen. Das Kammergericht Berlin (Aktenzeichen 21 U 16/18) entschied, dass in einer Gegend ohne erhöhten Publikumsverkehr auch in der Silvesternacht die Räumpflicht um 20 Uhr enden könne. Hier sei ein privates Grundstück betroffenen gewesen, das man nicht mit besonders frequentierten Orten vergleichen dürfe.

Von Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen

AUTOMOWER® SERVICE
ALL INCLUSIVE

Gönnen Sie Ihrem Automower®
während der kalten Jahreszeit eine erholsame Ruhepause.

Sprechen Sie uns an. Wir beraten Sie gern.

LANDTECHNIK PRINTZ
WOLFGANG PRINTZ GMBH & CO. KG
Wülfrather Str. 195 · Tel. 02053 / 62 61 · Fax. 02053 / 62 52

Husqvarna
READY WHEN YOU ARE

© AdobeStock_302754899

Vermieten & Verwalten

Kurzzeitvermietung

Aufgepasst bei Vermietung über Airbnb

Das Ferienwohnungsportal Airbnb muss nach einem Gerichtsurteil die Daten privater Vermieter an Behörden herausgeben, wenn es den Anfangsverdacht einer Zweckentfremdung gibt. Grund genug einmal aufzuzeigen, worauf Vermieter bei der Kurzzeitvermietung über Online-Portale achten sollten.

Die Share-Economy boomt – vor allem bei jungen Leuten. Über Portale wie Airbnb, Wimdu.de oder 9Flats.com vermieten Privatpersonen ihr Gästezimmer oder gleich die ganze Wohnung, zum Beispiel wenn sie selbst im Urlaub sind. Die einen freuen sich über neue, nette Kontakte aus der ganzen Welt, die anderen über ein kleines Zusatzeinkommen – oder eben beides.

Nun dürfen Behörden die Betreiber von Internet-Plattformen zur Buchung und Vermietung privater Unterkünfte im Fall eines Anfangsverdachts für eine Zweckentfremdung verpflichten, die Daten der Unterkünfte-Anbieter zu übermitteln. Das hat das Verwaltungsgericht Berlin mit Urteil vom 23. Juni 2021 (VG 6 K 90/20) entschieden. Wegen der grundsätzlichen Bedeutung des Falls wurde Berufung beim Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg zugelassen.

Einnahmen korrekt versteuern

Grundsätzlich gilt für die gelegentliche Vermietung von Wohnraum: Steuern fallen erst an, wenn das insgesamt aus allen Einkunftsarten erzielte Einkommen des Vermieters über dem jährlichen Grundfreibetrag liegt. Dieser beträgt 9.168 Euro für das Jahr 2019, 9.408 Euro für 2020, 9.744 Euro für 2021 und 9.984 Euro im kommenden Jahr – für Verheiratete mit Splittingtarif jeweils das Doppelte. Das bedeutet: Für Studenten und Menschen mit niedrigem Einkommen kann die Kurzzeitvermietung ein steuerfreier Nebenverdienst sein. Zudem gibt es einen Pauschalbetrag für Gelegenheitsvermieter: Einnahmen bis zu 520 Euro im Jahr bleiben steuerfrei. Liegen die Einnahmen über dieser Freigrenze, sind sie komplett zu versteuern. Der Nachteil an dieser pauschalen Vereinfachungsregel: Wer sie für sich beansprucht, kann auch keine weiteren Kosten in Verbindung mit dem Wohnraum absetzen.

Werbungskosten absetzen

Für jeden Euro über den Pauschalen gilt: Einnahmen aus Vermietung müssen in der Steuererklärung aufgeführt werden, sonst handelt es sich um Steuerhinterziehung und es drohen empfindliche Strafen. Doch es gilt auch: Wer steuerpflichtige Mieteinnahmen hat, kann auch Werbungskosten geltend machen. Dazu zählen alle Ausgaben, die für die Vermietung notwendig sind.

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

Achtung bei gewerblicher Vermietung

Vorsicht ist für sehr rege Vermieter geboten. Dann kann das Finanzamt eine gewerbliche Nutzung vermuten und weitere Steuern und Abgaben verlangen. Ein Hinweis auf eine gewerbliche Vermietung kann zum Beispiel sein, wenn Frühstück angeboten, Wäsche zur Verfügung gestellt oder eine Endreinigungsgebühr erhoben wird. Kurz gesagt: Wenn die Vermietung einem Hotelbetrieb ähnelt oder auch wenn jemand mehrere Wohnungen vermietet, geht das Finanzamt schnell von einem Gewerbe aus.

Von Anna Katharina Fricke,
Referentin Presse und Kommunikation

Hinweis

In einigen Bundesländern gibt es ein Gesetz zum Zweckentfremdungsverbot. Allerdings ist regional unterschiedlich geregelt, was genau als Zweckentfremdung angesehen wird. Beispiel Hamburg: Hier gilt eines der strengsten Gesetze – das Gesetz über den Schutz und die Erhaltung von Wohnraum. In der Hansestadt muss grundsätzlich eine Genehmigung eingeholt werden, wenn Wohnraum an wechselnde Nutzer vermietet werden soll.

Es gibt jedoch ein kleines Schlupfloch: Wenn Eigentümer maximal die Hälfte ihrer Wohnung zum Beispiel bei Airbnb vermieten und die andere Hälfte selbst nutzen, kann dies für bis zu acht Wochen pro Jahr auch ohne Genehmigung erfolgen. Allerdings müssen die Gäste offiziell registriert werden. Bei Verstößen drohen hohe Bußgelder bis 500.000 Euro.

Verkaufen oder vermieten

Was ist die richtige Entscheidung?

In manch einer Lebenssituation müssen sich Eigentümer die Frage stellen, ob sie ihre Immobilie verkaufen oder vermieten sollen. Bei der Entscheidungsfindung spielen viele individuelle Faktoren eine Rolle.

Egal, ob das Eigenheim zu klein geworden ist, da die Familie wächst, oder zu groß, weil die Kinder aus dem Haus sind: Verändert sich die persönliche Situation des Eigentümers – zum Beispiel durch einen Umzug, eine Scheidung oder wurde eine Immobilie geerbt, – stehen Eigentümer oft vor einer schwierigen Entscheidung. Natürlich gibt es keine pauschale Antwort auf die Frage, ob vermieten oder verkaufen die richtige Wahl ist. Denn zu viele individuelle Faktoren spielen dabei eine Rolle.

Was spricht für die Vermietung?

Grundsätzlich gelten Immobilien als inflationssichere Kapitalanlage. Zudem möchten sich viele Eigentümer aus persönlichen Gründen nicht von ihrem Eigentum trennen. Und ein Verkauf ist eine endgültige Entscheidung, die schon manches Mal bereut wurde. Doch natürlich spielen die individuellen Umstände, die Art und der Zustand der Immobilie sowie die finanziellen Möglichkeiten des Eigentümers die entscheidende Rolle. Generell gilt: Während Einfamilienhäuser aufgrund von größerem Aufwand und Instandhaltung als Vermietungsobjekt meist weniger beliebt sind, gelten vermietete Eigentumswohnungen als attraktive Anlageimmobilien.

Ein Vorteil: Als Teil einer Wohnungseigentümergemeinschaft werden die Instandhaltungskosten des Gemeinschaftseigentums sowie die Kosten für Reparaturen am Haus unter allen Miteigentümern aufgeteilt. Wer als Eigentümer regelmäßig kleine Einnahmen gegenüber einer einmaligen größeren Zahlung bevorzugt, sollte auf die Vermietung der Immobilie setzen.

Ein weiterer Pluspunkt: Bei vermieteten Immobilien profitieren Eigentümer von steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten. Werbungskosten von den Mieteinnahmen wie laufende Kosten für Reparaturen und Instandhaltung oder Darlehenszinsen lassen sich steuerlich geltend machen. Gegen einen Verkauf spricht auch gegebenenfalls die Spekulationsteuer. Diese fällt für vermietete Immobilien an, die innerhalb einer Frist von zehn Jahren weiterverkauft werden. Wurde die Immobilie ausschließlich selbst bewohnt, fällt grundsätzlich keine Spekulationsteuer an.

Was spricht für den Verkauf?

Hier spielt natürlich die finanzielle Situation des Eigentümers eine entscheidende Rolle. Benötigt dieser kurzfristig einen größeren Kapitalbetrag, ist der Verkaufserlös wahrscheinlich attraktiver als die Mieteinnahmen. Auch der Zustand der Immobilie hinsichtlich Modernisierungs- und Instandhaltungskosten in Relation zur Höhe der Mieteinnahmen sowie der Verwaltungsaufwand können gegebenenfalls für einen Verkauf sprechen.

Ebenso kann ein Verkauf Unstimmigkeiten vermeiden: Im Erbfall kann es beispielsweise schwierig sein, eine geerbte Immobilie gleichermaßen unter den Erben aufzuteilen. Das Gleiche gilt für die Teilung eines gemeinsamen Hauses unter Ehepartnern im Falle einer Scheidung. Bei einem Verkauf lässt sich der Erlös meist einfacher unter den Parteien aufteilen.

Von Anna Katharina Fricke,
Referentin Presse und Kommunikation

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

Immobilien als Kapitalanlage

Die Entwicklung des Kaufpreisfaktors

Seit nunmehr gut fünf Jahren liegt der Leitzins bei null. Das führt dazu, dass Sparer für Bankeinlagen oder Anleihen nahezu keine Zinsen mehr erhalten. In Zeiten langanhaltend niedriger Zinsen erfreuen sich Immobilien daher einer immer größeren Beliebtheit bei Kapitalanlegern.

Aufgrund steigender Baukosten und allgemein zunehmender Immobilienpreise müssen Anleger jedoch gut abwägen, ob sich eine Investition wirklich lohnt. Beim Kauf einer Immobilie zum Zweck der Vermietung kann der Kaufpreisfaktor hierfür ein hilfreicher erster Indikator sein.

Was bildet der Kaufpreisfaktor ab?

Beim Kaufpreisfaktor, auch Vervielfältiger genannt, geht es in erster Linie um eine grobe Abschätzung des Risikos einer geplanten Investition. Der Wert setzt den Kaufpreis ins Verhältnis zur erwarteten jährlichen Nettokaltmiete. Der berechnete Faktor bildet die Anzahl der Jahre ab, die benötigt werden, um mit den Mieteinnahmen die Kosten zu decken. Zur Berechnung des Faktors wird der Kaufpreis durch die jährliche Nettokaltmiete geteilt.

Beispiel: Angenommen Sie haben ein Einfamilienhaus für 360.000 Euro erworben, das Sie für 1.200 Euro im Monat vermieten. Teilen Sie nun den Kaufpreis durch die Jahresmiete, erhalten Sie einen Kaufpreisfaktor von 25. Das bedeutet, dass Sie den Kaufpreis nach 25 Jahren der Vermietung wieder hereingeholt haben.

Interpretation des Kaufpreisfaktors

Natürlich handelt es sich beim Kaufpreisfaktor nur um einen groben Richtwert. Potenzielle Käufer einer Mietimmobilie sollten auch andere Aspekte im Blick haben. Weitere Ausgaben wie die Kaufnebenkosten, also Grunderwerbsteuer, Notarkosten, Grundbuchkosten sowie die Maklerprovision, aber auch das Hausgeld für alle laufenden Kosten wie Abfallentsorgung, Verwaltung und Strom sowie die Instandhaltungsrücklage sollten unbedingt berücksichtigt werden. Sind diese Kosten bekannt, können zum Kaufpreis noch die Kaufnebenkosten hinzuaddiert und von den jährlichen Mieteinnahmen die nicht umlagefähigen Kosten für das Hausgeld abgezogen werden. Dies zeichnet ein genaueres Bild zur Rentabilität eines Anlageobjekts.

Kaufpreisfaktor als Blasenindikator

Neben dem konkreten Zweck der Risikoeinschätzung einer geplanten Anlage dient der Vervielfältiger auch als Indikator für die Entwicklung einzelner Wohnungsteilmärkte. So berücksichtigt das Forschungsinstitut Empirica die Entwicklung des Kaufpreisfaktors als Indikator für ihren Blasenindex. Im aktuellen Blasenindex hält Empirica fest, dass die Mieten und Kaufpreise in 311 von 401 Landkreisen beziehungsweise kreisfreien Städten nicht mehr im Gleichklang wachsen. Während der durchschnittliche Kaufpreisfaktor im dritten Quartal 2016 in vielen Kreisen unter 20 oder zwischen 20 und 25 Jahren lag, wuchs der Anteil der Kreise, in denen der Vervielfältiger 30 Jahre oder mehr beträgt, bis zum dritten Quartal 2021 deutlich an. Die Kaufpreise steigen vielerorts also deutlich stärker als die Mieten. Bei einem Kauf sollte dieser Trend unbedingt berücksichtigt werden.

Von Jakob Grimm, Wissenschaftlicher Mitarbeiter

Faktencheck

Drei Versicherungsmythen zu Wohngebäude und Hausrat

Manche Mythen rund um den Versicherungsschutz halten sich hartnäckig. Wie beispielsweise, dass die Wohngebäudeversicherung nach allen Unwetterschäden zahlt. Wir möchten diesen und andere Irrglauben hier auflösen.

Versicherungsmythos 1: Hochwasserschäden zahlt die Versicherung immer

Das ist so nicht richtig. Die Wohngebäude- und Hausratversicherung decken in der Regel den Basisschutz ab. Hierunter fallen Schäden am Wohngebäude oder am Hausrat, die durch Blitzeinschlag, Leitungswasser, Hagel, Sturm (ab Windstärke acht), Feuer oder Explosion entstanden sind. Wer sein Hab und Gut gegen Schäden durch Starkregen, Hochwasser, Erdsenkung und Erdrutsch absichern möchte, muss dies zusätzlich vereinbaren. Es handelt sich um Elementar-Risiken, die durch eine Elementarschadenversicherung abgedeckt sind. Das finanzielle Risiko durch Elementarschäden sollte nicht unterschätzt werden. Das haben die verheerenden Überschwemmungen in Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz im Juli 2021 gezeigt.

Versicherungsmythos 2: Wenn die Haustür nicht abgeschlossen war, zahlt die Versicherung nicht nach einem Einbruch

Das muss nicht unbedingt zutreffen. Ist ein Einbrecher durch die verschlossene Terrassentür eingedrungen, ist es irrelevant, ob die Haustür abgeschlossen war. Hat die unverschlossene Haustür den Einbruch jedoch wesentlich erleichtert, kann die Versicherung die Leistung kürzen.

Egal was im Versicherungsvertrag steht: Sie sollten es Einbrechern nicht leichter als nötig machen. Im Gegenteil: Sichern Sie alles so gut wie möglich ab. Dazu gehört das korrekte Abschließen der Haus- oder Wohnungstür. Darüber hinaus erschweren einbruchhemmende Fenster und Türen Einbrechern die Arbeit.

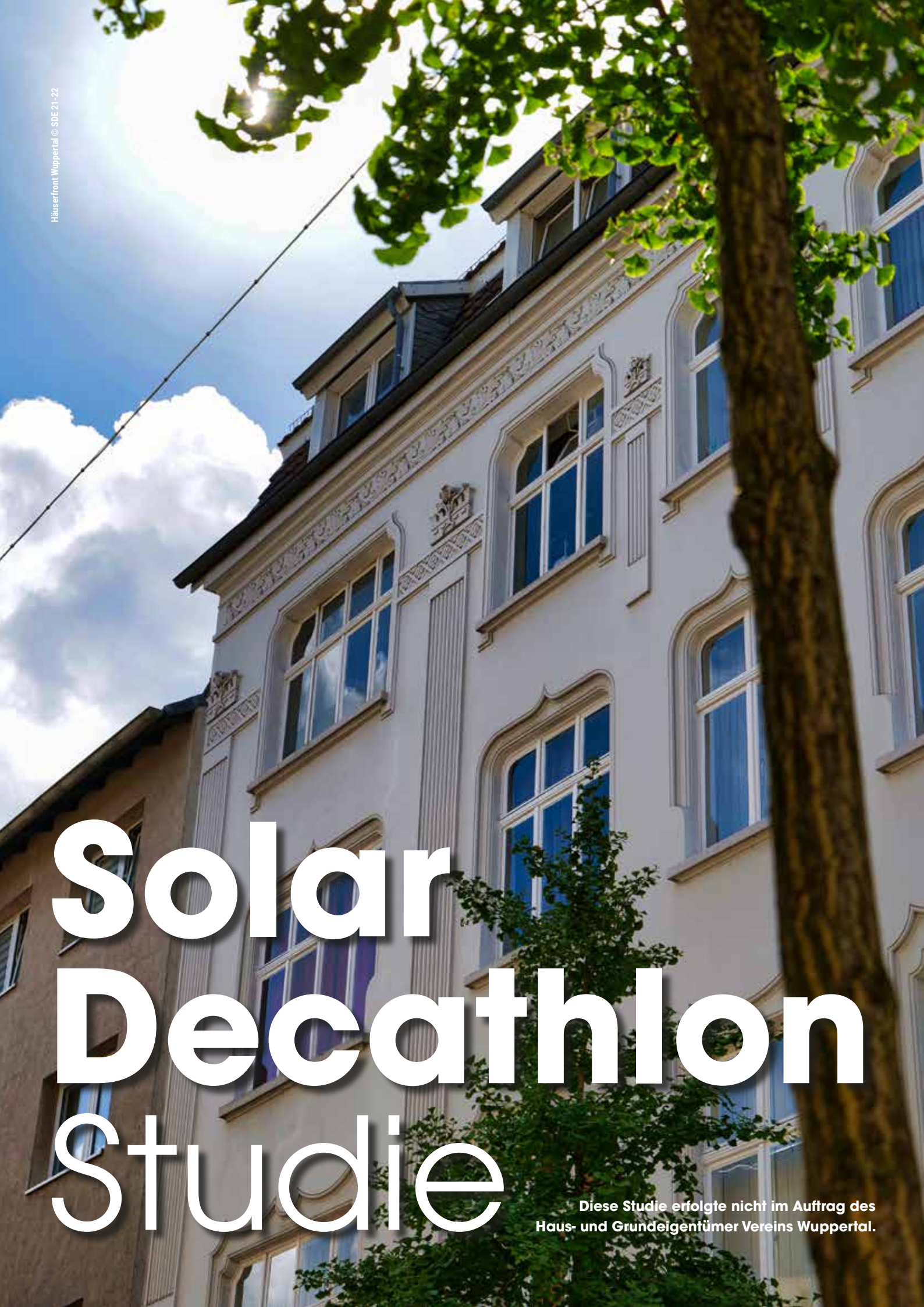
Versicherungsmythos 3: Doppelt versichert heißt doppelt geschützt

Für einige Versicherungsarten – Lebensversicherungen, Rentenversicherungen oder auch private Unfallversicherungen – trifft das zu. Diese Personenversicherungen sind Summenversicherungen: Im Versicherungsfall wird ein vertraglich festgelegter Geldbetrag ausgezahlt. Das kann sinnvoll sein, um im Versicherungsfall mehr Geld zu erhalten. Ein Beispiel: Mit dem Renteneintritt erhält eine Person vertraglich festgelegte Auszahlungen einer Lebensversicherung und einer Rentenversicherung.

Bei sogenannten Schadenversicherungen ist dies anders. Zu dieser Versicherungsart gehört die private Haftpflichtversicherung genauso wie die Hausrat- und Wohngebäudeversicherung. Die Leistung der Versicherung bezieht sich bei diesen Sachversicherungen auf die Schadenssumme. Eine Mehrfachabrechnung im Schadenfall ist sogar verboten. Ist eine Person in einer Sachversicherung mehrfach versichert, müssen sich die Assekuranzen den Schadensausgleich aufteilen. Das kann zu Komplikationen und verzögerter Abwicklung führen.

Sie möchten sich zu Ihrem Versicherungsschutz beraten lassen? Das Team der GEV berät Sie gern telefonisch unter 040 3766 3367 oder informieren Sie sich auf der Webseite www.gev-versicherung.de.

GEV Versicherung



Häuserfront Wuppertal © SDE 21-22

Solar Decathlon Studie

Diese Studie erfolgte nicht im Auftrag des Haus- und Grundeigentümer Vereins Wuppertal.

Wie stehen Wuppertaler Mieter zur Energieeffizienz

Klimaschutz und Klimaanpassung sind die Herausforderungen unserer Zeit. Wenn wir in Deutschland die Klimaschutzziele einhalten möchten, müssen wir den CO_2-Austoß reduzieren. Eine zwingende Voraussetzung dafür ist unter anderem die Dekarbonisierung der Mietwohnungsbestände. Der deutsche Wohngebäudebestand soll bis 2050 nahezu klimaneutral sein. Das politische Ziel sind eine Sanierungsrate von 2 Prozent p.a. und die Beheizung bzw. Stromversorgung durch erneuerbare Energien.

Die Realität schaut jedoch anders aus: Bislang ist es nicht gelungen, die energetische Sanierungsrate signifikant zu erhöhen. Vor allem bei Mietwohnungsbeständen bleiben Energieeffizienzpotenziale häufig unerschlossen. Viele Vermieter sind verunsichert und fürchten hohe Investitionskosten sowie strenge Vorgaben bezüglich der energetischen Anforderungen.

Aus diesem Grund hat sich ein Forschungsteam im Rahmen des Solar Decathlon Europe 21/22, der vom 10. bis zum 26. Juni 2022 in Wuppertal stattfindet, einmal genauer mit dem Wuppertaler Wohnungsmarkt beschäftigt. Bei dem größten internationalen Hochschulwettbewerb dreht sich alles um das nachhaltige Bauen und Wohnen in der Stadt. Klar ist: Klimaschutz beim Wohnen kann nur dann erfolgreich sein, wenn weder Vermieter noch Mieter durch die notwendigen Maßnahmen finanziell überfordert werden. Für Vermieter sind vor allem zwei Fragen zentral: Erstens, gelingt eine Refinanzierung der Investitionskosten für eine Sanierung über den Markt, d.h. über steigende Mieten? Und zweitens, sind die Investitionskosten richtig angelegt?

Um das zu beantworten, haben sich Ines Stelk vom SDE 21/22 und Steven März und Franziska Stelzer vom Wuppertal Institut die Zahlungsbereitschaft von Wuppertaler Mietern für Energieeffizienz genauer angeschaut. Die Ergebnisse basieren auf der Analyse von Immoscout24-Daten für den Zeitraum 2012 bis 2019. Anhand eines Regressionsmodells wurde die Zahlungsbereitschaft Wuppertaler Mieter für unterschiedliche Wohnungsmerkmale berechnet. In das Modell flossen neben einer Reihe von Wohnungsmerkmalen (Einbauküche, Balkon, Gäste-WC etc.) auch Variablen zur Beschreibung des Wohnumfelds (Bevölkerungsdichte, Arbeitslosenquote etc.) ein.

Energieeffizienz ja, aber …

Insgesamt bestätigen die Ergebnisse andere nationale wie internationale Studien: Es existiert eine Zahlungsbereitschaft für Energieeffizienz. So erzielen Mietwohnungen mit einem Energielabel von A+, A und B zum Beispiel deutlich höhere Mietpreise als Wohnungen mit schlechterer Energieeffizienz. Zur Realität gehört jedoch auch, dass davon kaum Wohnungen am Markt angeboten werden (ca. 6 Prozent aller Inserate in Wuppertal). Hinzukommt, dass besonders ineffiziente Wohnungen keine negativen Anreize bedeuten.

… eher bei Eigentum als bei Miete

Die Analyse des SDE 21/22-Forschungsteams zeigt einen Zusammenhang zwischen den am Markt erzielten Mietpreis und dem energetischen Gebäudezustand. Im Modell steigt die Zahlungsbereitschaft um 0,017 Prozent je kWh/m^2, um die sich die Energieeffizienz verbessert. Im Vergleich zu anderen Studien und insbesondere Untersuchungen von Immobilienkaufmärkten ist diese Zahlungsbereitschaft für energetisch effizientere Mietwohnungen als gering zu bewerten. Ein kleines Rechenbeispiel verdeutlicht: Laut des Modells würde eine Sanierung von Energieeffizienzklasse G zu C schon einen Rückzahlungszeitraum von 48 Jahren mit sich ziehen – für Vermieter also kaum wirtschaftlich.

… die Zahlungsbereitschaft für andere Wohnungsmerkmale ist deutlich höher

Zweitens zeigt die Analyse, dass die Zahlungsbereitschaft für andere Wohnungsmerkmale im Vergleich deutlich höher ist. Einbauküchen, Balkone, Gäste-WCs oder insgesamt ein hochwertiger Innenausbau werden von Mietern aktuell deutlich stärker wertgeschätzt. Wer als Vermieter eine Einbauküche anbieten kann, erhält in Wuppertal einen Mietpreisaufschlag von 3,7 Pro-

Franziska Stelzer © SDE 21-22

Steven Maerz © SDE 21-22

Ines Stelk © SDE 21-22

Neue Nordstrasse © SDE 21-22

zent. Für denselben Preisaufschlag müsste sich der energetische Zustand rechnerisch um 225 kWh/m² verbessern. Dieses Beispiel verdeutlich, dass sich derzeit rein betriebswirtschaftlich andere Investitionen als in Energieeffizienz noch mehr für Vermieter lohnen.

So kommen wir dennoch zur Gebäudeenergieeffizienz

Die Analyse bestätigt: Es braucht sowohl für Vermieter als auch für Mieter veränderte Rahmenbedingungen, damit Energieeffizienz ein wichtiges Miet- und Vermietungskriterium wird. Drei erfolgsversprechende Maßnahmen skizzieren wir im Folgenden.

Neue Refinanzierungsmodelle sind nötig

Rein betriebswirtschaftlich gesehen stellen Investitionen in Energieeffizienz in dem beschriebenen Modell kein attraktives Investment dar. Das Risiko, die Investitionskosten nicht am Markt durch eine höhere Kaltmiete oder eine einfachere Neuvermietung refinanzieren zu können, ist hoch. Zwar existieren bereits Instrumente wie die Modernisierungsumlage, womit 8 Prozent der energiebedingten Mehrkosten von Investitionen auf die Jahreskaltmiete umgelegt werden können und damit die Refinanzierung sichergestellt werden soll. Studien zeigen jedoch, dass viele Vermieter meist nur bei Neuvermietungen Mieten anpassen bzw. diesen Spielraum nicht oder nur teilweise nutzen.

Zumindest in Wuppertal deutet zudem vieles darauf hin, dass Mieter entsprechende Preisaufschläge auch nicht akzeptieren würden. Es braucht daher andere Refinanzierungsmodelle. So schlägt bspw. der Deutsche Mieterbund eine Drittelung der Investitionskosten/-lasten für Energieeffizienz vor, bei der sich der Staat (durch (Tilgungs-) Zuschüsse), der Eigentümer (Eigenkapital) und die Mieter (steigende Kaltmiete) in gleichem Maße an den Investitionskosten beteiligen [1].

Eine Debatte über eine anlassbezogene Sanierungsverpflichtung (z.B. bei einem Eigentümerwechsel) oder eine Kopplung der Vermietung an den energetischen Zustand des Mietobjekts erscheint zudem immer notwendiger. In Frankreich existiert eine solche Verpflichtung bereits heute: Bis 2025 müssen dort alle privaten Wohngebäude, deren Primärenergieverbrauch über 330 kWh/m² pro Jahr liegt, energetisch saniert werden. Ab 2030 dürfen Wohngebäude zudem nur noch verkauft werden, wenn sie energetisch saniert sind.

Energieeffizienz als Mietkriterium

Zweitens braucht es stärkere Anreize für Mieter, damit Energieeffizienz als wichtiges Mietkriterium wahrgenommen und am Markt eingefordert wird. Aufklärungskampagnen können hier ein erster Schritt sein, um ein Bewusstsein für die Vorteile einer energieeffizienten Wohnung zu wecken. Wichtiger erscheinen jedoch Preissignale wie ein angemessener CO_2-Preis – d.h. also einen höheren Einstiegspreis bzw. einen schnelleren Anstieg des CO_2-Preises, als derzeit von der Bundesregierung angedacht. Bei dem vom Umweltbundesamt oder von Fridays for Future [2] geforderten CO_2-Preis von 180 Euro/t CO_2 würde die Mehrbelastung der Haushalte 529 Euro (bei einem Erdgasjahresverbrauch von 10.000 kWh) betragen. Die Mehrbelastung durch die derzeitige CO_2-Abgabe (25 Euro/t) von lediglich 73 Euro ist dahingegen ein Wert, der sich vermutlich auch durch Tarifwechsel einsparen ließe.

Erneuerbare Energien bei Mietwohnungen attraktiver

Die Förderung von Energieeffizienz und erneuerbaren Energien stellen zwei unerlässliche Strategien für das Erreichen eines klimaneutralen Gebäudebestands dar. Aus diesem Grund werden sie durch Zuschüsse und zinsgünstige Darlehen gefördert. Beide Strategien ergänzen sich, das Ambitions-

Straße Wuppertal © SDE 21-22

niveau kann sich jedoch unterscheiden. Die Modelldaten legen nahe, dass auf Mietmärkten ein stärkerer Fokus auf den Ausbau erneuerbarer Energien der einfachere Weg hin zu einem klimaneutralen Gebäudebestand ist. Mieter besitzen eine deutlich höhere Zahlungsbereitschaft für erneuerbare Heizungstechnologien und die Investitionen können folglich einfacher über den Markt refinanziert werden.

Fazit

Die Dekarbonisierung des Wohngebäudebestandes ist ein essenzieller Schritt, um die deutschen Klimaschutzziele zu erreichen. Es braucht allerdings sowohl für Vermieter als auch für Mieter veränderte Rahmenbedingungen, damit Energieeffizienz ein wichtiges Miet- und Vermietungskriterium wird. Die Herausforderung besteht dabei darin, die notwendige ökologische Transformation mit sozialen und stadtpolitischen Zielen in Einklang zu bringen, da nur so die notwendige Akzeptanz für entsprechende Investitionen geschaffen werden kann.

Save the Date

Entdecken Sie anschauliche und umsetzbare Lösungen für das klimafreundliche Bauen und Wohnen in der Stadt beim Solar Decathlon Europe vom 10. – 26. Juni 2022 in Wuppertal.

1 Mündliche Aussage von Lukas Siebenkotten (DMB) auf den Berliner Energietagen in der Session „Gebäude und Energie. Aktueller Stand und Vision 2050" am 08.05.2018
2 https://fridaysforfuture.de/forderungen/ .

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

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

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

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

© AdobeStock_462928543

Barrierefreie Küche

Unabhängig bis ins hohe Alter

Wer seine Küche barrierefrei gestaltet, kann lange in den eigenen vier Wänden wohnen bleiben. Für viele ein Grund, sich rechtzeitig darüber Gedanken zu machen.

Doch wie muss eine Küche aussehen, dass man sie auch bei körperlichen Einschränkungen ohne fremde Unterstützung nutzen kann? Eine Grundvoraussetzung dafür ist vor allem Platz. „Die Räume müssen mehr Bewegungsfläche bieten als wir Gehenden das gewohnt sind", sagt Architektin Antje Voss vom Beratungszentrum für technische Hilfen und Wohnraumanpassung, Barrierefrei Leben e.V. in Hamburg. Wer auf einen Rollator oder Rollstuhl angewiesen sei, brauche ausreichend Fläche zum Rangieren.

Dabei müssen bei einer barrierefreien Küche die Dreh- und Bewegungsflächen nach der DIN-Norm 18040-2 mindestens 120 Zentimeter mal 120 Zentimeter ausmachen. Für einen Rollstuhlfahrer müssen es mindestens 150 Zentimeter mal 150 Zentimeter sein. Für eine barrierefreie und rollstuhlgerechte Küche müssen zudem die Türen in den Raum mindestens 90 Zentimeter breit sein und keine Türschwellen vorweisen.

Unterfahrbarer Herd und Spüle von großem Vorteil

Bei der Anordnung von Küchenmöbeln und Geräten geht es vor allem um Flexibilität. „Es gibt nicht die eine barrierefreie Küche", sagt Voss. Vielmehr komme es auf die Nutzer, deren Körpergröße und den Grad der Einschränkung an. Und wird die Küche von mehreren Personen im Stehen oder Sitzen genutzt, lassen sich Kochfeld, Spüle oder Arbeitsplatte idealerweise absenken. Auch Ausziehtische sind eine gute Lösung.

Wer im Rollstuhl in der Küche hantiert, sollte auf unterfahrbare Arbeitsflächen, Spülen und Kochfelder achten, die Beinfreiheit ermöglichen. „Die Richtwerte für die Höhe von Arbeitsplatte, Spüle und Herdplatte liegen bei 80 Zentimeter bei einer Beinfreiheit von 55 Zentimetern", erklärt Voss.

Ein Induktionsherd verringert die Verletzungsgefahr

Wer im Sitzen kocht, sollte in die Töpfe sehen und sie leicht hin und her bewegen können. Flache Kochfelder sind hier besonders praktisch. Manche Hersteller bieten auch nebeneinander gelegene Kochfelder an. Ein Induktionsherd verringert die Verletzungsgefahr, da bei dieser Technik nur die Töpfe und nicht das gesamte Kochfeld heiß werden. Wer sich darüber hinaus für eine Dunstabzugshaube entscheidet, sollte sie aus der Ferne bedienen können.

Geräte wie Backofen, Geschirrspüler und Kühlschrank sollten so eingebaut werden, dass man sich nicht zu sehr bücken muss und alles auch im Sitzen gut nutzen kann. Sinnvoll können Backöfen sein, die sich seitlich öffnen lassen oder solche mit versenkbaren Türen. Bei solchen Modellen schiebt sich die Tür automatisch in ein separates Fach und verschwindet im Gerät. Ist noch Platz unter den Küchengeräten vorhanden, eignet sich dieser gut als Stauraum mit Schubladen-Auszügen.

Oberschränke lassen sich mit Liftsysteme n senken

Für einen komfortablen Zugang zu den Oberschränken kann ein elektrisch gesteuerter Oberschranklift eingebaut werden. Damit lassen sich die Schränke direkt nach unten oder diagonal nach vorne bis fast auf die Arbeitsfläche senken. Wer außerdem den Platz unter den unterfahrbaren Arbeitsflächen nutzen möchte, kann auch Unterschränke auf Rollen einplanen. Mit Blick auf das Alter sollte daran gedacht werden, dass nicht nur Beweglichkeit, sondern auch Sehvermögen und Kraft abnehmen. Alle Arbeitsbereiche sollten deshalb gut beleuchtet sein und Schalter und Griffe gut erkennbar angebracht werden. „Kontrastreiche Farben sind hier von Vorteil", sagt Voss. Außerdem weist sie darauf hin, dass Griffe ausreichend groß und stabil sein sollten. Und damit sich an der Spüle leichter arbeiten lässt, empfiehlt sie eine Einhebel-Mischbatterie mit einem Brauseschlauch. Eine andere Option sind berührungslose Bewegungssensoren, um den Wasserfluss automatisch zu steuern.

Von Karin Birk, Freie Journalistin

Verschiedene Fördertöpfe vorhanden

Die Kosten einer barrierefreien Küche lassen sich durch verschiedene Fördermöglichkeiten etwas verringern. Die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) bietet für barrierefreies Wohnen verschiedene Förderprogramme an. So gibt es für den altersgerechten Umbau zinsgünstige Kredite bis zu 50.000 Euro oder alternativ Investitionszuschüsse über das Programm 455-B. Aufgrund der großen Nachfrage sind diese Bundesmittel aktuell aufgebraucht. Eine Förderung ist gegebenenfalls möglich, wenn im Bundeshaushalt 2022 wieder Mittel vorgesehen werden (Stand: Redaktionsschluss). Wer einen Pflegegrad nachweisen kann, kann außerdem von der Pflegekasse einen Zuschuss von bis zu 4.000 Euro für sogenannte wohnumfeldverbessernde Maßnahmen bekommen. Teilweise bieten auch Bundesländer und Kommunen Förderprogramme an.

© AdobeStock_236260941

Assistenzsysteme

Digitale Helfer

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

Smarte vernetzte Geräte und Systeme erleichtern den Alltag und helfen Älteren, länger selbstbestimmt zu Hause zu leben. Wichtig ist aber, dass sich die Tools gut in das Wohnumfeld integrieren lassen und einfach zu bedienen sind.

Frau Schmidt lebt im smarten Heim der Zukunft: Legt sich die Rentnerin für ihr Nachmittagsnickerchen aufs Sofa, verdunkeln sich die Fenster automatisch. Gleichzeitig wertet das Möbelstück die Körperfunktionen aus. Geht es Frau Schmidt nicht gut, schlägt das System Alarm. Aber auch bei kleinen Auffälligkeiten mahnt es einen Check-up an. Den Termin beim Hausarzt vereinbart der digitale Assistent mit Frau Schmidts Einverständnis automatisch und bestellt auch gleich ein Taxi. Das teilt sich Frau Schmidt mit einer Nachbarin, die am gleichen Tag ein ähnliches Ziel hat.

Klingt nach Science-Fiction? Ist es auch – zumindest noch. Denn Frau Schmidt gibt es in Wirklichkeit nicht, auch ihr smartes Zuhause ist noch Teil einer Zukunftsvision des Fraunhofer-Instituts für Graphische Datenverarbeitung (IGD). Geht es nach den Forschern, wird das komplett digitale, rundum intelligente und mit anderen Systemen und Akteuren interagierende Zuhause jedoch schon in wenigen Jahren Wirklichkeit.

Solche Smart-Home-Lösungen bieten gerade Älteren Sicherheit und Komfort, sollen sie doch den Alltag vereinfachen und die Lebensqualität erhöhen und so dazu beitragen, dass Senioren länger selbstbestimmter in den eigenen vier Wänden leben können. Schon heute schaffen zahlreiche digitale Geräte und Systeme Sicherheit und so manche Erleichterung im Alltag.

Stürze erkennen und an Medikamente denken

So erkennen smarte Bodenbeläge Stürze und alarmieren selbständig den Notruf oder Angehörige. Die Installation ist allerdings aufwendig und teuer. Schneller eingerichtet sind da Deckenkameras. Deren Sensoren erkennen über eine smarte Software, ob eine Person steht, sitzt oder liegt. Auch unterscheiden sie, ob die Person auf dem Sofa ruht oder am Boden liegt. Bleibt sie trotz Akustik- und Lichtsignal reglos liegen, werden Angehörige oder der Rettungsdienst alarmiert.

Damit der in die Wohnung kommt, empfehlen sich smarte Zugangsschlösser. Per Code können Angehörige oder auch Rettungskräfte und Pflegedienste die Wohnung auch im Notfall schnell betreten. Blinklichter signalisieren Menschen mit Gehörverlust, wenn es an der Tür klingelt oder das Telefon läutet. In Küche und Bad warnen Hausautomatisierungssysteme, wenn der Herd zu lange eingeschaltet bleibt oder das Wasser läuft.

An die tägliche Medikamenteneinnahme erinnern digitale Tablettenspender. Sie stellen die jeweilige Tagesdosis an Medikamenten zur vorgeschriebenen Zeit bereit und erinnern akustisch sowie durch ein Lichtsignal an die Einnahme. Besonders smarte Geräte informieren sogar zuvor festgelegte Personen, wenn die Einnahme ausbleibt.

Rundum-Vernetzung noch schwierig

Das Problem: Noch immer sind viele der auf dem Markt befindlichen Systeme nicht miteinander kompatibel. Die Vernetzung von Komponenten und Geräten vor allem verschiedener Hersteller ist oft nicht möglich. Zudem brauchen gerade wenig technikaffine Menschen oft Hilfe bei der Installation, Konfiguration und Einrichtung. Wichtig beim Kauf solcher smarten Helfer ist also, darauf zu achten, dass sie sich einfach installieren, intuitiv bedienen und ohne großen Aufwand in die eigenen vier Wände integrieren lassen.

Von Katharina Lehmann, Freie Journalistin

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

Verbrauchswerte werden per Funk übertragen und sind jederzeit online einsehbar

Heizkostenabrechnung 2.0

Neue Richtlinie

Am 24. Dezember 2018 ist die EED in Kraft getreten. Die darin vorgesehenen Anforderungen für die Einzelverbrauchserfassung für Wärme und Wasser sollen bis zum 25. Oktober 2020 in nationales Recht umgesetzt werden. Ab diesem Stichtag müssen neu installierte Zähler und Heizkostenverteiler fernauslesbar sein. Mieter oder Eigentümer, die in Mehrfamilienhäusern leben, sollen mindestens zweimal jährlich - auf Anfrage vierteljährlich - über ihren Verbrauch informiert werden. Ab dem 1. Januar 2022 sieht die EED eine mindestens monatliche Nutzerinformation dort vor, wo bereits fernauslesbare Erfassungsgeräte installiert sind. Spätestens zum 1. Januar 2027 sollen alle bisher installierten Zähler entsprechend nachgerüstet oder ersetzt werden.

Mehr Informationen dazu gibt es unter www.techem.de.

Eine neue EU-Richtlinie soll die Heizkosten transparenter machen, damit die Verbraucher deren Entwicklung stets online kontrollieren können. Foto: djd/Techem/Getty

Einmal im Jahr flattert sie in den Briefkasten: Die Heizkostenabrechnung bedeutet für manche Verbraucher Geld zurück, für andere wiederum eine saftige Nachzahlung - abhängig davon, wie viel geheizt wurde. Im Rahmen der novellierten Energie-Effizienz-Richtlinie der Europäischen Union (EED) soll sich dies künftig ändern, indem die Verbraucher früher über ihren Wärmeverbrauch informiert werden. Die wegen der anstehenden Umsetzung der EED zu erwartende veränderte Gesetzgebung wird aller Voraussicht nach fernablesbare Zähler und Heizkostenverteiler sowie unterjährige Verbrauchsinformationen auch für Nutzer und Mieter vorsehen. Dies soll beim Energiesparen unterstützen.

Zeit und Kosten sparen

Nutzer und Mieter können als Konsequenz auf der Basis der aktuellen Verbrauchsdaten ihr Verhalten jederzeit anpassen und optimieren. Für die Ablesung müssen sie zudem selbst nicht mehr im Haus sein. Der Vermieter wiederum hat die Verbrauchsinformationen für die Heizkostenabrechnung pünktlich vorliegen. So lassen sich bei Auszug eines Nutzers oder dem Verkauf einer Wohnung die Verbrauchswerte zeitnah und fehlerfrei erfassen. Dies ist nicht nur für beide Seiten komfortabel, sondern reduziert auch den Verwaltungs- und Zeitaufwand. Als einer der ersten Anbieter auf dem Markt hat beispielsweise Techem die Funktechnik bei Heizkostenverteilern eingeführt und ständig erweitert und modernisiert. Ob Heizkostenverteiler, Wasserzähler oder sogar Rauchwarnmelder: Mittels Mobilfunk werden die aktuellen Ablesewerte an das Messdienstunternehmen übertragen, und die Bewohner können über gesicherte Online-Tools umgehend Einblick in ihren Verbrauch erhalten.

Flexibel reagieren

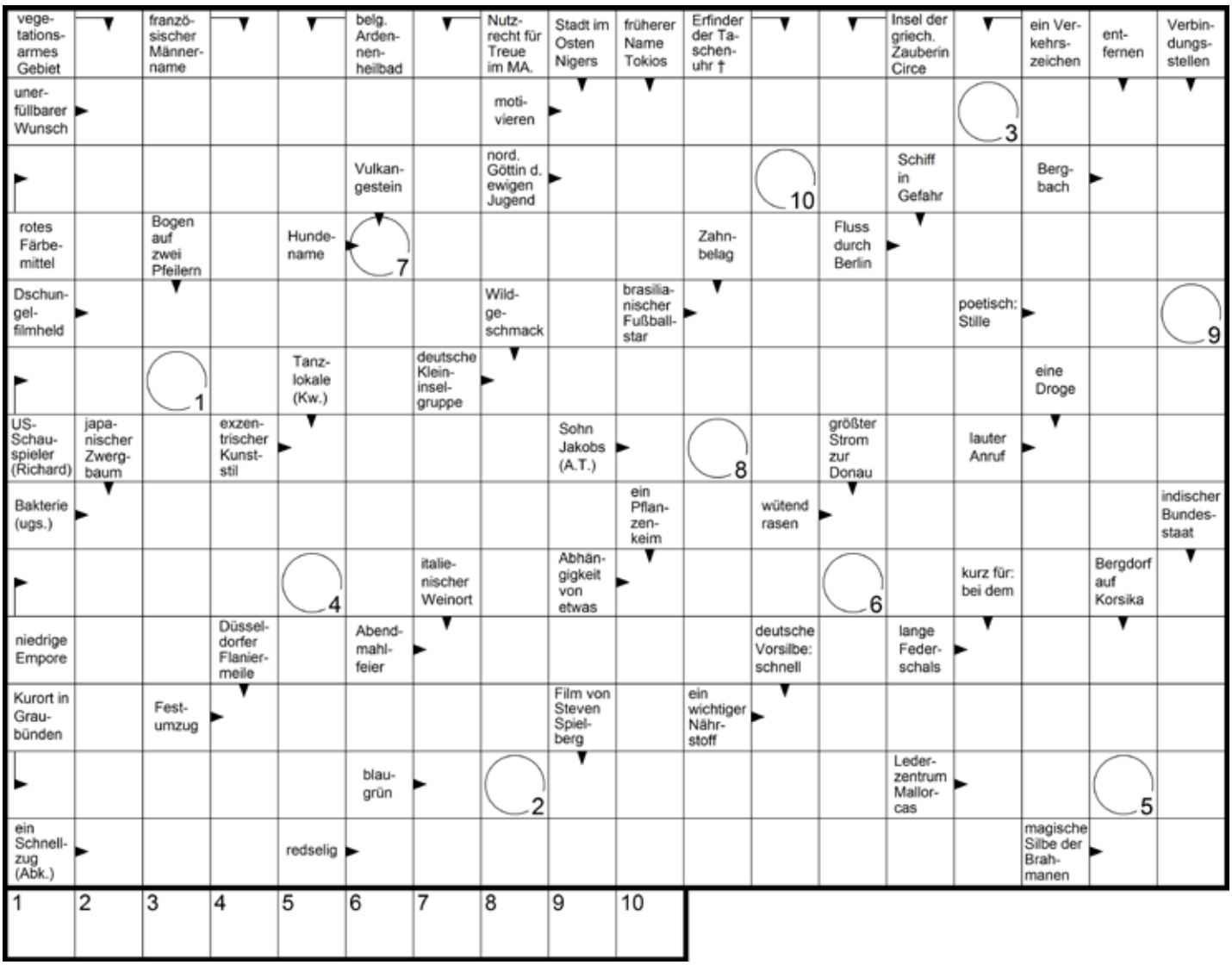
Die Informationspflicht für Wärme- und Wasserkosten nach der EED und die Bestimmungen des Datenschutzes sind damit erfüllt, die Energieabrechnung lässt sich schneller erstellen und die nötige Transparenz ist jederzeit gegeben. Hausverwalter, Wohnungsunternehmen und Vermieter müssen den Aufwand der Umstellung nicht scheuen, denn dies übernimmt der Energiedienstleister aus Eschborn für seine Kunden. Unter www.techem.de wird die Funktionsweise der unkomplizierten Erfassung des Energie- und Wasserverbrauchs erklärt.

djd_Text 64993n

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. Februar 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

Sanierung und Modernisierung im Wohnungseigentum

Die Broschüre geht auf der Basis der aktuellen WEG-Reform 2020 und der dazu bis Juli 2021 bekanntgewordenen Rechtsprechung auf das von den Wohnungseigentümern selbst und vom Verwalter einzuhaltende Procedere bei der Vorbereitung, Planung und Durchführung von Sanierungen und Modernisierungen im Immobilienbestand ein.

Neu aufgenommen ist ein Kapitel zur Lösung von Streitigkeiten im Zusammenhang mit der erstmaligen plangerechten Herstellung neu erbauter Eigentumsanlagen. Es werden rechtliche Möglichkeiten sanierungsunwilliger Eigentümer beleuchtet. Bei all dem werden die vermietete Eigentumswohnung und damit die Schnittstelle zwischen Mietrecht und WEG mit behandelt. Fragen und Antworten zur Abwicklung von Schäden im Gemeinschaftseigentum sowie im Sondereigentum nach vorgenommenen Sanierungen und Modernisierungen, Fragen der Kostenumlage bei tätig werdender Gemeinschaft sowie die Behandlung von Aufwendungsersatzansprüchen berechtigt tätig werdender einzelner Wohnungseigentümer werden ebenfalls im Zusammenhang erläutert. Eine ausführliche Darlegung der Verwalterhaftung im Falle unterlassener Sorge für die Instandsetzung, bei Schlecht-Instandsetzung, sowie bei verzögerter oder völlig unterlassener Instandsetzung runden die Darstellung ab.

Die Broschüre ist für Wohnungseigentümer, Beiräte, Verwalter, Gerichte und für alle rechtsberatenden Berufe gemacht.

Der Autor

Dr. Hans Reinold Horst, Rechtsanwalt, Fachautor und Dozent, gehört seit vielen Jahren mit zu den bekanntesten Miet- und Immobilienrechtsexperten in Deutschland. Er befasst sich ebenso lange mit dem Erbrecht und der Vermögensnachfolge.

Zu beziehen über Ihre Haus und Grund-Geschäftsstellen Wuppertal.

Der Autor

Dr. Hans Reinold Horst

16,95 Euro
inklusive MwSt.,

ISBN: 978-3-96434-025-2
2. Auflage 2021

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

Elberfeld
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

Haus& Grund WUPPERTAL

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

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: Dominic Spranger, Andrea Wastl, 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:
Neue Nordstrasse Foto: © SDE 21-22

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

BLAUER ENGEL DAS UMWELTZEICHEN 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.

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

A-Z TOR & ZAUN GmbH

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

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!

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

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

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

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

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

Ihr zuverlässiger Partner auch in den Bereichen:
Exclusive Bäder · Regenwassernutzung
Altbausanierung · Abdichtung · von Gasleitungen

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