Ausgabe 01/23

hausundgrund

MAGAZIN FÜR HAUS- & GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER

Politik & Wirtschaft
Das ist neu im Jahr 2023 *Seite 6*

Recht & Steuern
Bundesregierung beteiligt Vermieter ab 2023 an CO_2-Kosten des Mieters *Seite 14*

Haus & Grund informiert
NRW-Wohnkostenbericht 2022
Seite 22

Haustechnik
So viel Mehrkosten kommen auf die Haushalte zu
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 19 51
Immobilienfachbüro
SCHÖNIAN & HEYMANN OHG
Ihre Partner bei:
– Kauf und Verkauf von Immobilien
– Hausverwaltung
– Vermietung von Wohnungen und gewerblichen Räumen
– Begutachtung und Wertschätzung
– Hilfestellung und Begleitung beim notariellen Kaufvertrag
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
VBL
Böhler Weg 22c · 42285 Wuppertal
Versicherungsmakler Bergisch Land
Kooperationspartner Haus & Grund
Telefon 0202 / 260 65 60
Telefax 0202 / 260 65 61
info@makler-bergischland.de
Termine gerne nach Vereinbarung.
Für alle Mitglieder attraktive Sonderrabatte

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

Liebe Mitglieder, Leserinnen und Leser,

in der Hoffnung, dass Sie und Ihre Familien ein besinnliches Weihnachtsfest hatten und gut in das Neue Jahr gekommen sind, wünsche ich Ihnen für das Jahr 2023 vor allem Gesundheit und den notwendigen Optimismus, um sämtliche vor Ihnen und uns allen liegenden Herausforderungen zu meistern. Das Jahr 2022 war schwierig und hat uns gezeigt, dass wir in diesen außergewöhnlichen Situationen zusammenstehen müssen. Ich habe mich sehr über den Vorschlag aus der Mitgliedschaft gefreut, eine Spendenaktion zu Gunsten von Menschen mit geringem Einkommen ins Leben zu rufen, damit deren Wohnungen trotz stark gestiegener Energiekosten ausreichend beheizt werden können. Vielen Dank für die zahlreichen Spenden, die wir an WiN weiterleiten konnten.

Bedanken möchte ich mich auch bei Ihnen, unseren Mitgliedern, dass Sie durch Ihre Mitgliedschaft in unserem Verein unsere wichtige Tätigkeit für die privaten Haus & Grund Eigentümer unterstützen. Dank Ihrer langjährigen Treue und dank vielen Neubeitritten im Jahr 2022 können wir uns für Ihre Belange einsetzen und Ihnen täglich mit Rat und Tat beiseitestehen. Im Jahr 2022 wurden die bereitgestellten Mittel zur Eigentumsförderung von selbstgenutztem Wohneigentum nicht voll ausgeschöpft. Daher können die Eigentümer, die eine Immobilie zur Selbstnutzung erwerben, auch noch im Jahr 2023 einen Antrag auf Erstattung von bis zu 10.000 € der zu entrichtenden Grunderwerbsteuer stellen. Wenn die Grunderwerbsteuer in NRW nicht gesenkt wird, so werden Eigentümer durch die Erstattungsmöglichkeit eines Teils der Grunderwerbsteuer zumindest teilweise entlastet.

Auch 2023 wird uns private Eigentümer einmal mehr vor große Herausforderungen stellen. Der Fachkräftemangel, steigende Kosten und Lieferschwierigkeiten bei Baumaterialien erschweren uns allen nicht nur den Bau oder die Modernisierung von Immobilien, sondern auch die Durchführung von notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen. Immer öfter müssen Sie bestehende lange Wartezeiten in Kauf nehmen. Dies fängt bei der Terminierung an und hört bei Lieferzeiten für Ersatzteilen auf. Eine kurzfristige Entspannung ist derzeit nicht absehbar. Darüber hinaus erschweren unklare gesetzliche Regelungen die Bewirtschaftung von Immobilien unnötigerweise zusätzlich. Nur ein Beispiel: die CO_2 Umlage und die Kostenbeteiligung des Vermieters. Langer Streit in der Koalition, ein Hin und Her in der Diskussion mit dem Ergebnis einer weiteren Zusatzbelastung für die Vermieter. Diverse Gesetzesentwürfe verhandelt und verworfen. Schließlich wurde Ende November ein Gesetz verabschiedet, welches zum 01.01.2023 in Kraft tritt. Nach dem endgültigen Gesetzestext muss man, wenn ich diese Zeilen Ende Dezember verfasse, lang und intensiv im Internet suchen. Ein ähnliches Debakel bahnt sich an, wenn nun darüber diskutiert wird, ob und wann der Einbau von Gasetagenheizungen reguliert oder verboten werden soll. Und so begrüßenswert die Einmalzuschüsse für den Verbrauch bei Pellet und Ölheizungen sind, so unklar ist die praktische Durchführung.

Diese kurzfristigen Entscheidungen der Politik sind eine Zumutung für jeden Eigentümer. Wenn es weiterhin private Vermieter geben soll, muss die Politik endlich klare und verlässliche Entscheidungen mit Augenmaß treffen. Hierfür setzen wir uns dank Ihrer Mitgliedschaft nicht nur in Wuppertal, sondern in ganz Deutschland mit über 900.000 Mitgliedern in fast 1.000 Ortsvereinen mit all unserer Kraft ein.

Ihr

Hermann Josef Richter, 1. Vorsitzender

Inhalt

Kommentar
5 Oma ihr klein Häuschen

Politik & Wirtschaft
6 Das ist neu im Jahr 2023
8 Entlastung von Verbrauchern & kleineren Unternehmen ab 03/23
10 Mehr Wohngeld für Selbstnutzer und Mieter
12 Unterstützung auch für Eigentümer

Recht & Steuern
14 Bundesregierung beteiligt Vermieter ab 2023 an CO_2-Kosten des Mieters
15 Ab 2023 droht höhere Erbschaft- und Schenkungssteuer

VERMIETEN & VERWALTEN
16 Suizidgefahr im Einzelfall prüfen
17 Gemeinschaft darf bei Mängeln an der Immobilie weiterhin vor Gericht klagen

hausundgrund informiert
20 Spendenaktion „Wärmespende“
22 NRW-Wohnkostenbericht 2022 zeigt starken Nebenkosten-Anstieg bei verhaltener Mietpreisentwicklung

HAUSTECHNIK
24 Waschmaschinen mit Mikroplastikfilter schützen die Meere
26 Neue Regeln beim Mieterstrom und mehr Geld für Volleinspeisung von Solarstrom
27 Eignet sich eine Wärmepumpe für mein Haus?
28 So viel Mehrkosten kommen auf die Haushalte zu
29 Durch spannende Bietergefechte zu mehr Verkaufsgewinn
30 Mühelos ins Haus gelangen

Finanzen & Versicherungen
32 Was ist zu beachten?

Gewinnspiel
34 Online Mietvertrag gewinnen!

Rezensionen
35 Übertragung und Vererbung von Grundbesitz
35 Heizkostenabrechnung entspannt angehen.

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

Impressum
38 Impressum

Beilagen

In dieser Ausgabe befinden sich Beilagen der Firmen:

NIC Neue Immobilien Chancen GmbH
Thomas Kramer Immobilien
Auktionshaus

Kommentar

Oma ihr klein Häuschen

Während viele Menschen noch mit den Folgen der Pandemie und den explodierten Energiepreisen kämpfen, arbeitet Wirtschaftsminister Robert Habeck im Auftrag der Bundesregierung bei der EU bereits an der nächsten Belastung für Eigentümerinnen und Eigentümer: an MEPS.

MEPS ist die englische Kurzform für „Mindestenergiestandards für Gebäude“. Habeck fordert solche Mindeststandards für alle Gebäude in den niedrigsten Energieklassen, was nach einem Gutachten mindestens 40 % der Einfamilienhäuser und 15 % der Mehrfamilienhäuser betrifft. Diese müssten bis 2030 modernisiert werden. Das Neue an den MEPS: Es soll völlig unerheblich sein, ob Eigentümerinnen und Eigentümer sich die Modernisierung leisten können oder ob diese mit der Miete finanziert werden kann – mehr noch: Mieter sollen vor Mehrkosten geschützt werden. Und wer nicht modernisiert, darf das Haus möglicherweise ab 2030 weder vermieten noch verkaufen! Fast in jedes zweite Einfamilienhaus wären Investitionen nötig, regelmäßig in sechsstelliger Höhe. Die Folge: ein dramatischer Wertverlust, wie bereits in Ländern, die MEPS haben, zu beobachten. Dies wäre die größte Vernichtung von Immobilienwerten seit dem Zweiten Weltkrieg und ein Verlust der Altersvorsorge für Millionen von Eigentümerinnen und Eigentümern!

Oma ihr klein Häuschen ist der Ampel-Regierung ganz offensichtlich kein schützenswertes Gut mehr. Im Gegenteil: Dem exakt 100 Jahre alten Gassenhauer droht ein Revival: „Wir versaufen unser Oma ihr klein Häuschen“ – als beste Alternative für Eigentümer. Haus & Grund kämpft dafür, dass das Europäische Parlament die MEPS verhindert und die anderen Mitgliedsstaaten der EU diesen deutschen Irrweg stoppen.

Ihr

Kai H. Wernecke, Präsident

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

Politik & Wirtschaft

© AdobeStock_548166303

Neue Gesetzgebung

Das ist neu im Jahr 2023

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

CO_2-Preis
Ab Januar 2023 werden auch die Vermieter zur Kasse gebeten: Die Kosten sollen gemäß eines Stufenmodells zwischen Mietern und Vermietern aufgeteilt werden. Dabei sollen Vermieter bis zu 95 Prozent des CO_2-Preises übernehmen – abhängig von den CO_2-Emissionen durch die Warmwasserbereitung und durch das Heizen aller Mieter eines Gebäudes. Mehr dazu lesen Sie auf den Seiten 10 & 11.

Gaspreisbremse
Ab März 2023 sollen die Preise für leitungsgebundenes Erdgas und die Lieferung von Wärme für ein Kontingent von 80 Prozent des im September 2022 prognostizierten Jahresverbrauchs gedeckelt werden. Im März 2023 erhalten Verbraucher zudem eine einmalige rückwirkende Entlastung für die Monate Januar und Februar. Mehr dazu lesen Sie ab Seite 8.

Inkrafttreten der Wohngeldreform „Wohngeld Plus“
Das Wohngeld soll sich ab 2023 merklich erhöhen – um 190 Euro auf rund 370 Euro monatlich. Dies ist Teil der Wohngeldreform der Bundesregierung, um einkommensschwache Mieterinnen und Mieter zu unterstützen.

Onlinezugangsgesetz
Das Onlinezugangsgesetz verpflichtet Bund, Länder und Gemeinden, bis spätestens Ende 2023 ihre Verwaltungsleistungen auch elektronisch anzubieten. Ob Baugenehmigung, Ummeldung nach Umzug oder Wohngeldantrag: Im Themenfeld Bauen & Wohnen sollen über 60 Verwaltungsleistungen digitalisiert werden.

Mietspiegel
Städte mit mehr als 50.000 Einwohnern haben einen Mietspiegel zu erstellen. Einfache Mietspiegel müssen ab dem 01.01 2023 vorliegen. Entscheiden die Kommunen sich für die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels, so verlängert sich diese Frist bis zum 01.01 2024.

Gebäudeenergiegesetz (GEG): Neubaustandard Effizienzhaus 55
Ab 1. Januar 2023 gilt das Effizienzhaus 55 (EH 55) als gesetzlicher Neubaustandard. Dazu wird der zulässige Jahres-Primärenergiebedarf für Heizung, Warmwasserbereitung, Lüftung und Kühlung von bisher 75 Prozent (EH 75) des Primärenergiebedarfs eines Referenzgebäudes auf 55 Prozent (EH 55) reduziert. Die Anforderung an den baulichen Wärmeschutz bleibt jedoch unverändert. Vereinfacht wurde die Anrechnung von Strom aus erneuerbaren Energien, beispielsweise von im Haus erzeugtem Solarstrom. Unabhängig von der Wahl des Vergütungsmodells nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) kann der physikalisch im Gebäude verbrauchte Strom nun bei der Ermittlung des Primärenergiebedarfs angerechnet werden.

Bundesemissionshandelsgesetz (BEHG): Erhöhung des CO_2-Preises ausgesetzt
Zur Entlastung der Verbraucher bei den Energiekosten hat die Bundesregierung beschlossen, die im BEHG festgelegte jährliche Erhöhung des CO_2-Preises auf fossile Brennstoffe für 2023 auszusetzen. Im Jahr 2023 beträgt der CO_2-Preis 30 anstatt 35 Euro und bleibt damit gegenüber 2022 unverändert; 2024 erhöht sich der CO_2-Preis auf 35 anstatt auf 45 Euro und 2025 auf 45 anstatt 55 Euro. Zudem wurden die Brennstoffe Kohle und Abfälle in das CO_2-Bepreisungssystem aufgenommen.

Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG): Neue Regeln beim Mieterstrom, mehr Geld für Volleinspeiser
Ab 2023 gelten neue Regelungen für den Mieterstrom. Zudem gibt es höhere Vergütungssätze bei der Volleinspeisung von Solarstrom. Mehr dazu lesen Sie auf S. 26.

Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG): Neue Bedingungen für Sanierungsförderungen
Für die Bundesförderung für effiziente Wohngebäude (BEG WG) und Nichtwohngebäude (BEG NWG) gelten ab 1. Januar 2023 neue Regelungen. Zu Redaktionsschluss befanden sich die entsprechenden Richtlinien noch in der Ressortabstimmung. Bei der Förderung von Einzelmaßnahmen über das BAFA sind für 2023 folgende Änderungen geplant:

- Bei Eigenleistung sollen die mit der energetischen Sanierungsmaßnahme verbundenen Materialkosten gefördert werden.
- Der Anschluss an ein Wärmenetz oder an ein Gebäudenetz soll gefördert werden.
- Brennstoffzellen, die mit grünem Wasserstoff betrieben werden, sollen gefördert werden.
- Für die Förderung von Wärmepumpen oder Biomasseheizungen muss das Gebäude zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien beheizt werden.
- Bei Heizungsdefekt können im Zusammenhang mit der Förderung von Wärmeerzeugern die Mietkosten für provisorische Heizgeräte für die Dauer von bis zu einem Jahr mitgefördert werden.
- Die Förderung für die Heizungsoptimierung ist bereits seit September 2022 auf Wohngebäude mit bis zu fünf Wohnungen begrenzt.
- Biomasseheizungen werden nur noch gefördert, wenn sie mit Solarthermie kombiniert werden und strenge Emissionsgrenzwerte für Staub einhalten. Die eingesetzte Biomasse muss zudem Nachhaltigkeitsanforderungen erfüllen.
- Bei der Förderung von Wärmepumpen werden die technischen Mindestanforderungen erhöht: Rechnerisch muss mindestens eine Jahresarbeitszahl von 3 erreicht werden. Bei Luft-Wasser-Wärmepumpen gelten strenge Grenzwerte hinsichtlich der Geräuschemissionen.
- Außerdem werden die Fördersätze neu angepasst.

Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG): Neubauförderung
Die vom Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) verantwortete Neubauförderung im Rahmen der BEG wird voraussichtlich zum 1. März 2023 als neues Teilprogramm „Klimafreundlicher Neubau“ in die Verantwortung des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) übergehen. Bis zur Einführung des neuen Teilprogramms „Klimafreundlicher Neubau“ wird die Förderung des Neubaus unverändert in der Bundesförderung für effiziente Wohngebäude (BEG WG) und Nichtwohngebäude (BEG NWG) weitergeführt.

Jahressteuergesetz
Das Jahressteuergesetz umfasst zahlreiche Einzelregelungen quer durch das Steuerrecht, unter anderem:

- Die Homeoffice-Pauschale wird entfristet und auf sechs Euro pro Tag angehoben. Sie kann für bis zu 210 Tage in Anspruch genommen werden.
- Verbesserte Abschreibungsmöglichkeiten im Wohnungsneubau: Dazu wird der AfA-Satz von 2 auf 3 Prozent erhöht.
- Ein verbesserter steuerlicher Rahmen bei der Anschaffung privater Photovoltaik-Kleinanlagen; dies betrifft die Freistellung von der Einkommen- und der Mehrwertsteuer.
- Bei der Erbschaft- und Schenkungssteuer drohen ab 1. Januar 2023 höhere Steuersätze, da die Bewertungsgrundlagen angepasst wurden. Mehr dazu lesen Sie auf Seite 15.

Anna Katharina Fricke,
Referentin Presse und Kommunikation

Entlastung von Verbrauchern und kleineren Unternehmen ab März 2023

Ab März 2023 sollen die Preise für leitungsgebundenes Erdgas und die Lieferung von Wärme für ein Kontingent von 80 Prozent des im September 2022 prognostizierten Jahresverbrauchs gedeckelt werden.

Der Brutto-Arbeitspreis beträgt für das Kontingent bei leitungsgebundenem Erdgas 12 Cent pro Kilowattstunde, bei Wärme beträgt er für dieses Kontingent 9,5 Cent pro Kilowattstunde. Im März 2023 erhalten Verbraucher auch eine einmalige rückwirkende Entlastung für die Monate Januar und Februar. Die Preisgarantie gilt bis zum Ende des Jahres 2023.

Wie funktioniert der Gaspreisdeckel?

Die Lieferanten von leitungsgebundenem Erdgas und Wärme werden verpflichtet, den Letztverbrauchern, Vermietern von Mehrfamilienhäusern mit zentraler Heizungsanlage und Wohnungseigentümergemeinschaften (WEG) sowie kleinen Unternehmen, zum Beispiel einem Handwerksbetrieb, den Entlastungsbetrag gutzuschreiben. Diese Gutschrift erfolgt entweder in den Abrechnungen oder bei den Voraus- und Abschlagszahlungen. Der Entlastungsbetrag ist die Differenz zwischen dem aktuell vereinbarten Preis und dem garantierten Preis für das Kontingent von 80 Prozent des prognostizierten Jahresverbrauchs. Für den Verbrauch, der diese 80 überschreitet, erhält der Nutzer keine Gutschrift. Hierfür ist also der aktuell vereinbarte Preis zu zahlen.

Pflichten für Lieferanten von leitungsgebundenem Erdgas und Wärme

Der Lieferant muss dem Verbraucher möglichst bis zum 15. Februar 2023, spätestens jedoch vor dem 1. März 2023 die Höhe der ab dem 1. März zu zahlenden Abschläge in Textform mitteilen. Dabei muss über preisbindende Elemente informiert werden, damit die Berechnung der bisherigen und künftigen Abschlagszahlungen nachvollziehbar ist. Das beinhaltet unter anderem Informationen zum aktuell vereinbarten Brutto-Arbeitspreis, zum Brutto-Grundpreis und zum Referenzpreis. Außerdem muss die Höhe des Entlastungskontingents (80 Prozent des prognostizierten Jahresverbrauchs, wobei die Netzentnahme für den Zeitraum des Kalenderjahres 2021 maßgeblich ist) und die Höhe des Entlastungsbetrages erkenntlich sein. Der Entlastungsbetrag muss gleichmäßig auf die Abschläge verteilt werden.

Der Lieferant ist auch verpflichtet, im Rahmen der Abrechnung die Entlastungsbeträge auszuweisen. Dabei werden Entlastungsbeträge nur auf die tatsächlichen Brutto-Verbrauchskosten gewährt. Sollte der Verbraucher also Rückzahlungsansprüche gegen den Lieferanten haben, sind diese auf die tatsächlich geleisteten Abschlagszahlungen begrenzt.

Informationen dazu finden sich auch auf den Internetseiten der Lieferanten voraussichtlich ab Mitte oder Ende Februar 2023.

Pflichten für Wärmelieferanten

Die Lieferanten sind verpflichtet, ab dem 1. März bis Dezember 2023 ihren Kunden den Entlastungsbetrag monatlich gutzuschreiben. Die Entlastung für Januar und Februar erfolgt ebenfalls in der turnusgemäßen Abrechnung nach dem 28. Februar 2023 als einmaliger Entlastungsbetrag. Die Lieferanten haben ihren Kunden den künftigen gedeckelten Abschlag bis zum 15. Februar 2023 mitzuteilen. Die Mitteilung muss außerdem die bisherige Abschlagshöhe, den aktuell vereinbarten Brutto-Arbeitspreis, den Referenzpreis und den daraus resultierenden Entlastungsbetrag enthalten.

Auch die Wärmelieferanten sind verpflichtet, die Entlastungsbeträge im Rahmen der Abrechnung auszuweisen. Informationen finden sich auch auf den Internetseiten der Lieferanten voraussichtlich ab Mitte oder Ende Februar 2023.

Pflichten für Vermieter mit zentralen Heizungssystemen

- Abrechnung: Vermieter müssen die Entlastung, die ihnen der Lieferant gewährt, bei der Heizkostenabrechnung für ihre Mieter berücksichtigen und die Entlastungsbeträge gesondert ausweisen.
- Anpassungen der Vorauszahlungen: Vermieter, die seit dem 1. Januar 2022 eine Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen aufgrund steigender Kosten für leitungsgebundenes Erdgas oder Wärme vorgenommen haben, müssen die Vorauszahlungen für die Mieter wegen der gedeckelten Preise auf eine angemessene Höhe anpassen. Dies gilt auch für Mietverhältnisse, die seit diesem Zeitpunkt neu begründet wurden. Ausnahme: Macht die Anpassung weniger als 10 Prozent des aktuellen vorauszuzahlenden Betrages aus, ist sie nicht notwendig.

Angepasst werden müssen die Vorauszahlungen, wenn der Vermieter die Mitteilung über die Höhe der Abschlagszahlungen ab März 2023 erhält. Erstellt er bereits in diesem Zeitraum auch die Heizkostenabrechnung für 2022, kann die Anpassung ebenfalls mit der Abrechnung vorgenommen werden.

Vermieter und Mieter können sich aber auch darauf einigen, keine Anpassungen der Betriebskostenvorauszahlungen vorzunehmen und die Entlastung im Rahmen der Betriebskosten- und Heizkostenabrechnung für 2023 anzurechnen. Denn erst zu diesem Zeitpunkt stehen die tatsächlich vom Mieter zu tragenden Kosten fest.

Vermieter, die bisher keine Erhöhung wegen der gestiegenen Gaspreise vorgenommen haben, können die Vorauszahlungen auch anpassen, wenn eine Änderung der Betriebskosten um mindestens 10 Prozent eingetreten ist. Die Anpassung ist aber zu begründen; ferner muss der Vermieter seinem Mieter auf dessen Nachfrage Auskunft erteilen, welche Tatsachen der Kalkulation zugrunde liegen.

Informationspflichten

Vermieter müssen außerdem ihre Mieter über Ursprung, Höhe und Laufzeit der Entlastungen in Textform informieren, sobald sie die Mitteilung zu den neuen Abschlägen ab März 2023 erhalten haben.

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

runkel Heizung · Sanitär · Solar
Große Flurstraße 69 · 42275 Wuppertal
Telefon 02 02 - 25 55 40 · Telefax 02 02 - 57 13 80
Mobil 0151 - 51 51 70 00 · e-Mail info@hans-runkel.de

Von der Handwerkskammer Düsseldorf öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für das Dachdecker - Handwerk und für das Klempner - Handwerk.
Thomas Sobireg
Dachdecker- und Klempnermeister
Uellendahler Str. 200A
42109 Wuppertal
Tel. 0202 - 66 23 30
Fax 0202 - 64 36 43
www.gutachter-sobireg.de

seit 1919
Poschen & Giebel
Rohr- & Kanalreinigung | Kanal TV | Entsorgung
Schnell
Preiswert
Kompetent
Zuverlässig seit 1919
Reinigung
Entsorgung
Dichtheitsprüfung
Auch im Notdienst
Poschen & Giebel GmbH · Postfach 110427 · 42304 Wuppertal
www.poschen-giebel.de
Telefon *: 02 02 / 25 00 25 · E-Mail: info@poschen-giebel.de
* Anrufweiterschaltung zum Firmensitz in Haan

Weitergabe bei WEG

Auch die Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG) ist verpflichtet, die Entlastungen in den Einzelabrechnungen auszuweisen. Die WEG kann darüber entscheiden, ob sie die monatlichen Kostenvorschüsse anpassen oder darauf verzichten will. Allerdings erhalten die einzelnen Eigentümer den Anspruch, ihre individuellen Kostenvorschüsse zu senken, wenn die mit dem Haushaltsplan beschlossenen Vorschüsse die tatsächlichen Kosten um mehr als 10 Prozent übersteigen. Dies ist insbesondere für vermietende Eigentümer relevant, wenn sie zur Anpassung der Betriebskostenvorauszahlung ihres Mieters verpflichtet sind und die Differenz nicht selbst zahlen möchten.

Auch die WEG ist verpflichtet, die Eigentümer über Ursprung, Höhe und Laufzeit der Entlastungen in Textform zu informieren, sobald sie die Mitteilung zu den neuen Abschlägen ab März 2023 erhalten haben.

Entlastungsbeträge sind steuerpflichtig

Lieferanten, Vermieter und Wohnungseigentümergemeinschaften sind verpflichtet, die Entlastungen in den Abrechnungen auszuweisen sowie die Namen und Anschriften der Letztverbraucher einer noch zu bestimmenden staatlichen Stelle elektronisch zu übermitteln. Der Grund dafür ist, dass die Entlastungsbeträge steuerpflichtig sind. Zu welchem Zeitpunkt die Übermittlung der Daten erfolgen muss, steht derzeit noch nicht fest.

Inka-Marie Storm, Chefjustiziarin

Hinweis

Zum Zeitpunkt des Redaktionsschlusses war das Gesetzgebungsverfahren noch nicht abgeschlossen. Da Änderungen bereits absehbar waren, wird nicht auf einzelne Details eingegangen. Haus & Grund hält Sie auf dem Laufenden.

Wohngeldreform

Mehr Wohngeld für Selbstnutzer und Mieter

Sie sei historisch, heißt es aus dem Bundesbauministerium. Aber: Ob die Wohngeldreform tatsächlich ein Erfolg wird, liegt nicht so sehr an der massiven Ausweitung dieser Sozialleistung, sondern vielmehr an der Umsetzung durch Länder und Kommunen. In jedem Fall wird das Wohngeld durch die Reform zum größten Ausgabenposten des Ministeriums – der Etat steigt von 895 Millionen Euro im Jahr 2022 auf 2,9 Milliarden Euro für 2023.

Laut Schätzung des Bundesbauministeriums führt die Reform ab 2023 für bisherige Wohngeldhaushalte zu einer durchschnittlichen Erhöhung der Unterstützung um rund 190 Euro pro Monat. Im Durchschnitt wird der monatliche Zuschuss von circa 180 Euro auf rund 370 Euro steigen.

Mehr Haushalte können profitieren

Von der Wohngeldverdopplung können laut Berechnungen des Kölner Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) im Jahr 2023 rund zwei Millionen Haushalte profitieren. Rund 1,4 Millionen Haushalte erhalten erstmals oder wieder einen Wohngeldanspruch. Darunter befinden sich rund eine Million Haushalte, deren Einkommen bislang die Grenzen für einen Wohngeldanspruch überschritten haben und rund 380.000 Haushalte, die zuvor Leistungen nach dem Sozialgesetzbuch bezogen haben.

Drei von fünf Selbstnutzern kennen Wohngeldanspruch nicht

Ob vor und nach der Reform: Vor allem Personen in selbstgenutztem Wohneigentum wissen oft nicht, dass sie eventuell einen Anspruch auf Wohngeld geltend machen können. Laut einer repräsentativen Umfrage von Haus & Grund Deutschland sind sich nur 38,6 Prozent der selbstnutzenden Eigentümer bewusst, dass sowohl Selbstnutzer als auch Mieter einen solchen Anspruch haben können. Über ein Drittel (34,8 Prozent) der Selbstnutzer glaubt, dass nur Mieter dafür infrage kommen, und ein Viertel kennt sich in der Materie überhaupt nicht aus. Das heißt: Drei von fünf selbstnutzenden Eigentümern wissen nicht, dass sie Anspruch auf Wohngeld haben könnten.

Heiz- und Klimakomponente

Erstmalig wird mit der Reform eine Heizkomponente eingeführt. Sie beträgt zwei Euro je Quadratmeter Wohnfläche als Zuschlag auf die zu berücksichtigende Miete. Dies führt laut Bundesbauministerium im Schnitt zu 1,20 Euro je Quadratmeter mehr Wohngeld pro Monat. Ebenfalls neu ist eine pauschale Klimakomponente: Künftig wird ein Zuschlag von 40 Cent je Quadratmeter Wohnfläche auf die gegenwärtigen Höchstbeträge des Wohngeldes gewährt. Die pauschalierten Heiz- und Klimakomponenten sind eine weitere Erhöhung des Wohngeldes, allerdings ohne Bezug zur tatsächlichen Belastung durch die aktuellen Energiepreise beziehungsweise zum energetischen Zustand der Wohnimmobilie.

Überlastung der Wohngeldstellen droht

Die Verdreifachung der möglichen Wohngeldempfänger bedeutet gleichermaßen eine Verdreifachung des Antragsvolumens in den entsprechenden Behörden. Landkreise und Gemeinden warnen bereits, dass sich die jetzt schon teils langen Bearbeitungszeiten noch weiter verzögern. Eine Entlastung der Haushalte schon zum Januar 2023 gilt daher unwahrscheinlich. Auch die gegenwärtigen Wohngeldempfänger laufen Gefahr, im Januar keine Hilfe mehr zu bekommen, denn ihre Wohngeldberechtigung muss ebenfalls erneut überprüft werden.

Quelle: Civey GmbH | Stichprobengröße: 1.001 | Befragungszeitraum: 3. bis 5. November 2022

Fazit von Matthias zu Eicken, Referent Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik

„Haushalte mit geringen Einkommen bei ihren Wohnkosten zu unterstützen, ist richtig und notwendig. Wie schon bei der Gaspreisbremse müssen andere die Entlastungsversprechen der Bundesregierung umsetzen. Eine zeitnahe Umsetzung der Reform durch die Kommunen scheint kaum möglich. Die Reform der Ampel kommt viel zu spät."

© AdobeStock_331404298

Lastenzuschuss

Unterstützung auch für Eigentümer

Schon gewusst? Auch Eigentümer haben einen Anspruch auf Wohngeld, und zwar in Form des Lastenzuschusses. Eine Umfrage unter selbst nutzenden Eigentümern, die das Meinungsforschungsinstitut Civey für Haus & Grund Deutschland durchgeführt hat, ergab, dass fast 35 Prozent der Befragten und somit über ein Drittel nicht wussten, dass auch sie wohngeldberechtigt sind. Dieser Artikel beantwortet die wichtigsten Fragen zum Thema.

Wer hat Anspruch auf einen Lastenzuschuss?
Übersteigen die Wohnkosten für selbst genutztes Wohneigentum die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Haushalte, kommt prinzipiell eine Gewährung des Lastenzuschusses infrage. Zu den Wohnkosten zählen für Eigentümer die Ausgaben für Zins und Tilgung sowie kalte und warme Nebenkosten.

Wer kann einen Lastenzuschuss beantragen?
Bei Erfüllung der entsprechenden Kriterien können Inhaber einer Genossenschafts- oder Stiftswohnung, einer Eigentumswohnung, eines Eigenheimes, eines Mehrfamilienhauses (mehr als drei Wohnungen, von denen eine selbst bewohnt wird) oder einer Kleinsiedlung grundsätzlich einen Lastenzuschuss beantragen. Selbiges gilt auch, wenn Sie Inhaber von Dauerwohn- oder Wohnungs- und Nießbrauchrechten oder erbbauberechtigt beziehungsweise Eigentümer einer landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstelle sind (im letzteren Fall nur bei einer landwirtschaftlichen Vollerwerbsstelle mit Trennung des Wohnraums vom Wirtschaftsteil und einem Wohngeldlastennachweis für den bewohnten Wohnraum).

Besondere Regelungen bestehen für Eigentümer, die ein Objekt bewohnen, in dem sie auch Geschäftsräume unterhalten. Diese Eigentümer sind zwar nicht lastenzuschussberechtigt, können aber Wohngeld als Mietzuschuss beantragen.

Wer ist vom Anspruch ausgeschlossen?
Wie im Fall des Mietzuschusses sind auch Bezieher von Arbeitslosengeld II (Neu: Bürgergeld), Sozialgeld, Grundsicherung im Alter oder Transferleistungen sowie Mitglieder einer Bedarfsgemeinschaft vom Lastenzuschuss ausgeschlossen.

Welche Belastungen sind zuschussfähig?
Als Belastungen des selbstgenutzten Wohneigentums kommen verschiedene Kosten in Betracht: Zuschussfähig sind Ausgaben für Zins und Tilgung bei Krediten, die zum Bau, Erwerb oder zur Verbesserung des Wohneigentums dienen, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten, die Grundsteuer und sonstige Grundbesitzabgaben, Versicherungsbeiträge für das Eigenheim, Heizkosten sowie Verwaltungsaufwendungen.

Welche Faktoren bestimmen die Höhe des Lastenzuschusses?
Sofern ein Haushalt grundsätzlich wohngeldberechtigt ist, hängt die Höhe des ausgezahlten Lastenzuschusses von der Haushaltsgröße, vom Gesamteinkommen aller im Haushalt lebender Personen und der Höhe der zuschussfähigen Belastung für das selbstgenutzte Wohneigentum ab. Das zulässige Einkommen richtet sich zudem nach der ortsüblichen Mietstufe. Die Mietstufen variieren zwischen Werten von eins bis sieben. Je höher das Niveau der ortsüblichen Miete im deutschlandweiten Vergleich mit anderen Kreisen und Städten ausfällt, desto höher ist die entsprechende Mietstufe. Diese Mietstufen werden auch beim Lastenzuschuss berücksichtigt. Ein Antrag auf Wohngeld kann beim jeweiligen Wohngeldamt der Gemeinde gestellt werden.

Jakob Grimm, Referent Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik

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
• 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

Recht & Steuern

CO_2-Abgabe

Bundesregierung beteiligt Vermieter ab 2023 an CO_2-Kosten des Mieters

Seit dem 1. Januar 2021 wird auf Grundlage des Brennstoffemissionshandelsgesetzes (BEHG) eine CO_2-Abgabe auf Öl und Erdgas erhoben. Bundesregierung und Bundestag haben jetzt beschlossen, dass Vermieter ab 2023 an den CO_2-Kosten beteiligt werden. Die Höhe der Beteiligung richtet sich nach dem Verbrauch des Mieters und dem verwendeten Brennstoff.

Die Regelung tritt am 1. Januar 2023 in Kraft. Die Aufteilung der CO_2-Kosten zwischen Vermieter und Mieter erfolgt anhand eines 10-Stufen-Modells. Neben Heizöl und Erdgas erfolgt auch eine Aufteilung der CO_2-Kosten für Fernwärme.

So funktioniert das Stufenmodell

Bei Wohnungen mit besonders hohen CO_2-Emissionen ab 52 Kilogramm CO_2 pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr (kg $CO_2/m^2/a$) müssen Vermieter 95 Prozent und Mieter 5 Prozent der CO_2-Abgabe tragen. Je niedriger die CO_2-Emissionen pro Quadratmeter Wohnfläche des Gebäudes sind, desto niedriger ist der Anteil des Vermieters an den CO_2-Kosten. Der Vermieteranteil sinkt in der besten Stufe mit weniger als 12 kg $CO_2/m^2/a$ auf 0 Prozent.

Wann muss der CO_2-Preis gezahlt werden?

Sofern Wärme oder Warmwasser aus fossilen Brennstoffen erzeugt wird, entstehen CO_2-Emissionen und die CO_2-Abgabe wird fällig. Mieter müssen diese entsprechend ihrem Verbrauch entrichten. Vermieter werden je nach Einstufung des Gebäudes an den CO_2-Kosten beteiligt. Nach dem neuen Gesetz fällt auch Fernwärme unter die Regelungen zur Aufteilung der CO_2-Abgabe, ganz gleich, ob ein CO_2-Preis nach europäischem Emissionshandel (ETS) oder ein nationaler Kohlendioxidpreis nach dem BEHG erhoben wird.

Die Verordnung gilt ab dem Abrechnungszeitraum 2023. Die neue Aufteilung zwischen Vermieter und Mieter wird daher in der Regel erst mit den im Jahr 2024 erstellten Abrechnungen notwendig. Einige Abrechnungsdienstleister haben bereits angekündigt, dass sie die Einstufung der Immobilie in das 10-Stufen-Modell und die Aufteilung der CO_2-Kosten zwischen Vermieter und Mieter automatisch mit der verbrauchsabhängigen Heizkostenabrechnung übernehmen. Den Abrechnungsdienstleistern müssen hierfür die auf den Rechnungen des Energieversorgers separat ausgewiesenen CO_2-Mengen und CO_2-Kosten mitgeteilt werden.

Ausnahmen bei Denkmalschutz und Anschlusszwang

In manchen Fällen hindern öffentlich-rechtliche Vorgaben (etwa aufgrund von Denkmalschutz, der Pflicht zur Nutzung von Fernwärme oder Milieuschutz) den Vermieter daran, die Energiebilanz eines Gebäudes zu verbessern. Der eigentlich nach den neuen Regeln vom Vermieter zu tragende CO_2-Kostenanteil wird in diesen Fällen halbiert oder entfällt ganz. Der Anteil entfällt ganz, wenn solche Vorgaben sowohl einer wesentlichen energetischen Verbesserung als auch einer wesentlichen Verbesserung der Wärme- und Warmwasserversorgung des Gebäudes entgegenstehen. Stehen die Vorgaben jeweils nur der energetischen Gebäudeverbesserung oder nur der optimierten Wärme- und Warmwasserversorgung entgegen, wird der Kostenanteil des Vermieters halbiert. Für Nichtwohngebäude gilt dieses Stufenmodell nicht. In diesen Fällen werden die CO_2-Kosten je zur Hälfte von Vermieter und Mieter getragen. Ein Stufenmodell auch für Nichtwohngebäude soll Ende 2025 nach Vorliegen der dafür noch notwendigen Datengrundlagen etabliert werden.

Sibylle Barent, Leiterin Steuer- und Finanzpolitik

CO_2-Ausstoß des vermieteten Gebäudes oder der Wohnung pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr	Anteil Mieter	Anteil Vermieter
< 12 kg $CO_2/m^2/a$	100 %	0 %
12 bis < 17 kg $CO_2/m^2/a$	90 %	10 %
17 bis < 22 kg $CO_2/m^2/a$	80 %	20 %
22 bis < 27 kg $CO_2/m^2/a$	70 %	30 %
27 bis < 32 kg $CO_2/m^2/a$	60 %	40 %
32 bis < 37 kg $CO_2/m^2/a$	50 %	50 %
37 bis < 42 kg $CO_2/m^2/a$	40 %	60 %
42 bis < 47 kg $CO_2/m^2/a$	30 %	70 %
47 bis < 52 kg $CO_2/m^2/a$	20 %	80 %
≥ 52 kg $CO_2/m^2/a$	5 %	95 %

Die Tabelle zu: BUNDESREGIERUNG BETEILIGT VERMIETER AB 2023 AN CO_2-KOSTEN DES MIETERS

Anhand dieser Tabelle müssen Vermieter zukünftig Mietern einen Teil der Heizkosten erstatten.

Erhöhung der erbschaftsteuerlichen Bewertungsgrundlage

Ab 2023 droht höhere Erbschaft- und Schenkungssteuer

Der Gesetzgeber passt in seinem aktuellen Entwurf des Jahressteuergesetzes, der im Dezember 2022 verabschiedet und ab dem 1. Januar 2023 umgesetzt werden soll, die Bewertungsregeln an die Marktpreisentwicklung an. Er setzt damit eine entsprechende Vorgabe des Bundesverfassungsgerichts um. Unangetastet bleiben hingegen die seit 2009 nicht mehr geänderten Freibeträge.

Drei Bewertungsverfahren kommen für die steuerliche Immobilienbewertung bei Erbschaft- und Schenkungssteuer in Betracht: das Sachwertverfahren, das Vergleichswertverfahren und das Ertragswertverfahren.

Sachwertfaktor steigt. Im Sachwertverfahren werden üblicherweise Ein- und Zweifamilienhäuser bewertet sowie Eigentumswohnungen, für die keine geeigneten Vergleichspreise vorliegen. Durch eine Anhebung der Restnutzungsdauer von 70 auf 80 Jahre verringert sich künftig die mögliche Alterswertminderung. Der im Gesetz vorgesehene Sachwertfaktor, der auf die Summe von Gebäude- und Bodensachwert angewendet wird, steigt. Statt zwischen 0,5 und 1,5 liegt er fortan zwischen 0,8 und 1,8. Rechnerisch entspricht eine Erhöhung des Sachwertfaktors zum Beispiel von 1,0 auf 1,4 einer Wertsteigerung um 40 Prozent. Hinzu kommt ein neuer Regionalfaktor, der ohnehin hochpreisige Regionen wertmäßig weiter anhebt.

Änderungen bei den Liegenschaftszinsen. Für vermietete Immobilien ist in der Regel das Ertragswertverfahren anzuwenden. Hier kommt es vor allem durch Änderungen bei den Liegenschaftszinsen und der Verschlechterung bei den abzugsfähigen Bewirtschaftungskosten vielfach zu höheren Bewertungsergebnissen beim Ertrag. All diese Effekte werden – unabhängig von den geplanten Gesetzesänderungen – noch durch die aktuell weiterhin vielerorts hohen Bodenpreise, in der Bewertung als Bodenrichtwerte umgesetzt, verschärft. In Konstellationen, bei denen zum Beispiel eine Immobilie in gefragten Lagen nur einem Kind übertragen wird, könnten sich die aktuellen Freibeträge daher schneller als bisher als zu niedrig erweisen.

Sibylle Barent, Leiterin Steuer- und Finanzpolitik

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

Kündigungswiderspruch des Mieters

Suizidgefahr im Einzelfall prüfen

Wenn Mieter bei einer Kündigung Suizidgefahr als Härtegrund geltend machen, dann muss diese vom Gericht in jedem Einzelfall genau geprüft werden. Das hat der Bundesgerichtshof (BGH) mit seinem Urteil vom 26. Oktober 2022 erneut festgestellt. Pauschale Bewertungen sowohl für als auch gegen den Mieter verbieten sich.

Im konkreten Fall meldete ein Vermieter Eigenbedarf an. Er wollte die vermietete Wohnung mit seiner von ihm und seinem Lebensgefährten bewohnten Wohnung zusammenlegen und einen Durchbruch zum Aufzug durchführen. So sollte ein direkter Zugang zur Wohnung geschaffen werden, damit sein 75-jähriger Lebenspartner, der orthopädische Probleme hatte, die Wohnung ohne das ansonsten notwendige Treppensteigen erreichen könne. Die Mieterin widersprach der Kündigung und machte geltend, dass sie an einer rezidivierenden Depression mit Suizidgedanken leide. Einen Umzug in eine andere, sich auf dem gleichen Stockwerk befindliche Wohnung des Vermieters lehnte sie ab. Daraufhin klagte der Vermieter auf Räumung. In dem nun folgenden Verfahren setzten sich die BGH-Richter insbesondere mit den Fragen auseinander, wie die Ablehnung der Ersatzwohnung sowie die Weigerung der Mieterin, ihre Suizidgefährdung zu therapieren, zu bewerten seien.

Therapieablehnung seitens des Mieters

Zunächst betonte das Gericht, dass sich die Belastungen infolge eines Umzugs durch Unterstützung aus dem sozialen Umfeld des Mieters oder durch begleitende ärztliche oder therapeutische Behandlungen oftmals abmildern ließen. Ob dies zutreffe, müsse aber in jedem Einzelfall konkret geprüft werden. Daher könne nach Ansicht der Richter auch bei einer Ablehnung einer Therapie das Vorliegen eines Härtefalls nicht immer pauschal negiert werden. Dies gelte insbesondere dann, wenn die Einsichtsfähigkeit des psychisch erkrankten Mieters in eine Therapiebedürftigkeit nicht oder nur eingeschränkt besteht. Im konkreten Fall war die Mieterin krankheitsbedingt so sehr auf ihre Wohnung fixiert, dass ein Verlassen der Wohnung für eine stationäre Therapie für sie nicht infrage kam. In einem solchen Fall spielen auch die Erfolgsaussichten der Therapie nicht die ausschlaggebende Rolle.

Ablehnung einer Ersatzwohnung

Auch in der Ablehnung einer Ersatzwohnung sahen die BGH-Richter nicht grundsätzlich einen Wegfall des Härtegrundes. Hier müsse im Einzelfall ebenfalls geprüft werden, warum diese erfolgt. Im konkreten Fall war die Fixierung der Mieterin auf ihre Wohnung so stark, dass keine Ersatzwohnung für sie eine akzeptable Alternative darstellte. Die Stellung einer Ersatzwohnung konnte die Suizidgefahr also nicht mindern und somit deren Ablehnung auch den Härtefall nicht wegfallen lassen.

Gerold Happ, Geschäftsführer Immobilien- und Umweltrecht

Praxistipp

Berufen sich Mieter bei einer Kündigung auf einen Härtefall wegen ärztlich attestierter Suizidgefahr, müssen sich Vermieter auf langwierige Prozesse einstellen. Denn die Richter müssen jeden Einzelfall sehr genau prüfen. Vermieter sollten versuchen zu verstehen, worin genau das psychologische Problem des Mieters besteht und wie beziehungsweise ob diesem begegnet werden kann. Therapieangebote und Ersatzwohnungen können zwar helfen, das Suizidrisiko zu mindern, aber leider ist das nicht immer der Fall. Je eher auch der Vermieter dies erkennt, desto frühzeitiger kann er selber die Erfolgsaussichten einer Klage beurteilen.

Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG)

Gemeinschaft darf bei Mängeln an der Immobilie weiterhin vor Gericht klagen

Mit seinem Urteil (V ZR 213/21) vom 11. November 2022 hat der Bundesgerichtshof (BGH) entschieden, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer auch nach der Reform des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) die auf Mängelbeseitigung am Gemeinschaftseigentum gerichteten Rechte geltend machen kann.

Die eigentlich nicht mehr mögliche Vergemeinschaftung – früher die sogenannte gekorene Ausübungsbefugnis – ist nach dem BGH in diesen Fällen weiterhin möglich. Insoweit ändert sich nichts zu der bisher ausgeübten Praxis nach dem alten Recht.

Immobilie mit verseuchtem Boden gilt als mangelhaft

Eine Immobilienfirma ließ vor dem Verkauf von Wohnungen in einer Wohnungseigentumsanlage den Boden des Grundstücks untersuchen und stieß dabei auf eine krebserregende sowie umweltgefährdende Substanz. Entgegen einer ursprünglichen Ankündigung der Immobilienfirma wurde diese nicht beseitigt. Die neuen Eigentümer fassten bereits vor der WEG-Reform einen Beschluss, mit welchem die Gemeinschaft das Recht zur Klage an sich zog, um die Beseitigung des krebserregenden Stoffes durchzusetzen. Nach dem alten Gesetz war ein solcher Vergemeinschaftungsbeschluss möglich. Die Gemeinschaft klagte; das Verfahren musste nun in letzter Instanz der BGH entscheiden.

Prozessführungsbefugnis muss im laufenden Verfahren geprüft werden

Während des Prozesses trat allerdings die WEG-Reform in Kraft, und die Möglichkeit der Vergemeinschaftung fiel eigentlich ersatzlos weg. Nach dem nunmehr geltenden Recht gibt es nur noch eine geborene Ausübungsbefugnis der Gemeinschaft für Rechte aus dem Gemeinschaftseigentum insofern eine einheitliche Rechtsverfolgung erforderlich ist. Da das neue Recht auch auf bereits laufende Verfahren Anwendung findet, musste der BGH neben den inhaltlichen Fragen entscheiden, ob die Gemeinschaft überhaupt noch klagebefugt ist. Und obwohl der Wortlaut des Gesetzes es nicht mehr hergibt, urteilte der BGH, dass eine Vergemeinschaftung von Ansprüchen aus Erwerbsverträgen, die die Mängelbeseitigung betreffen, möglich sein muss.

Gemeinschaft darf auch nach neuem Recht klagen

Zwar ergeben sich die Mängelrechte den Richtern zufolge nicht aus dem gemeinschaftlichen Eigentum, sondern aus den individuellen Erwerbsverträgen der einzelnen Wohnungseigentümer – diese Rechte fallen demnach nicht unter die geborene Ausübungsbefugnis der Gemeinschaft. Auch eine einheitliche Rechtsverfolgung, die eine Zuständigkeit der Gemeinschaft zur Folge hätte, sei nicht gegeben.

Die BGH-Richter legten das Gesetz allerdings so aus, dass eine Vergemeinschaftung zumindest nicht ausgeschlossen sei. Die Beschlusskompetenz der Gemeinschaft ergebe sich dabei aufgrund der Verwaltungsbefugnis für das gemeinschaftliche Eigentum sowie der Pflicht zu dessen Erhaltung. Dass die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums grundsätzlich der Gemeinschaft obliegt, ändere nichts daran, dass es Sache der Wohnungseigentümer sei, in der Eigentümergemeinschaft darüber zu befinden, auf welche Weise Mängel am Gemeinschaftseigentum zu beseitigen sind. Es werde auch weiterhin ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen, einen gemeinschaftlichen Willen darüber zu bilden, wie die ordnungsgemäße Herstellung des Eigentums bewirkt beziehungsweise welche vertraglichen Ansprüche geltend gemacht werden sollen.

Bewertung von Julia Wagner, Leiterin Zivilrecht

„Das Urteil ist insofern interessant, als dass es die neue Dogmatik des Gesetzes durchbricht. Wenngleich das Urteil im Ergebnis richtig ist, mutet der Weg dorthin seltsam an. Zwar liegt hier zunächst eine Einzelfallentscheidung vor, sie öffnet aber Tür und Tor, die Vergemeinschaftung auch für andere Fälle möglich zu machen."

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

© Frank Hessler

hausund**grund** informiert

WER ZAHLT DEN ABSTAND?

Alter und neuer Eigentümer konnten sich nicht einigen.
Es kommt immer wieder vor, dass Vermieter sich für den Fall eines vorzeitigen Auszuges mit ihren Mietern auf eine Abstandszahlung einigen. Doch wer kommt eigentlich beim zwischenzeitlichen Verkauf des Objekts für diese Verpflichtung auf? Diese Frage musste nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS die Justiz klären.

Das Urteil im Detail
Der Fall: Nach der Vereinbarung über den vorzeitigen Ausstieg des Mieters aus dem Vertrag, aber noch vor der Auszahlung der vereinbarten Abstandszahlung wurde die betroffene Immobilie veräußert. Der frühere Eigentümer vertrat nun die Meinung, er sei für diese Angelegenheit nicht mehr verantwortlich. Diese Pflicht sei nunmehr auf den Erwerber übergegangen.

Das Urteil: Sowohl das Landgericht als auch das Oberlandesgericht wollten den ursprünglichen Vermieter nicht aus seiner Verpflichtung entlassen. Er musste die Summe begleichen. Die Juristen stellten fest, die Abstandszahlung sei eine Pflicht, die außerhalb des Mietverhältnisses liege und deswegen nicht automatisch von einem Käufer übernommen werde.

(Oberlandesgericht Thüringen, Aktenzeichen 4 U 858/18)

Haus & Grund weiterempfehlen - auch in Ihrem eigenen Interesse!

hausund**grund**
DAS RECHNET SICH

Fotos: Hans-Hermnn Lücke

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

Haus & Grund WUPPERTAL

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

Mit solchen Anzeigen werben wir zur Zeit in Heften und Zeitungen; bislang mit viel Erfolg. Zahlreiche Haus- und Grund-Eigentümer kommen als neue Mitglieder zu uns. **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

Eine Nachberichterstattung

Spendenaktion „Wärmespende“

Dank Ihrer zahlreichen Spenden konnten wir am 15.12.2022 – zwei Wochen nach Beginn der Spendenaktion – WiN einen ersten Spendenscheck über 10.000 € überreichen.

Herr Leuschen, Vorstand von WiN, hat den Spendenscheck entgegengenommen und bedankte sich stellvertretend beim Vorstand von Haus & Grund Wuppertal für die Spenden der Mitglieder. Hierdurch kann in Wuppertal vielen arbeitenden Menschen geholfen werden, ihre Wohnungen zu beheizen und die Heizkosten zu entrichten. Viele Kinder müssen dank der Spenden trotz gestiegener Heizkosten nicht gänzlich auf Weihnachtsgeschenke verzichten, weil den Eltern aufgrund der gestiegenen Heizkosten selbst das Geld für bescheidene Weihnachtsgeschenke fehlt.

Trotz Gaspreisbremse und Co. sind arbeitende Menschen auch 2023 nicht in der Lage, die aufgelaufenen Heizkosten zu entrichten. Daher führen wir die Spendenaktion fort. Sofern Sie noch 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

WiN stellt jedem Spender eine Spendenbescheinigung über die jeweilige Einzelspende aus.

Wir werden Sie selbstverständlich über den Fortgang der Spendenaktion informieren.

© Foto: Stefan Fries

Wuppertaler Bühnen	10% Rabatt
Kachelofen & Kaminstudio Riesenberg OHG	5% Rabatt
ROLAND Der Rechtsschutz-Versicherer	Sonderkonditionen
ibs IMMOBILIENGRUPPE	Sonderkonditionen
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

Liebe Mitglieder, wenn Sie den **Obi Rabatt** über die **heyObi App** genutzt haben, haben Sie im Dezember von Obi Post erhalten. Obi hat sich entschieden, den bisher gewährten Rabatt in Höhe von 10 % ab dem 01.01.2023 nicht mehr zu gewähren. Wir bedauern dies. Intensive Verhandlungen konnten an dieser Entscheidung nichts ändern. Wir bemühen uns, im Laufe des Jahres neue Kooperationspartner zu gewinnen.

Haus & Grund WUPPERTAL

Kooperationspartner

© Frank Hessler

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.

NRW-Wohnkostenbericht 2022 zeigt starken Nebenkosten-Anstieg bei verhaltener Mietpreisentwicklung

Haus & Grund Rheinland Westfalen hat die Entwicklung der Wohnnebenkosten und Nettokaltmieten 2020-2021 untersucht. Resultat: Schon das Jahr vor dem Ukraine-Krieg brachte außergewöhnlich hohe Kostensteigerungen mit sich.

Die Wohnkosten sind in Nordrhein-Westfalen 2021 um 5,0 Prozent gestiegen. Dabei zeigte sich ein Wachstum der Wohnnebenkosten um 9,7 Prozent. Die Nettokaltmieten legten um 1,7 Prozent zu. So gab der Durchschnittsmieter im Jahr 2021 im Schnitt 13,15 Euro pro Quadratmeter und Monat fürs Wohnen aus. Davon entfielen 7,68 Euro auf die Miete und 5,46 Euro auf die Nebenkosten. Zu diesem Ergebnis kommt der NRW-Wohnkostenbericht 2022, den der Landesverband Haus & Grund Rheinland Westfalen im November vorgestellt hat. Es handelt sich dabei um den größten Kostensprung seit Beginn der regelmäßigen Erhebung im Jahr 2014. „Die Inflationsrate für das Jahr 2021 lag bei 3,1 Prozent. Die Kaltmieten sind also deutlich geringer gestiegen als die allgemeine Teuerung, die Wohnnebenkosten dafür jedoch sehr viel stärker", bilanzierte Landesverbandspräsident Konrad Adenauer.

Verantwortlich für die Entwicklung ist zu einem großen Teil die Wärmeerzeugung: Die Heizkosten lagen in NRW im Jahr 2021 trotz milder Wintermonate im Schnitt 30,5 Prozent höher als im Vorjahr. Die Kosten der Warmwasseraufbereitung stiegen um 21,3 Prozent. Das hat zwei Ursachen. Einerseits waren im Corona-Jahr 2020 wegen der schwachen Weltkonjunktur die Preise für Gas und Heizöl gefallen, so dass die Heizkosten sehr moderat ausfielen. Mit der konjunkturellen Erholung stiegen die Preise 2021 wieder deutlich. Hinzu kam die Einführung der CO_2-Bepreisung. So wuchsen die Gaspreise in Deutschland letztes Jahr um 10, die Preise für Heizöl sogar um 51,5 %.

CO_2-Bepreisung sorgte für massiven Kostenanstieg

„Der befürchtete Preis-Schock durch die Einführung der CO_2-Bepreisung bei gleichzeitiger wirtschaftlicher Erholung ist eingetreten", konstatierte Erik Uwe Amaya, Verbandsdirektor von Haus & Grund Rheinland Westfalen. Doch die Wärmeerzeugung ist nicht der alleinige Kostentreiber – wenn auch mit einem Anteil von 31 Prozent an den Wohnnebenkosten der Gewichtigste. Auf Platz 2 der größten Kostenfaktoren folgt der elektrische Strom mit einem Anteil von 22 Prozent an den Nebenkosten (Kosten für Beleuchtung und Allgemeinstrom sowie Haushaltsstromkosten zusammengerechnet).

Die drittgrößte Kostengruppe sind die häuslichen Dienstleistungen wie Hauswart, Gartenpflege oder Gebäudereinigung mit einem Anteil von 13 Prozent. Es folgen Wasserversorgung, Abwasser und Niederschlagswasser (10 Prozent). Auch bei all diesen Kostengruppen weisen die Tendenzen nach oben.

Ein Blick in die detaillierte Aufschlüsselung zeigt: Außer den Wartungskosten für Heizungen und Aufzüge sind 2021 alle Kostenpunkte teurer geworden. Gebäudereinigung und Gartenpflege verteuerten sich um 9 Prozent, Schornsteinfeger und Hausmeister um 7 Prozent. Für Allgemeinstrom, Kaltwasser und Versicherungen waren es je 6 Prozent mehr.

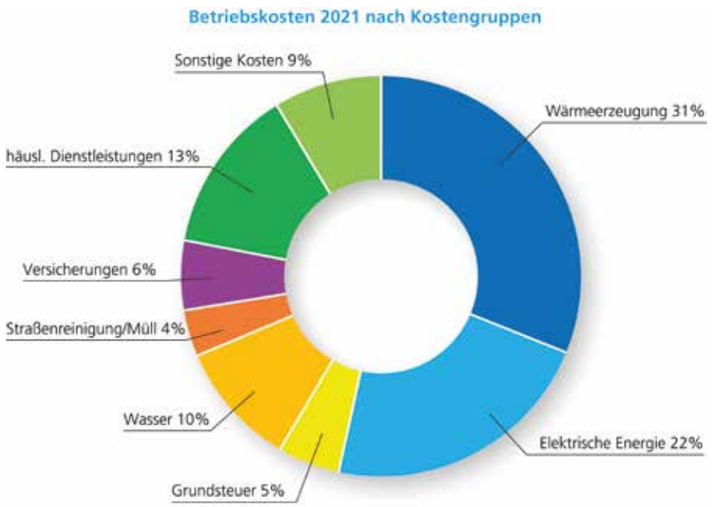
Sehr viele Mieter mussten für 2021 eine Nachzahlung leisten

„Im Jahr 2020 mussten 27,3 Prozent der Mieter nach Erhalt ihrer Nebenkostenabrechnung eine Nachzahlung leisten", berichtete Amaya. „Im Jahr 2021 waren es 42,5 Prozent. Die vereinbarten Abschläge konnten also schon letztes Jahr in fast jedem zweiten Fall die tatsächlich entstandenen Kosten nicht mehr decken." Das sei besorgniserregend mit Blick auf die kriegsbedingten Preissteigerungen, die in diesem Jahr nochmal obendrauf kämen. Die Fehlbeträge müssen die Vermieter bis zur Jahresabrechnung vorstrecken. „Da kommen bei vielen privaten Kleinvermietern Existenzängste auf", sagte Konrad Adenauer. „Dass diese Menschen ab Januar auch noch teilweise die CO_2-Kosten ihrer Mieter tragen sollen, ist vor diesem Hintergrund eine dramatische Fehlentscheidung der Politik." Es sei sinnvoller, die CO_2-Bepreisung auszusetzen. „Der Anreiz zum Gassparen könnte ja auch so nicht größer sein als derzeit."

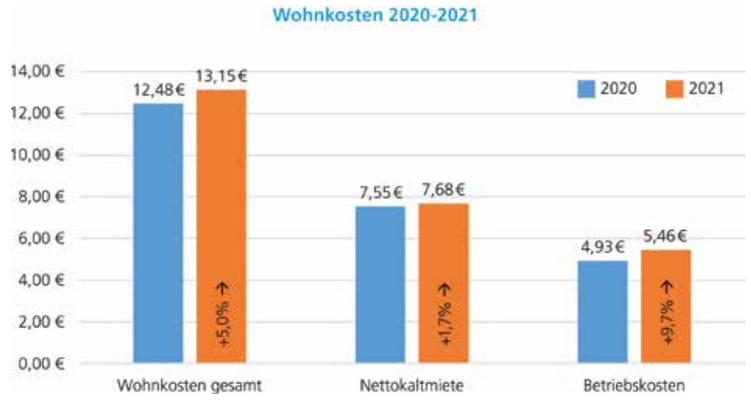
Die Politik müsse jetzt ihr ganzes Augenmerk auf die Nebenkosten insgesamt legen. Amaya betonte mit Blick auf den NRW-Wohnkostenbericht: „70 Prozent der Nebenkosten sind in ihrer Höhe direkt von politisch gesetzten Regelungen abhängig. Hier darf es zu keinen weiteren Kostensteigerungen kommen. Zugleich muss über Entlastungen gesprochen werden." Das gelte für die Höhe der Grundsteuerhebesätze, aber auch für die kommunalen Gebühren für Wasser, Abwasser, Niederschlagswasser, Abfallentsorgung und Straßenreinigung. „Hier müssen viele Kommunen Wege finden, sparsamer zu wirtschaften", stellt Amaya fest.

Für den NRW-Wohnkostenbericht wurden die Daten zu mehr als 10.000 selbstgenutzten und vermieteten Wohneinheiten in Nordrhein-Westfalen ausgewertet. „Wir danken allen Eigentümern, die Daten eingesendet haben, für ihre Mitarbeit", sagte Konrad Adenauer. Den NRW-Wohnkostenbericht 2022 finden Sie online unter www.HausundGrund-Verband.de/themen/wohnkostenbericht.

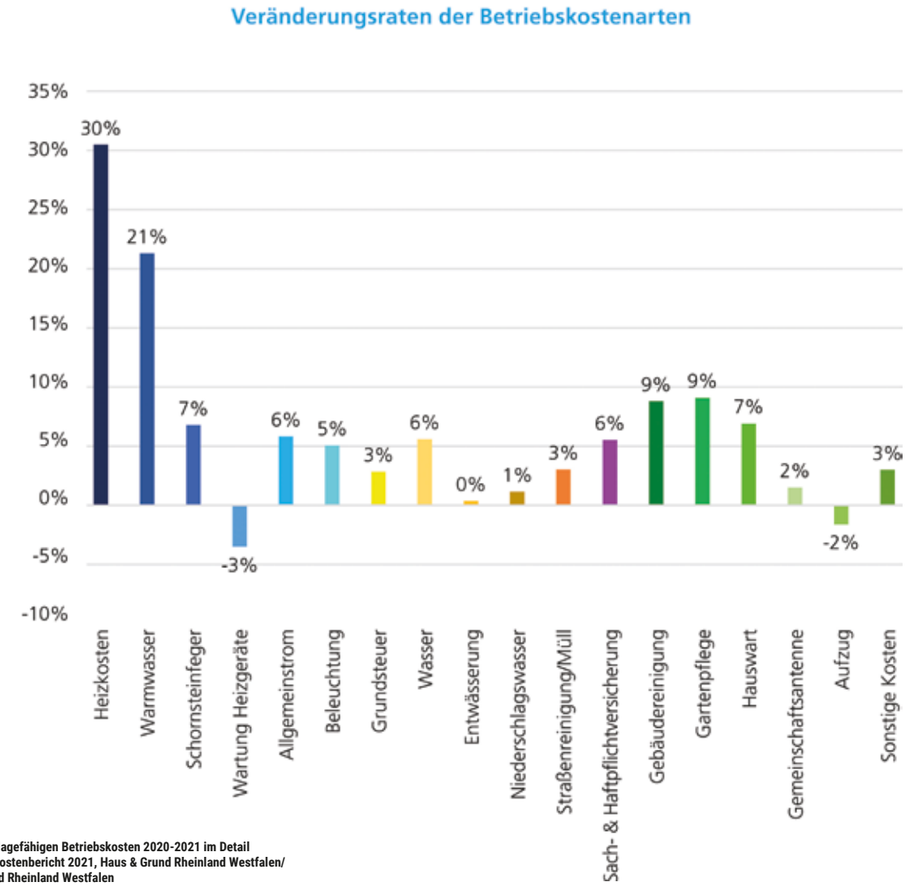
Autor: Fabian Licher, M.A., Assistent für Presse, Öffentlichkeit und Politik



Umlagefähige Betriebskosten 2021 nach Kostengruppen
Quelle: NRW-Wohnkostenbericht 2022, Haus & Grund Rheinland Westfalen / Grafik: Haus & Grund Rheinland Westfalen



Entwicklung der Wohnkosten 2020-2021
Quelle: NRW-Wohnkostenbericht 2022, Haus & Grund Rheinland Westfalen/Grafik: Haus & Grund Rheinland Westfalen



Entwicklung der umlagefähigen Betriebskosten 2020-2021 im Detail
Quelle: NRW-Wohnkostenbericht 2021, Haus & Grund Rheinland Westfalen/
Grafik: Haus & Grund Rheinland Westfalen

Die innovative Technologie fängt den Großteil der Mikrofasern beim Waschen auf

Waschmaschinen mit Mikroplastikfilter schützen die Meere

Die Verschmutzung der Meere durch Mikroplastik stellt ein großes Problem für die Umwelt dar. Auch wenn die kleinen Partikel für das menschliche Auge kaum sichtbar sind, sind sie unmittelbar mitverantwortlich für die Plastikverschmutzung der Gewässer.

Bei jedem Waschgang setzen Kleidung und Textilien bis zu 3.000 Fasern frei, die über das Abwasser in unsere Flüsse, Seen und Meere gelangen. Moderne Waschmaschinen mit Mikroplastikfilter können diesen Kreislauf verhindern.

© djd/Beko Grundig Deutschland/Getty Images/dottedhippo

Mit einem Anteil von etwa 33 Prozent sind vor allem synthetische Kleidung und Textilien die größte Quelle für das schädliche Mikroplastik. Allein in Deutschland gelangen jedes Jahr zwischen 30 Millionen und drei Milliarden synthetische Mikrofasern ins Wasser. Verantwortlich dafür ist fast immer die eigene Waschmaschine. Denn bei jedem Waschgang setzen Kleidung und Textilien bis zu 3.000 Fasern frei, die über das Abwasser in unsere Gewässer geleitet werden. Dort werden die Mikrofasern von den Meeresbewohnern aufgenommen, können in die Nahrungskette gelangen und am Ende auf unseren Tellern landen.

© djd/Beko Grundig Deutschland

Der im Waschmittelfach befindliche Mikroplastikfilter wird automatisch bei diversen Programmen aktiviert.

Filter fängt bis zu 90 Prozent der Mikrofasern auf

Die eigene Waschmaschine kann dazu beitragen, diesen schädlichen Verschmutzungskreislauf zu stoppen: Von Grundig gibt es nun die weltweit ersten Modelle mit eingebauter Mikroplastikfilter-Technologie. Der Filter befindet sich im Waschmittelfach und wird automatisch bei diversen Programmen aktiviert. Mehrmals während des Waschzyklus wird das Wasser durch den Mikroplastikfilter geleitet, bevor es ins Abwasser gepumpt wird. Dabei werden bis zu 90 Prozent der synthetischen Mikrofasern im Inneren des Filters aufgefangen. Abhängig von der Wahl der Waschprogramme hält ein Mikroplastikfilter bis zu sechs Monate, bevor er gewechselt werden muss. Wann es so weit ist, zeigt das digitale Display an. Der Austausch ist für die Nutzer einfach und schnell erledigt.

Filter kann fachgerecht und kostenlos entsorgt werden

Um zu verhindern, dass die vom Mikroplastikfilter aufgefangenen Mikrofasern in die Umwelt gelangen, darf der Filter nicht im heimischen Müll entsorgt werden. Für die fachgerechte Entsorgung arbeitet der Hersteller mit einem spezialisierten Recyclingunternehmen aus Deutschland zusammen. Dieses zerlegt den Mikroplastikfilter, der zu 98 Prozent aus recyceltem Kunststoff besteht, und stellt daraus wiederverwendbare Materialien her. Für die Nutzer ist der Rückversand des Filters kostenlos. Unter www.grundig.de/mikroplastikfilter gibt es mehr Infos zum Versand gebrauchter und zur Bestellung neuer Filter. Das Trommelgehäuse der Waschmaschinen besteht aus recycelten PET-Flaschen, auch die Motortechnologie schont Ressourcen. Dank optimierter Trommelumdrehungen, Wasser- und Waschmittelverteilung laufen die Geräte besonders energiesparend und tragen deshalb das Label der höchsten Energieklasse A.

djd-Text 71081

djd/Beko Grundig Deutschland

Waschmaschinen mit Mikroplastikfilter können den fatalen Kreislauf der Partikel stoppen.

Neue Regeln beim Mieterstrom und mehr Geld für Volleinspeisung von Solarstrom

Mit der am 1. Januar 2023 in Kraft getretenen Novelle des Erneuerbaren-Energien-Gesetzes (EEG 2023) werden die Rahmenbedingungen für Solarenergie durch verschiedene Einzelmaßnahmen verbessert. Insbesondere gelten neue Vergütungssätze für Mieterstrom und für vollständig ins Netz eingespeisten Solarstrom. Die Novelle ist Bestandteil des im Sommer 2022 von der Bundesregierung verabschiedeten Energiesofortmaßnahmenpakets („Osterpaket“).

Die wesentlichen Inhalte der Novelle hinsichtlich der Solarenergie im Überblick:

Ausbauziele deutlich angehoben
Das EEG 2023 hat zum Ziel, dass die Stromversorgung in Deutschland zukünftig nahezu vollständig durch erneuerbare Energien erfolgt. Dazu wurde das Ausbauziel für 2030 von bisher 65 auf 80 Prozent Anteil erneuerbarer Energien am Brutto-Stromverbrauch angehoben. Dementsprechend wurde auch die Ausbaumenge für Solarenergie deutlich erhöht: Die Ausbaurate soll auf 22 Gigawatt (GW) pro Jahr steigen. Es sollen also bis 2030 etwa 215 GW Solarleistung in Deutschland installiert werden, die Hälfte davon auf Dächern und die andere Hälfte auf Freiflächen.

Erhöhung der Vergütungssätze von Solardachanlagen und Aussetzung von Degressionen
Bei der Solarenergie wurden die Vergütungssätze erhöht und die Degressionen ausgesetzt, um angesichts der aktuellen Energiekrise kurzfristig eine Erhöhung der Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien zu erreichen. Dabei werden neue Solardachanlagen, die ihren Strom vollständig in das Netz einspeisen, mit einer höheren Einspeisevergütung gefördert. Anlagen, die teilweise für den Eigenverbrauch genutzt werden, erhalten für den eingespeisten Strom eine geringere Vergütung – wegen der wirtschaftlichen Vorteile des Eigenverbrauchs (siehe Tabelle). Die Degression der gesetzlich festgelegten Vergütungssätze wird bis Anfang 2024 ausgesetzt und dann auf eine halbjährige Degression umgestellt. Der Mieterstromzuschlag bleibt für Anlagen mit Inbetriebnahme ab 2023 ebenfalls bis Anfang 2024 konstant. Der sogenannte atmende Deckel entfällt also.

Vereinfachungen für Solaranlagen
Durch Standardisierung und Digitalisierung wird sich der Netzanschluss von Solardachanlagen zukünftig vereinfachen und beschleunigen. Netzbetreiber müssen ab 2025 ein Portal zur Verfügung stellen und Anträge innerhalb eines Monats bearbeiten.

Fazit von Corinna Kodim, Geschäftsführerin Energie, Umwelt, Technik

„Die neuen Regelungen sind zwar zu begrüßen, beseitigen aber nicht die wesentlichen administrativen und bürokratischen Hürden und das finanzielle Risiko. Nach wie vor muss mit jedem einzelnen Mieter ein Stromvertrag geschlossen werden. Damit Vermieter den Mieterstromzuschlag erhalten, müssen zusätzliche Anforderungen eingehalten werden. Gleichzeitig tragen Vermieter ein nicht unerhebliches finanzielles Risiko, da Mieter nach Ablauf der gesetzlichen Kündigungsfrist von einem Jahr den Liefervertrag kündigen können und damit die Einnahmen aus dem Stromverkauf entfallen. Die Einspeisevergütung aus dem Netz ist hingegen trotz Verbesserung für kleinere Solaranlagen nicht auskömmlich.“

Feste Einspeisevergütung Solaranlagen in Cent/kWh			
Inbetriebnahme	Wohngebäude, Lärmschutzwände und Gebäude (§ 48 Abs. 2 EEG)		
	bis 10 kW	bis 40 kW	bis 100 kW
ab 30.07.2022 bis 31.01.2024			
Teileinspeisung (gerundet)	8,20	7,10	5,80
Volleinspeisung (gerundet)	13,00	10,90	10,90
Mieterstromzuschlag in Cent/kWh			
Inbetriebnahme	Mieterstromzuschlag (§ 48 a EEG 2023)		
	bis 10 kW	bis 40 kW	bis 1 MW
ab 01.01.2023 bis 31.01.2024	2,67	2,48	1,67

Quelle: Bundesnetzagentur, 2022

Eignet sich eine Wärmepumpe für mein Haus?

Diese Frage stellen sich derzeit viele Eigentümer, die ihre Wärmeversorgung von Öl- und Gasheizungen auf erneuerbare Energien umstellen möchten. Doch nicht jede Immobilie eignet sich im Ist-Zustand für den Einsatz einer Wärmepumpe. Eigentümer können diesen Winter der Antwort einen Schritt näherkommen – in einem einfachen Selbstversuch.

Optimal für den Einsatz von Wärmepumpen sind Immobilien, die über große Flächenheizkörper, zum Beispiel eine Fußbodenheizung, verfügen und ausreichend gut gedämmt sind. Denn um effizient und kostensparend heizen zu können, benötigen Wärmepumpen eine niedrige Vorlauftemperatur. Die Geräte heben die genutzte Umweltenergie – sei es aus der Umgebungsluft, dem Grundwasser oder dem Erdreich – mithilfe von Strom auf ein höheres Temperaturniveau und liefern somit Wärme für Heizung und Warmwasser.

Maximale Vorlauftemperatur 55 Grad Celsius
Damit Wärmepumpen effizient und wirtschaftlich betrieben werden können, sollte die Vorlauftemperatur der Heizung nicht über 55 Grad Celsius liegen. Zum Vergleich: In alten, ungedämmten Immobilien ohne Flächenheizkörper und mit fossilen Heizkesseln sind im Winter je nach Gebäudestandard oft 70 Grad Celsius Vorlauftemperatur üblich.

Test durchführen
Ob das Gebäude nun eine Vorlauftemperatur von 70, 60 oder nur 50 Grad Celsius benötigt, ist daher entscheidend für die Eignung einer Wärmepumpe. Mithilfe eines kleinen Experiments lässt sich dies testen: Tritt eine Frostperiode mit möglichst tiefen Minusgraden ein, stellt man die Vorlauftemperatur des Heizkessels auf 50 bis 55 Grad ein und dreht dann die Thermostate an den Heizkörpern auf 20 Grad (dies entspricht in etwa der Stufe 3 am Regler). Werden anschließend alle Räume ausreichend warm, ist das ein gutes Indiz dafür, dass das Haus und das vorhandene Heizsystem fit für eine Wärmepumpe sind. Bleibt es hingegen zu kühl, eignet sich die Wärmepumpe – zumindest im Ist-Zustand des Gebäudes – leider nicht.

Wichtig ist, dass der Test bei möglichst niedrigen Außentemperaturen durchgeführt wird. Erfolgt der Selbstversuch zum Beispiel bei minus 3 Grad Celsius, ist er wenig aussagekräftig, wenn die ortsüblichen Temperaturen für längere Zeit auch mal auf minus 10 Grad Celsius sinken können.

Wie drosselt man die Vorlauftemperatur?
Doch wie drosselt man die Vorlauftemperatur? Viele Heizungsanlagen verfügen über ein Display am Heizkessel oder eine Anzeige am Vorlaufrohr, an der die Vorlauftemperatur angezeigt wird. Am Displaymenü oder per Drehknopf kann man die Temperatur auf die gewünschten 50 bis 55 Grad absenken. Bei vielen Anlagen ist jedoch die Hilfe eines Fachmanns nötig. Dies gilt vor allem für ältere Heizungsanlagen ohne elektronische Steuerung. Hier können die Einstellungen meist nicht so einfach durch den Laien geändert werden.

Achtung bei zentraler Warmwasserversorgung!
Um einer Legionellengefahr vorzubeugen, müssen Eigentümer von Mehrfamilienhäusern mit zentraler Warmwasserbereitung sicherstellen, dass die Temperatur des Trinkwarmwassers bei mindestens 55 bis 60 Grad Celsius verbleibt. Reicht die Leistung der Wärmepumpe nicht aus, kann ein zusätzlicher Heizstab für die nötige Temperaturerhöhung sorgen. Das wirkt sich allerdings negativ auf die Effizienz der Wärmepumpe aus und führt im Betrieb zu hohen Stromkosten. Dann empfiehlt sich die Beratung durch einen Fachmann, der alternative Lösungen vorschlagen kann.

Anna Katharina Fricke, Referentin Presse und Kommunikation

Hinweis

Der Test eignet sich vor allem für Einfamilienhäuser, die von den Eigentümern selbst bewohnt werden. In Mehrfamilienhäusern sollte dieser Test nur in Abstimmung mit allen Mietern durchgeführt werden.

Was versteht man unter Vorlauftemperatur?
Die Vorlauftemperatur ist die Temperatur des Wassers, wenn es den Heizkessel verlässt und zu den Heizkörpern gepumpt wird.

Aktuelle Heizkostenprognose

So viel Mehrkosten kommen auf die Haushalte zu

Haushalte müssen laut Expertenprognose für 2022 zwischen 530 und 1.080 Euro mehr fürs Heizen zahlen als im Vorjahr.

Dass das Heizen im Jahr 2022 teurer geworden ist, haben viele bereits durch teilweise enorm erhöhte Abschlagszahlungen zu spüren bekommen. Die aktuelle Heizprognose von der gemeinnützigen Gesellschaft co2online hat nun Zahlen vorgelegt. Demnach müssen Haushalte 2022 zwischen 530 und 1.080 EUR mehr fürs Heizen zahlen als im Vorjahr. Die genauen Mehrkosten hängen vom Haustyp sowie vom eingesetzten Energieträger ab. Ohne die Mehrwertsteuersenkung auf Gas und Soforthilfen im Dezember wären es durchschnittlich sogar nochmals 120 EUR beziehungsweise 210 EUR mehr.

Höchste Kostenanstiege bei Pellets, Umweltwärme und Gas
Ein Einfamilienhaus mit Gasheizung musste 2022 durchschnittlich 1.000 EUR mehr zahlen als im Vorjahr. Bei einer durchschnittlichen 70-Quadratmeter-Wohnung sind es 530 EUR. Dies entspricht einer Steigerung von 65 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Noch drastischer ist der Kostenanstieg bei Wärmepumpen (75 Prozent) und bei Pelletheizungen (70 Prozent). Ein Hauptgrund dafür ist der Krieg in der Ukraine und der daraus folgende Ansturm auf Holz. Für den Kostenanstieg bei Wärmepumpen ist der ebenfalls gestiegene Strompreis verantwortlich. Bei Fernwärme lässt sich der Teuerungseffekt noch nicht so deutlich erkennen; er liegt bei 10 Prozent.

Fazit: Corinna Kodim, Geschäftsführerin Energie, Umwelt, Technik
„Die neuen Regelungen sind zwar zu begrüßen, beseitigen aber nicht die wesentlichen administrativen und bürokratischen Hürden und das finanzielle Risiko. Nach wie vor muss mit jedem einzelnen Mieter ein Stromvertrag geschlossen werden. Damit Vermieter den Mieterstromzuschlag erhalten, müssen zusätzliche Anforderungen eingehalten werden. Gleichzeitig tragen Vermieter ein nicht unerhebliches finanzielles Risiko, da Mieter nach Ablauf der gesetzlichen Kündigungsfrist von einem Jahr den Liefervertrag kündigen können und damit die Einnahmen aus dem Stromverkauf entfallen. Die Einspeisevergütung aus dem Netz ist hingegen trotz Verbesserung für kleinere Solaranlagen nicht auskömmlich."

Energieträger/ Heizsystem	Heizkosten 2021	Heizkosten 2022 (Prognose)	Steigerung
Erdgas	820 Euro	1.350 Euro	65 %
Heizöl	945 Euro	1.460 Euro	54 %
Fernwärme	965 Euro	1.060 Euro	10 %
Wärmepumpe	840 Euro	1.470 Euro	75 %
Holzpellets	580 Euro	990 Euro	70 %

Heizkosten für eine durchschnittliche Wohnung (70 Quadratmeter) im Mehrfamilienhaus für die Abrechnungsjahre 2021 und 2022

Energieträger/ Heizsystem	Heizkosten 2021	Heizkosten 2022 (Prognose)	Steigerung
Erdgas	1.530 Euro	2.530 Euro	65 %
Heizöl	1.605 Euro	2.470 Euro	54 %
Fernwärme	1.695 Euro	1.860 Euro	10 %
Wärmepumpe	1.430 Euro	2.510 Euro	75 %
Holzpellets	1.000 Euro	1.700 Euro	70 %

Heizkosten für ein durchschnittliches Einfamilienhaus (110 Quadratmeter) für die Abrechnungsjahre 2021 und 2022

Immobilienauktion

Durch spannende Bietergefechte zu mehr Verkaufsgewinn

Ein Immobilienverkauf kann vor allem bedeuten: lange Verhandlungen, Papierkram und der Zweifel, ob der Kaufinteressent nicht noch abspringt. „Das läuft bei uns anders", erklärt Klaus-Peter Großmann vom Auktionshaus Grundstücksbörse Rhein-Ruhr AG. Bei den Auktionen sitzen etliche potentielle Käufer im Saal. Noch mehr Interessenten verfolgen den Livestream im Internet und bieten vom Telefon oder über das Onlineportal mit. Direkt nach dem Zuschlag erfolgt die Beurkundung mit dem Kaufvertrag. Dafür sind die Notare vor Ort.

Wenn Sie verkaufen wollen, erzielen Sie mit der Auktion einen hervorragenden Preis. Das Auktionshaus ist auf die bundesweite Vermarktung von Immobilien spezialisiert. Ein Team aus Maklern, Architekten und Gutachtern betreut Käufer und Verkäufer: Von der Beratung über die Besichtigung bis zum Vertragsabschluss. Vorab wird der Marktwert der Immobilie unverbindlich eingeschätzt. Dann wird der Mindestkaufpreis mit dem Verkäufer festgelegt. Damit beginnt die Auktion. „Der Preis kann aber gewaltig nach oben gehen und die Bieterkämpfe sind immer spannend", weiß Großmann. Vorab müssen die Käufer ihre Bonität nachweisen, so dass das Risiko für Verkäufer maximal gesenkt wird.

Bei den Auktionen im vergangenen Jahr wurden in der PHILHARMONIE Essen wieder eine Reihe von Immobilien versteigert.

Besonders spannend und erfolgreich wurde es bei einem Geschäftshaus in Elberfeld. Das einstöckige Gebäude mit mehrstöckiger Nachbarbebauung stand schon länger leer - auch optisch eine Lücke in der Straßenfront. Interessant für Bieter wurde es dadurch, dass ein Abriss mit Neubau hier ein großes Potenzial bot. Das Startgebot für diese Immobilie lag bei 195.000 €. Die Nachfrage war groß, und so stieg der Preis bis zum Zuschlag in 35 Bietschritten auf 370.000 € - **ein Mehrerlös von rund 90 %!**
„Wir freuen uns auf jede Art von Objekt: Ob Eigentumswohnung, Geschäftshaus, Grundstück oder Schloss", sagt Klaus-Peter Großmann. Die nächste Auktion findet am 17. Juni 2023 in der PHILHARMONIE in Essen statt.

Wollen Sie Ihre Immobilie zur Auktion einliefern?

Auktionshaus
Grundstücksbörse Rhein-Ruhr AG

AUKTIONSHAUS
Grundstücksbörse Rhein-Ruhr AG
Rüttenscheider Str. 104
45130 Essen
Tel 0201 50 71 86 80
info@agb-rr.de
www.immobilien-auktionshaus.com

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

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

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

Mühelos ins Haus gelangen

Wer möglichst lange in den eigenen vier Wänden leben möchte, sollte von vornherein auf einen barrierefreien Zugang achten. Aber auch nachträgliche Anpassungen sind möglich.

Ob mit Kinderwagen, Rollstuhl oder anderen sperrigen Gegenständen – ein barrierefreier Hauseingang ist viel wert. Doch was macht einen solchen Eingang eigentlich aus? „Der Weg vom Haus nach draußen und umgekehrt muss für alle Rollstuhlfahrenden und andere Menschen mit Beeinträchtigungen gut zu bewerkstelligen sein", erklärt Antje Voss, Architektin und Beraterin im Verein Barrierefrei Leben e. V. in Hamburg. „Wer den Hauseingang beim Neubau oder bei der Sanierung neu gestaltet, sollte deshalb immer auch an künftige Bedürfnisse denken", rät sie. Dabei gilt es, die jeweilige Landesbauordnung vorab zu prüfen, denn teilweise ist der barrierefreie Zugang beim Neubau schon verpflichtend vorgeschrieben.

Ein Muss: Türen ohne Schwellen

Mit Blick auf die Haustür heißt Barrierefreiheit vor allem, dass sie mindestens 90 Zentimeter breit sein muss und ohne Schwelle auskommt. Sogenannte Nullschwellentüren garantieren heute mit einer entsprechenden Außendichtung, dass auch bei Schlagregen keine Feuchtigkeit ins Haus gelangt. Die Tür selbst sollte sich am besten nach außen und mit wenig Kraftaufwand öffnen lassen. Hilfreich kann hier ein automatischer Antrieb sein. Vor und hinter der Haustür sollte sich außerdem eine Bewegungsfläche von 1,50 mal 1,50 Metern befinden. Dann lässt es sich mit Kinderwagen, Rollator oder Rollstuhl leicht rangieren. Für die Anbringung von Türklinken, Türknöpfen sowie Klingeln, Gegensprechanlagen und Lichtschaltern empfiehlt Voss eine Höhe von 85 bis 110 Zentimetern. Gleichermaßen praktisch für Jung und Alt sind auch vertikale Griffstangen als Haustürbeschlag.

Rampen lassen sich gut nachrüsten

Bleibt der Weg zur Haustür. Ist er nicht von vornherein eben, bietet sich eine Rampe mit leichter Steigung an. Mehr als 6 Prozent dürfen es nach der entsprechenden DIN-Norm 18040-2 nicht sein. Dabei lassen sich Rampen aus Gehwegplatten, Metall oder Holz noch später gut nachrüsten.

Auch hier ist auf eine Bewegungsfläche von 1,50 mal 1,50 Metern am Anfang und Ende zu achten, gleichermaßen auf einen Kantenschutz mit einer Höhe von zehn Zentimetern und einem rutschfesten sowie wasserdurchlässigen Bodenbelag. Ganz wichtig sind außerdem gut umgreifbare Handläufe auf beiden Seiten in einer Höhe von 85 bis 90 Zentimetern.

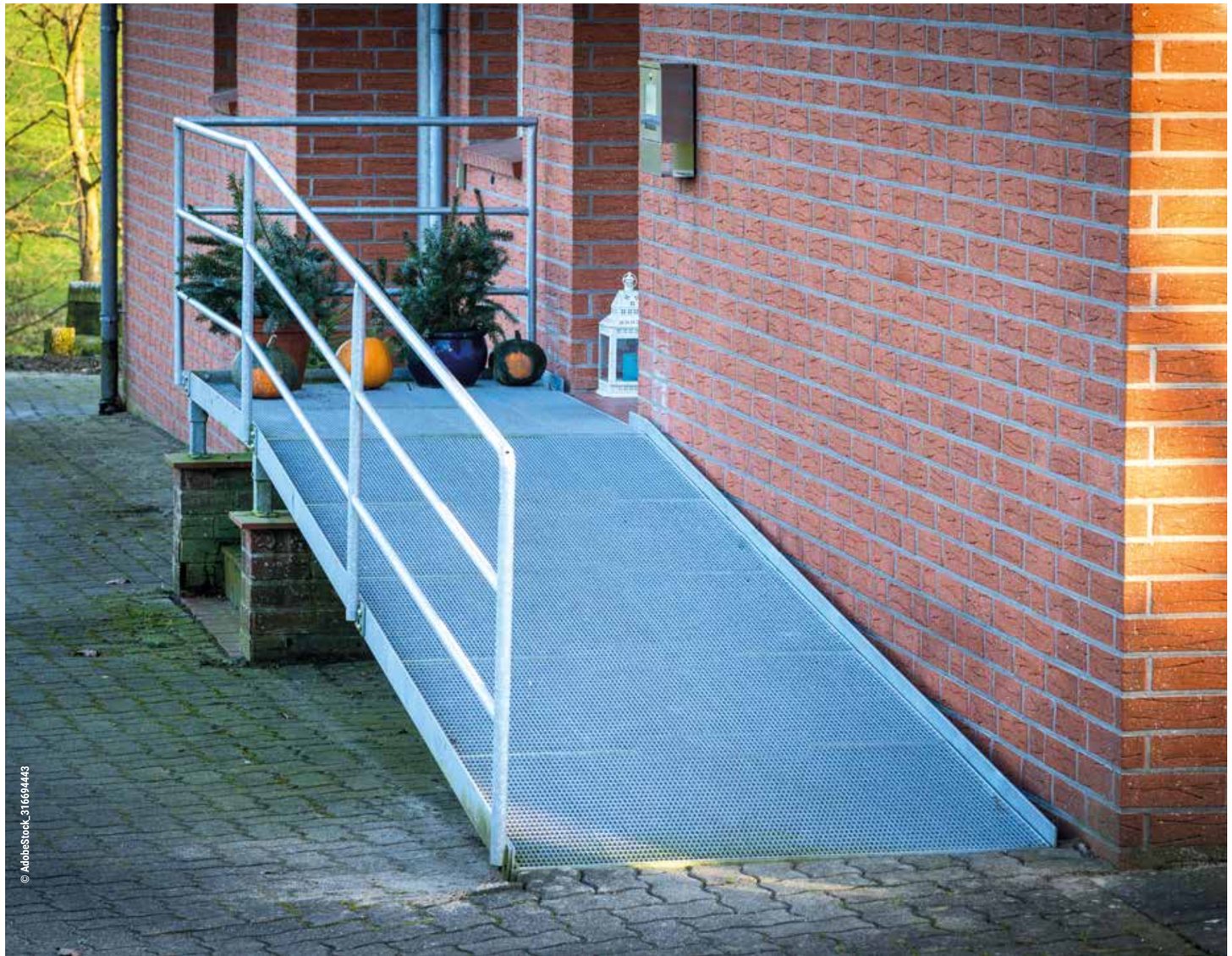
Hub- und Plattformlifte als passable Alternative

Sind Treppen am Hauseingang zu überwinden und reicht der Platz für eine Rampe nicht aus, kann auch ein Lift eine gute Lösung für einen barrierefreien Hauseingang sein. „Es gibt heute eine Vielzahl von Hub- und Plattformliften, mit denen sich für jeden eine Lösung findet", so Voss. Für die Kosten müssen je nach Einzelfall mehrere Tausend Euro veranschlagt werden.

Beratungsstellen helfen weiter

Genaue Informationen dazu gibt es bei den Beratungsstellen zur Wohnumfeldverbesserung. Die Berater wissen auch, für welche Maßnahmen es welche Fördergelder gibt. Denn manchmal existieren neben den staatlichen Fördertöpfen bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau, so sie denn noch nicht aufgebraucht sind, auch noch Landesmittel oder kommunale Fördermöglichkeiten. Teilweise können diese auch miteinander kombiniert werden. Liegt ein Pflegegrad vor, so können laut Voss ebenfalls Zuschüsse über die Pflegekasse beantragt werden.

Karin Birk, Freie Journalistin



© AdobeStock_316694443

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

GROBA Bauaustrocknung GmbH
- Trocknung nach Wasserschaden
- Estrichtrocknung / Luftentfeuchtung
- Bau- / Winter- / Not- / Eventbeheizung
- Vermietung / Beratung / Verkauf / Service

Telefon 0202 - 2701230 / Fax 0202 - 2701231
www.groba-online.de / info@groba-online.de

Finanzen & Versicherungen

© AdobeStock_245405686

Grillen im Winter

Was ist zu beachten?

Die Temperaturen sinken, Terrassen oder Balkone werden winterfest gemacht. Zeit, auch den Grill einzumotten? Viele Grillfans sehen das anders – sie verzichten auf ein Abgrill-Event und nutzen den Grill das ganze Jahr über. Doch bevor das Wintergrillen losgeht, sollten einige Gefahrenquellen beseitigt werden.

Wer Holzkohlegrills oder Feuerschalen nutzt, sollte darauf achten, dass sie fest und sicher stehen. Im Herbst und Winter ist der Standort besonders wichtig, denn Laub oder Nässe können den Untergrund sehr rutschig werden lassen. Fallen Feuerschale beziehungsweise Grill um oder stolpern Gäste über die Geräte, drohen Brand- und Verletzungsgefahren. Die Richtung des Windes ist ebenfalls für den Standort entscheidend. Aus Sicherheitsgründen sollten zwischen der Feuerstätte und dem Haus oder der Wohnung mindestens zwei Meter liegen. Durch den Funkenflug kann sonst schnell ein Brand entstehen. Außerdem sollten Grill oder Feuerschale nicht unter einem Carport oder anderen Überdachungen aufgestellt werden.

Wichtig: Niemals einen Holzkohlegrill in der Wohnung aufstellen! Es besteht Lebensgefahr durch eine Kohlenmonoxidvergiftung!

Ausreichende Beleuchtung

Die benutzten Wege im Garten oder auf der Terrasse und der Standort des Grills sollten mit Lichtquellen versehen werden. Denn in der früh einsetzenden Dunkelheit besteht erhöhte Stolper- und damit Verletzungsgefahr. Dazu kommt im schlimmsten Fall die Brandgefahr an den Feuerstellen, falls jemand versehentlich den Grill umstößt.

Heizgeräte checken

Wärmekissen, Heizdecken oder Heizstrahler werden Ihre Gäste im Freien zu schätzen wissen. Aber checken Sie vorab, ob diese Helfer wetterfest sind. Auch hier gilt wie beim technischen Equipment: Schützen Sie die Wärmespender vor Nässe.

Leicht entflammbare Kleidung vermeiden

Manche Kleidungsstücke halten zwar warm, sind allerdings für einen Grillabend am offenen Feuer nicht geeignet. Brandgefahr besteht beispielsweise bei leicht entflammbaren Kunstfasern wie Fleece. Hier können auch schon durch Funkenflug Brandlöcher entstehen. Außerdem sollte auf weite Pullover und lange Schals verzichtet werden.

Die passenden Versicherungen

Ereignet sich trotz aller Vorsicht ein Unfall beziehungsweise Schaden an einer anderen Person oder deren Eigentum, kommt die Privathaftpflichtversicherung zum Einsatz, soweit der Schadenverursacher über einen solchen Versicherungsschutz verfügt. Schäden am eigenen Haus, die vor allem beim Grillen auf Terrasse oder Balkon entstehen können, werden durch eine Wohngebäudeversicherung gedeckt. Bitte beachten: Die oben genannten Versicherungen greifen unter Umständen nicht, wenn die Schäden durch grob fahrlässiges Handeln entstanden sind. Hierzu zählen beispielsweise die Verwendung von nicht zugelassenen Grillanzündern (Spiritus oder Benzin als Klassiker) sowie Schäden, die unter starkem Alkoholeinfluss verursacht wurden.

Lassen Sie sich beraten!

Sie haben Fragen zur Privathaftpflicht- oder Wohngebäudeversicherung? Das Serviceteam der GEV Grundeigentümer-Versicherung ist telefonisch unter **040 – 37 66 33 67** erreichbar und berät Sie gern.

GEV Grundeigentümer-Versicherung

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

WWW.MAGERDACH.DE

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

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

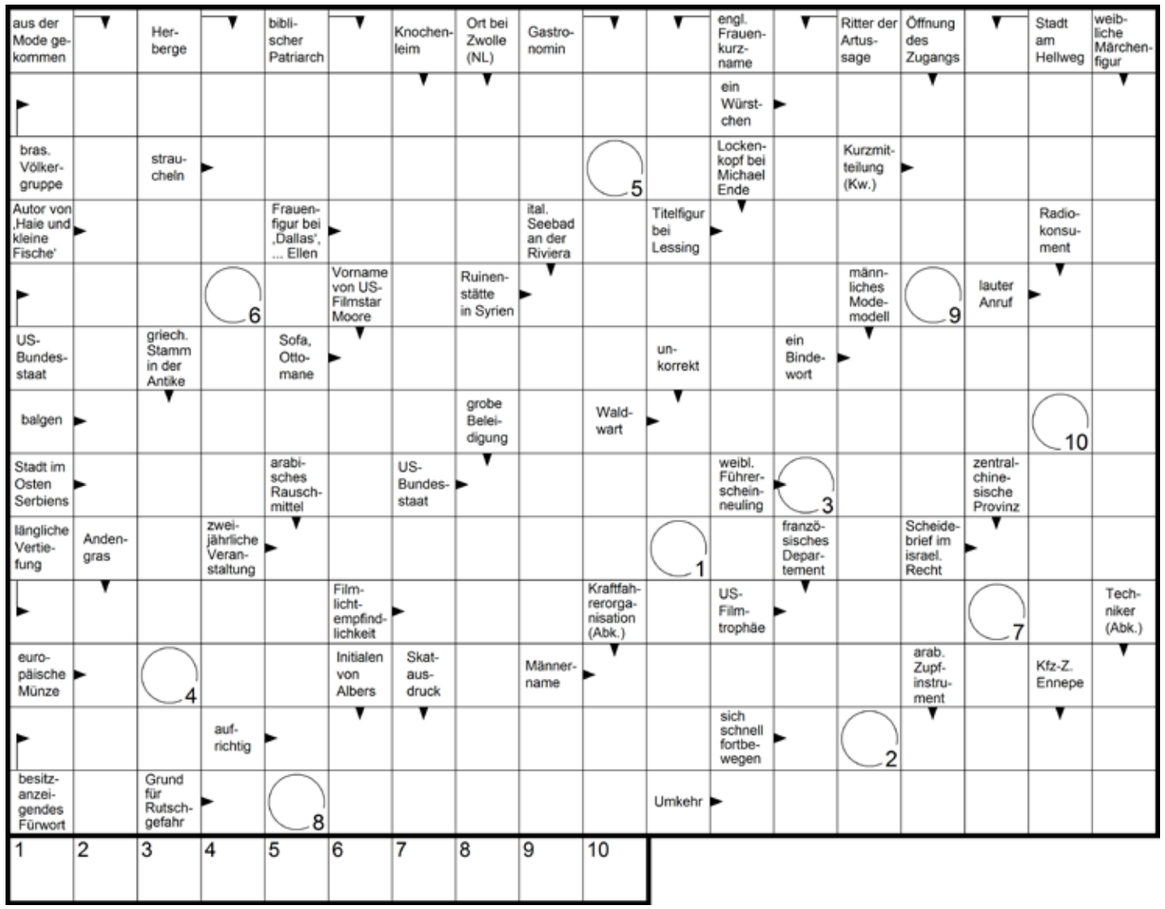
INGENIEURBÜROVOSS
| Schadenanalyse | Bauwerksanierung | Bauwerkabdichtung

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

Gewinn**spiel**

Online Mietvertrag gewinnen!

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

Übertragung und Vererbung von Grundbesitz

Die Broschüre widmet sich neben der lebzeitigen Übertragung des eigenen Vermögens an die (späteren) Erben und der Darstellung des gesamten Erbrechts auch der Abfassung von Patientenverfügung, Vorsorge- und Betreuungsvollmacht. Besonderes Gewicht wird über die Gestaltung der Vermögensnachfolge hinaus auf Problembereiche wie Auswirkungen von Trennung und Scheidung, den Eintritt von Pflegebedürftigkeit, Unterhaltsverpflichtungen und Sozialhilferegress, sowie den Versuch des Zugriffs auf das Vermögen des noch lebenden Erblassers gelegt. Die aktualisierte und überarbeitete 4. Auflage beinhaltet erweiterte Ausführungen zur Familiengesellschaft, auch Familienpool genannt, sowie zur Stiftung als Sonderformen vorweggenommener Erbfolge. Schenkungs- und Erbschaftsteuer sind vertiefter abgehandelt. Ein eigener Abschnitt widmet sich den erbrechtlichen Bezügen von Auslandsimmobilien. Ausgeweitet werden die Darlegungen zum Elternunterhalt und zur Rolle der Immobilie hierbei. Neben der Einarbeitung aktueller Gesetzgebung und Rechtsprechung wurden zahlreiche Fallbeispiele aufgenommen, um die Lesbarkeit und das Verständnis des Textes noch mehr zu erleichtern. Die Broschüre richtet sich an alle rechts- und steuerberatenden Berufe, aber vor allem an den privaten Hauseigentümer und Vermieter sowie an seine späteren Erben.

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

29,95 Euro
inklusive MwSt.

ISBN: 978-3-96434-032-0
4. Auflage 2022

Buchtipp

Heizkostenabrechnung entspannt angehen.

Der führende Kommentar nach der Heizkosten-Novelle wieder neu kompakte Kommentierung von HeizkV, CO2KostAufG, FFVAV, WärmeLV vom Spezialisten der Materie aus einer Hand kommentiert von besonderer Bedeutung im Hinblick auf die exponentielle Steigung der Heizkostenabrechnung.
Den Weg zur richtigen Abrechnung
zeigt dieser kompetente Kommentar. Er beantwortet präzise, umfassend und mit Blick auf das allgemeine Mietrecht alle Fragen im Zusammenhang mit der Heizkostenabrechnung und erleichtert deren Überprüfung.

Der Autor: Prof. Dr. Siegbert Lammel war viele Jahre als Richter an einer Mietberufungskammer am Landgericht Frankfurt/M. tätig. Er ist apl. Professor an der Universität Bielefeld und Mitautor des Großkommentars zum Mietrecht von Schmidt-Futterer.

79,00 Euro
inklusive MwSt.

ISBN: 978-3-406-77587-1
5. Auflage 2022

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

Verträge & sonstige Formulare: Preis €

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

(In der Geschäftsstelle erhältlich)

Literatur (Nur auf Bestellung)

- Mietpreisbremse *1. Auflage 2015* **14,95**
- Mietverträge professionell ausfüllen *3. Auflage 2019* **14,95**
- Untervermietung *1. Auflage 2019* **14,95**
- Die Schadenersatzpflicht d. Mieters wg. Beschädigung der Mieträume *2. Auflage 2021* **12,95**
- Sicherung u. Beitreibung v. Mietforderungen *5. Auflage 2018* **14,95**
- Mietminderung *3. Auflage 2009* **12,95**
- Betriebskosten *9. Auflage 2019* **12,95**
- Mieterhöhung frei finanzierter Wohnraum *5. Auflage 2020* **14,95**
- Die Mietfibel *6. Auflage 2021* **14,95**
- Kaution *2. Auflage 2018* **11,95**
- Streit im Mehrfamilienhaus *2. Auflage 2020* **21,95**
- Nachbars Garten *6. Auflage 2021* **16,95**
- Kündigung d. Vermieters wg. Eigenbedarfs *2. Auflage 2017* **12,95**

Literatur: Preis €

- Geld u. Mietende *5. Auflage 2019* **21,95**
- Schönheitsreparaturen *4. Auflage 2016* **14,95**
- Beauftragung eines Handwerkers *4. aktualisierte Auflage 2018* ... **12,95**
- Wohnungsmodernisierung *8. Auflage 2019* **21,95**
- Instandhaltung u. Instandsetzung im Mietverhältnis *1. Auflage 2015* **14,95**
- Gesundes Wohnen – Energisches Sanieren *1. Auflage 2018* **16,95**
- Kauf und Verkauf einer Eigentumswohnung *1. Auflage 2021* ... **15,95**
- Wohnflächenberechnung *5. Auflage 2021* **10,95**
- Nachbars Grenzbewuchs *2. Auflage 2021* **12,95**
- Die neue Trinkwasserverordnung *3. Auflage 2018* **10,95**
- Die Zweitwohnungsteuer *4. Auflage 2021* **10,95**
- Übertragung u. Vererbung v. Grundbesitz ..... **z.Z. nicht lieferbar**
- Immobilienübergabe zu Lebzeiten *3. Auflage 2021* **12,95**
- Patientenverfügung u. Vorsorgevollmacht des Immobilieneigentümers *4. Auflage 2022* **12,95**
- Das Testament d. Immobilieneigentümers *3. Aufl. 2022* **12,95**
- Der Ehevertrag d. Immobilieneigentümers *2. Auflage 2011* **9,95**
- Abwehr nachbarlicher Störungen *1. Auflage 2020* **14,95**
- Der Verwaltungsbeirat *6. Auflage 2021* **16,95**
- Schimmelpilz und Mietrecht *2. überarbeitete + erweiterte Auflage 2020* **24,95**
- Zurückhaltungsrechte *1. Auflage 2021* **14,95**
- Einbruchsschutz f. Haus- u. Grundeigentümer *2. Auflage 2022* **12,95**
- Sanierung u. Modernisierung im Wohnungseigentum *2. Auflage 2020* **16,95**
- Nachbarstreit im Wohnungseigentum *2. Auflage 2022* **16,95**

(Die Broschüren können über die Geschäftsstelle bestellt werden)

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

Versandkosten für Literatur:

bis 20 g | 0,85 €	51 bis 500 g | 1,60 €	1.001 bis 2.000 g | 4,59 €
21 bis 50 g | 1,00 €	501 bis 1.000 g | 2,75 €	2.001 bis 10.000 g | 7,49 €

Versandkosten sind Gesamtkosten inklusive Mehrwertsteuer. Versand nur innerhalb von Deutschland. Versand ins Ausland nur auf gesonderte Nachfrage.
Alle Preise verstehen sich einschließlich 19 % Mehrwertsteuer, Bücher und Merkblätter 7 % Mehrwertsteuer zzgl. Versandkosten.

Leistungen von Haus & Grund

Die **Mitglieder unseres Vereins** werden von uns im vorgerichtlichen Raum in allen Fragen "Rund um Haus und Grundstück" durch Telefonauskunft oder im persönlichen Termin beraten und betreut. Hierzu gehört die umfassende **Rechtsberatung durch Volljuristen** insbesondere auf folgenden Gebieten:

Mietrecht **Wohnungseigentum** **Grundstücksrecht** **Nachbarrecht**

Gegen gesonderte Gebühren bieten wir folgende Leistungen an:

- Erstellen von Schriftverkehr
- Fertigen von Mieterhöhungen
- Abfrage Solvenz der Mietinteressenten über die Creditreform
- Erstellen von Betriebskostenabrechnungen
- und Kündigungen von Mietverhältnissen

Geschäftszeiten

Barmen
Tel. 02 02 | 25 59 50
Fax 02 02 | 25 59 54

Elberfeld
Tel. 02 02 | 2 55 95 22
Fax 02 02 | 94 67 98 98

e-mail: info@hausundgrundwpt.de

Montag u. Mittwoch 8.15 – 13.00 | 14.00 – 16.30
Dienstag u. Donnerstag 8.15 – 13.00 | 14.00 – 18.00
Freitag 8.15 – 13.00
Mittags von 13.00 – 14.00 Uhr geschlossen

Telefonauskunft

(für Barmen und Elberfeld)

Mo., Di., Mi. 8.30 - 10.00 Uhr, Do., Fr. 8.30 - 11.00 Uhr
(Für kurze knappe Fragen ohne Einsichtnahme in Unterlagen)

Beratungen

(nur in den Beratungstellen nach Terminvereinbarung) – Keine Telefonauskunft –

Barmen

Frau Kessel:	Montag	nach Terminabsprache
	Donnerstag	15.00 – 17.00 Uhr
Herr Schleemann:	Montag	10.00 – 12.00
	Dienstag	10.00 – 12.00 u. 15.00 – 17.00
	Mittwoch	nach Terminabsprache
	Donnerstag	15.00 – 17.00

Elberfeld

Frau Heindl:	Dienstag	10.00 – 12.30
Frau Weber:	Nebenkostenabrechnungs-Service	

Außerhalb der genannten Zeiten sind Auskünfte und Beratungen nur nach gesonderter Terminabsprache möglich.

Serviceleistungen

Unsere Kooperationspartner Behrens GmbH und ibs Immobiliengruppe bieten die nachstehenden Dienstleistungen für Haus und Grund Mitglieder zu Sonderkonditionen an:

Energieberatung

- Erstellung eines Verbrauchsausweises bei Vorlage der Verbrauchsdaten durch den Auftraggeber ..... **46,41 €**
- Erstellung eines Bedarfsausweises bei Vorlage der Verbrauchsdaten durch den Auftraggeber bis 4 Fam. –Haus ..... **307,02 €**
  Für jede weitere Etage ..... **89,25 €**
- Beantragung von KfW Förderprogrammen ..... **3,0 %**
  von der Beantragungssumme
- Energieberatung bei Haus und Grund ..... **kostenfrei**
- Energieberatung vor Ort ..... **pauschal 101,15 €**

Serviceleistungen Handwerk

- Handwerkerberatung bei Haus und Grund ..... **kostenfrei**
- Handwerkerberatung vor Ort ..... **65,45 €**

Serviceleistungen Immobilien

- Vermietung von Wohnungen ..... **2 Monatsmieten zzgl. gesetzl. Umsatzsteuer**
- Verkauf ..... **kostenfrei**
- Wertermittlung Immobilie
  - Nach Ertragswertverfahren ..... **101,15 €**
  - Nach Sachwertverfahren inkl. Kurzgutachten ..... **291,55 €**
- Wohnungsab- und -übergaben inkl. Protokoll und Fotodokumentation ..... **220,15 €**

Alle Preise verstehen sich inkl. Umsatzsteuer von derzeit 19%. Bitte beachten Sie, dass die vorstehenden Preise nur für Haus und Grund Mitglieder gelten und Ihnen von dem Kooperationspartner in Rechnung gestellt werden.

Kontaktaufnahme unter:

Tel. 0202 2558925 | Fax 0202 2558915 | hausundgrund-makler@ibs-immobilien.ag

Haus & Grund WUPPERTAL

Suchen Sie einen Tagungsort?

Seminarraum in unseren Räumlichkeiten

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

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

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

BORN Verlag

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

Impressum

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

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

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

Verlag, Gestaltung & Anzeigenakquise:
J.H. **BORN** GmbH
Am Walde 23 | 42119 Wuppertal
Konzeption: Andrea Wastl, Hans-Hermann Lücke
Umsetzung und Gestaltung: Andrea Wastl
wastl@born-verlag.de

Anzeigenakquise:
Melanie Böse
Tel. (02 02) 2 43 08-13
Fax (02 02) 2 43 08-19
m.boese@born-verlag.de

Redaktion:
Haus-, Wohnungs- u. Grundeigentümer-Verein
in Wuppertal u. Umgebung e.V.
Geschäftsführerin: Ass. jur. Silke Kessel
An der Clefbrücke 2a | 42275 Wuppertal
Verantwortlich für den Inhalt, ausgenommen Anzeigen und Beilagen

Titelbild:
Foto: AdobeStock_80073294

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 – Die 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

Doppelstabmattenzäune · Schutznetze
Stabgitterzäune · Drahtgeflechte
Toranlagen · Schranken · Barrieren
Lärmschutzwände · Sichtschutz
A-Z TOR & ZAUN GmbH

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

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

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

FEUCHTE KELLER?
UNDICHTER BALKON?
FLACHDACH?
WIR HABEN DIE LÖSUNG!
Jung BAUFLÄCHENTECHNIK
Freiwillig überwacht durch Qualitätssicherung im Bauwesen TÜV Rheinland TÜV am BAU
Abdichtungen
Dipl.-Ing. M. Jung GmbH + Co. KG
42719 Solingen • Raffaelstraße 10
Fernruf 02 12/31 73 39 • Telefax 02 12/31 58 22 • www.jung-bauflaechentechnik.de

Absenderzone

Meisterfachbetrieb
Enge

Rollladen
Markisen
Tore
Terrassendächer
Klappläden
Innenverschattung
Reparaturen/Service

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

Ihr Meisterbetrieb für:

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

BRAUN
SANITÄR- UND WÄRMETECHNIK

(02 02) 66 28 27

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

Elflein
Isolierbau GmbH

- Bauwerksabdichtungen
- Beschichtungen
- Gussasphalt

In Wohnungen · auf Balkonen
auf Parkdecks · in Hallen

Fachbetrieb nach WHG TÜV NORD

02331-55021
www.elflein-isolierbau.de

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

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

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

BIK
Bergisches Immobilien Kontor GmbH

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

42327 Wuppertal
Christiane Awater
www.bik-immo.de

TÜREN Heldmann Ihr Partner seit **1865**

Stormstr. 11-17 · 42327 Wuppertal · Tel. 02 02 / 2 78 78-0
www.tueren-heldmann.de · info@tueren-heldmann.de

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