Ausgabe 02/23

hausundgrund

MAGAZIN FÜR HAUS- & GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER

Politik & Wirtschaft
Interview mit dem Bundesminister der Justiz Dr. M. Buschmann *S. 6*

Recht & Steuern
Abschreibung – Kauf einer vermieteten Eigentumswohnung *S. 10*

Haus & Grund informiert
Landesverbandstag 2023 am 29. April in Erkrath *Seite 20*

Haustechnik
In der Krise setzen viele auf Holz *Seite 24*

Haus & Grund WUPPERTAL

www.hausundgrundwpt.de

a-ba-cus
Immobilien Management
Hofaue 75 · 42103 Wuppertal
Telefon: (0202) 283 16-0 · Fax: (0202) 283 16 16
e-mail: info@a-ba-cus.de · Internet: www.a-ba-cus.de
Die Hausverwaltung, wir verwalten gerne!

Artur Schneider
Baumfällung
Gartenbau · Gartenservice
Zaunbau · Steinarbeiten
42349 W'tal, Innsbrucker Str. 13
☎ (02 02) 40 06 86 · Fax 4 08 71 95

BAUMEISTER-VERWALTUNGEN GMBH
HAUS- UND GRUNDSTÜCKSVERWALTUNGEN
über 65 Jahre
Mietverwaltung
Saarbrücker Str. 40
42289 Wuppertal
Tel.: 02 02 / 62 56 60
Fax: 02 02 / 6 36 65
Mitglied im Verband der nordrhein-westfälischen Immobilienverwalter e.V.
WEG Verwaltung
Saarbrücker Str. 40
42289 Wuppertal
Tel.: 02 02 / 254 23 15
Fax: 02 02 / 254 23 16
www.baumeister-verwaltungen.de

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

karsten lingemann immobilien
vdiv Verband der Immobilienverwalter Nordrhein-Westfalen
Verwaltung von Eigentumswohnungen
Verwaltung von Mietwohnungen
Verwaltung von Gewerbeobjekten
Hofaue 75 · 42103 Wuppertal
T 0202 - 4 30 39 86 | F 0202 - 4 37 64 47
info@lingemann-immobilien.de
www.lingemann-immobilien.de

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

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

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

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

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

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

Editorial

Liebe Mitglieder, Leserinnen und Leser,

zunächst ein herzliches Dankeschön für Ihre rege Teilnahme an der Spendenaktion „Vermieter spenden Wärme" zu Gunsten von Wuppertaler in Not. Zwischenzeitlich wurden über 20.000 € Euro gespendet. Hiermit konnte vielen Familien in Wuppertal geholfen werden. Zwischenzeitlich sollten die Spendenquittungen versandt worden sein. Sollte dies nicht der Fall sein, wenden Sie sich bitte an unsere Beratungsstelle. Über den weiteren Verlauf der Spendenaktion werden wir selbstverständlich berichten.

Zwischenzeitlich wurden weitere Hilfsmöglichkeiten geschaffen, damit die Heiz- und Energiekosten bezahlt werden können. So erhalten Angestellte und Selbstständige im Fall einer Heiz- und Betriebskostennachzahlung einen Anspruch auf finanzielle Unterstützung, auch wenn diese aufgrund Ihres Einkommens keinen Anspruch auf monatliche Unterstützung haben. Ggfs. können Sie Ihre Mieter auf diese Möglichkeit aufmerksam machen. Einen ausführlichen Bericht hierzu finden Sie auf S. 8–9 dieser Ausgabe. So begrüßenswert diese Lösung kurzfristig ist, es kann und darf nicht sein, dass arbeitende Menschen aufgrund einer Heizkostenabrechnung darauf angewiesen sind, staatliche Unterstützung in Anspruch zu nehmen. Ich hoffe, Gas- und Strompreisbremse reichen aus, damit Energie für jeden bezahlbar bleibt bis wir mögliche Potentiale zur Energieeinsparung ausgeschöpft und wir weitere Lösungen zur Energieerzeugung gefunden haben.

Daneben wird ein weiteres Problem immer drängender: Die zunehmende Wohnraumknappheit. Laut einer aktuellen Studie des Pestel-Instituts und des Bauforschungsinstituts ARGE fehlen in Deutschland derzeit 700.000 Wohnungen. Die Bundesregierung hat es sich zum Ziel gesetzt, dass in der laufenden Wahlperiode jährlich 400.000 Wohnungen gebaut werden – durch wen verrät sie nicht. Bisher wurden ca. 280.000 Wohnungen gebaut. Und sieht man sich die derzeitigen Bedingungen an wie hohe Inflation, steigende Zinsen, Fachkräfte- und Baustoffmangel, verschärfte Bauvorgaben, kaum Bauland in den Städten, dürfte die Zahl der gebauten Wohnungen in 2023 eher rückläufig sein als ansteigen oder gar das Defizit des letzten Jahres ausgleichen. Und so wird sich das Problem des Wohnraummangels, das bislang vornehmend in den größten deutschen Städten geherrscht hat, sich zunehmend auf die Großstädte und großen Gemeinden ausweiten. In Teilbereichen des Wuppertaler Wohnungsmarktes merken wir den Mangel bereits seit ein paar Jahren. In anderen Bereichen merken wir ihn zunehmend, wenn uns Mitglieder berichten, dass sich auf eine durchschnittliche 3 oder 4 Zimmer Wohnung zwischen 40 und 60 Bewerber gemeldet haben. Auch wenn dies längst nicht die Regel ist, so betrug die Leerstandsquote in Wuppertal Ende 2021 „nur" noch 5,3 %, wobei laut Wohnungsmarktforschung eine Leerstandsquote von 3 bis 5 % benötigt wird, um Umzüge und Sanierungen zu ermöglichen. Betrachtet man den Bevölkerungszuwachs von 1,3 % auf nunmehr 366.251 Einwohner (III. Quartal 2021 zu III. Quartal 2022) und den Zuwachs von Wohnungen mit lediglich 1 % (199.332 Wohnungen im III. Quartal 2021 zu 199.751 Wohnungen im II. Quartal 2022) wird deutlich, dass ohne den Neubau von Wohnungen auch in Wuppertal der Wohnraum knapper werden wird. Auch wenn dies in Anbetracht der hohen Leerstandsquoten der letzten 20 Jahre sicherlich auch positiv zu betrachten ist, möchte ich mir Zustände wie in Berlin, Hamburg, Düsseldorf oder Köln für Wuppertal nicht vorstellen. Insofern begrüße ich die geplanten Neubauprojekte, wie z.B. auf dem Rott, ausdrücklich, appelliere jedoch an die Beteiligten weitere Projekte mutig auf den Weg zu bringen.

Ihr

Hermann Josef Richter, 1. Vorsitzender

Inhalt

Kommentar
5 Vermietergeld statt Klimageld

Politik & Wirtschaft
6 Interview mit dem Bundesminister der Justiz Dr. M. Buschmann
8 Betriebs- und Heizkosten: Einmaliger Anspruch auf Beihilfe

Recht & Steuern
10 Anhebung der linearen AfA
10 Kauf einer vermieteten Eigentumswohnung
11 Wichtige Änderungen bei Einkommen- & Umsatzsteuer

Vermieten & Verwalten
12 Die jährliche Eigentümerversammlung
14 Heizkostenabrechnung im WEG
15 Mülltrennung

hausundgrund informiert
16 Solaranlagen: Was auf Eigentümer in NRW zukommen wird
18 Gerichtsurteile zum Thema Heizung & Immobilien
20 Landesverbandstag 2023 am 29. April in Erkrath
21 Betrüger geben sich als Energieberater aus

Haustechnik
22 Welche Wärmepumpe ist die richtige für mich
24 In der Krise setzen viele auf Holz
26 Nah- und Fernwärme
28 Hybridheizung
29 Eine Heizung, die Strom erzeugt
30 Wie erfolgt die Aufteilung der CO_2-Kosten zwischen Mieter und Vermieter?
31 Strompreisbremse – Was besagt sie und wie funktioniert sie?

Finanzen & Versicherungen
32 Was sind Allmählichkeitsschäden?
33 Graue Energie und Wärmedämmung

Gewinnspiel
34 Online Mietvertrag gewinnen!

Rezensionen
35 Antworten für das gesamte Mietrecht | Wohnungseigentum

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:

ibs Immobilien

Aktiva Wohnimmobilien

Kommentar

Vermietergeld statt Klimageld

Im vergangenen Jahr hat der deutsche Staat 13 Milliarden Euro an Sondereinnahmen durch die Bepreisung des CO_2-Ausstoßes erhalten. Das Geld fließt vollständig in den Klima- und Transformationsfonds. Dies ist ein Sondervermögen, das eigentlich an alle Bürgerinnen und Bürger zurückerstattet werden soll.

Das zumindest ist der Plan der Ampel-Koalition, die dies im Koalitionsvertrag unter dem Begriff Klimageld vereinbart hat. Das Klimageld wäre eine erhebliche Entlastung für Eigentümer und Mieter, denn jede Bürgerin und jeder Bürger bekäme pro Kopf allein in diesem Jahr circa 150 Euro aus den Einnahmen des vergangenen Jahres ausgezahlt.

Aber das Klimageld wird von der Bundesregierung nicht vorangetrieben, denn der Wunsch, alle Bürgerinnen und Bürger zu entlasten, ist nur gering ausgeprägt. Stattdessen geht es SPD und Grünen um die eigene Klientel: Mit der Einschränkung der Umlagefähigkeit des CO_2-Preises werden seit dem 1. Januar alle Mieterinnen und Mieter zumindest anteilig von der Zahlung befreit. Im Gegenzug müssen private Vermieter seit Januar dieses Jahres neben ihrem eigenen CO_2-Preis zusätzlich einen Anteil der CO_2-Kosten ihrer Mieterinnen und Mieter übernehmen.

Auf diese Mehrkosten sollten Sie sich vorbereiten und prüfen, ob eine Erhöhung der Kaltmiete möglich und nötig ist, um die Mehrausgaben zu kompensieren. Sonst droht mit der Abrechnung der Betriebskosten Ende des Jahres ein Vermietergeld statt eines Klimageldes.

Ihr

Kai H. Wernecke, Präsident

Politik & Wirtschaft

Interview mit dem Bundesminister der Justiz Dr. Marco Buschmann

„Die meisten werden von der Bremse erstmals im März 2023 direkt profitieren“

© Foto: BMJ

Die Gaspreisbremse soll rückwirkend ab Januar 2023 wirken und der Gaspreis für 80 Prozent des Verbrauchs auf 12 Cent pro Kilowattstunde gedeckelt werden. Für die letzten 20 Prozent soll der Versorger den jeweils aktuellen Gaspreis abrechnen. So viel steht fest. Im Detail ist die Gaspreisbremse jedoch nicht ganz leicht zu verstehen. Der Bundesminister der Justiz, Dr. Marco Buschmann (FDP), gibt im Interview tiefere Einblicke.

Herr Buschmann, wie profitieren Privatkunden, also Mieter, Vermieter und selbst nutzende Eigentümer von der Gaspreisbremse?

Die Gas- und Wärmepreisbremse kommt allen privaten Haushalten zugute, die mit leitungsgebundenem Erdgas oder Fernwärme heizen. Sie deckelt ab März‘23 – und rückwirkend für Januar und Februar – die Kosten für Gas und Wärme auf einen fixen Betrag pro Kilowattstunde, allerdings nicht für den gesamten Verbrauch, sondern für 80 Prozent des prognostizierten Jahresverbrauchs des jeweiligen Haushalts. Das ist eine gute Lösung, denn sie puffert die besonderen Belastungen durch

die hohen Preise auf der einen Seite wirksam ab, auf der anderen Seite ist sichergestellt, dass weiterhin Anreize zum Energiesparen bestehen. Haushalte, die eine direkte Vertragsbeziehung zu ihrem Gas- und Wärmeversorger unterhalten, profitieren unmittelbar von der Bremse: Sie zahlen ab März 2023 automatisch niedrigere monatliche Abschläge an ihre Versorger. In Mehrparteienhäusern, die zentral mit Gas oder mit Wärme versorgt werden, wirkt die Bremse anders: Die Preisdeckelung kommt zunächst dem unmittelbaren Vertragspartner des Versorgers zugute, also zum Beispiel der vermietenden Eigentümerin oder dem vermietenden Eigentümer. Das sichert die Liquidität derer, die ja auch die höheren Preise vorstrecken müssen. Vermieterinnen und Vermieter sind allerdings verpflichtet, die Entlastung vollständig an die Mieterinnen und Mieter weiterzugeben. So muss die Entlastung spätestens bei der jährlichen Abrechnung der Betriebskosten Berücksichtigung finden. Und in bestimmten Konstellationen muss schon vor dem Ende der Abrechnungsperiode eine Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen erfolgen. Auch für Gemeinschaften von Wohnungseigentümern ist sichergestellt, dass die Entlastung am Ende bei denjenigen ankommt, die tatsächlich die Heizkosten zu tragen haben. Ob jemand selbst nutzender Wohnungseigentümer ist, selbst nutzender Hauseigentümer oder Mieter macht im Ergebnis keinen Unterschied.

Haus & Grund begrüßt, dass die Gas- und die Wärmepreisbremse auch auf die heizintensiven Monate Januar und Februar ausgedehnt werden. Doch wann spüren Energiekunden die Entlastung erstmals?

Die meisten Vertragspartner der Versorger werden von der Bremse erstmals im März 2023 direkt profitieren. Ihre monatlichen Abschlagszahlungen werden dann automatisch gesenkt. Außerdem erhalten sie rückwirkend die Entlastung für Januar und Februar. Man darf aber zudem nicht vergessen, welch umfangreiche andere Maßnahmen wir wegen der hohen Energiepreise auf den Weg gebracht haben, etwa die Energiepreispauschale oder die Abschaffung der EEG-Umlage.

Wie genau soll die rückwirkende Entlastung funktionieren? Und wie geben Vermieter die Entlastung an ihre Mieter weiter?

Gas- und Wärmeversorger sind verpflichtet, den für März 2023 ermittelten Entlastungsbetrag jeweils auch für die Monate Januar und Februar 2023 gutzuschreiben. Von dieser Entlastung profitieren – wie dargelegt – zunächst die unmittelbaren Vertragspartner der Versorger: also zum Beispiel der Vermieter, wenn es sich um ein Mehrparteienhaus mit Zentralheizung handelt, das in ungeteiltem Eigentum steht. Vermieter sind allerdings verpflichtet, die Entlastung vollständig an die Mieter weiterzugeben. Spätestens bei der jährlichen Abrechnung der Betriebskosten muss die Entlastung berücksichtigt werden. Und in bestimmten Fällen muss schon vor dem Ende der Abrechnungsperiode eine Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen erfolgen. Das kann insbesondere dann erforderlich sein, wenn die Betriebskostenvorauszahlungen wegen der gestiegenen Gas- oder Wärmekosten bereits signifikant erhöht wurden. Es ist sichergestellt, dass Mieter unverzüglich von dem Preisdeckel profitieren, wenn die erhöhten Energiepreise bereits zu einer drastischen Verteuerung ihrer monatlichen Vorauszahlungen geführt haben.

Ein Kündigungsmoratorium für Mieter, die ihre Energierechnung nicht mehr zahlen können, konnte die FDP erfolgreich abwenden. Welche Härtefallregelungen sind nun im Gespräch?

Um zu verhindern, dass die hohen Energiekosten Menschen überfordern, hat die Bundesregierung neben den Strom-, Gas- und Wärmepreisbremsen zahlreiche weitere Maßnahmen auf den Weg gebracht: darunter eine große Wohngeldreform und Pauschalzahlungen. Außerdem gilt: Wer von einer Heizkostennachzahlung finanziell überfordert ist, hat unter Umständen einen Anspruch auf Bürgergeld. Wir haben sichergestellt, dass das Bürgergeld auch nur für einen Monat und allein wegen Überforderung dieser Nachforderungen beantragt werden kann. Aus meiner Sicht bieten diese Regelungen derzeit einen angemessenen Schutz davor, dass Menschen allein wegen der hohen Energiekosten ihre Wohnung verlieren. Ein Kündigungsmoratorium halte ich weiterhin nicht für zweckmäßig. Man darf ja nicht vergessen, dass viele Vermieterinnen und Vermieter auf die Mietzahlungen ihrer Mieterinnen und Mieter angewiesen sind. Zwei Drittel aller Wohnungen in Deutschland werden von Privatpersonen vermietet.

Wird auch Vermietern geholfen, die das ausgelegte Geld für die Energiekosten nicht oder verzögert vom Mieter zurückbekommen?

Das Gesetz über die Gaspreisbremse enthält auch eine Regelung zur Anpassung von Betriebskostenvorauszahlungen. Einmal pro Abrechnungsperiode kann jede Partei eine Anpassung der Vorauszahlung auf eine angemessene Höhe verlangen, sofern gegenüber der letzten Anpassung eine Änderung der Betriebskosten um einen Betrag von mindestens 10 Prozent eingetreten ist. Diese Regelung soll nicht zuletzt Liquiditätsengpässe auf Vermieterseite verhindern, wie sie bei Nichtanpassung der Vorauszahlung eintreten könnten. Es kann durchaus sein, dass daneben weitere Hilfen notwendig sind, um Liquiditätslücken auf Vermieterseite abzufedern. Wir behalten die Lage hier natürlich genau im Blick.

Das Interview führte: Anna Katharina Fricke
Referentin Presse und Kommunikation

Betriebs- und Heizkosten: Einmaliger Anspruch auf Beihilfe

Vermieter können hilfsbedürftige Mieter auf Erstattungsanspruch hinweisen

Wer im Zuge der Jahresabrechnung Betriebs- oder Heizkosten nachzahlen muss, kann einen Rechtsanspruch auf Beihilfe durch die Jobcenter haben. Dies gilt auch für Arbeitnehmer und Selbstständige, die eigentlich keinen Anspruch auf Grundsicherung beziehungsweise das neue Bürgergeld haben. Mietern und Eigentümern hilft dies, die finanzielle Last im Monat der Sonderbelastung zu stemmen, und Vermieter können Zahlungsausfälle minimieren, wenn sie ihre Mieter auf diese Möglichkeit hinweisen.

Angestellte und Selbstständige können bei einer Nachforderung aus der Heizkostenabrechnung oder bei Kosten zur Brennstoffbeschaffung, wie zum Beispiel die Befüllung des Öltanks, einen einmaligen Anspruch auf (aufstockende) Leistungen beim Jobcenter geltend machen.

Leistungsberechtigt für einen Monat

Bei der Grundsicherung (neu: dem Bürgergeld) werden der Leistungsanspruch und das vorhandene Einkommen gegenübergestellt. Liegt das Einkommen unter dem Anspruch, wird die Lücke als Bürgergeld ausgezahlt. Im Falle einer hohen Heizkosten-Nachforderung können auch Personen, deren Einkommen über dem Grundsicherungsniveau liegt, für einen Monat leistungsberechtigt werden. Denn in dem Monat, in dem die Nachforderung bezahlt werden muss, steigt der Leistungsanspruch deutlich – gegebenenfalls über das vorhandene Einkommen.

Beispielrechnung

Einem Paar mit einem Kind und durchschnittlicher Miete steht bei der Grundsicherung monatlich 1.790 Euro zu. Mit einem anrechenbaren Einkommen von 2.000 Euro einschließlich Kindergeld hat das Paar keinen laufenden Anspruch auf Grundsicherung. Muss nun aber eine Heizkosten-Nachforderung von 600 Euro gezahlt werden, dann erhöht sich der Leistungsanspruch im Monat der Fälligkeit von 1.790 auf 2.390 Euro und übersteigt damit das Einkommen deutlich. In diesem Monat besteht ein Leistungsanspruch in Höhe von 390 Euro.

Fristen beachten

Bedingung für eine Erstattung war im Jahr 2022, dass spätestens in dem Monat, in dem die Nachforderung gezahlt werden muss, beim Jobcenter ein Antrag auf Grundsicherung gestellt wird. Mit dem neuen Bürgergeld verlängert sich diese Frist bezogen auf Heizkosten-Nachforderungen um drei Monate. Wird beispielsweise eine Nachforderung im März 2023 fällig, hat man bis Ende Juni Zeit, einen Antrag auf Erstattung zu stellen. Bei Nachforderungen sonstiger Betriebskosten bleibt es bei der Ein-Monats-Regelung.

Diesen einmaligen Erstattungsanspruch haben auch Wohngeldbezieher, da ihr Existenzminimum in dem Monat, in dem die Nachforderung fällig wird, nicht gedeckt ist.

Ein Antragsmuster finden Sie hier:
https://www.energie-hilfe.org/de/infos-fuer-betroffene/angestellte-und-selbststaendige.html#heizkosten
Kurzlink: bit.ly/3hESFI3

Anna Katharina Fricke; Referentin Presse und Kommunikation

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

Recht & Steuern

Absetzung für Abnutzung (AfA)

Anhebung der linearen AfA

Die Gebäude-AfA für den Neubau steigt ab Jahresbeginn 2023 von 2 auf 3 Prozent (§ 7 Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 EStG). Zudem ist eine beabsichtigte Streichung der Ausnahmeregelung zum Ansatz einer kürzeren Nutzungsdauer für die Gebäudeabschreibung (§ 7 Absatz 4 Satz 2 EStG) aus der Endfassung des Jahressteuergesetzes wieder herausgenommen worden. Diese Möglichkeit zum Nachweis einer kürzeren Restnutzungsdauer bleibt also erhalten. Dass diese Ausnahmeregelung nun doch bestehen bleibt, ist auch dem hartnäckigen Einsatz von Haus & Grund zu verdanken

Sibylle Barent, Leiterin Steuer- und Finanzpolitik

Abschreibung

Kauf einer vermieteten Eigentumswohnung

Wie schreibe ich den Kauf richtig ab? Bei Kauf einer vermieteten Immobilie, die abgeschrieben werden soll, muss der reine Gebäudewert ermittelt werden, weil nur er und nicht auch der Grundstückswert abgeschrieben werden kann. In einem am 15. Dezember 2022 veröffentlichen Urteil des Bundesfinanzhofs (BFH) vom 20. September 2022 heißt es dazu:

Ist für die Anschaffung eines Immobilienobjekts ein Gesamtkaufpreis gezahlt worden, ist der Kaufpreis zur Ermittlung der Bemessungsgrundlage für die Absetzung für Abnutzung (AfA) aufzuteilen. Zunächst sind Boden- und Gebäudewert gesondert zu ermitteln und sodann die Anschaffungskosten nach dem Verhältnis der beiden Wertanteile in Anschaffungskosten für den Grund- und Boden- sowie den Gebäudeanteil aufzuteilen. Für die Schätzung des Werts des Grund-, Boden- sowie des Gebäudeanteils kann die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) herangezogen werden. Welches Wertermittlungsverfahren anzuwenden ist, muss nach den tatsächlichen Gegebenheiten des jeweiligen Einzelfalls entschieden werden. Es gibt keinen Vorrang für ein bestimmtes Wertermittlungsverfahren (Sachwert-, Ertragswert- oder Vergleichswertverfahren) allein aufgrund der Gebäudeart.

Sibylle Barent, Leiterin Steuer- und Finanzpolitik

Praxistipp Prüfen Sie, ob nicht bereits in den notariellen Kaufvertrag – am besten nach vorheriger steuerlicher Beratung – eine Aufteilungsquote aufgenommen werden kann.

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

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

GEBÄUDEREINIGUNG Machtemes macht es!
Wir machen jetzt auch Schädlingsbekämpfung!
Tel. 0 23 24 - 41 5 89 • info@machtemes.nrw • www.machtemes.nrw

Dirk Hünninghaus®
SCHIMMEL?
NASSE WÄNDE?
FEUCHTE KELLER?
Wir lösen das Problem.
Schnell, zuverlässig, dauerhaft.
WWW.HUENNINGHAUS.COM
50+ JAHRE ERFAHRUNG

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

Photovoltaik

Wichtige Änderungen bei Einkommen- & Umsatzsteuer

1. Einkommensteuerbefreiung rückwirkend ab 1. Januar 2022 Eine neue Vorschrift im Einkommensteuerrecht (§ 3 Nummer 72 EStG) regelt für bestimmte Photovoltaikanlagen bereits rückwirkend ab 1. Januar 2022 eine Befreiung von der Einkommensteuer. Dies betrifft Einnahmen aus dem Betrieb von Photovoltaikanlagen bis zu einer Bruttonennleistung (laut Marktstammdatenregister) von 30 Kilowatt (kW) auf Einfamilienhäuser und Gewerbeimmobilien und 15 kW je Wohn- und Gewerbeeinheit bei sonstigen Gebäuden wie Mehrfamilienhäusern oder gemischt genutzten Immobilien. Diese Regelung ist anzuwenden sowohl auf den Betrieb einer einzelnen Anlage als auch mehrerer Anlagen bis maximal 100 kW (peak). Auch wichtig: Diese Befreiung hängt nicht von einer bestimmten Verwendung des erzeugten Stroms ab.

2. Umsatzsteuer Bisher verzichteten viele Betreiber von Photovoltaikanlagen auf die Nutzung der Kleinunternehmerregelung, um den Vorsteuerabzug geltend machen zu können.

Sie nahmen die damit verbundene Bürokratie in Kauf, um die Kostenbelastung durch die Umsatzsteuer zu vermeiden. Das ist nun nicht mehr erforderlich: Die Lieferung und Installation von Photovoltaikanlagen inklusive der Stromspeicher erfolgt aufgrund einer Neuregelung im Umsatzsteuerrecht (§ 12 Absatz 3 UStG) mit einem Umsatzsteuersatz von null. Profitieren können davon alle, die eine Photovoltaikanlage auf und in der Nähe von Wohnungen sowie öffentlichen oder anderen Gebäuden, die dem Gemeinwohl dienenden Tätigkeiten genutzt werden, installieren. Diese Voraussetzungen werden unterstellt, wenn die installierte Bruttoleistung der Photovoltaikanlage nicht mehr als 30 kW (peak) beträgt.

Sibylle Barent, Leiterin Steuer- und Finanzpolitik

Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG)

Die jährliche Eigentümerversammlung

Die Eigentümerversammlung stellt nicht erst seit der Reform des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG-Reform) 2020 einen wichtigen Teil der Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG) dar. Schon immer wurden in diesen Treffen der Wille der Eigentümer gebildet, Beschlüsse gefasst und Wirtschaftspläne und Jahresabrechnungen beschlossen.

Nach dem Gesetz ist die Eigentümerversammlung mindestens einmal im Jahr durch den Verwalter einzuberufen. Dies soll sicherstellen, dass jeder Eigentümer regelmäßig die Chance hat, Probleme und Anregungen zu diskutieren und sich auszutauschen. Gleichzeitig muss auch über die jährlichen Wirtschaftspläne und Jahresabrechnungen beschlossen werden. Die Teilungserklärung kann jedoch kürzere Intervalle vorsehen; an diese sind die Wohnungseigentümer dann gebunden. Hat die Gemeinschaft keinen Verwalter oder beruft dieser keine Versammlung ein, so kann dies der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats, dessen Vertreter oder ein durch Beschluss ermächtigter Wohnungseigentümer übernehmen. Existiert keines der Ämter, muss die Gemeinschaft dann eine Eigentümerversammlung einberufen, wenn dies in Textform und unter Angabe des Zwecks und der Gründe von mehr als einem Viertel der Wohnungseigentümer verlangt wird. Wird die Eigentümerversammlung durch einen Nichtberechtigten einberufen, hat dies Konsequenzen: Das Bayerische Oberlandesgericht entschied bereits 2004 (2 Z BR 113/04), dass ein solcher Einberufungsmangel regelmäßig zwar nicht zur Nichtigkeit der gefassten Beschlüsse führt, diese jedoch anfechtbar sind.

Drei Wochen Ladungsfrist sind einzuhalten

Bei der Einladung zur Eigentümerversammlung ist eine bestimmte Form und Frist einzuhalten. Die Einberufung muss in Textform und seit dem 1. Dezember 2020 mit mindestens dreiwöchiger Frist erfolgen. Ebenso muss der Einladung eine Tagesordnung mit sämtlichen Tagesordnungspunkten beiliegen. Ein Nachschieben weiterer Tagesordnungspunkte ist nur dann möglich, wenn die Dreiwochenfrist noch nicht abgelaufen ist. Die Einhaltung der Frist soll nämlich erreichen, dass sich alle Eigentümer mit sämtlichen Tagesordnungspunkten beschäftigen und darauf vorbereiten können. Werden Themen kurzfristig nachgereicht, würde dieses Ziel verfehlt. Bei einem Verstoß gegen die Einladungsfrist sind die in der Eigentümerversammlung gefassten Beschlüsse anfechtbar. Der anfechtende Eigentümer muss allerdings darlegen können, dass er wegen der Kurzfristigkeit verhindert gewesen sei, sich vorzubereiten und sich die mangelhafte Einladung auch auf das Beschlussergebnis ausgewirkt habe.

Neben der Einhaltung von Form und Frist muss in der Einladung auch Ort und Zeit der Versammlung angegeben sein.

Wahl eines geeigneten Versammlungsorts notwendig

Der Versammlungsort muss verkehrsüblich zu erreichen und der Raum groß genug sein, um allen Wohnungseigentümern Platz zu bieten. Unlängst hat das Landgericht Frankfurt (2-13 S 4/22) entschieden, dass alle gefassten Beschlüsse, ohne dass es auf die Kausalität ankommt, für ungültig zu erklären sind, wenn aufgrund der begrenzten Größe des Versammlungsortes einem Wohnungseigentümer die Teilnahme verwehrt ist. Auch während erschwerter Umstände wie zum Beispiel in der Pandemiesituation sei es das Recht eines jeden Eigentümers, an der Versammlung teilzunehmen, wenn er dies wolle. Der Verweis auf eine mögliche Vollmachtserteilung sei nicht ausreichend. Denn die Eigentümer haben, so die Richter, nicht nur das Recht, ihren Willen durch Abstimmungsverhalten zum Ausdruck zu bringen, sondern auch durch Wortmeldungen auf der Versammlung die Anwesenden in Richtung der von ihnen gewünschten Willensbildung zu beeinflussen. Die Teilnahme an einer Versammlung sei eines der elementaren Kernrechte der Eigentümer.

© AdobeStock_449752328

Zwar muss der Versammlungsort nicht zwingend wohnlich, gut belüftet und bestuhlt sein. Je umfangreicher aber die Tagesordnung ist, desto „professioneller" muss auch der Versammlungsort sein. Im Jahr 2018 entschied das Amtsgericht Dortmund (512 C 31/17), dass eine Eigentümerversammlung, die stehend im Waschkeller des Hauses abgehalten wird, nicht mehr ordnungsgemäßer Verwaltung entspreche. Insbesondere bei strittigen Punkten müsse ein Versammlungsort nämlich eine längere argumentative Auseinandersetzung ermöglichen. Das sei im Stehen im Waschkeller kaum denkbar.

Neben der ausreichenden Größe und der Angemessenheit ist es bei der Ortswahl wichtig, dass der Grundsatz der Nichtöffentlichkeit gewahrt werden kann, da die Eigentümerversammlung unter Ausschluss der Öffentlichkeit stattfindet (Bundesgerichtshof, V ZB 24/92). Die Eigentümer sollen miteinander diskutieren und ungestört ihren Willen bilden können. Ausreichend ist dabei ein abgetrennter Raum; dann kann eine Versammlung zum Beispiel auch in einer Gaststätte stattfinden.

Online-Teilnahme seit 2020 möglich

Eine Besonderheit stellt die Online-Versammlung dar. Seit der WEG-Reform 2020 können die Eigentümer darüber befinden, dass an den Versammlungen auch digital teilgenommen und die Rechte ausgeübt werden können. Soll eine Online-Eigentümerversammlung angeboten werden, bedarf es eines Beschlusses entweder mit einfacher Mehrheit in einer vorangegangenen Eigentümerversammlung oder einstimmig per Umlaufbeschluss.

Neun Stunden Eigentümerversammlung können zumutbar sein

Auch die Zeit der Versammlung muss ortsüblich und für die Eigentümer zumutbar sein. Gesetzlich gibt es dazu zwar keine Vorgabe, die Teilungserklärung kann jedoch Regelungen enthalten. Selbst wenn dies nicht der Fall ist, verbieten sich Versammlungen zum Beispiel zwischen den Jahren. Das hat das Oberlandesgericht Hamm im Jahr 2000 in einem Fall entschieden, als ein Verwalter zwischen Weihnachten und Neujahr zu einer Eigentümerversammlung in seinen Wohnwagen einladen wollte (15 W 109/00). Unterschiedliche Gerichte haben in verschiedenen Einzelfällen abweichend geurteilt. Letztlich hängt es nämlich von diesem ab, ob die Terminierung noch zulässig ist. Auch beim Umfang der Versammlung kommt es auf den konkreten Einzelfall an. Kürzlich hat das Amtsgericht Oldenburg in Holstein (16 C 32/21) entschieden, dass in einer Großanlage auch eine Eigentümerversammlung über neun Stunden noch ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen könne.

In dem dort verhandelten Fall wurde über eine neunstündige Eigentümerversammlung – die erste nach zweijähriger Corona-Pause – befunden. Die Klägerin rügte diverse Beschlüsse. Diese seien, da sie nach erst fünfstündiger Versammlung gefasst wurden, zur Unzeit erfolgt. Das Gericht urteilte, dass die Dauer der Versammlung nicht zu beanstanden sei. Für sie gebe es keine gesetzliche Regelung; maßgeblich seien vielmehr die besonderen Umstände des Einzelfalles. Diese seien hier in Form der Größe – rund 1.700 Wohneinheiten – zu berücksichtigen. Zudem fiel ins Gewicht, dass coronabedingt in den Vorjahren keine Eigentümerversammlungen stattgefunden hatten.

Julia Wagner, Leiterin Zivilrecht

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

Die Abrechnung muss nach der Differenzenberechnung erfolgen

Sind in einem Mehrfamilienhaus verschiedene Ausstattungen zur Verbrauchserfassung verbaut und wurde der Verbrauch einer oder mehrerer Nutzergruppen nicht vorab durch separate Wärmemengenzähler erfasst, muss die Abrechnung regelmäßig den Verbrauch nach der rechnerisch korrekten Differenzberechnung auf der Grundlage der tatsächlichen Verbräuche darstellen. Das hat der Bundesgerichtshof (BGH) mit Urteil vom 16. September 2022 (V ZR 214/21) entschieden.

In dem zu entscheidenden Fall wendet sich ein Wohnungseigentümer mit Beschlussanfechtungsklage gegen die Abrechnung der Heizkosten in seiner Einzelabrechnung. Der Wärmeverbrauch wird in der aus zwei Eigentumseinheiten bestehenden Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG) zum Teil mit Wärmemengenzählern und teilweise mit Heizkostenverteilern erfasst. Wärmemengenzähler erfassen den Wärmeverbrauch der Menge nach, wohingegen Heizkostenverteiler den individuellen Verbrauch im Verhältnis zum Gesamtverbrauch ermitteln. Eine Vorerfassung des anteiligen Gesamtverbrauchs der jeweiligen Nutzergruppen durch Wärmemengenzähler war nicht erfolgt und auch technisch nicht möglich gewesen.

© AdobeStock_84777026

Abrechnung muss den Anforderungen der Heizkostenverordnung entsprechen

Der BGH stellte erneut klar, dass nur eine nach den Anforderungen der Heizkostenverordnung erstellte Abrechnung den Grundsätzen der ordnungsgemäßen Verwaltung entspricht, ungeachtet möglicher anderslautender Beschlüsse oder Vereinbarungen der WEG.

Verbrauchsanteile der einzelnen Nutzergruppen mit unterschiedlicher Verbrauchsausstattung müssen vorab erfasst werden

Gemäß Heizkostenverordnung seien die Verbrauchsanteile der verschiedenen Nutzergruppen mit gleicher Ausstattung vorab vom Gesamtverbrauch zu erfassen, wenn – wie in diesem Fall – der Verbrauch in den verschiedenen Nutzungseinheiten mit unterschiedlicher Ausstattung erfasst wird. Eine Gruppe von Nutzern könne auch aus nur einer Wohneinheit bestehen, denn dann können ebenfalls Wärmeverluste entstehen, die sich ohne Vorerfassung nicht ermitteln lassen. Eine Schätzung könne nicht vorgenommen werden, wenn die notwendige Vorerfassung – wie hier der Fall – unterbleibt. Vielmehr komme sie nur dann zur Anwendung, wenn die Verbrauchserfassung nicht gelingt, weil beispielsweise einzelne Geräte nicht funktionieren.

Ohne vorherige Verbrauchserfassung bleibt die Pflicht zur ordnungsgemäßen Abrechnung

Im Wohnungseigentumsrecht entspreche die Abrechnung ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn diese nach der Differenzmethode unter Berücksichtigung der erfassten Verbrauchsdaten rechnerisch richtig erstellt werde. Denn Pflicht der Eigentümergemeinschaft sei es, auch dann den Zweck der Heizkostenverordnung zu beachten, wenn der Verstoß gegen die Heizkostenverordnung – hier keine Vorerfassung – nicht mehr heilbar ist. Zweck der Heizkostenverordnung sei, den einzelnen Nutzern die Kosten für ihren Verbrauch vor Augen zu führen, um sie so zu einem sparsamen Verhalten anzuregen. Die Abrechnung nach der Differenzmethode erfülle diesen Zweck am ehesten. Denn nach dieser Methode seien zwar Verteilungsfehler wegen nicht erfasster Wärmeverluste möglich. Dies sei aber

Zur Info

Verbrauchswerte, die mit unterschiedlichen Erfassungssystemen gemessen werden, können bei der Verteilung des Wärmeverbrauchs nicht miteinander kombiniert werden. Aus diesem Grund muss der Verbrauch der einzelnen Nutzergruppen vorab durch einen separaten Wärmemengenzähler erfasst werden. Der Gesamtverbrauch dieser Nutzergruppe wird dann entsprechend den von den Heizkostenverteilern gemessenen Verbräuchen innerhalb der Gruppe verteilt. Bei der Differenzabrechnung wird zunächst der Verbrauch der Wohnungen in Kilowattstunden, die mit Wärmemengenzählern erfasst werden, von den insgesamt gelieferten Kilowattstunden abgezogen. Der Rest wird im Verhältnis der gemessenen Verbräuche auf die Nutzer der mit Heizkostenverteilern ausgestatteten Wohnungen verteilt.

Bewertung von Inka-Marie Storm, Chefjustiziarin

„Mit dieser Entscheidung bestätigt der BGH seine Rechtsprechung zur fehlenden Voraberfassung des Gesamtverbrauchs der einzelnen Nutzergruppen, wenn eine unterschiedliche Verbrauchserfassungsausstattung in einem Haus installiert ist (BGH, Urteil vom 20. Januar 2016, VIII ZR 329/14).
Ist die Wohnung vermietet, steht dem Mieter ein Kürzungsrecht zu. Zwar hat der zu entscheidende Senat des BGH diese Rechtsfrage ausdrücklich offengelassen. Sie wurde aber bereits zuvor durch den für das Mietrecht zuständigen Zivilsenat im oben genannten Urteil aus dem Jahr 2016 entschieden. Strittig war in diesem Fall, ob die Abrechnung nach der von der Vermieterin vorgenommenen Differenzmethode erfolgen könne und ob sich das Kürzungsrecht des Mieters in Höhe von 15 Prozent nur auf seinen Verbrauchsanteil bezieht oder auf den auf ihn entfallenden Gesamtbetrag der Heizkostenabrechnung. Der BGH gab der Vermieterin bei der von ihr verwendeten Differenzabrechnung recht. Das Kürzungsrecht des Mieters beziehe sich aber entgegen ihrer Ansicht auf den gesamten Betrag der Heizkostenabrechnung.“
Wohnungseigentümern steht das Kürzungsrecht zulasten der Wohnungseigentümergemeinschaft hingegen nicht zu.

hinzunehmen und könne dadurch ausgeglichen werden, dass die Kosten nicht vollständig nach Verbrauchsanteil am Gesamtverbrauch verteilt werden, sondern zu einem bestimmten Anteil auch nach Quadratmetern.

Tatsächliche Verbräuche sind auch bei der Differenzberechnung maßgeblich
Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bleibe im Übrigen zur ordnungsgemäßen Abrechnung verpflichtet. Das bedeutet, die Abrechnung müsse der Heizkostenverordnung entsprechen, die Differenzermittlung muss also auf der Grundlage der tatsächlichen Verbräuche vorgenommen werden und rechnerisch richtig sein.

Mülltrennung

Kontrolle und Nachsortieren zahlen die Mieter

Mülltrennung ist nicht nur gut für die Umwelt, sondern auch gesetzlich vorgeschrieben. Aus diesem Grund verweigern Entsorger auch die Mitnahme von nicht korrekt befüllten Abfallbehältern. Doch nicht alle Mieter halten sich an die Vorgaben. Damit der Müll dennoch entsorgt wird, ist eine Nachsortierung von Hand erforderlich. Doch wer muss diese Kosten tragen?

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat in seinem Urteil vom 5. Oktober 2022 (VIII ZR 117/21) entschieden, dass der Vermieter für die Kontrolle der Mülltrennung und einer gegebenenfalls erforderlichen händischen Nachsortierung einen Dienstleister beauftragen kann. Die hierfür anfallenden Kosten können als Kosten der Müllbeseitigung (§ 2 Nummer 8 Betriebskostenverordnung) im Wege der Betriebskostenabrechnung auf die Mieter des Hauses umgelegt werden.

„Haftung“ für Fehlverhalten anderer
In einem Berliner Mietshaus stritten Vermieter und Mieter über die Betriebskostenabrechnung. Die Mieter lehnten es ab, einen Betrag in Höhe von 12,09 Euro für das „Behältermanagement“ zu entrichten. Dahinter verbargen sich die Kosten eines Dienstleisters für die regelmäßige Kontrolle der Restmüllbehälter und für die bei fehlerhafter Abfalltrennung erfolgende Nachsortierung von Hand. Die Mieter beriefen sich darauf, dass es sich hierbei nicht um Betriebskosten handele. Denn die ergriffenen Maßnahmen seien nur eine Reaktion auf eine fehlerhafte Mülltrennung von Teilen der Mieterschaft. Deren Verhalten sei vertragswidrig, weswegen die Kosten nicht durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch der Mietsache entstanden seien. Dies ließen die BGH-Richter nicht gelten. Denn es komme nämlich nicht darauf an, ob die vom Vermieter veranlassten Maßnahmen zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks auch durch den konkreten Mieter oder alleine durch andere Mieter verursacht wurden und ob deren Verhalten vertragstreu oder -widrig sei.

Wirtschaftlichkeitsgebot
Zum anderen erhoben die Mieter den Einwurf, dass ein Verstoß gegen den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit vorliege. Sie hatten aber versäumt, dies konkret darzulegen. So stimmten die Richter den Mietern zwar zu, dass sie die Kosten nicht hätten tragen müssen, wenn sie konkret dargelegt hätten, dass diese unwirtschaftlich seien. Da sie dies aber nur pauschal behauptet hatten, wurde der Einwand verworfen.

Gerold Happ, Geschäftsführer Immobilien- und Umweltrecht

Praxis-Tipp

Sollten Ihre Mieter den Müll nicht korrekt trennen, können Sie die Kosten für eine Kontrolle und das Nachsortieren auf alle Mieter umlegen; vorausgesetzt, die Umlage der Müllbeseitigungskosten ist vertraglich vereinbart. Sie sollten aber gewappnet sein, die Wirtschaftlichkeit dieser Maßnahme im Zweifel darlegen zu können, indem Sie prüfen, welche Kosten andere Alternativen verursachen würden.

© Frank Hessler

hausundgrund informiert

SOLARANLAGEN: WAS AUF EIGENTÜMER IN NRW ZUKOMMEN WIRD

Schwarz-Grün plant die Einführung einer Solaranlagen-Pflicht ab 2025 in NRW – zunächst beim Neubau und später im Bestand. Das Jahressteuergesetz 2022 sieht für kleinere Photovoltaik-Anlagen eine weitgehende steuerliche Entlastung vor. Per NRW-Erlass müssen bei Ein- und Zweifamilienhäusern außerdem keine Abstände zur Grenzwand mehr eingehalten werden.

CDU und Bündnis 90/Die Grünen haben sich im Koalitionsvertrag zur Bildung einer neuen NRW-Landesregierung auf die Einführung einer Solaranlagen-Pflicht geeinigt. Für private Neubauten soll die Solarpflicht ab dem 01.01.2025 gelten. Ab 2026 soll die Solarpflicht auch auf Bestandsgebäude ausgeweitet werden. Immerhin soll die Pflicht erst bei einer umfassenden Dachsanierung greifen. Mit einer Verordnung soll sichergestellt werden, dass die Pflicht nur dort gelten soll, wo es „sinnvoll und zumutbar" ist. Um private Bauherren nicht zu überfordern, sollen zur Erfüllung dieser Pflicht Teilflächen genauso gelten wie Ausnahmen bei nachgewiesener Unwirtschaftlichkeit.

Die Pflicht soll genauso mit Solarthermie erfüllt werden können wie mit Photovoltaik. Damit soll die Technologieoffenheit sichergestellt werden. In jedem Fall soll eine Verpachtung der eigenen Dachflächen an externe Investoren möglich sein, sodass das Eigentum an einem Gebäude nicht zur eigenen Investition in eine Solaranlage verpflichtet. Mit den geplanten Ausnahmeregelungen können viele Hauseigentümer der Pflicht entgehen, die vor allem finanziell zu einer Umsetzung nicht in der Lage sind. Ohnehin dürfte eine generelle Pflicht wenig sinnvoll sein. Neben dem Handwerkermangel ist vor allem Materialmangel das entscheidende Problem. Nach Angaben der Internationalen Energieagentur, in der Deutschland Mitglied ist, stammen bereits heute mehr als 80 Prozent aller Solaranlagen weltweit aus China. Außerdem sind die privaten Haushalte mit einem Drittel schon der größte Betreiber von Photovoltaikanlagen in Deutschland. Diese Zahl dürfte sich in den kommenden Jahren deutlich erhöhen – aus freier Entscheidung.

Das Jahressteuergesetz 2022 mit Wirkung zum 01.01.2023, das SPD, Grüne und FDP beschlossen haben, wird für eine enorme Steigerung sorgen. Es wird eine Ertragssteuerbefreiung für Einnahmen aus dem Betrieb von PV-Anlagen eingeführt. Diese gilt bis zu einer Bruttonennleistung (laut Marktstammdatenregister) von 30 kW auf Einfamilienhäusern und Gewerbeimmobilien bzw. 15 kW je Wohn- und Gewerbeeinheit (bis maximal 100 kW bei mehreren Anlagen) bei übrigen, überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden (z.B. Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Immobilien). Diese Änderung betrifft sowohl Neuanlagen als auch Bestandsanlagen, sodass eine Steuererklärungspflicht für Einkünfte aus dem Betrieb solcher PV-Anlagen in vielen Fällen künftig entfällt. Und: Ein spezieller Antrag dazu beim Finanzamt ist nicht erst extra notwendig. Dies begünstigt insbesondere Privatvermieter, Wohnungseigentümergemeinschaften, Genossenschaften und Vermietungsunternehmen. Für die Lieferung, den innergemeinschaftlichen Erwerb, die Einfuhr und die Installation von privat genutzten PV-Anlagen und Stromspeichern soll in Zukunft außerdem ein umsatzsteuerlicher Nullsteuersatz gelten. Das heißt, dass Anlagenbetreiber nicht mehr auf die Kleinunternehmerregelung verzichten müssen, um sich die Vorsteuerbeträge erstatten zu lassen. Aber damit nicht genug. Die NRW–Landesregierung hat am 16. Dezember 2022 noch einen Runderlass veröffentlicht, der den Ausbau von erneuerbaren Energien im Rahmen der Landesbauordnung vereinfacht. Damit können Solaranlagen bei Ein- und Zweifamilienhäusern ohne Abstand zur Grenzwand auf Dächern installiert werden. Die Ausnahme von der Einhaltung des Mindestabstands zur Grenzwand ist schriftlich bei der Bauaufsichtsbehörde zu beantragen. Bei anderen Gebäudeklassen ist bis zur geplanten Novellierung der Bauordnung (voraussichtlich Anfang 2024) weiterhin ein Abstand von mindestens 0,50 Meter bis 1,25 Meter (je nach Brennbarkeit) einzuhalten.

Die steuerlichen Entlastungen und die neuen Abstandregeln bringen viel Licht ins Dunkel. Vielleicht erübrigt sich dann die Einführung einer Solaranlagen-Pflicht, weil die Eigentümer auf ihren Dächern Photovoltaikanlagen installieren – ganz ohne Zwang, sondern aus Überzeugung.

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

Haus & Grund weiterempfehlen - auch in Ihrem eigenen Interesse!

hausundgrund
DAS RECHNET SICH

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

Haus & Grund WUPPERTAL

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

Fotos: Hans-Hermnn Lücke

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

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

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

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

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

Hermann J. Richter
Vorsitzender

Wärme, ein kostbares Gut

Gerichtsurteile zum Thema Heizung & Immobilien

Der Krisenwinter 2022/23 zeigt es den Bürgerinnen und Bürgern in aller Deutlichkeit: Über eine geheizte Wohnung oder ein geheiztes Haus zu verfügen, das ist keine Selbstverständlichkeit. Allerdings war das Thema Heizung auch schon vor dem Gasmangel häufig ein Gegenstand gerichtlicher Auseinandersetzungen. Der Infodienst Recht und Steuern der LBS fasst in seiner Extraausgabe einige Urteile deutscher Gerichte dazu zusammen.

Urteile im Detail

Angesichts der drastisch gestiegenen Preise in Folge des Ukraine-Krieges kam ein Hauseigentümer auf die Idee, die Gasversorgung für einige von ihm vermietete Wohnungen im Sommer zu unterbrechen. Das Warmwasser könnten die Mieter in der Küche zubereiten und später, im Winter, sei ein Heizen auch mit Elektrolüftern möglich. Das Verwaltungsgericht Frankfurt (Aktenzeichen 8 L 1907/22) verwarf diese ungewöhnliche Lösung und gab einer behördlichen Anordnung zur Wiederherstellung der Gasversorgung statt. Warmwasser gehöre zu den Mindeststandards modernen Wohnens und müsse deswegen vom Vermieter garantiert werden. Es ist für den Bauherrn ärgerlich, wenn die Protokolle zur Druck- und Dichtigkeitsprüfung einer neu eingebauten Heizung nicht vorhanden sind. Aber trotzdem kann das nicht zu einer Verweigerung der Abnahme führen, wenn die Anlage bereits seit zwei Jahren beanstandungsfrei funktioniert. Das Oberlandesgericht Köln (Aktenzeichen 19 U 104/14) stellte fest, dass der Auftraggeber die Abnahme nicht habe verweigern dürfen und die Rechnung der Firma bezahlen müsse. Hinweise auf eine mangelnde Dichtigkeit, wie vom Bauherrn behauptet, seien nicht feststellbar gewesen. Entscheidend seien hier letztlich nicht die fehlenden Prüfprotokolle, sondern die Funktionstüchtigkeit der Anlage.

Ein älteres Ehepaar wollte seinen Vermieter dazu bringen, die Heizkörper derjenigen Räume zu verplomben, in denen man grundsätzlich nicht heize. Dabei handelte es sich um die früheren Kinderzimmer, das Bad und die Toilette. Trotz der dauerhaften Abschaltung, die das Paar behauptete, waren für die Räume monatliche Kosten von fünf Euro entstanden. Der Eigentümer lehnte die Verplombung mit der Begründung ab, dass sich das auf die gesamte Hydraulik der Anlage auswirke. Vom Amtsgericht München (Aktenzeichen 416 C 10714/20) erhielt er Recht. Die Mieter seien verpflichtet, alle Räume im Winter wenigstens auf unterer Stufe zu heizen, um Schäden zu vermeiden. Außerdem müssten die Mieter der benachbarten Wohnungen für ihre Nachbarn „mitheizen", um den Temperaturverlust auszugleichen. Das könne man von ihnen nicht verlangen. Wenn für das Entlüften einer Fußbodenheizung (mit der zentralen Heizanlage verbunden) ein Spezialschlüssel notwendig ist, dann unterliegt dies nicht der Kleinreparaturklausel. Das heißt: Der Eigentümer kann nicht seine Mieter mit den Kosten dafür belasten. Das Amtsgericht Köln (Aktenzeichen 201 C 47/14) wies darauf hin, dass nur solche Arbeiten unter diese Regelung fielen, die durch den regelmäßigen Gebrauch der Mieter einer schnelleren Abnutzung unterliegen.

Ein Vermieter machte eine Mieterhöhung wegen Modernisierungsmaßnahmen geltend – unter anderem mit Hinweis auf die Erneuerung der Heizungsanlage. Doch mit diesem Begehren konnte er sich vor dem Landgericht Bonn (Aktenzeichen 6 S 78/20) nicht durchsetzen. Der Austausch der Anlage sei gesetzlich erforderlich gewesen, was eine Umlage ausschließe. Wenn die Heizung längerfristig nicht funktioniert, dann kann das zu einer Mietminderung berechtigen. Allerdings achtet die Rechtsprechung sehr genau auf den Anteil der betroffenen Wohnungsfläche und auf den Monat, in dem sich der Ausfall ereignete. Das Amtsgericht Gießen (Aktenzeichen 48 C 48/15) ordnete im Falle eines kleinen Raumes, der nicht beheizbar war, für den Winter eine Minderung in Höhe von acht Prozent und für den Monat April in Höhe von vier Prozent an.

Ein Hausbesitzer forderte von einem Kaminkehrer rund 7.000 Euro Schadenersatz wegen einer Falschberatung. Der Fachmann hatte dem Betroffenen mitgeteilt, der vorhandene Kachelofen entspreche nicht mehr den Vorschriften und müsse ohne Nachrüstung stillgelegt werden. Der Hausbesitzer ließ entsprechende Arbeiten von einer Fachfirma durchführen. Doch später zog er vor Gericht, denn der Kaminkehrer habe ihm nicht gesagt, dass das alte Modell im Notfall trotzdem hätte betrieben werden dürfen. Das Landgericht München (Aktenzeichen 15 O 4553/21) erkannte hier keine Falschberatung, denn der Schornsteinfeger habe keine Hinweise erhalten, dass eventuell nur ein Notfallbetrieb in Frage kommen könne. Ein Ausfall der Gasversorgung kann fatal sein – in den wärmeren Monaten wegen des fehlenden Warmwassers, im Winter zusätzlich noch wegen des Heizungsausfalls. Wenn der Vermieter einen Zeitraum angibt, innerhalb dessen die reparaturbedürftige Gastherme wieder instandgesetzt wird, dann sollte er diese Frist auch einhalten. Sonst haben die Mieter nach einem Urteil des Landgerichts Berlin (Aktenzeichen 65 T 66/19) via einstweiliger Verfügung den Anspruch auf Wiederherstellung der Anlage.

Bei vielen Streitfällen vor Gericht ist es den Mietern in ihrer Wohnung zu kalt. Seltener kommt es vor, dass es ihnen zu warm ist. Genau das monierten jedoch Mieter in Berlin, bei denen die ungedämmten Rohre einer Einrohrheizung im Winter für Temperaturen von 24 bis 26 Grad sorgten. Das Amtsgericht Schöneberg (Aktenzeichen 8 C 149/15) sah hierin keinen erheblichen Mietmangel, denn der Zustand habe schon beim Bezug der Wohnung bestanden. Wenn ein Heizungsaustausch nur in einzelnen Objekten einer Anlage stattfinden soll und es an einer Gesamtplanung fehlt, dann muss der Mieter das nicht dulden. Konkret ging es um den Austausch einer Einrohr- durch eine Zweirohr-heizung. Erschwerend kam für den Mieter hinzu, dass er seine Wohnung über Wochen hinweg nicht hätte nutzen können und ihm auch keine Ersatzwohnung angeboten worden war. Das Landgericht Berlin (Aktenzeichen 64 S 215/19) stellte fest, die Vorteile der Maßnahme seien für den Mieter im Vergleich mit den Nachteilen nur sehr gering gewesen.

Wuppertaler Bühnen	10% Rabatt
Kachelofen & Kaminstudio Riesenberg OHG	5% Rabatt
ROLAND Der Rechtsschutz-Versicherer	Sonder-konditionen
ibs IMMOBILIENGRUPPE	Sonder-konditionen
FASSADEN MELZEL Maler- und Fassaden-Fachbetrieb GmbH Meisterbetrieb in der Innung seit 1968	10% Rabatt
Lifta	500/1000 € Nachlass
VBL Ralf Zinzius Versicherungsmakler Bergisch Land	Sonder-konditionen
B&E BAUELEMENTE GmbH	10% Rabatt
financial PARTNER Versicherungsmakler GmbH	Sonder-konditionen
STRÄTER	vergünstigte Lieferung
Das Lagerhaus Scholz Haushaltsauflösungen & Entsorgungen	10% Rabatt
Behrens GmbH Alle Handwerkerleistungen aus einer Hand	10% Rabatt
Goldberg & Klein Immobilien-Management e.K.	Sonder-konditionen

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.

Bei nebenstehenden Kooperationspartnern werden Mitgliedern von Haus & Grund bei Vorlage des Mitgliedsausweises und ggf. des Personalausweises Rabatte gewährt. Der Ausweis ist bereits bei Angebotsanfragen (bei Handwerkern) vorzulegen. Die genauen Bedingungen für die Rabattgewährung (z.B. auf welche Ware und Leistungen Rabatte gewährt werden) sowie die Kontaktdaten der Kooperationspartner entnehmen Sie bitte unserer Homepage: www.hausundgrundwpt.de.

Haus & Grund WUPPERTAL

Kooperationspartner

© Frank Hessler

Erkrath

Das Highlight des Jahres ist zurück im Frühling: Landesverbandstag 2023 am 29. April in Erkrath

Der nächste Landesverbandstag von Haus & Grund Rheinland Westfalen findet am Samstag, 29. April 2023, in der Stadthalle Erkrath statt. Die Besucher erwartet ein abwechslungsreiches Programm mit hochkarätigen Vorträgen und toller Orchestermusik.

Eigentlich ist der Landesverbandstag von Haus & Grund Rheinland Westfalen traditionell im Frühjahr. Die Corona-Pandemie hatte diese Tradition durcheinander gewirbelt, nach dem Totalausfall 2020 fand der Landesverbandstag zwei Jahre lang im September statt. Doch diese Pandemiezeiten lässt Haus & Grund Rheinland Westfalen jetzt hinter sich: In diesem Jahr kehrt der Höhepunkt des Jahres wieder zurück in den Frühling.

Der nächste Landesverbandstag findet nämlich statt am Samstag, 29. April 2023, in der Stadthalle Erkrath. Es ist das erste Mal in der 108-jährigen Geschichte des Landesverbandes, dass die Veranstaltung im Neandertal zu Gast ist. Die Teilnehmenden erwartet dort wieder eine bunte Mischung aus informativen Vorträgen, Messeständen und mitreißender Orchestermusik. Los geht es ab 15:30 Uhr mit einem Sektempfang im Aussteller-Parcours.

Der Festakt beginnt um 17 Uhr mit der Begrüßungsansprache des Präsidenten von Haus & Grund Rheinland Westfalen, Konrad Adenauer. Verbandsdirektor Erik Uwe Amaya wird anschließend den Geschäftsbericht des Landesverbandes für das Jahr 2022-2023 präsentieren. Ein Grußwort spricht der Präsident von Haus & Grund Deutschland, Dr. Kai Warnecke. Das Schlusswort kommt der Tradition entsprechend vom Vorsitzenden des gastgebenden Ortsvereins Haus & Grund Niederberg, Friedhelm Kückels.

Höhepunkt des Abends ist natürlich die Festrede. Die spannende Frage: Welcher Spitzenpolitiker wird wohl in diesem Jahr zu den Mitgliedern sprechen? Dieses Geheimnis lüften wir erst im kommenden Monat. In jedem Fall tritt er oder sie in große Fußstapfen, sprach doch in den letzten Jahren mit Christian Lindner, Wolfgang Bosbach, Armin Laschet, Ina Scharrenbach, Norbert Lammert, Joachim Stamp und Thomas Kutschaty das Who-is-Who der nordrhein-westfälischen Politik auf unserem Landesverbandstag.

Neben spannenden Vorträgen gibt es auch dieses Jahr wieder beste Unterhaltung: Die Rheinisch-Bergische Bläserphilharmonie aus Bensberg spielt die größten Hits der 80er Jahre – damit knüpft das musikalische Motto nahtlos an den letzten Landesverbandstag an, als die Hits der 70er das Publikum begeisterten. Passend zu den Klängen aus dem Jahrzehnt des Zauberwürfels gibt es eine farbenfrohe Lichtshow und zur Musik passende Videos auf der Großbildleinwand.

Vor und nach dem Festakt haben die Mitglieder ausführlich Gelegenheit, sich im Aussteller-Parcours über Trends und Dienstleistungen rund um die Immobilie zu informieren und von den Messepreisen am Haus & Grund-Stand zu profitieren. Für das leibliche Wohl sorgt ein Fingerfood-Buffet. Wie immer sind Eintritt, Snacks und Getränke beim Landesverbandstag kostenfrei. Eine vorherige Anmeldung ist aufgrund der hohen Besucherzahlen allerdings unbedingt erforderlich. Sie können sich bereits jetzt anmelden (siehe Infokasten). Wir freuen uns auf Ihren Besuch!

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

Jetzt anmelden!

Sie oder Ihre Freunde wollen beim Landesverbandstag am Samstag, 29. April 2023, in der Stadthalle Erkrath dabei sein? Kein Problem. Der Eintritt, die Snacks sowie die Getränke sind selbstverständlich kostenfrei. Allerdings ist eine vorherige Anmeldung zwingend erforderlich.

Schreiben Sie unter dem Stichwort **„Landesverbandstag 2023“** entweder:

- **per Post an:** Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN, Aachener Straße 172, 40223 Düsseldorf
- **per Fax an:** 0211 / 41 63 17 89
- **per E-Mail an:** info@hausundgrund-verband.de
- **Melden Sie sich telefonisch an unter:** 02 11 / 41 63 17 60.

Bitte geben Sie zu Ihrer Anmeldung Name, Ortsverein (bei einer Mitgliedschaft), Telefonnummer und Mailadresse an.

Weitere Infos finden Sie unter: www.hausundgrund-verband.de/verbandstag

Betrüger geben sich als Energieberater der Handwerkskammer aus

Die Handwerkskammer Düsseldorf warnt vor Betrügern, die die Nöte von Mietern und Hauseigentümern angesichts explodierter Energiepreise ausnutzen. Die Täter geben sich dabei telefonisch als Energieberater der Handwerkskammer aus und bieten einen Vor-Ort-Termin an.

„Mitarbeitende der Handwerkskammer melden sich grundsätzlich nicht von sich aus in den Haushalten“, informiert Alexander Konrad von der HWK Düsseldorf. Vor allem in bergischen Städten wie Remscheid und Solingen sind der Polizei in den letzten Wochen gehäuft Diebstahlsmeldungen eingegangen. „Die Tatortregionen solcher Maschen wechseln allerdings bekanntlich schnell“, warnt Konrad. Der Tatablauf glich dabei stets folgendem Muster: Ein vorgeblicher Energieberater lenkt die türöffnende Person ab, lässt Wasserhähne aufdrehen; ein Komplize kontrolliert in einem anderen Raum angeblich den Verbrauch. Konrad: **„Auch stehen weder Handwerkerinnen und Handwerker urplötzlich in der Tür, um eine Energieberatung anzubieten. Wer das sehr sinnvolle Angebot einer Energieberatung in Anspruch nehmen möchte, wendet sich an die Fachbetriebe vor Ort.“**

Ansprechpartner

Alexander Konrad
Leiter Kommunikation & Pressesprecher

Tel. 02 11 87 95-1 40
Fax 02 11 87 95-95 140
alexander.konrad@hwk-duesseldorf.de

Ihr Dach in guten Händen
0202 47 32 43
info@magerdach.de

Dachdecker- u. Zimmerermeister
in unserer Ausstellung
Gaubenbau an 1 Tag
Schiebe-Dachfenster
Fassadenbekleidung
Flachdachtechnik
Dämmtechnik
Dachsanierung
Markisen

WWW.MAGERDACH.DE

STÖRTE GmbH & Co. KG
Bauunternehmung
Seit 80 Jahren Ihr Partner für Neubau und Reparaturen

· Ausschachtung
· Betonbau
· Fliesenarbeiten
· Kleincontainerservice
· Mauerwerksbau
· Wärmedämmung
· Innen- und Außenputzarbeiten
· Balkonsanierung
· Estricharbeiten
· Kellersanierung
· Kranservice
· Trockenbau

Am Heynenberg 26 · Tel. 0202/464706 · info@stoerte-bau.de · www.stoerte-bau.de

© AdobeStock_372472728

HAUSTECHNIK

Wärmepumpen

Welche Wärmepumpe ist die richtige für mich

Sie soll die ideale Lösung sein, um die CO_2-Emissionen im Gebäudesektor deutlich zu reduzieren. Doch welche Arten gibt es, und welche Vor- und Nachteile bringen sie mit sich? Und eignet sich eine Wärmepumpe auch für einen Altbau?

Laut den Plänen der Bundesregierung soll die Wärmepumpe die neue Nummer 1 unter den Heizungen in Deutschland werden. Denn eine Wärmepumpe bietet viele Vorteile: Sie nutzt Umweltenergie und ist nicht auf einen Verbrennungsvorgang angewiesen, was sie nahezu CO_2-frei macht. Für die Umwandlung der Umweltenergien ist allerdings Strom als Hilfsenergie nötig. Wie viel Strom benötigt wird, hängt von vielen Faktoren ab – etwa der Art der Wärmepumpe und dem individuellen Wärmebedarf der Immobilie. Allgemein lässt sich sagen, dass Wärmepumpen für die Wärmeerzeugung bis zu 75 Prozent Umweltwärme nutzen können und 25 Prozent Strom als Antriebsenergie benötigen.

Richtig eingesetzte Wärmepumpen sind im Vergleich zu anderen Technologien sehr effizient: Während ein moderner Gaskessel aus einer Kilowattstunde (kWh) Gas 0,9 kWh Wärme generiert, produziert die Wärmepumpe aus einem Kilowatt Strom die drei- bis vierfache Menge an Wärme.

Verschiedene Arten von Umweltenergie
Doch nicht alle Wärmepumpen sind gleich: Sie unterscheiden sich anhand der Wärmequelle und dem Aufwand zur Erschließung einer solchen. Die für Ein- und Zweifamilienhäuser üblichen Arten von Wärmepumpen sind:

Luftwärmepumpe
Die Luftwärmepumpe (auch Luft-Wasser-Wärmepumpe genannt) nutzt die Energie aus der Umgebungsluft. Anders als beim Erdreich oder Grundwasser lässt sich die Luft mit geringem Aufwand ansaugen und wieder ausblasen. Daher gilt sie als einfachste und zugleich kostengünstigste Lösung.

Es gibt sie in zwei Ausführungen: als Monoblock, bei der das gesamte Gerät entweder drinnen (zum Beispiel im Keller) oder draußen (etwa im Garten) steht, oder als sogenannte Split-Wärmepumpe. Sie besteht aus zwei Modulen, bei der das Ansaugen und Abgeben der Luft in einem Außenmodul stattfindet, während ein kompaktes Innenmodul das Heizen und das Speichern der Energie übernimmt. Für die Installation sind – im Gegensatz zu anderen Varianten – keine speziellen Genehmigungen erforderlich; lediglich baurechtliche Vorschriften zum Lärmschutz sind zu beachten. Insgesamt ist die Luftwärmepumpe sehr beliebt, da sie in der Anschaffung als günstigste und praktischste Variante gilt. Allerdings ist sie weniger effizient als die anderen Typen, da sie im Winter bei kalten Außentemperaturen mehr Strom benötigt.

Erdwärmepumpe
Die Erdwärmepumpe (auch Sole-Wasser-Wärmepumpe genannt) nutzt die Energie aus dem Erdreich. Ihr Vorteil: Die Erde ist eine zuverlässige Wärmequelle, da die Bodentemperatur das ganze Jahr über relativ konstant ist. Doch für die Nutzung von Erdwärme ist einiges zu beachten: Zur Erschließung fallen teils aufwendige Erdarbeiten an. Sollen die Erdwärmekollektoren horizontal verlegt werden, muss als Grundvoraussetzung genügend Fläche verfügbar sein, die von der zu beheizenden Wohnfläche abhängig ist. Um die Kollektoren zu verlegen, können entweder Gräben für einzelne Rohrleitungen bis auf eine Tiefe von rund 1,50 Meter ausgehoben oder die gesamte Kollektorfläche abgetragen werden.

Für vertikal eingebrachte Erdwärmesonden müssen zunächst eine oder mehrere tiefe Erdbohrungen erfolgen, in welche die Sonden eingebracht werden. Doch zuvor muss die Genehmigung der zuständigen Wasserbehörde eingeholt werden. Die Installation von Erdwärmekollektoren und vor allem auch von Erdwärmesonden ist ein aufwendiger und kostspieliger Prozess – dafür sind sie aber deutlich effizienter als Luftwärmepumpen.

Wasserwärmepumpe
Die Wasserwärmepumpe (auch Wasser-Wasser-Wärmepumpe genannt) nutzt die Energie aus dem Grundwasser. Für die Installation ist ebenfalls die Genehmigung der zuständigen Wasserbehörde vonnöten, um einen Saug- und einen Schluckbrunnen zu bauen. Bei Bohrungen in Tiefen von über 20 Metern lohnt sich eine Wasser-Wasser-Wärmepumpe aufgrund der hohen Bohrkosten in der Regel nicht. Bei Objekten, die bereits über einen Grundwasserbrunnen verfügen, lässt sich dieser in der Regel nutzen, sodass nur noch eine Bohrung vorgenommen werden muss.

Der effiziente Betrieb einer Wasser-Wasser-Wärmepumpe hängt zum einen von der Menge und zum anderen von der Qualität des Grundwassers ab. Deshalb sind vorherige Probebohrungen wichtig. Von allen Wärmepumpen gilt die Wasserwärmepumpe als die effizienteste. Denn Lufttemperatur und Sonneneinstrahlung beeinflussen das Grundwasser nur minimal. Die Temperatur bleibt somit das ganze Jahr über konstant.

Wärmepumpe im Neubau
Zu den wichtigsten Entscheidungskriterien für die Auswahl der Wärmepumpe zählen die Verfügbarkeit der Wärmequellen, die benötigte Wärmeleistung und die weiteren Standortbedingungen. Dazu gehören zum

Funktionsprinzip einer Wärmepumpe

Das Grundprinzip einer Wärmepumpe funktioniert immer gleich, egal ob sie ihre Energie aus der Luft, der Erde oder dem Grundwasser bezieht. Sie wird mit einem Kältemittel betrieben, das zunächst eine Temperatur von minus 5 bis minus 10 Grad Celsius hat. Mithilfe der Umweltenergie wird das Kältemittel erwärmt, sodass es verdampft. Der Verdichter komprimiert das nun gasförmige Kältemittel. Durch den hohen Druck steigt die Temperatur auf bis zu 70 Grad Celsius an.

Im Verflüssiger wird die Wärme entzogen, um sie für den Heizungsbetrieb und zur Erhitzung des Nutzwassers zu verwenden. Dadurch kühlt das Kältemittel ab und wird wieder flüssig. Der Druck verringert sich, wodurch die Temperatur des Kältemittels wieder auf minus 5 bis minus 10 Grad Celsius sinkt. Der Kreislauf beginnt von vorne. Wärmepumpen funktionieren also ähnlich wie ein Kühlschrank –nur andersherum.

Beispiel die verfügbare Fläche oder die Erlaubnis für Tiefenbohrungen. Wird das Eigenheim gerade geplant, lässt sich der Einsatz der Wärmepumpe frühzeitig in das Gesamtkonzept miteinbeziehen, und es können optimale Rahmenbedingungen geschaffen werden. Dazu gehört eine gute Wärmedämmung sowie der Einsatz großer Heizflächen für den Betrieb mit niedrigen Vorlauftemperaturen. Auch der Garten kann im Hinblick auf Bohrungen, Flächenkollektoren oder die Außenaufstellung der Wärmepumpe geplant werden.

Wärmepumpe im Altbau

Die Optionen im Altbau sind meist stärker eingeschränkt. Herkömmliche Heizsysteme in Altbauten arbeiten gewöhnlich mit hohen Wassertemperaturen. Dabei reichen verhältnismäßig kleine Heizkörper aus, um den Wärmetransfer zu bewerkstelligen. Doch Wärmepumpen arbeiten nur effizient, wenn die Vorlauftemperatur des Heizsystems bei maximal 55 Grad Celsius liegt. Damit das Haus warm genug wird und die Stromkosten für den Betrieb der Wärmepumpe wirtschaftlich bleiben, sind daher Flächenheizungen mit großer Abgabefläche, zum Beispiel eine Fußbodenheizung, sowie ein Mindestmaß an Dämmung nötig. Grundsätzlich sind aber alle drei gebräuchlichen Arten der Wärmepumpe auch im Altbau denkbar.

Anna Katharina Fricke, Referentin Presse und Kommunikation

Biomasseheizung

In der Krise setzen viele auf Holz

Scheitholz, Hackschnitzel, Pellets: Die Nachfrage nach alternativen Wärmequellen im Haus hat zugelegt. Viele möchten sich damit unabhängiger von fossilen Brennstoffen machen.

© AdobeStock_548843671

Angesichts der Energiekrise liebäugeln immer mehr Menschen in Deutschland mit einer Biomasseheizung. „Die Nachfrage nach Holzzentralheizungen und Einzelfeuerungsanlagen ist sehr stark gestiegen", weiß Andreas Lücke, Sprecher der Initiative Holzwärme im Bundesverband der Deutschen Heizungsindustrie. Die Skepsis bezüglich der Versorgungssicherheit und die steigenden Gas- und Ölpreise hätten viele Immobilienbesitzer umdenken lassen. So wurden allein in den ersten neun Monaten 2022 mit 49.000 Pelletheizungen insgesamt 18 Prozent mehr als im Vorjahreszeitraum verkauft.

Mit Holz lassen sich ganze Häuser heizen, wenn der Heizkessel an das zentrale Heizungssystem angeschlossen ist. Oder man stellt eine sogenannte Einzelfeuerungsanlage wie einen Kaminofen als Ergänzung für besonders kalte Abende ins Wohnzimmer. Letztere lassen sich zudem mit einer Wassertasche ausstatten und an die Zentralheizung anschließen.

Pelletheizungen insbesondere für ältere Häuser

Holzzentralheizungen gibt es für Scheitholz, Hackschnitzel und Pellet. Die eine Variante wird mit ganzen Holzscheiten beschickt und meist in ländlichen Regionen genutzt. Dagegen eignen sich Heizungen für Hackschnitzel wegen ihrer starken Leistung und ihrem erhöhten Platzbedarf eher für größere Nahwärmekomplexe und weniger für Ein- oder Zweifamilienhäuser. Am meisten verbreitet sind Pelletheizungen. Sie werden oft in Ein- und Zweifamilienhäusern eingesetzt, wenn alte Öl- oder Gasheizungen ausgetauscht werden müssen. „Pellet-

heizungen eignen sich insbesondere für ältere und schlecht gedämmte Häuser, in denen höhere Vorlauftemperaturen bei der Heizung benötigt werden", erklärt Martin Bentele, Geschäftsführer des Deutschen Energieholz- und Pellet-Verbandes. Eine Wärmepumpe brauche hier zu viel Strom und erbringe gerade an sehr kalten Wintertagen keine ausreichende Heizleistung.

Pelletheizungen haben den Vorteil, dass die alten Heizkörper weiterhin genutzt werden können. Sinnvoll kann die Kombination mit Solarthermie sein. Dies gilt auch für Neubauten, in denen Pelletheizungen gern mit einer Wärmepumpe kombiniert werden.

Ausreichend Platz für Pelletlager einplanen

Wo immer eine solche Heizung eingebaut wird, braucht es auch Platz für ein trockenes Pelletlager und einen Pufferspeicher. Beim Austausch einer Ölheizung kann dafür meist der Raum der früheren Öltanks genutzt werden. Vom neuen Lager werden die kleinen, aus Sägespänen gepressten Stäbchen mithilfe einer flexiblen Förderschnecke oder über ein Saugsystem zum Heizkessel befördert. Die über die Verbrennung gewonnene Energie gelangt in einen Pufferspeicher und steht dort dem Heizsystem zur Verfügung. Die Heizungen arbeiten heute so effizient, dass der Aschebehälter normalerweise nur ein- bis dreimal pro Jahr geleert werden muss.

Boom bei Kaminöfen

Daneben gibt es die Kaminöfen für den Wohnbereich. Auch sie können mit Pellets befeuert und teilweise elektrisch gesteuert werden. Das Pelletlager ist dabei in den Ofen integriert und reicht meist für ein bis zwei Tage. Bei anderen Modellen wird Scheitholz von Hand nachgelegt. Wie auch immer die Kaminöfen bestückt werden, die Nachfrage ist sehr gestiegen. „In den vergangenen Monaten hat es einen regelrechten Boom auf Kaminöfen gegeben", stellt Lücke fest. Entsprechend lang sind die Wartezeiten für Öfen und Handwerker. Und nicht nur das: Auch die Preise für Holzzentralheizungen und Kaminöfen haben angezogen.

Brennstoffpreis verdoppelt

Das gilt nicht zuletzt für den Brennstoff selbst. „Der Preis für Pellets hat sich seit Jahresanfang bis November nahezu verdoppelt", berichtet Bentele. Der Preis pro Kilowattstunde habe sich damit dem für Heizöl angenähert, er liege aber immer noch deutlich unter dem für Gas. Selbst wenn der Preisunterschied gegenüber fossilen Brennstoffen nicht mehr so groß ist wie in den Vorjahren, spielt für viele die regionale Verfügbarkeit und die Nachhaltigkeit des Brennstoffes eine Rolle.

Feinstaubfilter hilfreich

Gleichwohl ist der Brennstoff nicht unumstritten, denn seine Verfügbarkeit ist begrenzt und beim Verbrennen werden Feinstaub und andere schädliche Substanzen wie polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) freigesetzt. „Wenn auch in Zeiten der Krise manche Begründungen für das Heizen mit Holz nachvollziehbar erscheinen, so bleibt dies doch in vielerlei Hinsicht problematisch", mahnt Christian Liesegang vom Umweltbundesamt.

Wer sich trotzdem für eine Pelletheizung entscheidet, sollte auf einen hohen Nutzungsgrad und geringe Schadstoffemissionen (Effizienzklasse A++ mit Feinstaubfilter) achten. Eine Übersicht über besonders emissionsarme Pelletfeuerungen (Pelletöfen mit Wassertasche und Pelletkessel) gibt es auf der Internetseite des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA). Auch sollte man prüfen, ob sich ergänzend Solarthermie nutzen lässt. Über das BAFA können hier Fördermittel beantragt werden.

Karin Birk, Freie Journalistin

CVJM-Bildungsstätte Bundeshöhe
Wir sind für Sie da!

Wir sind in Wuppertal für Sie da!

SIE SUCHEN EINEN PASSENDEN RAUM?

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

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

Nah- und Fernwärme

Effizient, aber nicht überall verfügbar

Nah- und Fernwärmenetze gelten als verlässliche Wärmeversorgung, die bei der Klimabilanz vor Öl und Erdgas rangiert. Doch das Hindernis liegt darin, dass die Netze nicht deutschlandweit ausgebaut und eher in dicht besiedelten Städten als in ländlichen Regionen zu finden sind.

Unter den Begriff Nahwärme fallen kleinere dezentrale Wärmenetze, während als Fernwärme größere Netze bezeichnet werden, die meist große Transportleitungen beinhalten. Technisch ist diese Unterscheidung allerdings nicht von großer Bedeutung. Die grundlegende Funktionsweise ist für beide Typen die gleiche: Produziert wird die Wärme in Heizkraftwerken. In Form von heißem Wasser wird dann die Energie über – meist unterirdisch verlegte – Rohrsysteme direkt ins Haus geliefert. Auf diesem Wege werden ganze Straßenzüge oder sogar ganze Stadtteile mit Wärme versorgt.

Zweitnutzung von Energie

Einer der größten Vorteile ist hierbei, dass die bei der Stromerzeugung ansonsten ungenutzte Abwärme auf diesem Wege eine sinnvolle Verwendung findet – man spricht an dieser Stelle von einer Kraft-Wärme-Kopplung (KWK). Zwar sind die verwendeten Brennstoffe auch hier vor allem fossile Energieträger, doch durch die zusätzliche Nutzung der Abwärme ist diese Variante dennoch prinzipiell effizienter und ressourcenschonender als eine individuelle Heizungslösung. Unter ökologischen Gesichtspunkten ist auch die Nutzung von Abwärme aus Industrieanlagen oder Biomasseheizkraftwerken von Interesse. Während bei Ersteren ohnehin entstehende Wärme ohne zusätzlich entstehenden Schadstoffausstoß genutzt wird, können mit Biomasseheizkraftwerken bessere CO_2-Bilanzen erreicht werden.

Mangelnde Verbreitung

Die Nachteile von Nah- und Fernwärmenetzen ergeben sich unter anderem durch die mangelnde Verbreitung. Während insbesondere in großen Städten teils eine gute Ausbaulage und damit einherge-

hend eine leichte Anschlussmöglichkeit besteht, sieht es im ländlichen Bereich meist schwieriger aus. Aufwand und Kosten machen die Investitionen für Versorger hier oft unattraktiv. Wie es trotzdem funktionieren kann, zeigen jedoch zahlreiche Modellprojekte deutschlandweit, in denen Kommunen Hand in Hand mit regionalen Akteuren eigene Wege zur Energie- und Wärmeversorgung gehen.

Kommunale Wärmewende wird vorangetrieben

Um die Städte, Gemeinden und Landkreise auf dem Weg zur Wärmewende zu unterstützen, hat das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) die kommunale Wärmeplanung zu einem Förderschwerpunkt gemacht. Hier sind besonders die Kommunen in der Pflicht, die örtlichen Gegebenheiten, Infrastrukturen und Akteure zu koordinieren und in kommunalen Wärmeplänen einen Weg zu einer klimaneutralen Wärmeversorgung festzulegen, der die jeweilige Situation vor Ort bestmöglich berücksichtigt.

Monopolstellungen effektiv kontrollieren

Jenseits der Frage nach der Verfügbarkeit sind auch Konstellationen bedenklich, in denen Anbieter entstehende Monopolstellungen im Fernwärmenetz ausnutzen. Denn meist wird das Netz von einem einzelnen Anbieter bedient – ohne Möglichkeit eines Anbieterwechsels und somit auch ohne Wettbewerbsdruck in puncto Energiekosten. Hier besteht Handlungsbedarf seitens der Politik, um Transparenz bei der Zusammensetzung der Kosten zu schaffen und entsprechende Monopolstellungen effektiv zu kontrollieren.

Anna Katharina Fricke, Referentin Presse und Kommunikation

Tipp

Für Eigentümer auf der Suche nach einer neuen Heizungslösung ist es empfehlenswert, sich nach der kommunalen Wärmeplanung vor Ort zu erkundigen. Auch wenn es noch keine entsprechenden Nah- oder Fernwärmelösungen gibt, kann sich der Kontakt zur Kommune lohnen, um sich nach den langfristigen Planungen zu erkundigen.

Gärtig
BERATUNG PLANUNG BAU 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

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

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

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

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

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

Gut kombiniert

Auf der Suche nach dem optimalen Heizsystem gibt es oft nicht die eine perfekte Lösung. Doch wie sieht es mit der Kombination unterschiedlicher Ansätze aus? Unter den Oberbegriff Hybridheizung fallen Konzepte, bei denen die Vorteile verschiedener Systeme ergänzend genutzt werden.

Dies ist besonders dann interessant, wenn die jeweiligen Einzellösungen keine ausreichenden Ergebnisse erzielen. Weitere Vorteile lassen sich daraus generieren, dass zu jedem gegebenen Zeitpunkt die Technologie verwendet werden kann, welche gerade am günstigsten verfügbar beziehungsweise am umweltfreundlichsten ist. Dies wird in der Regel vollautomatisch über eine integrierte Steuer- und Regelungstechnik ermöglicht.

Erneuerbare Energien unterstützen

Bei den meisten Varianten wird eine konventionelle Öl- oder Gasheizung beispielsweise mit einer Wärmepumpe, Photovoltaik-Anlage oder Solarthermie kombiniert. Solche Lösungen kommen immer dann in Betracht, wenn die örtlichen Gegebenheiten eine ausreichende Heizleistung über regenerative Energien nicht gewährleisten können. In diesem Szenario werden die fossilen Energieträger nur bei Bedarf gezielt zugeschaltet. Dies ermöglicht eine deutlich ressourcenschonendere Heizungslösung, welche nicht nur der Umwelt zugutekommt, sondern langfristig auch das eigene Budget schont. Auf diese Weise kann die Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen zumindest reduziert werden, während gleichzeitig Energieschwankungen bei umweltfreundlichen Lösungen ausgeglichen werden.

Pufferspeicher nutzen

Sinnvoll ist der Einsatz von Pufferspeichern, die fortlaufend die Unterschiede zwischen Wärmeangebot und Wärmebedarf ausgleichen. Pufferspeicher kommen insbesondere in Verbindung mit Wärmeerzeugern aus erneuerbaren Energien zum Einsatz. Wärmepumpen und Holz-Heizkessel sind zum Heizen auf einen Pufferspeicher sogar angewiesen; sie würden ohne diesen nicht funktionieren.

Erneuerbare Energien kombinieren

Auch eine Kombination regenerativer Energien kann eine Option sein. In diesem Fall spricht man von einer Erneuerbare-Energien-Hybridheizung (EE-Hybridheizung). Geht es um die Planung, kommen verschiedenste Konstellationen infrage. Wird eine Wärmepumpe mit Solarthermie kombiniert, sorgt Erstere überwiegend für warme Räume, während die Solaranlage das Trinkwasser erwärmt. Erst wenn dessen Temperatur nicht mehr ausreicht, schaltet sich die Wärmepumpe zu. Kombiniert man eine Holzheizung mit Solarthermie, liefert die Solaranlage Wärme für die Warmwasserbereitung oder auch die Raumheizung. Die Holzheizung läuft dann weniger oft, was Brennstoff spart. Optimal ist die Kombination mit einer Pelletheizung, da diese bei Bedarf automatisch anspringt.

Ein weiteres Beispiel ist das Duo aus Holzheizung und Wärmepumpe: Die Scheitholzheizung liefert immer dann Wärme, wenn Scheite ein- und nachgelegt werden. Entfällt dies, versorgt die Wärmepumpe das Haus automatisch und umweltfreundlich mit Wärme. Welche Kombination im Einzelfall sinnvoll ist, hängt maßgeblich von den örtlichen Voraussetzungen ab. Ein wesentlicher Nachteil besteht allerdings in den höheren Anschaffungskosten für zwei Systeme.

Anna Katharina Fricke,
Referentin Presse und Kommunikation

© AdobeStock_398056958

Neu eingebaute Heizungen ab 2024

Laut den Plänen der Bundesregierung soll bereits ab Januar 2024 jede neu eingebaute Heizung zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Hier gewinnt das Thema Hybridheizung zusätzlich an Relevanz – genauso wie die Frage, mit welcher Kombination die politischen Vorgaben eingehalten werden können.

Eine Heizung, die Strom erzeugt

Blockheizkraftwerke (BHKW) erzeugen gleichzeitig Strom und Wärme. Sinnvoll ist das vor allem in Gebäuden mit hohem Energiebedarf. Doch auch im Ein- oder Mehrfamilienhaus kann sich ein BHKW lohnen.

Es ist quasi ein kleines Kraftwerk im Keller: Im Blockheizkraftwerk treibt ein Motor einen Generator an, der Strom erzeugt. Bei diesem Prozess entsteht Abwärme getreu dem Prinzip der Kraft-Wärme-Kopplung, die für Heizung und Warmwasser genutzt wird. Das Erfolgsgeheimnis der BHKW liegt im hohen Wirkungsgrad bei zugleich geringen Betriebskosten: Moderne Anlagen können einen Wirkungsgrad von 90 Prozent aufweisen – sie wandeln also 90 Prozent des eingesetzten Brennstoffs in nutzbare Energie um. Als Energiequellen eignen sich sowohl Gas oder Öl als auch erneuerbare Brennstoffe wie Biogas. Im Schnitt fallen bei der Erzeugung einer Kilowattstunde Strom etwa drei Kilowattstunden Wärme an.

Wärme muss genutzt werden

Klassischerweise kommen BHKW in Krankenhäusern und Schwimmbädern, in Hotels oder in Quartierslösungen zum Einsatz – Einrichtungen also, in denen ein konstant hoher Wärmebedarf vorherrscht. Denn: Das BHKW produziert nur dann Strom, wenn die erzeugte Wärme auch genutzt werden kann – ohne Wärmeverbrauch steht die Anlage still. Zudem gilt: Die vergleichsweise hohen Anschaffungskosten rechnen sich nur, wenn die Anlage genügend Strom produziert und die Kosten durch den vermiedenen teuren Strombezug beziehungsweise die Einspeisevergütung ausgeglichen werden. Grundsätzlich sollte die Anlage mindestens 5.500 Stunden im Jahr laufen.

Es sind ebendiese Faktoren, die einen Einsatz von BHKW in Einfamilien- oder einzelnen Mehrfamilienhäusern so kompliziert machen. Rechnen kann sich eine Anlage allerdings dennoch – doch es gilt, diese Investition im Vorfeld genau durchzukalkulieren. Grundsätzlich lohnt sich ein BHKW bei einem möglichst konstanten Wärmebedarf im Haus. Dieser entsteht in Wohnhäusern durch zentrale Warmwasserbereitung und Heizung. Die Herausforderung: die über die Tages- und Jahreszeiten schwankenden Bedarfe auszugleichen. Möglich wird das zum Beispiel über einen Puffer- oder Kombispeicher, der überschüssige thermische Energie speichert und sie zeitversetzt sowie bedarfsgerecht für Heizung oder Warmwasser wieder freigibt.

Kleine Bauformen für einzelne Gebäude

In Einfamilien- oder einzelnen Mehrfamilienhäusern kommen kleine Anlagen, sogenannte Mikro- oder gar Nano-BHKW, infrage. Nano-BHKW mit einer Leistung von bis zu 2,5 Kilowatt versorgen ein Einfamilienhaus mit Strom und Wärme. Reicht die Heizleistung im Winter nicht aus, können sie mit einem Gasbrennwertgerät als Zusatzheizung kombiniert werden. Für einzelne Mehrfamilienhäuser kommen Mikro-BHKW mit einer Leistung von bis zu 10 Kilowatt in Betracht. Größere Anlagen mit Leistungen bis 50 Kilowatt, sogenannte Mini-BHKW, versorgen dagegen ganze Reihenhaussiedlungen oder Großbetriebe – für private Immobilieneigentümer sind diese Modelle in der Regel überdimensioniert.

Katharina Lehmann, Freie Journalistin

Keine Förderung mehr für BHKW

Seit 2021 wird der Einbau von Blockheizkraftwerken nicht mehr explizit gefördert. Einzelmaßnahmen zur energetischen Gebäudesanierung – zum Beispiel die Erneuerung der Heizungsanlage – sind allerdings steuerlich absetzbar. Auch weiterhin können 20 Prozent der Aufwendungen (maximal 40.000 Euro pro Wohnobjekt), verteilt über drei Jahre, steuerlich abgesetzt werden. Zudem bieten einige Energieversorger eigene Förderungen für kleine BHKW an. Nachfragen kann sich lohnen.

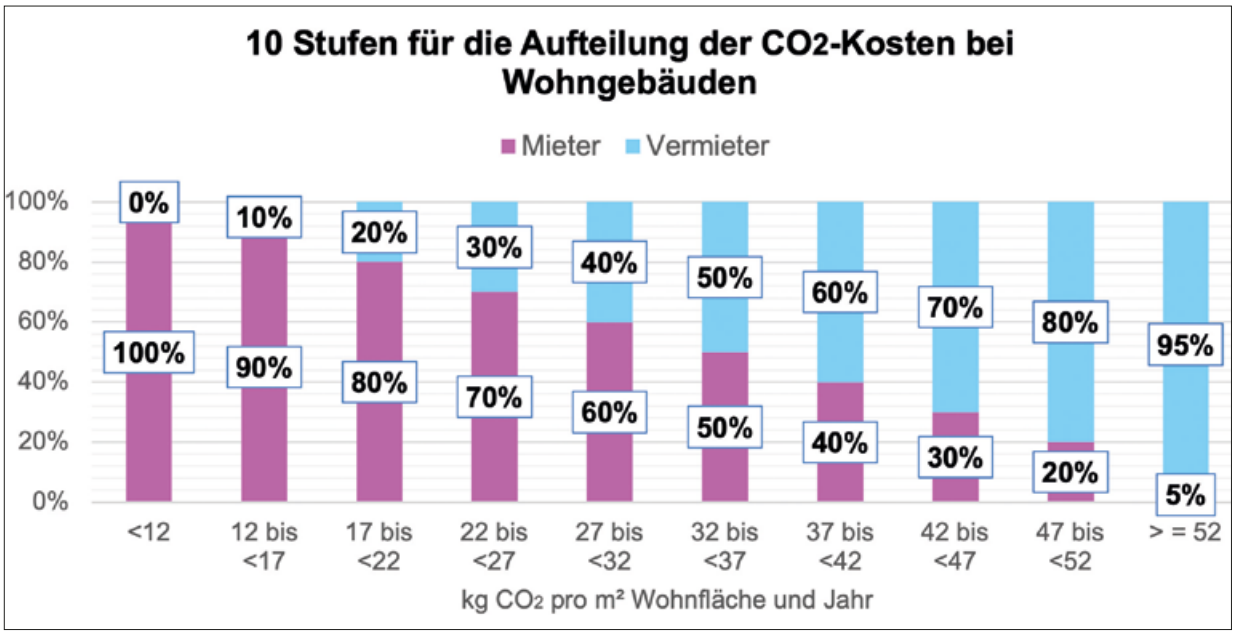
Wie erfolgt die Aufteilung der CO_2-Kosten zwischen Mieter und Vermieter?

Das seit Jahresbeginn geltende Gesetz zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten (CO_2 KostAufG) verpflichtet Vermieter, sich an den CO_2-Kosten der Mieter für den Verbrauch von Heizöl, Gas und Fernwärme zu beteiligen. Wie hoch der Anteil für Vermieter ist, hängt dabei vom CO_2-Ausstoß des vermieteten Gebäudes und der jeweiligen Einstufung in ein Zehn-Stufen-Modell ab. Wir erklären, wie sich Einstufung und Kostenanteil für Vermieter ermitteln.

Sofern Wärme oder Warmwasser aus fossilen Brennstoffen erzeugt wird, entstehen CO_2-Emissionen. Auf diese wird seit 2021 nach dem Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG) eine CO_2-Abgabe erhoben.

Aufteilung der CO_2-Kosten erfolgt nach Stufenmodell

Die nach dem BEHG entstehenden CO_2-Kosten werden nun gemäß CO_2KostAufG nach einem Zehn-Stufen-Modell zwischen Mieter und Vermieter aufgeteilt. Neben Heizöl, Flüssiggas und Erdgas erfolgt auch eine Aufteilung der CO_2-Kosten für Fernwärme. Die prozentuale Kostenbeteiligung der Vermieter und Mieter richtet sich dabei nach dem jährlichen CO_2-Ausstoß des Mietshauses in Kilogramm (kg) pro Quadratmeter (m²) Wohnfläche. Je höher der CO_2-Ausstoß des jeweiligen Gebäudes ist, desto größer wird der vom Vermieter zu tragende Kostenanteil. In der höchsten Stufe beträgt dieser 95 Prozent. Aus Sicht des Gesetzgebers entspricht die kleinste Stufe mit einem jährlichen CO_2-Ausstoß von weniger als 12 kg pro m² Wohnfläche einem KfW-Effizienzhaus. In dieser Stufe tragen die Mieter die CO_2-Kosten allein.Die Stufenverteilung für Wohngebäude gestaltet sich nach dem CO_2 KostAufG wie folgt:



Quelle: CO_2KostAufG, © Haus & Grund Deutschland

Wie werden Kohlendioxidausstoß und Kohlendioxidkosten berechnet?

Die Aufteilung der Kohlendioxidkosten ist gemäß CO_2KostAufG auf Abrechnungszeiträume anzuwenden, die ab dem 1. Januar 2023 beginnen. Die dafür erforderlichen Berechnungen werden daher in der Regel erst mit den im Jahr 2024 zu erstellenden Abrechnungen notwendig. Alle Angaben für die jährlich erforderliche Einstufung des Gebäudes sollen der Brennstoffrechnung entnommen werden können. Die Brennstoff- und Wärmelieferanten sind nach dem neuen Gesetz informationspflichtig. Sie müssen neben der gelieferten Brennstoff- oder Wärmemenge in Kilowattstunden (kWh) die Brennstoffemissionen in kg CO_2, die Kohlendioxidkosten, den anzuwendenden Emissionsfaktor in kg CO_2 pro kWh und den Energiegehalt (Heizwert) in kWh der gelieferten oder zur Wärmeerzeugung eingesetzten Brennstoffmenge auf ihren Rechnungen ausweisen.

Auf Basis dieser Werte kann der Vermieter oder das von ihm beauftragte Abrechnungsunternehmen im Zuge der jährlichen Heizkostenabrechnung den Kohlendioxidausstoß des Gebäudes oder der Wohnung und in einem nächsten Schritt die Kohlendioxidkosten bestimmen. Versorgt sich der Mieter selbst mit Wärme beziehungsweise mit Wärme und Warmwasser, ermittelt der Mieter den Kohlendioxidausstoß und die CO_2-Kosten der gemieteten Wohnung. Der Vermieter hat dem Mieter in diesem Fall

den Anteil der CO_2-Kosten zu erstatten, sofern der Mieter seinen Erstattungsanspruch geltend macht.

Bestimmung des Kohlendioxidausstoßes eines Wohngebäudes:
Der auf der Brennstoffrechnung ausgewiesene Energiegehalt in kWh wird mit dem Emissionsfaktor in kg CO_2 pro kWh multipliziert und anschließend durch die Gesamtwohnfläche oder die Wohnfläche in m² geteilt. Man erhält den CO_2-Ausstoß in kg pro m² Wohnfläche.

Bestimmung der Kohlendioxidkosten:
Der ermittelte jährliche Kohlendioxidausstoß in kg pro m² wird dem im Abrechnungsjahr geltenden Kohlendioxidpreis in Euro pro Tonne (für 2023 gilt ein Peis von 30 Euro) multipliziert und anschließend durch 1.000 geteilt. Somit erhält man die Kohlendioxidkosten in Euro pro m² Wohnfläche.

Corinna Kodim, Geschäftsführerin Energie, Umwelt, Technik

Hinweis

Die Bundesregierung hat angekündigt, bis zum 1. Juni 2023 ein Tool zur Berechnung und Aufteilung der Kohlendioxidkosten für Vermieter sowie sich selbst mit Wärme oder Wärme und Warmwasser versorgende Mieter bereitzustellen.

CO_2-Ausstoß	Gasverbrauch		Heizölverbrauch, leicht		Anteil CO_2-Kosten	
kg CO_2 pro m² und Jahr	kWh pro m² und Jahr	m³ pro m² und Jahr	kWh pro m² und Jahr	Liter pro m² und Jahr	Mieter	Vermieter
< 12	< 66	< 7	< 46	< 5	100 %	0 %
12 bis < 17	66 bis < 94	7 bis < 10	46 bis < 66	5 bis < 7	90 %	10 %
17 bis < 22	94 bis < 121	10 bis < 12	66 bis < 85	7 bis < 9	80 %	20 %
22 bis < 27	121 bis < 149	12 bis < 15	85 bis < 104	9 bis < 11	70 %	30 %
27 bis < 32	149 bis < 176	15 bis < 18	104 bis < 124	11 bis < 12	60 %	40 %
32 bis < 37	176 bis < 204	18 bis < 21	124 bis < 143	12 bis < 14	50 %	50 %
37 bis < 42	204 bis < 231	21 bis < 24	143 bis < 162	14 bis < 16	40 %	60 %
42 bis < 47	231 bis < 259	24 bis < 26	162 bis < 181	16 bis < 18	30 %	70 %
47 bis < 52	259 bis < 256	26 bis < 29	181 bis < 201	18 bis < 20	20 %	80 %
>= 52	>= 286	>= 29	>= 201	>= 20	5 %	95 %

Kohlendioxidausstoß und Kohlendioxidkostenberechnung

© Haus & Grund Deutschland

Die Strompreisbremse

Was besagt sie und wie funktioniert sie?

Ab März 2023 zahlen Stromkunden für 80 % ihres vom Netzbetreiber prognostizierten Jahresverbrauchs einen garantierten Bruttopreis von 40 Cent pro Kilowattstunde. Für Verbräuche oberhalb dieses Basis-Kontingents gilt jeweils der vertraglich vereinbarte Preis.

Stromkunden mit einem höheren Stromverbrauch von mehr als 30.000 Kilowattstunden im Jahr erhalten 70 Prozent ihres prognostizierten Stromverbrauchs zu einem garantierten Netto-Arbeitspreis von 13 Cent pro Kilowattstunde. Die Entlastung erfolgt über die Stromversorger automatisch. Ab dem 1. März 2023 sinken die monatlichen Abschläge durch die Stromversorger entsprechend dem Entlastungsbetrag. Im März erhalten Verbraucher zudem auch eine einmalige rückwirkende Entlastung für die Monate Januar und Februar 2023. Die Preisgarantie gilt bis Ende 2023, kann gegebenenfalls aber bis zum 30. April 2024 verlängert werden.

Wie funktioniert die Strompreisbremse?
Für ein Kontingent von 80 Prozent (Verbrauch von weniger als 30.000 Kilowattstunden Strom pro Jahr) beziehungsweise 70 % (Verbrauch von mehr als 30.000 Kilowattstunden Strom pro Jahr) wird den Stromkunden im Jahr 2023 ein Differenzbetrag gewährt.

Für den Verbrauch oberhalb des Entlastungsbetrages gilt der mit dem Stromversorger vereinbarte Arbeitspreis. Ein Stromversorger darf vom 01.01.2023 bis zum 31.12.2023 den Arbeitspreis nur dann erhöhen, wenn er nachweisen kann, dass die Erhöhung sachlich gerechtfertigt ist. Eine sachliche Rechtfertigung kann sich aus marktbasierten Preis- und Kostenentwicklungen oder der Entwicklung der vom Elektrizitätsversorgungsunternehmen im regulatorischen Sinn nicht beeinflussbaren Preis- und Kostenbestandteile ergeben.

Informationspflichten für Stromversorger
Bei einem Lieferantenwechsel müssen Stromversorger im Jahr 2023 den Letztverbrauchern diese Information und alle hiermit einhergehenden Veränderungen in der Schlussrechnung mitteilen. Sie sind zudem verpflichtet, auf ihrer Internetseite allgemeine Informationen über die Entlastung in leicht auffindbarer und verständlicher Form zu veröffentlichen – verbunden mit dem Hinweis, dass Energieeinsparungen auch während der Dauer der Strompreisbremse einen kostenmindernden Nutzen haben können. Bei Neuabschlüssen im Jahr 2023 müssen die Stromversorgungsunternehmen den Verbrauchern die auf ihrer Internetseite ausgewiesenen Informationen auch in schriftlicher Form zukommen lassen.

Jakob Grimm, Referent Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik

Finanzen & Versicherungen

Schadensversicherung

Was sind Allmählichkeitsschäden?

Manche Gebäudeschäden zeigen sich zeitverzögert, zum Beispiel durch eine längere Einwirkung von Feuchtigkeit. Die dahinterliegende Ursache ist nicht unbedingt auf den ersten Blick erkennbar. Früher waren solche Allmählichkeitsschäden oft nicht versichert.

Ganz allmählich wirken Wasser, Temperatur oder Rauch unbemerkt auf eine Wohnung oder Gebäudebestandteile ein, und erst später wird plötzlich der Schaden sichtbar. Die Ursache liegt schon länger zurück – beim Renovieren wurde ein Wasserrohr angebohrt, oder Kälte hat die Rohre der ungenutzten Heizung einfrieren und dann platzen lassen. Ursächlich für die Entwicklung oder Fortentwicklung des Schadens ist die allmähliche Einwirkung einer Substanz oder eines Zustands, zum Beispiel Gase, Dämpfe, Temperatur, Feuchtigkeit, Rauch und anderes. Vorausgegangen ist meist ein Schadenereignis wie etwa ein Rohrbruch, Sturm, Brand oder fehlerhafte Bauausführungen.

Welcher Zeitraum gilt als allmählich?
Allmählich ist zunächst einmal kein zeitlich eingegrenzter Begriff und bedeutet lediglich, dass etwas langsam voranschreitet, fast unmerklich und erst nach und nach. Rechtsprechungen zu Allmählichkeitsschäden nennen Zeiträume zwischen wenigen Tagen und mehreren Jahren.

Ausschlaggebend für die Definition eines Allmählichkeitsschadens ist demnach nicht die Dauer der Einwirkung, sondern dass eine Schaden verursachende Einwirkung erst mit Verzögerung erkennbar wird.

Wie unterscheidet sich Verschleiß von einem Allmählichkeitsschaden?
Verschleiß entsteht beim bestimmungsgemäßen Gebrauch eines Gegenstandes und zeigt sich in Form von Abnutzungserscheinungen. Mit der Zeit kann zwar auch ein Schaden entstehen, dieser ist jedoch nutzungsbedingt. Beim Allmählichkeitsschaden ist die Schaden verursachende Einwirkung hingegen nicht vorgesehen.

Ein Beispiel aus dem Alltag: Schuhsohlen laufen sich mit der Zeit durch die Einwirkung des Untergrundes ab. Insofern es sich um einen bestimmungsgemäßen Gebrauch handelt, ist es kein Allmählichkeitsschaden, sondern Verschleiß. Verschleißerscheinungen am Mietgegenstand im normalen Umfang sind mit der Mietzahlung abgegolten. Verursachen Mietende hingegen Schäden, kann eine Schadensersatzforderung die Folge sein. Das gilt auch für Allmählichkeitsschäden. In der Regel sind diese Mietsachschäden in der Privathaftpflichtversicherung mitversichert. Wir empfehlen, den Versicherungsschutz dahingehend zu überprüfen.

Welche Versicherung zahlt bei einem Allmählichkeitsschaden?
Sehr lange Zeit waren Allmählichkeitsschäden von Versicherungsleistungen ausgeschlossen. Die Feststellung der Schadensursache ist kompliziert und die Abgrenzung von üblichen Abnutzungserscheinungen zuweilen schwierig. Mittlerweile ist die Mitversicherung in der Wohngebäudeversicherung und in der Privathaftpflichtversicherung bei den meisten Versicherern möglich. Es lohnt sich ein Blick in die Versicherungsbedingungen oder die Nachfrage beim Versicherer. Die GEV Grundeigentümer-Versicherung berät Sie unter der Telefonnummer 040 37 66 33 67.

GEV Grundeigentümer-Versicherung

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

© djd/puren

Die Umweltbilanz schlanker Hochleistungsdämmungen ist sehr positiv. Meist sparen sie bereits in wenigen Monaten die Energie ein, die für ihre Herstellung aufgewendet wurde.

Energieeinsparung übersteigt den Herstellungsaufwand

Graue Energie und Wärmedämmung

Ohne Wärmewende kann die Energiewende nicht gelingen, denn noch immer sind laut Deutscher Energieagentur (dena) die Gebäude für rund 35 Prozent des gesamten deutschen Endenergieverbrauchs verantwortlich. Vor allem bei der Wärmedämmung der Gebäudehülle liegen hier nach wie vor große Potenziale brach. Parallel rückt aber auch das Thema der grauen Energie stärker in den Fokus. Darunter versteht man den gesamten Energieverbrauch, der für die Herstellung, den Transport der Baustoffe und die Errichtung eines Hauses eingesetzt wird. Je weniger Energie das Gebäude im Betrieb verbraucht, desto wichtiger wird der Energieinhalt der Baumaterialien.

Aktuelle Studie zeigt: Dämmung amortisiert sich energetisch sehr schnell

Es stellt sich daher auch die Frage, wie zum Beispiel das Verhältnis der grauen Energie von Wärmedämmungen im Vergleich zu den Einsparungen aussieht, die dadurch erzielt werden. Eine aktuelle Studie des Forschungsinstituts für Wärmeschutz e.V. München aus 2021 gibt darauf eine eindeutige Antwort: Der Nutzen der Dämmung übersteigt auf einen Zeitraum von 40 Jahren gerechnet immer den Aufwand. Deutlich zeigt sich der Vorteil bei der energetischen Amortisationszeit, also der Zeit, in der die Aufwendungen für die Herstellung der Dämmung durch die erzielten Einsparungen ausgeglichen sind. Laut Studie beträgt diese Zeit in vielen Fällen nur wenige Monate.

Hochleistungsdämmungen senken den Materialeinsatz

Vergleicht man die unterschiedlichen Dämmstoff-Typen untereinander, so schneiden Hochleistungsdämmungen aus PU-Hartschaum auch hier sehr gut ab. Hochleistungsdämmungen von puren zum Beispiel besitzen extrem niedrige Wärmedurchgangswerte bereits bei vergleichsweise schlankem Aufbau. Das heißt, um ein bestimmtes Dämmziel zu erreichen, wird deutlich weniger Material benötigt als bei anderen Werkstoffen. Unter www.puren.com/aktuelles gibt es dazu mehr Informationen.

Je länger die Nutzungszeit, desto besser die graue Energiebilanz.

Ein weiterer Vorteil der PU-Hartschaumdämmung ist ihre lange Nutzungsdauer. Das Material ist feuchteresistent und schimmelt nicht, auch für Kleinlebewesen bietet es keine Angriffsfläche. Damit ist die Funktionsfähigkeit für Jahrzehnte sichergestellt, was sich ebenfalls positiv auf die graue Energiebilanz auswirkt. Hinzu kommt, dass PU-Hartschaum nach einem Rückbau recycelt und in einem Werkstoffkreislauf weiterverarbeitet werden kann.

djd-Text 69241n

VERSICHERUNGEN - BAUSPAREN - FINANZIERUNG
P HM

Versicherungsfachbüro **Paul Heinz Münch**

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

kompetent • fachkundig • zuverlässig

Kemmannstraße 6
42349 Wuppertal

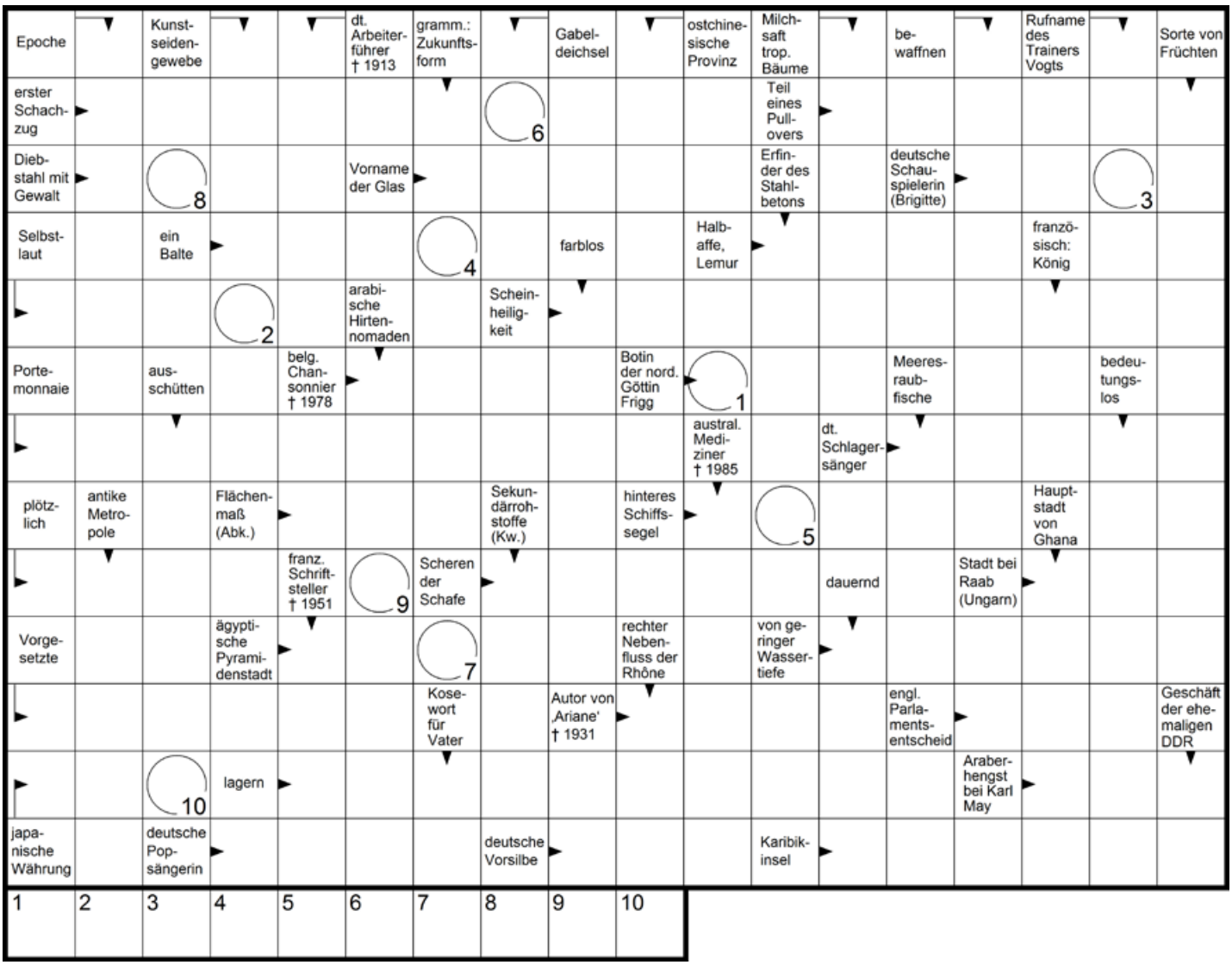
Telefon 0202 - 4 05 77
Telefax 0202 - 47 67 47

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

Gewinn**spiel**

Online Mietvertrag gewinnen!

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

Telefon: 0202.469 83 72
Telefax: 0202.466 03 93
E-Mail: Info@tamm-gmbh.com
Internet: www.tamm-gmbh.com
Gasstr. 11 · 42369 Wuppertal

- Containerdienst
- Schrott
- Metalle
- Gewerbeabfälle
- Sonderabfälle
- Bauschutt
- Baustellenabfälle usw.

Anlieferung möglich!

Durch uns munter rauf und runter!
GLÄSER Aufzugtechnik GmbH & Co.KG

Ihr zuverlässiger Partner, wenn es um Ihren Aufzug geht!

- Beratung, Planung, Verkauf
- Aufzüge jeder Art, Hebebühnen
- Umbau & Modernisierung
- Service, Wartung, Störungsdienst
- Begleitende ZÜS (TÜV)-Prüfung
- Aufzugnotrufsystem
- 24/7 Notdienst

Schwelmer Str. 141
42389 Wuppertal
Tel.:(0202)625071
Fax:(0202)620805
Email: aufzug@glaesergmbh.de
URL: www.glaesergmbh.de

Rezensionen

Der Wohnraumvermieter

Antworten für das gesamte Mietrecht

Vermieter, Eigentümer, Verwalter, Rechtsberater und Rechtsanwälte wollen auf ihre Fragen zuverlässig und schnell Antworten erhalten. Aus der über 25-jährigen Erfahrung als Berater in einem Berliner Ortsverein von Haus & Grund und Referent in der Aus- und Fortbildung von Fachanwälten für Miet- und Wohnungseigentumsrecht formuliert der Autor das Angebot auf eine umfassende, aber dennoch kurz gehaltene Darstellung und Antworten auf das Mietrecht. Dabei wird der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs eine besondere Beachtung eingeräumt; auf die Darstellung unterschiedlicher Ansichten in der Literatur wird konsequent verzichtet. In 20 Abschnitten wird das Wohnraummietrecht systematisch und verständlich dargestellt. Von Abmahnung bis Zurückbehaltungsrechte finden alle den Vermieter täglich beschäftigenden Themen Erwähnung. Am Ende eines jeden Abschnitts findet sich für den schnellen Überblick eine kurze Zusammenfassung. Dieses Buch ist schneller und zuverlässiger als das Internet. Ein Ausblick wagt die Betrachtung der nahen Zukunft betreffend das Schicksal des privaten vermietenden Eigentümers und berücksichtigt dabei die aktuelle Situation der kritischen Energielage und die Vorhaben der die Mehrheit im Bundestag stellenden Parteien anhand der Vereinbarung im Koalitionsvertrag. Unumgänglich bleibt die persönliche Beratung des Vermieters beim Fachmann und das möglichst früh, um Probleme im Mietvertragsverhältnis bestmöglich zu vermeiden.

Der Autor: RA Dr. Carsten Brückner, Verbandsvorsitzender Haus & Grund Berlin

29,95 Euro
inklusive MwSt.

ISBN: 978-3-96434-034-4
1. Auflage 2023

Meine Rechte und Pflichten als Eigentümer

Wohnungseigentum

Schwerpunkte der Broschüre sind die grundsätzlichen Ansprüche von Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümern. Erläutert werden u.a. bauliche Veränderungen der Wohnanlage, der Einbau von Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge, der barrierefreie Aus- und Umbau sowie Maßnahmen des Einbruchsschutzes und Glasfaseranschlusses auf eigene Kosten. Die Neuauflage wurde aktualisiert und vollständig überarbeitet.

Vorteile auf einen Blick:
– mit praktischen Hinweisen für die Praxis
– vergleicht die alte und neue Rechtslage
– praktischer Wegweiser durch das reformierte WEG

7,90 Euro
inklusive MwSt.

ISBN: 978-3-406-79227-4
2. Auflage. 2023

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 *4. Auflage 2022* **29,95**
- Immobilienübergabe zu Lebzeiten *4. Auflage 2022* **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 2021* **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**
- Gasschock - was tun? *1. Auflage 2022* **16,95**

Versandkosten für Literatur:

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

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

Leistungen von Haus & Grund

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

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

Gegen gesonderte Gebühren bieten wir folgende Leistungen an:

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

Geschäftszeiten

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

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

e-mail: info@hausundgrundwpt.de

Montag u. Mittwoch	8.15 – 13.00 | 14.00 – 16.30
Dienstag u. Donnerstag	8.15 – 13.00 | 14.00 – 18.00
Freitag	8.15 – 13.00

Mittags von 13.00 – 14.00 Uhr geschlossen

Telefonauskunft

(für Barmen und Elberfeld)

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

Beratungen

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

Barmen

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

Elberfeld

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

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

Serviceleistungen

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

Energieberatung

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

Serviceleistungen Handwerk

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

Serviceleistungen Immobilien

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

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

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

Suchen Sie einen Tagungsort?

Seminarraum in unseren Räumlichkeiten

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

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

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

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_548843671

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

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.

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

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

SEIT ÜBER 40 JAHREN
KOMPETENZ IN IMMOBILIEN...

HAUT & JORDAN
IMMOBILIEN GMBH

HAUSVERWALTUNG
- Mietverwaltung
- WEG-Verwaltung
- Gewerbeverwaltung

HAUSMEISTERSERVICE
- Gartenservice
- Reinigungsservice
- Winterdienst

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

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

SEIT 1887

Deutscher Ring 69 · 42327 Wuppertal · Telefon 74 40 35

Absenderzone

FASSADEN MELZEL
MEISTERBETRIEB DER INNUNG GMBH
1966-2016 50 Jahre Fachmann Meister

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

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

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

Glas- u. Fensterbau
Willi Krüger e.K.

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

Fenster · Türen · Sicherheit · Notdienst

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

Meisterfachbetrieb
Enge

Rollladen
Markisen
Tore
Terrassendächer
Klappläden
Innenverschattung
Reparaturen/Service

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

Immobilien besser verkaufen.
Mit Engel & Völkers.

Engel & Völkers Wuppertal
Tel. +49-(0)202-24 29 140
Wuppertal@engelvoelkers.com
www.engelvoelkers.com/wuppertal
Immobilienmakler

ENGEL&VÖLKERS

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

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