Ausgabe 09/22

hausundgrund

MAGAZIN FÜR HAUS- & GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER

Politik & Wirtschaft
Steigende Gaspreise *Seite 6*

Vermieten & Verwalten
Aufteilung einer Immobilie *Seite 12*

Haus**technik**
Zukunftsweisende Energieversorgung *Seite 20*

Sonderthema
Polizeiliche Kriminalstatistik: Sicherungsmaßnahmen lohnen sich *ab Seite 28*

Einbruchschutz lohnt sich doppelt *Seite 32*

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
vdiv

Verwaltung von Eigentumswohnungen
Verwaltung von Mietwohnungen
Verwaltung von Gewerbeobjekten

Hofaue 75 · 42103 Wuppertal
T 0202 - 4 30 39 86 | F 0202 - 4 37 64 47
info@lingemann-immobilien.de
www.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

Mit unserem Strom, Gas oder Shell Heizöl sparen Sie Zeit und Geld!
buscher-energie.de

MOTTE MALERBETRIEB
Maler- und Lackierermeister RALF MOTTE

- Dekorative Raumgestaltung
- Fassadengestaltung
- Maler- und Lackierarbeiten aller Art
- Wärmedämmung

Telefon 0202 - 42 51 12
Fax 02191 - 38 88 33
info@malerbetrieb-motte.de
www.malerbetrieb-motte.de

Ralf Zinzius
Böhler Weg 22c · 42285 Wuppertal
Versicherungsmakler Bergisch Land
Kooperationspartner Haus & Grund

VBL

Telefon 0202 / 260 65 60
Telefax 0202 / 260 65 61
info@makler-bergischland.de
Termine gerne nach Vereinbarung.

Für alle Mitglieder attraktive Sonderrabatte

Hartnack
BEDACHUNGEN

Karsten Hartnack
Dachdeckermeister

Fachbetrieb für Dach-, Wand-, Abdichtungs- und Solartechnik

Rathenaustraße 53
42277 Wuppertal
Tel. 0202 - 50 32 58
Fax 0202 - 50 38 83
info@hartnack-bedachungen.de
www.hartnack-bedachungen.de

Editorial

Liebe Mitglieder, Leserinnen und Leser,

zunächst möchte ich Sie noch einmal recht herzlich zu unserer diesjährigen **Jahreshauptversammlung am Dienstag**, den **13.09.2022** um 18 Uhr in den Räumlichkeiten der Concordia einladen. Der Einlass beginnt um 17.30 Uhr. Für Ihr leibliches Wohl wird gesorgt.

Wir konnten für diesen Abend zwei Referenten gewinnen, welche die wichtigsten Informationen zu zwei aktuellen Themen zusammenfassen. Nach den Vereinsregularien wird Ihnen Herr Schupp, Steuerberater, einen fachlich qualifizierten Vortrag zur Abgabe der **„Grundsteuererklärung"** halten und Ihre Fragen hierzu beantworten. Im Anschluss wird Herr Bürk von der Energieberatung der Verbraucherzentrale einen Vortrag zum Thema **Modernisierung der Heizung, Photovoltaik und Solaranlagen** halten und auf Ihre Fragen eingehen.

Ein weiteres Thema in Wuppertal bewegt uns: Wir sind erfreulicherweise wieder eine wachsende Stadt – wenn auch nur zaghaft –. Nur eine wachsende Stadt mit steuerkräftigen Bürgerinnen und Bürgern ist in der Lage den Schwachen in der Gesellschaft zu helfen und gleichzeitig Wuppertal einer guten Zukunft zuzuführen. Das aber setzt notwendigen Wohnungsbau für Mietwohnungen, aber auch für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern voraus. Hier aber verzeichnen wir eine Entwicklung, die weit hinter der Nachfrage und den Vorgaben der Bezirksregierung zurückbleiben.

In den letzten Tagen haben wir uns erstmals gemeinsam mit dem „Elberfelder" Haus & Grund Verein mit Fragen zur Wohnraum-, Bauland- und Stadtentwicklung in Wuppertal an den Oberbürgermeister gewandt und um Beantwortung einiger Fragen gebeten. Die Presse hat hierzu bereits berichtet. Den **Brief an die Stadtverwaltung** haben wir auf **S. 18–19** dieser Ausgabe veröffentlicht.

Von unseren Mitgliedern hören wir zunehmend Klagen über stockende Baugenehmigungsverfahren. Bauanträge müssen nach wie vor in mehrfacher Ausfertigung schriftlich eingereicht werden. Die Weiterbearbeitung der Anträge durch die beteiligten Behörden kommt immer wieder zum Erliegen, weil Rückmeldungen aus den einzelnen Behörden fehlen. Bauwilligen Eigentümern fehlt Bauland und so verzögert sich der Bau von Wohnraum –auch von sozialem Wohnraum - seit Jahren. Die Auswirkungen spüren sämtliche Bewohner Wuppertals. Hier muss dringend gegengesteuert werden.

Aus diesem Anlass haben die beiden Wuppertaler Haus & Grund Vereine – welche jeweils seit über 140 Jahren bestehen – beschlossen, auf diese Themen gemeinsam aufmerksam zu machen. Gemeinsam können wir die Interessen der Haus- und Grundeigentümer Wuppertals mit mehr Gewicht und Nachdruck vertreten, als jeder Verein für sich. Seit ich den Vorsitz dieses Vereins vor 16 Jahren übernommen habe, wünsche ich mir eine Zusammenarbeit der beiden Vereine für eine starke Interessengemeinschaft der Haus- und Grundeigentümer. Dies habe ich stets betont. Daher bin ich froh, dass wir mit dieser Zusammenarbeit einen ersten Schritt in die richtige Richtung auf den Weg gebracht haben und wir diese Zusammenarbeit auch zukünftig fortsetzen.

Ihr

Hermann Josef Richter, 1. Vorsitzender

Inhalt

Kommentar
5 Wer ist hier das Sorgenkind?
6 Was Vermieter jetzt wissen müssen

Politik & Wirtschaft
8 Das Bundeswirtschaftsministerium reformiert die Gebäudeförderung

Recht & Steuern
10 Künftig steuerlich leichter absetzbar

Vermieten & Verwalten
12 Aufteilung einer Immobilie
12 Wer wird wie lange geschützt?

hausundgrund informiert
14 Streit um Betriebskosten
16 Einladung zur Jahreshauptversammlung
18 Brief an den Oberbürgermeister

Haustechnik
22 Neu aufgestellt
24 Fassaden Melzel bietet Langzeitlösungen und hoch zufriedene Kunden
25 Die Kraft der Sonne sinnvoll nutzen

Finanzen & Versicherungen
26 Die sechs wichtigsten Fragen

Sonderthema
28 Sicherheitscheck zum Tag des Einbruchschutzes
30 Hier gibt es keinen Zutritt
31 Effektiver Einbruchschutz mit wenig Aufwand
32 Einbruchschutz lohnt sich doppelt

Gewinnspiel
34 Online Mietvertrag gewinnen!

Rezensionen
35 Wohnungseigentum
35 Betriebskosten- & Heizkostenrecht

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

Impressum
38 Impressum

© Die Hoffotografen

Wer ist hier das Sorgenkind?

Deutschland hat sich zur Minderung der CO_2-Emissionen verpflichtet. Auch der Gebäudebereich muss im Zuge dessen den jährlichen Ausstoß reduzieren – während die Bundesregierung gleichzeitig 400.000 neue Wohnungen pro Jahr bauen will. Derweil betrug die Reduktion der CO_2-Emissionen zwischen 1990 und 2020 im Gebäudebereich gut 45 Prozent!

Dies ist eine gewaltige Leistung, auch wenn das jährlich festgesetzte Einsparziel im letzten Jahr knapp nicht erreicht wurde. Wenn nun nach jahrzehntelangen Erfolgen – trotz intensiven Neubaus und in Zeiten der Corona-Pandemie, in der sich die Bürgerinnen und Bürger überdurchschnittlich viel zu Hause aufhalten mussten – die CO_2-Reduktion nicht ganz so groß wie gewünscht ausfällt, dann ist das nicht gerade optimal. Aber kein Grund, den Gebäudebestand zum Sorgenkind zu erklären, wie es Bundesbauministerin Klara Geywitz und Bundeswirtschaftsminister Robert Habeck jüngst taten.

Richtig wäre gewesen, wenn die beiden Minister die in ihren Ressorts verantworteten Hürden für die Energiewende endlich beseitigten: Klarheit bei der Energieversorgung mittels Versorgungsatlanten, die Einführung von Mieterstrom oder kostenfreie individuelle Sanierungsfahrpläne. Dies sind nur einige Beispiele, an denen die Politik seit Jahren scheitert. Und deswegen ist wohl eher die Bundesregierung das Sorgenkind der Energiewende, nicht der Gebäudebestand.

Ihr

Kai H. Wernecke, Präsident

Steigende Gaspreise

Was Vermieter jetzt wissen müssen

Hinsichtlich der steigenden Gaspreise hat Bundeskanzler Olaf Scholz weitere Unterstützungen für die Bevölkerung in Aussicht gestellt. Im Folgenden geben wir einen Überblick über die zum Zeitpunkt des Redaktionsschlusses aktuelle Rechtslage.

Vermieter sollen nach dem Willen der SPD ihren Mietern nicht kündigen dürfen, wenn diese ihre Betriebskostenabrechnung oder ihre Vorauszahlungen nicht oder nicht vollständig bezahlen können. Eigentümer und Vermieter, die diesbezüglich selbst in finanzielle Schieflage geraten, sollen einen Überbrückungskredit von der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) erhalten. So jedenfalls lautet der Vorschlag der SPD-Bundestagsfraktion. Zum Zeitpunkt des Redaktionsschlusses liegt allerdings noch kein Gesetzentwurf vor.

Private Haushalte werden weiterhin versorgt

Kommt es bei der Gasversorgung zu Engpässen, greift in Deutschland der Notfallplan Gas. Dabei wird zwischen drei Krisenstufen unterschieden: Die Frühwarnstufe, die Alarmstufe und die Notfallstufe. Seit dem 23. Juni 2022 gilt die Alarmstufe, und bislang ist die Versorgungssicherheit gewährleistet (Stand Redaktionsschluss). In der dritten und höchsten Stufe, der Notfallstufe, kann die Bundesregierung hoheitliche Maßnahmen ergreifen. In einem solchen Fall wäre die Bundesnetzagentur für die Verteilung des vorhandenen Gases verantwortlich. Allerdings ist die Gasversorgung der privaten Haushalte gesetzlich besonders geschützt. Das bedeutet, private Haushalte sind vorrangig mit Gas zu versorgen. Zunächst also wird die Gaslieferung nach Abwägung der Bundesnetzagentur unter anderem für Gewerbe und Industrie begrenzt.

Weiter steigende Gaspreise sind spätestens ab Herbst zu erwarten. Mit Eintreten der Notfallstufe werden die Preise für die Ersatzbeschaffung für nicht geliefertes russisches Gas mit nahezu an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit stark ansteigen. Solche Preissteigerungen dürfen Gaslieferanten entlang der Lieferkette dann an die Endkunden weitergeben. Dieses Gesetz hat der Deutsche Bundestag kürzlich beschlossen. Wie sich die Situation entwickeln wird, bleibt freilich abzuwarten.

Anpassungen der Betriebskostenvorauszahlungen erforderlich

Schon heute stellen sich viele Vermieter die Frage, ob und wie sie die Vorauszahlungen der Mieter an die gestiegenen Preise anpassen können. Denn der Vermieter geht regelmäßig in Vorleistung, wenn die Mieter über eine zentrale Heizungsanlage mit Wärme und Warmwasser versorgt werden. Hat der Vermieter vertraglich eine Vorauszahlungspflicht der Mieter vereinbart, kann er diese nach jeder Abrechnung einmal anpassen. Ein pauschaler Sicherheitszuschlag zu den bisherigen Vorauszahlungen ist allerdings nicht zulässig; vielmehr muss der Vermieter eine angemessene Prognose über die zu erwartende Kostensteigerung einzelner Betriebskostenarten anstellen. Die Anpassung der Vorauszahlung ist notwendig, um einem bösen Erwachen seitens der Mieter zum Zeitpunkt der Abrechnung zuvorzukommen. Denn wenn die Nachforderungen sehr hoch ausfallen, läuft der Vermieter Gefahr, dass die Mieter

Politik & Wirtschaft

damit finanziell überfordert sind. Transparenz ist hier für beide Seiten sehr wichtig; immerhin können Mieter durch individuelles Verhalten erheblich zur Reduzierung der Kostenlast beitragen.

Keine Vorschriften zu Mindesttemperaturen

Nach aktueller Rechtslage liegt ein Mietmangel vor, wenn der Mieter seine Wohnung nicht ausreichend beheizen kann. Mindesttemperaturen sind – jedenfalls bis zum Redaktionsschluss – gesetzlich nicht geregelt. Vielmehr hat sie die Rechtsprechung in diversen Urteilen anhand eines zeitgemäßen Wohnstandards herausgebildet. Bisher ging die Rechtsprechung davon aus, dass folgende Temperaturen einzuhalten sind:

In Wohnräumen und Bädern müssen in der Zeit von 6 bis 23 Uhr mindestens 20 Grad Celsius, in sonstigen Nebenräumen 18 Grad Celsius erreicht werden können, in der Zeit von 23 bis 6 Uhr genügt es, wenn die Wohnräume mindestens über 16 bis 18 Grad Celsius verfügen.

Die Warmwassertemperatur muss rund um die Uhr 40 Grad Celsius ohne zeitlichen Vorlauf erreichen. Achtung: Bei sogenannten Großanlagen, die der Trinkwasserverordnung unterliegen, muss die Wassertemperatur aus Gründen des Legionellenschutzes bei 60 Grad Celsius liegen.

Für den Fall, dass vermietete Wohnungen in der aktuellen Situation nicht im üblichen Umfang beheizt und benutzt werden können, stellt sich die Frage, wie die Rechtsprechung darauf reagieren beziehungsweise ob der Gesetzgeber möglicherweise noch tätig wird. Die Frage lässt sich daher leider noch nicht beantworten.

Bei Gasetagenheizungen stehen die Mieter selbst in der Verantwortung, die steigenden Kosten zu bedienen

Sind die Mieter mit einer Gasetagenheizung versorgt, haben sie regelmäßig selbst einen Vertrag mit den Gaslieferanten abgeschlossen. In diesem Fall steht der Mieter selbst in der Verantwortung. Der Vermieter muss aber dafür sorgen, dass die Funktionsfähigkeit der Heizung gewährleistet ist, solange er die Heizung zur Verfügung gestellt hat.

© Foto: AdobeStock_379012795

Bewertung von Inka-Marie Storm Chefjustiziarin

„Die Situation ist im tatsächlichen, also auch im politischen Sinne sehr dynamisch. Gas wird es wohl geben – die Frage ist nur, zu welchem Preis. Daher wird zurzeit beispielsweise das von der SPD vorgeschlagene Kündigungsmoratorium diskutiert. Dieser Vorschlag verschiebt das Problem steigender Preise nur, löst es aber nicht. Vielmehr werden nun auch noch Vermieter finanziell destabilisiert. Dies ist auch nicht im Interesse der Mieter, denn wenn der Vermieter einzelne Verträge nicht mehr bedienen kann, hat dies unmittelbare Auswirkungen auf die Hausgemeinschaft. Auch das zinslose Darlehen für Vermieter, die durch den Zahlungsausfall ihrer Mieter nun selbst in Bedrängnis geraten, ist keine Lösung. Schließlich müssen die Mieter nach Ablauf des Moratoriums ihre Schulden zurückzahlen, wenn sie nicht Gefahr laufen wollen, ihre Wohnung zu verlieren. Es stellt sich also die Frage, warum der Staat das Darlehen nicht gleich den in Not Geratenen zur Verfügung stellt, sondern stattdessen auch noch die Vermieter nachhaltig in finanzielle Bedrängnis bringt. Von den steigenden Preisen sind nämlich alle im gleichen Maße betroffen. Vermieter und Mieter sitzen in einem Boot. Sie sollten nicht erneut gegeneinander ausgespielt werden."

Schimmel vermeiden

Das Einsparen von Energie ist heute mehr denn je das Gebot der Stunde.Dabei ist jedoch wichtig, richtig zu heizen und zu lüften, um so ein gesundes Raumklima zu sichern und damit kein gesundheitsschädlicher Schimmel entsteht. Kalte Luft kann weniger Feuchtigkeit aufnehmen. Steigt die Feuchtigkeit unmittelbar an der kalten Wand auf Werte über 70 Prozent, nimmt die Schimmelpilzgefahr zu. Die Raumtemperatur sollte daher nicht unter 16 Grad fallen. Richtiges Heizen und Lüften ist nicht nur wichtig, um Schimmelpilz vorzubeugen, es senkt auch den Energieverbrauch. Weitere Informationen zur Schimmelvermeidung finden Sie in unserem Infoblatt Nummer 18 unter www.hausundgrund.de/service/infoblatter

Reform der Gebäudeförderung

Das Bundeswirtschaftsministerium

Die Bundesregierung hat sich zum Ziel gesetzt, die Förderung von Energieeffizienz in Gebäuden einfacher und verlässlicher zu gestalten. Der Förderschwerpunkt soll künftig bei der Energieeinsparung und beim Klimaschutz liegen. Hierbei sollen vorrangig die Sanierung gefördert und die Vereinfachung der Antragstellung durch klarere Zuständigkeiten vorangetrieben werden. Deshalb wird die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) neu aufgestellt.

Nach den diesjährigen Förderstopps, die für viel Verunsicherung und Ärger gesorgt haben, hatte Wirtschafts- und Klimaschutzminister Robert Habeck in einer Pressekonferenz bekannt gegeben, dass die bestehende Förderkulisse beendet werde und man eine Umstrukturierung der Förderung plane. Am 26. Juli veröffentlichte das Bundeswirtschaftsministerium (BMWK) die ersten Eckpunkte der geplanten Reform zur Gebäudeförderung. Die Änderungen traten ab dem 28. Juli 2022 in gestufter Reihenfolge in Kraft.

Fördermittel steigen, Fördersätze werden reduziert

Ziel der Reform sei es, mit den verfügbaren staatlichen Mitteln ein möglichst großes Investitionsvolumen zu hebeln und dafür Sorge zu tragen, dass möglichst viele Eigentümer bei der Sanierungsförderung zum Zuge kommen. Damit dies gelingt, steigen die im Haushalt und Wirtschaftsplan zum Klima- und Transformationsfonds zugewiesenen Fördermittel für die Sanierung im Vergleich zu den Vorjahren. Zugleich sinken die Fördersätze und bei Komplettsanierungen wird angesichts des sich verändernden Zinsumfeldes auf zinsgünstige Kredite und Tilgungszuschüsse umgestellt.

Reform in zwei Schritten

Zeitlich wird die Reform in zwei Schritten vollzogen. Zunächst greifen die neuen Förderbedingungen für Anträge auf Komplettsanierungen bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW). Zusätzlich liegt der Fokus auf der Sanierungsförderung. Hier soll eine bessere Übersicht für Antragsteller geschaffen werden, um den Prozess zu vereinfachen. Künftig ist daher nur noch das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) für die sogenannten Einzelmaßnahmen zuständig. Für die energetische Sanierung sollen ein Heizungs-Tausch-Bonus für Gaskessel eingeführt und jegliche Förderungen von gasverbrauchenden Anlagen gestrichen werden, um das Ziel des klimaneutralen Wohnungsbestandes bis 2045 zu erreichen. Die Förderung soll auch in Zukunft allen Antragstellergruppen zur Verfügung stehen. Dafür sollen die Fördersätze um fünf bis zehn Prozentpunkte abgesenkt werden.

In einem zweiten Schritt befasst sich das BMWK mit den Folgeanpassungen bei der Neubauförderung. Allerdings soll die Gebäudeförderung für den Neubau erst ab 2023 neu ausgerichtet werden. Ziel ist, die im Koalitionsvertrag vereinbarte klimapolitisch ambitionierte, ganzheitlich orientierte Förderung für neue Gebäude voranzutreiben. Bis zur Neukonzipierung der Neubauförderung läuft das Programm EH 40 Nachhaltigkeit weiter.

Bewertung von Jakob Grimm, Referent für Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik

„Der Fokus bei den neuen Fördermitteln liegt ganz klar auf der Sanierung und nicht auf dem Neubau. Wer energetische Sanierungsmaßnahmen an seinen Immobilien plant, sollte sich intensiv mit den neuen Fördermitteln auseinandersetzen. Beispielsweise liegt beim Einbau einer Wärmepumpe der maximale Fördersatz künftig bei 40 Prozent. Dies gilt jedoch nur bis zu einer Höchstgrenze von 60.000 Euro je Wohneinheit, was einer maximalen Fördersumme von bis zu 24.000 Euro entspricht.

Ein Pluspunkt der Reform ist die breitere Streuung der Mittel. Diese erhöht die Chancen, dass mehr private Eigentümer von den Förderungen profitieren. Derzeit sind es häufig gut organisierte gewerbliche Akteure, die einen Großteil der Mittel abrufen. Um die Fördermittel gezielter zu vergeben, wären allerdings zwei separate Fördertöpfe, einer für Privatpersonen und einer für Unternehmen, wünschenswert. Eine solche Aufteilung würde verhindern, dass Privatpersonen bei der Vergabe übervorteilt werden. Ein weiterer großer Kritikpunkt der Reform besteht in der Absenkung der Fördersätze. Bei den steigenden Materialkosten, aber auch den höheren Handwerkerkosten ist davon auszugehen, dass die ohnehin schon hohen Kosten für die energetische Sanierung künftig weiter anziehen werden. Mit der Reform soll zwar eine breitere Masse gefördert werden, der Einzelne bekommt künftig aber weniger als vorher. Angesichts der derzeitigen Preisentwicklung ist das ein fatales Signal."

RIDER 214C

· Frontmontiertes Mähdeck
· BioClip®- und Heckauswurffunktion
· Automatische Messerzuschaltung
· Serviceposition
· Inkl. Mähdeck Combi 94

Husqvarna Motor HS 413AE, 1 Zylinder, Leistung: 8,4 kW bei 3.000 U/min, Schnittbreite: 94 cm, Gewicht (inkl. Mähdeck): 228 kg

LANDTECHNIK PRINTZ
WOLFGANG PRINTZ GMBH & CO. KG
Wülfrather Str. 195 · 42553 Velbert-Tönisheide · T 02053 / 62 61
info@landtechnikprintz.de · www.landtechnikprintz.de
Husqvarna
READY WHEN YOU ARE

Ihr Dach in guten Händen
0202 47 32 43
info@magerdach.de
Dachdecker- u. Zimmerermeister
in unserer Ausstellung
Gaubenbau an 1 Tag
Schiebe-Dachfenster
Fassadenbekleidung
Flachdachtechnik
Dämmtechnik
Dachsanierung
Markisen

WWW.MAGERDACH.DE

STÖRTE GmbH & Co. KG
Bauunternehmung
Seit 80 Jahren Ihr Partner für Neubau und Reparaturen
· Ausschachtung
· Betonbau
· Fliesenarbeiten
· Kleincontainerservice
· Mauerwerksbau
· Wärmedämmung
· Innen- und Außenputzarbeiten
· Balkonsanierung
· Estricharbeiten
· Kellersanierung
· Kranservice
· Trockenbau
Am Heynenberg 26 · Tel. 0202/464706 · info@stoerte-bau.de · www.stoerte-bau.de

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

© AdobeStock_289443826

Pflege- und Betreuungsleistungen

Künftig steuerlich leichter absetzbar

Steuerpflichtige können Pflegekosten für nahe Angehörige geltend machen, auch wenn diese Leistungen nicht im eigenen, sondern im Haushalt des Angehörigen erbracht werden.

Die Steuerermäßigung für haushaltsnahe Dienstleistungen als direkter Abzug von der zu zahlenden Einkommensteuer greift auch bei Pflege- und Betreuungsleistungen. Das gilt auch für Aufwendungen, die einem Steuerpflichtigen wegen der Unterbringung in einem Heim oder zur dauernden Pflege erwachsen – soweit darin Kosten für Dienstleistungen enthalten sind, die mit denen einer Hilfe im Haushalt vergleichbar sind. Wie verhält es sich aber mit solchen Pflegekosten, die ein Steuerpflichtiger für die Pflege eines nahen Angehörigen übernimmt? Und wie verhält es sich, wenn diese Pflege gar nicht im eigenen Haushalt, sondern in dem des nahen Angehörigen geleistet wird? Ein jüngst vom Bundesfinanzhof (BFH) entschiedener Fall kann helfen, Angehörige künftig von solchen Pflegekosten zumindest in steuerlicher Hinsicht zu entlasten.

Der Fall

Ein Angehöriger hatte Aufwendungen für die ambulante Pflege seiner Mutter als haushaltsnahe Dienstleistungen zugunsten der nicht im Haushalt der Steuerpflichtigen, sondern in ihrem eigenen Haushalt lebenden Pflegebedürftigen geltend gemacht. Der BFH gab dem Begehren der Steuerpflichtigen nun im Grundsatz statt.

In seinem Urteil vom 12. April 2022 (VI R 2/20) hat er zum einen klargestellt, dass Pflege- und Betreuungsleistungen im Sinne haushaltsnaher Dienstleistungen nach dem Einkommensteuergesetz (§ 35a Absatz 2 Satz 2 erster Halbsatz) insbesondere Maßnahmen der unmittelbaren Pflege am Menschen sind. Dazu gehören die Körperpflege, die Ernährung und die Mobilität sowie Leistungen zur hauswirtschaftlichen Versorgung wie Einkaufen, Kochen und Reinigen der Wohnung.

Die Leistung kann im Haushalt der Pflegebedürftigen erbracht werden. Noch bedeutsamer ist aber, dass das höchste Steuergericht die Steuerermäßigung auch denjenigen gewährt, denen Aufwendungen für die ambulante Pflege und Betreuung eines Dritten erwachsen. Und zwar auch dann, wenn die Pflege- und Betreuungsleistungen nicht im eigenen Haushalt des Steuerpflichtigen, sondern im Haushalt der gepflegten oder betreuten Person ausgeübt oder erbracht werden.

© Foto: AdobeStock_129288769

Für die Inanspruchnahme der Steuerermäßigung für ambulant erbrachte Pflege- und Betreuungsleistungen ist zudem weder Voraussetzung, dass der Steuerpflichtige für die Aufwendungen eine Rechnung erhalten noch ein Kreditinstitut in den Zahlungsvorgang eingebunden hat.

Steuererleichterung von 20 Prozent

Und wie kann sich das konkret auswirken? Die tarifliche Einkommensteuer des Steuerpflichtigen kann auf Antrag um 20 Prozent (höchstens 4.000 Euro) der Aufwendungen des Steuerpflichtigen ermäßigt werden. Dies gilt wie gesagt auch für die Inanspruchnahme von Pflege- und Betreuungsleistungen sowie für Aufwendungen, die einem Steuerpflichtigen wegen der Unterbringung in einem Heim oder zur dauernden Pflege erwachsen – soweit darin Kosten für Dienstleistungen enthalten sind, die mit denen einer Hilfe im Haushalt vergleichbar sind.

Sibylle Barent, Leiterin Steuer- und Finanzpolitik

Wohnungseigentum

Aufteilung einer Immobilie

Wohnungseigentum im rechtlichen Sinn liegt immer dann vor, wenn eine Immobilie nach dem Wohnungseigentumsgesetz in Sonder- und Gemeinschaftseigentum aufgeteilt wurde. Um eine solche Aufteilung vorzunehmen, sind einige rechtliche Schritte nötig.

Vereinfacht gesprochen werden dabei die verschiedenen Wohn- und Gewerbeflächen auf unterschiedliche Eigentümer aufgeteilt. Diese haben dann alleiniges Eigentum an ihrer Wohn- oder Gewerbeeinheit und ein sogenanntes Miteigentum am Gemeinschaftseigentum wie etwa dem Treppenhaus, dem Grundstück oder dem Dach und der Fassade.

Aufteilung ist auf verschiedene Arten möglich

Diese Aufteilung kann sowohl per Vertrag durch mehrere Bruchteilseigentümer als auch via Teilungserklärung durch einen Einzelnen – häufig einen Bauträger – erfolgen.

Eintragung im Grundbuch ist notwendig

Unabhängig davon, welche Variante zur Teilung gewählt wird: Sie muss ins Grundbuch eingetragen werden. Die Immobilie, die zuvor auf lediglich einem Grundbuchblatt geführt wurde, ist entsprechend aufzuteilen. Jede Sondereigentumseinheit erhält ein eigenes Grundbuchblatt, sodass diese jederzeit einzeln verkauft oder verschenkt werden kann. Wichtig ist, dass beim Eintragungsantrag die Aufteilungsquoren stimmen. Bei Begründung von Miteigentum an einer Sache wird diese nicht real geteilt, sondern es erfolgt eine ideelle Teilung des Eigentumsrechts an der ganzen Sache. Die Summe aller Anteile darf und kann folglich ein Ganzes nicht übersteigen.

Sondereigentumseinheiten dürfen insgesamt ein Ganzes nicht überschreiten

Dazu entschied kürzlich das Kammergericht Berlin per Beschluss vom 12. Juli 2022 (1 W 258/22): Überschreiten die Quoren der aufgeteilten Einheiten insgesamt ein Ganzes, kann die beantragte Eintragung im Grundbuch nicht vollzogen werden. Gleichzeitig sei aber eine sofortige Zurückweisung des Eintragungsantrages regelmäßig nicht gerechtfertigt. Vielmehr komme der Erlass einer Zwischenverfügung in Betracht, um eine Berichtigung der Verteilung der Anteile zu ermöglichen.

Julia Wagner, Leiterin Zivilrecht

Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung

Wer wird wie lange geschützt?

Wer eine vermietete Eigentumswohnung kauft, sollte sich im Klaren darüber sein, dass er diese nicht unbedingt zeitnah selber beziehen kann. Denn unter Umständen greift die Kündigungsbeschränkung nach § 577a des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB), die je nach Region zwischen drei und zehn Jahre lang gelten kann.

Voraussetzungen hierfür sind eine Umwandlung des Gebäudes in Wohnungseigentum, nachdem die Wohnung an den Mieter vermietet wurde, sowie ein anschließender Verkauf der Wohnung. Ob dies erfüllt ist, lässt sich aber nicht immer so leicht feststellen, wie ein Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) (VIII ZR 356/20) vom 22. Juni 2022 zeigt.

Ein komplexer Fall

Im konkreten Fall hatte ein Pärchen 1985 eine Wohnung in Berlin gemietet. Die Schwester der Frau zog als Untermieterin ein. Im Jahr 1997 teilten die beiden Eigentümer das Gebäude in Wohnungseigentum auf und im Anschluss übertrug der eine Eigentümer seine Miteigentumsanteile auf den anderen. Dieser wurde nun Alleineigentümer aller Wohnungen. Als sich das Mieterpärchen 2014 trennte, trat der Mann mit Zustimmung des Vermieters aus dem Mietvertrag aus, und die bisherige Untermieterin trat als Mieterin in den Mietvertrag ein. Im Februar 2015 wurde die nun von den Schwestern als Mieterinnen bewohnte Wohnung verkauft. Wenige Monate später verstarb die erste Schwester und die frühere Untermieterin war nun alleinige Mieterin der Wohnung. Schließlich kündigte der neue Vermieter der überlebenden Schwester 2018 wegen Eigenbedarfs. Diese berief sich auf die nach der Berliner Kündigungsschutzklausel-Verordnung auf zehn Jahre verlängerte Kündigungssperrfrist des § 577a des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB).

Fristbeginn erst bei Risikoerhöhung

Die BGH-Richter entschieden, dass die Kündigungssperrfrist zum Zeitpunkt der Kündigung noch nicht abgelaufen war. Die Zehn-Jahres-Frist startete nämlich erst mit dem Verkauf der Wohnung 2015. Im Jahr 1997 war nur ein Miteigentumsanteil an einen bisherigen Miteigentümer übertragen worden. Hierdurch ist aber das Risiko des Mieters, durch eine Eigenbedarfskündigung seine Wohnung zu verlieren, nicht gestiegen. Dies passiert erst, wenn die Wohnung einem neuen Eigentümer gehört. Die Kündigungssperrfrist soll den Mieter aber genau vor diesem gestiegenen Risiko schützen.

Kein Schutz von Untermietern

Es stellte sich aber zusätzlich die Frage, ob sich die überlebende Schwester überhaupt auf die Kündigungssperrfrist berufen konnte. Denn vor der Umwandlung in Wohnungseigentum war sie Untermieterin und keine Mieterin. Hierin sahen die BGH-Richter ebenfalls ein Problem. Denn die Kündigungssperrfrist soll den Mieter schützen und nicht etwaige Untermieter. Letztere können nicht den Schutz, den der Mieter genießt, für sich beanspruchen.

Übernommener Schutz

Die BGH-Richter sahen aber dennoch eine Möglichkeit, wie die verbliebene Mieterin sich auf die ihrer verstorbenen Schwester zustehende Kündigungssperrfrist berufen könnte. Dies wäre nämlich der Fall, wenn sie nach § 563a Absatz 1 BGB in deren Rechtsposition eingetreten wäre. Voraussetzung hierfür wäre aber, dass die beiden Frauen zum Todeszeitpunkt der einen Schwester noch gemeinsam in der Wohnung wohnten. Das konnten die Richter aber anhand der Akten nicht feststellen und verwiesen das Verfahren deshalb an die Vorinstanz zurück.

Gerold Happ, Geschäftsführer Immobilien- und Umweltrecht

ROLAND Sicher im Recht.

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.

Für Haus & Grund Mitglieder bieten wir
besonders günstige Konditionen!

Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Unser Team steht Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung:

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

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

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

ORTMEIER
Ihr Heizungs- und Sanitär-Kundendienst in der Südstadt
• Reparaturen • Neuanlagen • Gasheizungen
Meisterbetrieb in der Innung Wuppertal
Gerstenstraße 4a • 42119 Wuppertal-Elberfeld
☎ 0202/424912 • michael-ortmeier@t-online.de
Seit 1972 im Dienst des Kunden

© Frank Hessler

hausund**grund** informiert

STREIT UM BETRIEBSKOSTEN

Mieter ist durch Zurückbehaltungsrecht geschützt

Vermieter sind verpflichtet, während eines laufenden Mietverhältnisses jährlich die Betriebskosten auf die vom Mieter geleisteten Vorauszahlungen abzurechnen. Das muss spätestens bis zum Ablauf des Jahres erfolgen, das der Abrechnungsperiode folgt. Um den Vermieter zur Abrechnung zu veranlassen kann der Mieter ein Zurückbehaltungsrecht bei den laufenden Zahlungen ausüben. Wenn das Mietverhältnis vor dem Ende einer Abrechnungsperiode endet, scheidet eine solche Zurückbehaltung aus und der Mieter kann eine Rückzahlung fordern bzw. vor Gericht erstreiten. Schwieriger gestaltet sich die Situation allerdings, wenn Abrechnungsperioden bereits während des inzwischen beendeten Mietverhältnisses abgelaufen waren. Dann besteht für diese Zeiträume kein Rückforderungsanspruch mehr. Die Mieter hätten eben früher ihr Zurückbehaltungsrecht in Anspruch nehmen müssen, wurde nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS höchstrichterlich festgestellt.

(Bundesgerichtshof, Aktenzeichen VIII ZR 52/20)

Haus & Grund weiterempfehlen - auch in Ihrem eigenen Interesse!

Fotos: Hans-Hermnn Lücke

hausundgrund
DAS RECHNET SICH

- Die Eigentümer-Schutzgemeinschaft mit mehr als 1 Million Mitgliedern in Deutschland.
- **Jahresbeitrag nur 89.- €**
- Dienstleistungen und Rechtsberatungen zum Immobilien-Eigentum.
- Rechtssichere Nebenkosten-Abrechnungen.
- Einkaufsvorteile bei Partnerfirmen in Handel und Handwerk.

Haus & Grund WUPPERTAL

Barmen, An der Clefbrücke 2a · Elberfeld, Laurentiusstr. 9
www.hausundgrundwpt.de · Info 0202 25 59 50

Mit solchen Anzeigen werben wir zur Zeit in Heften und Zeitungen; bislang mit viel Erfolg. Zahlreiche Haus- und Grund-Eigentümer kommen als neue Mitglieder zu uns. **haus**und**grund** wird dadurch deutlich stärker. Aber da geht noch was. Denn Immobilien-Eigentümer brauchen gerade jetzt noch mehr Interessenvertretung.

Umweltaktivisten denken sich immer neue Belastungen für privates Bauen und Modernisieren aus. Andere wollen Mitspracherechte bei der Gestaltung privater Bauvorhaben. Neue Politiker-Generationen finden zunehmend Spaß am Ausprobieren neuer Mietendeckelungen. Die Grundsteuer gerät mehr und mehr ins Blickfeld der Begierden jener, die unsere Städte überschulden und öffentliche Haushalte aus dem Ruder laufen lassen.

Interessenvertretung tut Not. Mehr, als je zuvor! Bereits über 1 Mio. Immobilieneigentümer in Deutschland lassen ihre Interessen von **haus**und**grund** vertreten. Aber das müssen noch mehr werden. Dann wird **haus**und**grund** noch durchsetzungsstärker. Und das ist dringend nötig!

Denken Sie nur an die Diskussion um den Wegfall der oft erschreckenden Anliegerbeiträge. Denken Sie an die Auswirkungen überall steigender Preise, an das teurer werdende Baugeld und auch an die Enteignungs- und Baustopp-Phantasien, die immer wieder zur Sprache kommen. Allesamt gefährliche Bedrohungen für das private Immobilieneigentum. Dessen Schutz ist eine wesentliche Aufgabe von **haus**und**grund**. Jeder, der jetzt beitritt, stärkt **haus**und**grund** und somit sich selbst. Also, worauf warten wir?

Empfehlen Sie **haus**und**grund** weiter und überzeugen Sie andere von einer Mitgliedschaft bei **haus**und**grund**. Die Erfolgreichsten beim Einwerben neuer Mitglieder möchte ich im Verlauf der Jahreshauptversammlung 2023 besonders ehren und mit Jahreskarten für den Wuppertaler Zoo beschenken.

Hermann J. Richter
Vorsitzender

Einladung zur Jahreshauptversammlung

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

Wann: Dienstag, 13.09.2022
Uhrzeit: 18.00 Uhr
Wo: Werth 48 in der Concordia Wuppertal-Barmen

Haus & Grund WUPPERTAL

Tagesordnung

Vor der Jahreshauptversammlung laden wir Sie um 17.30 Uhr zu einem kleinen Empfang ein.
Für Ihr leibliches Wohl ist gesorgt.

1. Begrüßung durch den 1. Vorsitzenden: Hermann Josef Richter

2. Haus & Grund Wuppertal: Rückblick, Ausblick, Aufgabenstellung: Hermann Josef Richter

3. Diskussion

4. Geschäftsbericht 2021: Silke Kessel

5. Kassenbericht 2021: Mario Temmink

6. Bericht der Kassenprüfer

7. Aussprache

8. Entlastung des Vorstands

9. Wahlen der Kassenprüfer
Turnusmäßig müssen in diesem Jahr zwei Kassenprüfer/innen gewählt werden

10. Verschiedenes

11. **Referat:** Grundsteuer 2022 – Was muss ich tun?
Referent: Steuerberater Carsten Schupp

Referat: Modernisierung und Photovoltaik
Referent: Stefan Bürk von der Energieberatung der Verbraucherzentrale

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

Hermann Josef Richter
1. Vorsitzender

Silke Kessel
Geschäftsführerin

Wichtiger Hinweis: Ob und in welchem Umfang Regelungen der Coronaschutzverordnung NRW einzuhalten sind, können wir derzeit noch nicht absehen. Bitte informieren Sie sich hierüber über die Tagespresse.

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	vergünstigte 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

Brief an den **Oberbürgermeister**

Oberbürgermeister der Stadt Wuppertal
Johannes-Rau-Platz 1
42275 Wuppertal

Haus & Grund WUPPERTAL

Wohnraum-, Bauland- und Stadtentwicklung in Wuppertal

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Dr. Schneidewind, **18.08.2022**
sehr geehrter Herr Beigeordneter Minas,

wir, die beiden Wuppertaler Haus & Grund Vereine, schreiben Ihnen heute einen gemeinsamen Brief zu einem wichtigen Thema, welches für die zukünftige Entwicklung der Stadt Wuppertal von hohem Stellenwert ist.

Die Einwohnerzahl Wuppertals nimmt seit einiger Zeit wieder zu. So erfreulich wie diese Entwicklung ist, müssen im Zuge dessen – gemäß eigener Einschätzung der Stadtverwaltung - auch die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass der Zuwachs dauerhaft erhalten bleibt und weiter gesteigert werden kann. Dies bedeutet insbesondere, dass der erforderliche Wohnraum entweder geschaffen wird oder bebaubare Flächen freigegeben und Baugenehmigungen erteilt werden.

Die Regionalplanung geht für Wuppertal von folgendem Wohnbedarf aus: 2019 = 957 WE, 2020 = 1057 WE, 2021 = 757 WE, 2022 = 750 WE und max. 950 WE aus.

Es ist höchste Zeit zu handeln. In den letzten 5 Jahren ist jedoch das Gegenteil der Fall gewesen und der unerfreuliche Zustand dauert trotz regelmäßiger Durchführung von „Wohngipfeln" und Ankündigung von Maßnahmen zur Verbesserung des Zustands unverändert an. Die Wohnraumförderung tritt mit veralteten und ungeeigneten Instrumenten seit Jahren auf der Stelle und Objekte des sozialen Wohnungsbaus fallen in den nächsten Jahren in großer Zahl aus der Sozialbindung. Verfahren zur Erteilung von Baugenehmigungen dauern immer länger.

Bebaubare Flächen für neue Wohnungen und Eigenheime sind im gesamten Stadtgebiet Wuppertals Mangelware. Die Diskrepanz zwischen Wohnraumangebot und -nachfrage wird noch größer werden und zu Problemen führen.

Bis vor zweieinhalb Jahren war Herr Beigeordneter Meyer für die Bereiche Stadtentwicklung und Bauleitplanung verantwortlich. Danach haben Sie, Herr Oberbürgermeister diese Verantwortung auf den neuen Beigeordneten Minas übertragen. Geändert hat sich an der zuvor geschilderten Situation nichts.

Es wurden zwar auf Initiative des Stadtrates diverse Gutachten in Auftrag gegeben. Die entsprechenden Ratsbeschlüsse liegen rd. 5 Jahre zurück. Aufgrund eines gemeinsamen Antrags von CDU und SPD aus dem Jahr 2017 erfolgte auf Wunsch der Stadtverwaltung im März 2018 die externe Vergabe von zwei Untersuchungen zu den Themen:

- Neue Wohnflächen für Wuppertal um zusätzliche Wohnbauflächenpotentiale zu untersuchen und zu ermitteln
- Innenentwicklungskonzept um Potentiale und Möglichkeiten zur wohnbaulichen Nutzung von Flächen und Gebäuden im Innerstädtischen Bereich zu reaktivieren

Die beiden Gutachten liegen seit Oktober 2019 – also seit fast drei Jahren – vor. Danach hat es weitere Untersuchungen, Gutachten und Flächenuntersuchungen etc. gegeben. Darüber hinaus hat die Bezirksregierung in Düsseldorf mit der Änderung des Regionalplans 2020 zusätzliche Wohnbaupotentialflächen in Wuppertal ausgewiesen. Konkret geschehen bzw. konkrete Umsetzungen gab es offensichtlich nicht.

Aus dieser Einschätzung ergeben sich für uns folgende Fragen:

1. Was wurde bisher konkret unternommen, um die angestrebte Schaffung zusätzlichen Wohnraums zu realisieren?
2. Wie viele neue Wohnungen wurden in den Jahren 2020 und 2021 genehmigt?
3. Wie viele neue Wohnungen wurden 2020 und 2021 fertiggestellt?
4. Wie viele Aufstellungsbeschlüsse zu Bebauungsplänen zur Schaffung von Mehr- und Einfamilienhäuser hat es in den Jahren 2020 und 2021 gegeben?
5. Wie viele und welche Flächen aus der Regionalplanung zur Schaffung von Wohnbauland wurden in ein konkretes Planverfahren unserer Stadt überführt?
6. Hat die Stadtverwaltung ein Konzept entwickelt, wie sie mit den beiden vorbenannten Gutachten umgehen will?
7. Hat es auf der Basis des Innenentwicklungskonzeptes Gespräche mit Grundstückseigentümern gegeben?
8. Welches Einfamilien- bzw. Zweifamilienhauskonzept hat die Stadtverwaltung entwickelt, um der anhaltend starken Nachfrage hiernach gerecht zu werden?
9. Wie viele städtische Grundstücke gibt es und wo befinden sie sich, die sich für eine Wohnbebauung geradezu anbieten, bei denen aber Baureife fehlt?
10. Wann gab es zuletzt Planverfahren um solche städt. Grundstücke zur Baureife zu bringen?

Wenn Wuppertal zukünftig eine wachsende Stadt sein soll, muss gesichert sein, dass für alle Bevölkerungsgruppen qualitativ hochwertiger Wohnraum in ausreichendem Umfang zur Verfügung steht. Das gilt sowohl für Ein- und Zweifamilienhäuser als auch Mehrfamilienhäuser. Ansonsten werden finanzstarke Nochbewohner und Steuerzahler frustriert abwandern und sich den benötigten Wohnraum in anderen Städten suchen. Alle Akteure sind gefordert ihren Teil für die Sicherung des gesellschaftlichen Zusammenhalts beizutragen. Wir sehen die Stadt in der Pflicht endlich ihre Hausaufgaben zu machen und auch die Freigabe von Bauland zu erledigen.

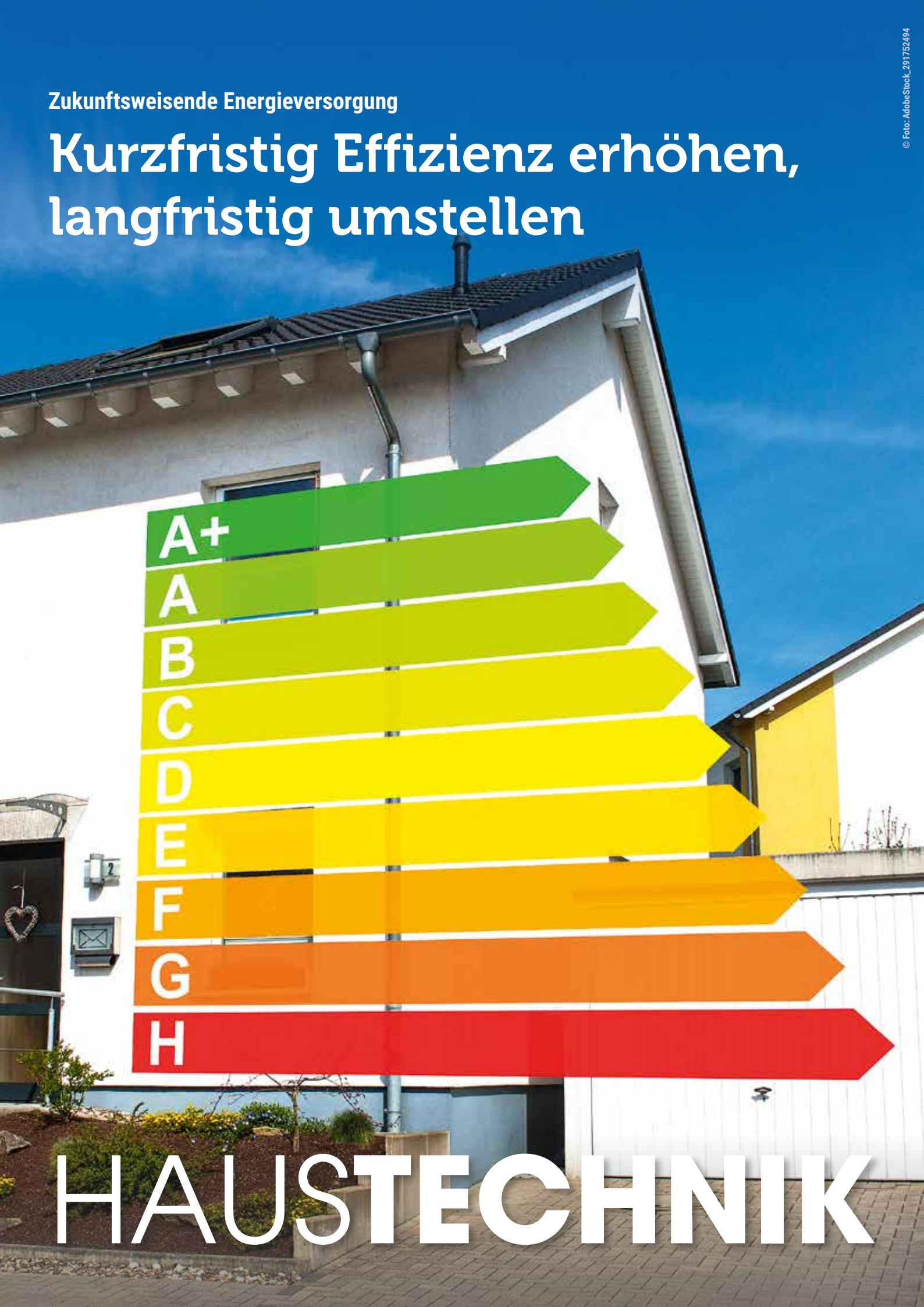
Wir, die beiden Haus- und Grundeigentümervereine Wuppertals und Interessenvertretung der privaten Eigentümer vieler tausend Immobilien in Wuppertal und Umgebung fordern die Stadt endlich zum Handeln auf. Einige bauwillige Wuppertaler Grundeigentümer besitzen die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit sich für die Schaffung neuen Wohnraums zu engagieren. Auch wir als Haus & Grund wünschen uns Fortschritte bei der Wohnraum- und in der Stadtentwicklung. Wir stehen Ihnen als verlässliche und erfahrene Partner zur Verfügung, wenn es um die Entwicklung neuer Ansätze und Instrumente bei der Bereitstellung von Baulandpotenzialen geht.

Mit freundlichen Grüßen

Hermann Josef Richter
1.Vorsitzender

Zukunftsweisende Energieversorgung

Kurzfristig Effizienz erhöhen, langfristig umstellen



© Foto: AdobeStock_291752494

HAUSTECHNIK

Die Wärmewende setzt auf drei Eckpfeiler: Energieeffizienz, Wärmenetze und vor allem den Einsatz von erneuerbaren Energien.

Energiekosten nehmen einen großen Teil der monatlichen Nebenkosten einer Immobilie ein. Bereits seit Jahresbeginn steigen die Preise für Strom und fossile Energien deutlich. Mit der drohenden Gaskrise, stellt sich die Frage nach der künftigen Energieversorgung für die eigenen vier Wände noch drängender. Öl- und Gasheizungen werden bereits heute zunehmend von regenerativen Alternativen abgelöst. An ihre Stelle treten Wärmepumpen, Holzheizungen oder hybride Systeme. Welche Technologien und Maßnahmen am besten geeignet sind, ist von Gebäude zu Gebäude unterschiedlich. Dies hängt vom Alter und Sanierungsstand des Hauses ab, wie auch von der vorhandenen Netzinfrastruktur und den regionalen Gegebenheiten.

Liebling der Politik: Die Wärmepumpe

Im Wärmesektor gelten elektrische Wärmepumpen in Kombination mit Fotovoltaik als die Schlüsseltechnologie für die Integration von erneuerbarem Strom für die Wärmeversorgung im Niedertemperaturbereich. Je nach Modell wird Wärme aus Luft, Erde oder Grundwasser aufgenommen. Doch das Gebäude muss Niedertemperatur-ready sein. Das heißt, es muss gut gedämmt sein, ansonsten sind die benötigten Vorlauftemperaturen zu hoch und damit die Stromkosten für den Betrieb der Wärmepumpe. Bei schlecht gedämmten Gebäuden mit hohem Energiebedarf ist die Wärmepumpe daher keine wirtschaftliche Option.

Im Bestand eine Option: Heizen mit Biomasse

Biomasseanlagen heizen mit nachwachsenden, pflanzlichen Rohstoffen, meistens mit Pellets, seltener mit Scheitholz oder Hackschnitzeln. Vor allem im unsanierten Altbau ist das Heizen mit Biomasse eine Alternative zu anderen klimafreundlichen Heizungen. Holz als heimischer, nachwachsender Brennstoff unterliegt weniger großen Preisschwankungen als beispielsweise Rohöl und hat oft kürzere Transportwege. Allerdings benötigen Holz und Pellets viel Lagerfläche.

Hybride Systeme

Auch die Kombination von einer konventionellen Gas- oder Ölheizung mit einer regenerativen Energiequelle ist möglich. Denn diese hybriden Systeme verbinden erprobte und zuverlässige Wärmeerzeuger mit erneuerbaren Energien – und das teilweise sogar in einem Gerät. Während dabei zum Beispiel umweltfreundliche, aber schwankend auftretende erneuerbare Energien für niedrige Heizkosten sorgen, gewährleistet eine konventionelle Gasheizung Sicherheit und Komfort, auch wenn die Umweltwärme einmal knapp wird.

Eine Art der Heizungskombination ist die Hybridheizung mit Solarthermie. Die Solarthermie, die Wärme aus der Sonnenstrahlung gewinnt, ist eine Ergänzung zur Hauptheizung. Damit kann der Warmwasserbedarf zumindest in den Sommermonaten gedeckt werden. Bei ausreichend großen Dachflächen kommt die Solarthermie auch zur Heizungsunterstützung infrage, sodass sich in etwa 20 Prozent der Heizkosten einsparen lassen. Werden bei einer hybriden Lösung ausschließlich regenerative Energien-Anlagen gekoppelt, handelt es sich um eine sogenannte Erneuerbare-Energien-Hybridheizung (EE-Heizung).

Synthetisches- und Biogas für die heimische Gasheizung?

In der Erprobung ist die regenerative Gewinnung von synthetischem Gas beziehungsweise Ökogas. Ersteres wird in sogenannten Power-to-Gas-Anlagen mit Hilfe von überschüssigem Ökostrom gewonnen. Biogas hingegen wird meist aus pflanzlichen Abfallstoffen und einem biochemischen Zersetzungsprozess gewonnen. Beide Gasarten lassen sich in das öffentliche Gasnetz einspeisen und versorgen den Endverbraucher mit regenerativem Gas. Da sich die Technik aktuell noch in der Entwicklung befindet, sind die Herstellungskosten vergleichsweise hoch. Inwiefern sich das in Zukunft ändert, bleibt abzuwarten.

Wärmenetze

Während der Anteil des mittels (Fern-)Wärmenetzen gedeckten Wärmebedarfs heute bei circa 10 Prozent in Deutschland liegt, könnte dieser – verschiedenen Szenarien nach zu urteilen – bis zum Jahr 2050 auf etwa 20 bis 25 Prozent steigen. Wer die Möglichkeit hat, seine Immobilie an eine Nah- oder Fernwärme anzuschließen, sollte überlegen, diese zu nutzen. Wärmenetze sind sehr effizient und daher wirtschaftlicher als Einzelbefeuerungen. Auch die Umweltbilanz fällt häufig positiver aus. Die dafür benötigte Primärenergie stammt aus fossilen Energiequellen wie Kohle, Erdgas, Öl und sogar Müll. Aber auch erneuerbare Energien kommen vermehrt zum Einsatz wie Bioerdgas oder Geothermie.

Energieeffizienz

Neben der vielgepriesenen energetischen Sanierung der eigenen Immobilie, birgt auch die Überprüfung der alten Heizungsanlage Einsparpotenziale. Durch die regelmäßige Überprüfung der Heizungseinstellungen, eine fachgerechte jährliche Heizungswartung und einen hydraulischen Abgleich kann der Heizungsbetrieb auch ohne größere Eingriffe optimiert werden.

Anna Katharina Fricke, Referentin Presse und Kommunikation

INGENIEURBÜRO**VOSS**
| Schadenanalyse | Bauwerksanierung | Bauwerkabdichtung

Brahmsstraße 8
42289 Wuppertal
Telefon 0202 78 12 22
Telefax 0202 78 90 21
info@voss-ingenieurbuero.de
www.voss-ingenieurbuero.de

Förderungen

Neu aufgestellt

Das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) hat die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) neu ausgerichtet und legt damit den Fokus auf die energetische Sanierung. Der Heizungstausch wird weiterhin gefördert, die Fördersätze sinken allerdings.

Mit dem neuen Förderprogramm möchte das Bundeswirtschaftsministerium (BMWK) möglichst viele Menschen erreichen, damit sie„Energiefresser wie alte Fenster, Türen und Gasheizungen austauschen, Häuser und Wohnungen sanieren". Bis zu 14 Milliarden Euro pro Jahr sollen dafür künftig bereitstehen. „Die allermeisten Menschen leben in älteren Häusern", betont der Bundesminister für Wirtschaft und Klimaschutz, Robert Habeck. „Jetzt zu sanieren, Fenster auszutauschen, die Gasheizung rauszuwerfen – das hilft, um Kosten zu sparen und geht mit Klimaschutz Hand in Hand: Der Effekt für Energieeinsparung und Klimaschutz liegt bei der energetischen Gebäudesanierung rund um das 4,5-Fache höher als im Neubau", so Habeck weiter.

Warum die Reform?

Diesen Schritt begründet das Ministerium mit der angespannten Lage bei der Energieversorgung sowie der Zuspitzung der Klimakrise. „Beides erhöht die Dringlichkeit, auch im Gebäudebereich fossile Technologien zügig zu ersetzen und einen höheren Fokus auf erneuerbare Energien und Energieeffizienz zu legen", erklärt Wirtschaftsminister Robert Habeck.

Was ist neu?

Die neuen Förderrichtlinien sind Ende Juli im Bundesanzeiger veröffentlicht worden. Sie treten in gestufter Reihenfolge in Kraft:

Stufe 1: Seit dem 28. Juli 2022 greifen die neuen Förderbedingungen für Anträge auf Komplettsanierungen bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW).

Stufe 2: Seit dem 15. August 2022 an gelten die neuen Förderregeln für die Antragsstellung bei Einzelmaßnahmen. Dazu zählt zum Beispiel auch der Heizungstausch. Für solche Einzelmaßnahmen ist dann nur noch das Bundesamt für Wirtschaft und

VERSICHERUNGEN - BAUSPAREN - FINANZIERUNG
P HM

Versicherungsfachbüro **Paul Heinz Münch**

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

kompetent • fachkundig • zuverlässig

Kemmannstraße 6
42349 Wuppertal

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

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

© Foto: AdobeStock_519000560

In den nächsten Jahren stehen 13 bis 14 Milliarden Euro für die energetische Gebäudeförderung bereit. Der Großteil davon ist Sanierungen vorbehalten, lediglich 1 Milliarde Euro steht für den Neubau zur Verfügung. Von Januar bis Juli 2022 sind bereits rund 9,6 Milliarden Euro in die Sanierungsförderung geflossen.

Ausfuhrkontrolle (BAFA) zuständig, bei dem die Anträge eingereicht werden.

Stufe 3: Die Neubauförderung soll erst 2023 umgestaltet werden. Bis Jahresende soll das Programm EH 40 vorerst weiterlaufen.

Was bedeutet das in finanzieller Hinsicht?

Mit der Reform werden alle Fördersätze um fünf bis zehn Prozentpunkte gesenkt. Beispiel Wärmepumpe: Früher hätten Bauherren eine Förderung von bis zu 30.000 Euro bekommen, nach der Reform sollen es bis zu 24.000 Euro sein.

Die Absenkung sei laut BMWK notwendig, um möglichst vielen Bürgern „den Zugang zu Förderung zu ermöglichen". Aus Sicht des Ministeriums „bleiben die Fördersätze weiterhin auf einem hohen Niveau". Zudem machten steigende Energiepreise Investitionen in höhere Effizienz grundsätzlich schneller rentabel. Für Eigentümer ist dies allerdings ein schwacher Trost. Mit Blick auf die steigenden Bauzinsen, Handwerkermangel, gestiegene Lebenshaltungskosten und die Unsicherheit bei den Energiepreisen dürften die sinkenden Fördersätze für energetische Sanierungsmaßnahmen wenig Anreiz für Sanierer darstellen.

Keine Förderungen mehr für Gas-Hybridheizungen

Mit der Neuausrichtung des Förderprogramms fallen laut BMWK auch einige Förderungen weg. Das trifft zum Beispiel auch den den Einbau von hybriden Gasheizungen sowie Gasheizungen, die auf den künftigen Einsatz von erneuerbaren Energien ausgerichtet sind (Renewable-Ready). Auch der iSFP-Bonus für Anlagen zur Wärmeerzeugung entfällt.

Herausgestelltes Zitat:

„Mit Blick auf die steigenden Bauzinsen, Handwerkermangel, gestiegene Lebenshaltungskosten und die Unsicherheit bei den Energiepreisen dürften die sinkenden Fördersätze für energetische Sanierungsmaßnahmen wenig Anreiz für Sanierer darstellen."

Anna Katharina Fricke, Referentin Presse/Kommunikation

Schüco – Lösungen rund um´s Haus

STRÖTER
MEISTERBETRIEB

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

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

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

SCHÜCO

Fassaden Melzel GmbH
Feldstraße 15 | 42275 Wuppertal
T 0202 556635
info@melzel.de | www.melzel.de

Wartungsfreie Leichtverkleidung und Elastikputzsysteme vom Fassadenspezialist

Fassaden Melzel bietet Langzeitlösungen und hoch zufriedene Kunden

Über fünf Jahrzehnte hochwertigste, äußerst langlebige und wartungsfreie Fassadenverkleidungen verschiedenster Oberflächenoptik und geringer Aufbaustärke.

Fassaden Melzel ist seit 1968 Meisterbetrieb der Innung und vor kurzem als eine der bundesweit bestbewerteten Firmen dieser Branche ausgezeichnet worden. Über 360 „Sehr gut" Bewertungen unserer Kunden sprechen für sich. Unsere Firmenphilosophie ist es, jeden Kunden voll zufriedenzustellen und langlebigste Arbeiten auszuführen.

Alles beruht auf unseren eigens immer weiterentwickelten, einzigartigen Fassadenverkleidungen und unseren neutralen Elastikputz-Systemen.

Atmungsaktiv, selbstreinigend, äußerst langlebig. Der mehrschichtige Aufbau bietet auf Grund seiner geringen Aufbaustärke den Vorteil, dass der Umbau oder Erneuerungen der Dachüberstände, Dachrinnen, Fallrohre, Fensterbänke, Balkonabschüsse, Geländer, etc. entfällt und enorme Mehrkosten einspart!

FM-Dialon-System Elastik-Armier-System mit FM-Longlife Oberfläche
Verwendung bei problematischen Untergründen und Putzrissen oder Langzeitalternative zum Fassadenanstrich. Verstärkungen und der mehrschichtige Aufbau gewähren hier eine deutlich haltbarere Alternative zur Fassadenanstrichrenovierung. Der mehrschichtige Aufbau ist, bis auf die Oberplatte, identisch der langlebigen Melzel-Verkleidung. Lediglich die Oberfläche wird als elastische, putzähnliche Struktur hergestellt. Als Endbeschichtung verwendet man die FM-Longlife-Fassadenfarben. Höchste Witterungsbeständigkeit, mit schmutzabweisender Oberfläche. Bis zur doppelten Lebensdauer einer Fassadensanierung.

FM-Verkleidungen
Kristallit Fassadenplatten, Spezialverklinkerungen, sandsteinähnlich, Granitoptik oder als neutrale Oberfläche. Alternativ bieten wir unser elastisches Zähputzsystem, genannt Dialon-System mit verstärktem Aufbau und hochwertigem Kunstharz-Mineralgemisch, welches atmungsaktiv ist und wärmedämmende Eigenschaften bietet. Alle Materialien wie Fassadenplatten, Kleber, Panzer-Isoliermassen, Farben und Beschichtungen werden in unserer Firma für Sie hergestellt, selbst die dafür benötigten Maschinen wurden größtenteils von uns gebaut.

Wir bieten neben unseren langlebigen Verkleidungen auch zahlreiche Alternativen in neutraler, putzähnlicher Oberfläche. Das gesamte System besteht auf einem Kunstharz-Mineralgemisch hochwertigster Güte mit wärmedämmenden Eigenschaften, umweltfreundlich und durch die Naturkristalloberfläche hoch farbecht. Durch den mehrschichtigen Aufbau und isolierende Beigabestoffe wird eine gesunde Wärmedämmung erzielt, die auf Wunsch noch mit einer zusätzlichen Dämmplatte verstärkt werden kann.

FM-Longlife-Fassadenfarbe
Auch unsere eigens hergestellte Longlife-Fassadenfarbe hat eine überdurchschnittlichen bis zur doppelten Haltbarkeit handelsüblicher Fassadenfarben. Elastizität und hoher Oberflächenschutz, lange Saubererhaltung der Fassaden.

Unsere guten Kundenbewertungen spiegeln diese wider. Ausführliche Informationen finden Sie unter www.melzel.de oder in einem persönlichen Gespräch.

Anzeige

Mini-Solaranlagen können zumindest einen Teil der Stromversorgung übernehmen

Die Kraft der Sonne sinnvoll nutzen

Seit dem Jahr 2000 geht die Strompreisentwicklung steil nach oben, ein Ende ist nicht abzusehen. Doch was können Verbraucher gegen die hohen Kosten tun? Eine Lösung ist die Selbstversorgung mit Strom aus einer Photovoltaikanlage. Schnell und problemlos in Betrieb nehmen lassen sich dabei vor allem Stecker-Solaranlagen. Ohne große Investitionen und Baumaßnahmen kann man sich damit ein Stück weit unabhängiger vom Energieversorger machen, den grünen Strom im eigenen Haushalt nutzen und gleichzeitig einen Beitrag für den Klimaschutz leisten. Jede selbst produzierte Kilowattstunde senkt die eigene Stromrechnung.

Solarmodule finden überall ihren Platz

Bei diesen kleinen Anlagen handelt es sich um Solarmodule mit Wechselrichter und Anschlusskabel, die auf dem Balkon, der Terrasse oder an einem anderen geeigneten Ort installiert und an eine Steckdose oder eine spezielle Einspeise-Steckdose angeschlossen werden. Der erzeugte Solarstrom fließt ins Hausnetz des Betreibers und versorgt hier Kühlschrank, Fernseher und Co.. Reicht der Solarstrom nicht für alle Geräte aus, kommt Strom aus dem allgemeinen Netz hinzu. Die Solarmodule, die es in unterschiedlichen Ausführungen gibt, sind einfach zu installieren und benötigen nur wenig Platz. Eine Mini-Solaranlage wie aus der Yuma Flat Reihe beispielsweise können Haus- und Wohnungsbesitzer auf ebenen Flächen bis zu einer Neigung von maximal fünf Grad aufstellen - also etwa auf dem Flachdach, der Garage, im Garten oder auf der Terrasse. Auch für Dächer mit einer stärkeren Neigung gibt es entsprechende Möglichkeiten. Mehr Infos und Bestellmöglichkeiten findet man unter Telefon 02183-2172090 und unter www.hello-yuma.de. Jedes Komplettset beinhaltet bereits alle notwendigen Komponenten für den Betrieb.

Do-it-yourself-Montage

Je nach Strombedarf und Platz kann man ein einzelnes Solarmodul verwenden oder mehrere zusammenschalten. Dadurch reduziert sich die Strommenge, die vom Energieversorger bezogen werden muss, deutlich. Anlagen bis zu einer maximalen 600 Watt Leistung können Haus- und Wohnungsbesitzer selbst in Betrieb nehmen, bei noch mehr Solarmodulen müssen der Anschluss und die Anmeldung von einem Elektriker durchgeführt werden. Ein Solarset mit drei Modulen erzeugt rund 1.050 Kilowattstunden Strom pro Jahr. Die enthaltene Halterung, mit der die Module auf der ebenen Fläche aufgestellt werden, kann man beispielsweise mit Gehwegplatten aus dem Baumarkt sturmsicher beschweren. Wie bei allen Solaranlagen empfiehlt sich die Ausrichtung nach Süden.

djd-Text 69871

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

brinkmann-gartenbau.com
Telefon 0151 17 30 73 51
BRINKMANN
Garten- und Landschaftsbau

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

App hier übernehmen wir.

Egal, wie viele Seiten die Heizkostenverordnung hat, mit unserer **komfortablen Verbrauchsinformation** sind Sie immer auf der rechtssicheren Seite. Angefangen bei der sicheren Eingabe aller Bewohner-Daten bis hin zur datenschutzkonformen Registrierung Ihrer Bewohner.
Das ist EcoTrend.

Erfahren Sie jetzt mehr:
ista.de/ecotrend

ista

Finanzen & Versicherungen

Privathaftpflichtversicherung

Die sechs wichtigsten Fragen

Die Privathaftpflicht ist eine der wichtigsten Versicherungen. Sie schützt den Versicherungsnehmer vor den finanziellen Folgen von Schäden, die er Dritten gegenüber verursacht hat.

Doch was ist der richtige Versicherungsschutz? Welche Leistungen sind wichtig? Wer ist mitversichert? Was ist versichert, was nicht? Und was bedeutet eigentlich eine Forderungsausfalldeckung?

Frage 1: Was ist eigentlich eine Haftpflichtversicherung?
Eine Haftpflichtversicherung schützt Sie vor dem finanziellen Risiko, das bei von Ihnen verursachten Schäden entsteht. Für diese Schäden haften Sie ansonsten persönlich und unbegrenzt, was etwa bei ungewollten körperlichen Schäden schnell in die Millionen gehen kann. Der Versicherer übernimmt für Sie den Prozess der Schadensabwicklung inklusive Gerichtskosten und erstattet der geschädigten Partei die ihr zustehende Summe bis zur vereinbarten Deckungssumme, wehrt aber auch unberechtigte Ansprüche Dritter ab.

Frage 2: Woran erkenne ich eine gute Haftpflichtversicherung?
Eine gute Haftpflichtversicherung erkennen Sie an den darin enthaltenen Leistungen und an einer ausreichenden Deckungssumme von mindestens zehn Millionen Euro, idealerweise liegt die Deckungssumme bei 50 Millionen Euro. Achten Sie zudem unter anderem auf die Deckung von Forderungsausfällen, die Mitversicherung von Familienmitgliedern und individuell relevante Zusatzleistungen wie etwa eine Hundehalterhaftpflicht.

Frage 3: Was ist bei der Privathaftpflicht versichert? Welche Risiken werden nicht abgedeckt?

Eine Privathaftpflicht versichert Gefahren und Schäden, die im Alltag entstehen können. Dazu zählen unter anderem:

- Vernachlässigung der Aufsichtspflicht über minderjährige Schutzbefohlene,
- Verlust von fremden Schlüsseln,
- Schäden Dritter bei Ausübung bestimmter Sportarten.

Die Versicherung wirkt sich dabei in der Regel auf drei Schadensarten aus: Personenschäden, Sachschäden und die indirekten Vermögensschäden, die sich als Folgeschaden ergeben. Sie und Ihre Familie werden vor den finanziellen Folgen der daraus entstehenden Schadensersatzansprüche geschützt.

Grundsätzlich nicht abgedeckt werden Schäden, die durch Vorsatz entstehen. Außerdem gelten Schäden innerhalb von Familien mit gemeinsamem Haushalt in den meisten Verträgen als nicht versichert. Andere Schäden, etwa bei gemieteten oder geliehenen Objekten, werden bei einigen Versicherern mit abgedeckt.

Frage 4: Kann ich Partner und Kinder mitversichern?

Ja, Sie können mit einem Partner- oder Familientarif Ihnen nahestehende Personen im gleichen Haushalt mitversichern. Dabei gilt die Familienversicherung für Ehepartner und leibliche sowie nicht leibliche Kinder. Minderjährige Kinder sind hierbei grundsätzlich mitversichert.

Frage 5: Gilt die Privathaftpflicht im Ausland?

Ja, die Privathaftpflicht gilt in vielen Fällen auch im Ausland. Neben dem Urlaub werden auch längere Aufenthalte wie etwa ein Auslandssemester mitversichert. Hierbei gilt, dass leistungsstärkere und teurere Tarife mehr abdecken: Wenn Sie etwa im Ausland ein Fahrzeug mieten und dadurch ein Schaden entsteht, tritt die sogenannte Mallorca-Deckung in Kraft. Diese versichert Schäden grundsätzlich nach deutschen Standards und den hier üblichen Deckungssummen.

Frage 6: Was bedeutet ein Forderungsausfall bei der Haftpflichtversicherung?

Ein Forderungsausfall tritt ein, wenn ein Dritter finanziell nicht für den Schadensersatz aufkommen kann, der Ihnen zusteht. Das geschieht insbesondere dann, wenn die entsprechende Person keine eigene Haftpflichtversicherung besitzt. In Ihrer Versicherung wird diese Situation mithilfe einer Ausfalldeckung abgesichert. Diese greift bei vielen Tarifen ab einer Mindestschadenhöhe von einigen Tausend Euro und begleicht dann alle Kosten, die Ihnen durch den Schaden entstehen.

Sie haben Fragen zu Ihrem Versicherungsschutz oder interessieren sich für ein Angebot über eine Privathaftpflichtversicherung? Sie erreichen das Serviceteam der GEV Grundeigentümer-Versicherung unter der Telefonnummer **040 – 37 66 33 67**.

www.gev-versicherung.de

Rechtzeitig zur Umstellung auf die Winterzeit sensibilisiert der „Tag des Einbruchschutzes" die Bürger für die Gefahr von Eigentumsdelikten im Haus oder in der Wohnung.

© Foto: djd/Telenot Electronic

SONDERTHEMA

Polizeiliche Kriminalstatistik: Sicherungsmaßnahmen lohnen sich

Sicherheitscheck zum Tag des Einbruchschutzes

Wer sich auf den Schutz einer zertifizierten Alarmanlage verlassen kann, schläft ruhiger.

Pünktlich zur Umstellung auf die Winterzeit begeht Deutschland den „Tag des Einbruchschutzes". Rund um diesen Termin, der 2022 auf den 30. Oktober fällt, machen Polizei und Sicherheitsanbieter auf die nach wie vor hohe Einbruchgefahr in private Häuser und Wohnungen aufmerksam. Zwar verzeichnet die bundesweite Polizeiliche Kriminalstatistik für 2021 einen deutlichen Rückgang bei Wohnungseinbrüchen. Grund zur Entwarnung ist dennoch nicht unbedingt vorhanden. Denn „ein Grund für die gesunkenen Zahlen dürfte die Corona-Pandemie sein, in deren Folge mehr Menschen auch tagsüber zu Hause waren", gibt Alexander Balle zu bedenken, der als Sicherheitsexperte bei Telenot, einem vielfach ausgezeichneten Hersteller elektronischer Sicherheitstechnik, arbeitet. Tatgelegenheiten durch Abwesenheit der Bewohner ergaben sich dadurch deutlich seltener.

Sicherheitstechnik und umsichtiges Verhalten schützen

Ein auffälliges Ergebnis der Statistik ist, dass fast 50 Prozent der Einbruchsversuche scheitern und im Versuchsstadium stecken bleiben. Daraus lässt sich schlussfolgern, dass sich richtiges Verhalten, aufmerksame Nachbarn und nicht zuletzt die intelligente Sicherheitstechnik, zum Beispiel Alarm- und Überwachungsanlagen, auszahlen. Die Planung elektronischer Sicherungssysteme sollte in die Hände erfahrener Fachbetriebe für Sicherheitstechnik wie den Autorisierten Telenot-Stützpunkten gelegt werden. Die Fachleute können in einem Sicherheitscheck die Schwachpunkte an Türen, Fenstern oder Nebeneingängen im Gebäude ermitteln. Unter www.telenot.de gibt es dazu weitere Infos sowie eine deutschlandweite Fachbetriebssuche.

Sparen mit maßgeschneiderten Systemen und Zertifizierung

Der Check bietet eine gute Basis für die Entwicklung eines Sicherungskonzepts, das dem Gebäude und den Sicherheitsbedürfnissen seiner Bewohner gerecht wird. Zudem können durch die intelligente Vernetzung der Sensorik aus der Sicherheitstechnik mit Heizung und Licht positive Effekte zur Einsparung von Energie- und Heizkosten erzielt werden. Bei der fachgerechten Planung und Installation bekommen die Haus- und Wohnungsbesitzer zudem die Gewähr, dass alle Komponenten und das gesamte System die wichtige VdS-Zertifizierung besitzen – sie steht für zuverlässig hohen Schutz sowie für mögliche Vergünstigungen bei den Prämien verschiedener Schadenversicherer.

djd-Text 68912n

© Foto: djd/Uniglas

Mehr Sicherheit fürs Zuhause: Spezialglas hält Einbrecher wirksam ab.

Sicherheitsglas schützt vor Einbruchsversuchen

Hier gibt es keinen Zutritt

Zwar ist die Zahl der Wohnungseinbrüche in Deutschland seit einigen Jahren rückläufig, zuletzt waren es deutschlandweit rund 54.000 polizeilich erfasste Fälle im Jahr 2021. Doch mit Blick auf die materiellen Schäden und die psychischen Folgen für die Opfer ist jede Tat eine zu viel. Zudem lag die Aufklärungsquote laut Statista erneut bei niedrigen 19,5 Prozent. Eine gute Vorsorge hat daher nicht an Bedeutung verloren. Im Mittelpunkt sollten dabei die Bereiche stehen, über die sich Einbrecher zumeist Zugang verschaffen: Dabei handelt es sich insbesondere um leicht zugängliche Fenster sowie Terrassen- und Balkontüren.

Tätern den Zugang zum Haus erschweren

Über ältere Fensteröffnungen ohne entsprechenden Schutz können Täter oft binnen Sekunden Zugang in fremde Häuser erlangen. Das Ziel der Sicherheitstechnik ist es, dies zu vereiteln oder zumindest so weit zu erschweren, dass die Einbrecher schließlich das Weite suchen. Neben mechanischen Vorrichtungen gegen ein Aufhebeln sollten Hausbesitzer dabei auch an die Glasflächen selbst denken. Für Büro- und Geschäftsgebäude ist Sicherheitsglas heute bereits üblich. Ähnlich wie bei der Windschutzscheibe des Autos kann es bei Gewalteinwirkung zwar reißen, zersplittert aber nicht. Auch für das private Eigenheim bietet das zusätzlichen Schutz: „Bei Sicherheitsglas benötigen Einbrecher neben viel Kraft schweres Werkzeug, Zeit und Geduld, um ins Haus zu gelangen. Häufig lassen sie dann von ihren Plänen ab", schildert Benjamin Schmidt von Uniglas. Zu diesem Zweck sind mindestens zwei Scheiben durch zähe Spezialfolien miteinander verbunden. Wenn das Glas zerschlagen wird, haften die Splitter auf der Folie und halten so weiter zusammen.

Die passende Widerstandsklasse wählen

Bei der Wahl von Sicherheitsglas kommt es zudem auf die Ausführung an, zum Beispiel in durchwurfhemmender oder durchbruchhemmender Qualität. „Ein wichtiges Kriterium stellt die Widerstandsklasse dar. Je höher die Klasse, desto länger dauert es, die Scheibe zu durchschlagen", erläutert Fiedler weiter. Für Ein- und Mehrfamilienhäuser in Siedlungsgebieten bieten sich etwa Gläser der Klasse P4A oder für exklusive, schwer einsehbare Villen mit erhöhtem Schutzbedarf die Klassen P5A oder P6B an. Der örtliche Fachhandel kann weitere Fragen beantworten und individuell beraten, unter www.glass-at-home.de sind Ansprechpartner und weitere Informationen zu finden. Die besonderen Qualitäten des Sicherheitsglases verändern die Optik der Fassade übrigens nicht: Die Fenster sehen genauso aus wie mit konventionellen Scheiben.

djd-Text 69793

© Foto: djd/Uniglas

Verbundsicherheitsglas ist mit seiner Bruch- und Splittersicherheit auch für den Innenbereich eine gute Wahl.

Kompakte Alarmanlagen lassen sich komfortabel installieren

Effektiver Einbruchschutz mit wenig Aufwand

Rückläufig, aber weiterhin auf einem sehr hohen Niveau: So lässt sich die aktuelle deutsche Einbruchstatistik charakterisieren. Erstmals seit zehn Jahren ist die Zahl der angezeigten Wohnungseinbrüche laut polizeilicher Kriminalstatistik 2016 zwar zurückgegangen, es wurden aber noch immer 151.000 Fälle registriert. Betroffene haben nicht nur unter den materiellen Schäden zu leiden, auch psychische Belastungen können die Folge sein, viele Menschen ziehen dann sogar aus ihrer Immobilie aus. Um nicht zum Opfer zu werden, ist es wichtiger denn je, das Zuhause gut abzusichern.

Alarmanlage ganz ohne Montage

Gewöhnliche Schließanlagen stellen dabei für Einbrecher oftmals kein Hindernis dar. Daher empfehlen Experten die zusätzliche Sicherung des Hauses mittels einer Alarmanlage. Sie bietet zu jeder Tages- und Nachtzeit sowohl bei An- als auch Abwesenheit der Bewohner den nötigen Schutz. Wer sich für die Installation eines Alarmsystems entscheidet, dem können unter Umständen allerdings aufwändige Arbeiten ins Haus stehen, um Türen und Fenster zu verkabeln. Die Alarmanlage „B2" des deutschen Familienunternehmens Bublitz Sicherheitstechnik dagegen ist ein Kästchens von der Größe eines Buches und kann deshalb frei platziert werden. Voraussetzung ist lediglich ein Stromanschluss. Weder Kabel, Bewegungsmelder, Magnetkontakte noch Glasbruchsensoren sind erforderlich, Montagearbeiten und Wartungsaufwand entfallen. Optisch lässt sich die Anlage kaum von einem Internetrouter oder einer Haustechnikstation unterscheiden. Mehr Informationen gibt es unter **www.bublitz-alarm.de** oder unter **Telefon 0800-60090011**.

Leistungsstarke Sensoren schlagen Alarm

Die Alarmanlage überprüft mit leistungsstarken Sensoren kontinuierlich den Luftdruck im Hausinneren und die Raumresonanzfrequenz. Wird eine Tür aufgehebelt oder eine Scheibe eingeschlagen, verändern sich diese beiden Parameter impulsartig, der Alarm wird zuverlässig ausgelöst. Die kombinierte Zwei-Wege-Technik reagiert weder auf alltägliches Lüften noch auf Gewitter, Vogelflug, Überschallknall oder ähnliche Umweltereignisse, Fehlalarme sind deshalb nahezu ausgeschlossen. Auch Bewohner und Haustiere können sich bei aktivierter Alarmanlage frei bewegen. Das System sendet zudem keine Strahlen aus und kann deshalb von außerhalb nicht geortet oder sabotiert werden. Sollte einmal der Strom ausfallen, sichert ein Akku für bis zu 48 Stunden den Betrieb.

djd-Text 59012n

GEBÄUDEREINIGUNG
Machtemes macht es!
Wir machen jetzt auch Schädlingsbekämpfung!
Tel. 02324-41589 · info@machtemes.nrw · www.machtemes.nrw

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

BERATUNG PLANUNG BAU BAUGRUNDERNEUERUNG
Gärtig
UM-, AUS- UND ANBAUTEN, TROCKENBAU
BETON-, MAUER- UND PUTZARBEITEN
ERDARBEITEN, WEGEBAU, ABDICHTUNG
SANIERUNGS- UND REPARATURARBEITEN
STEPHAN GÄRTIG | JULIUSSTR. 2A (GÜTERBF. MIRKE) | 42105 WUPPERTAL
T 02 02 - 75 06 77 | F 02 02 - 75 14 98 | INFO@GAERTIG-BAU.DE | WWW.GAERTIG-BAU.DE

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

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

© Foto: djd/Telenot Electronic GmbH

Versicherungsbeiträge sparen und Fördergelder nutzen

Einbruchschutz lohnt sich doppelt

Einbrecher greifen am liebsten dort an, wo sie mit wenig Widerstand rechnen müssen. Darum stehen längst nicht mehr nur die vornehmen Villengegenden auf ihrer Liste, deren Besitzer ihre Häuser mit hohen Mauern und ausgeklügelten Sicherheitssystemen schützen. Auch in ganz „normalen" Einfamilienhäusern und Wohnungen finden Langfinger genug, das sich zu entwenden lohnt. Insbesondere der Diebstahl von hochwertigen E-Bikes aus Garagen und Kellern steht derzeit hoch im Kurs. Die Investition in Sicherheitstechnik zahlt sich daher für jedermann aus. Sie bietet einen guten Schutz für Sachwerte, Menschen und Leben – und sie wird heute auch finanziell honoriert. Zudem deckt ein modernes System nicht nur die Gefahren bei Einbruch, sondern auch beispielsweise die rechtzeitige Warnung bei Bränden ab.

Viele Schadenversicherer gewähren Rabatte für normgerechte Sicherheitstechnik

Immer mehr Versicherungsgesellschaften belohnen die Investition in Sicherheitstechnik, zum Beispiel mit einem Bonus von zehn Prozent auf die Hausratpolice. Als Nachweis genügt in der Regel, dass eine Alarmanlage von einem ausgewiesenen Fachbetrieb, etwa einem zertifizierten Telenot-Stützpunkt, installiert wurde. Mehr Informationen dazu und eine Fachbetriebssuche gibt es unter www.telenot.com. Die Seite bietet auch Infos zu einem weiteren finanziellen Anreiz: der Förderung über die KfW.

Der Staat fördert die Verbesserung des Einbruchschutzes

Die Kreditanstalt für Wiederaufbau unterstützt Haus- und Wohnungsbesitzer genauso wie Mieter mit ihrem Zuschussprogramm für Einbruchschutz 455-E. Gefördert wird neben der Verbesserung von mechanischem Einbruchschutz auch die Investition in elektronische Sicherheitstechnik in Form von Ein-

Vergleichen lohnt sich: Viele Hausratversicherer gewähren Rabatte für die Installation zertifizierter, normgerechter Sicherheitstechnik im Haus oder in der Wohnung.

bruch- und Überfallmeldeanlagen. Insgesamt bis zu 1.600 Euro können für den Einbau von Sicherheitssystemen bezuschusst werden, die Mindestinvestitionssumme liegt bei 500 Euro. Voraussetzung für die Gewährung der Förderung ist auch hier ein verbrieft hohes Sicherheitsniveau. So müssen die installierten Sicherheitslösungen den Anforderungen nach der Alarmanlagen-Norm DIN EN 50131 Grad 2 zum Einbruchschutz entsprechen. Die Fördergelder sind vorab zu beantragen, und die Ausführung darf erst nach Zusage und Zuteilung einer Zuschussnummer erfolgen.

djd-Text 67919n

Glas + Fenster · Reparatur-Schnelldienst · Schleiferei · Spiegel
glasfillinger
24 Stunden Notdienst
0800 - 3 45 54 64
www.glasalarm.de
Walter-Freitag-Str. 5 · 42899 Remscheid
Telefon: 0 21 91 / 57 37

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

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

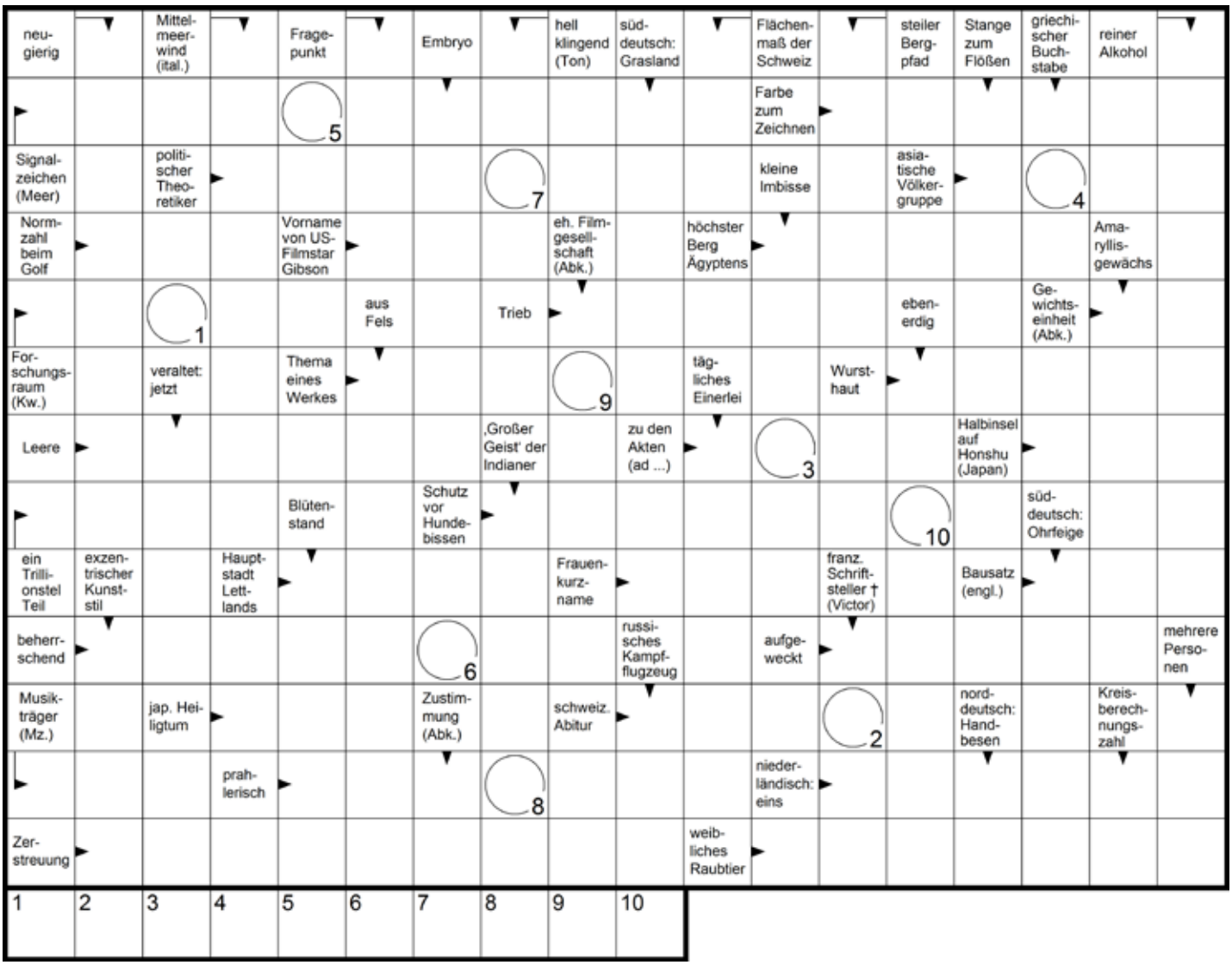
ING. HANS QUEL
ELEKTROTECHNIK
Deweerthstr. 111 - 42107 Wuppertal - Tel. 44 39 33 - Fax 44 84 68
Wir planen, montieren und reparieren
Ihre elektrischen Anlagen.

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

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. Oktober 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.



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!

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

Rezensionen

Buchtipp

Wohnungseigentum

Schwerpunkte der Broschüre sind der grundsätzliche Anspruch sowohl von Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümern als auch Mieterinnen und Mietern auf den Einbau einer Lademöglichkeit für ein Elektrofahrzeug, der barrierefreie Aus- und Umbau sowie Maßnahmen des Einbruchsschutzes und Glasfaseranschlusses auf eigene Kosten. Die Beschlussfassung über bauliche Veränderungen der Wohnanlage wird erläutert, vor allem für Maßnahmen, die zu nachhaltigen Kosteneinsparungen führen oder die Wohnanlage in einen zeitgemäßen Zustand versetzen. Darüber hinaus sind die Rechte von Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümern ausführlich erklärt, vor allem das Recht auf Einsichtnahme in die Verwaltungsunterlagen und der jährliche Vermögensbericht der Verwalterin oder des Verwalters. Die Broschüre vergleicht zudem die Änderungen nachdem Inkrafttreten des WEMoG am 1.12.2020 und die damit einhergehenden Rechtsfolgen im Vergleich zur vorherigen Rechtslage und BGH-Rechtsprechung. Die Darstellung orientiert sich in der Reihenfolge am Gesetz, wobei auf eine für Nichtjuristinnen und Nichtjuristen verständliche Sprache geachtet wird. Eigentümerinnen und Eigentümer, Beiräte und Verwalterinnen und Verwalter erhalten so einen Wegweiser durch das aktuelle WEG.

Vorteile auf einen Blick:
für juristischen Laien | mit praktischen Hinweisen für die Praxis | Vergleich alte und neue Rechtslage | praktischer Wegweiser durch das reformierte WEG

7,90 Euro
inklusive MwSt.

ISBN: 978-3-406-79227-4
2. Auflage. 2022

Buchtipp

Betriebskosten- & Heizkostenrecht

Das mietrechtliche Betriebskostenrecht ist vielfältig und gerade aufgrund einer Fülle von Vorschriften und höchstrichterlichen Entscheidungen schwer überschaubar. Die wirksame Abwälzung und sachgerechte Verteilung der Kosten auf den Mieter sowie die Erstellung einer ordnungsgemäßen Abrechnung – zumal im Hinblick auf den Verlust des Nachforderungsrechts bei verspäteter Abrechnung – bereiten erfahrungsgemäß ebenso Schwierigkeiten wie die ordnungsgemäße Wahrnehmung der Kontrollrechte durch den Mieter. Die Praxis weist daher eine entsprechend hohe Fehlerquote sowohl bei der Vertragsabwicklung als auch der prozessualen Durchsetzung von Ansprüchen auf. Das hat wirtschaftliche Einbußen für beide Vertragsparteien zur Folge. Hier hilft das in nunmehr 10. Auflage eingeführte Standardwerk durch die genaue Aufbereitung sämtlicher Probleme.

Vorteile auf einen Blick:
– eine Fülle von Einzelproblemen aus der Praxis, auch für Nichtjuristen verständlich behandelt
– ausführliches Stichwortregister zum schnellen Zugriff
– Muster zur Abrechnung und zur Geltendmachung von Erhöhungen

Zur Neuauflage:
Die gesamte seit der letzten Auflage 2019 ergangene Rechtsprechung – insbesondere die Rechtsprechung des BGH – wie auch die gesamte Literatur konnten für diese Neuauflage berücksichtigt werden. Das Betriebs- und Heizkostenrecht befindet sich damit auf hochaktuellem Rechtstand.

Zu den Autoren:
Dr. Kai Zehelein, ist gerade durch seine richterliche Tätigkeit, als Dozent an der Bundesrichterakademie sowie richterlichen Fortbildungsveranstaltungen der Länder in besonderer Weise mit der Thematik vertraut. Unter anderem kommentiert er das Betriebskostenrecht im Münchener Kommentar und ist gemeinsam mit VorsRiLG a. D. Dr. Hans Langenberg der Verfasser des Standardwerks zu Schönheitsreparaturen, Instandsetzung und Rückgabe (6. Aufl. 2021).

Das Werk wendet sich an die Mietanwaltschaft und Mietrichterschaft, Vermieterinnen und Vermieter und Mieterinnen und Mieter, Mietshaus- und WEG- Verwaltung sowie an Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer.

79,00 Euro
inklusive MwSt.,

ISBN: 978-3-406-76213-0
C.H. BECK | 10. Auflage 2022

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**
- Nachbars Garten *6. Auflage 2021* **16,95**
- Kündigung d. Vermieters wg. Eigenbedarfs *2. Auflage 2017* **12,95**

Literatur: Preis €

- 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 ..... **z.Z. nicht lieferbar**
- Immobilienübergabe zu Lebzeiten *3. Auflage 2021* **12,95**
- Patientenverfügung u. Vorsorgevollmacht des Immobilieneigentümers *4. Auflage 2022* **12,95**
- Das Testament d. Immobilieneigentümers *3. Aufl. 2022* **12,95**
- 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**
- Einbruchsschutz f. Haus- u. Grundeigentümer *2. Auflage 2022* **12,95**
- Sanierung u. Modernisierung im Wohnungseigentum *2. Auflage 2020* **16,95**
- Nachbarstreit im Wohnungseigentum *2. Auflage 2022* **16,95**

(Die Broschüren können über die Geschäftsstelle bestellt werden)

- Streit mit dem Verwalter, 2. Auflage 2022 ..... **16,95**

Versandkosten für Literatur:

bis 20 g | 0,85 €	51 bis 500 g | 1,60 €	1.001 bis 2.000 g | 4,59 €
21 bis 50 g | 1,00 €	501 bis 1.000 g | 2,75 €	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
- Fertigen von Mieterhöhungen
- Abfrage Solvenz der Mietinteressenten über die Creditreform
- Erstellen von Betriebskostenabrechnungen
- und Kündigungen von Mietverhältnissen

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

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: Andrea Wastl, Hans-Hermann Lücke
Umsetzung und Gestaltung: Andrea Wastl
wastl@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:
AdobeStock_466713613

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

B&E BAUELEMENTE GmbH

Markisen · Fenster · Haustüren · Rollladen · Garagentore · Vordächer

Sanderstraße 188
42283 Wuppertal
www.bebauelemente.de

☎ 0202/979090

Wolfgang Todzy
Immobilien ivd
Seit 1964

Grumberg 31
42389 Wuppertal

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

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

SEIT ÜBER 40 JAHREN
KOMPETENZ IN IMMOBILIEN...

HAUT & JORDAN
IMMOBILIEN GMBH

HAUSVERWALTUNG
- Mietverwaltung
- WEG-Verwaltung
- Gewerbeverwaltung

HAUSMEISTERSERVICE
- Gartenservice
- Reinigungsservice
- Winterdienst

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

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

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

A-Z TOR & ZAUN GmbH

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

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

SEIT 1887

Deutscher Ring 69 · 42327 Wuppertal · Telefon 74 40 35

Natursteinbrüche Bergisch Land

...mehr als NUR Steine! ...für Haus und Garten

- Terrassenplatten aus Stein
- Pflastersteine und Palisaden
- Mauersteine und Felsen
- Gabionen, Brunnen und Deko...

www.natursteinbrüche.de

Natursteinbrüche Bergisch Land GmbH, Hahnenfurth 5, 42327 Wuppertal · Fon +49 20 58 78 26 90

Ihr Meisterbetrieb für:

- Sanitäre Anlagen
- Heizungsanlagen
- Öl- und Gasfeuerungsanlagen
- Regenerative Energien
- Regenwassernutzungsanlagen

BRAUN SANITÄR- UND WÄRMETECHNIK

(02 02) 66 28 27

www.baeder-braun.de · Schwarzbach 123 · 42277 Wuppertal

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

Meisterfachbetrieb Enge

Rollladen
Markisen
Tore
Terrassendächer
Klappläden
Innenverschattung
Reparaturen/Service

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

FASSADEN MELZEL GMBH
MEISTERBETRIEB DER INNUNG

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

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

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

Elflein Isolierbau GmbH

· Bauwerksabdichtungen
· Beschichtungen
· Gussasphalt

In Wohnungen · auf Balkonen
auf Parkdecks · in Hallen

Fachbetrieb nach WHG TÜV NORD

02331-55021
www.elflein-isolierbau.de

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

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

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

BIK
Bergisches Immobilien Kontor GmbH

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

42327 Wuppertal
Christiane Awater
www.bik-immo.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