Ausgabe 12/22

hausundgrund

MAGAZIN FÜR HAUS- & GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER

Politik & Wirtschaft
Aktionstag von Haus & Grund
Seite 6

Recht & Steuern
Grundsteuer – Fristverlängerung und mögliche Rechtsmittel
Seite 10

Haus & Grund informiert
Wuppertaler Mietspiegel 2022
Seite 21

Haustechnik
Ab 2024 sollen neue Heizungen zu 65 Prozent erneuerbare Energien nutzen
Seite 28

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 1951
Immobilienfachbüro
SCHÖNIAN & HEYMANN OHG
Ihre Partner bei:
– Kauf und Verkauf von Immobilien
– Hausverwaltung
– Vermietung von Wohnungen und gewerblichen Räumen
– Begutachtung und Wertschätzung
– Hilfestellung und Begleitung beim notariellen Kaufvertrag
Vorm Eichholz II · 42349 Wuppertal
Tel.: 0202 | 40 93 2-0 · Fax: 0202 | 40 93 2-32
info@schoenian-heymann.de
www.schoenian-heymann.de
ivd

Ihre Immobilienverwaltung für Wuppertal
city IMMOBILIEN VERWALTUNG
0202 97 97 44 2-0
city.immo
City-Immobilien GmbH & Co KG
Eichstr. 17-19, 42349 Wuppertal, post@city.immo

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

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

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

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

Editorial

Liebe Mitglieder, Leserinnen und Leser,

dieses Jahr hat viele Veränderungen und Herausforderungen mit sich gebracht. Wenn wir nach den Insolvenzen von Strom- und Gasanbietern im letzten November und den gestiegenen Kosten für die Grundversorgungstarife zu Jahresbeginn noch geglaubt haben, dass sich die Märkte neu ordnen und sich die Preise, von moderaten Kostensteigerungen abgesehen, stabilisieren werden, haben viele Umstände, z.B. der Krieg in der Ukraine, Steuern und Abgaben uvm, dazu geführt, dass die Preise für Strom und Gas sich stetig erhöht haben. Und hierbei ist es nicht geblieben. Die Kostensteigerungen haben dazu geführt, dass die Lebenshaltungskosten derart gestiegen sind, dass die Inflationsrate mittlerweile im zweistelligen Bereich liegt. Dies haben die meisten Menschen in Deutschland noch nie erlebt und daher stehen wir als Gesellschaft vor große Herausforderungen, denn ein stures „weiter wie bisher" funktioniert nicht mehr.

Veränderungen sind notwendig, aber auch zeit- und kostenintensiv. Jeder der bereits einmal ein Haus saniert hat, weiß, es gibt keine Blaupause, anhand derer sämtliche Häuser saniert werden können. Vielmehr müssen individuelle Lösungen gefunden werden, die der unterschiedlichen Nutzung der Objekte und der finanziellen Machbarkeit Rechnung tragen. Und so werden in den nächsten Monaten nicht sämtliche Gasheizungen durch Wärmepumpen ersetzt werden können. Auch werden wir – zumindest nach derzeitigem Stand der Technik - nicht ausschließlich durch Solaranlagen, Windkraftanlagen und weiteren natürlichen Ressourcen den Strombedarf unserer Gesellschaft verlässlich und stabil decken können. Aber wir müssen damit anfangen umzudenken und wieder unabhängiger von Monopolisten werden.

Jeder von uns kann etwas tun, um den in etlichen Teilbereichen notwendigen gesellschaftlichen Wandel zu unterstützen. Wir alle können unser Verbrauchs- und Konsumverhalten hinterfragen. Ob dies das Absenken der Heiztemperatur, das Verkürzen der Duschzeit, der Verzicht auf Autofahrten, der Verzicht von Onlinebestellungen zu Gunsten der lokalen Händler, der Austausch von Leuchtmitteln oder stromfressenden Geräten uvm. kann und muss jeder von uns für sich selbst entscheiden. Ge- oder Verbote bewirken wenig und schüren stattdessen Streit. Dies hat sehr eindringlich die von Herrn Habeck angestoßene Debatte gezeigt, ob und wie lang die Deutschen duschen dürfen oder sollen. Anschließend wurde viel diskutiert und gestritten. Aber das eigentliche Ziel von Herrn Habeck Strom und Energie einzusparen, wurde hierdurch nicht erreicht.

Stattdessen sind wir zwischenzeitlich an einem Punkt angelangt, an dem sich eine zunehmende Anzahl an Menschen die grundlegenden Dinge im Leben, wie z.B. eine warme Wohnung, aus ihrem Arbeitseinkommen nicht mehr leisten können, wenn es Politik und Gesellschaft nicht schaffen, den weiteren starken Anstieg der Inflation zu stoppen. Insofern stehen wir alle zusammen vor einer großen Herausforderung, die uns allen Opfer und viel Arbeit abverlangen wird. Aber wir haben es nach dem 2. Weltkrieg und den Weltwirtschaftskrisen der letzten Jahrzehnte geschafft und wir werden es wieder schaffen.

Wir, der Vorstand und die Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen von Haus & Grund wünschen Ihnen und Ihren Familien eine besinnliche Adventszeit und frohe Weihnachten. Genießen Sie die Tage im Kreise Ihrer Familie und kommen Sie gesund und wohlbehalten in das Jahr 2023.

Ihr

Hermann Josef Richter, 1. Vorsitzender

6

8

26

28

Beilagen

In dieser Ausgabe befinden sich Beilagen der Firmen:

NIC Neue Immobilien Chancen GmbH

ibs Immobilien

Inhalt

Kommentar
5 Kein Sündenbock

Politik & Wirtschaft
6 Aktionstag: Warme Wohnung statt heißer Luft
8 Einmalige Entlastung für Erdgas- und Wärmekunden

Recht & Steuern
10 Grundsteuer – Fristverlängerung und mögliche Rechtsmittel
11 Erbschaft- und Schenkungssteuer – Drohender Anstieg von 20 bis 30 Prozent

VERMIETEN & VERWALTEN
12 Verjährung beginnt erst mit Rückgabe der Wohnung
13 Auslegung von Beschlüssen
14 Gemeinschaft kann erfolgreich gegen Einzelne klagen
15 Zertifizierungspflicht auf 1. Dezember 2023 verschoben

hausundgrund informiert
18 Mitgliedermitteilung – Sepa-Lastschriftmandat
21 Auszug: Wuppertaler Mietspiegel 2022

HAUSTECHNIK
26 Ansturm auf Kaminöfen
28 Ab 2024 sollen neue Heizungen zu 65 Prozent erneuerbare Energien nutzen

Finanzen & Versicherungen
31 Bauzinsen kratzen an der 4-Prozent-Marke

Gewinnspiel
34 Online Mietvertrag gewinnen!

Rezensionen
35 Friedlich Tür an Tür – Aktualisierter Ratgeber gibt Tipps für eine gute Nachbarschaft

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

Impressum
38 Impressum

Kommentar

Kein Sündenbock

Die Gaspreisbremse wird kommen. So der ausdrückliche Wunsch der Bundesregierung. Man kann trefflich darüber streiten, ob dies mittel- und langfristig der richtige Weg ist. Richtig ist sicherlich, dass die Ampelkoalition der Preisentwicklung nicht weiter tatenlos zusehen konnte, wie seit Kriegsbeginn in der Ukraine geschehen.

Die Vertreter der Energieversorger machten dem Kanzler im Spätsommer schnell klar: Für eine Lösung bis zum Winter ist keine Zeit mehr. Daher kommt die Gaspreisbremse auch erst zum 1. Februar oder 1. März – also zum Ende des Winters.

Um in der kalten Jahreszeit nicht ohne Lösung dazustehen, entwickelte die SPD die Idee einer Dezember-Zahlung – zumindest für Mieter. Da diese finanzielle Hilfe weder von den Versorgern noch vom Staat an alle Mieter in der Kürze der Zeit hätte ausgezahlt werden können, suchte man andere, die daran scheitern könnten – und fand wie so oft bei der SPD: die Vermieter.

Haus & Grund hat scharf protestiert und dies verhindert. Nicht weil wir nicht wollen, dass den Mietern geholfen wird. Aber weil die Ideen und Pläne für private Vermieter schlicht nicht umsetzbar waren. Und weil wir nicht wollten, dass sie als Sündenbock dastehen.

Ihr

Kai H. Wernecke, Präsident

© Foto: Jens Oellermann

Politik & Wirtschaft

© Foto: Jens Oellermann

Zahlreiche Landesverbände und Ortsvereine in ganz Deutschland haben sich mit großformatigen Plakaten, mobilen Werbetrucks und vielfältiger Pressearbeit an dem Aktionstag beteiligt.

Aktionstag von Haus & Grund

Warme Wohnung statt heißer Luft

Mit einem groß angelegten Aktionstag hat Haus & Grund deutschlandweit auf die aktuellen Missstände in der Wohnungspolitik und vor allem die Energiekrise aufmerksam gemacht. Mit einem Großplakat, das an der Fassade des Verbandshauses von Haus & Grund Deutschland enthüllt wurde, einer Pressekonferenz und einer anschließenden Aktion vor dem Bundeskanzleramt forderte Haus & Grund „Warme Wohnung statt heißer Luft“.

Hintergrund für den Aktionstag ist der Wohngipfel der Bundesregierung, der am 12. Oktober 2022 unter dem Label „Bündnistag bezahlbarer Wohnraum“ unter Anwesenheit von Bundeskanzler Olaf Scholz, Bundesbauministerin Klara Geywitz und Haus & Grund-Präsident Kai Warnecke stattfand.

Politik an der Realität vorbei

Das Ziel der Bundesregierung, pro Jahr 400.000 zusätzliche Wohnungen zu bauen, ist illusorisch. „Wir haben aktuell eine multiple Krisenlage, die nicht nur das Bauen und Modernisieren abwürgt, sondern das Wohnen enorm verteuert“, betonte Haus & Grund-Präsident Kai Warnecke auf der Pressekonferenz des Aktionstages.

Keine überzeugenden Lösungen für die Energiekrise

Auch die Vorschläge der Expertenkommission Gas und Wärme sind aus Sicht von Haus & Grund nicht überzeugend. Statt einer praxistauglichen Lösung umfassen diese drei zeitlich gestaffelte Maßnahmen: Einmal-Erstattung, Härtefonds und Gaspreisbremse. Zudem sollen laut Expertenvorschlag private Vermieter die nicht erhöhten Betriebskostenvorauszahlungen für einen Monat absenken. Und schließlich solle die Gaspreisbremse erst nach der Heizperiode greifen. „Das wäre viel zu spät“, kritisierte Warnecke. Er sprach sich für eine sofortige, zielgerichtete und einfache Entlastung aus.

© Foto: Haus & Grund Deutschland

Haus & Grund fordert Regulierungsmoratorium

Zur Entspannung der aktuellen Krisenlage fordert Haus & Grund ein fünfjähriges Regulierungsmoratorium, um Vermietern, Selbstnutzern und Mietern die nötige Flexibilität zu geben. Unter anderem schlägt der Verband Folgendes vor:

- Keine Pauschalvorgabe, dass jede ab 2024 neu eingebaute Heizung zu 65 Prozent auf Basis von erneuerbaren Energien zu betreiben sein soll. Hier muss individuell geprüft werden, was technisch und angesichts der aktuellen Lieferschwierigkeiten machbar ist.
- Bürokratische Hürden für Fotovoltaikstrom in Mehrfamilienhäusern kippen.
- Fördern, was von der Politik gefordert wird; dies hilft, die Sanierungsrate zu erhöhen.
- CO_2-Bepreisung beim Heizen aussetzen.
- Vermieter müssen immer dann die Heizkostenvorauszahlungen angemessen erhöhen können, wenn die Versorger ihrerseits die Vorauszahlungen heraufsetzen.
- Kommunen müssen bis 2025 eine Wärmeplanung vorlegen.
- Eine europäische Gesamtlösung für die Energieversorgung auf den Weg bringen, um die Abhängigkeit von russischem Gas zu beenden.

„Wir brauchen jetzt viel Pragmatismus, wenn wir aus der Krise mit einem blauen Auge herauskommen wollen. Wer jetzt stur an Koalitionsvereinbarungen und Parteiprogrammen festhält, hat die Zeichen der Zeit nicht erkannt“, mahnte Warnecke.

Anna Katharina Fricke, Referentin Presse und Kommunikation

© AdobeStock_519722443

Bevor die Gaspreisbremse kommt

Einmalige Entlastung für Erdgas- und Wärmekunden

Bevor die eigentliche Gaspreisbremse kommen soll, will die Bundesregierung die Erdgas- und Wärmekunden einmalig entlasten. Das Ziel ist es, dass möglichst alle mit Erdgas oder Wärmelieferungen versorgten Haushalte noch im Dezember eine finanzielle Entlastung spüren.

Die Weitergabe dieser Entlastung an die Mieter bei vermieteten Mehrfamilienhäusern mit zentralen Heizungsanlagen im Dezember stellt sich aber weitaus schwieriger dar, als die Politik und die Gasmarktexperten vermuteten. Haus & Grund konnte erfolgreich darlegen, dass der hiermit verbundene, enorme bürokratische Aufwand insbesondere von den privaten Vermietern nicht – und erst recht nicht fristgerecht – hätte bewältigt werden können. Kommen wird jetzt eine deutlich praxisgerechtere Lösung.

© AdobeStock_537593186

Entlastung von Erdgaskunden

Erdgaslieferanten müssen ihren Kunden mit der Jahresrechnung einen einmaligen Entlastungsbetrag gutschreiben und diesen gesondert ausweisen. Die Höhe der Entlastung beträgt ein Zwölftel des im September 2022 vom Erdgaslieferanten angenommenen Jahresverbrauchs multipliziert mit dem am 1. Dezember 2022 vereinbarten Arbeitspreis plus die übrigen anteilig für den Dezember anfallenden Preiselemente.

Vorläufige Leistung im Dezember

Damit die Erdgaskunden möglichst nicht erst bei der Jahresabrechnung eine Entlastung spüren, sollen die Lieferanten, die im Dezember Abschlagszahlungen bei ihren Kunden abbuchen, als vorläufige Leistung diese Abschlagszahlung nicht erheben beziehungsweise einen entsprechenden Betrag unverzüglich erstatten. Sollte im Dezember planmäßig eine Abschlagszahlung abgebucht werden, sollen die Erdgaslieferanten auf die Abbuchung der Abschläge im Januar verzichten oder den kompletten Entlastungsbetrag den Kunden bis zum 31. Januar 2023 gesondert auszahlen. Diese vorläufigen Leistungen werden bei der Jahresabrechnung verrechnet. Bei Erdgaskunden, die ihre Abschläge selber überweisen, entfällt die vorläufige Leistung und es bleibt bei der Verrechnung der Entlastung bei der Jahresrechnung.

Die Erdgaslieferanten müssen bis zum 21. November 2022 auf ihren Internetseiten allgemein über die einmalige Entlastung sowie die vorläufige Leistung informieren.

Entlastung bei Wärmelieferungen

Auch Kunden von Wärmelieferungen (Nah- und Fernwärme) sollen entlastet werden. Daher sollen die Wärmeversorger ihren Kunden eine Kompensation leisten. Diese beträgt 120 Prozent der Höhe der für September 2022 geleisteten Abschlagszahlung beziehungsweise des auf einen Monat runtergebrochenen Anteils der geleisteten Abschlagszahlung. Hierbei können die Versorger wählen, ob sie auf eine im Dezember fällige Voraus- oder Abschlagszahlung verzichten, eine entsprechende Zahlung an den Kunden leisten oder eine Kombination aus beiden machen wollen. Die Wärmeversorger müssen ihre Kunden innerhalb von zwei Wochen nach Inkrafttreten des Gesetzes über die Entlastung auf ihrer Internetseite oder durch Mitteilung in Textform informieren.

Weitergabe an Mieter

Vermieter können teilweise aufatmen. Entgegen der ursprünglichen Pläne konnte Haus & Grund erreichen, dass die Vermieter diese Beträge nicht im Dezember anhand des Vorjahresverbrauchs auf ihre Mieter herunterbrechen und auszahlen müssen. Stattdessen müssen sie lediglich bei der Heizkostenabrechnung für das Jahr 2022 berücksichtigt und gesondert ausgewiesen werden. Ein gewaltiges Bürokratiemonster konnte so abgewendet werden.

Neue Informationspflichten für Vermieter

Allerdings müssen Vermieter ihre Mieter unverzüglich nach der Veröffentlichung der Informationen auf den Internetseiten der Erdgaslieferanten oder Wärmeversorger in Textform über diese und die Höhe der vorläufigen Leistung der Gasversorger beziehungsweise der Entlastung der Wärmeversorger informieren. Zudem muss unter Hinweis auf ein entsprechendes von der Bundesregierung bereitgestelltes Informationsschreiben über die Verrechnung bei der Heizkostenabrechnung informiert werden. Für vermietende Wohnungseigentümer greift diese Pflicht, sobald sie entsprechende Informationen von der Gemeinschaft erhalten haben.

Hinweis: Beim Erscheinen dieses Artikels muss die Informationspflicht eigentlich schon erfüllt worden sein. Da das Gesetz aber erst im November formuliert und verabschiedet wurde, kann an dieser Stelle erst jetzt hierüber informiert werden. Sollten Sie Ihre Mieter noch nicht entsprechend informiert haben, dann sollten Sie dies schnellstmöglich nachholen.

Kürzungsrecht der Mieter

Mieter, deren Betriebskostenvorauszahlungen innerhalb der letzten neun Monate aufgrund der steigenden Energiepreise erhöht wurden, müssen diesen Erhöhungsbetrag im Dezember nicht an ihre Vermieter leisten. Bei Mietverhältnissen, die innerhalb dieses Zeitraums neubegründet wurden und bei denen somit erstmalig Betriebskostenvorauszahlungen inklusive einer Vorauszahlung für Erdgas, für Heizung und Warmwasser vereinbart worden sind, können diesen Betrag im Dezember um 25 Prozent kürzen. Sollte eine Kürzung durch den Mieter zeitlich nicht mehr möglich sein, kann der Mieter den entsprechenden Betrag vom Vermieter zurückverlangen oder bei der nächsten Vorauszahlung kürzen. Die Mieter können aber auch auf die Kürzung verzichten und den Betrag im Rahmen der Heizkostenabrechnung verrechnen lassen. Die Vermieter müssen die entsprechenden Mieter zeitgleich mit den anderen Informationen hierauf hinweisen.

Gerold Happ, Geschäftsführer Immobilien- und Umweltrecht

Weitergabe bei WEG

Bei Wohnungseigentümergemeinschaften muss die Entlastung im Rahmen der Jahresabrechnung an die Eigentümer weitergegeben und gesondert ausgewiesen werden. Die neuen Informationspflichten für Vermieter gegenüber ihren Mietern gelten entsprechend für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegenüber den einzelnen Eigentümern.

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

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

Recht & Steuern

Grundsteuer

Fristverlängerung und mögliche Rechtsmittel

Die Frist für die Abgabe der Grundsteuererklärung wurde verlängert: Nunmehr ist die Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts bis zum 31. Januar 2023 abzugeben. Derzeit gehen aber auch bereits die ersten Bescheide bei denjenigen ein, die ihre Erklärung früher eingereicht haben.

Im Zweifel sollte gegen den Grundsteuerwertbescheid Einspruch eingelegt werden, wenn er gegenüber dem Einheitswertbescheid deutlich erhöht beziehungsweise zu hoch oder anderweitig unschlüssig erscheint. Eine generelle Empfehlung, ab welcher Höhe „zu hoch" ist, kann nicht abgegeben werden. Sollte in Reaktion auf den Einspruch eine sogenannte Verböserung (ungünstigerer Bescheid gegenüber dem ursprünglichen Grundsteuerwertbescheid) drohen, muss die Finanzverwaltung darüber informieren. Der Einspruch kann dann gegebenenfalls noch zurückgezogen werden. In einigen Fällen ergeht der Grundsteuerwertbescheid bereits gemeinsam mit dem Grundsteuermessbescheid.

Wird der Messbescheid ebenfalls als falsch erachtet, weil zum Beispiel eine falsche Steuermesszahl angewendet oder eine Befreiung oder Vergünstigung im Messbescheid nicht beachtet wurde, die sich auf den Messbetrag auswirkt, muss auch ausdrücklich gegen den Messbescheid mit einmonatiger Frist Einspruch eingelegt werden.

Einspruchsfrist beachten

Der Einspruch muss innerhalb eines Monats nach Eingang des Bescheides erfolgen; eine Begründung kann nachgereicht werden. Dies muss dann aber auch zeitnah beziehungsweise spätestens auf entsprechende Anforderung des Finanzamtes geschehen. Ansätze für eine Begründung können zum Beispiel „objektive" Fehler im Bescheid wie etwa falsche Angaben zu Flächen, beim Bundesmodell eine unkorrekte Bodenrichtwertzone oder die falsche Grundstücksart sein. Auch zu hoch angesetzte Bodenrichtwerte (Bundesmodell) lassen sich grundsätzlich bemängeln. Hier besteht aber die Problematik, dass Bodenrichtwerte nach derzeitiger Rechtslage als nicht widerlegbare gutachterliche Feststellung gelten. Dies wird ein wichtiger Teil der Argumentation gegen das Grundsteuer-Bundesmodell gerichtete Musterverfahren von Haus & Grund Deutschland und dem Bund der Steuerzahler sein. Um hier nicht zu viel vorwegzunehmen, sollte bei der Begründung nur generell auf die Unangemessenheit des vom Finanzamt angesetzten Bodenrichtwertes, gegebenenfalls unterlegt mit Fakten, aber ohne rechtliche Wertung, hingewiesen werden.

Nettokaltmiete im Bundesmodell

Ähnlich verhält es sich beim Ansatz der pauschalen Nettokaltmiete im Bundesmodell. Auch hier sieht der Gesetzgeber keine Abweichungsmöglichkeit durch Nachweis tatsächlich geringerer ortsüblicher Mieten oder einer abweichenden Mietniveaustufe vor. Deshalb sollte auch in diesem Fall bei der Begründung mit Blick auf das anstehende Musterverfahren nur generell auf die Unangemessenheit des von Gesetzes wegen angesetzten Mietwertes, gegebenenfalls unterlegt mit Fakten, aber ohne rechtliche Wertung, hingewiesen werden. Ein Gutachten zum Nachweis eines tatsächlich geringeren Wertes – wie bei der Erbschaftsteuer möglich – ist beim Bundesmodell nicht zugelassen.

Zurückweisung des Einspruchs

Wird der Einspruch als unbegründet zurückgewiesen, muss einen Monat nach Bekanntgabe der Einspruchsentscheidung Klage vor dem Finanzgericht erhoben werden. Ein Antrag auf Ruhen des Verfahrens im Rahmen der Einspruchsbearbeitung wird aktuell nicht erfolgreich sein. Hintergrund ist, dass dafür ein Aktenzeichen eines Revisions- oder Bundesverfassungsgerichtsverfahrens vorliegen muss. Auch ein Antrag auf Vorläufigkeit des Bescheides wird keinen Erfolg haben. Hierfür müssen die entsprechenden Gründe nach der Abgabenordnung vorliegen, zum Beispiel ein Verfahren vor dem Bundesverfassungsgericht, was aktuell nicht der Fall ist.

Verfahrenstechnisch ist es wenig sinnvoll, einen Antrag auf Aussetzung der Vollziehung zu stellen, da mit den Bescheiden über den Grundsteuerwert noch keine Zahlung festgelegt wird. Nach einer abweisenden Einspruchsentscheidung durch das Finanzamt bliebe also nur der kostenpflichtige Klageweg, um den entsprechenden Bescheid weiterhin offen zu halten.

Sibylle Barent, Leiterin Steuer- und Finanzpolitik

Erbschaft- und Schenkungssteuer

Drohender Anstieg von 20 bis 30 Prozent

Das Jahressteuergesetz hat es in sich – vor allem, was eine voraussichtliche Steigerung der Erbschaft- und Schenkungssteuer ab 2023 angeht.

Als Bewertungsmaßstab für die Berechnung von Erbschaft- und Schenkungssteuern gilt der Verkehrswert von Immobilien. Dieser Wert lässt sich durch verschiedene Methoden ermitteln (siehe Kasten). Im Entwurf des Jahressteuergesetzes 2023 soll das Bewertungsverfahren nun laut Bundesfinanzministerium (BMF) an die aktuellen Marktverhältnisse angepasst werden. Es droht eine drastische Verschärfung bei der Wertermittlung.

Saftige Steigerungen

„Die neuen Regeln zur steuerlichen Bewertung träfen vor allem Immobilien, die im Ertrags- und Sachwertverfahren bewertet werden", erläutert Sibylle Barent, Leiterin Steuer- und Finanzpolitik bei Haus & Grund Deutschland. Das Sachwertverfahren wird zum Beispiel häufig bei Einfamilienhäusern angewendet, das Ertragswertverfahren eignet sich für Mietobjekte.

„Der drohende Anstieg kommt zustande, indem das BMF an einigen unauffällig wirkenden Stellschrauben bei den Werten dreht, die das Finanzamt ansetzt." Allein die Änderung der Ansätze bei den Bewirtschaftungskosten von Mietobjekten könne schon 10 bis 12 Prozent ausmachen. „Nimmt man alle Stellschrauben zusammen, kommen da leicht 20 bis 30 Prozent Steigerung der steuerlichen Werte zusammen", betont Barent.

Konsequenz: Notverkauf

Bei (teil-)gewerblich genutzten Immobilien droht infolge der sich ändernden Wertermittlung sogar eine Verdoppelung der Erbschaft- oder Schenkungssteuer. Das bedeutet eine entsprechend höhere steuerliche Belastung, obwohl statt eines Verkaufs nur eine Übertragung stattfindet. Die Steuererhöhung dürfte viele Betroffene überfordern, sodass sie geschenkte oder vererbte Immobilien nicht mehr halten können und sich zum Verkauf gezwungen sehen.

Anna Katharina Fricke, Referentin Presse und Kommunikation

Verfahren zur Immobilienbewertung

Die Berechnung des Verkehrswertes einer Immobilie regelt in Deutschland die Immobilienwertverordnung (ImmoWertV). Zur Immobilienbewertung gibt es drei Modellverfahren:

1) Vergleichswertverfahren:
Der Verkehrswert ergibt sich dabei aus dem Vergleich mit ähnlichen Häusern in der Umgebung und den Verkaufspreisen, die diese in der Vergangenheit erzielt haben.
2) Sachwertverfahren:
Hier wird als Verkehrswert der reine Sachwert der Immobilie ermittelt, also die Grundstückskosten zuzüglich der Herstellungskosten des Gebäudes.
3) Ertragswertverfahren:
Bei Mietimmobilien eignet sich dieses Bewertungsverfahren, das neben dem Sachwert auch den Ertragswert – also die Mieteinnahmen – erfasst.

Beschädigung der Mietsache

Verjährung beginnt erst mit Rückgabe der Wohnung

Ansprüche des Vermieters gegen seine Mieter wegen Beschädigung der Mietsache beginnen erst nach Rückgabe der Wohnung zu verjähren. Dies ist auch dann der Fall, wenn die Ursache des Schadens bereits mehr als 30 Jahre zurückliegt. Das hat der Bundesgerichtshof (BGH) mit seinem Urteil vom 31. August 2022 entschieden (VIII ZR 132/20).

In dem zu entscheidenden Fall klagten die Eigentümer gegen ihre Mieter – beziehungsweise deren Erben – auf Schadensersatz in Höhe von knapp 40.000 Euro nebst Zinsen. Das Mietverhältnis hatte im Jahr 1981 begonnen. Die Mieter ließen in den darauffolgenden zwei Jahren das nur mit Holzdielen versehene Badezimmer mit Fliesen und einem neuen Bodenabfluss ausstatten. Diese Arbeiten waren jedoch mangelhaft ausgeführt: Es fehlte an der erforderlichen Abdichtung unterhalb der Fliesen. Im Jahr 2016 strömte Wasser durch die Decke in die darunterliegende Wohnung. Bei der Schadensermittlung wurde festgestellt, dass die Deckenbalken aufgrund des jahrelangen Wassereintritts nachhaltig beschädigt und inzwischen sogar einsturzgefährdet waren.

Mieter beriefen sich auf Verjährungsfrist von 30 Jahren

Gegen die Forderung der Eigentümer auf Ersatz der Reparaturkosten beriefen sich die Mieter auf die Verjährung. Das Landgericht als Vorinstanz gab den Mietern mit der Begründung recht, dass Schadenansprüche spätestens nach 30 Jahren verjähren. Diese Frist gilt unabhängig von der Entstehung und der Kenntnis beziehungsweise fahrlässigen Unkenntnis der Verursacher. Es handelt sich um eine Höchstfrist zur Wahrung des Rechtsfriedens. Gläubiger sollen ihre Ansprüche geltend machen können, aber Schuldner sollen auch davor geschützt werden, für lang zurückliegende Ereignisse zu haften.

Mietrecht sieht Sonderregelung vor

Diese Entscheidung hob der BGH nun auf. Die Begründung: Im Mietrecht findet diese Regelung keine Anwendung. Für Mietverhältnisse gilt eine Sonderregelung mit einer kurzen sechsmonatigen Verjährungsfrist. Diese beginnt aber erst nach Rückgabe der Wohnung an den Eigentümer. Zweck dieser Sonderregelung mit sehr kurzer Verjährungsfrist sei es, dass sämtliche Ansprüche möglichst zeitnah nach Rückgabe geltend gemacht werden. Dazu müsse sich der Vermieter aber ein umfangreiches und ungestörtes Bild über den Zustand der Wohnung machen können – was nur nach Auszug der Mieter möglich sei.

Der BGH verwies den Fall zur erneuten Entscheidung an das Landgericht zurück. Denn dieses hatte noch nicht geprüft, ob der Schadensersatzanspruch der Eigentümer berechtigt ist.

Inka-Marie Storm, Chefjustiziarin

Wirtschaftspläne der Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG)

Auslegung von Beschlüssen

Seit der großen WEG-Reform im Jahr 2020 beschließen Wohnungseigentümergemeinschaften gemäß § 28 Absatz 1 WEG nicht mehr über die Gesamt- und Einzelwirtschaftspläne, sondern nur noch über die Vorschüsse. Viele Verwalter stellen aber dennoch weiterhin die gesamten Pläne zur Abstimmung.

Das Landgericht Berlin hat in seinem Urteil vom 30. August 2022 (55 S 7/22 WEG) nun entschieden, dass solche Beschlüsse dahingehend ausgelegt werden können, dass lediglich die Vorschüsse und nicht das den Wirtschaftsplänen zugrundeliegende Rechenwerk genehmigt wurden.

Die Beschlüsse

In einer Eigentümerversammlung wurden laut der Niederschrift „die vorgelegten Gesamt- und Einzelwirtschaftspläne für 2021 zur Beschlussfassung gestellt" sowie beschlossen, „dass der Wirtschaftsplan für 2021 auch für das Jahr 2022 gültig sein soll". Schon das erstinstanzliche Amtsgericht sah in diesen Beschlüssen lediglich eine Festlegung der in den Einzelwirtschaftsplänen ermittelten Vorschüssen für beide Jahre, nicht jedoch eine Genehmigung des zugrunde liegenden Rechenwerks. Der für die Berufung zuständige Landgerichtsrichter folgte dieser Bewertung.

Objektive Auslegung ist entscheidend

Entscheidend hierfür war nicht der Wortlaut der Beschlüsse. Den hielt der Richter nicht für eindeutig, da aus der Textfassung nicht hervorging, ob nur über die Vorschüsse abgestimmt oder ob auch das Rechenwerk als sachlich und rechnerisch zutreffend genehmigt werden sollte. Daher musste der Beschluss ausgelegt werden. Maßgeblich sei hierfür, wie ein solcher Beschluss für einen unbefangenen Betrachter objektiv zu verstehen sei. Insoweit spielte es für den Richter auch keine Rolle, ob in der konkreten Eigentümerversammlung die Änderung des § 28 WEG angesprochen wurde oder wie einige an der Abstimmung beteiligte Wohnungseigentümer den Beschluss verstanden haben.

Aus objektiver Sicht sei die nächstliegende Deutung der Beschlüsse aber, dass ein Beschluss gefasst werden sollte, der den zum Zeitpunkt der Beschlussfassung geltenden Vorschriften entspräche. Da auch keine Anhaltspunkte ersichtlich waren, dass die Gemeinschaft mit der Beschlussfassung über die gesetzlichen Bestimmungen hinausgehende Regelungen treffen wollte, könne der Beschluss nur als Genehmigung der Vorschüsse betrachtet werden.

Gerold Happ, Geschäftsführer Immobilien- und Umweltrecht

Praxistipp

Zwar zeigt das Berliner Urteil, dass die Richterschaft gewillt ist, pragmatische Lösungen zu finden, um Verwaltern und Gemeinschaften, die die WEG-Reform noch nicht verinnerlicht haben, nicht reihenweise die Beschlüsse zu den Vorschüssen (und wohl auch den Abrechnungsspitzen) für ungültig zu erklären. Dennoch sollten alle Beteiligten darauf achten, dass die Beschlussvorlagen richtig formuliert werden, um so keine unnötige Angriffsfläche für Anfechtungen zu liefern.

Spendenaktion Haus & Grund und WiN

Vermieter spenden Wärme

Nach der Jahreshauptversammlung im September kamen Mitglieder mit der Bereitschaft auf uns zu, denen, die trotz Arbeit nicht über die Runden kommen, gezielt durch Spenden, z.B. der Energiepauschale, zu helfen, wenn diese durch explodierende Heiz- und Energiekosten in finanzielle Not geraten.

Wir wollen Hilfe leisten für Menschen, deren erarbeitetes Einkommen jetzt nicht mehr reicht. Neben den steigenden Energiekosten belasten viele Familien im untern- bis hin zum mittleren Einkommensbereich die hohe Inflation, z.B. bei Lebensmitteln.

Sicher, Caritas oder Diakonie leisten großartige Arbeit. Da expliziert eine Zweckbindung der Spenden angedacht war, schied eine Spende an überregionale Organisationen aus. Besonders wichtig war unseren Mitgliedern, dass die Spenden den Menschen helfen, die Wohnungen in einem vernünftigen Umfang warm halten zu können, damit die Familien nach getaner Arbeit nicht frieren müssen.

Auch wenn seitens der Bundesregierung Maßnahmen zur Entlastung der Bevölkerung geplant sind, kommen diese nicht überall an. Auch helfen sie nicht, wenn die Heiz- oder Energiekostenrechnung konkret bezahlt werden muss. Denn trotz Gas- und Strompreisbremse, die Kosten steigen unaufhörlich und trotz sparsamen Umgangs mit Gas und Strom werden Menschen zunehmend in Zahlungsschwierigkeiten geraten, da hierfür mangels ausreichendem Einkommen keine Rücklagen gebildet werden konnten.

Die Energiepauschale wird sicher von allen gern genommen. Aber für einen Großteil arbeitender Menschen reicht sie bei weitem nicht aus. Gezielte Hilfen statt eine Verteilung nach dem Gießkannenprinzip wäre sicher der richtigere Weg gewesen. Sicher kennen wir viele Vermieter, die dem Kostendruck kaum noch gewachsen sind – viele sagen uns aber auch, wir spenden lieber denen, denen es schlechter geht.

Hinzu kommt, dass die Umsetzung der Gas- und Strompreisbremse ab 1. Januar mehr als gefährdet ist. Der Bund hat beschlossen und wälzt die Umsetzung nun mit einer kaum zu schaffenden Zeitschiene auf die Kommunen und die kommunalen Versorgungsbetriebe ab.

Und so viel die Wahl auf **„WiN – Hilfe für Wuppertaler in Not e.V."** WiN unterstützt seit 1998 Menschen in Wuppertal durch die Gewährung von einmaligen Hilfen, wenn diese unverschuldet in finanzielle Not geraten. Die ausschließlich ehrenamtlich tätigen Mitarbeiter von WiN prüfen zügig und doch gründlich den Bedarf der Hilfsbedürftigen – häufig in der Wohnung der Hilfsbedürftigen – und finden mit Energieversorgern, Vermietern oder Ämtern Lösungen, um den Menschen einmalig zu helfen.

In Gesprächen mit den Mitarbeitern von WiN haben wir uns darauf verständigt, dass wir die Spenden entgegennehmen und an WiN gesammelt weiterleiten, damit sichergestellt ist, dass die Spenden verwendet werden, um Menschen bei der Begleichung der Heiz- und Energiekosten zu helfen. Selbstverständlich stellt WiN jedem Spender eine Spendenbescheinigung über die jeweilige Einzelspende aus. **WiN leitet die Spenden zu 100 % an die hilfsbedürftigen Menschen weiter.**

Wenn auch Sie Wärme spenden möchten, überweisen Sie bitte den Betrag unter dem Stichwort:

„Wärmespende" auf das Konto von Haus & Grund
bei der Sparkasse Wuppertal
IBAN DE31 3305 0000 0000 1139 85

Wir leiten die Beträge zu 100 % an WiN weiter und werden Sie über den Verlauf der Spendenaktion unterrichten.

Verwaltung von Wohnungseigentümergemeinschaften

Zertifizierungspflicht auf 1. Dezember 2023 verschoben

Seit der Reform des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) 2020 können nach § 19 Absatz 2 Nummer 6 WEG Wohnungseigentümer als Bestandteil der ordnungsgemäßen Verwaltung die Bestellung eines zertifizierten Verwalters verlangen.

Als zertifizierter Verwalter darf sich bezeichnen, wer vor einer Industrie- und Handelskammer (IHK) durch eine Prüfung nachgewiesen hat, dass er über die für die Tätigkeit als Verwalter notwendigen rechtlichen, kaufmännischen und technischen Kenntnisse verfügt (§ 26a WEG).

Um den Verwaltern sowie den für die Zertifizierung zuständigen IHKn genügend Vorlauf zu geben, sollte diese Pflicht erst am 1. Dezember 2022 in Kraft treten. Aufgrund von Verzögerungen bei der Einrichtung der Fortbildungsangebote sowie der Prüfungsmöglichkeiten durch die IHKn sowie der Vielzahl an Verwaltern, die eine solche Zertifizierung vornehmen lassen müssen und wollen, wurde das Inkrafttreten nun um ein Jahr auf den 1. Dezember 2023 verschoben. Der Bundestag hat der Änderung in seiner Sitzung vom 22. September 2023 zugestimmt. Zum Zeitpunkt des Redaktionsschlusses stand die Veröffentlichung im Bundesgesetzblatt noch aus; dies ist jedoch reine Formsache.

Julia Wagner, Leiterin Zivilrecht

© Frank Hessler

hausund**grund** informiert

SOZIALWOHNUNGEN: NEUE MIETOBERGRENZEN

Vermieter können zum 1. Januar Mieten erhöhen

Die Mietobergrenzen sowie die Pauschalen für Instandhaltungs- und Verwaltungskosten bei öffentlich geförderten Mietwohnungen erfahren turnusgemäß alle drei Jahre eine Anpassung. Jetzt ist es wieder soweit: Mietobergrenzen, Instandhaltungs- und Verwaltungspauschalen für Sozialwohnungen steigen zum 1. Januar 2023. Grundlage für die Anpassung ist die Entwicklung der Verbraucherpreise in den abgelaufenen drei Jahren.

Durch die zuletzt hohe Inflation ergeben sich diesmal entsprechend große Veränderungen. Vermieter können die Miete entsprechend anpassen. Eine Mieterhöhung zum 1. Januar muss dem Mieter bis zum 15. Dezember mitgeteilt werden. Eine detaillierte Übersicht der neuen, angepassten Werte finden Sie im entsprechenden Infoblatt von Haus & Grund Rheinland Westfalen.

Es ist online erhältlich unter:
https://www.hausundgrund-verband.de/themen/mietanpassung/

Autor: Fabian Licher, M.A., Assistent für Presse, Öffentlichkeit und Politik

Haus & Grund weiterempfehlen - auch in Ihrem eigenen Interesse!

hausund**grund**
DAS RECHNET SICH

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

Haus & Grund WUPPERTAL

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

Fotos: Hans-Hermmn Lücke

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

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

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

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

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

Hermann J. Richter
Vorsitzender

Mitglieder**mitteilung**

Haus & Grund WUPPERTAL

Liebe Mitglieder,

wir werden den **Jahresbeitrag 2023** in Höhe von **89,00 € für Mitglieder** und **100,00 € für Verwalter** Mitgliedschaften aufgrund der von Ihnen erteilten Einzugsermächtigung zum **01.01.2023** von Ihrem Konto einziehen.

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

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

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

Sepa-Lastschriftmandat

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

Straße: ..... **Ort:** .....

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

(Bitte ankreuzen)
/ / **nur Jahresbeitrag** / / **alle Gebühren**

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

Gläubiger-Identifikationsnummer: DE48ZZZ00000374301

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

Kreditinstitut: ..... **Ort:** .....

IBAN.: ..... **BIC:** .....

Wuppertal, den .....

....
Unterschrift *Unterschrift*

Wuppertaler Bühnen	10% Rabatt
Kachelofen & Kaminstudio Riesenberg OHG	5% Rabatt
ROLAND – Der Rechtsschutz-Versicherer	Sonderkonditionen
ibs IMMOBILIENGRUPPE	Sonderkonditionen
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	Sonderkonditionen
B&E BAUELEMENTE GmbH	10% Rabatt
financial PARTNER Versicherungsmakler GmbH	Sonderkonditionen
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.	Sonderkonditionen

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

Verwalterlose Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG)

Gemeinschaft kann erfolgreich gegen Einzelne klagen

Das Urteil vom 8. Juli 2022 (V ZR 202/21) fortführend hat der 5. Senat des Bundesgerichtshofes (BGH) nunmehr erneut entschieden (Urteil vom 16. September 2022, V ZR 180/21), dass eine verwalterlose Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG) bei einer gegen einen einzelnen Wohnungseigentümer gerichteten Klage gemeinschaftlich durch die übrigen Wohnungseigentümer vertreten wird.

© AdobeStock_130722232

Zudem entschied der BGH, dass die Erhebung einer gegen einen einzelnen Wohnungseigentümer gerichteten Klage auf Zahlung einer Sonderumlage keiner Beschlussfassung bedarf.

Eigentümer wollen beschlossene Sonderumlage nicht zahlen

Kläger und Beklagte bilden im entschiedenen Fall eine verwalterlose Zweier-WEG. In einer Eigentümerversammlung wurde mit knapper Mehrheit der Stimmen der Kläger eine Dachsanierung beschlossen. Die Beklagten fochten den Beschluss an. Weil die Beklagten auch die Sonderumlage für die Dachsanierung nicht zahlten, klagten die Kläger im Namen der Gemeinschaft auf Zahlung. Das Amtsgericht wies die Klage zunächst ab, woraufhin die Kläger Berufung einlegten. Nachträglich änderten sie die Klage im Wege des Parteiwechsels dahingehend, dass nunmehr die Gemeinschaft Klägerin ist. Das Landgericht gab der geänderten Klage im Wege des Berufungsverfahrens statt, wogegen sich nunmehr die Beklagten wenden.

Übrige Wohnungseigentümer können im Namen der Gemeinschaft verklagen

Der BGH gibt den Klägern Recht. Insbesondere ist der zwischenzeitliche Parteiwechsel zulässig. Die Rechtsverteidigung der Beklagten werde nämlich durch den Klägerwechsel nicht beeinträchtigt. Die Klage beinhalte unverändert das von Anfang an verfolgte Ziel: die Zahlung der Sonderumlage.

Klagt die verwalterlose Gemeinschaft gegen einzelne Wohnungseigentümer, werde sie durch die übrigen, nicht verklagten Wohnungseigentümer gemeinschaftlich vertreten. Verbleibt nur ein Eigentümer auf Klägerseite, so vertritt dieser die Gemeinschaft allein. Der Senat hatte bereits in diesem Sinne in seinem Urteil vom 8. Juli 2022 (V ZR 202/21) entschieden.

Nach Parteiwechsel ist Gemeinschaft Klägerin

Da die Kläger befugt waren, die Gemeinschaft zu vertreten, konnten sie dem Rechtsanwalt wirksam Prozessvollmacht erteilen. Dieser war demnach befugt, im laufenden Verfahren den Parteiwechsel zu erklären. Auch sei es im Ergebnis nicht von Belang, dass die Gemeinschaft keinen Beschluss darüber gefasst habe, dass eine Zahlungsklage erhoben werde. Denn bei der verwalterlosen Gemeinschaft entspreche die Vertretungsmacht der Wohnungseigentümer derjenigen des Verwalters.

Sonderumlage muss gezahlt werden

Auch in der Sache sei den Klägern recht zu geben, so die Richter. Die Beklagten müssen die Sonderumlage anteilig nach Miteigentumsanteilen zahlen. Wohnungseigentümer haben nämlich Beitragsvorschüsse zu entrichten, die während der Mitgliedschaft in der Gemeinschaft fällig werden. Die Anfechtung des Sanierungsbeschlusses, welcher dem Beschluss zur Sonderumlage vorausging, ändere daran nichts, da die Fälligkeit der Sonderumlage nicht von dem Sanierungsbeschluss abhänge. Selbst wenn auch der Umlagebeschluss angefochten worden wäre, ändert dies nichts an der Zahlungspflicht. Denn solange Beschlüsse über die Erhebung von Sonderumlagen nicht rechtskräftig für ungültig erklärt worden sind, seien sie gültig und begründeten die Zahlungspflicht des einzelnen Wohnungseigentümers.

Julia Wagner, Leiterin Zivilrecht

Auszug: Wuppertaler **Mietspiegel 2022**

Auf den nachfolgenden Seiten ist der neue Mietspiegel für Wuppertal veröffentlicht. Dieser ist in gedruckter Form in unseren Beratungsstellen oder bei der Stadt sowie auf unserer Homepage und der Homepage der Stadt einsehbar.

		Gruppe I Baualtersbereich bis 1948	
	Wohnfläche	Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m²	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m²
A	17,5 m² bis 50 m²	6,44	5,61 – 7,57
B	über 50 m² und bis 90 m²	5,82	5,03 – 6,67
C	über 90 m² und bis 150 m²	5,59	4,83 – 6,48

		Gruppe II Baualtersbereich 1949 bis 1960	
	Wohnfläche	Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m²	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m²
A	17,5 m² bis 50 m²	6,31	5,59 – 7,08
B	über 50 m² und bis 90 m²	5,99	5,29 – 6,72
C	über 90 m² und bis 150 m²	5,53	4,73 – 6,42

		Gruppe III Baualtersbereich 1961 bis 1977	
	Wohnfläche	Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m²	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m²
A	17,5 m² bis 50 m²	6,40	5,50 – 7,52
B	über 50 m² und bis 90 m²	5,73	5,09 – 6,40
C	über 90 m² und bis 150 m²	5,64	4,89 – 6,47

		Gruppe IV Baualtersbereich 1978 bis 1994	
	Wohnfläche	Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m²	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m²
A	17,5 m² bis 50 m²	7,02	5,81 – 8,21
B	über 50 m² und bis 90 m²	6,45	5,58 – 7,45
C	über 90 m² und bis 150 m²	6,46	5,44 – 7,57

		Gruppe V Baualtersbereich 1995 bis 2001	
	Wohnfläche	Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m²	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m²
A	17,5 m² bis 50 m²	6,93	5,88 – 7,92
B	über 50 m² und bis 90 m²	7,03	6,38 – 7,70
C	über 90 m² und bis 150 m²	6,59	5,82 – 7,44

		Gruppe VI Baualtersbereich 2002 bis 2013	
	Wohnfläche	Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m²	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m²
A	17,5 m² bis 50 m²	*	
B	über 50 m² und bis 90 m²	7,14	6,75 – 7,67
C	über 90 m² und bis 150 m²	7,01	6,13 – 7,84

		Gruppe VII Baualtersbereich 2014 bis 2019	
	Wohnfläche	Mittelwert (arithm. Mittel) in €/m²	Spanne (Unter- bzw. Obergrenze) in €/m²
A	17,5 m² bis 50 m²	*	
B	über 50 m² und bis 90 m²	8,00	7,21 – 8,70
C	über 90 m² und bis 150 m²	8,02	7,13 – 8,71

* Für die Tabellenfelder „Baualtersbereich 2002 bis 2013"/„17,5 m² bis 50 m² Wohnfläche" und „Baualtersbereich 2014 bis 2019"/„17,5 m² bis 50 m² Wohnfläche" konnte keine ausreichende Menge an mietspiegelrelevanten Wohnungen erhoben werden, so dass für diese Tabellenfelder keinerlei Aussagen im Hinblick auf die ortsübliche Vergleichsmiete in Wuppertal möglich ist.

6. ZU- UND ABSCHLÄGE

Bei den aufgeführten Merkmalen für die Zu- und Abschläge handelt es sich um Abweichungen von der definierten Standardwohnung (siehe unter Punkt 5 bei den allgemeinen Erläuterungen zur Mietspiegeltabelle).

Die Zu- und Abschläge werden für die entsprechenden Merkmale sowohl zu dem Mittelwert als auch zu den entsprechenden Spannenwerten der jeweils zutreffenden Baualters- und Wohnungsgrößenklasse hinzugerechnet bzw. abgezogen.

Besonderheiten einer konkreten Wohnung (besondere Ausstattungs- und Beschaffenheitsmerkmale, starke Umweltbeeinträchtigungen, Mikrolage der Wohnung im Stadtgebiet etc.), die bislang noch nicht bewertet wurden, können das Abweichen vom errechneten Mittelwert (Tabellenwert zzgl. Summe der Zu- und Abschläge) innerhalb der Mietspannen (Tabellenwerte zzgl. Summe der Zu- und Abschläge) rechtfertigen.

Eine Abweichung von der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete innerhalb der Preisspanne ist insbesondere dadurch zu begründen, dass

1. die Qualität und der Zustand eines im Mietspiegel ausgewiesenen Zu-/Abschlagsmerkmals erheblich vom jeweiligen Standard abweicht (vgl. Punkt 5 – Definition der Standardwohnung) oder

2. dies durch Unterschiede bei der definierten Standardwohnung gerechtfertigt ist (Beispiel: eine Standardwohnung ohne Balkon kann anders gewichtet werden als eine Standardwohnung mit kleinem Balkon/Austritt unter 5 m² bzw. unter 1,50 m Mindesttiefe) oder

3. besondere Wohnwertmerkmale, die nicht im Mietspiegel aufgelistet sind, die Wohnung elementar kennzeichnen.

Die Zu- und Abschläge sind mit jedem der übrigen Zu- und Abschläge bei Vorliegen der jeweiligen Merkmale kombinierbar.

Ausstattungsmerkmale sind nur zu berücksichtigen, wenn sie vom Vermieter eingebracht bzw. zur Verfügung gestellt wurden!

6.1 BAD-AUSSTATTUNG

Wohnungen ohne WC innerhalb der Wohnung waren aufgrund der geringen Fallzahl nicht Bestandteil des zur Auswertung genutzten Datensatzes. Für dieses Segment kann der Mietspiegel daher keine Aussage treffen.

Für eine gehobenere Bad-Ausstattung ergeben sich folgende Zuschläge:

Merkmal	Zuschlag pro m² Wohnfläche
Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche	+ 0,06 €
Gäste-WC oder Dusche in zweitem Badezimmer	+ 0,13 €

6.2 BODENBELÄGE

Für hochwertige, in der fraglichen Wohnung überwiegend verwendete Bodenbeläge in den Wohn- und Schlafräumen konnte ein Zuschlag ermittelt werden; für Wohnungen, die ohne Bodenbelag vermietet werden, dagegen ein Abschlag.

Merkmal	Zu- oder Abschlag pro m² Wohnfläche
Ohne Bodenbelag vermietet	- 0,38 €
Hochwertiger Bodenbelag (z.B. Echtholzparkett, Naturstein hohen Standards)	+ 0,43 €

6.3 BEHEIZUNGSART

Für die Beheizungsart über eine Nachtstromspeicherheizung (alle Aufenthaltsräume wie Wohn- und Schlafräume) ergibt sich ein Abschlag sowie für eine Fußbodenheizung ein Zuschlag.

Merkmal	Zu- oder Abschlag pro m² Wohnfläche
Nachtstromspeicherheizung	- 0,47 €
Fußbodenheizung	+ 0,31 €

Wohnungen mit Einzelöfen (Gas, Kohle, Öl) oder Wohnungen, die nur teilweise beheizt werden, oder Wohnungen, bei denen keine Heizung vom Vermieter gestellt wird, waren aufgrund der geringen Fallzahl nicht Bestandteil des zur Auswertung genutzten Datensatzes. Für diese Segmente kann der Mietspiegel daher keine Aussage treffen.

6.4 AUSSENFLÄCHEN

Merkmal	Zuschlag pro m² Wohnfläche
Balkon/Loggia mit mindestens 5 m² tatsächlicher Fläche oder mindestens 1,50 Meter Tiefe	+ 0,24 €
Großer Balkon/Loggia mit mindestens 7,5 m² tatsächlicher Fläche oder mindestens 2 Meter Tiefe	+ 0,41 €
Terrasse oder Dachterrasse mit mindestens 5 m² tatsächlicher Fläche oder 1,50 Meter Tiefe	+ 0,11 €
Garten zur alleinigen Nutzung durch die Mietpartei und/oder große Terrasse/Dachterrasse mit mindestens 7,5 m² tatsächlicher Fläche oder mindestens 2 Meter Tiefe	+ 0,34 €

6.5 ALTERSGERECHTE WOHNUNGSAUSSTATTUNG

Für insgesamt barrierefrei gemäß DIN 18040, Teil 2 erstellte oder modernisierte Wohnungen konnte mangels Fallzahl im Datensatz keine Aussage ermittelt werden. Das Vorliegen dieses Merkmals kann ein Abweichen vom Mittelwert innerhalb der Spanne rechtfertigen. Für Wohnungen, die barrierefrei mit einem Rollator oder Rollstuhl erreichbar sind und/oder barrierearm erstellt oder modernisiert bzw. angepasst wurden, ergeben sich entsprechende Zuschläge. Eine Wohnung ist barrierearm, wenn Barrieren reduziert oder vermieden werden: z.B. durch den Einbau einer möglichst bodengleichen (max. 6 cm Höhe) Dusche mit rutschhemmender Emaillierung, das Anbringen von Halterungen oder Handläufen, Vergrößerung von Türbreiten und sonstigen Verkehrsflächen, schwellenfreien Zugang zu Balkonen/Terrassen, Installation technischer Hilfsmittel etc.

Merkmal	Zuschlag pro m² Wohnfläche
Wohnung ist barrierefrei mit einem Rollator oder Rollstuhl erreichbar oder die Wohnung wurde barrierearm erstellt bzw. modernisiert	+ 0,13 €
Wohnung ist barrierefrei mit einem Rollator oder Rollstuhl erreichbar und die Wohnung wurde barrierearm erstellt bzw. modernisiert	+ 0,39 €

Das Vorhandensein von Einzelmerkmalen der Barrierefreiheit (wie z. B. bodengleiche Dusche, unterfahrbarer Waschtisch, erhöhtes WC, Mindest-Türbreiten) wurde nicht im Detail erhoben und kann deshalb zu einem Zuschlag innerhalb der Spannen führen.

6.6 WEITERE ZU- UND ABSCHLÄGE

Für eine Einfachverglasung konnte kein statistisch gesicherter Abschlag ermittelt werden. Für dieses Segment kann der Mietspiegel daher keine Aussage treffen.

Für weitere Merkmale der Wohnung und des Gebäudes konnten entsprechende Zu- oder Abschläge ermittelt werden.

Merkmal	Zu- oder Abschlag pro m² Wohnfläche
Ein oder mehrere „gefangene" Räume (Wohnraum nur direkt über vorgelagerte Wohnräume erreichbar)	- 0,08 €
Wohnung über einen Aufzug erreichbar	+ 0,16 €
Einbauküche mit gehobener Qualität (inklusive Elektrogeräte)	+ 0,26 €

6.7 MODERNISIERUNGSMASSNAHMEN

Modernisierungen sind nur zu berücksichtigen, wenn sie vom Vermieter durchgeführt wurden.

Zuschläge können nur berücksichtigt werden, wenn die Baualtersklasse dadurch nicht berührt wird (siehe 4.1 Baualtersklassen).

Für folgende Modernisierungsmaßnahmen haben sich Zuschläge ergeben:

Merkmal	Zuschlag pro m² Wohnfläche
Nachträgliche Dämmung aller Außenwände seit 2000	+ 0,17 €
Erneuerung/Austausch der gesamten Heizungsanlage (Heizungskessel, Rohrleitungen und Heizkörper) seit 1990	+ 0,19 €
Vollständige Erneuerung der Elektroinstallationen (Austausch der vorhandenen Leitungen und/oder Verstärkung der Leitungsquerschnitte) seit 1985	+ 0,11 €
Baderneuerung/-modernisierung (mind. Erneuerung aller Sanitärteile) seit 1985	+ 0,07 €

6.8 WOHNLAGE

Den Auswertungen zum Mietspiegel liegt die unabhängig von der Mietspiegel-Erstellung vorgenommene Wohnlagen-Einteilung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Wuppertal zugrunde.

Die Wohnlagenkarten sind im Internet abrufbar auf der Seite
http://gutachterausschuss.wuppertal.de
Für alle vom definierten Standard abweichenden Wohnlage-Typen ergeben sich aus den Auswertungen zur Mietspiegel-Erstellung folgende Zu- oder Abschläge:

Merkmal	Zu-/Abschlag pro m² Wohnfläche
Einfache Wohnlage	- 0,21 €
Gute Wohnlage	+ 0,52 €
Exklusive Wohnlage	+ 1,14 €

Konkrete Standortmerkmale (Mikro-Lage), die von den Beschreibungen der einzelnen Wohnlage-Typen nicht erfasst werden, können Abweichungen vom Mittelwert innerhalb der Spanne rechtfertigen.

7. BERECHNUNG DER ORTSÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE FÜR EINE BEISPIEL-WOHNUNG

Baujahr und Wohnfläche der Beispiel-Wohnung: Baujahr 1995, 85 m²

Laut Mietspiegel zutreffende Zu- und Abschlags-Merkmale der Beispiel-Wohnung	
Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche	+ 0,06 €/m²
Hochwertiger Bodenbelag	+ 0,43 €/m²
Einbauküche mit gehobener Qualität (inklusive Elektrogeräte)	+ 0,26 €/m²
Einfache Wohnlage	- 0,21 €/m²
Summe der Zu- und Abschläge:	**+ 0,54 €/m²**

I. Berechnung der Basismiete für die genannte Beispiel-Wohnung laut Mietspiegeltabelle des Mietspiegels:	
7,03 €/m²	(Mittelwert lt. Mietspiegeltabelle)
6,38 €/m²	(Spannen-Untergrenze lt. Mietspiegeltabelle)
7,70 €/m²	(Spannen-Obergrenze lt. Mietspiegeltabelle)

II. Summe der Zu- und Abschläge:
+ 0,54 €/m²

III. Ergebnis: Ortsübliche Vergleichsmiete der Beispiel-Wohnung lt. Mietspiegel:	
Mittelwert: (Mittelwert der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	**7,57 €/m²** (7,03 €/m² + 0,54 €/m²)
Spannen-Untergrenze: (Spannen-Untergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	**6,92 €/m²** (6,38 €/m² + 0,54 €/m²)
Spannen-Obergrenze: (Spannen-Obergrenze der Basismiete zzgl. Summe aus Zu- und Abschlägen)	**8,24 €/m²** (7,70 €/m² + 0,54 €/m²)

Ein Abweichen vom dargestellten Mittelwert innerhalb der berechneten Spannen nach oben oder unten kann gerechtfertigt sein (siehe 6. Zu- und Abschläge). Insbesondere aber können Unterschiede, die sich aus der konkreten Mikrolage des Gebäudes ergeben, ein Abweichen vom Mittelwert innerhalb der Spannen rechtfertigen (siehe 6.8 Wohnlage).

8. LAUFZEIT

Der Mietspiegel wird am **01.12.2022** veröffentlicht und kann auf der Homepage der Stadt Wuppertal unter **https://www.wuppertal.de** abgerufen werden. Er hat eine Laufzeit bis zum **30.11.2024.**

HERAUSGEBER
Oberbürgermeister der Stadt Wuppertal
Ressort Bauen und Wohnen, Abteilung Bauförderung und Wohnen

Fotos: Antje Zeis-Loi, Gerd Neumann, Marc Weidner, Stadt Wuppertal, Medienzentrum
Gestaltung: Stadt Wuppertal, Medienzentrum

© AdobeStock_246243422

HAUSTECHNIK

Kamine & Öfen

Ansturm auf Kaminöfen

Ofenbauer und -installateure können sich derzeit vor Anfragen kaum noch retten. Dennoch sollten Interessenten ihre Kaufentscheidung nicht überstürzt treffen, sondern die möglichen Optionen vorab mit einem Fachhandwerker und dem Schornsteinfeger besprechen.

Ob für Neubau oder Altbau – immer mehr Menschen überlegen, wie sie unabhängiger von Öl und Gas werden können. „Die Nachfrage nach Kaminöfen ist seit Beginn des Ukraine-Krieges massiv gestiegen", berichtet Tim Froitzheim, Experte für Ofen- und Luftheizungsbau beim Zentralverband Sanitär Heizung Klima (ZVSHK).

Grund für die starke Nachfrage sind die massiv gestiegenen Preise für Öl und insbesondere für Gas sowie die Furcht vor Versorgungsengpässen. Während früher vor allem noch Argumente wie Gemütlichkeit an vorderster Stelle standen, geht es jetzt vielen um eine zusätzliche Heizmöglichkeit aus erneuerbarer Energie, die im Fall der Fälle auch ohne Strom funktioniert.

Fachhandwerker rechtzeitig einbinden

Überstürzen sollte man die Entscheidung für den Kauf eines Kaminofens oder eines klassischen Kachelofens dennoch nicht. Es gilt die entscheidenden Fragen zuvor mit dem Fachhandwerker und dem Schornsteinfeger zu besprechen, zumal der Bezirksschornsteinfeger die sichere Benutzbarkeit bescheinigen muss, bevor die Öfen das erste Mal zum Einsatz kommen.

Vor dem Kauf sollte zunächst einmal geklärt werden, ob der neue Ofen ein oder mehrere Zimmer heizen soll, ob er an das zentrale Heizungssystem angeschlossen wird und wie es sich mit einem passenden Schornstein verhält. Denn je nachdem, ob der Ofen nur gelegentlich für mehr Gemütlichkeit im Wohnzimmer sorgen oder in der Übergangszeit die Heizung ersetzen soll, muss er anders ausgelegt werden.

Anbindung an Heizungssystem möglich

Wenn ein Kaminofen auch für die Warmwasseraufbereitung genutzt werden soll, ist ein Modell mit einer sogenannten Wassertasche nötig. Dort wird das Wasser durch den Brennvorgang erhitzt und dann in einen Pufferspeicher – meist im Keller – weitergeleitet. „Der Einbau eines solchen Ofens ist logischerweise mit deutlich mehr Aufwand verbunden", betont Froitzheim.

Soll ein Ofen möglichst über Stunden Wärme an einen oder mehrere Räume abgeben, kann auch ein klassischer Kachelofen interessant sein. Auch offene Kamine lassen sich mit sogenannten Heizkassetten noch im Nachhinein zu Kaminöfen umrüsten.

Ausreichende Versorgung mit Verbrennungsluft ist wichtig

Im Neubau plant man die Öfen am besten gleich mit. „Unter dem Strich hilft das, Kosten zu sparen, denn ein Nachrüsten ist immer teurer", erklärt Froitzheim. Auch lassen sich die Leistungen der einzelnen Wärmeerzeuger besser aufeinander abstimmen und die Schornsteine gleich entsprechend planen. Ganz wichtig ist außerdem, dass eine ausreichende Versorgung mit Verbrennungsluft eingeplant wird.

Im Altbau kann ein Kamin- oder Kachelofen immer dann problemlos eingebaut werden, wenn ein entsprechender Schornstein schon vorhanden ist oder sich einfach nachrüsten lässt. Dabei sollte der Schornstein nach der geänderten 1. Bundesimmissionsschutzverordnung in Firstnähe angebracht werden und diesen um mindestens 40 Zentimeter überragen. Nicht zuletzt sollen damit Nachbarn vor Feinstaubemissionen und Geruchsbelästigungen geschützt werden.

Befindet sich in einer Immobilie ein älterer Kaminofen, der vor dem 22. März 2010 errichtet und betrieben wurde, darf er nach besagter Verordnung nur dann weitergenutzt werden, wenn er bestimmte Feinstaub- und Kohlenmonoxid-Grenzwerte nicht überschreitet.

Fördergelder nur für ganz bestimmte Öfen

Wer sich einen Kaminofen einbauen lässt, muss grundsätzlich mit vermehrten Kosten rechnen. Dies hängt insbesondere mit der hohen Nachfrage und den steigenden Herstellerkosten zusammen. Denn auch hier machen sich höhere Preise für Glas und Stahl sowie Energie bemerkbar. Hinzu kommt, dass auch die Brennmaterialien wie Scheitholz und Pellets infolge der steigenden Nachfrage teurer geworden sind.

Fördergelder gibt für reine Kaminöfen keine. „Gefördert werden nur Kaminöfen, die einen Teil ihrer Wärme an das zentrale Heizungssystem abgeben, und die automatisch mit Pellets beschickt werden", erklärt Andreas Walburg, Vorstand im Bundesverband des Schornsteinfegerhandwerks. Wie üblich muss auch hier die Förderung noch vor Beginn der Einbaumaßnahme beim Bundesamt für Ausfuhrkontrolle (BAFA) beantragt werden.

Karin Birk, Freie Journalistin

Komfort, der durch die Decke geht

Ob allein oder mit schweren Gegenständen wie Koffern, Getränkekisten oder Wäschekörben: Der Lifton Homelift bringt Sie dank smarter Technik bequem von Etage zu Etage. Genießen Sie mit Ihrem privaten Aufzug im modernen, minimalistischen und individualisierbaren Design ab sofort jederzeit komfortable Mobilität im Alltag.

Mit nur knapp 0,8 m² bzw. 1,3 m² Stellfläche ist der Lifton flexibel in Ihrem Wohnraum einsetzbar und befördert je nach Modell 2 oder 3 Personen bzw. einen Rollstuhl mühelos von Etage zu Etage. Die Basisfläche bleibt dabei in jeder Etage voll begehbar. Sogar staatliche Förderungen können beantragt werden. Hierbei unterstützen wir Sie gerne. Mobilität ist ein Luxus, den Sie sich leisten können.

Innovativ und elegant

- Platzsparendes System
- Ohne Bau- und TÜV-Genehmigung
- Kein teurer Aufzugsschacht
- Leicht zu bedienen
- Hochwertiges Design – farblich individualisierbar

Jetzt kostenlos und unverbindlich beraten lassen unter:
0800 101 25 18 (kostenfrei)

LIFTON

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

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

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

Gebäudeenergiegesetz

Ab 2024 sollen neue Heizungen zu 65 Prozent erneuerbare Energien nutzen

Es steht im Koalitionsvertrag der Ampelregierung: Jede neu eingebaute Heizung soll künftig zu 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Ein Schritt, um dem Klimaziel – bis 2045 treibhausgasneutral zu werden – näher zu kommen. Ursprünglich war dafür 2025 als Starttermin vorgesehen. Wegen der drohenden Gasknappheit infolge des Ukraine-Krieges hat die Bundesregierung im Frühjahr entschieden, diesen Zeitpunkt auf 2024 vorzuziehen.

Zur Umsetzung der 65-Prozent-Vorgabe haben die Bundesministerien für Wirtschaft (BMWK) und Bauen (BMWSB) ein Konzept vorgeschlagen und die betroffenen Verbände befragt. Nun soll die Nutzungspflicht unter Berücksichtigung der Befragungsergebnisse im Gebäudeenergiegesetz (GEG) verankert werden. Was Eigentümer beim Einbau einer neuen Heizung im Einzelnen zu erwarten haben, lässt sich anhand des vorliegenden Konzeptes erahnen.

Nutzungspflicht besteht bei jedem Einbau einer neuen Heizung

Egal ob Neubau oder Bestand, ob Wohn- oder Nichtwohngebäude: Neue Heizungen müssen ab 2024 einen Anteil von mindestens 65 Prozent erneuerbarer Energien nutzen. Die Nutzungspflicht gilt unabhängig davon, ob der Einbau beziehungsweise Austausch planmäßig oder außerplanmäßig erfolgt. Bei Wärmeerzeugern, die Warmwasser und Heizwärme liefern, bezieht sich die Pflicht auf das Gesamtsystem. Bei Anlagen, in denen Warmwasser und Heizung getrennt voneinander laufen, gilt die Pflicht nur für das System, das ersetzt oder neu eingebaut wird.

Konzept stellt zwei mögliche Varianten zur Diskussion

Das vorliegende Konzept sieht zwei Varianten zur Umsetzung der 65-Prozent-Erneuerbare-Energien-Vorgabe vor. Die erste Version stellt alle Erfüllungsoptionen auf eine Stufe und lässt dem Eigentümer Wahlfreiheit zwischen den zur Verfügung stehenden Technologien. Ohne weitere Nachweise gilt die 65-Prozent-Vorgabe demnach als erfüllt, wenn Eigentümer entweder ihr Gebäude an ein Wärmenetz anschließen oder eine Wärmepumpe, Biomasse- beziehungsweise Gasheizung unter Nutzung von grünen Gasen, Hybrid- oder Stromdirektheizung einbauen.

Die zweite Variante sieht ein stufenweises Vorgehen vor: Auf der ersten Stufe wird Wärmenetzen und Wärmepumpen der Vorrang gegenüber den auf der zweiten Stufe stehenden und auf Biomasse, grünem Wasserstoff oder grünen Gasen beruhenden Technologien eingeräumt. Eigentümer müssen sich zuerst an einen Sachkundigen wenden, der bestätigt, dass die vorrangigen Technologien der ersten Stufe aus technischen oder rechtlichen Gründen nicht möglich oder zulässig sind beziehungsweise zu unvertretbar hohen Kosten führen. Erst dann stehen dem Eigentümer die weiteren Erfüllungsoptionen zur Verfügung.

© AdobeStock_226315655

Härte- und Sonderfälle wenig praxistauglich

Das Konzept sieht auch verschiedenen Ausnahmen vor. Bei einer Heizungshavarie sollen Eigentümer drei Jahre Zeit zur Erfüllung der Erneuerbare-Energien-Vorgabe bekommen. So lange kann entweder eine gebrauchte Heizung genutzt oder eine neue Gas- beziehungsweise Ölheizung eingebaut werden, die innerhalb der Frist zur Hybridheizung umgebaut wird. Bei Gasetagenheizungen haben die Eigentümer drei Jahre nach Ausfall des ersten Heizgerätes Zeit zu entscheiden, ob sie weiterhin dezentral oder zukünftig zentral heizen wollen. Fällt die Wahl auf eine Zentralheizung, so haben die Eigentümer nochmals drei Jahre Zeit zur Umstellung. Bleibt es bei den dezentralen Heizgeräten, sollen diese auf Basis von 65 Prozent erneuerbare Energien betrieben werden. Da dies gegenwärtig nur mit strombetriebenen Geräten funktioniert, dürfte die Regelung wenig praxistauglich sein. Ähnlich sieht es bei den Einzelöfen aus. Wie bei der Gasetagenheizung haben die Eigentümer insgesamt sechs Jahre nach Ausfall des ersten Ofens Zeit, um auf eine zentrale Heizung mit Nutzung von 65 Prozent durch erneuerbarer Energie umzustellen. Wird weiterhin die Einzellösung gewünscht, dann müssen alle Einzelöfen, die nach der dreijährigen Entscheidungsfrist ersetzt werden, die 65-Prozent-Pflicht erfüllen. Auch hier ist bisher unklar, welche Technologie infrage kommt.

Bewertung von Corinna Kodim, Geschäftsführerin Energie, Umwelt, Technik

„Die Vorgabe ist gerade für den Gebäudebestand äußerst ambitioniert. Zunächst müssen grundlegende Voraussetzungen geschaffen werden. Neben einer verbindlichen kommunalen Wärmeplanung muss jedem Gebäudeeigentümer ein individueller Sanierungsfahrplan vorliegen. Erst dann können Eigentümer die richtige Entscheidung treffen. Vor allem bedarf es praxistauglicher Lösungen für die vielen Einzelfälle und ausreichende Kapazitäten an qualifizierten Fachkräften für Planung und Bau. Nur in den wenigsten Gebäuden wird die Vorgabe ohne Förderung bezahlbar zu erfüllen sein. Viele bestehende Gebäude müssen durch zusätzliche Maßnahmen an der Gebäudehülle und der vorhandenen Heizungsanlage auf den Einsatz von erneuerbaren Energien vorbereitet werden. Ebenso müssen die hohen Investitionskosten der Erneuerbaren-Wärmetechnologien im Vergleich zur konventionellen Heiztechnik durch Förderung kompensiert werden. Die erste Variante, die alle Erfüllungsoptionen auf eine Stufe stellt und dem Eigentümer Wahlfreiheit lässt, ist dabei klar vorzuziehen. Diese Variante ermöglicht eine technologieoffene Umsetzung der Pflicht und erspart dem Eigentümer die zusätzliche Nachweispflicht durch einen Sachkundigen."

Corinna Kodim, Geschäftsführerin Energie, Umwelt, Technik

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

AKTION

BLASGERÄT 125B/125BVx
Das Blasgerät 125B lässt sich intuitiv bedienen und ist leicht zu starten.
Eine Rund- und eine Flachdüse sind bereits im Lieferumfang enthalten.
Das 125BVx verfügt zusätzlich über eine Saug-/Sammelfunktion.

125BVx
409,00 €
Statt € 451,–

125B
315,00 €
Statt € 352,-

* Schalldruckpegel am Ohr der Bedienperson | ** Schallleistungspegel garantiert | *** Äquivalenter Vibrationswert (ahv, eq) Handgriff.
Alle Preise sind unverbindliche Aktionspreisempfehlungen des Herstellers und verstehen sich inklusive 19 % MwSt.
Solange der Vorrat reicht. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

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

Anzeige

1.000 EUR NACHLASS
für **HAUS & GRUND Mitglieder**
Unsere Zuschussexpertin Fr. Prasser sichert Ihnen direkt die Förderung für Ihren Lift.
Stichwort: Haus und Grund

© Lifton

© Lifton

Innovativ und elegant

Zuschüsse für ihren eigenen Lift

In mehrstöckigen Häusern oder Wohnungen mit mehreren Ebenen wird die Treppe im Alter oder bei Einschränkungen schnell zum Hindernis. Treppenlifte und Homelifte können hier eine wahre Erleichterung sein und dafür sorgen, dass Sie oder Ihre Mieter weiter unbeschwert im eigenen zuhause leben können.

Interessieren Sie sich für einen Lift, wissen aber nicht, ob Sie ihn sich leisten können? Ja, Umbauten verursachen Kosten und die Preise steigen. Aber genau aus diesem Grund möchten wir Ihnen die Zuschuss- und Finanzierungsmöglichkeiten für Ihren eigenen Lift vorstellen.

Der Pflegekostenzuschuss greift bei Kunden, bei denen ein Pflegegrad vorliegt. Die Höhe des Pflegegrades spielt hierbei keine Rolle. Der Zuschuss beträgt pro Person bis zu 4.000 €, maximal vier Bewohner eines Haushaltes können ihn jeweils in Anspruch nehmen. Wenn also alle Bewohner einer Wohneinheit einen Pflegegrad haben, kommen bis zu 16.000 € Pflegekostenzuschuss zusammen. Das macht die Anschaffung eines Liftes sehr attraktiv. Die Zuschüsse gelten sowohl für Treppenlifte als auch für Plattform- oder Homelifte.

Sollte bei Ihnen noch kein Pflegegrad vorliegen, ist dies kein Problem. Denn auch andere Institutionen kommen für einen Zuschuss infrage. Die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) unterstützt beispielsweise seit 2017 Maßnahmen, die Barrieren reduzieren, und übernimmt 10 % der Investitionskosten (bis zu 5.000 €).

In Nordrhein-Westfalen unterstützt Sie die NRW. BANK mit einem Kredit für Umbaumaßnahmen in Höhe der voraussichtlichen Investitionskosten (bis zu 50.000 €) oder mit bis zu 50 % Tilgungszuschuss (bei Pflegegrad oder Schwerbehinderung). Ohne Pflegegrad können Sie einen Tilgungszuschuss von bis zu 25 % erhalten.

Mit unseren Partnern Lifta, Lifton und sani-trans bekommen Sie als **Haus-und-Grund-Mitglied** einen Vorteil von 500 € bis zu **1.000 €. *** Und nicht nur das: Unsere Berater helfen Ihnen und Ihren Angehörigen auch bei der Beantragung und bei allen Fragen rund um Zuschuss und Finanzierung.

LIFTON
Der Homelift

Jetzt kostenlos und unverbindlich beraten lassen unter:
0800 101 25 18
Stichwort: Haus & Grund

*Rückwirkende Nachlässe und Zuschüsse können nur bis zu 3 Monate nach dem Kauf berücksichtigt werden. Der Mitgliedervorteil versteht sich als Bruttosumme.

Finanzen & Versicherungen

Zinsen für Immobilienkredite

Bauzinsen kratzen an der 4-Prozent-Marke

Die Zinsen für Immobilienkredite sind nach Daten des Finanzierungsvermittlers Interhyp mit derzeit annähernd 4 Prozent auf den höchsten Wert seit 2011 gestiegen.

Ein zehnjähriges Standarddarlehen wurde Mitte Oktober mit 3,98 Prozent verzinst. Interhyp rechnet damit, dass die 4-Prozent-Schwelle demnächst überschritten wird. Bereits seit Jahresbeginn haben sich die Immobilienzinsen rapide verteuert: Im Februar lag der Durchschnittszins für ein zehnjähriges Darlehen noch bei etwas über 1 Prozent, im Juni bereits bei über 3 Prozent.

Um das derzeitige Zinsniveau genauer einzuordnen, empfiehlt sich allerdings auch der Blick in die Vergangenheit. Vor gut zehn Jahren waren Zinsen für zehnjährige Immobilienkredite zwischen 3 und 4 Prozent ebenfalls üblich, vor 15 Jahren sogar rund 5 Prozent. Allerdings lagen damals auch die Immobilienpreise und damit die erforderlichen Darlehenssummen auf einem niedrigeren Niveau.

Hohe Mehrbelastung für Käufer

Der Zinsanstieg von 3,5 auf 4 Prozent kann für Kreditnehmer bereits eine monatliche Mehrbelastung von deutlich über 100 Euro bedeuten. Laut Interhyp-Rechenbeispiel liegt die monatliche Rate bei einem Kaufpreis von 400.000 Euro, 50.000 Euro Eigenkapital, einer Tilgung von 2 Prozent und einem Zinssatz von 3,5 Prozent bei 1.705 Euro. Bei einem Zinssatz von 4 Prozent sind es demnach bereits 1.860 Euro.

Anna Katharina Fricke, Referentin Presse und Kommunikation

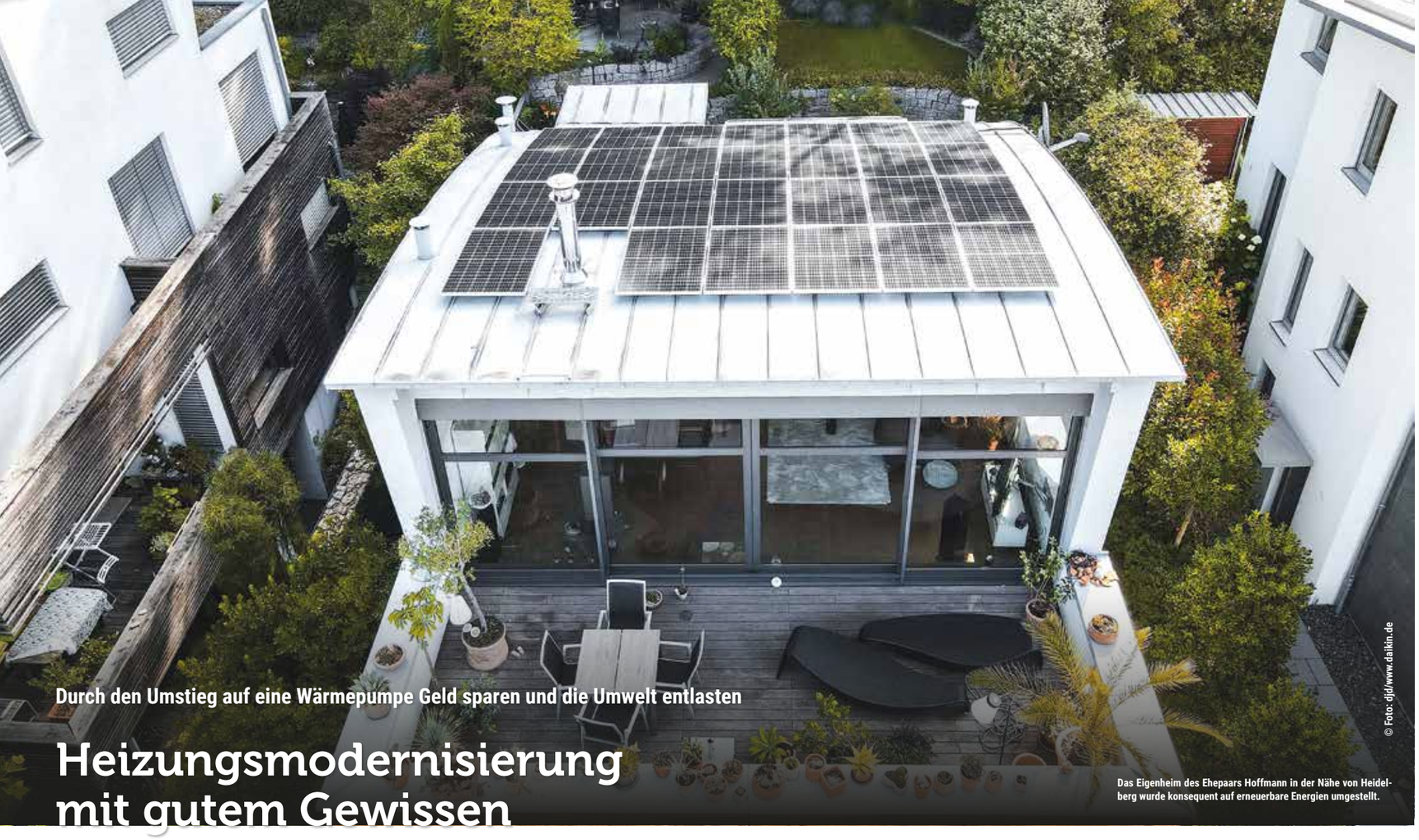
SCHMIDTMANN IMMOBILIEN
Energiespartipp
„Licht-Wärme-Kopplung“
Das Team von Schmidtmann Immobilien wünscht Ihnen ein friedliches Weihnachtsfest und ein glückliches neues Jahr!
Schmidtmann Immobilien
Tannenbaumer Weg 61 • 42369 Wuppertal
Tel: 0202 466251 • E-Mail: verwaltung@schmidtmann.immo
Bürozeiten: Mo–Fr 8:30–12:30 Uhr

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

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



© Foto: djd/www.daikin.de

Das Eigenheim des Ehepaars Hoffmann in der Nähe von Heidelberg wurde konsequent auf erneuerbare Energien umgestellt.

Durch den Umstieg auf eine Wärmepumpe Geld sparen und die Umwelt entlasten

Heizungsmodernisierung mit gutem Gewissen

Nach zwei Tagen Montagearbeit erklärt Installateur Oliver Keul (rechts) die Bedienung der Wärmepumpe.

© Foto: djd/www.daikin.de

Das optisch ansprechende Außengerät steht im Vorgarten der Hoffmanns an der Hausseite direkt zur Straße gerichtet.

© Foto: djd/www.daikin.de

Welche Heizungstechnik ist umweltfreundlich, bezahlbar und zukunftssicher? Vor dieser Frage stehen aktuell viele Eigenheimbesitzer. Wie sich der gewünschte Spareffekt mit einem hohen Nutzen für den Umwelt- und Klimaschutz verbinden lässt, zeigt das Beispiel des Ehepaars Hoffmann aus der Nähe von Heidelberg. Die beiden haben sich entschieden, die Versorgung ihres Hauses komplett auf erneuerbare Energien umzustellen und mithilfe einer Photovoltaikanlage autark zu werden. Zugleich ist eine neue Luft-Wasser-Wärmepumpe an die Stelle der bisherigen Gasheizung getreten.

Wärmepumpen für den Altbau

Viele Hausbesitzer suchen nach Alternativen zu fossilen Energieträgern, sind sich aber unsicher, ob der Einsatz einer Wärmepumpe im Bestand energetisch und wirtschaftlich empfehlenswert ist. „Ich sage ganz klar, ja, es ist sinnvoll", erklärt etwa Oliver Keul, Betriebsleiter bei Keul Wärmepumpentechnik, der die Heizungsmodernisierung bei den Hoffmanns durchgeführt hat. Am einfachsten und ohne aufwendiges Genehmigungsverfahren lassen sich Luft-Wasser-Wärmepumpen im Bestand nachrüsten. Dass es hohe staatliche Fördersätze gibt, ist ein weiteres wichtiges Argument. So hat bei den Hoffmanns das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) 35 Prozent der Investitionskosten für den Austausch der Gasheizung mit der Wärmepumpe Daikin Altherma 3 H HT übernommen. „Jetzt sind wir völlig autark, heizen kohlendioxidneutral und können den überschüssigen Strom sogar noch in das Netz einspeisen", erklärt Jens Hoffmann.

Schnelle Umrüstung

Die ausgewählte Luft-Wasser-Wärmepumpe wurde speziell für die Heizungsmodernisierung entwickelt und eignet sich für den einfachen Austausch von Gas- und Ölgeräten. Bereits bestehende Heizkörper können weiter genutzt werden, eine Kombination mit Fußbodenheizung oder Konvektoren ist ebenso möglich. Dank innovativer Technik und des klimaschonenden Kältemittels R-32 erreicht die Wärmepumpe eine hohe Effizienz. Das führt zu niedrigen Betriebskosten und schont gleichzeitig die Umwelt. Verglichen mit Öl- oder Gasheizungen zeichnen sich Wärmepumpen durch einen geringen Wartungsbedarf und eine einfache Installation aus. Innerhalb von zwei Tagen wurde die 14 Jahre alte Gasheizung demontiert und die neue Anlage eingebaut. Zur Inneneinheit mit einem 500 Liter fassenden Wärmespeicher gesellt sich eine besonders leise Außeneinheit von Daikin. „Sie hört man fast gar nicht, es klingt wie ein leichter Windzug", staunt Jens Hoffmann, als die Wärmepumpe nach der Inbetriebnahme anläuft. Das optisch ansprechende Außengerät steht im Vorgarten an der Hausseite direkt auf die Straße gerichtet.

djd-Text 71032

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

Versicherungsfachbüro Paul Heinz Münch

VERSICHERUNGEN · BAUSPAREN · FINANZIERUNG · PHM

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

kompetent • fachkundig • zuverlässig

Kemmannstraße 6
42349 Wuppertal

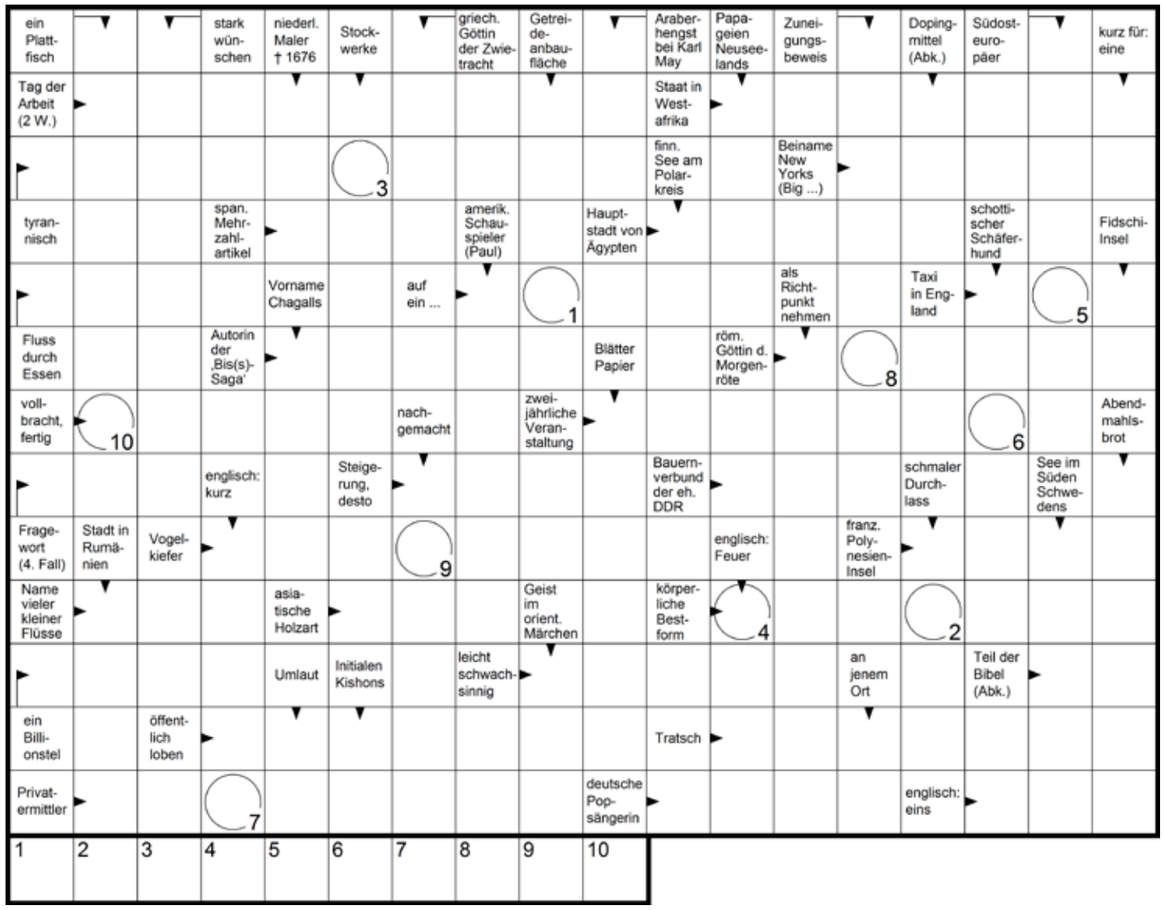
Telefon 0202 - 4 05 77
Telefax 0202 - 47 67 47

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

Gewinn**spiel**

Online Mietvertrag gewinnen!

Wir verlosen 3 x 2 Online Mietverträge! Sie möchten teilnehmen? Dann schicken Sie uns die richtige Lösung zum Kreuzworträtsel per E-Mail an **info@hausundgrundwpt.de**. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen. Einsendeschluss ist der **10. Januar 2023**. 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 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

Friedlich Tür an Tür
Aktualisierter Ratgeber gibt Tipps für eine gute Nachbarschaft

Rauch weht vom offenen Kamin herüber, die Hecke wächst über den Zaun und der Hund nebenan bellt unaufhörlich – es gibt viele Streitpunkte, die das friedvolle Zusammenleben von Nachbarn auf die Probe stellen können. Doch welche Störungen müssen Eigentümer erdulden und welche Beeinträchtigungen können sie verbieten? Die aktualisierte Neuauflage des Ratgebers der Verbraucherzentrale „Meine Rechte als Nachbar" bietet dazu wichtige Hintergrundinformationen, Fallbeispiele und Gerichtsurteile.

Das Buch erläutert, welche Bereiche das öffentliche und private Nachbarrecht umfasst, welche Rolle die Polizei spielen kann, wie die Zuständigkeiten der Gerichte sind, was das bürgerlich-rechtliche Nachbarrecht regelt und welche Bundesländer eigene Vorgaben erlassen haben. Außerdem erfahren die Leserinnen und Leser, wie sie Beratungshilfe oder Prozesskostenhilfe in Anspruch nehmen können. Für den ernsten Streitfall bekommen die Betroffenen Formulierungsbeispiele an die Hand, etwa für eine Beseitigungs- und Unterlassungsklage, eine Aufforderung zum Rückschnitt oder einen Widerspruch beim Grenzüberbau. Zum Wohl des nachbarschaftlichen Miteinanders sollte jedoch immer erst ein Kompromiss angestrebt werden – unter Umständen mithilfe einer neutralen Schlichtungsperson.

Der Autor: Detlef Stollenwerk

16,90 Euro
inklusive MwSt.

ISBN: 9783863366124
E-Book 13,99 Euro

CVJM-Bildungsstätte Bundeshöhe
Wir sind für Sie da!

Wir sind in Wuppertal für Sie da!

SIE SUCHEN EINEN PASSENDEN RAUM?

Die nächste **Eigentümerversammlung** steht vor der Tür – aber Sie finden keinen geeigneten Raum? In der CVJM-Bildungsstätte Bundeshöhe finden Sie, was Sie suchen: **große Räume (bis zu 199 Personen)**, in denen selbst unter Corona-Bedingungen bis zu **52 Personen Platz** haben, eine **angenehme Atmosphäre**, ein **hilfsbereites Team, moderne Technik** – und natürlich ein **sicheres Hygienekonzept**!

... HABEN WIR!

T (0202) 57 42 27 ► Bundeshöhe 7 ► 42285 Wuppertal ► www.bildungsstaette-bundeshoehe.de

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

Verträge & sonstige Formulare: Preis €

- Wohnungsmietvertrag *Auflage 04/21* **3,70**
- Garagen/Stellplatz-Mietvertrag *Auflage 07/20* **1,80**
- Gewerblicher Mietvertrag *Auflage 10/20* **4,50**
- Mieterhöhungserklärung **2,50**
- Hausbuch (Buchführungsheft) **6,50**
- Miet- und Pachtvertrag für Gartenland **2,00**
- Winterdienstkarte **1,00**
- Wohnungsübergabeprotokoll **2,00**
- Selbstauskunft **2,00**
- Mietaufhebungsvereinbarung **2,00**

(In der Geschäftsstelle erhältlich)

Literatur (Nur auf Bestellung)

- Mietpreisbremse *1. Auflage 2015* **14,95**
- Mietverträge professionell ausfüllen *3. Auflage 2019* **14,95**
- Untervermietung *1. Auflage 2019* **14,95**
- Die Schadenersatzpflicht d. Mieters wg. Beschädigung der Mieträume *2. Auflage 2021* **12,95**
- Sicherung u. Beitreibung v. Mietforderungen *5. Auflage 2018* **14,95**
- Mietminderung *3. Auflage 2009* **12,95**
- Betriebskosten *9. Auflage 2019* **12,95**
- Mieterhöhung frei finanzierter Wohnraum *5. Auflage 2020* **14,95**
- Die Mietfibel *6. Auflage 2021* **14,95**
- Kaution *2. Auflage 2018* **11,95**
- Streit im Mehrfamilienhaus *2. Auflage 2020* **21,95**
- 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: AdobeStock_329644737

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.

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

Wolfgang Todzy
Immobilien ivd
Seit 1964
Grumberg 31
42389 Wuppertal
Mit uns finden Sie nicht nur das Beste - sondern das für Sie Richtige!
Tel. 02 02 / 60 30 93
www.todzy-immobilien.de

noltedach|de
Dächer, Fassaden und mehr...
Wiesenstraße 115 - 121
42105 Wuppertal
Telefon 0202 300041
eMail@noltedach.de

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

HAUSMEISTERSERVICE
- Gartenservice
- Reinigungsservice
- Winterdienst

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

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

hausundgrund
NEU: VERMIETER SPENDEN WÄRME
- Explodierende Heizkosten lassen viele Mieter in unserer Stadt um ihre Existenz fürchten. **Hilfe ist dringend nötig**! Deswegen wollen Mitglieder von **hausundgrund** Wärme spenden, z.B. durch Weitergabe der Energiekosten-Pauschale an Mieter, die das Heizen aus ihrem erarbeiteten Einkommen nicht mehr bezahlen können.
- Helfen Sie mit! Ganz einfach durch Einzahlung oder Überweisung einer Wärmespende an ...

hausundgrund: Stichwort: Wärmespende
IBAN DE31 3305 0000 0000 1139 85

NEU Vermieter spenden WÄRME
- Die Spenden werden zu 100% durch **WIN**, die rührige Hilfeorganisation „**Wuppertaler in Not**", als Heizkostenzuschuss an tatsächlich bedürftige Mieter ausgezahlt und steuerwirksam quittiert.

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

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

Absenderzone

Meisterfachbetrieb
Enge
Rollladen
Markisen
Tore
Terrassendächer
Klappläden
Innenverschattung
Reparaturen/Service
Tel. 02 02-75 17 52
info@adolfenge.de • www.adolfenge.de

Glas- u. Fensterbau
Willi Krüger e.K.
Fenster und Türen in Alu, Holz und Kunststoff, Sonnenschutz sowie Reparaturen von Glas und Fenstern, Einbruchschutz.
Fenster
Türen
Sicherheit
Notdienst
Glasbau Willi Krüger e.K. | Inh. Arnd Küger | Mainstr. 10 | 42117 Wuppertal
T 0202 / 42 03 03 | info@glasbau-krueger.de | www.glasbau-krueger.de

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

Immobilien besser verkaufen.
Mit Engel & Völkers.
Engel & Völkers Wuppertal
Tel. +49-(0)202-24 29 140
Wuppertal@engelvoelkers.com
www.engelvoelkers.com/wuppertal
Immobilienmakler
ENGEL&VÖLKERS

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