Ausgabe 11/22

hausundgrund

MAGAZIN FÜR HAUS- & GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER

Politik & Wirtschaft
Der individuelle Sanierungsfahrplan *Seite 6*

Recht & Steuern
Grundsteuer – Was kommt nach der Steuererklärung *Seite 12*

Haus & Grund informiert
Barmen Urban *Seite 20*

Sonderthema
Altersgerecht umbauen mit Plan *Seite 28*

Badmodernisierung: Barrierefreiheit frühzeitig einplanen *Seite 30*

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
Mitglied im Verband der nordrhein-westfälischen Immobilienverwalter e.V.
WEG Verwaltung
Saarbrücker Str. 40
42289 Wuppertal
Tel.: 02 02 / 254 23 15
Fax: 02 02 / 254 23 16
www.baumeister-verwaltungen.de

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

karsten lingemann immobilien
vdiv Verband der Immobilienverwalter Nordrhein-Westfalen
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 19 51
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
ivd
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

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

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

Editorial

Liebe Mitglieder, Leserinnen und Leser,

die Abgabefrist für die Steuererklärung zur Ermittlung der neuen Grundsteuer wurde nach massiver Kritik von Haus & Grund und den Steuerberatern verlängert und endet nun am 31.01.2023. Vor dem Hintergrund, dass erstmalig eine derartige Steuererklärung abzugeben ist, die Steuerformulare komplex und kompliziert sind, die Online Technik zur Abgabe der Steuererklärung störanfällig war und der Beratungsbedarf der Hauseigentümer hoch ist, war die Fristverlängerung überfällig. Letztlich ist die Zeit immer noch knapp, aber voraussichtlich werden hierdurch viele Hauseigentümer in die Lage versetzt die Erklärung fristgerecht abzugeben.

Parallel hierzu werden seit einigen Wochen die ersten Grundsteuermessbescheide aufgrund der bereits abgegebenen Steuererklärungen versandt. Uns haben bereits eine Vielzahl an Fragen dazu erreicht, wie nunmehr weiter zu verfahren ist. Daher haben wir und unser Verband auf S. 13 und S. 12 die häufigsten Fragen zusammengefasst und beantwortet.

Ein konkretes Beispiel: Der neue Grundsteuermessbetrag beträgt 150,69 €. Der bisherige Grundsteuermessbetrag betrug 897,40 DM. Dieser ist somit gesunken. Aus der Hauptfeststellung geht hervor, dass die in der Steuererklärung getätigten Angaben korrekt berücksichtigt worden. Objektive Anhaltspunkte dafür, dass der Bodenrichtwert unangemessen hoch ist, sind nicht ersichtlich. Insoweit wurde in diesem Fall kein Einspruch gegen den Bescheid eingelegt. In einem anderen Fall wurde der Einspruch eingelegt, weil das Grundstück lediglich in Teilen genutzt und bebaut werden darf, während die Grundstücke im näheren Umfeld besser genutzt und stärker bebaut werden können und wurden. Dennoch wird derselbe Bodenrichtwert zu Grunde gelegt. Ob der Einspruch begründet ist oder nicht und ob ggfs. gegen einen abschlägigen Bescheid mit Erfolg geklagt werden kann, ist derzeit ungewiss. Die Rechtsfragen rund um den Bodenrichtwert und seiner Verwendbarkeit im Rahmen der Berechnung der Grundsteuer sind derzeit gerichtlich noch nicht geklärt worden. Es ist davon auszugehen, dass die Klärung auch noch einige Zeit in Anspruch nehmen und dass es entsprechende Musterverfahren geben wird.

Unabhängig von diesen grundsätzlichen Fragen zum Bodenrichtwert, sollten Sie vor dem Hintergrund, dass die Grundsteuermessbescheide bestandskräftig werden, unbedingt sorgfältig prüfen, ob die getätigten Angaben korrekt berücksichtigt worden sind. Sollte dies nicht der Fall sein, legen Sie bitte unter Benennung der Fehler fristgerecht Einspruch gegen den Bescheid ein. Gleiches gilt, wenn Ihnen bei der Durchsicht auffällt, dass Sie versehentlich nicht zutreffende Angabe in Ihrer Steuererklärung berücksichtigt haben. Ansonsten wird der Steuermessbescheid in der vorliegenden Form bestandskräftig.

Ihr

Hermann Josef Richter, 1. Vorsitzender

Beilagen

In dieser Ausgabe befinden sich Beilagen der Firmen:

Schöne Aussicht Immobilien

ibs Immobilien

Inhalt

Kommentar
05 Kein Einsehen ohne Karlsruhe

Politik & Wirtschaft
06 Der individuelle Sanierungsfahrplan
09 Abkehr vom Gas
10 Preise rasant gestiegen
10 Deutlicher Rückgang bei Einfamilienhäusern

Recht & Steuern
12 Grundsteuer

Vermieten & Verwalten
14 Vermieter bleiben zur Wärme- und Warmwasserversorgung verpflichtet
15 Wohnungseigentümer tragen Selbstbehalt gemeinschaftlich
16 Eigentümer können Korrektur verlangen

hausundgrund informiert
18 Alte Hütte, neuer Glanz!
20 Barmen Urban

Haustechnik
22 Worauf müssen Interessenten achten?
24 Beim Sanieren nicht die Elektroinstallationen vergessen!
24 Ausnahmen bei nachträglichem Einbau eines Schornsteins

Finanzen & Versicherungen
26 Ein eigenes Kraftwerk auf dem Balkon

Sonderthema
28 Altersgerecht umbauen mit Plan
30 Badmodernisierung: Barrierefreiheit frühzeitig einplanen
32 Senioren: Dusch-WCs als wichtiger Baustein im barrierefreien Badezimmer

Gewinnspiel
34 Online Mietvertrag gewinnen!

Rezensionen
35 Immobilienübergabe zu Lebzeiten
35 Richtig vermieten

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

Impressum
38 Impressum

Kein Einsehen ohne Karlsruhe

Ende September hat der Deutsche Bundestag die Aufteilung der CO^2-Kosten debattiert und Sachverständige angehört. Die Kritik an diesem KostenaufteilungsGesetz kam von allen Seiten und war deutlich: Immobilienunternehmen, Mietervertreter und natürlich Haus & Grund Deutschland, aber auch Vertreter von Umweltorganisationen und aus der Wissenschaft fanden zahlreiche Gründe für Beanstandungen. Denn das Gesetz macht aus einem kleinen Fehler einen großen.

Darüber hinaus ist das Gesetz inzwischen aus der Zeit gefallen. Eigentlich sollte der CO^2-Preis eine Lenkungswirkung haben, weil fossile Energien viel preiswerter sind als erneuerbare Energien. Preiswerter? Diese Zeiten sind vorbei! Stattdessen herrscht nun ein Energiemangel, und die Bürgerinnen und Bürger leiden an extrem steigenden Preisen. Daher ist eine zusätzliche finanzielle Belastung überholt. Zur Abschaffung oder Aussetzung des CO^2-Preises aber konnte die Bundesregierung sich nicht durchringen – auch wenn Haus & Grund Deutschland und der Mieterbund dies in seltener Einigkeit forderten. Die Ablehnung erfolgte nicht, weil die Politikerinnen und Politiker kein Einsehen hatten, sondern weil der Koalitionsvertrag schon jetzt der kleinste gemeinsame Nenner von SPD, Grünen und FDP ist, von dem man nicht mehr abweichen will und kann. Und dort steht: Aufteilen!

Immerhin: Einige Ungerechtigkeiten im Gesetz, die wir aufgezeigt haben, wurden schon früh aus dem Entwurf entfernt. Aber dies allein reicht uns nicht: Haus & Grund engagiert sich weiter. Und wenn es kein Einsehen im Bundestag gibt, dann werden wir das Gesetz vom Bundesverfassungsgericht prüfen lassen.

Ihr

Kai H. Wernecke, Präsident

Politik & Wirtschaft

Der individuelle Sanierungsfahrplan (iSFP)

Was kann er – und was nicht?

Ein individueller Sanierungsfahrplan, kurz iSFP, zeigt Eigentümern, wie sie ihr Haus Schritt für Schritt energetisch sanieren können. Wir untersuchen an einem konkreten Beispiel, was der iSFP bringt – und wo er an seine Grenzen stößt. Ein Erfahrungsbericht.

© AdobeStock_247025384

Eine Jugendstilvilla aus dem Jahr 1891 mit herrschaftlicher Fassade, aber ohne Denkmalschutz; bislang keine nennenswerten energetischen Sanierungen; Erdgas-Brennwertheizung aus dem Jahr 2004, doppelverglaste Kunststofffenster aus den Siebzigerjahren. So die Ausgangslage.

Experten gefragt

Bei dieser Immobilie, die gelinde gesagt energetisch verbesserungsbedürftig ist, muss ein Fachmann her. Dieser zeigt mit einem auf die Immobilie zugeschnittenen Sanierungsfahrplan auf, welche Maßnahmen in welcher Reihenfolge welche energetischen Verbesserungen bringen. Die Bandbreite ist enorm: Im Fahrplan können wenige Einzelmaßnahmen bis zur kompletten Gebäudesanierung beschrieben werden.

Doch wo bekommt man zunächst den passenden Fachmann her?

Die vom Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) zugelassenen Energieberater sind unter www.energie-effizienz-experten.de gelistet. Nach Eingabe der eigenen Postleitzahl erhält man alle in der Region zugelassenen Experten. Die Auswahl eines Experten aus dieser Liste ist auch eine Voraussetzung dafür, um die Förderung von 80 Prozent für die Erstellung eines iSFP zu erhalten. Doch für wen genau (aus der in manchen Regionen sehr umfangreichen Liste) soll man sich entscheiden? Ob Ingenieur, Architekt oder Heizungsbauer hängt von den angestrebten Sanierungsmaßnahmen ab. Aber auch Empfehlungen von Dritten können bei der Entscheidung für einen Energieberater helfen. In unserem konkreten Fall erteilte die regionale Energieberatungsstelle der Stadt Empfehlungen für bestimmte Experten. Und natürlich ist auch die Wartezeit ein Faktor, denn viele der Fachleute sind für Monate im Voraus ausgebucht.

Beratungsgespräch führen

Nach einer Wartezeit von drei Monaten fand schließlich das Beratungsgespräch statt. Hilfreich für das Erstgespräch sind Baupläne oder Unterlagen von vergangenen Sanierungen. Im Fall der Jugendstilvilla gab es zwar noch alte Bauzeichnungen von 1890, die allerdings nach heutigem Maßstab nicht viel Aufschluss bringen. Kein Problem, der Zollstock – oder besser gesagt, das digitale Distanzmessgerät – wird gezückt und das Haus kurzerhand neu vermessen. Diese Daten muss der Energieeffizienzexperte erheben, um die späteren Verbrauchsdaten mithilfe eines computergestützten Programms zu berechnen.

Bei diesem ersten Termin macht sich der Experte außerdem ein umfassendes Bild von der Immobilie, von innen und außen, vom Keller und der Heizungsanlage bis hin zum Dach, und dokumentiert das Ganze auch fotografisch. Die Eigentümer hingegen können ihre persönlichen Präferenzen erläutern, das heißt, welche Maßnahmen für sie besonders wichtig sind und zuerst ergriffen werden sollten. Nach diesen Wünschen richtet sich der Experte, zumindest soweit dies energetisch sinnvoll erscheint.

Individueller Sanierungsfahrplan

Wenige Wochen später war es dann so weit. Der fertige iSFP besteht aus zwei Dokumenten: „Mein Sanierungsfahrplan" und die „Umsetzungshilfe für meine Maßnahmen". Gleich zu Beginn zeigt ersteres Dokument die baulichen Ausgangsbedingungen auf und trägt die wichtigsten Rahmendaten der Immobilie zusammen: Das Dach ist schwach gedämmt, die Fassade besteht aus 36 Zentimeter dickem Ziegelmauerwerk, die Fenster sind zweifach isolierverglast, die Gas-Brennwertheizung stammt aus dem Jahr 2004, der Keller ist teilweise beheizt und die Bodenplatte mäßig gedämmt.

Der energetische Ist-Zustand wird anschaulich in einem Überblick farblich dargestellt. **Ihr Haus heute – energetischer Istzustand:**

Kernstück von „Mein Sanierungsfahrplan" ist die Fahrplanseite. Sie dokumentiert den Zustand des Gebäudes im Verlauf der Sanierung, indem sie die vereinbarten Maßnahmenpakete mit ihren zeitlichen Abläufen, Kosten und Einsparpotenzialen darstellt. So erkennen Eigentümer, wo sie mit der jeweiligen Modernisierung zeitlich, finanziell und energetisch stehen. Bei der Aufstellung der Investitionskosten ist natürlich zu beachten, dass es sich zunächst nur um einen groben Überschlag handelt. Genauso spiegeln die in die Berechnung einfließenden Fördergelder lediglich die Konditionen wider, die zum Zeitpunkt der Erstellung galten. Und dies kann sich schnell ändern.

Die Umsetzungshilfe

Zusätzlich zu „Mein Sanierungsfahrplan" erhält jeder die „Umsetzungshilfe für meine Maßnahmen". Sie enthält detaillierte, tiefergehende Informationen über die einzelnen Sanierungsschritte. Unter anderem werden der erwartete Endenergieverbrauch sowie die CO^2-Einsparungen nach der jeweiligen durchgeführten Maßnahme aufgeführt. Mit technischen Daten wie zum Beispiel dem U-Wert für die Maßnahme Fenstererneuerung oder der Dämmstoffdicke für die Maßnahme Fassadendämmung können Eigentümer gezielt Angebote von Fachfirmen einholen.

Kontrolle ist besser

Bevor der Energieberater die Dokumente zur Freigabe an das BAFA schickt, sollten Eigentümer alle Rahmendaten prüfen und kontrollieren, ob die Wünsche aus dem Erstgespräch tatsächlich berücksichtigt wurden. Wie wichtig diese Kontrolle ist, zeigt unser Beispiel: So schlägt der iSFP als Maßnahmenpaket 4 die Dämmung der obersten Geschossdecke vor und geht somit fälschlicherweise von einem unbewohnten Dachgeschoss aus. Schließlich wird die oberste Geschossdecke nur dann gedämmt, wenn das Dachgeschoss nicht als Wohnraum dient und das auch in Zukunft so bleiben soll. Die Überlegungen der Eigentümer im Erstgespräch gingen aber dahin, das Dach komplett neu zu decken und in diesem Zusammenhang das Dach zu dämmen.

Ein ganz unterschiedlicher Ansatz, der gravierende Folgen haben könnte. Denn ist der Fahrplan erst einmal vom BAFA freigegeben, dürften Änderungen nicht oder nur schwer möglich sein. Und werden andere Maßnahmen durchgeführt als beschrieben, könnte das wiederum bei der Beantragung von Fördermitteln Probleme bereiten – der iSFP-Bonus (siehe Kasten) wäre eventuell verschenkt.

Das Abschlussgespräch

Sind etwaige Fehler im Vorfeld ausgemerzt und ist der iSFP vom BAFA freigegeben – was meist etliche Monate dauert –, kann das Abschlussgespräch stattfinden. Hier sollte unter anderem die Reihenfolge der Maßnahmenpakete thematisiert werden. So stellte sich in unserem Beispiel die Frage, ob es wirklich sinnvoll ist, zuerst die Fenster auszutauschen, während die Dämmung der Gebäudehülle erst als dritte Maßnahme zehn Jahre später vorgeschlagen wird. Schließlich muss man bei der vorgeschlagenen Dreifachverglasung der Fenster auch darauf achten, dass der U-Wert (also der Wärmedurchgangskoeffizient) bei den neuen Fenstern nicht niedriger ist als derjenige der Wände. Ansonsten droht die Gefahr von Schimmelpilzbildung, da sich die Feuchtigkeit an der kühlsten Stelle niederschlägt. Angenommen, das 36 Zentimeter dicke Ziegelmauerwerk hat einen U-Wert von 0,8 Watt pro Quadratmeter und Kelvin (W/m²K), so sollten die Fenster keinen niedrigeren U-Wert haben. Sehr gute Dreifachverglasungen kommen aber auf einen U-Wert von 0,5 W/m²K.

Fazit von Anna Katharina Fricke, Referentin Presse und Kommunikation

Der iSFP empfiehlt sich für alle Eigentümer, deren Immobilie kleinere oder größere energetische Defizite aufweisen und liefert eine Strategie, wie man die Immobilie Schritt für Schritt sanieren kann.

Doch gerade unser Beispiel der Altbauvilla aus dem Jahr 1891 macht deutlich, dass Papier zwar geduldig, die Umsetzung von manch einer Maßnahme allerdings fragwürdig ist. Will man wirklich die Jugendstilfassade hinter einer Wärmedämmung verstecken und damit den architektonischen Charme des Hauses kaputt machen? Wahrscheinlich nicht.

Und die Antwort auf die – vor allem in Zeiten rasant steigender Gaspreise – wichtigste Frage nach der künftigen Energieversorgung ist leider auch ernüchternd: Der Sanierungsfahrplan hält an der Erdgas-Brennwertheizung in Verbindung mit einer Heizungsoptimierung fest. Dabei soll eine Fotovoltaik-Anlage künftig sowohl die Heizung als auch die Warmwasseraufbereitung unterstützen. Warum? Eine einfache und wirtschaftliche Lösung, diese Immobilie ausschließlich mit erneuerbaren Energien zu versorgen, gibt es (noch) nicht. Die kann auch der iSFP nicht herbeizaubern.

Förderungen rund um den iSFP

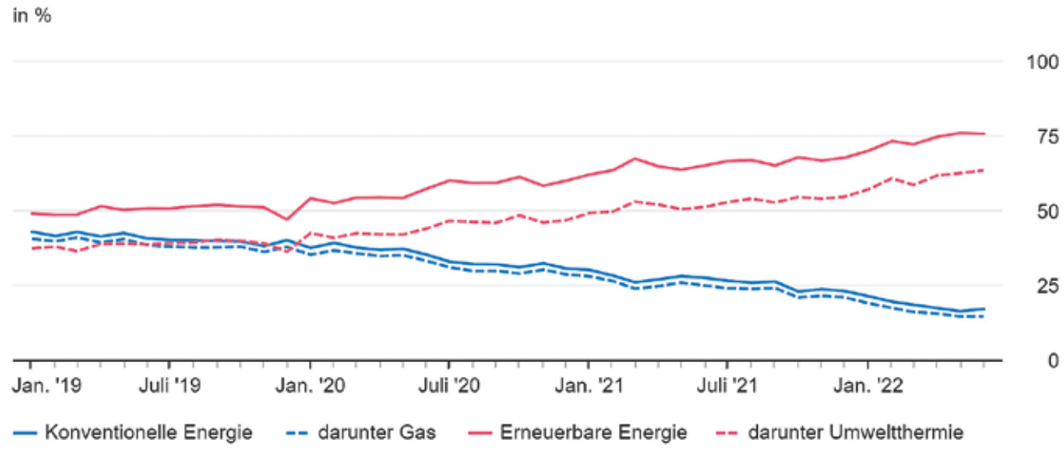
Die Erstellung des individuellen Sanierungsfahrplan wird zu 80 Prozent gefördert. Diese Förderung beantragt der Energieeffizienzexperte direkt beim BAFA; der Eigentümer zahlt lediglich die verbleibenden 20 Prozent an den Energieberater. Entscheidet sich der Eigentümer für die Umsetzung einer Maßnahme aus dem Fahrplan, winkt ein Bonus: Der für die jeweilige Maßnahme vorgesehene Fördersatz wird zusätzlich um fünf Prozentpunkte erhöht. Um diesen iSFP-Bonus zu erhalten, müssen Eigentümer die Maßnahme spätestens 15 Jahre nach Erstellung des iSFP durchführen. Hinweis: Für den Heizungstausch gibt es den iSFP-Bonus von fünf Prozentpunkten seit August 2022 nicht mehr. Stattdessen können Eigentümer einen Heizungstausch-Bonus von zehn zusätzlichen Prozentpunkten erhalten, wenn ihre Heizung älter als 20 Jahre ist.

Energieversorgung im Neubau

Abkehr vom Gas

Das Heizen mit Gas verliert bei der Planung neuer Wohngebäude in Deutschland zunehmend an Bedeutung. Gasheizungen sind lediglich in rund 16 Prozent der im ersten Halbjahr 2022 genehmigten Wohngebäude vorgesehen.

Anteile der primär verwendeten Energie zur Heizung an den genehmigten neu zu errichtenden Wohngebäuden.



Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, sollen 16,2 Prozent der im ersten Halbjahr 2022 genehmigten rund 60.200 Wohngebäude primär mit Gas geheizt werden. Im ersten Halbjahr 2021 hatten noch rund ein Viertel (25,5 Prozent) der 68.000 genehmigten Wohngebäude eine Gasheizung eingeplant. Im selben Zeitraum 2019 waren es demgegenüber noch 39,9 Prozent der insgesamt 58.000 genehmigten Wohngebäude.

Damit hat sich die Anzahl der genehmigten Wohngebäude mit Gas als primär genutzter Energiequelle im ersten Halbjahr 2022 gegenüber dem ersten Halbjahr 2019 mehr als halbiert. Mit der Abkehr vom Gas setzt sich somit ein seit Längerem andauernder Trend fort. Der Krieg in der Ukraine und die damit einhergehende Gasknappheit haben sich laut Destatis in diesen Zahlen noch gar nicht eindeutig niedergeschlagen.

Zugleich setzt man immer stärker auf die Nutzung erneuerbarer Energieträger: In fast drei Viertel (73,7 Prozent) der im ersten Halbjahr 2022 genehmigten Wohngebäude soll primär damit geheizt werden. Im ersten Halbjahr 2021 waren es noch 64,7 Prozent und im ersten Halbjahr 2019 knapp die Hälfte (49,9 Prozent).

Anna Katharina Fricke, Referentin Presse und Kommunikation

Heizen mit Holz

Preise rasant gestiegen

Angesichts steigender Preise für Gas, Öl und Strom setzen immer mehr Menschen auf Holz als alternative Möglichkeit zur Beheizung ihrer Wohnräume. Doch günstig ist diese Option in diesem Winter auch nicht.

Für den Kauf von Brennholz für Öfen oder andere Heizungen mussten Verbraucher im August 2022 deutlich mehr ausgeben als noch ein Jahr zuvor. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, erhöhten sich die Preise für Brennholz und Holzpellets im August 2022 um 85,7 Prozent gegenüber dem Vorjahresmonat und stiegen damit deutlich stärker als die Verbraucherpreise insgesamt. Diese nahmen im selben Zeitraum um 7,9 Prozent zu. Gründe für die überdurchschnittliche Preissteigerung bei Brennholz und Holzpellets sind neben der gestiegenen Nachfrage auch die erhöhten Beschaffungs- und Transportkosten in der Holzindustrie.

Erzeugerpreise mehr als verdoppelt

Noch deutlicher zeigt sich diese Entwicklung beim Blick auf die Erzeugerpreise: So waren Holzplättchen und -schnitzel, die unter anderem zum Heizen von Hackschnitzelheizungen genutzt werden, im August 2022 um 133,3 Prozent teurer als noch ein Jahr zuvor. Die Preise für Holzpellets lagen im August 2022 im Vergleich zum Vorjahresmonat um 108,2 Prozent höher. Zum Vergleich: Die gewerblichen Erzeugerpreise insgesamt stiegen im selben Zeitraum um 45,8 Prozent.

Holz als wichtige sekundäre Heizenergiequelle im Neubau

In Neubauten dient Holz vornehmlich als sogenannte sekundäre Energiequelle zum Heizen. Hierbei werden beispielsweise Öfen als zusätzliche Heizmöglichkeit für einzelne oder mehrere Räume genutzt. Bei den im Jahr 2021 fertiggestellten Wohngebäuden stellte Holz mit einem Anteil von 11,8 Prozent neben Solarthermie (13,1 Prozent) eine der wichtigsten sekundären Heizenergiequellen dar. Als primäre Heizenergiequelle kommen Brennholz und Holzpellets nur in 3,6 Prozent der Neubauten zum Einsatz.

Anna Katharina Fricke, Referentin Presse und Kommunikation

Sinkende Baugenehmigungen im Jahr 2022

Deutlicher Rückgang bei Einfamilienhäusern

Im Juli 2022 gingen die Baugenehmigungen um 2,2 Prozent gegenüber dem Vorjahresmonat zurück. Dies geht aus einer aktuellen Pressemitteilung des Statistischen Bundesamtes (Destatis) hervor.

Vergleicht man den Zeitraum von Januar bis Juli der Jahre 2021 und 2022, so sank die Zahl der Baugenehmigungen insgesamt um 2,1 Prozent oder 4.690 Wohnungen. Bei den Zweifamilienhäusern hat sich die Zahl der Genehmigungen nur marginal verändert. So wurden in diesem Jahr bis zum Monat Juli nur zwei Anträge weniger bewilligt als im Vorjahreszeitraum. Die Zahl genehmigter Bauanträge für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern nahm im Vergleich zum Vorjahr sogar um 7,1 Prozent und somit um 116.096 Wohnungen zu. Der deutliche Rückgang der Baugenehmigungen ist auf die Einfamilienhäuser zurückzuführen. Hier sank die Zahl der Genehmigungen von Januar bis Juli im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 16,1 Prozent.

Baukindergeld ausgelaufen

Destatis nennt als Ursache dieses drastischen Rückgangs das Auslaufen des Baukindergeldes. Alle Familien mit Kindern, die bis Ende März 2021 eine Baugenehmigung vorliegen hatten, konnten diese staatliche Fördermaßnahme beantragen. Das führte dazu, dass bis März 2021 fast 7.400 Einfamilienhäuser mehr genehmigt wurden als in den ersten drei Monaten 2022.

Steigende Kosten und Lieferengpässe

Auch wenn das Auslaufen des Baukindergeldes sicherlich der Hauptgrund für den deutlichen Rückgang der Baugenehmigungen von Einfamilienhäusern ist, sind die aktuellen Entwicklungen der Material- und Energiekosten, der Bauzinsen sowie der Lieferengpässe als negative Effekte nicht von der Hand zu weisen. Auch der weiterhin vorherrschende Fachkräftemangel und die wirtschaftlichen Probleme einiger kleiner und mittlerer Handwerkerbetriebe dürften sich dämpfend auf die Bauwirtschaft ausgewirkt haben.

Folgen der Ukraine-Krise schwer vorhersehbar

Die künftige Entwicklung hängt maßgeblich vom Verlauf des Krieges in der Ukraine und der Corona-Pandemie ab. Die wirtschaftlichen Folgen dieser Krisen sind jedoch aufgrund zu vieler Unsicherheiten bisher nur schwer prognostizierbar. Es bleibt daher abzuwarten, ob und wie lange sich der aktuelle Trend in der Bauwirtschaft weiter fortsetzt. Jüngste Zahlen des Verbands deutscher Pfandbriefbanken zeigen aber, dass der Ukraine-Krieg im ersten Quartal des Jahres 2022 definitiv noch keinerlei Auswirkungen auf die Entwicklung der Immobilienpreise hatte. Diese stiegen von Januar bis April um 8,8 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum an. Der vielfach prognostizierte Preisrückgang aufgrund steigender Bauzinsen ist bisher empirisch somit noch nicht nachweisbar.

Jakob Grimm, Referent Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik

BERATUNG PLANUNG BAU Gärtig BAUUNTERNEHMUNG
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

INGENIEURBÜROVOSS
| 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

Nasse Wände?
Feuchter Keller?
Nutzen Sie unsere langjährige Erfahrung und die hohe Fachkompetenz unserer festangestellten Mitarbeiter.

Handwerk auf höchstem Niveau – Rufen Sie uns einfach an.

Nicholas Rood
Bausachverständiger
info@isotec-bobach.de
0202 308034
Abdichtungssysteme Bobach
Büro Wuppertal
isotec-wuppertal.de
ISOTEC®
Wir machen Ihr Haus trocken

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

Recht **& Steuern**

Grundsteuer

Was kommt nach der Steuererklärung?

Die Frist für die Abgabe der Grundsteuerwerterklärung endete am 31. Oktober 2022. Wer seine Erklärung noch nicht eingereicht hat, sollte dies schnellstmöglich nachholen. Mögliche Wege sind die kostenfreie elektronische Abgabe über das Portal ELSTER der Finanzverwaltung, eine ELSTER-kompatible Software oder – als Härtefall – per Post beziehungsweise persönlich auf Papierformularen, die inzwischen in vielen Finanzämtern und Behörden ausliegen oder aus dem Internet heruntergeladen werden können.

Zentrale Internetadresse mit Verlinkungen zu allen Bundesländern und ihren gegebenenfalls dort bereitgestellten Formularen und Anleitungen ist die Seite www.grundsteuerreform.de. Als Härtefall gilt, wer seine Erklärung nicht elektronisch abgeben kann, weil er zum Beispiel nicht über einen eigenen internetfähigen Computer und die notwendigen PC-Kenntnisse verfügt. Ein entsprechender Antrag auf Behandlung als Härtefall kann sicherheitshalber der Grundsteuerwerterklärung, die auf Papier abgegeben wird, formlos handgeschrieben beigefügt werden. Empfehlenswert ist auch die Versendung der Erklärung als Einschreiben oder die Abgabe beim Finanzamt gegen Erteilung einer Empfangsbestätigung.

Bescheid prüfen

Wichtig: Der erste Bescheid, der vom Finanzamt in Sachen Grundsteuer kommt, muss geprüft werden, auch wenn er noch keine zu zahlende Summe nennt. Denn die darin enthaltene Bewertung bildet die Grundlage für den späteren Zahlbescheid. Diese Bewertung kann aber nur innerhalb eines Monats nach Eingang beim Eigentümer per Einspruch angefochten werden. Der Einspruch ist kostenlos, kann formlos eingelegt und eine Begründung nachgereicht werden.

Zunächst sollten die Angaben zum Grundstück abgeglichen werden. Dann gilt es zu überprüfen, ob die weiteren Angaben korrekt in die Berechnung übernommen wurden, also bei den Ländern mit Bundesmodell vor allem der Bodenrichtwert und das Baujahr der Immobilie, aber auch zum Beispiel die Angaben zu den Flächen oder Garagen.

Steuermesszahl kontrollieren

Wurde bereits ein Steuermessbescheid erlassen, dann sollte die Richtigkeit der auf den Grundsteuerwert angewendeten Steuermesszahlen ebenfalls überprüft werden: Beim Bundesmodell wird auf den Grundsteuerwert die Messzahl 0,031 Prozent auf bebaute Grundstücke beziehungsweise 0,034 Prozent auf unbebaute Grundstücke angewendet. Ausnahmen: In Sachsen gelten 0,036 Prozent für bebaute Wohngrundstücke und unbebaute Grundstücke, im Saarland 0,034 Prozent für bebaute Wohngrundstücke.

Sibylle Barent, Leiterin Steuer- und Finanzpolitik

Musterfälle gesucht

Haus & Grund Deutschland sucht weiterhin geeignete Fälle für Musterverfahren vor dem Bundesverfassungsgericht. Hierfür kommen nur Fälle in Betracht, die nicht aus Bayern, Baden-Württemberg, Hamburg, Hessen oder Niedersachsen stammen. Interessant sind vor allem Fälle, bei denen sich der Wert im Vergleich zum Einheitswert sehr deutlich erhöht hat oder bei denen für zwei Grundstücke die vom Finanzamt ermittelten Grundsteuerwerte zum Beispiel aufgrund unterschiedlicher Bodenrichtwerte trotz eigentlicher Vergleichbarkeit der Lagequalität stark voneinander abweichen.

Liebe Mitglieder,

in **Wuppertal** sind die ersten Grundsteuerwertbescheide versandt worden. In diesem wird mit Hauptveranlagung zum 01.01.2025 der Grundsteuermessbetrag festgesetzt. Gegen diese Festsetzung können Sie binnen eines Monats nach Bekanntgabe Einspruch einlegen, wenn hierfür Gründe vorliegen.

Was ist jetzt zu tun? Sie müssen prüfen, ob Gründe für einen Einspruch vorliegen und diesen ggfs. fristgemäß einlegen.

Sie sollten zunächst prüfen, ob die von Ihnen im Rahmen der Steuererklärung getätigten Angaben korrekt berücksichtigt wurden. Nähere Informationen hierzu finden Sie auf S. 12 dieser Ausgabe. Sollten Sie hierbei Fehler feststellen, müssen Sie binnen eines Monats Einspruch gegen den Bescheid einlegen und hierin ausführen, welche Fehler Ihnen aufgefallen und zu korrigieren sind.

Der Diskussion in den Medien werden Sie entnommen haben, dass die Verwendung der Bodenrichtwerte im Rahmen des sogenannten Bundesmodells, welches ua in NRW verwendet wird, mit Nachdruck kritisiert wurde und wird. Daher kann ein weiterer Grund Einspruch gegen den Grundsteuermessbescheid einzulegen der im konkreten Fall angesetzte Bodenrichtwert sein. Dies gilt zumindest dann, wenn der im konkreten Fall angesetzte Bodenrichtwert im Vergleich zu anderen Objekten, bei denen derselbe oder ein niedrigerer Wert angesetzt wurde, unangemessen hoch erscheint. Hierzu sollten die entsprechenden Fakten im Rahmen des Einspruchs vorgetragen werden.

Schließlich können Sie den alten Grundsteuermessbetrag mit dem neuen Grundsteuermessbetrag vergleichen. Ist der neue Wert gestiegen oder gefallen? Sollte der neue Wert deutlich höher sein als der alte Wert, sollte der Grundsteuermessbescheid in jedem Fall genau geprüft werden.

Wird der Einspruch als unbegründet zurückgewiesen, muss binnen eines Monats nach Bekanntgabe der Entscheidung hiergegen beim Finanzgericht geklagt werden.

seit 1919
Poschen & Giebel
Rohr- & Kanalreinigung | Kanal TV | Entsorgung

Zuverlässig seit 1919
Schnell
Preiswert
Kompetent

Auch im Notdienst
Reinigung
Entsorgung
Dichtheitsprüfung
Poschen & Giebel GmbH · Postfach 110427 · 42304 Wuppertal
www.poschen-giebel.de
Telefon *: 02 02 / 25 00 25 · E-Mail: info@poschen-giebel.de
* Anrufweiterschaltung zum Firmensitz in Haan

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

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

VERMIETEN **& VERWALTEN**

Steigende Energiepreise

Vermieter bleiben zur Wärme- und Warmwasserversorgung verpflichtet

Auch bei steigenden Gaspreisen müssen Vermieter den Betrieb der Gasheizung sicherstellen und ihre Mieter mit Warmwasser versorgen. Die Warmwasserversorgung ist Teil des üblichen Wohnstandards, den Vermieter bereitstellen müssen. Dies hat das Verwaltungsgericht Frankfurt am Main mit Beschluss vom 22. August 2022 (8 L 1907/22.F) entschieden.

Vermieter mit zentralen Anlagen zur Wärme- und Warmwasserversorgung sind regelmäßig verpflichtet, die Anlage mangelfrei zu halten und für die Gaszufuhr – soweit die Anlage mit Gas betrieben wird – zu sorgen. Eine Ausnahme bildet die Gasetagenheizung. Hier muss der Vermieter dafür Sorge tragen, dass die Anlage funktioniert. Um die Gaslieferung kümmert sich der Mieter selbst.

Der Fall: Der Eigentümer eines Mehrfamilienhauses mit Mietwohnungen in Frankfurt am Main klagte gegen den Bescheid des Amtes für Wohnungswesen, in welchem er verpflichtet wurde, die mit Gas betriebene Heizungsanlage in einen betriebsbereiten Zustand zu versetzen.

Gashahn abgedreht

Der Eigentümer hatte seinen Mietern mit Schreiben vom 10. Juni 2022 angekündigt, dass er ab dem 1. Juli 2022 das Gebäude nicht mehr mit Gas versorgen werde. Am 30. Juni wurde dem Amt für Wohnungsaufsicht gemeldet, dass die Warmwasserversorgung seit diesem Tag unterbrochen sei. Nach Anhörung des Eigentümers und einem Vor-Ort-Termin wurde festgestellt, dass die Gaszufuhr unterbrochen war. Ob die Heizungsanlage darüber hinaus Mängel aufwies, konnte nicht festgestellt werden. Tags darauf erhielt der Eigentümer den Bescheid. Mit der Verpflichtung zur Inbetriebnahme wurde auch die sofortige Vollziehung angeordnet und die Ersatzvornahme – also die Inbetriebnahme durch einen Dritten auf Kosten des Eigentümers – angedroht, sollte der Eigentümer der Verpflichtung nicht umgehend nachkommen.

Einstweiliger Rechtsschutz erfolglos

Der Eigentümer legte Widerspruch beim Amt für Wohnungswesen ein, den er unter anderem mit dem enormen Preisanstieg für Gas begründete. Zugleich beantragte er bei Gericht vorläufigen Rechtsschutz. Sein Gesuch blieb ohne Erfolg, das Gericht wies den Antrag ab.

Die Entscheidung: Das Gericht begründet die Rechtmäßigkeit des Bescheides unter anderem damit, dass der Vermieter die Warmwasserversorgung aufrechterhalten müsse. Sie sei gängiger Mindeststandard in Mietwohnungen. Die Entwicklung der Gaspreise vor dem Hintergrund des Ukraine-Krieges ändere nichts daran, dass der Vermieter die Anlagen betriebsfähig halten muss. Denn schließlich handele es sich bei diesen Kosten um Betriebskosten, die regelmäßig vom Mieter nach individuellem Verbrauch zu zahlen seien.

Inka-Marie Storm, Chefjustiziarin

Zur Information

Fällt die Heizung im Winter längere Zeit aus oder ist die Warmwasserversorgung nicht nur vorübergehend unterbrochen, ruft dies in einigen Bundesländern auch die Behörden auf den Plan. In Bremen, Berlin, Hessen und Sachsen-Anhalt gibt es landeseigene Wohnungsaufsichtsgesetze zur Beseitigung von Wohnungsmissständen. In Nordrhein-Westfalen existiert das Wohnraumstärkungsgesetz. Auch wenn sich bereits die Behörde eingeschaltet hat, können sich betroffene Mieter auch zivilrechtlich gegen die Verletzung vertraglicher Pflichten zur Wehr setzen. So war es auch in diesem Fall. Das Amtsgericht Frankfurt am Main hat auf Antrag der Mieterin den Vermieter im Wege der einstweiligen Anordnung verpflichtet, die Warmwasserversorgung wiederherzustellen (AG Frankfurt am Main, Beschluss vom 5. Juli 2022, 33 C 2065/22 (76)).

Tipp

Haben Vermieter monatliche Vorauszahlungen der Betriebskosten mit ihren Mietern vertraglich vereinbart, können diese Vorauszahlungen nach einer Betriebskostenabrechnung einseitig angepasst werden. Die Anpassung muss nicht unmittelbar nach der Abrechnung erfolgen. Vielmehr können die Vorauszahlungen auch zu einem späteren Zeitpunkt angepasst werden (BGH, Urteil vom 18. Mai 2011, VIII ZR 271/10). Mieter und Vermieter können sich auch jederzeit auf Anpassungen während der Abrechnungsperiode einigen.

© AdobeStock_251074530

Selbstbehalt im Versicherungsfall

Wohnungseigentümer tragen Selbstbehalt gemeinschaftlich

Versicherungen sind häufig mit Selbstbehalten ausgestattet. Das heißt, dass in einem Schadensfall eine bestimmte Summe vom Versicherungsnehmer selbst getragen werden muss, bevor die Versicherung einspringt. Was bei Einzelpersonen höchstens ärgerlich und teuer ist, kann in einer Wohnungseigentümergemeinschaft äußerst kompliziert werden.

Deswegen hat nun der Bundesgerichtshof (BGH) darüber entschieden, wer bei einer Gebäudeversicherung mit Selbstbehalt diesen zu zahlen hat (V ZR 69/21): die Gemeinschaft – und nicht etwa nur der geschädigte Eigentümer.

Gebäudeversicherung deckt häufig Schäden im Gemeinschafts- und Sondereigentum ab

Im entschiedenen Fall hatte ein Eigentümer einer Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG) einen Leitungswasserschaden in seiner Sondereigentumseinheit erlitten. Die Gemeinschaft unterhält eine für diese Schäden eintretende Gebäudeversicherung, die nicht zwischen Schäden im Sonder- und Gemeinschaftseigentum unterscheidet. Bislang handhabte die Gemeinschaft die Schadensbegleichung so, dass die Reparaturkosten abzüglich der Versicherungsleistung anteilig auf alle Eigentümer umgelegt wurde, selbst wenn der Schaden nur im Sondereigentum eingetreten war. Nun verlangte eine Miteigentümerin, dass abweichend von der bisherigen Praxis nur noch diejenigen am Selbstbehalt beteiligt werden, in deren Sphäre der Schaden eingetreten ist.

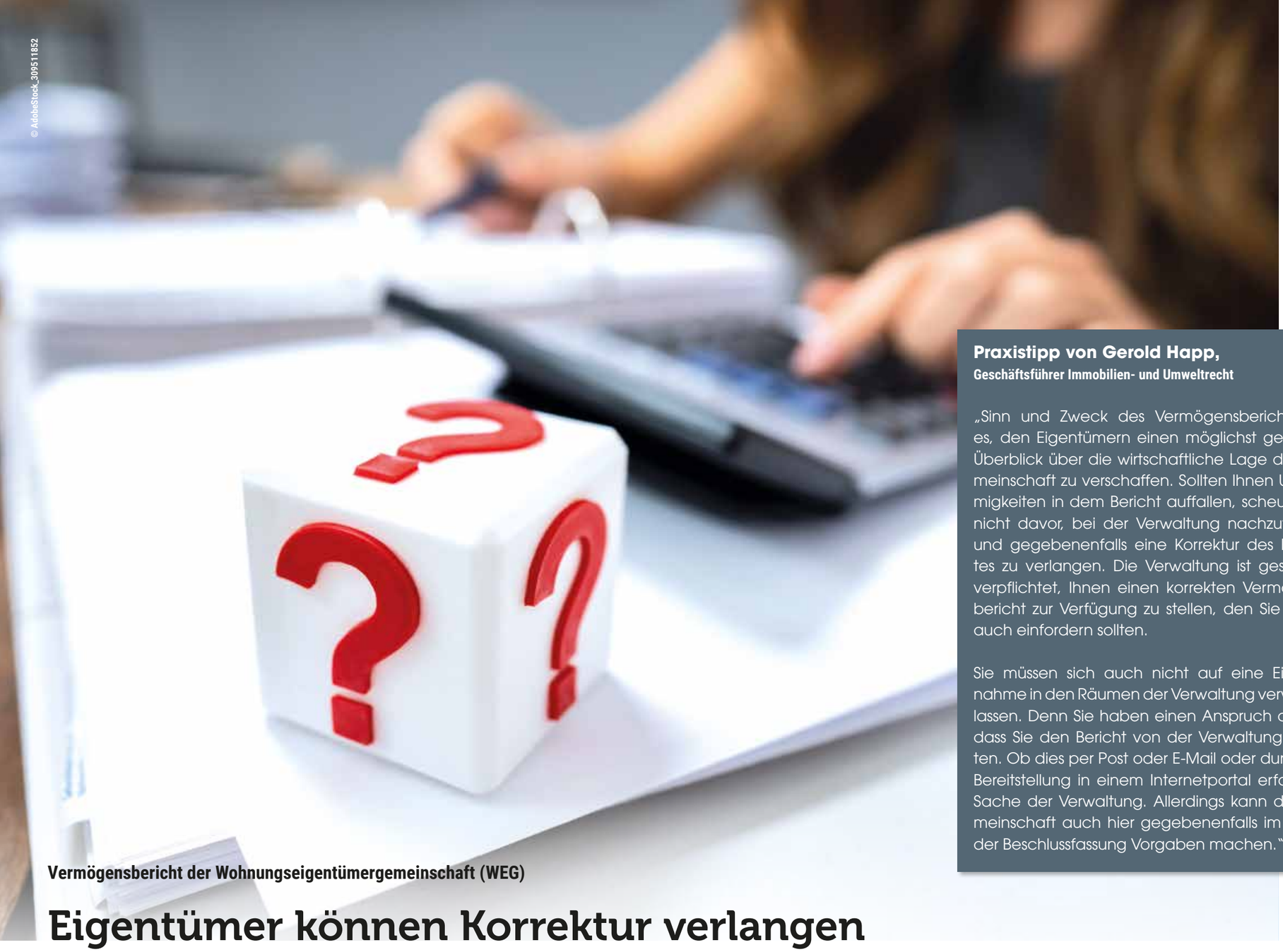
Selbstbehalt kann wie Versicherungsprämie auf alle Eigentümer verteilt werden

Die BGH-Richter sahen es genauso wie die Amts- und Landgerichtsrichter: Den Selbstbehalt zahlt die Gemeinschaft, nicht der einzelne Eigentümer; die WEG darf dies so handhaben. Ein im Versicherungsvertrag vereinbarter Selbstbehalt ist genau wie eine Versicherungsprämie nach dem anwendbaren Verteilungsschlüssel zu verteilen. Es würde der Interessenlage der Wohnungseigentümer bei Abschluss eines solchen Versicherungsvertrages nicht gerecht werden, wenn der geschädigte Sondereigentümer den Selbstbehalt allein tragen müsste. Eine solche Vereinbarung ist nämlich regelmäßig auch mit einem verringerten Beitrag verbunden, der ebenfalls allen Eigentümern zugutekommt.

Beschlussersetzung für die Zukunft nur bei unbilligem Nachteil

Auch eine zukünftige Änderung im Rahmen eines gerichtlich ersetzten Beschlusses kommt nach Ansicht der Richter lediglich dann in Betracht, wenn es durch die gemeinschaftliche Verpflichtung zu einer unbilligen Benachteiligung der Klägerin käme. Dafür müssten jedoch die Umstände des Einzelfalles berücksichtigt werden. In diesem Fall untersucht das nun erneut das Berufungsgericht.

Julia Wagner, Leiterin Zivilrecht



© AdobeStock_309511852

Praxistipp von Gerold Happ,
Geschäftsführer Immobilien- und Umweltrecht

„Sinn und Zweck des Vermögensberichtes ist es, den Eigentümern einen möglichst genauen Überblick über die wirtschaftliche Lage der Gemeinschaft zu verschaffen. Sollten Ihnen Unstimmigkeiten in dem Bericht auffallen, scheuen Sie nicht davor, bei der Verwaltung nachzufragen und gegebenenfalls eine Korrektur des Berichtes zu verlangen. Die Verwaltung ist gesetzlich verpflichtet, Ihnen einen korrekten Vermögensbericht zur Verfügung zu stellen, den Sie daher auch einfordern sollten.

Sie müssen sich auch nicht auf eine Einsichtnahme in den Räumen der Verwaltung verweisen lassen. Denn Sie haben einen Anspruch darauf, dass Sie den Bericht von der Verwaltung erhalten. Ob dies per Post oder E-Mail oder durch die Bereitstellung in einem Internetportal erfolgt, ist Sache der Verwaltung. Allerdings kann die Gemeinschaft auch hier gegebenenfalls im Wege der Beschlussfassung Vorgaben machen."

Vermögensbericht der Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG)

Eigentümer können Korrektur verlangen

Seit der letzten Reform des Wohnungseigentümergesetzes (WEG-Reform) müssen die WEG-Verwalter nach § 28 Absatz 4 WEG den Wohnungseigentümern einen Vermögensbericht zur Verfügung stellen. Dieser muss mindestens den Stand der Rücklagen und eine Aufstellung des wesentlichen Gemeinschaftsvermögens der Gemeinschaft enthalten.

Stichtag für den Vermögensbericht ist immer der 31. Dezember des Vorjahres. Eine Frist für die Erstellung ist gesetzlich zwar nicht geregelt, aber hier wird der gleiche Zeitrahmen wie bei der Jahresabrechnung – also drei bis sechs Monate – einzuräumen sein.

Fehlerhafte Vermögensberichte

Sollte der Vermögensbericht nicht korrekt oder nicht verständlich sein, dann ist dieser laut einer Entscheidung des Landgerichts Dortmund vom 13. September 2022 (1 S 64/22) mangelhaft. Jeder Eigentümer kann dann verlangen, dass ihm ein neuer, korrigierter Vermögensbericht zur Verfügung gestellt wird.

Im konkreten Fall beanstandete ein Eigentümer den von der Verwaltung vorgelegten Vermögensbericht. Zwar entsprach die aufgeführte IST-Erhaltungsrücklage der SOLL-Erhaltungsrücklage, jedoch korrespondierte dieser Wert nicht mit dem genannten IST-Kontostand der Erhaltungsrücklage. Gründe hierfür ließen sich dem Vermögensbericht nicht entnehmen. Zwar sei es laut den Richtern durchaus denkbar, dass diese Differenz auf buchhalterische Gründe zurückzuführen und der Differenzbetrag in dem Stand des Liquiditätskontos enthalten sei. Sollte dies der Fall sein, wäre es aber aus dem zur Verfügung gestellten Vermögensbericht nicht ersichtlich, wodurch dieser mangelhaft sei. Der Eigentümer konnte daher von der Verwaltung verlangen, den Vermögensbericht zu korrigieren und ihm dann erneut zur Verfügung zu stellen.

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

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

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

Stahl · Edelstahl · Aluminium · Messing

Was interessiert Sie?
• Insektenschutz • Garagentor / -Motor
• Haustür • Einbruchschutz
• Vordach • Markise
• Schließanlage • Geländer
GRENZDÖRFER
Edelstahlwerkstatt · Geländercenter
www.grenzdoerfer.de · 02 02 / 37 10 80

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

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

© Frank Hessler

hausundgrund informiert

ALTE HÜTTE, NEUER GLANZ!

Wenn sich die Justiz mit dem Thema Denkmalschutz auseinandersetzen muss.

Das Interesse am Denkmalschutz ist in den zurückliegenden Jahrzehnten beständig gewachsen. Deswegen konnte es nicht ausbleiben, dass sich auch die Justiz verstärkt mit dem Thema auseinandersetzen musste. Der Infodienst Recht und Steuern der LBS stellt in seiner Extra-Ausgabe einige Urteile vor, die Fragen des Denkmalschutzes behandeln. Dabei geht es um Heizkosten, langsame Behörden und zeitgenössische Architektur.

Urteil im Detail:

Denkmalschutzbehörden können ihre Arbeit nur sinnvoll erledigen, wenn ihnen die dafür nötigen Rechte zugestanden werden. Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof (Aktenzeichen 1 CS 12.2638) bestätigte in einem Urteil, dass es den Fachleuten unter bestimmten Voraussetzungen erlaubt sein müsse, ein entsprechendes Gebäude außen und innen zu besichtigen und für den Amtsgebrauch Fotos davon zu fertigen. Angesichts des „desolaten äußeren Eindrucks" des Objekts hatte die Behörde dringend eine Begutachtung begehrt.

Denkmalrechtliche Genehmigungen zum Abbruch eines Gebäudes können juristisch angefochten werden, allerdings nicht von jedermann. Das Oberverwaltungsgericht Sachsen-Anhalt (Aktenzeichen 2 L 136/19) entschied, Dritte seien grundsätzlich nicht dazu berechtigt. Konkret ging es um ein ehemaliges Bet- und Backhaus, das ein Einwohner der Stadt mit seiner letztlich nicht zulässigen Anfechtung retten wollte.

Drumherumreden oder das Verschweigen wichtiger Sacherhalte helfen in der Regel nichts, wenn ein Makler ein Gebäude an den Kunden bringen will. Grundlegende Angelegenheiten wie eine bevorstehende Denkmalschutzprüfung des Objekts sollte er besser erwähnen, wenn er im Nachhinein keine Schwierigkeiten bekommen möchte. Dies stellte das Oberlandesgerichts Oldenburg (Aktenzeichen 4 U 24/14) fest. Natürlich kann ein Makler die Prüfung nur dann erwähnen, wenn es ihm auch bekannt geworden ist.

Es bringt dem Eigentümer eines denkmalgeschützten Gebäudes wenig, wenn er auf Zeit spielt. Macht er später geltend, die Denkmaleigenschaft sei entfallen, weil sich die Bausubstanz seiner Immobilie unterdessen stark verschlechtert habe, so hat er damit keinen Erfolg. Das Verwaltungsgericht Neustadt (Aktenzeichen 4 K 1123/14) bestand darauf, dass das Haus nach wie vor schutzwürdig sei. Eine Ortsbesichtigung durch das Gericht habe das ergeben.

Ist ein Objekt bereits in das Verzeichnis der Denkmäler eingetragen, so muss dies bei einem Verkauf zwingend erwähnt werden. Hier hatte ein Testamentsvollstrecker ein Nachlassgrundstück veräußert, ohne darauf einzugehen. Das beanstandete der Bundesgerichtshof (Aktenzeichen V ZR 158/19). Durch das Verschweigen sei ein wichtiger Sachmangel des Objekts nicht zur Sprache gekommen.

Eigentümer von denkmalgeschützten Gebäuden müssen manche Erschwernis hinnehmen. So können die Heizkosten auf Grund des baulichen Zustandes deutlich höher ausfallen als bei Neubauten. Trotzdem stellen solch beträchtliche Ausgaben für die Heizung nach Ansicht des Finanzgerichts Münster (Aktenzeichen 8 K 1089/06) keine außergewöhnliche Belastung im Sinne des Steuerrechts dar.

Wenn Behörden langsam arbeiten, dann darf dies einem Steuerpflichtigen nicht zur Last gelegt werden. Hier hatte der Denkmalschutz seine Bescheide mit gewissen Verzögerungen erlassen. Der betroffene Steuerzahler durfte die Dokumente beim Fiskus noch nachträglich einreichen, beschied das Finanzgericht Köln (Aktenzeichen 6 K 726/16). Das Finanzamt müsse dies akzeptieren.

Bei einem denkmalgeschützten Gebäude, das für den Eigentümer völlig unrentabel ist, kann ein Grundsteuererlass gewährt werden. Doch diese Unrentabilität muss dem hessischen Verwaltungsgerichtshof zu Folge (Aktenzeichen 5 A 705/12.Z) kausal auf den aus dem öffentlichen Erhaltungsinteresse folgenden Anforderungen des Denkmalschutzes beruhen.

Haus & Grund weiterempfehlen - auch in Ihrem eigenen Interesse!

hausundgrund
DAS RECHNET SICH

Fotos: Hans-Hermann Lücke

- 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. **hausundgrund** 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 **hausundgrund** vertreten. Aber das müssen noch mehr werden. Dann wird **hausundgrund** 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 **hausundgrund**. Jeder, der jetzt beitritt, stärkt **hausundgrund** und somit sich selbst. Also, worauf warten wir?

Empfehlen Sie **hausundgrund** weiter und überzeugen Sie andere von einer Mitgliedschaft bei **hausundgrund**. 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

BARMENURBAN
Büro für Innenstadtentwicklung

INFO-VERANSTALTUNG
16. NOVEMBER UM 17:30 UHR in der Concordia

"WOHNEN IN DER BARMER INNENSTADT"

Wir zeigen Ihnen, wie Sie vom Aufschwung in Barmen profitieren und mitwirken können!

Erfahren Sie, welche **Unterstützungs- und finanziellen Fördermöglichkeiten** Ihnen zur Verfügung stehen, um auch in herausfordernden Zeiten in Ihre **Immobilie** zu investieren und diese zukunftsfest gestalten zu können.

PROFITIEREN SIE VON

- NETZWERKEN
- INFORMATIONS- UND BERATUNGSANGEBOTEN
- FÖRDER- UND ZUSCHUSSMÖGLICHKEITEN

KONTAKT

Tel.: (0202) 94 79 50 23
Email: team@barmen-urban.de
Büro: Werth 94, 42275 Wuppertal
(Di 10 - 12 und Do 14 - 16 Uhr)

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen
STÄDTEBAU-FÖRDERUNG von Bund, Ländern und Gemeinden
Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen
STADT WUPPERTAL

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

Haus & Grund WUPPERTAL

Kooperationspartner

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.

© Frank Hessler

Kauf einer Eigentumswohnung

Worauf müssen Interessenten achten?

Von der Lage und dem Zustand der Wohnung über die Höhe des sogenannten Hausgelds bis hin zur Eigentümergemeinschaft: Beim Erwerb einer Eigentumswohnung spielen im Vergleich zum Hauskauf teils gleiche, teils aber auch ganz andere Faktoren eine Rolle.

Nicht jeder träumt den Traum vom eigenen Haus mit Garten. Besonders in Ballungsräumen und Großstädten ist der Erwerb einer Eigentumswohnung verlockend – und zwar für die Selbstnutzung genauso wie als Anlageobjekt. Schließlich gelten Immobilien weiterhin als solide Anlagemöglichkeit, um zum Beispiel dank der Mieteinnahmen im Alter unabhängiger von der Rente zu sein. Doch auf welche Faktoren sollten Kaufinteressenten insbesondere achten?

Lage, Lage, Lage

Die Lage ist bekanntlich das A und O – das gilt auch beim Kauf von Eigentumswohnungen. Doch auch persönliche Präferenzen spielen bei der Wahl eine Rolle. Während einige eine eher ruhigere Gegend bevorzugen, wünschen sich andere eine Wohnung direkt im Zentrum des Geschehens mit Bars, Restaurants und Kultureinrichtungen in Laufnähe. Wichtig ist in jedem Fall – auch für eine eventuelle Vermietung – eine gute Infrastruktur mit Anbindungen an den öffentlichen Personennahverkehr, Einkaufsmöglichkeiten und Arztpraxen. Für Familien kann zudem die Nähe zu Kitas und Grundschulen ein wichtiges Kriterium sein, für Berufstätige der Arbeitsweg oder für Naturliebhaber der Blick ins Grüne beziehungsweise ein nahe gelegener Park.

Ausstattung und Zustand

Neben der Lage sind auch die Ausstattung sowie der Zustand einer Wohnung relevant. Je nachdem, ob es sich um einen Neu- oder Altbau handelt, sollte auf verschiedene Aspekte besonderer Wert gelegt werden. In einem Neubau kann man in der Regel davon ausgehen, dass Dach, Elektrik, Leitungen, Rohre und die Heizungsanlage in einwandfreiem Zustand sind und das Gebäude energetisch gut aufgestellt ist.

Beim Altbau sollten genau diese Punkte unter die Lupe genommen werden, um einschätzen zu können, ob größere Investitionen in Modernisierung oder Sanierung notwendig sind. Schließlich steigen die Auflagen im Hinblick auf klimaneutrale Bauten seit Jahren – und damit verbunden auch die Kosten, um ein Gebäude fit für die Zukunft zu machen. Diese Kosten sollten potenzielle Käufer einkalkulieren.

Bei der Begehung sollten sich Interessenten einen Überblick über den Zustand der Fassade sowie von Türen und Fenstern verschaffen. Dazu gehört auch die Kontrolle der Böden, Bodenbeläge sowie Decken und Wände. Nicht alle Defizite sind mit bloßem Auge erkennbar, daher sollte man sich vorab beim Makler beziehungsweise Hausverwalter über den Zustand der Bausubstanz, eventuelle Mängel sowie Alter der Elektrik, der Heizung sowie der Leitungen und Rohre informieren.

Sonder- und Gemeinschaftseigentum

Dabei gilt es, zwischen Sonder- und Gemeinschaftseigentum zu unterscheiden: Während für Renovierungen und Modernisierungen im Sondereigentum allein der Eigentümer verantwortlich ist, werden die Kosten für Erhaltungsmaßnahmen des Gemeinschaftseigentums anteilig – meist nach den Eigentumsanteilen – von allen getragen. Bei der Kostenverteilung für andere bauliche Maßnahmen verhält es sich komplizierter. In der Regel tragen sie diejenigen Eigentümer, die sie wollten und dafür gestimmt haben. In Ausnahmefällen werden alle Eigentümer zur Kasse gebeten. Die exakte Unterteilung von Gemeinschafts- und Sondereigentum sowie die sich daraus ergebenden Rechte und Pflichten sind in der Teilungserklärung festgehalten. Diese ist an das Grundbuch gebunden, und Eigentümer erhalten sie im Kaufprozess.

„Interessenten sollten sich vorab darüber im Klaren sein, dass sie als Wohnungseigentümer Teil dieser Gemeinschaft werden und damit bestimmte Regeln und Pflichten beachten müssen.“,

Die Eigentümergemeinschaft

Wer sich für den Kauf einer Eigentumswohnung entscheidet, wird damit automatisch Teil der Eigentümergemeinschaft des Hauses. Interessenten sollten sich vorab darüber im Klaren sein, dass sie als Wohnungseigentümer Teil dieser Gemeinschaft werden und damit bestimmte Regeln und Pflichten beachten müssen. Ein Blick in die letzten drei oder vier Protokolle der Eigentümerversammlung kann einen Hinweis auf die Stimmung unter den bestehenden Eigentümern geben und verleiht zugleich einen Überblick über anstehende größere Sanierungen. Grundsätzlich sollten Kaufinteressenten bei der Besichtigung ihr Budget im Hinterkopf behalten und mögliche Zusatzkosten für Renovierungen oder Sanierungen einkalkulieren.

Das Hausgeld

Eine weitere Besonderheit beim Erwerb einer Eigentumswohnung ist der monatliche Vorschuss für die laufenden Kosten: das Hausgeld, auch Wohngeld genannt. Neben den üblichen einmaligen Kaufnebenkosten beim Immobilienerwerb – Grundbuch- und Notarkosten, Grunderwerbsteuer und Maklerkosten – müssen Käufer von Eigentumswohnungen auch die laufenden Kosten wie die Grundsteuer und vor allem auch die Höhe des Hausgeldes einkalkulieren. Dieses wird monatlich auf das vom Verwalter betreuten Konto der Eigentümergemeinschaft eingezahlt. Damit werden alle Ausgaben abgedeckt, die für die laufende Bewirtschaftung des Gemeinschaftseigentums erforderlich sind – etwa die Kosten für den Hausverwalter, den Hausmeister sowie die Wohngebäudeversicherung. In der Regel liegt die Höhe des Hausgeldes 20 bis 30 Prozent über den Nebenkosten für eine vergleichbare Mietwohnung, unter anderem wegen der Erhaltungsrücklage.

Die Erhaltungsrücklage

Kaufinteressenten sollten sich auch vorab über die Höhe der Erhaltungsrücklage und über die Höhe der monatlichen Einzahlungen in diesen Posten informieren. Die Eigentümergemeinschaft beschließt einmal jährlich den Wirtschaftsplan, in dem alle voraussichtlichen Ausgaben und Einnahmen für das kommende Wirtschaftsjahr aufgelistet werden. Darin enthalten ist auch die Höhe der Erhaltungsrücklage. Diese dient ausschließlich für die anfallenden Kosten für Erhaltungsmaßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum. Alle Miteigentümer zahlen die Rücklage anteilig auf ein separates Konto ein. Der Verteilungsschlüssel orientiert sich dabei an der Größe des Miteigentumsanteils – sofern nichts Abweichendes in der Gemeinschaftsordnung vereinbart wurde.

Anna Katharina Fricke, Referentin Presse und Kommunikation

© AdobeStock_275603502

HAUSTECHNIK

Zukunftsfähige Elektrik

Beim Sanieren nicht die Elektroinstallationen vergessen!

In Altbauten ist die vorhandene Elektroinstallation dem technischen Fortschritt oft nicht mehr gewachsen. Bei Sanierungen gilt: Die Zukunft gleich mitdenken.

Fast elf Millionen Wohnungen in Deutschland sind laut dem Statistischen Bundesamt vor 1949 errichtet worden, weitere 17 Millionen vor 1978. In vielen Altbauten ist die Elektroinstallation noch niemals rundum erneuert worden und hat einen völlig veralteten Standard. Beim Bau galten noch andere Sicherheitsbestimmungen und Vorschriften für die Elektroinstallation, die mittlerweile längst überholt sind. Kurzum: Im Zuge von Sanierungen muss die Elektrik überprüft und erneuert werden.

Drohende Gefahren

Jede veraltete Elektroinstallation ist eine Gefahrenquelle: Fehlende Stromkreise und Sicherheitseinrichtungen oder verschlissene Leitungen stellen Sicherheitsrisiken dar. Hinzu kommt, dass früher pro Zimmer zwei bis drei Steckdosen für die vorhandenen Elektrogeräte ausreichten. Heute sind zumeist mehrere Fernseher, Soundanlagen, Computer, Drucker, viele Küchengeräte und diverse Ladegeräte im Einsatz. An fast jeder Steckdose hängt eine Mehrfachsteckdosenleiste, um das Heer an Elektrogeräten zu versorgen. Es hängen also viele Geräte an einem Stromkreis, der damit schnell überlastet wird. In der Regel schaltet dann die Sicherung (Leitungsschutzschalter) ab. Entfällt die Abschaltung, können die Leitungen überhitzen. Schwachstellen sind dabei auch oft die Mehrfachsteckdosen. Es entsteht Wärme, oder Kontakte beginnen zu schmoren – mit der Folge von potenziellen Kabel- und letztlich Wohnungsbränden.

Spätestens nach 40 Jahren sanierungsbedürftig

„Bei Sanierungsvorhaben sollten Bauherrinnen und -herren auf keinen Fall die Elektroinstallation vergessen; alles, was älter als 40 Jahre ist, ist sanierungsbedürftig", weiß Andreas Habermehl vom Zentralverband der Deutschen Elektro- und Informationstechnischen Handwerke (ZVEH). „Hier bedeutet Sanieren nicht nur, die Anlage auf den neusten Stand der Technik zu bringen. Sanieren ist in dem Fall auch eine Vorsorge, um die Energieeffizienz im Gebäude langfristig zu verbessern und die Energiekosten so gering wie möglich zu halten. Dafür bedarf es einer sorgfältigen Planung, die auch zukünftige Anforderungen und Wünsche einschließt – damit nicht kurze Zeit später schon die nächste Sanierung fällig wird", führt Habermehl weiter aus.

Tipp, Der E-Check

Um zum Beispiel bei einem Haus- oder Wohnungskauf den Sanierungsbedarf der Elektroinstallation festzustellen, bietet sich der sogenannte E-Check an. Dabei prüft eine Elektrofachkraft, ob die elektrischen Anlagen und Geräte im Haus den geltenden Normen und Sicherheitsaspekten genügen. Darüber hinaus gibt der E-Check Aufschluss über Energieeinsparpotenziale, und die Fachkraft berät zu möglichen smarten Anwendungen, die das Haus sicherer machen und den Wohnkomfort steigern.

Vorausschauend planen

Diese Planung nehmen Sanierungswillige am besten gemeinsam mit einem Innungsfachbetrieb vor: Was soll die Elektroinstallation leisten können? Welche Veränderungen in der Lebenssituation sind absehbar? Soll das Haus über kurz oder lang immer smarter werden? Gibt es Überlegungen, ein E-Auto anzuschaffen? Möchte man im Alter noch möglichst lange selbstbestimmt im Haus wohnen und dann gegebenenfalls Systeme für altersgerechtes Wohnen nutzen? All das sollte in die Planung einfließen – denn ist eine Sanierung erst einmal abgeschlossen, sind nachträgliche Umbauten zeit-, ressourcen- und kostenaufwendig. Besonders nachhaltig wird die elektrische Anlage durch den Einbau von leeren Elektroinstallationsrohren, damit auch Jahre später noch unkompliziert zusätzliche Leitungen verlegt werden können, ohne Wände aufstemmen zu müssen.

Anna Katharina Fricke,
Referentin Presse und Kommunikation

Erste Bundesimmissionsschutzverordnung

Ausnahmen bei nachträglichem Einbau eines Schornsteins

Der Wunsch nach einem eigenen Kaminofen hat angesichts aktuell steigender Energiepreise und drohender Engpässe bei der Gasversorgung infolge des russischen Angriffskriegs auf die Ukraine deutlich zugenommen. Kaminöfen sind außerdem als Biomasseheizung akzeptiert und können das Heizen mit einer Wärmepumpe an besonders kalten Tagen unterstützen, um teuren Strom einzusparen. Zumeist scheitert das Vorhaben nicht am geeigneten Kaminofen oder an fehlenden Fachkräften, sondern am Schornstein. Denn die seit 2022 geltenden Regelungen für die Ableitung der Abgase sind streng. Bei bestehenden Gebäuden darf der bevollmächtigte Bezirksschornsteinfeger über eine Ausnahme entscheiden.

Wie die Abgase aus Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe, beispielsweise Holzkaminöfen, abgeleitet werden müssen, regelt die Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen (1. BImSchV – 1. Bundesimmissionsschutzverordnung).

Ableitbedingungen bei neuen Kaminöfen

Die seit 2022 geltende Änderung der 1. BImSchV sieht gemäß § 19 Absatz 1 drei alternative Erfüllungsoptionen bei der Errichtung von Schornsteinen für neue Kaminöfen vor:

1. Firstnahe Anordnung, wobei die Schornsteinmündung den First um mindestens 40 Zentimeter überragen muss. Bei einer Dachneigung von weniger als 20 Grad muss die Höhe der Austrittsöffnung auf einen fiktiven Dachfirst bezogen werden, wobei eine Dachneigung von 20 Grad zugrunde zu legen ist.
2. Ausführung des Schornsteins gemäß VDI 3781 Blatt 4 (Ausgabe Juli 2017), wenn durch die erste Erfüllungsoption schädliche Umwelteinwirkungen nicht verhindert werden können.
3. Bei bestehenden, vor 2022 errichteten oder genehmigten Gebäuden ist die alte Regelung nach § 19 Absatz 2 der 1. BImSchV anzuwenden, wenn die beiden zuvor genannten Anforderungen im Einzelfall unverhältnismäßig sind.

Außerdem ist die Austrittsöffnung des Schornsteins je nach Wärmeleistung der Feuerstätte in ausreichender Entfernung zu Lüftungsöffnungen, Fenster und Türen anzuordnen.

Bestandsschützende Regelungen

Die Modernisierung oder der Austausch bestehender Kaminöfen, aber auch der Umstieg von einer alten Gas- oder Ölheizung auf einen Biomassekessel werden durch bestandsschützende Regelungen nicht erschwert. Hierfür gelten die bisherigen einfacheren Regeln für die Errichtung von Schornsteinen weiter. Diese finden sich in § 19 Absatz 2. Danach muss die Austrittsöffnung der Schornsteine bei einer Dachneigung

- bis einschließlich 20 Grad den First um mindestens 40 Zentimeter überragen oder von der Dachfläche mindestens einen Meter entfernt sein,
- von mehr als 20 Grad den First um mindestens 40 Zentimeter überragen oder einen horizontalen Abstand von der Dachfläche von mindestens 2,30 Metern haben.

Bestimmte Abstandsregelungen zu Lüftungsöffnungen, Fenstern oder Türen sind ebenfalls einzuhalten.

Schornsteinfeger darf über Ausnahme entscheiden

Wer einen Kaminofen in einem vor 2022 bestehenden oder genehmigten Haus nachträglich einbauen will, scheitert oft an den Neuregelungen für den Einbau des Schornsteins. Was viele nicht wissen: Der bevollmächtigte Bezirksschornsteinfeger darf im Einzelfall über die Unverhältnismäßigkeit entscheiden und die Errichtung des Schornsteins nach den alten Regelungen erlauben. Der Verordnungsgeber hat explizit auf dieses gesonderte Verfahren im Rahmen des Rechtsetzungsprozesses hingewiesen. Anders als sonst muss für diese Ausnahme kein Antrag nach § 22 der 1. BImSchV bei der zuständigen Behörde gestellt werden. Es reicht aus, wenn der Ausnahmetatbestand nach Beratung durch und in Absprache mit dem bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger in Anspruch genommen wird. Ein unverhältnismäßiger Aufwand dürfte vorliegen, wenn zur Sicherung der ausreichenden Wärmeversorgung in einem bestehenden Gebäude kein geeigneter Platz für den Einbau eines Kaminofens gefunden werden kann, um die strengen neuen Ableitbedingungen einzuhalten.

„Was viele nicht wissen: Der bevollmächtigte Bezirksschornsteinfeger darf über die Unverhältnismäßigkeit im Einzelfall entscheiden und die Errichtung des Schornsteins nach den alten Regelungen erlauben."

Corinna Kodim, Geschäftsführerin Energie, Umwelt, Technik

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

Seit 1885 HAPPE
TÜV gepr. Fachbetrieb § 19 I WHG
Tankreinigung · Tankschutz
Demontage
Sanitär– und Heizungsbau
42389 Wuppertal • Schwelmer Straße 46
Heizöl
Telefon: 02 02–60 28 43
Notdienst 01 71–2 61 20 16

Haben Sie Schimmel im Keller?

Finanzen & Versicherungen

Mini-Solaranlagen

Ein eigenes Kraftwerk auf dem Balkon

Mini-Solaranlagen für den heimischen Balkon sind mittlerweile relativ günstig zu bekommen. Die Montage ist einfach: Stecker in die richtige Steckdose – fertig. Scheint die Sonne, produzieren Sie so Ihren eigenen Strom.

Was ist ein Balkonkraftwerk?
Ein Balkonkraftwerk ist eine kleine Solaranlage für die Steckdose. Diese Anlage ist gerade bei Mietwohnungen mit Balkon oder Terrasse eine gute Option für grüne Energie. Der hier produzierte Strom wird in den Energiekreislauf Ihres Zuhauses einfach eingespeist.

Die Anlagen haben eine reglementierte Leistungsobergrenze von 600 Watt – mehr darf der Wechselrichter nicht ins Hausnetz einspeisen. Geht die Leistung der Anlage darüber hinaus, muss der Einbau von Elektromeistern überprüft und durchgeführt werden.

Aus was besteht ein Balkonkraftwerk?
Üblicherweise sind Mini-Solaranlagen im Set erhältlich. So erhalten Sie ein „schlüsselfertiges" Balkonkraftwerk, das Sie am Dach, am Balkon oder an der Terrasse aufbauen können. Folgende Bestandteile gehören zu einer Mini-Solaranlage:

- Fotovoltaik-Modul (Panels fangen die Sonnenenergie ein und wandeln diese in Gleichstrom um),
- Wechselrichter (wandelt den Gleichstrom in Wechselstrom für die Nutzung im Haushalt um),
- Einspeisestecker (meist ein üblicher Schuko-Stecker, manche Anlagen brauchen aber spezielle Stecker oder Adapter),
- Optional: Stromzähler (damit kann die Stromerzeugung ermittelt werden),
- Optional: Stromspeicher (sie können überschüssigen Strom dauerhaft einspeichern).

Was brauche ich für ein Balkonkraftwerk?
Als Immobilieneigentümer steht es Ihnen frei, eine Mini-Solaranlage zu installieren. Vermieten Sie Ihr Eigentum und möchte eine Mietpartei ein Balkonkraftwerk anbringen, müssen Sie dafür erst Ihre Zustimmung erteilen. Anschließend ist das Balkonkraftwerk beim Marktstammdatenregister (www.marktstammdatenregister.de) anzumelden. Mit der Eintragung wird festgehalten, welche Anlagen Strom ins Netz einspeisen.

Außerdem muss ein idealer Ort für die Solaranlage auf dem Balkon gefunden werden, damit die Energieausbeute möglichst groß ist. Dazu gehören folgende Parameter:

- das Balkonkraftwerk zeigt nach Süden,
- der Neigungswinkel des Fotovoltaik-Moduls beträgt zwischen 20 und 30 Grad,
- es gibt keine Beschattung auf das Fotovoltaik-Modul.

Was kostet ein Balkonkraftwerk?
Mini-Solaranlagen mit 300 Watt Leistung gibt es für etwa 500 Euro, während 600-Watt-Anlagen knapp das Doppelte kosten. Stromspeicher sind ab 500 Euro erhältlich. Sie sollten beim Kauf unbedingt darauf achten, dass ein seriöser Hersteller mit Sitz in Deutschland oder der EU hinter dem Produkt steckt. Günstigere Geräte sind meist von schlechter Qualität, und sie neigen zu Brandgefahren.

Lassen Sie sich beraten
Balkonkraftwerke (bis maximal 600 Watt) können über die Hausrat- und Haftpflichtversicherung versichert werden. Die Hausratversicherung schützt gegen Schäden durch Sturm, Hagel, Feuer und Überspannungsschäden durch Blitz. Die Haftpflicht kommt für Schäden auf, wenn Dritte betroffen sind, beispielsweise wenn das Solarmodul vom Sturm abgerissen und ein Passant verletzt wird. Vor Inbetriebnahme der Solaranlage sollten die bestehenden Policen geprüft werden, ob sie ausreichend Schutz bieten. Das Serviceteam der GEV Grundeigentümer-Versicherung berät Sie gern telefonisch unter der Nummer 040 3766 3367.

GEV Grundeigentümer-Versicherung

© AdobeStock_223808980

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

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

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

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

© Foto: djd/Bauherren-Schutzbund

Mithilfe eines unabhängigen Sachverständigen lassen sich die Möglichkeiten für altersgerechte Anpassungen des eigenen Zuhauses ermitteln.

Selbstbestimmt in den eigenen vier Wänden bis ins hohe Alter

Altersgerecht umbauen mit Plan

Laut einer aktuellen YouGov-Umfrage leben rund 78 Prozent der deutschen Senioren in den eigenen vier Wänden. Und die meisten wünschen sich, dass sie ihr Wohneigentum bis ins hohe Alter nutzen und sich ihre Selbstständigkeit erhalten können. Eine wichtige Voraussetzung dafür ist, das Haus oder die Wohnung altersgerecht zu gestalten. Spätestens wenn körperliche Beeinträchtigungen auftreten, sind Umbaumaßnahmen gefragt. „Es lohnt sich, bereits frühzeitig, zum Beispiel im Rahmen einer sowieso geplanten Sanierung, eine Verbesserung der Barrierefreiheit mit einzuplanen", rät Erik Stange, Pressesprecher des Verbraucherschutzvereins Bauherren-Schutzbund e. V. (BSB).

Zukunftsorientiert planen

Der erste Schritt zu einer bedarfsgerechten Planung ist eine Analyse des vorhandenen Wohneigentums und der Bedürfnisse seiner Bewohner. Dabei sollte man zukunftsgerichtet vorgehen und auch an fortschreitende körperliche Einschränkungen oder mögliche Erkrankungen denken. Mithilfe eines Sachverständigen, etwa eines unabhängigen BSB-Bauherrenberaters, lässt sich der Bedarf ermitteln. Der Fachmann kann auch beurteilen, ob sich Haus oder Wohnung für den geplanten Umbau eignen und mit wie viel Aufwand sie umzusetzen sind. Typische Problemfelder im Altbau sind zum Beispiel enge Treppenhäuser oder kleine Räume mit geringen Bewegungsflächen. Manches lässt sich etwa mit Vorbereitungen für Treppenlifte und ähnliche technische Hilfsmittel lösen. Wenn statisch möglich, können auch Räume zusammengelegt werden, um beispielsweise das Bad durch die Verbindung mit einem nicht mehr genutzten Kinderzimmer zu vergrößern.

Detaillierte Vertragsvereinbarungen treffen

Wenn es möglich ist, kann in den Vertrag für einen altersgerechten Umbau die Barrierefrei-Norm DIN 18040 ganz oder in Teilen einbezogen werden. In Teil 2 definiert sie die Planungsgrundlagen für private Wohnungen. Umfassende Barrierefreiheit nach dieser Norm ist in bestehenden Häusern allerdings nur im Ausnahmefall zu erreichen. Es kommt daher darauf an, dass die Maßnahmen im Rahmen des Machbaren möglichst passgenau und detailliert im Vertrag definiert werden. So kann man Unklarheiten und rechtlichen Auseinandersetzungen mit den ausführenden Unternehmen vorbeugen. Auch hier ist die Unterstützung eines unabhängigen Bausachverständigen sinnvoll, unter www.bsb-ev.de gibt es dazu mehr Infos und Berateradressen. Die Kosten für einen barrierefreien Umbau müssen Haus- und Wohnungsbesitzer nicht alleine stemmen.

© Foto: djd/Bauherrenschutzbund

Einen altersgerechten Umbau der eigenen vier Wände sollte man frühzeitig in Angriff nehmen und vorausschauend planen.

Über das KfW-Förderprogramm 159 kann ein zinsgünstiger Förderkredit von bis zu 50.000 Euro beantragt werden.

djd-Text 70011

HLB TREUMERKUR
Wirtschaftsprüfung | Steuerberatung | Unternehmensberatung
Hofaue 37 | 42103 Wuppertal
Telefon + 49 202 4 59 60 - 0
Telefax + 49 202 4 59 60 60
mail@treumerkur.de
www.treumerkur.de

© Foto: djd/Geberit

Mit einer guten Planung lassen sich auch auf kleinen Grundrissen altersgerechte Bäder mit bodenebener Dusche schaffen.

© Foto: djd/Geberit

Für die Gestaltung barrierefreier Waschplätze gibt es Unterschränke mit zurückgesetzten Regalböden und weit ausschwingenden Türen, die Beinfreiheit im Sitzen gewähren.

© Foto: djd/Geberit

Mit reinigungsfreundlichen Duschrinnen können barrierefreie Duschbereiche elegant gestaltet werden.

Attraktive Lösungen für Komfort und Design im Badezimmer

Badmodernisierung: Barrierefreiheit frühzeitig einplanen

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

Vorausplanen statt nachholen

Idealerweise berücksichtigt man bereits in der Planungsphase die Aspekte, die für die Selbstständigkeit im Bad auch bei eingeschränkter Mobilität wichtig sind. „Vorwandsysteme, die heute Standard im Badbau sind, bieten hier viele Möglichkeiten", erklärt Renate Schnock, Produktmanagerin Geberit. So können am WC, am Waschtisch und in der Dusche unsichtbare Montageplatten angebracht werden, an denen sich später Stütz- und Greifhilfen oder Klappsitze mit minimalem Aufwand nachrüsten lassen. Ein vorinstallierter Stromanschluss am WC erleichtert den Einbau von Dusch-WCs, berührungslosen Spülauslösungen oder Notrufsystemen.

Badprodukte, die Ästhetik und Funktion verbinden

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

djd-Text 67970n

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

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

Ein Dusch-WC ist ein wichtiger Baustein im altersgerechten Bad. Die Intimreinigung mit angenehm warmem Wasser ermöglicht ein Gefühl von Frische und Sauberkeit ohne fremde Hilfe.

© Foto: djd/TOTO

Selbstbestimmt in den eigenen vier Wänden bis ins hohe Alter

Senioren: Dusch-WCs als wichtiger Baustein im barrierefreien Badezimmer

Die Renovierung oder die Neuplanung des Badezimmers steht an – damit sind viele Entscheidungen zu treffen. Da ein Badezimmer meist zwei bis drei Jahrzehnte genutzt wird, ist es auch in jüngeren Jahren schon ratsam, die Barrierefreiheit mit einzuplanen. Wenn bei Seniorinnen und Senioren etwa nach einem Unfall oder altersbedingt die ersten Einschränkungen kommen, ist es sehr entlastend, über ein barrierefreies Badezimmer zu verfügen: Eine barrierefrei zugängliche Dusche gehört dazu, ein Waschplatz, der sich so umgestalten lässt, dass er unterfahrbar wird - und im weiteren Sinne auch ein Dusch-WC mit integrierter Intimreinigung. Es erleichtert nicht nur den Toilettengang, sondern macht das Badezimmer gerade für ältere Menschen zu einem Ort des Wohlfühlens und der Entspannung.

Hygiene, Frische, Komfort - und ein beheizbarer Sitz

Ein Dusch-WC mit seinen Komfortfunktionen unterstützt Seniorinnen und Senioren bei körperlichen Einschränkungen. Denn vor allem für die ältere Generation mit eingeschränkter Beweglichkeit kann die Nutzung der Toilette sonst zur Hürde werden. Dusch-WCs gibt es in vielen Ausführungen und Preisvarianten - immer aber tragen sie dazu bei, dass der Gang auf die Toilette ohne fremde Hilfe möglich bleibt, damit auch als würdevoller empfunden wird und die Lebensqualität steigert. Das Gefühl von Frische und Sauberkeit, das sich bei der Intimreinigung mit warmem Wasser einstellt, genießen allerdings alle Generationen, nicht nur ältere Menschen. In Dusch-WCs etwa von Toto, angeboten unter der Bezeichnung „Washlet", stecken Komforttechniken, die einem möglichst viele Handgriffe abnehmen. Bei manchen Modellen erleichtert bereits das über einen Sensor gesteuerte, selbsttätige Öffnen des Deckels den Zugang. Sobald man sich dem Dusch-WC nähert, wärmt sich der Sitz auf eine angenehme Temperatur auf, die mit einer Fernbedienung individuell eingestellt werden kann. Besonders im Winter ist der beheizbare Sitz wohltuend. Bei sommerlichen Temperaturen dagegen lässt sich die Sitzheizung, die nachts in einen Stand-by-Betrieb geht, ausschalten.

© Foto: djd/TOTO

Selbst in Mietwohnungen oder im Rahmen einer Teilrenovierung lässt sich ein Dusch-WC installieren und das Badezimmer auf diese Weise für die Anforderungen im Alter vorbereiten. Im Internet findet man speziell ausgebildete Handwerker, die den Einbau übernehmen.

© djd/TOTO

Im Internet findet man umfangreiche Informationen zu den Vorzügen eines Dusch-WCs und einen kompetenten Betrieb in der Nähe, der den Einbau zu Hause schnell und unkompliziert ermöglicht.

Dusch-WCs auch in Mietwohnungen möglich

Die Intimreinigung mit warmem Wasser wird auf Knopfdruck über eine einfach handhabbare Fernbedienung gesteuert. Auf Toilettenpapier kann weitgehend verzichtet werden, denn die Reinigung – und bei einigen Modellen sogar die Trocknung – erfolgt automatisch. Mehr Infos gibt es unter www.my-washlet.de. Hier findet man auch Handwerker vor Ort, die das passende Dusch-WC im eigenen Zuhause einbauen können. Selbst in Mietwohnungen oder im Rahmen einer Teilrenovierung lässt sich ein herkömmliches WC gegen ein Dusch-WC austauschen, beim Auszug kann man es dann mitnehmen.

djd-Text 71054

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**.

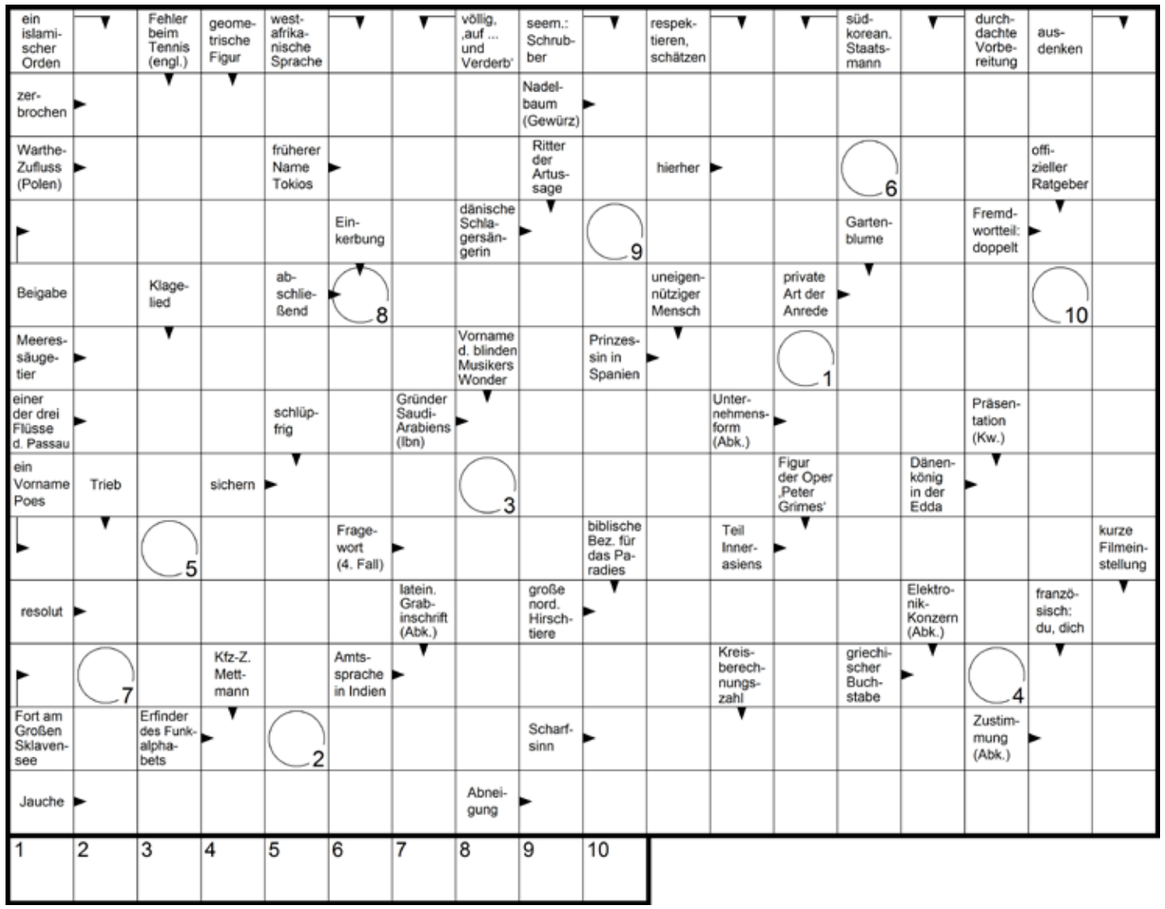
Wir freuen uns auf Ihre Nachricht:
d.grimm@dtg-immobilien.de
www.dtg-immobilien.de
+49 (0) 2051 4057932

DTG GRUNDBESITZ

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. Dezember 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

Rezen**sionen**

Buchtipp

Immobilienübergabe zu Lebzeiten

Die Autoren sind allesamt Fachanwälte für Erbrecht und ausgewiesene Erbrechtsspezialisten. Sie sind durch zahlreiche Veröffentlichungen, insbesondere auch zu lebzeitiger Immobilienübergabe und vorsorgenden Maßnahmen bekannt. Sie halten Seminare speziell zu Themen ab, die sich mit der steuerlichen Optimierung und Nachfolgeregelung für Immobilien befassen.
Der vorliegende Ratgeber beantwortet umfassend alle erbrechtlichen Fragen rund um die Immobilienübergabe zu Lebzeiten. Er zeigt insbesondere auf, dass bei einer lebzeitigen Immobilienübertragung neben dem Zivilrecht auch das Sozialrecht und das Steuerrecht eine sehr große Rolle spielen. Durch Gestaltungsempfehlungen und Expertentipps erfahrener Erbrechtsexperten erhält der Leser Anregungen und Hinweise, wie er bereits zu Lebzeiten durch eine vorausschauende Immobilienübergabe seinen Nachkommen die Immobilie erhalten und steuergünstig verschenken kann. Die Absicherung des Übergebers sowie seines Ehepartners steht dabei im Vordergrund. Typische Situationen der Immobilienübergabe, die durch die lebzeitige Weitergabe einer Immobilie auftreten, werden umfassend beschrieben und durch Ratschläge ausgewiesener Erbrechtsexperten gelöst. Der Ratgeber behandelt in weiteren Schwerpunkten Steuerspartipps und sozialrechtliche Folgen der Immobilienübergabe. Er behandelt insbesondere die möglichen Inhalte eines Übergabevertrages und die dadurch entstehenden Kosten.

Der Autor: Agnes Fischl-Obermayer/Birgit Funke/Thomas Maulbetsch

12,95 Euro
inklusive MwSt.
ISBN: 978-3-96434-031-3
4. Auflage 2022

Buchtipp

Richtig vermieten

Rechtssicherheit für Vermieter

Inhalt
Das Buch bietet dem Nutzer alles Wichtige, um seine Wohnung(en) rechtssicher vermieten zu können. Vom Abschluss des Mietvertrages über die Durchführung von Schönheitsreparaturen, korrekte Erhöhung der Miete, Abwehr von Mietminderungen bis hin zur Durchführung von Modernisierungen.

Neuauflage
Die Neuauflage berücksichtigt vor allem die praktischen Konsequenzen der Mietpreisbremse für Vermieter sowie Änderungen zum Betriebskostenrecht. Daneben die Änderungen durch das WEMoG, etwa im Bereich der Nebenkostenabrechnung vermieteter Eigentumswohnungen sowie der Elektromobilität.
Daneben findet sich ein Kapitel zum Datenschutz mit vielen praktischen Tipps und weiterführenden Links zu Mustern und Handreichungen für Vermieter.
Zahlreiche höchstrichterliche Urteile und ihre Auswirkungen auf die Vermietung sind ausführlich dargestellt.

Zielgruppe
Für Vermieter.

29,90 Euro
inklusive MwSt.,
ISBN: 978-3-406-77259-7
C.H. BECK | 4. 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

Haus & Grund WUPPERTAL

Suchen Sie einen Tagungsort?

Seminarraum in unseren Räumlichkeiten

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

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

Sie möchten bei der nächsten Ausgabe dabei sein?
Dann melden Sie sich bei uns unter:
(0202) 24 30 8-13
oder schreiben Sie uns eine E-Mail an:
m.boese@born-verlag.de

BORN Verlag

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

Impressum

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

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

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

Verlag, Gestaltung & Anzeigenakquise:
J.H. **BORN** GmbH
Am Walde 23 | 42119 Wuppertal
Konzeption: 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:
Foto: djd/TOTO

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 – Der 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.

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

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

SEIT ÜBER 40 JAHREN
KOMPETENZ IN IMMOBILIEN...
HAUT & JORDAN
IMMOBILIEN GMBH
HAUSVERWALTUNG
- Mietverwaltung
- WEG-Verwaltung
- Gewerbeverwaltung

HAUSMEISTERSERVICE
- Gartenservice
- Reinigungsservice
- Winterdienst

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

BVI · TÜV SÜD ISO 9001 · ivd
Oberdörnen 7
42283 Wuppertal
Tel. 0202/25550-0
info@haut-jordan.de
www.haut-jordan.de

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
VORST HEIZOEL
Deutscher Ring 69 · 42327 Wuppertal · Telefon 74 40 35

Meisterfachbetrieb
Enge

Rollladen
Markisen
Tore
Terrassendächer
Klappläden
Innenverschattung
Reparaturen/Service

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

Ihr Meisterbetrieb für:
- Sanitäre Anlagen
- Heizungsanlagen
- Regenerative Energien
- Öl- und Gasfeuerungsanlagen
- Regenwassernutzungsanlagen

BRAUN
SANITÄR- UND WÄRMETECHNIK

(02 02) 66 28 27

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

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

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