Ausgabe 02/22

hausundgrund

MAGAZIN FÜR HAUS- & GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER

Politik & Wirtschaft
Löhne steigen bundesweit schneller als Mieten *Seite 6*

hausundgrund informiert
10 + 1 % Rabatt bei OBI Seite 16

Wuppertal Aktuell
Nachhaltig und inklusiv *Seite 26*

Haustechnik
Darauf kommt es bei der Heckenpflege im Frühjahr an
Seite 31

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

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

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

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

Editorial

Liebe Mitglieder, Leserinnen und Leser,

jeder kann gendern oder auch nicht. Ich werde es nicht tun. In unserer letzten Zeitungsausgabe hat sich dennoch leider der Genderfehlerteufel eingeschlichen. Ich werde immer so sprechen, wie ich es in meiner Muttersprache gelernt habe. Da kann mir der Zeitgeist noch so sehr ins Gesicht wehen, ich werde nicht gendern. Aber das kann jeder halten wie er möchte und für sich selbst entscheiden.

Unser langjähriger Kooperationspartner OBI hat, nicht nur in Wuppertal, die Bedingungen, unter der Rabattierung geändert. Um den 10 % Rabatt zukünftig nutzen zu können, wünscht OBI die heyOBI App auf Ihr Smartphone herunterzuladen und sich registrieren zu lassen. Im Anschluss müssen Sie Ihren Haus & Grund Mitgliedsausweis fotografieren und hochladen. Nach einer Prüfung durch OBI wird dann ein Rabattcoupon generiert, den Sie vor dem Bezahlvorgang an der Kasse vorzeigen müssen. Eine genaue Anleitung hierzu finden Sie auf Seite 16 dieser Ausgabe. Dieser Rabattcoupon kann in allen teilnehmenden Märkten und nicht nur wie bisher in Wuppertal eingesetzt werden.

Es gibt neue Entwicklungen zum Thema Neuberechnung der Grundsteuer. Die Steuerformulare für die Abgabe der Steuererklärung für die Neubewertung der Grundstücke wurden ebenso wie die Ausfüllhilfen Ende 2022 im Bundessteuerblatt veröffentlicht. Die Veröffentlichung umfasst inkl. Anhängen, Ausfüllhilfen und Formularen stolze 118 Seiten. Die Formulare werden nun in elektronischer Form durch die Finanzbehörden umgesetzt. Im März oder April werden Eigentümer öffentlich aufgefordert die notwendige Steuererklärung abzugeben. Ab Juli kann die Steuererklärung elektronisch abgegeben werden. Ein Versand der Steuerunterlagen in Papierform soll auf entsprechenden Antrag erfolgen können. Die Abgabefrist für die Steuererklärung endet am 31.10.2022.

Nach dem Urteil des Bundesverfassungsgerichts in dem die Bundesregierung zur Neuberechnung der Grundsteuer verpflichtet wurde hat sich diese jahrelang Zeit gelassen, um über verschiedene Berechnungsmethoden endlos zu debattieren. Die Vorschläge zur Berechnung wurden immer komplizierter anstatt einfacher. Nunmehr sollen Eigentümer unter großem Zeitdruck eine Steuererklärung mit Anlagen auf elektronischen Weg abgeben, damit die Berechnung und Festsetzung der Grundsteuer noch rechtzeitig erfolgen kann. Und die Kombination aus Zeitdruck sowie Beschaffung und Be- und Verwertung von Daten auf elektronischen Weg sind – wie wir Wuppertaler aufgrund der Umstellung der Frisch- und Abwassergebühren im Rahmen der Grundsteuerbescheide von einigen Jahren nur zu genau wissen, keine gute Kombination. Nach wie vor stelle ich mir die Frage, warum sich NRW mit seinen vielen Einwohnern bei der Neuberechnung der Grundsteuer für das komplizierte Bewertungsmodell entschieden hat, anstatt für das einfache Flächenmodell wie Bayern oder Schleswig Holstein. Ich befürchte, aufgrund der gewählten Berechnungsmethode wird die Grundsteuer für mittlere bis gehobene Wohnlagen deutlich teurer werden und damit wird die Gerechtigkeitsfrage erneut befeuert.

Sonst teile ich Ihnen für gewöhnlich im Februar mit, wann wir unsere Jahreshauptversammlung im April oder Mai durchführen. Auch in diesem Jahr muss ich erneut von dieser Tradition Abstand nehmen. Derzeit können wir nicht verlässlich sagen, ob wir im April oder Mai eine Jahreshauptversammlung mit einem Referenten zu einem aktuellen Thema durchführen können. Daher haben wir uns wie im letzten Jahr dazu entschieden, diese zum Ende des Sommers bzw. Anfang des Herbstes stattfinden lassen. Wir hoffen diese dann wieder im gewohnten Rahmen mit einem Referenten und einem geselligen Miteinander durchführen zu können.

Ihr

Hermann Josef Richter, 1. Vorsitzender

Inhalt

Kommentar
5 Und sie lebten glücklich …

Politik & Wirtschaft
6 Löhne steigen bundesweit schneller als Mieten
8 Fürs Klima gut gemeint, aber teuer für Eigentümer
10 EU-Kommission will Energieeffizienz und den Ausbau erneuerbarer Energien weiter vorantreiben

Recht & Steuern
12 Pflicht für Erben: Erbschaft dem Finanzamt melden

hausundgrund Informiert
14 Wenn der Keller einer Immobilie Anlass zum Rechtsstreit gibt
16 10 + 1 % Rabatt bei Obi
18 BGH: Keine vollständige Mietzahlungspflicht bei coronabedingter Geschäftsschließung

Vermieten & Verwalten
20 Auf die Vertragsform kommt es an
22 Heizkostenschätzung auf Grundlage von anderen Gebäuden erlaubt
23 Eigentümer kann sich gegen Störungen seines Sondereigentums selbst wehren

Finanzen & Versicherungen
24 Wie ist der richtige Umgang?
25 Wie viel Rücklagen sollten Eigentümer bilden?

Wuppertal Aktuell
26 Nachhaltig und inklusiv

Haustechnik
31 Darauf kommt es bei der Heckenpflege im Frühjahr an
32 Überholen oder erneuern?
33 Heizkosten senken und teure Reparaturen vermeiden

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

Kommentar

Und sie lebten glücklich ...

... bis an ihr Lebensende. Nicht selten enden Märchen mit diesem Satz. Und nach allen Irrungen und Wirrungen bedeutet dies nicht nur ein glückliches Ende, sondern auch eine rosige Zukunft. Ein sehr versöhnlicher Abschluss für alle, die Märchen lesen.

Leider enden nicht alle Märchen so glücklich. Und offen ist auch noch, wie das Märchen ganz eigener Art endet, das uns seit einigen Jahren beschäftigt: die Debatte über explodierende Mieten in den Großstädten. Fundierte Daten sind in diesem Märchen selten. Emotionale Einzelfälle hingegen sind der Stoff für die Geschichten.

Haus & Grund ist überzeugt davon, dass Wohnungspolitik keine Märchenstunde sein darf. Daher legen wir auch der neuen Bundesregierung Fakten auf den Tisch – in der Hoffnung, dass diese endlich Gehör finden. Wie beispielsweise die Tatsache, dass die Löhne auch in den sieben größten deutschen Städten in jedem einzelnen Jahr zwischen 2015 und 2020 mehr gestiegen sind als die Mieten – sowohl im Bestand als auch bei Neuverträgen. Das ist das zentrale Ergebnis einer aktuellen Haus & Grund-Studie zur Bezahlbarkeit von Mieten. (Die Ergebnisse der Studie präsentieren wir im folgenden Beitrag)

Hoffen wir, dass die neue Bundesregierung und die neue Bauministerin Klara Geywitz Märchen als solche erkennen und sich auf Fakten konzentrieren. Dies wäre unser aller Chance, bis an unser Lebensende glücklich zu leben.

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 VdS
→ Brandmeldeanlagen VdS
→ RWA- und Feststellanlagen
→ Videoüberwachungstechnik
→ Funkalarmanlagen
→ Batterierauchmelder
→ Notleuchten / -schilder
Notdienst 0212 / 88 07 30-48

Bezahlbarkeit von Mieten

Löhne steigen bundesweit schneller als Mieten

Wohnen zur Miete ist in fast allen Kreisen und kreisfreien Städten vor allem bezahlbarer geworden. Das ist das zentrale Ergebnis einer Haus & Grund-Studie, die Löhne mit Bestands- und Neuvertragsmieten zwischen 2015 und 2020 vergleicht. Während die Löhne im Bundesdurchschnitt um 11,3 Prozent stiegen, erhöhten sich die Bestandsmieten im selben Zeitraum um 6,0 Prozent und die Neuvertragsmieten um 6,6 Prozent.

Die Debatte über steigende Mieten wird mitunter sehr hitzig geführt. Dabei werden Daten und Fakten oft sehr gezielt ausgewählt, um der gewünschten Wahrnehmung Geltung zu verschaffen. So wird immer wieder gerne versucht, eine vermeintliche Mietenexplosion mit den Angebotsmieten der einschlägigen Immobilienportale nachzuweisen. Ein differenziertes Bild mit Bestandsmieten und tatsächlichen Neuvertragsmieten bleibt dabei außen vor. Genauso verhält es sich mit geeigneten Vergleichsgrößen, wie etwa der Lohnentwicklung.

Lohn-Miete-Vergleich zeichnet differenziertes Bild

Um die Debatte um belastbare Zahlen zu erweitern, hat Haus & Grund Daten zur Entwicklung der Bruttolöhne und der Bestands- sowie der Neuvertragsmieten ausgewertet. Da die meisten Mieterhaushalte in der Regel über kein erhebliches Vermögen verfügen, bilden Löhne die Grundlage zur Finanzierung des Lebensunterhalts und somit auch der Mieten. Um zu bestimmen, ob das Wohnen zur Miete für einen durchschnittlichen sozialversicherungspflichtigen Vollzeitbeschäftigten in den letzten fünf Jahren teurer oder günstiger wurde, wurde die Differenz des prozentualen Zuwachses der Löhne und der Mieten bis auf die kommunale Ebene berechnet.

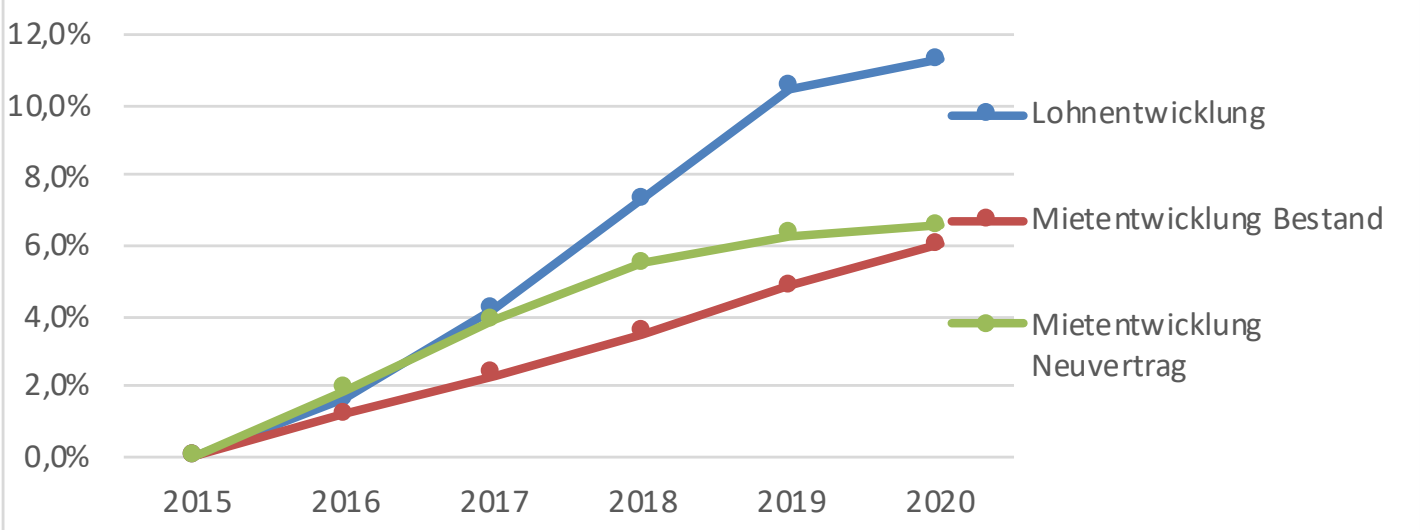
Mieten bundesweit erschwinglicher

Das Wohnen zur Miete ist während des Betrachtungszeitraums im Mittel für alle günstiger geworden. In der bundesweiten Betrachtung stiegen die Löhne von 2015 bis 2020 um 11,3 Prozent auf 3.435 Euro. Im selben Zeitraum stiegen die Bestandsmieten um 6,0 Prozent auf 7,23 Euro pro Quadratmeter und die Neuvertragsmieten um 6,6 Prozent auf 7,94 Euro pro Quadratmeter. Für Bestandsmieter haben sich die Löhne um 5,0 Prozentpunkte und für neu eingezogene Mieter um 4,6 Prozentpunkte schneller entwickelt als die Mieten.

Entwicklung in Berlin besonders günstig

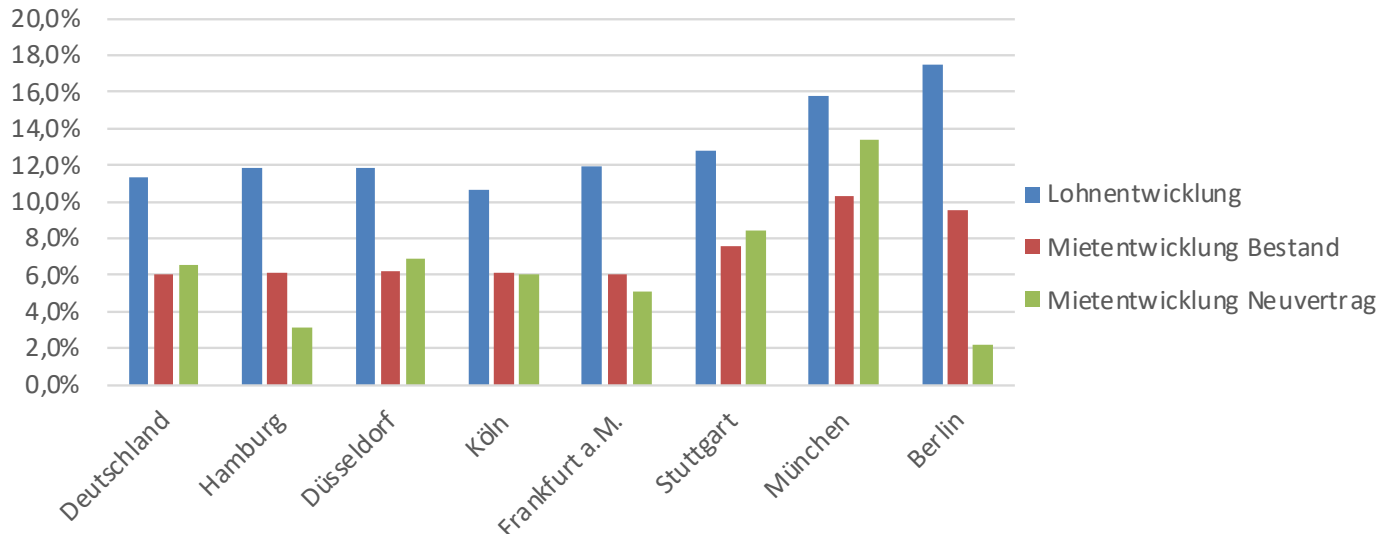
Da sich die Debatte um vermeintlich explodierende Mieten meist auf die Großstädte fokussiert, nimmt die Studie auch die sieben sogenannten A-Städte in den Blick. Auch hier stiegen zwischen 2015 bis 2020 in allen sieben Städten die Löhne stärker als die Mieten. Von 2018 bis 2019 kam es erst

Entwicklung der Löhne und Mieten in Deutschland in Prozent, 2015 – 2020



Lohnentwicklung auf Basis des Medians der Bruttoarbeitsentgelte der Bundesagentur für Arbeit (2021); Mietpreisentwicklung auf Basis der hedonischen Mietpreise bei Neuvertrag und Bestand von F+B (2021).

Entwicklung der Löhne und Mieten in Deutschland und den A-Städten in Prozent, 2015 – 2020



Lohnentwicklung auf Basis des Medians der Bruttoarbeitsentgelte der Bundesagentur für Arbeit (2021); Mietpreisentwicklung auf Basis der hedonischen Mietpreise bei Neuvertrag und Bestand von F+B (2021).

zu einem überproportionalen Wachstum der Löhne; 2020 zeichnete sich ein unterdurchschnittliches Lohnwachstum aufgrund der Corona-Pandemie ab. Der stärkste Lohnanstieg innerhalb der A-Städte fand mit über 17 Prozent in Berlin statt. Dort ist seit 2018 auch ein Rückgang der Neuvertragsmieten zu erkennen. Diese sanken von 2018 bis 2019 erst um 0,2 Prozent und von 2019 bis 2020 dann im Schnitt um 6,2 Prozent.

Nur 13 von 401 Kreisen weniger erschwinglich

Ein besonders differenziertes Bild der Bezahlbarkeit von Mieten in Deutschland ergibt sich bei der Betrachtung der kommunalen Ebene. In lediglich 13 von 401 Kreisen oder kreisfreien Städten hat die Bezahlbarkeit der Bestandsmieten abgenommen. Vor allem im Osten Deutschlands wird sichtbar, wie eine nachholende Lohnentwicklung und der Fachkräftemangel auf geringe Zuwanderung treffen. Auch in West-Deutschland liegt die Lohnentwicklung über der Entwicklung der Bestandsmieten. Im Süden Deutschlands liegt die Entwicklung der Mieten eher gleichauf mit der Lohnentwicklung.

Neuvertragsmieten in 76 Kreisen und Städten weniger erschwinglich

In insgesamt 76 Kreisen oder kreisfreien Städten sind die Neuvertragsmieten weniger bezahlbar geworden. Diese Kreise finden sich vor allem im Süden Deutschlands. Im Nordwesten Deutschlands ist auch bei den Neuvertragsmieten immer noch eine bessere Bezahlbarkeit der Mieten festzustellen. Ost-Deutschland setzt diesen Trend noch einmal deutlicher fort.

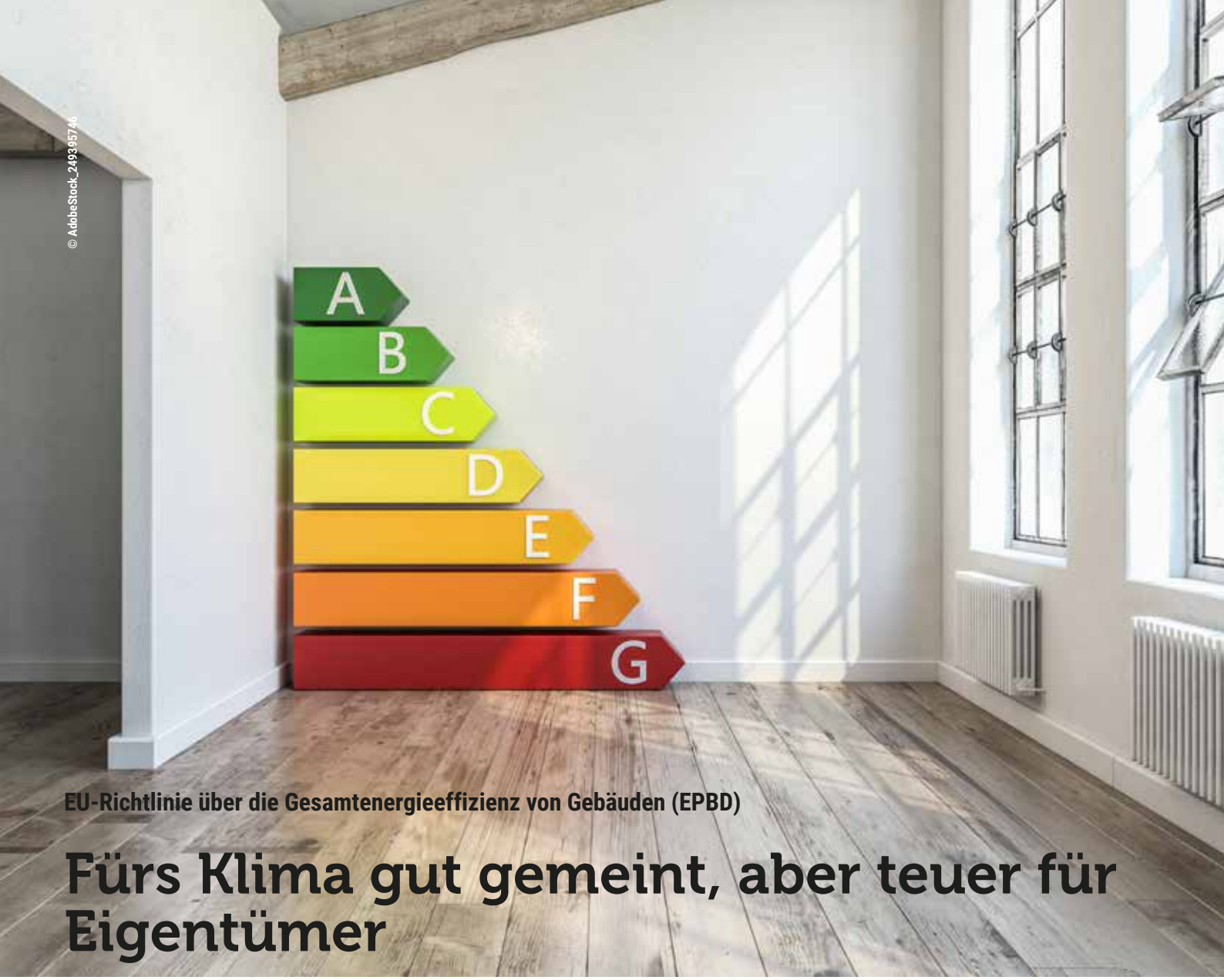
Die gesamte Studie finden Sie unter www.hausundgrund.de/miete

Fazit von Matthias zu Eicken, Referent Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik:

„Die Ergebnisse zeigen: Gerade in Berlin, der Mutterstadt des vermeintlichen Mietenwahnsinns, hat sich die Bezahlbarkeit der Mieten enorm verbessert. Wählt man nur einen geeigneten Vergleichsmaßstab, schrumpft der vermeintliche Wahnsinn auf Normalmaß zusammen."

Miete ist nicht gleich Miete

Angebotsmieten von Immobilienportalen stellen immer nur einen Teil des Wohnungsmarktes dar, denn nicht alle Anbieter inserieren dort. So ergeben sich Verzerrungen, wenn beispielsweise vor allem Inserate im hochpreisigen Segment in die Statistik eingehen, aber keine Inserate von Wohnungsunternehmen. Zusätzlich können Angebotsmieten das tatsächlich realisierte Mietenniveau bei Erst- und Wiedervermietungen überzeichnen. Um das tatsächliche Marktgeschehen beurteilen zu können, sollten auch die Bestands- und Neuvertragsmieten betrachtet werden.



© AdobeStock_249395746

EU-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (EPBD)

Fürs Klima gut gemeint, aber teuer für Eigentümer

Die Europäische Kommission hat Mitte Dezember ihre Vorschläge für die Überarbeitung der Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (EPBD) vorgestellt. Dies ist der zweite Teil des Fit-for-55-Klimapakets, mit dem ein emissionsfreier Gebäudebestand bis 2050 erreicht werden soll. Nun haben das Europäische Parlament und der Rat der Europäischen Union, in denen die Regierungen der Mitgliedsstaaten vertreten sind, die Möglichkeit, den Entwurf zu verändern. Am Ende wird ein Kompromiss stehen.

Um bis 2050 einen emissionsfreien Gebäudebestand zu erreichen, schlägt die Europäische Kommission unter anderem folgende Regelungen vor:

Nullemissionsgebäude wird zum neuen Neubaustandard ab 2030

Neuer Standard für Neubauten wird das Nullemissionsgebäude. Dieses zeichnet sich durch sehr hohe Energieeffizienz aus und deckt seinen Energiebedarf ausschließlich aus erneuerbaren Quellen des einzelnen Gebäudes, des Bezirks oder der Gemeinde (zum Beispiel Fernwärme). Dieser Standard soll ab 2030 auch bei tiefgreifender Renovierung bestehender Gebäude erreicht werden. Bisher gilt für den Neubau der Niedrigstenergiegebäude-Standard, der dann ab 2030 vom Nullemissionsgebäude abgelöst wird. Nullemissionsgebäude in unserer Klimazone dürfen nicht mehr als 60 Kilowattstunden (kWh) pro Jahr und pro Quadratmeter (qm) beheizter Nutzfläche verbrauchen.

Energieausweise: neue Skala und kürzere Laufzeiten

Um die Vergleichbarkeit in der gesamten Union zu gewährleisten, müssen bis 2025 alle Energieausweise auf einer harmonisierten Skala von Energieeffizienzklassen beruhen. Die höchste Klasse A steht für ein emissionsfreies Gebäude (Nullemissionsgebäude), während die niedrigste Klasse G die 15 Prozent der Gebäude mit den schlechtesten Werten im nationalen Gebäudebestand umfasst. Der Indikator, anhand dessen die Gebäude zu bewerten sind (Primärenergieverbrauch in kWh/m^2 pro Jahr beheizter Nutzfläche), bleibt unverändert und wird durch einen Indikator für Treibhausgasemissionen des Gebäudes und den Einsatz von erneuerbaren Energien ergänzt. Die Mitgliedsstaaten können weitere Indikatoren berücksichtigen. Die Gültigkeit der Energieausweise für die Klassen

D bis G wird auf fünf Jahre verkürzt. Die Aktualisierung der Ausweise soll für einfache Fälle vereinfacht werden. Energieausweise müssen in einem digitalen Format ausgestellt werden. Es werden Maßnahmen zur Qualitätssicherung der Ausweise eingeführt (Inspektionen vor Ort und Qualitätskontrollen).

Künftig müssen auch Gebäude über einen Energieausweis verfügen, wenn sie einer größeren Renovierung unterzogen werden. Darüber hinaus müssen die Mitgliedsstaaten nationale Datenbanken (Kataster) für Energieausweise einführen, die auch die Erfassung von Daten im Zusammenhang mit Gebäuderenovierungspässen und Smart Readiness Indicator (SRI) ermöglichen.

Mindestanforderungen an die Gesamtenergieeffizienz für Gebäude mit Energieklassen F und G

Mit den neuen Mindestanforderungen an die Gesamtenergieeffizienz sollen die Renovierungsraten erhöht werden. Öffentliche und Nichtwohngebäude der Energieeffizienzklasse G müssen bis spätestens 2027 renoviert werden, sodass sie mindestens Energieeffizienzklasse F erreichen. Bis spätestens 2030 müssen diese Gebäude mindestens Energieeffizienzklasse E erreichen. Wohngebäude mit der schlechtesten Energieeffizienz müssen bis 2030 auf mindestens Klasse F und bis 2033 auf mindestens Klasse E verbessert werden. Die Mitgliedsstaaten müssen außerdem im Rahmen der nationalen Gebäudesanierungspläne spezifische Fristen für die Erreichung höherer Energieeffizienzklassen bis 2040 und 2050 festlegen, um die Umwandlung des nationalen Gebäudebestands in Nullemissionsgebäude zu ermöglichen. Ausnahmen hiervon können die nationalen Gesetzgeber beispielsweise für denkmalgeschützte Gebäude vorsehen.

Elektromobilität – Pflicht zur Vorverkabelung von Parkplätzen

Die Vorverkabelung der Parkplätze wird zur Norm für alle neuen Gebäude und Gebäude, die einer größeren Renovierung unterzogen werden. Die Pflicht zur Installation von Ladestationen auf Parkplätzen neuer und renovierter Bürogebäude wird ausgeweitet. Außerdem müssen sie intelligentes Laden ermöglichen. Darüber hinaus werden obligatorische Fahrradabstellplätze in neuen Gebäuden und in Gebäuden, die einer größeren Renovierung unterzogen werden, eingeführt.

Renovierungspässe für Bestandsgebäude

Renovierungspässe werden eingeführt, um Gebäudeeigentümern, die eine schrittweise Renovierung ihres Gebäudes planen, ein Instrument an die Hand zu geben. Den Rahmen für die Renovierungspässe wird die Europäische Kommission durch delegierten Rechtsakt vorgeben.

Förderung für tiefgreifende Renovierung und finanzielle Unterstützung für Mieter

Höhere finanzielle Anreize und technische Unterstützungsmaßnahmen richten sich an tiefgreifende Renovierungsprojekte und solche, die eine große Anzahl von Gebäuden betreffen und zu erheblichen Gesamtenergieeinsparungen führen. Mitgliedsstaaten sollen ab 2027 keine Subventionen für Heizkessel für fossile Brennstoffe mehr gewähren dürfen. Mieter sollen finanziell unterstützt werden, um Energiearmut zu lindern. Auch soll der soziale Wohnungsbau gefördert werden. Darüber hinaus sollen die Mitgliedsstaaten Mieter vor unverhältnismäßig hohen Mieten nach einer Gebäudemodernisierung schützen.

Überprüfungs- und Schlussbestimmungen

Die Richtlinie wird Ende 2027 dahingehend überprüft, ob die gegenwärtigen Maßnahmen ausreichen, um die Ziele des Green Deal zu erreichen. Es wird geprüft, ob weitere verbindliche Maßnahmen auf Unionsebene, wie zum Beispiel verstärkte Mindestanforderungen an die Energieeffizienz, eingeführt werden müssen.

Inka-Marie Storm, Chefjustiziarin

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

Reform der EU-Richtlinien

EU-Kommission will Energieeffizienz und den Ausbau erneuerbarer Energien weiter vorantreiben

Die EU-Kommission hat Ende letzten Jahres den Entwurf einer neuen Gebäuderichtlinie als letzten Teil ihres Fit-for-55-Pakets vorgestellt. Den ersten Teil des Pakets hatte die EU-Kommission bereits im Sommer 2021 vorgelegt. Nun hat sich auch der Bundesrat in seiner Sitzung im Dezember 2021 ausführlich mit diesem umfangreichen Klimaschutzpaket der EU-Kommission – bestehend aus insgesamt 13 Rechtsakten – befasst.

Das Bündel der vom Bundesrat überwiegend begrüßten Richtlinien- und Verordnungsvorschläge der EU-Kommission dient der Umsetzung des europäischen Green Deals. Darin ist das Klimaziel der Europäischen Union verankert, den Ausstoß von Treibhausgasen in der EU bis 2030 um mindestens 55 Prozent im Vergleich zum Stand von 1990 zu reduzieren und Europa bis 2050 klimaneutral zu machen. Der erste Teil des Fit-for-55-Pakets enthält zahlreiche Reformvorschläge, aber auch neue Richtlinien- sowie Verordnungsentwürfe, die auch für den Gebäudesektor relevant sind.

Energieeffizienzrichtlinie

Mit der neu gefassten Energieeffizienzrichtlinie (EED – Energy Efficiency Directive) schreibt die EU-Kommission das bisherige Anforderungsniveau fort und schlägt ein verbindliches Energieeffizienzziel von neun Prozent bis 2030 gegenüber 2020 vor. Bei Planungs- und Investitionsentscheidungen soll zukünftig die Energieeffizienz an erster Stelle stehen. Der Gesamtendenergieverbrauch aller öffentlichen Einrichtungen zusammen soll gegenüber dem Jahr 2020 jährlich um mindestens 1,7 Prozent gesenkt werden. Zudem sollen die Mitgliedsstaaten jährlich mindestens drei Prozent aller öffentlichen Gebäude auf das Niveau eines Niedrigstenergie-Gebäudes bringen. Außerdem werden verschiedene Maßnahmen zur Vermeidung von Energiearmut und zur Verbesserung des Verbraucherschutzes vorgeschlagen.

Erneuerbare-Energien-Richtlinie

Mit der Änderung der Erneuerbare-Energien-Richtlinie (RED II – Renewable Energy Directive) schlägt die EU-Kommission die Anhebung des Ziels für erneuerbare Energien bis 2030 von derzeit 32 auf 40 Prozent Anteil am Endenergieverbrauch vor. Zudem werden bestehende Unterziele im Verkehrs-

und Wärmebereich angehoben sowie neue indikative Unterziele eingeführt: Im Gebäudesektor sollen bis 2030 in der Union mindestens 49 Prozent der Endenergie durch Energie aus erneuerbaren Quellen gedeckt werden. Der Anteil erneuerbarer Energien bei der Wärme- und Kälteerzeugung soll jährlich von bislang 1,3 Prozent auf 1,5 Prozent und der Anteil bei der Fernwärme- und Fernkälteerzeugung von 1,0 Prozent auf 2,1 Prozent steigen. Darüber hinaus soll sich die Erneuerbare-Energien-Nutzungspflicht auf alle Gebäude und nicht mehr nur auf neue und umfassend sanierte Gebäude beziehen.

EU-Emissionshandelssystem

Um das neue Klimaziel zu erreichen, sollen die im EU-Emissionshandelssystem (ETS – Emissions Trading System) integrierten Sektoren Energiewirtschaft und Industrie ihre Emissionen bis 2030 um 61 Prozent gegenüber 2005 senken. Dafür soll zunächst die Gesamtmenge der auszugebenden CO_2-Zertifikate einmalig abgesenkt und dann jährlich die Absenkung der Gesamtmenge von derzeit 2,2 auf 4,2 Prozent erhöht werden. Für die Sektoren Gebäude und Straßenverkehr soll ab 2025 ein eigenständiges Emissionshandelssystem eingeführt werden.

Lastenteilungsverordnung

Die Lastenteilungsverordnung (ESR – Effort Sharing Regulation) wurde für die Sektoren eingerichtet, die nicht unter das Emissionshandelssystem fallen. Es wird für diese Sektoren ein höheres Treibhausgasminderungsziel vorgeschlagen. Anstatt 30 Prozent sollen nunmehr 40 Prozent der CO_2-Emissionen in Europa bis 2030 gegenüber 2005 eingespart werden. Das Ziel wird auf die Mitgliedsstaaten je nach Wirtschaftsleistung zwischen 10 bis 50 Prozent aufgeteilt. Für Deutschland wird das Minderungsziel von 38 auf 50 Prozent angehoben. Die Lastenteilung soll nach den Plänen der EU-Kommission auch weiterhin für den Gebäudesektor gelten, obwohl dieser zukünftig in das Emissionshandelssystem integriert wird.

Energiesteuerrichtlinie

Die Energiesteuerrichtlinie (ETD – Energy Taxation Directive) beinhaltet die Rahmenvorschriften der Union zur Besteuerung von Energieerzeugnissen und elektrischem Strom. Mit der Überarbeitung der Richtlinie soll die Besteuerung von Energieprodukten mit der neuen Energie- und Klimapolitik der EU in Einklang gebracht und saubere Technologien gefördert sowie überholte Ausnahmeregelungen und ermäßigte Steuersätze, die die Verwendung fossiler Brennstoffe fördern, abgeschafft werden.

Sozialer Klimafonds

Ein sozialer Klimafonds (SCF – Social Climate Fund) wird vorgeschlagen, um die Auswirkungen des europäischen Emissionshandels abzumildern. Er soll aus dem EU-Haushalt finanziert werden – und zwar mit einem Betrag von 25 Prozent der erwarteten Einnahmen aus dem Emissionshandel für im Gebäude und im Verkehr verwendete Brenn- und Kraftstoffe. Damit sollen den Mitgliedsstaaten 72,2 Milliarden Euro zur Verfügung gestellt werden. Die Gelder sollen vor allem Haushalte mit geringem Einkommen, Kleinstunternehmen und Verkehrsnutzer unterstützen.

Die Reaktion des Bundesrates

Der Bundesrat hat das Richtlinienpaket mit Blick auf das Klimaziel begrüßt und eine umfangreiche Stellungnahme dazu abgegeben. Darin äußert der Bundesrat auch Kritik, wie etwa an dem Grundsatz „Energieeffizienz an erster Stelle", und schlägt zudem zahlreiche Änderungen und Verbesserungen vor. Die Stellungnahme des Bundesrats wird direkt an die EU-Kommission übermittelt. Fazit: Am Ende wird ein Kompromiss stehen. Doch schon jetzt lässt sich abschätzen: Gut fürs Klima, aber ohne staatliche Unterstützung wird es teuer für Verbraucher und Vermieter.

Corinna Kodim, Geschäftsführerin Energie, Umwelt, Technik

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

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

Recht & Steuern

Erbschaft und Finanzamt

Pflicht für Erben: Erbschaft dem Finanzamt melden

Erben haben eine Mitteilungspflicht gegenüber dem Finanzamt. Doch was muss man wie und bis wann melden?

Das Wichtigste zuerst – die Frist: Ab dem Moment, in dem man von der Erbschaft erfährt, läuft eine Frist von drei Monaten. Innerhalb dieses Zeitraums muss das Finanzamt über den Erbfall informiert werden. Ein besonderes Formular muss dafür nicht benutzt werden. Folgende Informationen müssen dem Finanzamt übermittelt werden:

- Name, Vorname, Steuer-Identifikationsnummer, Anschrift und Beruf des Erblassers und des Erben
- Todestag und Sterbeort des Erblassers
- Gegenstand und Wert des Erbes
- Rechtsgrund des Erwerbs wie zum Beispiel die gesetzliche Erbfolge
- Persönliches Verhältnis des Erben zum Erblasser wie zum Beispiel der Verwandtschaftsgrad
- Frühere Zuwendungen des Erblassers

Welches Finanzamt ist zuständig?

Zuständig ist das Finanzamt, in dessen Zuständigkeitsbereich der Erblasser im Todeszeitpunkt seinen Erstwohnsitz oder den gewöhnlichen Aufenthalt hatte. Zusätzlich muss aber geprüft werden, ob dieses Finanzamt überhaupt Erbschaftsteuer-Angelegenheiten bearbeitet. Denn vielfach haben mehrere Finanzamtsbezirke ihre Erbfälle bei jeweils einem zentralen Erbschaftsteuer-Finanzamt zusammengefasst. Bearbeitet das Wohnsitz-Finanzamt des Erblassers keine Erbschaftsteuer-Fälle, so muss gegebenfalls durch eigene Recherche im Internet oder Anruf beim Wohnsitz-Finanzamt das nächstgelegene Erbschaftsteuer-Finanzamt ermittelt werden. Im Zweifelsfall sollte man im Anschreiben um Weiterleitung an das zuständige Finanzamt bitten.

Wann kann ich auf die Meldung verzichten?

Handelt es sich um einen Erbfall auf Grundlage eines vom Amtsgericht oder notariell eröffneten Testaments oder Erbvertrags, kann auf die Meldung des Erbfalls verzichtet werden, wenn in der Erbmasse weder Grundbesitz noch Betriebsvermögen, Anteile an Kapitalgesellschaften oder Vermögenswerte im Auslandsvermögen vorhanden sind. In allen anderen Fällen bleibt die Meldepflicht bestehen. Das gilt auch, obwohl das Standesamt, bei dem der Erbe die Sterbeurkunde beantragt, die gleiche Meldepflicht gegenüber dem Finanzamt hat.

Auch Banken sind von Gesetzes wegen als Vermögensverwalter verpflichtet, dem Finanzamt Kontoguthaben, Einlagen, Wertpapiere und Forderungen des Erblassers sowie weitere Vermögensgegenstände, die sie für den Erblasser verwahrt haben, an das Finanzamt mitzuteilen. Die Kenntnis über den Erbfall erhält die Bank dabei regelmäßig vom Erben selbst, wenn er zum Beispiel die Auflösung von Konten unter Hinweis auf den Erbfall unter Vorlage eines Erbscheins verlangt.

Dennoch sind sowohl Bank als auch Erbe jeweils separat zur Meldung an das Finanzamt verpflichtet. Wann und mit welchem Inhalt die Bank dem Finanzamt Mitteilungen über das Erbe macht, ist ihre Sache.

Die Bank ist nicht dazu verpflichtet, den Erben von Zeitpunkt oder Inhalt ihrer Meldung an das Finanzamt zu informieren und tut dies in aller Regel auch nicht.

Was passiert nach der Meldung des Erbfalls?

Grundsätzlich kann das Finanzamt von jedem am Erbfall Beteiligten ohne Rücksicht darauf, ob er selbst steuerpflichtig ist, die Abgabe einer Steuererklärung verlangen. Das Finanzamt wird auf der Grundlage der zuvor eingegangenen Meldung den Fall prüfen. Je nach Ergebnis wird es den Erben oder sonstige Beteiligte zur Abgabe einer Steuererklärung auffordern.

Ist offensichtlich, dass keine Erbschaftsteuer anfallen wird, ist nicht mit einer Aufforderung zu rechnen. In allen anderen Fällen versendet das Finanzamt die entsprechenden Steuererklärungsvordrucke und setzt eine Frist für die Abgabe der Steuererklärung. Diese Frist muss mindestens einen Monat betragen. In komplizierteren Fällen kann ein frühzeitiger Antrag auf Fristverlängerung sinnvoll sein. Dies gilt noch aus einem anderen Grund: Bei der Erbschaftsteuer muss der Steuerpflichtige selbst zum Taschenrechner greifen. Denn das Finanzamt kann nicht nur verlangen, die Steuererklärung auf einem Vordruck nach amtlich bestimmtem Muster abzugeben. Der Steuerschuldner hat mithilfe der Formulare die Steuer auch selbst zu berechnen. Die selbst berechnete Steuer ist innerhalb eines Monats nach Abgabe der Steuererklärung zu entrichten.

Sibylle Barent, Leiterin Steuer- und Finanzpolitik

Ihr starker Partner in Sachen Recht!

ROLAND. Der Rechtsschutz-Versicherer.

Was erwarten Sie von Ihrer Rechtsschutz-Versicherung? Die beste Problemlösung in allen rechtlichen Angelegenheiten! Mit unserem Eigentümer- und Vermieter-Rechtsschutz sichern Sie Ihre Interessen im Streitfall umfassend ab.

Unser Team steht Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung:

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

Exklusivpartner von:
Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Besonders günstige Konditionen für Haus & Grund-Mitglieder

Probleme im Untergrund

Wenn der Keller einer Immobilie Anlass zum Rechtsstreit gibt

Kellerräume zählen normalerweise nicht zu den Örtlichkeiten, die von Eigentümern oder Mietern besonders beachtet werden. Hier finden sich Abstell-, Vorrats- und Versorgungsflächen, die oft nur wenige Male im Jahr aufgesucht werden. Trotzdem kann es auch hier gelegentlich Anlass zu einem Rechtsstreit geben. Der Infodienst Recht und Steuern der LBS hat neun Gerichtsurteile gesammelt, die sich mit dieser Materie befassen.

Manchmal macht ein Keller vor allem durch den Geruch aufmerksam, der von ihm ausgeht. Es riecht dann muffig und modrig, was für die Bewohner eine erhebliche Belästigung darstellen kann. Der Bundesgerichtshof (Aktenzeichen V ZR 4/19) führte in einem Beschluss aus, dass nicht jeder Modergeruch – bedingt durch Feuchtigkeit – einen Mangel darstelle. Insbesondere gehe es um den Sanierungszustand zum Zeitpunkt des Verkaufs. Hier sei das Gebäude zu einem Zeitpunkt errichtet worden, zu dem Kellerabdichtungen noch nicht üblich waren. Außerdem habe der Vorbesitzer auch keine besonderen Versprechungen (etwa Sanierungsarbeiten) gemacht, so dass man nicht von einem Mangel ausgehen müsse. Die Sache wurde vom Bundesgerichtshof zur Klärung, ob im konkreten Fall ein Sachmangel vorliegt, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

In einem anderen Fall ging es um eine Einbauküche des Vermieters, die von der Mieterin ausgebaut worden war und im Keller gelagert wurde. Die Mieterin hatte Wert darauf gelegt, eine eigene Küche zu verwenden, war aber im Gegenzug bereit, den Mietzins zu bezahlen, wie er inklusive gestellter Küche vereinbart worden war. Eines Tages wurde die gelagerte Küche von Unbekannten aus dem Keller gestohlen. Der Eigentümer forderte trotzdem weiterhin die Mietzahlungen im vereinbarten Umfang. Der Bundesgerichtshof (Aktenzeichen VIII ZR 198/15) stimmte dem zu, denn es sei durch den Diebstahl keine Verschlechterung der Beschaffenheit der Wohnung eingetreten.

Mit dem Keller einer Doppelhaushälfte, den Mieter eigentlich nutzen sollten, war wenig anzufangen. Er war feucht, Bausubstanz rieselte von den Wänden und alle gelagerten Gegenstände setzten nach einer gewissen Zeit Schimmel an. Das Landgericht Berlin (Aktenzeichen 63 S 628/12) sah darin eine erhebliche Beeinträchtigung und eine Unterschreitung des zu erwartenden Mindeststandards und genehmigte deswegen eine Mietminderung.

Eine auf Grund diverser Erkrankungen stark bewegungseingeschränkte Frau beantragte bei ihrer privaten Pflegeversicherung einen Zuschuss für einen Treppenlift in den Keller. Dort befanden sich ein Massagesessel und eine der Gesundheit förderliche Hängeschaukel. Die Versicherung lehnte ab – und erhielt Rückendeckung durch das Sozialgericht Osnabrück (Aktenzeichen S 14 P 9/17). Das individuelle Wohnumfeld werde durch diese Maßnahme nicht verbessert. Es sei auch nicht erkennbar, warum der Massagesessel nicht in den Wohnräumen aufgestellt werden könne.

Ein Vermieter ließ eigenmächtig den Kellerraum seines Mieters räumen. Er war der Meinung, dieser Raum werde ohnehin nicht genutzt, deswegen sei ihm das erlaubt gewesen. Tatsächlich hatten sich aber diverse Gegenstände aus dem Besitz des Mieters und eine 25 Jahre alte, im Winterschlaf liegende Schildkröte in dem Keller befunden. Das Amtsgericht Hannover (Aktenzeichen 502 C 7971/13) verurteilte den Eigentümer dazu, Schadenersatz in Höhe von 560 Euro zu leisten. Auch sein Argument, der Kellers sei unversperrt gewesen, was auf ein Aufgeben des Raumes hindeute, rechtfertige sein Vorgehen nicht.

Bei der Kellernutzung durch einen Mieter kommt es immer darauf an, unter welchen Bedingungen diese vereinbart wurde. Ist im Vertrag die Rede davon, dass dieser Raum nur „soweit verfügbar" mitvermietet werde, dann zählt das vergleichsweise wenig. Konkret war der Keller feucht und der Mieter forderte deswegen eine Minderung. Das Amtsgericht Berlin-Wedding (Aktenzeichen 4 C 123/16) lehnte das ab, denn die Formulierung „soweit verfügbar" begründe keinen Anspruch.

Manchmal kommt es zu unvorhergesehenen Schäden. So hatte der Mitarbeiter eines Wasserversorgungsunternehmens beim Auswechseln des Wasserzählers einen

Fehler gemacht, woraufhin der Keller mit etwa 90 Wassertropfen pro Minute einen Monat lang – bis zur Aufdeckung des Vorfalls – durchnässt wurde. Das Amtsgericht Brandenburg (Aktenzeichen 31 C 69/19) verurteilte das Versorgungsunternehmen zur Zahlung von knapp 4.000 Euro Schadenersatz, denn der Handwerker sei sein Erfüllungs- bzw. Verrichtungsgehilfe gewesen.

Manchmal kommt es auf die genaue Definition an. So war es, als Regenwasser über eine Garagenabfahrt in einen Keller gelaufen war und diesen geflutet hatte. Im Anschluss stellte sich die Frage, ob es sich um eine Überschwemmung handle und damit der Versicherungsfall eingetreten sei. Das Oberlandesgericht Oldenburg (Aktenzeichen 5 U 160/11) sah das nicht als gegeben an. Eine „Überschwemmung" bezeichne die Überflutung des Grund und Bodens, auf dem ein Gebäude liege – und nicht das Eindringen des Wassers über die Garagenabfahrt.

Ein Eigentümer kann für den Unterhalt eines Tunnels unterhalb seines Grundstücks verpflichtet werden, selbst wenn er diesen nicht benutzt und sich der Eingang dazu außerhalb seines Anwesens befindet. So entschied es das Oberverwaltungsgericht Thüringen (Aktenzeichen 1 KO 902/17). Ein Grundstückseigentümer und die zuständige Kommune lagen im Streit, weil die Sicherheit einer über dem Tunnel gelegenen Straße geprüft werden sollte. Die Richter stellten fest, der unterirdische Weg habe ursprünglich zur Erschließung des Kellergewölbes des Hauseigentümers gedient und deswegen treffe den Eigentümer nun auch die Unterhaltspflicht.

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

Mitgliedervorteile

10 + 1 % Rabatt bei OBI

Zum Jahreswechsel hat unser Kooperationspartner OBI sein Rabattprogramm mit der heyOBI App digitalisiert. Das bedeutet für unsere Mitglieder: Jetzt bekommen sie noch unkomplizierter noch höhere Rabatte auf ihre Einkäufe bei OBI. Zusätzlich zu dem Exklusiv-Rabatt von 10 % über Haus und Grund kommt ein weiteres Prozent obendrauf – in teilnehmenden Märkten und auf alle Einkäufe*.

So einfach geht's:

Wenn Sie weiterhin von dem attraktiven Rabatt bei OBI profitieren möchten, installieren Sie die heyOBI App auf Ihrem Smartphone.

1. Laden sie die heyOBI App im AppStore oder bei GooglePlay herunter und registrieren Sie sich.

2. Scannen Sie mit der Kamera Ihres Smartphones den QR-Code, der auf dieser Seite in der Anzeige steht und öffnen Sie die angezeigte Website mit der heyOBI App oder öffnen Sie die App, klicken Sie rechts unten auf die virtuelle Kundenkarte (orange). Nun gehen Sie oben auf „Meine Coupons" und klicken auf „+ Ich habe einen Aktionscode oder QR-Code" und scannen dort den QR-Code ein.

3. Sie befinden sich nun auf der Seite zur Legitimation für den exklusiven 10 % Rabatt. Geben Sie ganz oben im Bereich FIRMENNAME Haus und Grund Wuppertal ein und laden Sie darunter ein Foto Ihres Mitgliedsausweises hoch, indem Sie in den Bereich BILDER HOCHLADEN tippen. Sie können wählen: Entweder laden Sie ein bereits erstelltes Foto Ihres Mitgliedsausweises hoch oder Sie fotografieren ihn mit der Handykamera.

4. OBI prüft nun Ihre Berechtigung. Das kann bis zu 48 Stunden dauern. Nach erfolgreicher Prüfung der Daten erscheint der 10 %-Coupon in Ihrer heyOBI App unter Profil/Meine Coupons.

5. Tippen Sie nun darauf, öffnet sich ein neues Fenster mit zwei Strichcodes, einer für den 10 % Partner-Rabatt und einer für ein weiteres Prozent. Diese werden an der Kasse eingescannt und Sie erhalten den 10 + 1 % Rabatt auf Ihren Einkauf.

6. Die Coupons können Sie für all Ihre Einkäufe in einem der teilnehmenden OBI Märkte nutzen. Bringen Sie dazu nur Ihr Smartphone mit der App mit.

Die heyOBI App bietet noch mehr:

- Kostenlose Fachberatung per Video-Chat.
- Inspirationen, Tipps und Tricks
- Integriertes Markt-Navi und Einkaufsorganisation
- Pflegekalender für den Garten
- Weitere individuelle Coupons und Angebote

Weitere Informationen finden Sie auf www.obi.de/pages/stammkunden.

Falls Sie Schwierigkeiten mit der Installation oder Nutzung der App haben sollten, sind auch die Mitarbeiter Ihres OBI-Marktes vor Ort gerne behilflich.

**Ausgeschlossen sind: Gesetzlich preisgebundene Produkte, wie Bücher und Zeitschriften sowie Pfand, Kautionen, Services, Mieten oder OBI Geschenkkarten. Teilnehmende Märkte u.a.: Hilden, Wuppertal, Remscheid, Schwelm, Solingen.*

JETZT ZUR heyOBI APP WECHSELN

und weiter deinen RABATT sichern!

Jetzt App downloaden, registrieren, QR-Code scannen und loslegen!

JETZT BEI Google Play | Laden im App Store

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

© AdobeStock_333781682

BGH: Keine vollständige Mietzahlungspflicht bei coronabedingter Geschäftsschließung

Der BGH hat entschieden, dass Händler die Miete während eines Lockdowns nicht pauschal kürzen können. Stattdessen kommt eine Anpassung der Miete wegen Störung der Geschäftsgrundlage in Betracht. Bei der Prüfung im konkreten Einzelfall muss auch berücksichtigt werden, ob der Händler drohende Verluste etwa durch Unterstützungsleistungen vermindern konnte.

Einzelhändler können auf Mietanpassungen hinwirken, wenn ihre Geschäftsläden während eines (coronabedingten) Lockdows schließen mussten. Voraussetzung ist allerdings, dass es sich um das jeweils konkrete Mietobjekt handelt und in diesem Einzelfall etwaige Umsatzeinbußen nicht durch andere Maßnahmen hätten vermindert können. Das hat der Bundesgerichtshof entschieden (BGH, Urteil vom 12. Januar 2022, Az. XII ZR 8/21).

Zu Beginn der Corona-Pandemie im Frühjahr 2020 mussten im Lockdown auf Grund der Maßnahmen der Landesregierungen vor allem Geschäfte aus dem „Non-Food"-Bereich schließen. Davon betroffen war u.a. der Textildiscounter „KiK", der noch 2018 einen Jahresumsatz von über 2 Milliarden Euro verbuchen konnte und mit über 2.600 Filialen die größte Textildiscounter- Kette in Deutschland ist. Auch in Sachsen musste auf Grund einer Allgemeinverfügung eine „KiK"-Filiale im Raum Chemnitz vom 19. März bis 19. April 2020 schließen. Auf Grund der behördlich angeordneten Betriebsschließung entrichtete die „KiK"-Filiale für den Monat April 2020 keine Miete. Der Vermieter im vorliegenden Fall verklagte drauf hin „KiK" zur Zahlung der Miete in Höhe von 7.854,00 Euro.

Die Klage war beim Landgericht Chemnitz erfolgreich. Das Oberlandesgericht Dresden hingegen hob diese Entscheidung auf und verurteilte die Beklagte zur Zahlung von nur 3.720,09 Euro. Das OLG Dresden war der Ansicht, dass infolge der Corona-Pandemie und der staatlichen Schließungsanordnung eine Störung des Mietvertrags im Sinne vom § 313 Abs. 1 BGB eingetreten sei, so dass die Kaltmiete für die Dauer der angeordneten Schließung auf die Hälfte reduziert werden müsste.

Auf die Revision des Klägers, der nach wie vor die volle Miete verlangt hat, und der Beklagten, die weiterhin die Klage abweisen lassen wollte, hat der Bundesgerichtshof das Urteil des OLG Dresden aufgehoben und die Sache an dieses zurückverwiesen. Der BGH ist zur Entscheidung gekommen, dass im Fall einer Geschäftsschließung, die aufgrund einer hoheitlichen Maßnahme zur Corona-Bekämpfung erfolgt ist, der Mieter von gewerblich genutzten Räumen grundsätzlich einen Anspruch auf Mietanpassung wegen Störung der Geschäftsgrundlage hat. Eine pauschale Mietminderung hingegen ist nicht zulässig, weil die behördlich angeordnete Betriebsschließung keinen Mangel des Mietgegenstands darstellt. Vielmehr knüpft die Maßnahme alleine an die Nutzungsart und den sich daraus ergebenden Publikumsverkehr an.

Aufgrund der vielfältigen Maßnahmen zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie mit Geschäftsschließungen, Kontakt- und Zugangsbeschränkungen war vorliegend die so genannte „große Geschäftsgrundlage" betroffen. Darunter versteht man die Erwartung der Vertragsparteien, dass sich die grundlegenden politischen, wirtschaftlichen und sozialen Rahmenbedingungen eines Vertrags nicht ändern. Das setzt aber voraus, dass unter Berücksichtigung des Einzelfalls ein Festhalten am unveränderten Vertrag nicht zugemutet werden kann. Beruht die enttäuschte Gewinnerwartung des Mieters auf einer hoheitlichen Maßnahme wie einer Betriebsschließung, geht das über das gewöhnliche Verwendungsrisiko des Mieters hinaus. Unternehmerische Handlungen waren hier nicht ausschlaggebend.

Allerdings stellt der BGH auch klar, dass dieses Risiko keiner der beiden Mietvertragsparteien allein zugewiesen werden kann. Die Miete kann daher nicht pauschal um die Hälfte herabgesetzt werden. Stattdessen muss in einer umfassenden und auf den Einzelfall bezogenen Abwägung überprüft werden, welche Nachteile dem Mieter durch die Geschäftsschließung und deren Dauer entstanden sind. Relevant ist hier der konkrete Umsatzrückgang für die Zeit der Schließung, wobei ausschließlich das konkrete Mietobjekt relevant ist und nicht der mögliche Konzernumsatz.

Es darf zudem nicht zu einer Überkompensierung beim Mieter kommen. Das heißt, es sind auch die finanziellen Vorteile zu berücksichtigen, die der Mieter aus staatlichen Leistungen zum Nachteilsausgleich erhalten hat. Auch Leistungen einer Betriebsversicherung sind mit zu berücksichtigen. Am Ende ist der Vermieter der Leidtragende, der im Gegensatz zum Mieter, der als Unternehmer Überbrückungshilfen in Anspruch nehmen konnte, keine staatliche Hilfe erhalten hat. Es bleibt nur zu hoffen, dass es der letzte Lockdown war.

Autor: Ass. jur. Erik Uwe Amaya,
Verbandsdirektor Haus & Grund Rheinland Westfalen

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.

© AdobeStock_205040754

Vermieten an Wohngemeinschaften

Auf die Vertragsform kommt es an

Wohngemeinschaften – oder kurz WGs – sind nach wie vor eine beliebte Wohnform. Doch worauf sollten Vermieter beim Abschluss des Mietvertrags achten?

Traditionell sind WGs vor allem für junge Menschen wie Studenten eine attraktive Wohnform. Durch das Zusammenleben mit anderen können die Bewohner die Wohnkosten teilen, was meist deutlich günstiger ist, als alleine zu wohnen. Doch auch für ältere Menschen wird das Leben in einer Wohngemeinschaft heutzutage zunehmend zu einer Alternative. Ältere, alleinstehende Menschen erhoffen sich von einer Wohngemeinschaft, ihren Alltag besser bewältigen zu können und nicht zu vereinsamen. Grundsätzlich können Eigentümer der Vermietung an WGs offen gegenüberstehen. Es gibt aber einige Punkte, die bei der Vermietung an mehrere Mieter beachtet werden müssen.

Vorüberlegungen zum Mietvertrag

Zunächst einmal: Wer an eine WG vermieten möchte, muss keine gesonderten Regelungen im Mietrecht beachten. Es gelten die Vorschriften wie bei anderen Mietverhältnissen auch. Mit dem Abschluss des Mietvertrags entscheidet der Vermieter aber, wer im Vertrag als Mieter fungiert, ob also die gesamte WG oder nur ein Mitglied offizieller Mieter werden soll. Bei dieser Entscheidung geht es nicht nur darum, künftige Bewohnerwechsel in der Wohngemeinschaft zu ermöglichen oder zu stoppen, sondern es betrifft auch Haftungsfragen und Verantwortlichkeiten.

Die Wohngemeinschaft mit Untermietvertrag

Bei dieser Variante schließt der Vermieter mit einem einzelnen Hauptmieter einen Mietvertrag ab. Der Mieter kann dann ein oder mehrere Zimmer per Untermietvertrag an Mitbewohner vermieten. Voraussetzung ist immer, dass der Vermieter die

Untervermietung ausdrücklich erlaubt. Denn § 540 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) regelt, dass der Mieter nicht ohne Erlaubnis des Vermieters den Gebrauch der Mietsache Dritten überlassen darf.

Bei der Konstellation Hauptmieter mit Untermieter regeln die WG-Bewohner das Mietverhältnis unter sich. Die Untermietverträge werden ausschließlich zwischen dem Hauptmieter und den WG-Mitgliedern geschlossen. Für den Vermieter bedeutet das: Wer neben dem Hauptmieter in der Wohnung wohnt, liegt vor allem in der Entscheidung des Hauptmieters. Es gibt jedoch die Möglichkeit, im Mietvertrag einen Zustimmungsvorbehalt zu vereinbaren. Informiert werden muss der Vermieter aber stets bei einem Untermieterwechsel.

Der Hauptmieter haftet bei dieser Variante gegenüber dem Vermieter im Falle eines Mietausfalls alleine und trägt das Risiko zeitweiliger Zimmerleerstände. Für den Vermieter bedeutet dies, dass er seine Ansprüche nur gegenüber einer Person geltend machen kann. Die Sicherheiten sind also nicht sehr hoch. Vorteil ist aber, dass er beim Hauptmieter-Modell nur einen einzigen Ansprechpartner hat, was Rücksprachen und Verantwortungsfragen angeht. Im Kündigungsfall wird nur dem Hauptmieter als Vertragspartner gekündigt. Ein verbleibendes Mitglied der Wohngemeinschaft kann aber anbieten, das Mietverhältnis als neuer Hauptmieter fortzusetzen.

Alle WG-Bewohner sind Hauptmieter

Eine weitere Variante des WG-Mietvertrags ist die, bei der alle Mieter Hauptmieter sind. Dann unterzeichnen alle Personen den Mietvertrag und übernehmen die volle vertragliche Haftung gegenüber dem Vermieter. Für die Mitbewohner hat diese Vertragsform den Vorteil, dass alle die gleichen Rechte an der Wohnung haben und keiner dem anderen eine Kündigung aussprechen kann. Auch aus Sicht des Vermieters ist diese Variante die sicherste und vorteilhafteste. Denn sind alle Bewohner offiziell im Mietvertrag eingetragen, kann der Vermieter seine Forderungen auch jedem einzelnen gegenüber geltend machen. Kann ein Mieter seinen Mietanteil nicht zahlen, haften alle.

Ein weiteres wichtiges Detail: Soll die Wohnung gekündigt werden, so muss die Kündigung von allen WG-Mitgliedern ausgesprochen werden. Es reicht nicht, dass ein WG-Bewohner alleine die Wohnung kündigt. Daraus können sich gleichzeitig Schwierigkeiten ergeben, wenn nur einer der Mitbewohner aus der WG ausziehen möchte. Umgekehrt muss auch der Vermieter seine Schreiben immer an alle Vertragspartner adressieren.

Separate Verträge für alle WG-Mitglieder

Bei der dritten Variante des WG-Mietvertrags schließt der Vermieter mit jedem einzelnen Bewohner einen separaten Einzelmietvertrag ab. In der Regel also nur über ein einzelnes WG-Zimmer sowie die Mitbenutzung der Küche und des Badezimmers. Diese Variante hat den Vorteil, dass die Bewohner eigenständig ein- und ausziehen können, ohne den Rest der WG um Erlaubnis fragen zu müssen. Außerdem haften die Mieter nur für ihren Einzelmietvertrag.

Die Auswahl der WG-Mitglieder liegt allein im Ermessen des Vermieters. Das hat den Nachteil, dass es zu einer hohen Fluktuation kommen kann, da es sich um reine Zweck-WGs handeln dürfte. Zum Beispiel für Studenten im Auslandssemester, Praktikanten oder Berufseinsteiger, die nur eine zeitlich begrenzte Bleibe suchen, kann dies aber durchaus attraktiv sein. Für den Vermieter erhöht sich allerdings der Verwaltungsaufwand: Er muss sich bei jedem Auszug um Nachmieter kümmern und die Nebenkosten mit jedem Mieter separat abrechnen – oder eine Nebenkostenpauschale vereinbaren.

Fazit: Vertragsform sollte wohlüberlegt sein

Alle drei Varianten bieten Vor- und Nachteile. Die von Vermietern bevorzugte Variante ist aber meistens der Mietvertrag, in dem alle WG-Bewohner Hauptmieter sind. Sie ist wegen der gesamtschuldnerischen Haftung aller Mieter besonders vorteilhaft. Im Mietvertrag sollten aber unbedingt einige Ergänzungen – wie etwa Nachmieterregelungen – getroffen werden.

Anna Katharina Fricke, Referentin Presse und Kommunikation

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!

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

Haben Sie Schimmel im Keller?

Defekter Wärmemengenzähler

Heizkostenschätzung auf Grundlage von anderen Gebäuden erlaubt

Die Heizkostenverordnung schreibt vor, dass der Vermieter über die Heiz- und Warmwasserkosten verbrauchsabhängig abrechnen muss. Bei einem Geräteausfall ist dies aber schlichtweg nicht möglich. Die Heizkostenverordnung sieht daher in § 9a vor, dass in diesen Fällen auch auf der Grundlage des Verbrauchs von vergleichbaren Räumen ermittelt werden kann. Mit Urteil vom 27. Oktober 2021 (VIII ZR 264/19) hat der Bundesgerichtshof (BGH) nun entschieden, dass diese vergleichbaren Räume sich nicht zwangsläufig in demselben Gebäude wie die betroffene Wohnung befinden müssen.

Im konkreten Fall fiel in einer Dachgeschoss-Maisonette-Wohnung der Wärmemengenzähler aus und wurde ersetzt. Wie sich später herausstellte, funktionierte aber auch der neu eingebaute Zähler nicht richtig, sodass der Verbrauch des Mieters nicht korrekt erfasst wurde. In der Heizkostenabrechnung schätzte der Vermieter daher den Verbrauch anhand von anderen Dachgeschoss-Maisonette-Wohnungen in benachbarten Gebäuden und verlangte eine Nachzahlung. Die Mieter lehnten diese Schätzung ab, da die hierfür herangezogenen Wohnungen sich nicht im selben Gebäude befanden.

Vermieter hat die Wahl bei Vergleichsmethode

Die BGH-Richter gaben dem Vermieter Recht: Er könne auf vergleichbare Wohnungen aus anderen Gebäuden zurückgreifen. Denn § 9a Heizkostenverordnung sehe vor, dass der Vermieter bei einem Geräteausfall den Verbrauch auf Grundlage des Verbrauchs der betroffenen Räume zu vergleichbaren Zeiträumen oder des Verbrauchs von vergleichbaren Räumen in dem jeweiligen Abrechnungszeitraum oder des Durchschnittverbrauchs des Gebäudes oder der jeweiligen Nutzergruppe schätzen könne. Hierbei könne der Vermieter frei entscheiden, nach welcher Vergleichsmethode er die Schätzung vornehme.

Rückgriff auf andere Gebäude legitim

Die Richter entschieden weiter, dass die vergleichbaren Räume sich nicht in demselben Gebäude befinden müssten. Denn das Ziel der Heizkostenverordnung sei eine möglichst verbrauchsnahe Abrechnung und nicht eine exakte Ermittlung des Verbrauchs. Dieses Ziel könne aber auch bei einem Rückgriff auf vergleichbare Räume in anderen Gebäuden erreicht werden. Entscheidend sei, dass die Räume bautechnisch (Bausubstanz, Konstruktion, Lage, Größe und Nutzungsart) und von ihrer Nutzungsintensität (Anzahl der Nutzer und Dauer der Nutzung) im Wesentlichen vergleichbar seien, wobei aber auch nicht bei allen Merkmalen eine Vergleichbarkeit vorliegen müsse.

Das Argument des Mieters, dass er bei Räumen in anderen Gebäuden nicht die Vergleichbarkeit beurteilen könne, ließen die Richter nicht gelten. Denn zum einen sei dies auch bei Räumen im selben Gebäude nicht immer gewährleistet. Zum anderen obliege es im Zweifel dem Vermieter, die Vergleichbarkeit zu beweisen.

Gerold Happ.
Geschäftsführer Immobilien- und Umweltrecht

Praxistipp

Dieses Urteil hilft vor allem Vermietern von besonderen Wohnungen, die in dem Gebäude einmalig sind. Denn diese können sich jetzt auch in der Nachbarschaft umschauen, ob sie vielleicht dort vergleichbare Räume für eine Schätzung finden.

© AdobeStock_78365880

BGH bestätigt seine Rechtsprechung

Eigentümer kann sich gegen Störungen seines Sondereigentums selbst wehren

Mit seinem Urteil vom 1. Oktober 2021 (V ZR 48/21) hat der Bundesgerichtshof (BGH) seine bisherige Rechtsprechung zur Prozessführungsbefugnis von Sondereigentümern bestätigt: Nach der WEG-Reform können Wohnungseigentümer Unterlassungs- und Beseitigungsansprüche nach § 1004 BGB, die auf Abwehr von Störungen seines Sondereigentums gerichtet sind, weiterhin selbst geltend machen.

Im entschiedenen Fall bilden die Parteien eine aus zwei Einheiten bestehende Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG). Sie sind jeweils Eigentümer einer Einheit. Gleichzeitig steht der Klägerin ein Sondernutzungsrecht an zwei Stellplätzen zu. Der Beklagte errichtete ohne Zustimmung der Klägerin auf einer Gemeinschaftsfläche eine Betonmauer, brachte darauf einen Holzzaun an und baute ein Tor ein. Die Klägerin verlangte die Beseitigung der Mauer- und Zaunanlage.

Grundsätzlich ist die WEG prozessführungsbefugt

Die Problematik dieses Falls liegt insbesondere darin, dass sich während des laufenden Verfahrens mit der WEG-Reform 2020 das geltende Recht verändert hat. Insbesondere übt nach § 9a Absatz 2 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebenden Rechte sowie solche Rechte der Wohnungseigentümer aus, die eine einheitliche Rechtsverfolgung erfordern, und nimmt die entsprechenden Pflichten der Wohnungseigentümer wahr. Mangels Übergangsvorschrift gilt diese Regelung seit dem Stichtag 1. Dezember 2020 selbst bei bereits laufenden Verfahren.

Sondernutzungsrecht wird wie Sondereigentum behandelt

Die alleinige Ausübungsbefugnis der Gemeinschaft gemäß § 9 Absatz 2 WEG bezieht sich auf die Abwehr von Störungen des Gemeinschaftseigentums. Ein Wohnungseigentümer kann deshalb, wie der BGH bereits entschieden hat, nach der WEG-Reform Unterlassungs- oder Beseitigungsansprüche, die auf die Abwehr von Störungen im räumlichen Bereich des Sondereigentums gerichtet sind, weiterhin auch dann selbst geltend machen, wenn zugleich das Gemeinschaftseigentum von den Störungen betroffen ist (BGH, Urteil vom 11. Juni 2021, V ZR 41/19, WuM 2021, 521 Rn. 13). Entsprechendes gelte auch für den Anspruch eines Wohnungseigentümers auf Abwehr einer Störung eines Sondernutzungsrechts. Denn: Bei dem Anspruch auf Abwehr einer Störung des Sondernutzungsrechts handelt es sich nicht um ein sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebendes Recht.

Prozessführungsbefugnis bleibt bestehen

Aber auch die Ansprüche aus dem Gemeinschaftseigentum könne die Klägerin grundsätzlich weiterhin geltend machen. Sie habe durch die Einführung des § 9a Absatz 2 WEG nicht die Prozessführungsbefugnis verloren. Damit übt zwar die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebenden Rechte aus und ist alleinig prozessführungsbefugt. Für die bereits vor dem 1. Dezember 2020 bei Gericht anhängigen Verfahren besteht die Prozessführungsbefugnis des Wohnungseigentümers jedoch weiter, bis dem Gericht eine schriftliche Äußerung des nach § 9b WEG vertretungsberechtigten Organs über einen entgegenstehenden Willen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zur Kenntnis gebracht wird.

Julia Wagner, Referentin Recht

Finanzen & Versicherungen

Feuerlöscher & Co

Wie ist der richtige Umgang?

Mit einem Feuerlöscher können nicht nur größere Schäden vermieden, sondern auch Leben gerettet werden.

Ein Feuerlöscher ist kein Alltagsgerät. Daher sollten Sie sich die Bedienungsanleitung einprägen. Im Ernstfall ist es wichtig, Ruhe zu bewahren und die Feuerwehr zu rufen. Der Feuerlöscher sollte leicht zugänglich sein und vor allem in der Feuerentstehungsphase genutzt werden, wenn das Feuer noch klein ist.

Kommt es zum Einsatz, heißt es:

- die Sicherung am Kopf des Löschers entfernen,
- den Schlagknopf oder den vorhandenen Griff eindrücken (diese sind meist rot),
- Löschstrahl direkt auf den Brand richten,
- nicht zu weit vom Brand entfernt sein,
- bei der Anwendung im Freien gegebenenfalls den Wind berücksichtigen.

Denken Sie beim Löschvorgang daran, nie sich selbst oder andere in Gefahr zu bringen!

Welche Arten Feuerlöscher gibt es?

Feuerlöscher werden in unterschiedliche Brandklassen eingeteilt. Die Brandklasse richtet sich nach dem Stoff, der brennt, und nach der Art des Löschstoffs. Experten empfehlen für Zuhause meist sogenannte Schaumlöscher der Klasse A und B. Diese eignen sich besonders zur Bekämpfung von festen Brandstoffen wie Holz, Papier, Textilien und Stroh, aber auch zum Einsatz gegen brennbare Flüssigkeiten wie Benzin, Wachs, Lösungsmittel und Petroleum. Dabei wird durch das Wasser-Schaum-Mittel die Flamme erstickt.

Pulverlöscher der Brandklasse C: Einsatz bei brennenden Gasen, wie Propan, Erdgas, Methan oder Wasserstoff. Das Löschmittel ist ein Pulver. Es kann innerhalb des Wohnhauses Schäden an Elektrogeräten verursachen. Brandklasse D: geeignet bei der Glut von Metallen, wie Aluminium, Natrium oder Magnesium. Kohlendioxidlöscher der Brandklassen B und C: Sie bekämpfen Brände von Elektrogeräten. Ein Kohlendioxidlöscher sollte nur in gut zu lüftenden Räumen verwendet werden. Sonst besteht Erstickungsgefahr. Für einen Brand in der Küche empfiehlt sich ein Fettbrandlöscher der Brandklasse F oder eine spezielle Löschdecke. Auf keinen Fall einen Fettbrand mit Wasser löschen, da das Wasser explosionsartig verdampft!

Bei allen Feuerlöschern ist es wichtig, dass sie über ein „CE“ und ein „Geprüfte Sicherheit“-Symbol verfügen. Nach dem Einsatz müssen Feuerlöscher durch eine Fachfirma wieder aufgefüllt werden.

Sind Feuerlöscher in privaten Haushalten vorgeschrieben?

Feuerlöscher sind in Privathaushalten nicht gesetzlich vorgeschrieben. Ist ein Löscher vorhanden, muss dieser aber regelmäßig – etwa alle zwei Jahre – gewartet werden.
Anders ist es in öffentlichen Gebäuden, Bürogebäuden und Mehrfamilienhäusern. Hier müssen laut Brandschutzverordnung Feuerlöscher in angemessener Anzahl vorhanden sein. Die Vorschriften sind in jedem Bundesland anders geregelt.

Welche Versicherung kommt im Brandfall für Schäden auf?

Ist es zu einem Brand gekommen, ist die Wohngebäude- und Hausratversicherung zu informieren. Die Hausratversicherung leistet, wenn Einrichtungsgegenstände durch das Feuer zerstört worden sind. Die Wohngebäudeversicherung leistet, wenn das Gebäude ganz oder teilweise durch den Brand zerstört wurde.

Sie haben Fragen zu Ihrem Versicherungsschutz?

Sie erreichen das Beratungsteam der GEV Grundeigentümer-Versicherung telefonisch unter 040 3766 3367.

www.gev-versicherung.de

© AdobeStock_154286108

Wie viel Rücklagen sollten Eigentümer bilden?

Jeder, der eine Immobilie besitzt, weiß, dass es ratsam ist, jährliche Rücklagen für etwaige Reparaturen und Instandhaltungsmaßnahmen zu bilden. Für Eigentumswohnungen wird diese Rücklage sogar im Rahmen des Wohnungseigentumsgesetzes empfohlen (§ 19 Absatz 2 Nummer 4). Doch wie viel Geld sollte jährlich auf die hohe Kante gelegt werden?

Da jedes Mitglied einer Eigentümergemeinschaft auch Miteigentum am gemeinschaftlichen Eigentum besitzt, hat es auch dafür Sorge zu tragen, dass das Gemeinschaftseigentum wirtschaftlich und sachgerecht gepflegt wird.

Peterssche Formel

Um abschätzen zu können, wie hoch die Rücklagen sein sollten, wurde die Peterssche Formel als Richtwert für die Höhe der anfallenden Kosten in Altbauten entwickelt. Grundlage der Formel bildet eine Erhebung über Instandhaltungskosten von Gebäuden. Anhand der empirischen Auswertung dieser Erhebung wurde geschätzt, dass bei einem Nutzungszeitraum von 80 Jahren der 1,5-fache Betrag der ursprünglichen Herstellungskosten für die Instandhaltung aufzubringen ist.

Da diese Formel vor allem bei Eigentümergemeinschaften zum Einsatz kommt, muss bei der Berechnung berücksichtigt werden, dass etwa 65 bis 70 Prozent der gesamten Instandhaltungskosten auf das Gemeinschaftseigentum entfallen. Der Rest von 30 bis 35 Prozent muss vom einzelnen Eigentümer getragen werden. Um die Höhe der notwendigen jährlichen Zuführung zur gemeinschaftlichen Instandhaltungsrücklage bei Eigentumswohnungen zu ermitteln, müssen diese Aspekte in die Berechnung mit einfließen.

Wie setzt sich die Peterssche Formel zusammen?

Zunächst werden die jährlichen Instandhaltungskosten pro Quadratmeter berechnet. Hierfür müssen die reinen Herstellungskosten pro Quadratmeter mit dem Faktor 1,5 multipliziert und dann durch 80 Jahre dividiert werden:

(Herstellungskosten pro m² × 1,5) / (80 Jahre) = jährliche Instandhaltungskosten pro m²

Dieser Wert wird nun mit dem Faktor 0,7 multipliziert – um den Anteil des Gemeinschaftseigentums von 70 Prozent zu errechnen:

[(jährliche Instandhaltungskosten pro m²) × 0,7] = jährliche Instandhaltungsrücklage pro m²

Multipliziert man diesen Betrag mit der Gesamtwohnfläche, ergibt sich die jährliche Instandhaltungsrücklage insgesamt.

Kritik an der Methodik

Ein grundlegendes Problem ist die Ermittlung der Herstellungskosten: Vor allem bei Altbauten können die Herstellungskosten oft nur noch schwer abgeschätzt werden. Außerdem werden regionale Preisunterschiede in der Formel nicht berücksichtigt. Dies liegt daran, dass die Werte als Mittelwert einer statistischen Erhebung generiert wurden und es sich somit lediglich um einen deutschlandweiten Richtwert handelt.

Ein weiteres Problem: Die Peterssche Formel stammt aus dem Jahr 1984 – und damit auch die empirische Datenerhebung, die zur Festlegung auf den Faktor 1,5 geführt hat. Laut Statistischem Bundesamt stiegen die Kosten für Instandhaltung und Reparaturen in den letzten 20 Jahren um etwa 66 Prozent, die Baukosten für Wohngebäude um etwa 46 Prozent. Der ursprüngliche Faktor von 1,5 müsste inzwischen wahrscheinlich höher angesetzt werden.

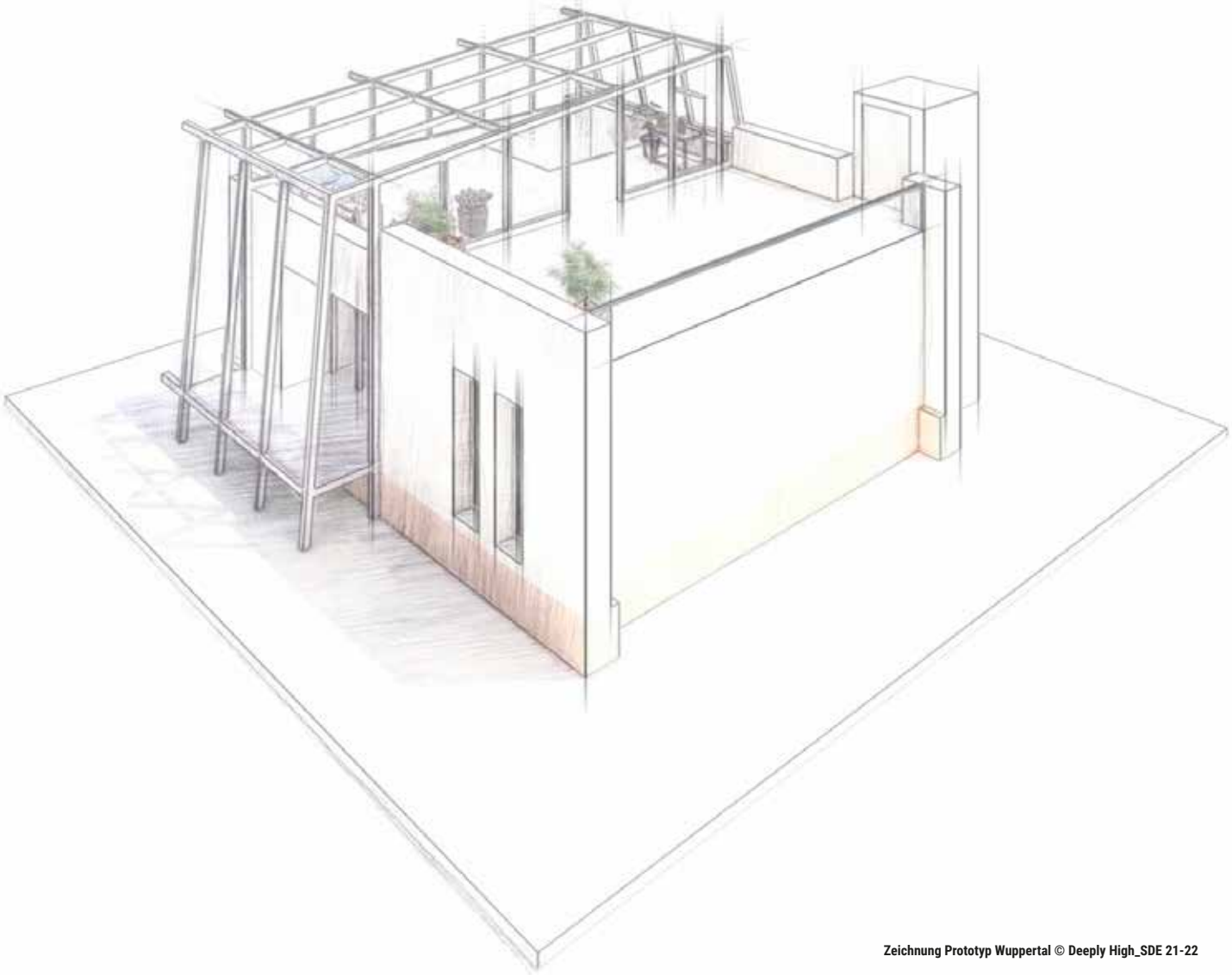
Andere Verfahren

Nichtsdestotrotz hilft die Formel auch heute noch, sich die Notwendigkeit von Rücklagen für Instandhaltungen vor Augen zu führen. Aber auch andere Verfahren helfen, die Instandhaltungskosten abzuschätzen. So besagt eine grobe Faustregel, dass bei Neuanlagen eine jährliche Zuweisung zur Instandhaltungsrücklage von 0,8 bis 1,0 Prozent des Kaufpreises ab Baufertigstellung angemessen ist.

Jakob Grimm, Wissenschaftlicher Mitarbeiter

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



Zeichnung Prototyp Wuppertal © Deeply High_SDE 21-22

Studierende aus Istanbul und Lübeck gestalten das Wohnen von morgen

Nachhaltig und inklusiv

Im Sommer dieses Jahrs heißt es in Wuppertal: Heute entdecken, wie wir morgen Bauen und Leben werden. Vom 10. bis zum 26. Juni findet bei uns der Solar Decathlon Europe 21/22 (kurz: SDE 21/22) statt. Zu seinem 20-jährigen Jubiläum kommt der bedeutendste universitäre Architektur-Wettbewerb der Welt erstmals nach Deutschland.

Das Besondere: Es wird wirklich gebaut – keine Modelle, sondern 18 echte und voll funktionierende Gebäude. Besucher erwartet bei freiem Eintritt ein Blick in die Zukunft unserer Städte: Mehr Klimaschutz durch weniger Ressourcenverbrauch und mehr Nutzung erneuerbarer Energie. 18 Studierenden-Teams aus elf Länder sind in Wuppertal dabei – darunter auch sechs deutsche Teams. Heute stellen wir das Projekt des letzten deutschen Teams vor, das die Studierenden aus Lübeck gemeinsam mit Studierenden aus Istanbul am Beispiel von Wohnhäusern in Kiel durchführen.

Das türkisch-deutsche Team Deeply High ist ein Kollektiv von Studierenden und Lehrenden der Fachhochschule Lübeck (THL) und der Technischen Universität Istanbul (ITU). Kennengelernt haben sich die deut-

Lageplan © Deeply High / SDE 21-22

schen und türkischen Teammitglieder als Konkurrenten eines vorherigen Solar Decathlon-Wettbewerbs 2019 in Marokko. Nun verfolgen sie gemeinsam beim SDE 21/22 das Ziel, architektonische Lösungen für eine nachhaltige, klimaresistente und sozialverantwortlich gebaute Umwelt zu entwickeln.

Im Fokus des Projekts steht ein ganzheitlicher Architektur-Ansatz. Ziel ist es, dass wir Menschen in Harmonie mit der Natur leben, ohne auf die Vorteile moderner Technologien zu verzichten. Dafür befasst sich das Team mit der Gebäudeaufstockung am Beispiel klassischer Sozialbauten der 50er bis 90er Jahre in Kiel. Dieser Gebäudetypus ist zu zehntausenden in Deutschland zu finden, wodurch die klimafreundlichen Gebäudelösungen als Methode auch an anderen Standorten umgesetzt werden können. Dabei hat das Team die Sichtweise erweitert, Richtung: Stadt-Land-Rand!

Der Teamname Deeply High spiegelt die Motivation der internationalen Teammitglieder wider: „We are deeply concerned about high sustainable building solutions!" Auf Deutsch bedeutet das so viel wie: Wir machen uns viele Gedanken über anspruchsvolle und nachhaltige Baulösungen.

Lösungen, die möglichst nachhaltig, erschwinglich, inklusiv und wirtschaftlich sein sollen. Um dies zu erreichen, setzt das Team auf eine sozialverträgliche Architektur, nachhaltige Materialien mit einem hohen Wiederverwendungs- und Recyclingpotenzial, lokal verfügbare Ressourcen und erneuerbare Energien.

Das Gesamtkonzept: Energetische, gestalterische und ökonomische Balance

Die Wohngebäude der 50er bis 60er Jahre, die im Projektansatz zunächst im Fokus stehen, weisen in der Regel als gemeinsame Eigenschaft das „Hochparterre" auf. Das bedeutet, dass die ersten Wohnungen erst nach Überwinden von mehreren Stufen erreicht werden können. Insofern brächte die Sanierung und Renovierung zu einem inklusiven, barrierearmen oder -freien Gebäude mit Aufzug massive, bauliche Eingriffe in die Substanz mit sich. Neben den hohen Kosten wären auch die jeweiligen Bewohner über größere Zeiträume den Einschränkungen durch die Baustelle ausgesetzt, im Regelfall können die Bestandswohnungen zeitweise überhaupt nicht benutzt werden.

Rendering Aufstockung & Sanierung © Deeply High / SDE 21/22

Daher kam dem Team der Gedanke, die Barrierefreiheit vorerst nur in den neu zu gestaltenden Geschossen anzubieten. Das ist einfacher und insgesamt deutlich kostengünstiger. Im ersten Schritt könnte ein Aufzug, geschickt von außen vor der Fassade montiert, zunächst nur die neuen Etagen bedienen. Sollte sich in den Folgejahren ein weiterer Bedarf ergeben, so könnten Stück für Stück Ausgangspodeste in den Bestandsetagen sowie entsprechende Wohnungseingänge an der Außenwand nachgerüstet werden.

Um jedoch im Rahmen der notwendigen, energetischen Sanierung auch den Bestandsbewohnern weitere sichtbare Qualitäten zu teil werden zu lassen, werden effektive, jedoch minimal störende Interventionen vorgeschlagen: im Zuge der meist notwendigen Fensteraustausche sollen diese fortan bodentief einen höheren Lichteinfall und damit eine höhere Lebensqualität ermöglichen. Wintergärten bieten den im Erdgeschoss befindlichen Wohnungen erstmals einen großzügigen privaten Außenraum.

Nach oben, zu den neuen Etagen hin, verjüngen sich diese, u.a. als „Sonnenfalle" bzw. auch zur Temperierung angelegten, vertikalen Energiegärten, da hier die Wohnungen auch mehr Licht bekommen. Alles in allem eine energetische, atmosphärische sowie soziale Gerechtigkeit. Ein weiteres Detail: Im Bereich dieser Wintergärten bleibt jeweils das Mauerwerk der alten Fassade mit ihren Spuren der Zeit als Erinnerung bestehen.

Das Wohnkonzept: Flexible Räume und Barrierefreiheit

Das deutsch-türkische Team hat ein offenes und flexibles Raumkonzept entwickelt, das von der Mehrheit der Bevölkerung genutzt werden kann. Auf die reale Situation sind mehrfache Kombinationen von Grundrissen möglich, die sowohl konventionelle, kleinteilige Zuschnitte als auch innovative Wohnformen wie die unterschiedlichen Ausprägungen des „Clusterwohnens" zulassen. Schiebewände könnten es den Bewohnern ermöglichen, die Größe der Räume je nach Bedarf zu variieren. Benötige ich abends in meinem Schlafzimmer genügend Platz für mein ausklappbares Bett, kann ich den Raum durch die Schiebewand anpassen. Tagsüber kann das Bett hochgeklappt werden, wodurch wertvoller Wohnraum gewonnen wird.

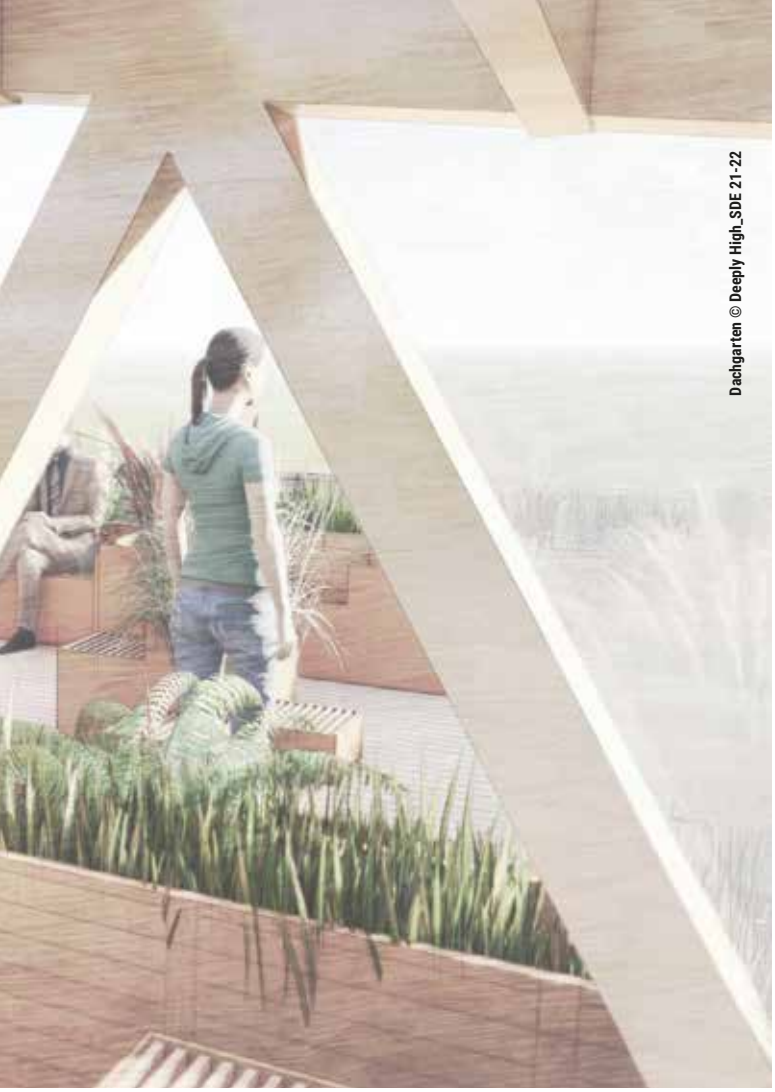
Die Baustoffe: Nachhaltig, nachwachsend, wohngesund

Für die Dämmung der Wände verwendet das Team nachwachsende Rohstoffe wie Stroh oder Hanf. Diese bringen viele Vorteile mit sich. Bei ihrer Herstellung und Verarbeitung sind keine gesundheitsschädlichen oder umweltbelastenden Fasern oder andere Stoffe zu erwarten. Gleichzeitig kommt bei der Herstellung nur wenig Primärenergie zum Einsatz und die Stoffe lassen sich problemlos recyceln. Weitere Pluspunkte: Hanfdämmungen können Feuchtigkeit aus der Raumluft aufnehmen und schadlos wieder abgegeben. Das hat einen positiven Effekt aufs Raumklima. Gleichzeitig bieten Hanfdämmungen einen guten Schallschutz und sommerlichen Hitzeschutz. Zwar nicht nachwachsend, jedoch beliebig oft energie- und emissionsarm auf mindestens gleicher Qualitätsstufe zu recyclen sind die Oberflächen aus Lehm: Vorgefertigte Platten beschleunigen den Montageprozess, das Endprodukt hilft deutlich, eine physiologisch positive Feuchtebalance des Innenraums zu erzeugen.

Die Nutzung: 100% barrierefrei

Ein Aspekt, der den Teammitgliedern bei der Gestaltung des Wohnraums besonders am Herzen liegt, ist das Thema Barrierefreiheit bzw. Barrierearmut. Ihr Ziel: Einen Ort zu schaffen, an dem sich alle Menschen wohlfühlen. Ein Ort, dem man gleichzeitig nicht ansieht, dass er barrierefrei ist.

Wie muss etwa ein Schlafzimmer gestaltet sein, dass auf der einen Seite genug Platz für einen Rollstuhl bietet und auf der anderen Seite wohnlich ist? Wie können die Wohnanforderungen einer Person mit 170 cm Körpergröße und einer Person mit 90cm Körpergröße gleichermaßen befriedigt werden? Verstellbare Arbeitsflächen, Griffe zum Festhalten, leicht zu öffnende Fenster, ausreichende Beleuchtung und



Dachgarten © Deeply High_SDE 21-22

eine einfache technische Ausstattung sind nur einige der Lösungen, die das Team am Beispiel ihres Hausprototypens vom 10. - 26. Juni in Wuppertal präsentieren werden.

Die Technische Gebäudeausrüstung: Energie und Wasser

Die von den Studierenden des Teams Deeply High ausgearbeitete Architektur der geplanten Aufstockung wird im Bereich der Technischen Gebäudeausrüstung durch eine Kombination altbewährter sowie neu entwickelter Systeme ergänzt. Es wird versucht, nur in Kreisläufen zu denken, d.h. jegliche Verluste wie Abwärme oder Abwasser nicht einfach hinzunehmen, sondern auch diese wiederum in positive Kreisläufe einzuspeisen.

Hierzu präsentiert das Team vielversprechende Forschungsstände. Beispiele sind die Entwicklungen der organischen Photovoltaik, der Stromgewinnung durch Abwärme und das Thema der Algaetecture. Hierbei handelt es sich zum einen um die natürliche Abwasseraufbereitung durch Algen, wodurch Wasser in unterschiedlichen Qualitäten gewonnen wird. Das Wasser kann dann zum Beispiel fürs Wäschewaschen, für die Toilettenspülung oder für die Bewässerung von Gemüsepflanzen auf einem zusätzlich geplanten Dachgarten eingesetzt werden. Zum anderen handelt es sich um Umwandlungsprozesse, die überschüssiges CO_2 in Sauerstoff zu wandeln vermögen, was gerade in urbanen und suburbanen Bereichen eine noch offene Aufgabe darstellt.

Die geplanten Dachgärten, ob als individuell, zeitweise zu mietende oder auch von vorherein dem sozialem Miteinander dienenden Gemeinschaftsflächen gestaltet, erfüllen darüber hinaus Aufgaben, das unmittelbare, städtische Klima wieder ins Gleichgewicht zu bringen und zu starke Amplituden zu vermeiden. Mit „Sponge-City" wird in Fachkreisen die Fähigkeit beschrieben, vor allem Niederschläge temporär zu speichern, die Kanalisation zu entlasten, für ein gleichmäßigeren Feuchtehaushalt sowie eine Reduzierung von städtischen Wärmeinseln zu sorgen. Dieser Aspekt ist wichtig für alle in der Stadt lebenden und arbeitenden Menschen, zugleich hilft er, dem fortschreitenden Verlust der Biodiversität entgegenzuwirken.

Ganz wichtig ist dem Team, auf diese Weise auch das Bewusstsein der Bewohner für regionale Lebensmittel und das Thema Urban Gardening zu schärfen sowie dazu beizutragen, selbst Verantwortung für unsere Lebensräume zu übernehmen.

Schlosserei
Tel. 31 65 50
Fax 30 38 65
Kromberg Metallbau GmbH
Türen · Tore · Fenster · Treppen
Geländer · Gitter · Reparaturdienst
Edelstahlverarbeitung
Wiesenstraße 120 · 42105 Wuppertal
E-Mail: Kromberg_Metallbaugmbh@web.de

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
KOSTENLOSEN KATALOG ANFORDERN

Haustechnik

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

Darauf kommt es bei der Heckenpflege im Frühjahr an

Hecken stellen eine Bereicherung für jeden Garten dar. Mit ihrem natürlichen grünen Kleid erfreuen sie das Auge der Gartenbesitzer, spenden den gewünschten Sicht- und Windschutz – und leisten zudem einen Beitrag zu mehr Artenvielfalt. Anders als Zäune oder feste Sichtschutzelemente bieten etwa Liguster, Thuja oder Eibe wertvolle Rückzugsräume für Insekten und Brutplätze für die heimische Vogelwelt. Auf diese Weise fördert die grüne Pracht die Biodiversität. Für einen guten Start in die neue Saison haben die Hecken im heimischen Garten einige Pflegeeinheiten verdient.

Den passenden Zeitpunkt finden

Sobald keine anhaltenden Frostperioden mehr zu erwarten stehen, kann die Hecke bereits zeitig im Jahr ihren neuen Formschnitt erhalten. Somit treibt sie in der warmen Jahreszeit wieder kräftig aus und wird zum dichten grünen Blickfang. „Ein guter Zeitpunkt ist zum Beispiel der Februar, wenn die Hecken noch nicht frisch ausgetrieben haben", erläutert Stihl-Gartenexperte Jens Gärtner. Die Ausnahme bilden lediglich Blühhecken, bei ihnen wartet der Gartenfreund das Ende der Blütezeit ab. Ein weiterer Grund für eine zeitige Heckenpflege ist, dass man auf diese Weise nicht mit der Vogelbrutzeit in Berührung kommt. Im Zeitraum vom 1. März bis 30. September sind als Schutzmaßnahme für Nistvögel starke Rückschnitte ohnehin gesetzlich untersagt. Ein weiterer Tipp von Jens Gärtner: „Bevor die Heckenschere zum Einsatz kommt, bitte stets prüfen, ob sich ein Vogelnest im Grün verbirgt."

Heckenpflege auf bequeme Weise

Der Trapezschnitt - unten breiter, nach oben zulaufend - gewährleistet, dass alle Bereiche der Hecke ausreichend Licht bekommen und gleichmäßig wachsen können. Während Ligusterhecken großzügig um bis zu zwei Drittel des Jahreszuwachses zurückgeschnitten werden, konzentriert man sich bei Thujapflanzen buchstäblich nur auf die Spitzen. Wer hier zu tief schneidet, riskiert kahle Stellen. Damit Form- wie Trimmschnitte mühelos gelingen, verbinden Akku-Heckenscheren wie das Modell HSA 56 eine starke Leistung mit leichtem Gewicht und maximaler, weil kabelloser Bewegungsfreiheit. Für höhere Hecken eignen sich Akku-Heckenschneider wie der HLA 56, sie ermöglichen den pflegenden Schnitt mit festem Stand auf dem Boden. Einen Überblick über die Technik können sich Gartenbesitzer im örtlichen Fachhandel im Rahmen der Aktion „Stihl Garten-Start" verschaffen. Unter www.stihl.de finden sich Informationen sowie nützliche Tipps zur gekonnten Heckenpflege. Eine akkubetriebene Strauchschere für Büsche oder kleinere Buchsbäume macht das Pflegeset für die grüne Pracht komplett.

djd-Text 68875

Heckenschneider erlauben den Schnitt höherer Hecken mit festem Stand auf dem Boden. Foto: djd/STIHL

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

Heizungstausch und Fördermittel

Überholen oder erneuern?

Eine moderne, effiziente Heizungsanlage ist angesichts gestiegener Rohstoffpreise und dem politischen Ziel, den Gebäudebestand bis 2045 klimaneutral zu gestalten, wichtiger denn je. Wer seine Heizung modernisiert, erhält attraktive staatliche Zuschüsse.

Wer heute seine alte Heizung gegen eine effiziente und klimafreundliche ersetzt, kann dank der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) im Rahmen der „Sanierung für Einzelmaßnahmen" attraktive Zuschüsse erhalten. Beispiel Wärmepumpe: Hier beträgt die Förderung 35 Prozent der förderfähigen Kosten. Bei besonders emissionsarmen Biomasseanlagen greift der sogenannte Innovationsbonus und die Förderung erhöht sich sogar auf 40 Prozent. Wenn im Zuge des Heizungstauschs eine Ölheizung ersetzt wird, steigt der Betrag um zehn Prozent auf 50 Prozent.

Hybride Lösungen

Auch Hybridheizungen, die zwei oder mehr Energiequellen nutzen – wie zum Beispiel die Gas-Solar-Heizung –, werden gefördert. Auf der einen Seite nutzt diese Anlage die Vorteile der Verbrennung von Gas und auf der anderen Seite kommt die Solarthermie zum Einsatz. Damit kann ein großer Teil des jährlichen Warmwasserverbrauchs abgedeckt werden. Wer sich für eine Gas-Hybridanlage entscheidet, profitiert von einer Förderung in Höhe von 30 Prozent der förderfähigen Investitionskosten. Wird dabei eine Ölheizung abgelöst, sind es sogar 40 Prozent. Unter dem Begriff „renewable ready" verstehen Experten eine Gas-Brennwertheizung, die auf die spätere Einbindung eines Wärmeerzeugers auf Basis von erneuerbaren Energien vorbereitet ist. Um hierfür eine Förderung zu erhalten, muss der erneuerbare Wärmeerzeuger innerhalb von zwei Jahren nachgerüstet werden. Diese Option wird mit 20 Prozent der förderfähigen Kosten bezuschusst.

Was spricht für den Austausch?

Doch wann ist es eigentlich Zeit, die Heizung auszutauschen? Dafür gibt es einige Indikatoren:

1. Zu hohe Abgaswerte sprechen für einen veralteten Heizkessel.
2. Hohe Reparaturkosten: Mit dem Alter steigen die Reparaturkosten – auf mehrere Jahre gerechnet wird eine Reparatur langsam unattraktiv.
3. Ineffizienz und hohe Heizkosten: Wenn die Rücklauftemperatur zunimmt, wird Heizenergie verschwendet, was die Heizkosten steigen lässt.

Alte Heizung optimieren

Doch auch die Überholung einer alten Heizungsanlage wird mit 20 Prozent bezuschusst. Gefördert werden sämtliche Maßnahmen zur Optimierung des Heizungsverteilsystems in Bestandsgebäuden, mit denen die Energieeffizienz des Systems erhöht wird. Dazu zählen zum Beispiel der hydraulische Abgleich, der Austausch der Heizungspumpe oder die Dämmung der Rohrleitungen.

Fachberatung ist gefragt

Ob die Heizungsanlage überholt oder gänzlich erneuert werden soll und welche Energiequelle sinnvoll ist, hängt von vielen Faktoren ab. So spielen zum Beispiel die Investitionskosten, der Dämmstandard des Gebäudes und der Energiebedarf eine Rolle. Ebenso sind die laufenden Kosten der neuen Heizungsanlage, das persönliche Umweltbewusstsein oder der verfügbare Lagerplatz bei bestimmten Energieträgern zu berücksichtigen. Die finale Entscheidung für die richtige Heizung ist ohne den fachkompetenten Rat von Experten, die die individuellen Voraussetzungen kennen, kaum zu treffen. Die gute Nachricht: Auch die fachmännische Beratung und Baubegleitung wird mit 50 Prozent der förderfähigen Ausgaben bezuschusst.

Weitere Informationen zu den Förderbedingungen für die Heizungsoptimierung und -modernisierung erhalten Sie unter:
Kurzlink: https://t1p.de/bafa39
Kurzlink: https://t1p.de/bafa49

Anna Katharina Fricke,
Referentin Presse und Kommunikation

Heizkosten senken und teure Reparaturen vermeiden

Heizungen sollen möglichst effektiv arbeiten, Energie sparen und besonders in der kalten Jahreszeit zuverlässig für behagliche Wärme sorgen. Daher ist eine jährliche Heizungswartung sinnvoll.

Doch ist eine Heizungswartung auch vorgeschrieben? Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) gibt vor, dass Heizungsanlagen regelmäßig und fachkundig gewartet werden müssen. Wie oft die Heizung gewartet werden soll, ist allerdings nicht vorgegeben. Die Kehr- und Überprüfungsordnung nennt lediglich Fristen für die Kehrung und Überprüfung der Abgaswege einer Feuerstätte, die vom Eigentümer oder Betreiber eingehalten werden müssen. Weitere Kontrollen, ob die Wartungspflicht eingehalten wurde, gibt es nicht. Verstöße werden nicht bestraft.

Viele Vorteile

Abgesehen davon bringt eine regelmäßige Heizungswartung viele Vorteile mit sich, denn nur eine gepflegte Heizungsanlage läuft optimal und erreicht gute Verbrauchswerte. Das kann Energie sparen und die Heizkosten senken. Außerdem erhöht eine regelmäßige Wartung die Lebensdauer der Heizung und schützt im besten Fall vor einem Ausfall der Anlage. Verschleiß kann zudem rechtzeitig erkannt und behoben und teure Reparaturen eventuell vermieden werden.

Der beste Zeitpunkt

Corinna Kodim, Geschäftsführerin Energie, Umwelt, Technik bei Haus & Grund Deutschland empfiehlt, zur Aufrechterhaltung der Funktionssicherheit und der energetischen Qualität eine jährliche Inspektion durch ein Fachunternehmen durchführen zu lassen. Der beste Zeitpunkt dafür sei vor dem Beginn der Heizperiode. Denn wer seine Heizung im Sommer warten lässt, kann alle Verschleißteile rechtzeitig tauschen und eventuell notwendige Reparaturen in Ruhe ausführen lassen. Die Fachbetriebe haben im Herbst und Winter oft viele Aufträge, sodass es dann schwierig sein kann, einen Termin für die Heizungswartung zu finden. Ein weiterer guter Zeitpunkt für die Heizungswartung ist, bevor der Schornsteinfeger seine regelmäßige Kontrolle der Abgaswerte erledigt. So erreicht die Heizung die bestmöglichen Werte.

Wartungsvertrag sinnvoll

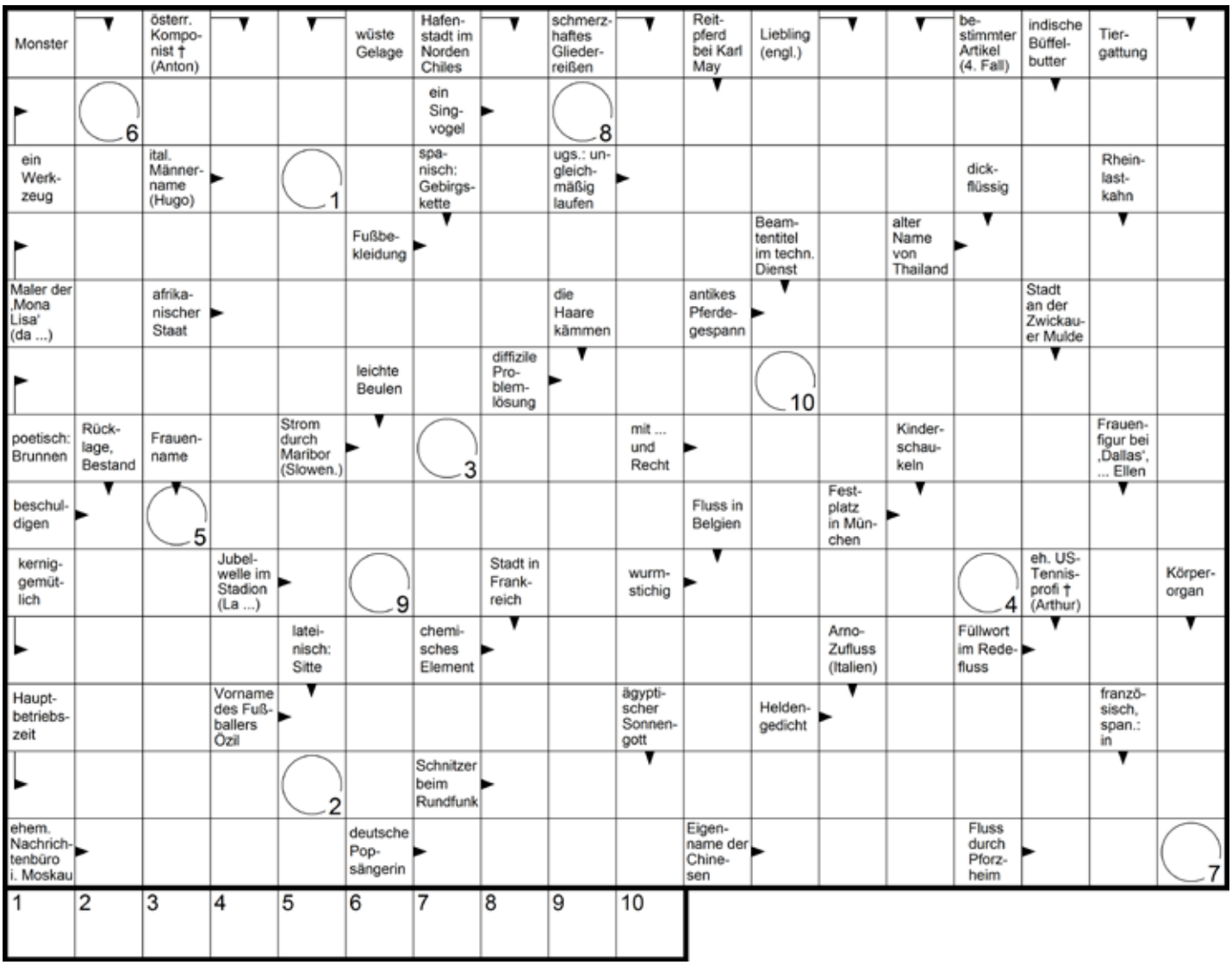
Viele Eigentümer lassen die Heizung vom Fachbetrieb warten, der sie auch installiert hat. Dafür kann es gute Gründe geben – zum Beispiel kennt sich der Installationsbetrieb mit der Heizungsanlage besonders gut aus. Aber auch Gewährleistungsgründe können eine Rolle spielen. Dennoch ist das Einholen von Vergleichsangeboten sinnvoll; schließlich kann es auch günstigere oder besser geeignete Betriebe für die Heizungswartung geben. Wer einen längerfristigen Wartungsvertrag abschließt, kann die Kosten für die Heizungswartung in der Regel deutlich senken. Ein weiterer guter Grund für eine regelmäßige Wartung: Seitens vieler Hersteller gibt es eine indirekte Pflicht für die jährliche Heizungswartung durch einen Fachbetrieb. Denn wird die Heizung nicht regelmäßig gewartet, erlischt eine möglicherweise noch vorhandene Garantie. Für den Schadensfall müssen dann alle Wartungsarbeiten lückenlos dokumentiert sein.

Anna Katharina Fricke, Referentin Presse und Kommunikation

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. März 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

Diese nach dem neuesten Stand von Gesetzgebung und Rechtsprechung von Thomas Christ und Dr. Michael Sommer überarbeitete und aktualisierte Neuauflage dieser Broschüre soll allen Wohnungseigentümern und insbesondere den von ihnen bestellten Verwaltungsbeiräten Wegweiser und Ratgeber sein für eine ordnungsmäßige Verwaltung ihres Eigentums und für ein gedeihliches Zusammenleben im Interesse aller Eigentümer und Bewohner ihrer Wohnungseigentumsanlage. Bei dem Amt als Verwaltungsbeirat handelt sich um eine ehrenamtliche und von Verantwortung für die Gemeinschaft geprägte Tätigkeit, die entscheidend zu einem verträglichen und harmonischen Miteinander in der Gemeinschaft beitragen kann. Das am 1. Dezember 2020 in Kraft getretene Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz, kurz WEMoG, bringt auch für den Verwaltungsbeirat zahlreiche Änderungen mit sich. Der Verwaltungsbeirat als „Hilfsorgan" der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer muss diese Neuerungen kennen, um seinen Pflichten nachkommen zu können. Für den schnellen Einstieg klärt der Ratgeber zunächst die wichtigsten Begriffe des Wohnungseigentumsgesetzes und zeigt die neue Struktur des Gesetzes auf. Mit zahlreichen Beispielen veranschaulicht er die Rechte und Pflichten eines Verwaltungsbeirats und gibt nützliche Tipps für die tägliche Praxis.

Die Autoren

Dipl.-Volksw. Volker Bielefeld, Experte für WEG-Recht
Thomas Christ, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Michael Sommer, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Zu beziehen über Ihre Haus und Grund-Geschäftsstellen Wuppertal.

Die Autoren

Volker Bielefeld
Thomas Christ
Dr. Michael Sommer

16,95 Euro
inklusive MwSt.,

ISBN: 978-3-96434-016-0
6. 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:
Hecken schneiden im Frühjahr Foto: djd/STIHL

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.

noltedach | de

Dächer, Fassaden und mehr...

Wiesenstraße 115 - 121
42105 Wuppertal

Telefon 0202 300041
eMail@noltedach.de

Seit 1964

Wolfgang Todzy
Immobilien ivd
Grumberg 31
42389 Wuppertal

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

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

Für ein schönes und sicheres Zuhause.

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

www.matthey-wohnwelten.de

MATTHEY WOHNWELTEN

Mo bis Fr 11.00 –18.00 Uhr
Samstag 10.00 –14.00 Uhr
Heckinghauser Str. 21
42289 Wuppertal-Barmen
Telefon 0202.255 14 12

SEIT ÜBER 40 JAHREN
KOMPETENZ IN IMMOBILIEN...

HAUT & JORDAN
IMMOBILIEN GMBH

HAUSVERWALTUNG
- Mietverwaltung
- WEG-Verwaltung
- Gewerbeverwaltung

HAUSMEISTERSERVICE
- Gartenservice
- Reinigungsservice
- Winterdienst

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

BVI TÜV SÜD ISO 9001 ivd

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

FEUCHTE KELLER?
UNDICHTER BALKON?
FLACHDACH?

WIR HABEN DIE LÖSUNG!

Jung
BAUFLÄCHENTECHNIK

Freiwillig überwacht durch
Qualitätssicherung im Bauwesen TÜV Rheinland TÜV am BAU

Abdichtungen

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

B&E BAUELEMENTE GmbH

Markisen · Fenster · Haustüren · Rollladen · Garagentore · Vordächer

Sanderstraße 188
42283 Wuppertal
www.bebauelemente.de

☎ 0202/979090

BADSTUDIO AUERBACH

Bad & HEIZUNG

Ralf Auerbach
Installateur & Heizungsbaumeister

Ein neues Bad, ein neues Heizsystem? *Wir kommen!*

- ✓ Badsanierung zum Festpreis
- ✓ Rohrbruchbeseitigungsservice
- ✓ Wartungs- und Reperaturservice
- ✓ Energiesparende Heizsysteme zum Festpreis

Fachmarkt mit Badausstellung:
Kaiserstr. 134 · 42329 Wuppertal · Tel. 0202 - 2 78 10 40 · www.badstudio-auerbach.de · info@badstudio-auerbach.de

Bäder für's Leben & Service für Sicherheit — *Ihre Empfehlung* ist unser Erfolg!

FASSADEN MELZEL
MEISTERBETRIEB DER INNUNG GMBH

50 Jahre

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

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

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

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

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

Glas- u. Fensterbau
Willi Krüger e.K.

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

Fenster · Türen · Sicherheit · Notdienst

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

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

UNSER TEAM WENN ES UM IHRE IMMOBILIE GEHT!

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

ENGEL&VÖLKERS

Meisterfachbetrieb **Enge**

Rollladen
Markisen
Tore
Terrassendächer
Klappläden
Innenverschattung
Reparaturen/Service

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