Ausgabe 03/23

hausundgrund

Magazin für Haus- & Grundstückseigentümer

POLITIK **& WIRTSCHAFT**

Härtefallfonds für nicht-leitungsgebundene Brennstoffe *Seite 6*

Neue Verordnung gilt in 95 Kommunen in Nordrhein-Westfalen *Seite 7*

RECHT **& STEUERN**

Absetzung für Abnutzung (AfA) *Seite 8*

HAUS & **GRUND** INFORMIERT

Stadt legt Solarkataster neu auf *Seite 18*

HAUS**TECHNIK**

Schritt für Schritt zu mehr Energieeffizienz *Seite 21*

KfW-Energiewendebarometer *Seite 30*

Haus& Grund WUPPERTAL

www.hausundgrundwpt.de

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ralf Zinzius
Böhler Weg 22c · 42285 Wuppertal
Versicherungsmakler Bergisch Land
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

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

Editorial

Liebe Mitglieder, Leserinnen und Leser,

NRW hat die Abgabefrist für die Steuererklärung zur Grundsteuer bekanntlich nicht verlängert, obwohl zum 31.01.2023 erst etwas über 60 % der erforderlichen Steuererklärungen abgegeben wurden. Insbesondere fehlen auch noch viele Erklärungen der Kommunen – auch der Stadt Wuppertal – der Länder und des Bundes. Auch wenn seit Fristablauf sicherlich noch diverse Steuererklärungen abgegeben worden sind, müssen die Finanzämter nunmehr eine erhebliche Anzahl an Eigentümern wegen der fehlenden Erklärungen anschreiben, Fristen zur Abgabe der Steuererklärung setzen, die Einhaltung der Fristen kontrollieren und ggfs. die entsprechenden Werte schätzen. Gleichzeitig müssen sich die Finanzverwaltungen mit einer hohen Anzahl an Einsprüchen gegen die Festsetzungsbescheide auseinandersetzen, da sich NRW für das umstrittene „Scholz-Modell" als Berechnungsgrundlage für die Ermittlung der Grundsteuer entschieden hat.

Wir haben nunmehr fast Mitte 2023 und die Kommunen müssen mit ihrer knappen personellen Ausstattung und dem zuvor beschriebenen hohen Arbeitsaufwand bis Ende 2024 die Voraussetzungen zur Neuberechnung der Grundsteuer umsetzen. Dabei zeichnet sich bereits zum jetzigen Zeitpunkt ab, dass der hohen Anzahl an Einsprüchen auch eine nicht unerhebliche Anzahl an Klagen folgen wird, welche die Finanzgerichte in ganz Deutschland erheblich beschäftigen wird. Diverse Verbände, u.a. Haus & Grund Deutschland, bereiten derzeit Musterklagen vor und es ist davon auszugehen, dass aufgrund des einzuhaltenden Rechtswegs eine endgültige höchstrichterliche Entscheidung erst in ein paar Jahren getroffen wird.

Bis zu diesem Zeitpunkt werden wir alle, Eigentümer und Kommunen, uns mit der ungeklärten Rechtslage auseinandersetzen müssen. Für uns Eigentümer bedeutet dies, wir müssen jeweils einzeln und fristgemäß Rechtsmittel gegen sämtliche Bescheide einlege, Sammelklagen sind nicht möglich, wenn wir uns gegen das „Scholz-Modell" wehren möchten. Die Kommunen hingegen müssen die Vorgaben vom Land umsetzen – ob sie wollen oder nicht, wenn diese im Jahr 2025 Grundsteuern erheben möchten. Die Kommunen können es sich schlichtweg nicht leisten, auf die Einnahmen aus der Grundsteuer zu verzichten. In Wuppertal betragen die Einnahmen aus der Grundsteuer rund 70 Millionen Euro. Auf diesen Betrag kann die Stadtverwaltung nicht einfach verzichten, bloß weil die Rechtsgrundlage umstritten ist. Sie muss mit Finanzmitteln ausgestattet sein, um arbeiten zu können. Dies kann sie jedoch nur, wenn Bund und Länder die rechtssicheren Voraussetzungen dafür schaffen, um Gebühren erheben zu können. Und an dieser Stelle haben Bund und Länder kolossal versagt, indem viele Monate und Jahre mit nicht zielführenden politischen Diskussionen verplempert wurden, um am Ende in aller Eile ein wahres Bürokratiemonster zu schaffen, welches darüber hinaus von den Bürgern und den Kommunen innerhalb verschwindend geringer Zeit umgesetzt werden muss.

Die Kommunen müssen nunmehr die Suppe auslöffeln, die ihnen von höchster Stelle eingebrockt wurde. Für ihre immense zusätzlich durch die Grundsteuerneuberechnung entstandene Arbeitsbelastung muss dringend und sofort eine Lösung gefunden werden, z.B. der Vorläufigkeitsvermerk in den Bescheiden, damit die Kommunen ihrer täglichen Arbeit nachgehen können und nicht in ein paar Wochen im Grundsteuerchaos untergehen. Hier muss der Finanzminister von NRW unverzüglich handeln!

Ihr

Hermann Josef Richter, 1. Vorsitzender

Beilagen

In dieser Ausgabe befinden sich Beilagen der Firmen:

Auktionshaus Grundstücksbörse

NIC Neue Immobilien

Inhalt

Politik & Wirtschaft

6 Härtefallfonds für nicht-leitungsgebundene Brennstoffe
7 Neue Verordnung gilt in 95 Kommunen in Nordrhein-Westfalen

Recht & Steuern

8 Wer profitiert von der AfA?
10 Nachweis kürzerer Restnutzungsdauer bleibt
11 Teilungsversteigerung der Ehewohnung schon vor der Scheidung möglich

Vermieten & Verwalten

12 Verbraucherpreisstatistik stellt auf das neue Basisjahr 2020 um
13 Was passiert bei technischen Problemen?
14 Barriereduzierung in Wohnungseigentümergemeinschaften
15 Rauchwarnmelder

hausundgrund informiert

16 Kaution als Streitpunkt
18 Stadt legt Solarkataster neu auf

Haustechnik

21 Schritt für Schritt zu mehr Energieeffizienz
22 Gegen die Energiekrise andämmen
24 Niedertemperatur-ready
25 Durch spannende Bietergefechte zu mehr Verkaufsgewinn
26 Fassaden Melzel bietet Langzeitlösungen und hoch zufriedene Kunden
28 Radiatoren für die Niedertemperatur
30 Es hapert am Finanziellen
32 So lassen sich Gründächer oder Photovoltaik-Anlagen sicher realisieren

Gewinnspiel

34 Online Mietvertrag gewinnen!

Rezensionen

35 Antworten für das gesamte Mietrecht
35 Mietsachen

Service bei hausundgrund

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

Impressum

38 Impressum

Kommentar

Demokratie statt Ideologie

Die Energiewende muss vorankommen. Daran besteht kein Zweifel. Allein das Wie steht zur Debatte – und es muss auch zur Debatte stehen.

Auf europäischer Ebene hat sich Wirtschaftsminister Robert Habeck vehement für die EU-Notfallverordnung zum beschleunigten Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien eingesetzt. Damit sollen unter anderem Windkrafträder schneller genehmigt und gebaut werden. Diese Beschleunigung geht einher mit einer eingeschränkten Beteiligung und Anhörung von Bürgerinnen und Bürgern. Das ist demokratisch bedenklich und führt keineswegs zu höherer Akzeptanz.

So darf es nicht weitergehen. Eine weitere Maßnahme hat Robert Habeck bereits in Planung. Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) wird voraussichtlich mit drastischen Einschnitten für private Eigentümer einhergehen. Schon ab Beginn nächsten Jahres soll der Neueinbau von klassischen Gas- und Ölheizungen verboten werden. Derartige Einschnitte müssen gut vorbereitet und sozial verträglich gestaltet werden. Dafür braucht es die Debatte im Bundestag und mit den Bürgerinnen und Bürgern. Dafür braucht es Demokratie statt Ideologie.

Ihr

Kai H. Wernecke, Präsident

Politik & Wirtschaft

Energiehilfen

Härtefallfonds für nicht, leitungsgebundene Brennstoffe

Mit der Einführung von Strom- und Gaspreisbremse zum Jahreswechsel werden auch Verbraucher mit anderen Heizungssystemen entlastet – und zwar rückwirkend. Zum Redaktionsschluss sind nur die aktuellen Rahmenbedingungen bekannt; das Antragsverfahren lässt noch auf sich warten.

Private Haushalte, die mit nicht-leitungsgebundenen Brennstoffen wie beispielsweise Heizöl, Pellets, Flüssiggas oder Kohle heizen, können Rechnungen aus dem Zeitraum vom 1. Januar 2022 bis zum 1. Dezember 2022 geltend machen. Es wird ein Entlastungsbetrag von maximal 2.000 Euro pro Privathaushalt gewährt. Voraussetzung für die Antragstellung ist ein Erstattungsbetrag von mindestens 100 Euro. Bei Mehrfamilienhäusern soll der Vermieter eine entsprechende Erklärung abgeben dürfen und die Weitergabe der Entlastung an die Mieter garantieren.

Antragsverfahren noch nicht geregelt

Zum Redaktionsschluss wird zwischen Bund und Ländern an einer Verwaltungsvereinbarung gearbeitet, welche die Zuschusskriterien regelt und Fragen nach zuständigen Stellen und Antragsmodalitäten klärt. Wie und wann also die Antrags- und Auszahlungsverfahren ablaufen werden, ist derzeit noch nicht bekannt. Für die Umsetzung sind die Länder verantwortlich.

Fazit von Matthias zu Eicken,

Leiter Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik

„Allzu große Erwartungen sollten Verbraucher nicht an den Härtefallfonds knüpfen. Die Entlastungshöhe lehnt sich an die Systematik der Gas- und Wärmepreisbremse an. Der Härtefallfonds greift erst ab einer Verdopplung des tatsächlich gezahlten Brennstoffpreises, und dieser Preisanstieg wird nur zu 80 Prozent aufgefangen. Da die betreffenden Brennstoffe im Vergleich zum Gaspreis oft noch deutlich günstiger waren, werden auch nur wirkliche Härtefälle den Fonds in Anspruch nehmen können.“

© AdobeStock_84777026

Baulandmobilisierung:

Neue Verordnung gilt in 95 Kommunen in Nordrhein-Westfalen

Mit der neuen Baulandmobilisierungs-Verordnung können 95 ausgewählte Kommunen in NRW das gemeindliche Vorkaufsrecht auf brachliegende Grundstücke geltend machen, Befreiungen oder Ausnahmen von Festsetzungen des Bebauungsplans erteilen oder Baugebote zur Wohnbebauung aussprechen. Haus & Grund Rheinland Westfalen bezog in der Verbändeanhörung Stellung.

Am 7. Januar 2023 ist in Nordrhein-Westfalen die Baulandmobilisierungsverordnung in Kraft getreten. Damit hat die schwarz-grüne Landesregierung von der Ermächtigung aus dem Bundes-Baulandmobilisierungsgesetz Gebrauch gemacht. Mittels der neuen Verordnung haben 95 Kommunen zusätzliche Instrumente zur Verfügung gestellt bekommen, um mehr und schneller Bauland erschließen zu können. Dazu zählt unter anderem die Erweiterung des gemeindlichen Vorkaufsrechts auf brachliegende Grundstücke oder die Möglichkeit zur Verhängung eines Baugebots bei dringendem Wohnbedarf der Bevölkerung.

Zur Bestimmung der 95 Städte und Gemeinden hatte die Landesregierung ein Gutachten bei dem Unternehmen „RegioKontext GmbH" beauftragt. Das Gutachten bestimmte Gebiete in Nordrhein-Westfalen, in denen nach Vorgabe durch den Bund die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen nach § 201a BauGB nicht gewährleistet oder besonders gefährdet ist.

Die ausgewählten Kommunen haben nun eine Erweiterung des gemeindlichen Vorkaufsrechts auf brachliegende Grundstücke oder für im Zusammenhang bebaute Ortsteile erhalten. Beim Verkauf eines beispielsweise brachliegenden Grundstücks kann insbesondere der Stadt oder Gemeinde ein Vorkaufsrecht zustehen. Das heißt, die Stadt oder Gemeinde kann aus städtebaulichen Gründen bei der Veräußerung von Grundstücken das Eigentum erwerben.

Des Weiteren kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans unter bestimmten Voraussetzungen eine Befreiung oder eine Ausnahme erteilt werden. In einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt kann eine Befreiung von Festsetzungen eines Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus erteilt werden. Außerdem wird die Verhängung von gemeindlichen Baugeboten zur Wohnbebauung bei dringendem Wohnbedarf der Bevölkerung ermöglicht. Mit dem Baugebot kann die Gemeinde durch Bescheid die Eigentümerinnen und Eigentümer verpflichten, ihre Grundstücke innerhalb einer angemessenen Frist zu bebauen oder eine vorhandene bauliche Anlage anzupassen.

Zu den 95 ausgewählten Städten zählen unter anderem die Großstädte Aachen, Bergisch Gladbach, Bielefeld, Bochum, Bonn, Duisburg, Dortmund, Düsseldorf, Essen, Köln, Leverkusen, Mönchengladbach, Münster, Neuss oder auch Wuppertal. Aber auch kleinere Städte wie zum Beispiel:
Alfter, Bedburg, Dormagen, Emsdetten, Haan, Lohmar, Niederkassel, Rheine, Swisttal, Wesseling oder Xanten fallen unter die Verordnung.

Bis Mitte Dezember 2022 fand eine Verbändeanhörung statt, an der Haus & Grund Rheinland Westfalen teilgenommen hat. Das Baulandmobilisierungsgesetz und folglich die Baulandmobilisierungsverordnung verfolgt nach Auffassung von Haus & Grund in weiten Teilen nicht das Ziel der Baulandmobilisierung, sondern der Baulandumverteilung in kommunale Hände – ohne dass erkennbar wird, wie dadurch Bauland mobilisiert werden soll. Die politischen Versäumnisse bei der Mobilisierung von Bauland und das teilweise Fehlen einer vorausschauenden kommunalen Boden- und Wohnungspolitik können nicht geheilt werden, indem man nun in die Rechte und Handlungsoptionen von Eigentümern eingreift. Die Bevorratung von bestehendem Bauland in angespannten Märkten verknappt nur weiteres Bauland. Vielmehr muss neues Bauland ausgewiesen werden.

Immerhin wurde klargestellt, dass aus der vorliegenden Gebietskulisse nicht zugleich auf eine Gebietskulisse als Grundlage für die Evaluierung der Mieterschutzverordnung geschlossen werden könne, da sich die Zweckrichtungen der jeweiligen Verordnungsermächtigungen deutlich unterscheiden. Die Mieterschutzverordnung wirkt sich zwingend unmittelbar auf den Mietmarkt der darin aufgelisteten Städte und Gemeinden aus, indem staatlich in die Mietpreise eingegriffen wird. Allerdings kann es eine Tendenz sein. Warten wir es ab. Die Mieterschutzverordnung wird schon dieses Jahr einer Überprüfung unterzogen.

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

Recht & Steuern

Absetzung für Abnutzung (AfA)

Wer profitiert von der AfA?

Die Abschreibung für Immobilien soll unter anderem den privaten Bau und Kauf von Wohnraum fördern. Damit können vermietende Eigentümer einen bestimmten Prozentsatz der Anschaffungs- und Herstellungskosten jährlich absetzen und somit ihre Steuerlast senken. Die wichtigsten Fakten im Überblick:

AfA ist die Abkürzung für „Absetzung für Abnutzung" und wird auch Abschreibung genannt. Der Fiskus geht davon aus, dass sich ein Gebäude mit der Zeit abnutzt und somit Jahr für Jahr ein wenig an Wert verliert. Immobilienkäufer können deshalb die Anschaffungs- und Herstellungskosten im Laufe vieler Jahre von der Steuer absetzen.

Wer profitiert von der AfA?
Die Abschreibung gilt für alle, die eine Immobilie zur Gewinnerzielung nutzen – also sie vermieten oder verpachten. Dabei gilt: Abgesetzt werden kann stets nur das Gebäude an sich, nicht aber das Grundstück, schließlich nutzt sich dieses nicht ab. Umfasst der Kaufpreis beides, muss also der Grundstückswert abgezogen werden. Dieser wird in der Regel auf Grundlage der Bodenrichtwert-Tabelle der jeweiligen Gemeinde ermittelt. Viele Finanzämter akzeptieren alternativ die Berechnungsgrundlage von 80 Prozent des Kaufpreises für das Gebäude und 20 Prozent für das Grundstück.

Eine Sonderrolle spielen denkmalgeschützte Immobilien. Hier gilt eine Sonder-AfA für Eigentümer, die ihre Gebäude sanieren – wobei es keine Rolle spielt, ob diese selbst genutzt werden oder vermietet beziehungsweise verpachtet sind.

Wie viel, wie lange?
Die Absetzung für Abnutzung ist im Einkommensteuergesetz (EStG) geregelt. Grundsätzlich kommt die lineare Abschreibung nach § 7 Absatz 4 EStG zum Zuge. Das bedeutet, dass der Prozentsatz für die Abschreibung über den gesamten Abschreibungszeitraum gleich hoch bleibt. Dabei kommt es aber auf das Alter des Gebäudes an: Wurde eine Immobilie vor dem 31. Dezember 1924 erbaut, können die Anschaffungskosten in der Regel jährlich über einen Zeitraum von 40 Jahren zu 2,5 Prozent abgesetzt werden. Für alle Immobilien, die nach dem 31. Dezember 1924 gebaut wurden, sind es in der Regel 2 Prozent der Kosten bei einem Absetzungszeitraum von 50 Jahren.

Für sogenannte Wirtschaftsgebäude, die zum Betriebsvermögen gehören und keinem Wohnzweck dienen, gelten höhere Abschreibungswerte: 3 Prozent, wenn der Bauantrag des Gebäudes nach dem 31. März 1985 gestellt worden ist, und 4 Prozent bei Gebäuden, die ab dem 1. Januar 2001 angeschafft wurden beziehungsweise bei denen der Bauantrag ab diesem Datum gestellt worden ist.

Degressive Abschreibung nur noch für Altfälle
Eine degressive AfA ist seit 2006 (Bauantrag oder Kaufvertrag) in Neufällen nicht mehr möglich – daher wird an dieser Stelle nicht weiter darauf eingegangen. Degressive Abschreibungen aus früheren Jahren werden aber mit den bei Beginn der Abschreibung jeweils vorgesehenen Abschreibungssätzen fortgeführt.

Kürzere Restnutzungsdauer, höhere Abschreibung
Weist die Bausubstanz eines Gebäudes starke Mängel auf und besteht ein Instandhaltungs- und Modernisierungsstau, kann die Restnutzungsdauer verkürzt und die jährliche Abschreibung dadurch erhöht werden. Dann kann beim Finanzamt eine schnellere Abschreibung mit höheren Abschreibungssätzen nach § 7 Absatz 4 Satz 2 EstG beantragt werden. Die Verkürzung der tatsächlichen Restnutzungsdauer muss dem Finanzamt allerdings schlüssig dargelegt werden, zum Beispiel durch ein Sachverständigengutachten. Mehr dazu lesen Sie im folgenden Beitrag.

3 Prozent Abschreibung bei Mietwohnungsneubau
Der lineare AfA-Satz für neue Wohngebäude wurde ab diesem Jahr von 2 auf 3 Prozent jährlich angehoben. Die Regelung gilt für ab dem 1. Januar 2023 fertiggestellte Wohngebäude.

Erst selbst genutzt, dann vermietet
Für selbst genutztes Wohneigentum gibt es keine AfA. Wird aber zum Beispiel eine Eigentumswohnung zunächst selbst genutzt und zu einem späteren Zeitpunkt vermietet, so kann die AfA ab dem Vermietungszeitpunkt in Anspruch genommen werden. Dabei ist natürlich die verkürzte Nutzungsdauer zu berücksichtigen. Wer zum Beispiel vor zehn Jahren eine neue Wohnung bezogen hat und diese nun vermietet, muss von der eigentlichen Abschreibungsdauer zehn Jahre abziehen – es verbleiben also je nach Gebäudealter noch 30 oder 40 Jahre, in denen die Abschreibung geltend gemacht werden darf.

Wird im selbst genutzten Haus eine Wohnung vermietet, besteht eine gemischte Nutzung. Die vermietete Wohnung kann dann anteilig abgeschrieben werden.

Wie verhält es sich bei Erbe oder Schenkung mit der Abschreibung?
Der Erbe beziehungsweise der Beschenkte übernimmt den Stand der Abschreibung der Immobilie des Erblassers oder des Schenkenden. Beispiel: Bei einer Immobilie, die bereits 16 Jahre lang abgeschrieben wurde, kann der neue Eigentümer die Abschreibung in den nächsten 24 beziehungsweise 34 Jahren fortführen.

Bei einem teilentgeltlichen Grundstückserwerb – zum Beispiel infolge einer Schenkung oder Erbauseinandersetzung – tritt der Erwerber bezüglich des unentgeltlich erworbenen Teils in die Rechtsstellung des Vorgängers ein. Bezüglich des ent-

Einfach.Genau.Richtig.
BEYERIBIA
HEIZ- & BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG
MESSGERÄTE
RAUCHWARNMELDER
TRINKWASSERANALYSEN
ENERGIEAUSWEISE
Merscheider Busch 23 •42699 Solingen
0212 / 64 50 96-0 •info@beyeribia.de •www.beyeribia.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

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

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

geltlich erworbenen Teils hat er eigene Anschaffungskosten, für die er die lineare AfA nach § 7 Absatz 4 EStG in Anspruch nehmen kann. In solch einem Fall laufen für den unentgeltlich und den entgeltlich erworbenen Teil des Gebäudes zwei unterschiedliche Abschreibungszeiträume.

Ende der Abschreibung

Endet die Nutzungsdauer und damit der Abschreibungszeitraum, kann der Eigentümer keine AfA mehr geltend machen. Wird die Immobilie veräußert, steht die Abschreibung jedoch dem Käufer wieder zu – und zwar erneut sowie für höchstens 50 Jahre.

Anna Katharina Fricke, Referentin Presse und Kommunikation

Hinweis

Wird eine Immobilie verbilligt vermietet – etwa an Verwandte –, so ist Vorsicht geboten. Denn die volle AfA kann in der Regel nur dann in Anspruch genommen werden, wenn die Miete mindestens 50 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete beträgt und somit aus Sicht des Finanzamts eine „Einkünfteerzielungsabsicht" besteht. Liegt die Miete darunter, wird die AfA anteilig gekürzt.

© AdobeStock_446058280

Abschreibung

Nachweis kürzerer Restnutzungsdauer bleibt

Eigentümer haben bei der Abschreibung die Möglichkeit nachzuweisen, dass ihr Gebäude eine geringere Restnutzungsdauer hat als gesetzlich vorgesehen.

Die Gründe für eine schnellere Abnutzung können vielfältig sein. Erst im Sommer 2022 hatte der Bundesfinanzhof (BFH) den Nachweis dieser kürzeren Restnutzungsdauer weiter vereinfacht und die diesbezüglich überzogenen Anforderungen der Finanzämter gerügt. Das oberste Finanzgericht entschied, dass die Vorlage eines Bausubstanzgutachtens nicht Voraussetzung für die Anerkennung einer verkürzten tatsächlichen Nutzungsdauer ist (BFH-Urteil vom 28. Juli 2021, IX R 25/19). Praxisnah urteilte dann das Finanzgericht Münster, dass ein Wertgutachten, das die Restnutzungsdauer eines Gebäudes nach der Wertermittlungsverordnung bestimmt, Grundlage für die Berechnung des Abschreibungssatzes sein kann (Urteil vom 27. Januar 2022, 1 K 1741/18 E).

Das rief den Gesetzgeber auf den Plan. Zunächst war geplant, den individuellen Restnutzungsdauer-Nachweis (§ 7 Absatz 4 Satz 2 des Einkommensteuergesetzes) zu streichen. Dies wurde aber auch auf Druck von Haus & Grund aus der Endfassung des Gesetzentwurfes wieder gestrichen. Die alte Regelung bleibt bestehen. Entgegen dem Regierungsentwurf existiert damit weiterhin die Möglichkeit der Abschreibung eines Gebäudes nach seiner tatsächlichen Nutzungsdauer mit den durch die Rechtsprechung deutlich herabgesetzten Nachweisanforderungen.

Gerade für Eigentümer älterer unsanierter Vermietungsobjekte kann es sich somit weiterhin lohnen, den Abschreibungssatz ihrer Immobilie genauer überprüfen zu lassen.

Sibylle Barent, Leiterin Steuer- und Finanzpolitik

Urteil des Bundesgerichtshofes (BGH)

Teilungsversteigerung der Ehewohnung schon vor der Scheidung möglich

Die Teilungsversteigerung einer gemeinsamen Immobilie, die den Eheleuten auch als gemeinsame Wohnung gedient hat, ist ebenfalls während der Trennungszeit möglich.

Ein teilungsunwilliger Ehepartner kann seine Interessen im Wege eines Drittwiderspruchsantrages geltend machen. Die eherechtlichen Belange können eingebracht und berücksichtigt werden. Gleiches gilt für Härtegründe, die vor einer Vollstreckung schützen. Das hat der BGH mit Beschluss vom 16. November 2022, XII ZB 100/22 entschieden.

Ehefrau stellt Drittwiderspruchsantrag gegen Teilungsversteigerung

Im zu entscheidenden Fall wendete sich die Ehefrau mit Drittwiderspruchsantrag gegen die Teilungsversteigerung der Ehewohnung, die sie mit ihren Töchtern bewohnt. Ihr getrennt lebender Gatte hatte die Teilungsversteigerung beantragt. Die Wohnung steht seit 2017 im hälftigen Eigentum der Eheleute. Daneben steht auch eine weitere vermietete Eigentumswohnung und eine Ferienimmobilie, je zur Hälfte im Eigentum der Eheleute. Nach der Trennung im Juni 2018 beantragte der Ehemann im September die Scheidung. Auch die Ehefrau hat zwischenzeitlich einen eigenen Scheidungsantrag gestellt. Der Ehemann betreibt die Teilungsversteigerung für beide Wohneinheiten, nicht aber für die Ferienimmobilie. Die Ehefrau erhält eine knappe Erwerbsminderungsrente, der Ehemann lebt von Sozialleistungen. Kindes- und Ehegattenunterhalt zahlt er nicht.

Amts- und Oberlandesgericht haben den Drittwiderspruchsantrag der Ehefrau zurückgewiesen. Erfolglos blieb auch ihre Rechtsbeschwerde beim BGH, mit der sie die Teilungsversteigerung des Wohnungseigentumsanteils verhindern will.

Nur bei der Veräußerung des gesamten Vermögens muss der Ehegatte zustimmen

Der BGH führt aus, dass zu den Gegenrechten im Drittwiderspruchsverfahren auch eherechtliche Einwände gehören können. Handele es sich bei dem zu versteigernden Miteigentumsanteil um das gesamte Vermögen der Eheleute, bedürfe der Antrag auf Teilungsversteigerung der Zustimmung des versteigerungsunwilligen Ehegatten. In diesem Fall betreibe der Ehemann zwar das Teilungsversteigerungsverfahren für beide Eigentumswohnungen, nicht aber für die Ferienimmobilie. Damit sei ein weiterer werthaltiger Vermögensgegenstand vorhanden, und es handele sich nicht um das ganze Vermögen der Eheleute.

Einwand der ehelichen Fürsorgepflicht

Auch die eheliche Fürsorge- und Rücksichtnahmepflicht stehe dem Antrag auf Teilungsversteigerung der Ehewohnung nicht entgegen. Dies sei jedenfalls dann zu beachten, wenn mit der Durchsetzung vermögensrechtlicher Ansprüche die Gefahr verbunden sei, dass der andere Ehegatte die genutzte Ehewohnung verlieren würde. Der teilungsunwillige Ehegatte habe allerdings auch nicht das Recht, dass bis zur Scheidung alles im gewohnten Umfang weiter zur Verfügung stehe. Auch dieser Ehegatte habe Rücksicht auf den anderen zu nehmen. Hier müssen beide Interessen gegeneinander abgewogen werden, was das Berufungsgericht erfüllt habe.

Interessenabwägung

Die finanziellen Möglichkeiten der Ehefrau seien berücksichtigt worden; es sei aber nicht ersichtlich, dass sie sich keinen zumutbaren Ersatzwohnraum suchen könne, auch unter Berücksichtigung ihres Anteils aus dem Ersteigerungserlös. Auch die Belastungen für die Kinder seien berücksichtigt worden. Diese beschränkten sich aber lediglich auf den Umzug. Dem Interesse des Ehegatten am Versteigerungserlös sei der Vorzug gewährt worden, weil sich das Getrenntleben bereits drei Jahre hinziehe und er selbst in sehr bescheidenen wirtschaftlichen Verhältnissen lebe. Schließlich habe das gemeinsame Leben in der Familienwohnung auch nicht mehr als ein Jahr betragen.

Inka-Marie Storm, Chefjustiziarin

Über die Teilungsversteigerung

Jeder Teilhaber einer Gemeinschaft nach Bruchteilen kann jederzeit die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen. Gehört ein Grundstück beispielsweise zwei oder mehreren Personen, erfolgt die Teilungsversteigerung durch Zwangsversteigerung und Teilung des Erlöses. Auch die Mieteigentumsanteile am Wohneigentum (Eigentumswohnung) können zwangsversteigert werden, wenn ein Teilhaber der Gemeinschaft dies beantragt. Die übrigen Teilhaber, die mit der Teilungsversteigerung nicht einverstanden sind, haben die Möglichkeit, ihre Rechte und Einwendungen dagegen per Drittwiderspruchsantrag geltend zu machen.

Indexmieten

Verbraucherpreisstatistik stellt auf das neue Basisjahr 2020 um

Der Verbraucherpreisindex (VPI) wird turnusmäßig – in der Regel alle fünf Jahre – auf ein neues Basisjahr umgestellt und somit aktualisiert. Was das konkret für Indexmieten bedeutet, erklärt das Statistische Bundesamt (Destatis).

Warum sind eine Revision der Verbraucherpreisstatistik und die Umstellung auf ein neues Basisjahr erforderlich?
Die Verbraucherpreisstatistik misst die durchschnittliche Preisentwicklung aller Waren und Dienstleistungen, die private Haushalte in Deutschland für Konsumzwecke erwerben. Sie muss damit dem Wandel in den Verbrauchs- und Einkaufsgewohnheiten Rechnung tragen und neue Entwicklungen berücksichtigen. Im Mittelpunkt der Überarbeitung des Verbraucherpreisindex steht die Aktualisierung des Wägungsschemas für Waren und Dienstleistungen mithilfe neuer Daten über die Verbrauchsgewohnheiten der privaten Haushalte. Darüber hinaus bieten die Revisionen auch die Gelegenheit für die Umsetzung methodischer Änderungen, die außerhalb von Revisionen die Vergleichbarkeit der Ergebnisse im Zeitablauf beeinträchtigen würden. In regelmäßigen Zeitabständen, hierzulande üblicherweise alle fünf Jahre, ist eine Anpassung daher erforderlich.

In welcher Weise wirkt sich die Umstellung auf Indexmietverträge aus?
Mit der Umstellung auf das neue Basisjahr können sich teilweise auch deutliche Änderungen der Teuerungsraten ergeben. Die turnusmäßigen Überarbeitungen beinträchtigen somit die Vergleichbarkeit der Ergebnisse im Zeitablauf und damit deren Verwendung in Miet- und Pachtverträgen oder bei Wertsicherungsklauseln (WSK). Um die zeitliche Vergleichbarkeit wiederherzustellen, erfolgt eine Neuberechnung von Vergangenheitswerten für den VPI zurück bis zum Beginn des neuen Basisjahres. Damit können regelmäßige Anpassungen für Indexmieten ohne Beeinträchtigung durch die Indexumstellungen erfolgen.

Ergebnisse mit der neuen Basis 2020 liegen zu diesem Zeitpunkt nur für die Jahre 2020 bis aktuell vor. Rückrechnungen für einen längeren Zeitraum werden erst später eingestellt.

Welche Serviceleistungen bietet das Statistische Bundesamt für die Umsetzung von Indexmietverträgen?
Für Vermieter, die Indexmieten abgeschlossen haben, kann die Umstellung auf ein neues Basisjahr eine Herausforderung darstellen. Daher findet sich eine kostenfreie Rechenhilfe speziell für diese Nutzergruppe auf der Webseite des Statistischen Bundesamtes (dort auf der Themenseite der Preisstatistik). Dieses interaktive Programm ermöglicht die Berechnung von Veränderungsraten für beliebige Zeiträume mit Monats- oder Jahresergebnissen gängiger Verbraucherpreisindizes. Unter der Internetadresse:
Kurzlink: bit.ly/3HplCR3
kann die Rechenhilfe direkt aufgerufen werden.
Als weitere Serviceleistung – gegen Kostenerstattung in Höhe von 30 Euro – besteht das Angebot, die Berechnung durch das Statistische Bundesamt durchführen zu lassen. Dazu ist ein Formblatt auszufüllen, zu finden unter:
Kurzlink: bit.ly/3wqDtlO

Was raten wir bei Neuverträgen?
Um Klarheit über die Grundlage eines Indexmietvertrags oder ähnlicher Verträge zu schaffen, empfiehlt sich eine Nennung des genauen Preisindex, auf den sich der Vertrag bezieht, zum Beispiel auf den „Verbraucherpreisindex für Deutschland". Dieser sehr umfassende Index, der die Veränderung des Preisniveaus aller von privaten Haushalten für Konsumzwecke erworbenen Waren und Dienstleistungen berücksichtigt, ist zur Nutzung von Indexmietverträgen zu empfehlen. Denn Teilindizes sind anfälliger für Brüche im Zeitvergleich, zum Beispiel durch sich ändernde Abgrenzungen. Außerdem sollte der Vertrag auf eine Veränderung des Index in Prozent (nicht zu verwechseln mit Prozentpunkten!) abstellen. Möglich sind spezielle Vertragsgestaltungen zum Zeitpunkt des Anpassungstermins, wie zum Beispiel „Jährlich im Februar wird die Miete entsprechend der jahresdurchschnittlichen Veränderung des Verbraucherpreisindex aus dem abgelaufenen Jahr angepasst". Dies hat den Vorteil, dass eine regelmäßige Anpassung auf der Grundlage der veröffentlichten Ergebnisse zum festen Zeitpunkt vorgenommen werden kann ohne zusätzliche eigene Berechnung und frei von saisonalen Beeinträchtigungen.

Statistisches Bundesamt (Destatis)

Zum Hintergrund

Miet- und Grundstücksverträge, aber auch andere privatrechtliche Verträge sind oft mit Wertsicherungsklauseln beziehungsweise Preisgleitklauseln versehen, zu deren Anpassung häufig Preisindizes des Statistischen Bundesamtes verwendet werden. Verändert sich ein Preisindex, der Grundlage für die Berechnung derartiger Klauseln ist, aufgrund von Revisionsarbeiten, kann dies unter Umständen erhebliche Auswirkungen auf einzelne Verträge haben. Bei Mietverträgen wird insbesondere auf den Verbraucherpreisindex (VPI) oder den Index der Einzelhandelspreise (EHPI) zurückgegriffen. Beide Indizes werden turnusmäßig in etwa fünfjährigen Abständen einer Revision unterzogen und auf ein neues Basisjahr umgestellt. Die jüngste Umstellung erfolgte nun zum 22. Februar 2023. An diesem Tag wurden die Ergebnisse für den Berichtsmonat Januar 2023 auf Grundlage der neuen Basis 2020 veröffentlicht. Zudem werden die Ergebnisse ab Berichtsmonat Januar 2020 rückwirkend neu berechnet, und die bisherigen Ergebnisse (mit der Basis 2015) werden revidiert.

Weitere Informationen
Das Statistische Bundesamt stellt weitere Informationen zum Thema Indexmieten bereit unter: **https://bit.ly/3XZqCCL**
Hier finden Sie jeweils die aktuellen Pressemitteilungen zum Verbraucherpreisindex sowie aktuelle Informationen, verfügbare Tabellen, einen direkten Zugriff zur Datenbank und individuell einstellbare Instrumente wie die oben erwähnte Rechenhilfe.

Online-Eigentümerversammlung

Was passiert bei technischen Problemen?

Das Amtsgericht München hat sich in seinem Urteil vom 27. April 2022 (1292 C 19128/21 WEG) unter anderem mit der Frage befasst, ob Übertragungsfehler den Fortgang einer Eigentümerversammlung hindern oder nicht.

Das Gericht entschied, dass ein Beschluss zur Online-Teilnahme auch dann noch ordnungsmäßiger Verwaltung entspreche, wenn er den Passus enthält, dass jeglicher Über-

tragungsfehler – gleich auf wessen Verantwortungsbereich dieser beruht – den Fortgang der Eigentümerversammlung nicht hindere. Der Online-Teilnehmer müsse in einem solchen Fall eben von einer anwesenden Person vertreten werden.

Online-Teilnahme an Eigentümerversammlung seit Dezember 2020 möglich

Seit der WEG-Reform 2020, die zum 1. Dezember 2020 in Kraft getreten ist, kann die Gemeinschaft mit einfacher Mehrheit der anwesenden Eigentümer beschließen, dass die digitale Teilnahme und Ausübung aller Rechte an Eigentümerversammlungen gestattet wird. Dies soll es insbesondere weiter entfernt wohnenden Personen erleichtern, gestaltend an den Versammlungen teilzunehmen. Nicht selten scheitern solche Beschlüsse allerdings an technischen Fragen.

Eigentümer können digitale Teilnahme beschließen

Im entschiedenen Fall wollte ein Eigentümer den Beschluss der Eigentümerversammlung, die Online-Teilnahme an den Versammlungen zuzulassen, für ungültig erklären lassen. Begründet wurde der Antrag zum einen damit, dass der Verwalter ohne Absprache mit den Eigentümern selbstbestimmt die Software wählen dürfe. Zudem rügte er, dass die Eigentümerversammlung nach Vorgabe des Beschlusses weitergeführt werde, selbst wenn die online teilnehmenden Eigentümer aufgrund von Übertragungsfehlern ausgeschlossen sind. Das Gericht positionierte sich zugunsten der Digitalisierung und entschied, dass der Beschluss über die digitale Teilnahme den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung entspreche. Es sei Aufgabe des Verwalters, für die Organisation und Durchführung der Eigentümerversammlung zu sorgen. Darunter falle selbstverständlich auch die Wahl des Kommunikationsmittels sowie die Auswahl der nötigen Software. Eine Übertragung dieser Aufgaben auf einzelne Wohnungseigentümer sei lebensfremd, so der Richter.

Übertragungsprobleme wirken sich nicht auf Eigentümerversammlung aus. Letztlich sei es auch nicht zu beanstanden, dass ein technischer Fehler – selbst in der Sphäre der Beklagten – nicht zu einer Beendigungspflicht der Eigentümerversammlung führe. Das neue Wohnungseigentumsgesetz beinhalte, dass jede Eigentümerversammlung beschlussfähig ist. Würde ein Übertragungsfehler oder eine technische Unterbrechung zwangsläufig die Beendigung der Eigentümerversammlung bedeuten, liefe dies dem Willen des Gesetzgebers zuwider. Im Übrigen habe jeder Eigentümer die Freiheit zu entscheiden, ob er in digitaler Form oder persönlich an einer Eigentümerversammlung teilnehme.

Julia Wagner, Leiterin Zivilrecht

Barriereereduzierung in Wohnungseigentümergemeinschaften (WEG)

Umfang und Grenzen des privilegierten Anspruchs

Das Thema Barrierefreiheit spielt gerade auch für Wohnungseigentümer eine immer wichtigere Rolle. Aus diesem Grund wurde die Barrierefreiheit auch bei der letzten Reform des Wohnungseigentumsgesetzes gestärkt. Unter diesem Blickwinkel hat sich auch das Landgericht München I in seinem Urteil vom 8.12. 2022 (36 S 3944/22 WEG) mit der Thematik befasst.

Das Gericht vertritt die Auffassung, dass sich die gesetzliche Privilegierung in § 20 Absatz 2 WEG auf alle Maßnahmen erstreckt, die für eine Nutzung durch körperlich und geistig eingeschränkte Personen förderlich sind. Hierbei soll es nicht auf eine individuelle Betroffenheit des jeweiligen Wohnungseigentümers, seiner Angehörigen oder seines Mieters ankommen. Die Maßnahmen können vielmehr ohne einen konkreten Anlass verlangt werden. Begründet wird dies damit, dass Maßnahmen der Barriereereduzierung nicht nur im besonderen Interesse des einzelnen Wohnungseigentümers, sondern im gesamtgesellschaftlichen Interesse liegen.

Kein Anspruch ohne Grenzen

Allerdings hat der Gesetzgeber der Barriereereduzierung auch Grenzen gesetzt. So können keine Maßnahmen verlangt oder beschlossen werden, die die Wohnanlage grundlegend umgestalten oder einen Wohnungseigentümer ohne sein Einverständnis gegenüber anderen unbillig benachteiligen. Laut dem Landgericht könnte dies beispielsweise dann der Fall sein, wenn ein neuer Außenaufzug die Ästhetik der Fassade eines Stuckaltbaus zerstören würde.

Die Art und Weise bestimmt aber die Gemeinschaft

Sind die gesetzlichen Voraussetzungen jedoch gegeben, dann hat der einzelne Wohnungseigentümer einen unbedingten Anspruch darauf, dass ihm die Reduzierung der Barrieren von den übrigen Wohnungseigentümern per Beschluss erlaubt wird. Allerdings dürfen diese in dem Beschluss bestimmen, auf welche Weise die Reduzierung erreicht wird. Der betroffene Eigentümer hat keinen Anspruch darauf, dass ihm seine konkrete Maßnahme gewährt wird. Dies gilt selbst dann, wenn sein Vorschlag die günstigste oder subjektiv schönste Lösung ist.

Gerold Happ, Geschäftsführer Immobilien- und Umweltrecht

Praxistipp

Wenn Sie als Wohnungseigentümer eine Barrierereduzierung in Ihrer Wohnungseigentumsanlage durchführen wollen, dann binden Sie frühzeitig die anderen Eigentümer mit ein und berücksichtigen Sie deren Bedenken und Ideen schon bei der Planung. So erhöhen Sie die Chancen, dass die von der Gemeinschaft beschlossenen Maßnahmen auch Ihren eigenen Vorstellungen entsprechen.

Rauchwarnmelder

Stets zu Diensten?

Bei Brandgefahr frühzeitig Alarm schlagen – das ist die Aufgabe von gesetzlich vorgeschriebenen Rauchwarnmeldern. Doch sind sie auch einsatzbereit und funktionieren, wenn es darauf ankommt? Und wann muss ein Gerät ausgetauscht werden?

Wie bei allen Elektrogeräten ist auch die Lebensdauer eines Rauchwarnmelders begrenzt. Anders als bei der Waschmaschine sollte man hier jedoch nicht warten, bis der Defekt eintritt. Schließlich handelt es sich um ein Sicherheitsgerät, das im Brandfall Leben retten soll. Damit Rauchwarnmelder im Ernstfall funktionieren, wird eine jährliche Wartung sowie ein Austausch nach zehn Jahren empfohlen. Darauf weisen die Hersteller hin.

Geltende Regelungen beachten

Zunächst gilt es zu prüfen, ob die bundesweit geltende gesetzliche Mindestanforderung von je einem Gerät pro Schlafraum, Kinderzimmer und als Rettungsweg dienendem Flur überhaupt erfüllt ist. In manchen Bundesländern ist zusätzlich die Installation in sämtlichen Aufenthaltsräumen vorgeschrieben. Unabhängig von länderspezifischen Vorgaben sollte idealerweise auch im Wohnzimmer ein Rauchmelder installiert sein. Hier befinden sich in den meisten Haushalten Elektrogeräte wie Fernseher, W-LAN-Router, Musikanlagen oder Ladestationen – und elektrische Defekte sind die Hauptursache für Wohnungsbrände.

Verunreinigungen entfernen

Damit die Geräte optimal funktionieren, muss etwaiger Rauch ohne Beeinträchtigung in den Melder einströmen können. Die Raucheintrittsöffnungen sollten daher frei von Staub und Insekten sein. Kleinere Verunreinigungen können vorsichtig mit einem feuchten Tuch entfernt werden, bei stark verschmutzten Geräten empfiehlt sich ein Austausch. Zudem gilt es zu prüfen, ob der Melder korrekt platziert ist. Laut Montageempfehlungen sollte er sich mittig an der jeweiligen Zimmerdecke mit mindestens 50 Zentimeter Abstand zu den Wänden oder Hindernissen wie Schränken oder Leuchten befinden.

Funktionsfähigkeit testen

Einmal pro Jahr ist die Funktionsfähigkeit der Rauchwarnmelder per Testknopf zu überprüfen. Ertönt ein Signal, ist alles in Ordnung. Hersteller empfehlen, die Rauchwarnmelder spätestens nach zehn Jahren auszuwechseln. Denn mit dem Alter der Geräte steigt die Wahrscheinlichkeit für Fehlalarme. Wer sich unsicher ist, ob seine Rauchmelder veraltet sind, kann das anhand des auf dem Gerät angebrachten empfohlenen Austauschdatums überprüfen. Bevor man dafür auf Leiter oder Stuhl steigt, kann auch das Datum der Einführung der Rauchmelderpflicht im jeweiligen Bundesland als erster Richtwert genutzt werden. So musste etwa in Rheinland-Pfalz bis Mitte 2012 in allen Bestandsbauten die Nachrüstung von Rauchwarnmeldern erfolgen. Hier ist die Wahrscheinlichkeit folglich hoch, dass es aktuell Zeit für einen Wechsel ist. Infos zu den Daten der Einführung der Rauchmelderpflicht in jedem Bundesland finden sich unter www.rauchmelder-sind-pflicht.de.

Anna Katharina Fricke, Referentin Presse und Kommunikation

© Frank

hausundgrund informiert

Kaution als Streitpunkt

Wie deutsche Gerichte zu dieser Spezialfrage urteilen

Sie steht am Anfang und am Ende eines Mietverhältnisses: die Frage nach der Kaution. Im ersten Falle geht es darum, ob sie rechtzeitig bezahlt wurde und der Höhe nach angemessen war, im zweiten Falle geht es um den Zeitpunkt und den Umfang der Rückerstattung. Dahinter verbirgt sich manche juristische Stolperfalle. Der Infodienst Recht und Steuern der LBS hat mehrere Urteile deutscher Gerichte zu diesem mietrechtlichen Spezialproblem gesammelt und stellt sie in seiner Extra-Ausgabe vor.

Urteile im Detail

Wenn der Mieter die Kaution bezahlt hat, dann muss sie nach dem Ende des Vertragsverhältnisses auch an ihn zurückerstattet werden – und nicht an einen Dritten. Ein Vermieter hatte den fälligen Betrag an den Makler ausgehändigt. Das Amtsgericht Bergheim (Az. 27 C 165/15) betrachtete dies nicht als eine ordnungsgemäße Rückerstattung – und zwar selbst dann nicht, wenn der Mieter die Kaution ursprünglich an den Makler übergeben hatte. Immer wieder gibt es Streit um die Frage, welchen Teil der Mietkaution der Vermieter nach Vertragsende wegen noch offener Betriebskostenabrechnungen einbehalten darf. Das Amtsgericht Ludwigsburg (Az. 1 C 351/18) stellte fest: Wenn die Ablesewerte zur Verfügung stehen und bei einem Vergleich mit früheren Abrechnungen der erwartete Nachzahlungsbetrag zuverlässig ermittelt werden kann, dann darf der Einbehaltungsbetrag nur etwa diese Größenordnung ausmachen. Manchmal kommt es im Zusammenhang mit der Kaution zu einer wundersamen Geldvermehrung. So hatte eine Wohnungsgesellschaft in den 60er Jahren den Betrag von 800 Mark (etwa 400 EUR) in Aktien angelegt. Das Amtsgericht Köln (Az. 203 C 199/21) gab dem Mieter recht, der Jahrzehnte später diese Kaution in Aktien zurückerhalten wollte. Schließlich war die Summe auch 2005 in einem neuen Vertrag übernommen worden. Die Besonderheit: Der Kurswert war bis 2021 auf etwa 115.000 EUR angestiegen.

Eines sollte der Vermieter keinesfalls tun – die ihm übergebene Kaution nicht ordnungsgemäß anlegen. Ein Mieter bekam heraus, dass dies der Fall war und dass gegen den Eigentümer außerdem eine Mietpfändung wegen Steuerschulden vorlag sowie eine Vorstrafe wegen eines Vermögensdelikts. Daraufhin entschied das Landgericht Konstanz (Az.C 61 S 58/15), dass der Mietvertrag erfolgreich angefochten werden könne.

Der Eigentümer kann den Kautionsrückforderungsanspruch des Mieters nicht mit allen vermeintlichen Gegenforderungen verrechnen. So hatte im konkreten Fall ein Vermieter noch vor Ablauf einer dem Mieter gesetzten Frist zur Beseitigung eine Schimmelanalyse in Auftrag gegeben. Das Amtsgericht Ottweiler (Az. 16 C 170/15) verneinte, dass die dabei entstandenen Kosten auf den Rückforderungsanspruch anzurechnen seien. Alleine schon die Tatsache, dass ein Vermieter beabsichtigt, nach Beendigung des Vertragsverhältnisses die Kaution wegen einer strittigen Forderung einzubehalten, eröffnet dem Mieter rechtliche Möglichkeiten. Nach Ansicht des Landgerichts Berlin (Az. 67 S 111/17) kann er dieses Vorhaben mit Hilfe einer einstweiligen Verfügung gegen den Vermieter verhindern.
Wenn die für eine Mietwohnung hinterlegte Kaution vom Eigentümer nicht getrennt von dessen Vermögen angelegt wurde, dann hat der Käufer des Objekts grundsätzlich einen Anspruch auf Übergabe dieses Betrages an ihn. Zu diesem Ergebnis kam das Landgericht Wuppertal (Az. 9 S 282/14) in einem Streitfall. Das müsse unabhängig von dem konkreten Zeitpunkt geschehen, zu dem die Kaution tatsächlich an den Mieter übergeben werden müsse.

Ein Mieter hat nicht das Recht, die letzten fälligen Mietzahlungen mit der hinterlegten Mietkaution zu verrechnen. Das Amtsgericht München (Az. 432 C 1707/16) bezeichnete dieses „Abwohnen" der Kaution als rechtswidrig. Die beiden rückständigen Mieten in Höhe von gut 4.600 Euro mussten unabhängig von der vorliegenden Mietkaution bezahlt werden. Sonst sei der Sicherungszweck der Kaution ausgehebelt, urteilte der zuständige Richter.

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

Zukunftsfähig dank Sonne und Grün:

Stadt legt Solarkataster neu auf

Die Stadt hat ihr Solar- und Gründachkataster überarbeitet. Durch neue Technik stehen jetzt allen Interessierten aktuelle Daten zur Verfügung. Ziel der Stadt ist es, dafür zu werben, dass in Zukunft mehr Menschen in Wuppertal auf Solarenergie und begrünte Dächer setzen – fürs Klima und zur alternativen Energie-Erzeugung.

Hausbesitzer haben im neuen Kataster die Möglichkeit, im Internet ganz einfach auszuprobieren, welches Potenzial ihr Dach in Sachen Sonnenenergie hat und wie sich eine Anlage planen, installieren, aber auch gut finanzieren lässt. So können Haushalte in Wuppertal künftig unabhängiger von den steigenden Energiepreisen werden. Zusätzlich lässt sich CO_2 sparen und online überprüfen, wie viel eine solche Anlage einspart.

„Die Nutzung von erneuerbaren Energien, wovon die Solarenergie das größte Potenzial in Wuppertal hat, stellt einen wichtigen Baustein für die Energiewende dar", so Klimaschutzdezernent Arno Minas. „Wir verfolgen mit dem Solarpotenzialkataster eine deutliche Steigerung der Nutzung regenerativer Energie. Mit dem Gründachpotenzialkataster wollen wir dazu beitragen, die Folgen des Klimawandels abzumildern."

Mit dem Gründachpotenzialkataster wird ausgewiesen, welche Dachflächen für eine Begrünung geeignet sind. Interessierte können sich online darüber informieren, wo grundsätzlich eine Begrünung möglich ist und was sie leistet: Je nach Substratdicke variiert die zurückgehaltene Regenwassermenge, die CO_2-Bindung oder Dämmwirkung. Natürlich gibt es auch Infos zur Planung einer Dachbegrünung.

Ihre Ansprechpartnerin:

Ute Bücker
Koordinierungsstelle
Klimaschutz
Tel.: 0202 / 563-6942

Grüne Dächer sind nicht nur eine optische Bereicherung, sie sollen Regenwasser zurückhalten, bei heißen Sommern für Abkühlung sorgen und Schadstoffe aus der Luft filtern. Darüber hinaus bieten sie sowohl im Winter als auch im Sommer eine gute Dämmung, sodass hierdurch Heiz- oder Kühlenergie gespart wird.

Nebenbei bietet Dachbegrünung auch noch einen Spar-Effekt: Durch eine Dachbegrünung können sich auch die Abwassergebühren für Eigentümer deutlich reduzieren. Hausbesitzer müssen bei einer begrünten Dachfläche nur für 40 Prozent der gesamten Dachfläche Regenwassergebühr zahlen – sie sparen bares Geld.

„Eine Nutzung von Solarenergie zusammen mit einer Dachbegrünung schließt sich nicht aus", stellt Minas fest. „Die Kombination kann sogar Vorteile für den Wirkungsgrad von Solaranlagen haben." Die Stadt rät, bei einem online-Besuch im Solar- und Gründachpotenzialkataster die Möglichkeiten des eigenen Dachs auszuloten und für die Umsetzung dann einen Fachbetrieb hinzu zu ziehen.

Alle weiteren Informationen stehen auf der Internetseite der Stadt Wuppertal und im Solar- und Gründachpotenzialkataster zur Verfügung.

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

Bei nebenstehenden Kooperations-partnern werden Mitgliedern von Haus & Grund bei Vorlage des Mitgliedsausweises und ggf. des Personalausweises Rabatte gewährt. Der Ausweis ist bereits bei Angebots-anfragen (bei Handwerkern) vorzu-legen. 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

HAUSTECHNIK

© AdobeStock_106818706

Individueller Sanierungsfahrplan (iSFP)

Schritt für Schritt zu mehr Energieeffizienz

Mit einem individuellen Plan können sich Immobilieneigentümer einen Überblick über Sanierungsmaßnahmen und deren Einsparpotenziale verschaffen.

Wer angesichts horrend steigender Energiekosten sein Ein- oder Mehrfamilienhaus energetisch besser aufstellen will, sollte sich vorab mit einem zugelassenen Energieberater besprechen und einen individuellen Sanierungsfahrplan erstellen lassen. Das kostet zwar Zeit und Geld, hilft aber das Vorhaben richtig anzupacken und letztlich unterm Strich Kosten zu senken.

Darüber kann eine solche Beratung helfen, Fördergelder für Energieeinsparmaßnahmen wie die Dämmung der Gebäudehülle oder den Austausch von Fenstern zu erhalten.

Große Nachfrage nach Energieberatern

Da das Interesse an einer Energieberatung derzeit groß ist, empfiehlt es sich, zeitnah einen Termin zu vereinbaren. „Viele Energieberater haben derzeit Wartezeiten von mehreren Wochen", berichtet Mark Steiger, Energieberater und Vorstand im Landesverband der unabhängigen Energieberater in Baden-Württemberg.

Der erste Termin mit dem Energieberater umfasst eine Bestandsaufnahme der Immobilie vor Ort. Gebäudehülle, Fenster, Außentüren und Heizung werden dabei genau unter die Lupe genommen und dokumentiert.

Erstes Gespräch vor Ort

Ausgehend vom energetischen Ist-Zustand entwickelt der Experte verschiedene Handlungsempfehlungen für eine energetische Gebäudesanierung. Deren Umsetzung wird in einem zweiten Gespräch besprochen. Entsprechend den zeitlichen und finanziellen Voraussetzungen der Eigentümer erstellt der Energieberater dann einen individuellen Sanierungsfahrplan (iSFP) für eine Schritt-für-Schritt-Sanierung.

Individueller Sanierungsfahrplan

Dieser auf das Gebäude und die Wünsche des Eigentümers abgestimmte individuelle Sanierungsfahrplan kann bis zu fünf Sanierungsschritte mit jeweils mehreren Maßnahmen enthalten. Der Kunde erhält dazu die Dokumente: „Mein Sanierungsfahrplan" und „Umsetzungshilfen für meine Maßnahmen".

In Ersterem werden die vereinbarten Schritte mit zeitlichem Ablauf, Kosten und Einsparpotenzialen präsentiert. Das zweite Dokument enthält detaillierte Informationen über Primärenergiebedarf, Endenergiebedarf, die Treibhausgas-Emmissionen, Energiekosten, geschätzte Gesamtinvestitionskosten sowie Instandhaltungskosten sowie Fördermöglichkeiten des Bundes.

Immer nur eine Momentaufnahme

„Angesichts der in jüngster Zeit stark schwankenden Energiekosten und sich verändernden Förderbedingungen können diese Berechnungen immer nur eine wirtschaftliche Momentaufnahme sein", erklärt Steiger. Die Kosten eines iSFP liegen nach Angaben des Verbandes der Energieberater im Schnitt bei rund 1.600 bis 2.500 Euro und sind abhängig von der Größe und Form des Gebäudes.

Die Kosten des Fahrplans selbst werden mit bis zu 80 Prozent gefördert. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern ist die Förderung allerdings bei 1.300 Euro und bei Mehrfamilienhäusern bei 1.700 Euro gedeckelt.

Eine Förderung gibt es Steiger zufolge auch nur dann, wenn der Fahrplan den BAFA-Anforderungen entspricht und die beratende Person auf der Liste des BAFA-Förderprogramms „Energieberatung Wohngebäude" sowie der Energieeffizienz-Expertenliste aufgeführt ist. Außerdem muss der Bauantrag des betreffenden Gebäudes mindestens zehn Jahre alt sein und die Immobilie überwiegend zu Wohnzwecken genutzt werden.

Zusätzliche Bonuspunkte nicht verschenken

Doch damit nicht genug: Wer eine im Fahrplan festgelegte Sanierungsmaßnahme umsetzt, bekommt je nach Maßnahme neben der normalen Förderung noch einen zusätzlichen Bonus von fünf Prozentpunkten. „Gibt es für die Gebäudehülle zum Beispiel eine Förderung von 15 Prozent, sind es im Endeffekt dann 20 Prozent des maximalen Förderbetrages", erklärt Steiger. Für Heizungen gelte das allerdings nicht mehr – es sei denn, es handelt sich um eine Heizungsoptimierung wie den Einbau einer Fußbodenheizung.

Die Fördergelder erhält man nur, wenn die Sanierungsmaßnahmen von einem Fachhandwerker ausgeführt werden und die beschriebenen Effizienzeinsparungen erzielt werden. Seit dem 1. Januar 2023 gilt außerdem: „Finanzielle Hilfen gibt es auch dann, wenn Eigenleistung erbracht wurde", sagt Steiger mit Blick auf die Materialkosten. Die Sanierungsleistungen müssen allerdings von einem Energieberater abgenommen werden. Dieser habe dann die „fachgerechte Ausführung" der Maßnahme zu bestätigen.

Karin Birk, Freie Journalistin

© AdobeStock_26696170

Fassadendämmung

Gegen die Energiekrise andämmen

Um bis zu 65 Prozent sind die Heizkosten in 2022 gegenüber dem Vorjahr gestiegen, so die Prognose der Beratungsgesellschaft co2online. Energetische Sanierungen seien nun wichtiger denn je.

Die Energiekrise treibt die Heizkosten 2022 auf ein Rekordhoch, zeigt eine aktuelle Prognose der Beratungsgesellschaft co2online: Im Schnitt müssten Eigentümer aufgrund der stark gestiegenen Energiepreise mit einer Mehrbelastung von 65 Prozent gegenüber dem vergangenen Jahr rechnen – und schon damals waren die Heizkosten aufgrund der CO_2-Abgabe deutlich angestiegen. „Kurzfristig helfen zwar bewährte Tipps wie richtiges Lüften und Heizen. Aber langfristig können nur energetisch sanierte Gebäude mit Heizsystemen auf Basis erneuerbarer Energien vor solch hohen Kosten schützen", meint co2online-Geschäftsführerin Tanja Loitz. Eigentümern empfiehlt sie, so bald wie möglich eine Energieberatung in Anspruch zu nehmen, um die Modernisierung des Gebäudes zeitnah anzugehen – ließen sich doch laut co2online-Berechnungen je nach Gebäudezustand und -größe mehrere Tausend Euro im Jahr sparen. Genaue Einsparpotenziale lassen sich allerdings nur individuell ermitteln.

Einsparungen im ungedämmten Altbau möglich

Grundsätzlich gilt: Ein ungedämmter Altbau verliert bis zu 35 Prozent der erzeugten Wärme über die Fassade und bis zu 20 Prozent über das Dach. Diese Wärmeverluste ließen sich zwar nicht komplett vermeiden – wohl aber deutlich senken. So entstünden nach Berechnungen der Beratungsgesellschaft Einsparpotenziale von im Schnitt 22 Prozent bei der Fassadendämmung, 15 Prozent bei der Dachdämmung und 10 Prozent bei der Dämmung der Kellerdecke.

Wichtig ist in diesem Zusammenhang: Damit die Dämmung eine möglichst große Wirkung erzielt, muss die gesamte Gebäudehülle eingepackt werden. „Erst wenn all diese Flächen gedämmt sind, bleibt die Wärme im Haus", erklärt Hans-Joachim Riechers vom Verband für Dämmsysteme, Putz und Mörtel. Relevant seien zudem die Dicke der Dämmschicht und der Ausgangszustand des Gebäudes. Denn in einem ungedämmten Altbau lassen sich wesentliche höhere Einsparungen erzielen als in einem bereits wärmeisolierten Gebäude – grundsätzlich bringen die ersten Zentimeter Dämmung die höchsten Energieeinspareffekte.

Wer zum Beispiel eine ungedämmte Altbauwand mit einer 10 Zentimeter dicken Dämmschicht versieht, senkt den Wärmedurchgang der Wand, auch U-Wert genannt, um mehr als 85 Prozent. Ist die Wand dagegen bereits mit einer 10 Zentimeter dicken Schicht gedämmt, senkt die Verstärkung auf 20 Zentimeter den U-Wert lediglich um weitere 6 Prozent. „Es ist also nicht so, dass sich mit der Verdopplung der Dämmstoffdicke die Dämmwirkung verdoppelt", differenziert Riechers. Ein vernünftiges mittleres Maß liege bei üblichen Dämmstoffen und je nach Gebäudezustand bei 14 und 20 Zentimetern Dämmschichtdicke.

Experte unterstützt bei der Wahl der Fassadendämmung

Eigentümer, die nun also die Dämmung der eigenen vier Wände angehen wollen, müssen sich zunächst einmal einen Überblick über den Ist-Zustand und die Bedürfnisse ihres Hauses verschaffen. Dabei hilft ein Experte wie zum Beispiel ein zertifizierter Energieberater. Er weiß, worauf zu achten ist, ermittelt die Schwachstellen des Gebäudes und berät bezüglich der Vorgehensweise. Zudem hat der Fachmann die Förderangebote im Blick. Denn grundsätzlich fördert das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) die Dämmung der Gebäudehülle mit 15 Prozent.

Weitere Informationen dazu finden Sie unter: **bit.ly/3vkDR4J**

Katharina Lehmann, Freie Journalistin

So können Sie Dämmstoffe nutzen

	Dämmstoffe	Dämmmaßnahmen: Steildach, Flachdach	Oberste Geschossdecke	Fassade außen	Fassade innen	Kellerdecke
konventionell	Blähglas				✓	✓
	Blähton		✓			
	Calziumsilicat				✓	
	Expandiertes Polystyrol (EPS)		✓	✓	✓	✓
	Extrudiertes Polystyrol (XPS)	✓				✓
	Mineralschaum-Dämmplatten			✓	✓	✓
	Mineralwolle (Glaswolle/Steinwolle)	✓	✓	✓		✓
	Perlite und Dämmstoffe auf Perlitebasis		✓		✓	✓
	Phenolharzschaum		✓	✓		✓
	PUR/PIR	✓	✓	✓	✓	✓
ökologisch	Hanf	✓	✓	✓	✓	✓
	Holzweichfaser	✓	✓	✓	✓	✓
	Holzwolle/ Holzwolle-Leichtbauplatten		✓		✓	✓
	Jute	✓	✓	✓	✓	✓
	Kork				✓	
	Schafwolle	✓				✓
	Schilf			✓	✓	
	Seegras	✓	✓	✓	✓	✓
	Stroh	✓	✓	✓	✓	✓
	Wiesengras-Zellulose	✓	✓	✓	✓	✓
	Zellulose	✓	✓	✓	✓	✓

Stand 07/2018 | Daten: www.co2online.de | Grafik: www.natürlich-dämmen.info

co2online

Dammstoff-Grafik
Stand 07/2018

Diese Dämmstoffe gibt es:

Für die Fassadendämmung kommen meist Wärmedämmverbundsysteme oder Dämmplatten aus Materialien wie Mineralwolle, Polyurethan, Polystyrol oder Phenolharz zum Einsatz. Sie zeichnen sich durch eine geringe Wärmeleitfähigkeit aus, sind einfach zu verarbeiten und in der Regel günstig, da sie in großer Stückzahl hergestellt werden. In Summe kommen diese konventionellen Dämmstoffe co2online zufolge auf einen Marktanteil von rund 90 %.

Wer dagegen eine ökologische Lösung bevorzugt, setzt auf nachhaltige Naturdämmstoffe wie Holzfaser, Hanf, Jute oder Zellulose. Die ökologischen Dämmstoffe gibt es meist in Platten- beziehungsweise Mattenform oder als Einblasdämmung. Sie bestehen aus nachwachsenden Rohstoffen oder aus Recyclingmaterial. Damit weisen sie eine geringere Umweltbelastung auf und lassen sich mit wenig Energieaufwand herstellen, problemlos entsorgen oder sogar wiederverwerten. Allerdings sind sie meist etwas teurer als konventionelle Dämmmaterialien.

Niedertemperatur-ready

Ready or not?

Ist ein Gebäude Niedertemperatur-ready, ist es bereit für den Einsatz einer Wärmepumpe. Doch was genau steckt hinter dem Begriff?

Nach dem Willen der Bundesregierung sollen bis 2045 in Deutschland alle Gebäude „klimaneutral" sein. Schon ab 2024 ist vorgesehen, dass neu eingebaute Heizungen zu mindestens 65 Prozent auf Basis von erneuerbaren Energien betrieben werden. Doch was, wenn die alte Heizung kaputt geht und irreparabel ist? Alte Heizung raus, Wärmepumpe rein? Ganz so einfach ist es leider nicht, vor allem bei Häusern im Bestand.

Wärmepumpe arbeitet mit niedrigen Vorlauftemperaturen

Wärmepumpen heizen Räume, indem sie die Umweltwärme aus der Luft, dem Erdreich oder dem Grundwasser nutzen. Für die Umwandlung der Umweltenergien ist allerdings Strom als Hilfsenergie nötig.

Damit der Stromverbrauch und damit die Heizkosten im Rahmen bleiben, ist es wichtig, dass die Vorlauftemperatur des Heizungswassers möglichst niedrig ist. Oder in anderen Worten: Die Wärmepumpe funktioniert nur im sogenannten Niedertemperatur-Bereich wirklich wirtschaftlich.

Als Faustregel gilt: Die benötigte Vorlauftemperatur darf nicht höher als 55 Grad Celsius sein, sonst ist die Wärmepumpe unwirtschaftlich. Und damit muss die Wohnung auch in der kältesten Periode des Jahres warm werden, sonst sitzt man in einer zu kalten Wohnung oder bekommt eine exorbitante Stromrechnung – oder im schlimmsten Fall beides. Im Bestfall liegt die Vorlauftemperatur deutlich unter 55 Grad Celsius.

Fußbodenheizung ist ideal

Eine Wärmepumpe lässt sich optimal mit Flächenheizungen wie einer Fußbodenheizung betreiben. Schließlich zählt diese zu den Niedertemperatursystemen und benötigt dank der großen Heizfläche nur relativ geringe Vorlauftemperaturen. Wer also bereits mit einer Fußbodenheizung ausgestattet ist, für den sollte der Umstieg auf eine Wärmepumpe ohne größere Sanierungsmaßnahmen machbar sein. Mit einer guten Gebäudedämmung kann zusätzlich der aktuell höhere Preis für Strom zum Betrieb der Wärmepumpe gegenüber dem von Erdgas oder Heizöl kompensiert werden.

Gebäude vorbereiten

Im Altbau kann es dagegen sein, dass die Wärmepumpe sich ohne Zusatzmaßnahmen nicht sinnvoll einsetzen lässt. Dann muss das Gebäude Niedertemperatur-ready gemacht werden. In einigen Fällen reicht es, kleine Heizkörper durch großflächigere zu ersetzen. In sehr schlecht gedämmten Gebäuden müssen erst umfangreiche – und damit kostspielige – energetische Sanierungsmaßnahmen an der Gebäudehülle vorgenommen werden, bevor der Einsatz von Wärmepumpen sinnvoll ist.

Anna Katharina Fricke, Referentin Presse und Kommunikation

Anzeige

Immobilienauktion

Durch spannende Bietergefechte zu mehr Verkaufsgewinn

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

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

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

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

Wollen Sie Ihre Immobilie zur Auktion einliefern?

Auktionshaus
Grundstücksbörse Rhein-Ruhr AG

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

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

Wartungsfreie Leichtverkleidung und Elastikputzsysteme vom Fassadenspezialist

Fassaden Melzel bietet Langzeitlösungen und hoch zufriedene Kunden

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

Fassaden Melzel ist seit 1968 Meisterbetrieb der Innung und vor kurzem als eine der bundesweit bestbewerteten Firmen dieser Branche ausgezeichnet worden. Über 360 „Sehr gut" Bewertungen unserer Kunden sprechen für sich. Unsere Firmenphilosophie ist es, jeden Kunden voll zufriedenzustellen und langlebigste Arbeiten auszuführen. Alles beruht auf unseren eigens immer weiterentwickelten, einzigartigen Fassadenverkleidungen und unseren neutralen Elastikputz-Systemen.

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

FM-Dialon-System Elastik-Armier-Sytem mit FM-Longlife Oberfläche

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

FM-Verkleidungen

Kristallit Fassadenplatten, Spezialverklinkerungen, Sandstein ähnlich, Granitoptik oder als neutrale Oberfläche. Alternativ bieten wir unser elastisches Zähputzsystem, genannt Dialon-System, mit verstärktem Aufbau und hochwertigem Kunstharz-Mineralgemisch, welches atmungsaktiv ist und wärmedämmende Eigenschaften bietet. Alle Materialien wie Fassadenplatten,

Fassaden Melzel GmbH

Feldstraße 15
42275 Wuppertal
Tel 0202 55 66 35
info@melzel.de

www.melzel.de

Kleber, Panzer-Isoliermassen, Farben und Beschichtungen werden in unserer Firma für Sie hergestellt, selbst die dafür benötigten Maschinen wurden größtenteils von uns gebaut. Wir bieten neben unseren langlebigen Verkleidungen auch zahlreiche Alternativen in neutraler, putzähnlicher Oberfläche. Das gesamte System besteht aus einem Kunstharz-Mineralgemisch hochwertigster Güte mit wärmedämmenden Eigenschaften, umweltfreundlich und durch die Naturkristalloberfläche hoch farbecht. Durch den mehrschichtigen Aufbau und isolierende Beigabestoffe wird eine gesunde Wärmedämmung erzielt, die auf Wunsch noch mit einer zusätzlichen Dämmplatte verstärkt werden kann.

FM-Longlife-Fassadenfarbe

Auch unsere eigens hergestellte Longlife-Fassadenfarbe hat eine überdurchschnittliche bis doppelte Haltbarkeit gegenüber handelsüblicher Fassadenfarben. Elastizität und hoher Oberflächenschutz, lange Saubererhaltung der Fassaden.

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

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

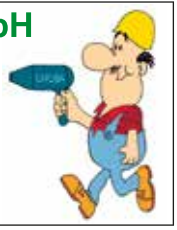
STÖRTE GmbH & Co. KG
Bauunternehmung
Seit 80 Jahren Ihr Partner für Neubau und Reparaturen

· 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

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

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



INGENIEURBÜROVOSS
Schadenanalyse | Bauwerksanierung | Bauwerkabdichtung

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

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

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

HOVO - Polster
Susanne Vollberg
Raumausstattermeisterin
Farbmühle 11, 42285 Wuppertal
Telefon 0202 - 8 68 15

Eigene Polsterei, Polstermöbel
Gardinen, Dekorationen, Orient-Teppiche
Wohn- und Schlafmöbel, Matratzen
Gartenmöbel, Bett- und Tischwäsche

Flächenheizkörper

Radiatoren für die Niedertemperatur

Eine Wärmepumpe in Kombination mit einer Fußbodenheizung ist das perfekte Duo. Doch auch mit großflächigen Heizkörpern kann das Haus ausreichend warm werden.

Der Wärmepumpenboom beschert vor allem den Herstellern von Flächenheizungen eine große Nachfrage. Denn nur in diesen so genannten Niedertemperatur-Heizsystemen arbeiten Wärmepumpen wirtschaftlich. Im Vergleich zu herkömmlichen Heizkörpern nutzen Flächenheizungen, wie die Fußbodenheizung, eine größere Fläche zur Wärmeübertragung, weswegen schon geringe Temperaturen ausreichen, um einen Raum behaglich warm zu heizen. Während bei klassischen Heizkörpern, das Heizwasser auf mindestens 60 Grad Celsius erwärmt werden muss, reichen hier oft weniger als 45 Grad Celsius im Heizungsvorlauf.

Kompromiss in Altbauten

Wenn bei der Modernisierung von Bestandsgebäuden keine Flächenheizung in Frage kommt und die Wärmepumpe als Alleinsystem betrieben werden soll, können Heizkörper dennoch eine Kompromisslösung bilden. Wie wirtschaftlich eine Wärmepumpe damit betrieben werden kann, hängt aber zuletzt auch vom Dämmstatus der Immobilie ab.

Moderne Flachheizkörper sind eine gute Wahl

So genannte Niedertemperatur-Flachheizkörper eignen sich besonders für das Heizen mit einer Wärmepumpe. Sie zeichnen sich durch eine flache Bauweise und eine große Oberfläche aus und können somit auch mit niedrigeren Vorlauftemperaturen die gleiche Heizwirkung erzielen. Der Nachteil: Je größer die Fläche, desto teurer und platzintensiver wird der Heizkörper – zumindest in der Breite und Höhe, in der Tiefe sind sie hingegen sehr platzsparend.

Strahlungswärme versus Konvektionswärme

Flachheizkörper arbeiten zum größten Teil mit Strahlungswärme – genau wie die Fußbodenheizung. Nur ein kleiner Teil der Wärmeenergie wird, wie bei herkömmlichen Heizkörpern, als Konvektionswärme in den Raum abgegeben.

Bei der Konvektion strömt kalte Luft von unten zum Heizkörper und verlässt ihn erwärmt nach oben. Die warme Luft steigt zur Decke, kühlt dort ab und fällt zurück zum Boden. So entsteht ein Kreislauf, der nicht zuletzt auch zu Staubaufwirbelungen führt. Bei der Strahlungswärme wird nicht die Luft erwärmt, sondern Festkörper, auf die die Strahlen treffen – also Wände, Boden, Decke, aber auch andere Gegenstände wie Möbel und Menschen. Ein Raum, der hauptsächlich mit Strahlungswärme geheizt wird, verbreitet eine angenehme Wohlfühlatmosphäre. Es entstehen kaum Luftverwirbelungen und die Luft trocknet nicht so schnell aus.

Modernes Design

Ein moderner Flachheizkörper unterscheidet sich in seinem inneren Aufbau nicht von einem klassischen Heizkörper. In Heizschlangen zirkuliert warmes Wasser und erhitzt den Metall-Körper der Heizung. Der größte Unterschied zu den klassischen Heizkörpern mit gerippter Oberfläche ist, dass die Oberfläche meist glatt ist. Allerdings ist die Begriffsdefinition nicht ganz trennscharf, da auch flache, gerippte Heizkörper häufig als Flachheizkörper bezeichnet werden. Es gibt sie in den unterschiedlichsten Designs, mit Aufdruck, in Farbe oder in klassischem Weiß und können sich unauffällig oder – je nach Design – dekorativ in die Wohnung einpassen. Neben diesem Design-Aspekt lassen sich Flachheizkörper natürlich auch wesentlich leichter reinigen. Die glatte Oberfläche kann einfach mit einem feuchten Tuch abgewischt werden.

Sie sind in nahezu allen Standardmaßen erhältlich, sodass auch die alten Halterungen bei einem Austausch teilweise weiterverwendet und die Flachheizkörper gegebenenfalls direkt an den vorhandenen Anschlüssen installiert werden können.

Anna Katharina Fricke, Referentin Presse und Kommunikation

Willkommen bei DTG Immobilien

Daniel Titus Grimm ist als Immobilien Investor und Vermieter tätig mit dem Schwerpunkt auf den Kauf und die Vermietung von Wohnimmobilien.

Tipp-Provision für Sie!
Ständig auf der Suche nach Renditeobjekten, freue ich mich über Ihre Kontaktaufnahme.

SIE HABEN EINE WOHNUNG ODER EIN HAUS IN KATASTROPHALEM ZUSTAND ÜBERNOMMEN ODER GEERBT?
Ich übernehme Ihr Objekt im derzeitigen Zustand und besorge alle Unterlagen. Sie brauchen sich um nichts kümmern, sind von der weiteren Verantwortung befreit und erhalten einen fairen und marktgerechten Kaufpreis.

Daniel Titus Grimm
Tel.: 02 051 - 4057 932 • d.grimm@dtg-immobilien.de

dtg-immobilien.de

KfW-Energiewendebarometer

Es hapert am Finanziellen

Der Gebäudebestand in Deutschland soll bis 2045 treibhausgasneutral werden, so das ambitionierte Ziel der Politik. Um dies zu erreichen, strebt die Bundesregierung immer höhere Anforderungen und Standards für energetische Neubauten und Bestandssanierungen an. Doch viele Eigentümer und private Vermieter können die immensen Investitionen einfach nicht stemmen. Das zeigt auch das aktuelle Energiewendebarometer der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW).

Wohngebäude sind ein wichtiger Faktor auf dem angestrebten Weg zur Klimaneutralität, heißt es immer wieder. Tatsächlich konnte der Gebäudesektor seine Treibhausgasemissionen seit 1990 fast halbieren. Doch das ist nicht genug. Um das im Klimaschutzgesetz definierte Sektorziel für das Jahr 2030 zu erreichen, müssen die jährlichen Anstrengungen noch einmal verdoppelt werden, wie eine aktuelle Analyse von KfW Research zeigt.

Hierfür hat KfW Research auf Basis des repräsentativen KfW-Energiewendebarometers den energetischen Zustand des Gebäudebestands festgestellt und ermittelt, welche Haushalte in den Häusern mit dem größten Sanierungsbedarf wohnen.

Haushalte mit niedrigem Einkommen leben in älteren Immobilien

Zu den zentralen Ergebnissen der Studie gehört, dass einkommensschwächere Haushalte häufig in älteren Gebäuden leben. Die bewohnten Gebäude sind bei der einkommensschwächsten Gruppe rund 16 Jahre älter als bei der einkommensstärksten.

Mit Blick auf das Gebäudealter gibt es zudem ein Stadt-Land-Gefälle. Der Anteil der nach 1979 gebauten Gebäude ist im ländlichen Raum deutlich höher als in Städten – Neubaugebiete werden primär in ländlichen Regionen erschlossen, wo die benötigten Flächen dafür vorhanden sind.

Klarer Zusammenhang zwischen Dämmzustand und Gebäudealter

Entscheidend für die Energiebilanz eines Gebäudes ist sein Dämmzustand – ob zum Beispiel Außenwand, Dach und Kellerdecke gedämmt sind. Die KfW-Analyse zeigt, dass zwischen Gebäudealter und Dämmzustand ein klarer Zusammenhang besteht. Gebäude, bei denen mehrere Bereiche gedämmt sind, sind deutlich jünger als die restlichen Gebäude. So sind die am besten gedämmten Gebäude im Schnitt mehr als 30 Jahre jünger als die am schlechtesten gedämmten. Zudem zeigt sich, dass einkommensschwächere Haushalte – Eigentümer genauso wie Mieter – in schlechter gedämmten Gebäuden als einkommensstarke Haushalte leben.

Sanierungen scheitern aus finanziellen Gründen

In erster Linie scheiterten Sanierungen bislang aus finanziellen Gründen. Rund 25 Prozent der im KfW-Energiewendebarometer befragten Haushalte gaben an, sich eine neue Dämmung nicht leisten zu können; bei Fenstern waren es sogar 30 Prozent. Die entsprechenden Anteile bei Photovoltaik und Solarthermie liegen zwischen diesen beiden Werten.

Immer mehr Haushalte nutzen Energiewendetechnologien

Dabei sind Eigentümer alles andere als untätig: Immer mehr Haushalte nutzen Energiewendetechnologien. Im Jahr 2021 waren es rund 29 Prozent, die mindestens eine Technologie wie Photovoltaik, Solarthermie, Batteriespeicher, Wärmepumpe, Kraft-Wärme-Kopplung, Holzpelletheizung oder ein Elektroauto nutzten. Weitere 13 Prozent planten eine Anschaffung für 2022 – Tendenz steigend. Nicht verwunderlich ist, dass zu den Nutzern dieser Technologien vor allem einkommensstarke Haushalte zählen.

Kommentar von Anna Katharina Fricke, Referentin Presse und Kommunikation

Dringend gesucht: finanzielle Anreize und eine verlässliche Förderlandschaft

„Viele Eigentümer möchten gerne sanieren, können es sich aber schlichtweg nicht leisten. Dies gilt vor allem für weniger finanzstarke Eigentümer, etwa junge Familien, die vielleicht noch den Kredit für das Eigenheim bedienen oder Rentner, die gar keinen mehr gewährt bekommen. Und selbst wer zum Beispiel gerade noch so eine Fassadendämmung finanzieren kann, der hat die alten Fenster noch nicht ausgetauscht, geschweige denn eine neue Heizungsanlage auf Basis erneuerbarer Energien eingebaut. Vor ähnlichen finanziellen Herausforderungen stehen private Vermieter vor allem von älteren sanierungsbedürftigen Immobilien, die zu geringen Preisen an – meist einkommensschwächere – Haushalte vermietet sind. Meist lassen sich die nötigen Investitionen durch die Mieteinnahmen nicht decken. Dies gilt umso mehr in Zeiten steigender Material- und Handwerkerpreise, einer hohen Inflation und einer Mehrbelastung durch die gestiegenen Energiekosten.

Die Überforderung verstärkt sich dadurch, dass Eigentümer zu wenig Planungssicherheit hinsichtlich gesetzlicher Vorgaben und der staatlichen Förderlandschaft haben. So werden regelmäßig höhere Standards für energetische Neubauten und Bestandssanierungen festgelegt, für die es dann keine staatliche Förderung mehr gibt.

Im Neubau wird zum Beispiel nur noch das Effizienzhaus 40 gefördert, wenn es zusätzlich über ein Qualitätssiegel ‚Nachhaltiges Gebäude' verfügt; die Förderung für das Effizienzhaus 55 und 40 ohne Nachhaltigkeitszertifikat wurde ohne große Vorwarnung abgeschafft. Bereits ab 2025 soll auch das nachhaltige Effizienzhaus 40 zum Mindeststandard werden und damit die Förderung auslaufen. Für Sanierungen von Bestandsimmobilien gilt derzeit noch der Mindeststandard Effizienzhaus 115, gefördert wird ab Effizienzhaus 85 abwärts. Ausnahmen gibt es nur bei denkmalgeschützten Gebäuden. Bereits ab 2024 sollen bei wesentlichen Ausbauten, Umbauten und Erweiterungen von Bestandsgebäuden die auszutauschenden Teile dem Standard Effizienzhaus 70 entsprechen.

Zudem laufen Fördertöpfe regelmäßig leer; wann sie wieder aufgestockt werden, ist meist ungewiss. Ein kompletter Förderstopp, wie es ihn im vergangenen Jahr gab, ließ angehende Bauherren und Sanierer verunsichert zurück. Bauvorhaben wurden folglich verschoben oder blieben ganz auf der Strecke. Und überhaupt: Die konkreten Förderbedingungen ändern sich derzeit alle paar Monate. Dabei den Überblick zu behalten, überfordert nicht nur private Vermieter, sondern auch den einen oder anderen Experten.

Hilfreich wäre hingegen eine solide und zuverlässige Förderlandschaft, die insbesondere auf private Vermieter mit sanierungsbedürftigen Immobilien abzielt. Ein wirkungsvoller Hebel wäre auch eine stärkere steuerliche Entlastung privater Vermieter, die künftig sanieren möchten und dafür Geld ansparen müssen.

Immer striktere gesetzliche Vorgaben hinsichtlich energieeffizienter Anforderungen und eine mietrechtliche Regulierungswut werden nicht zum gewünschten Ergebnis führen, den Gebäudebestand klimaneutral zu gestalten."

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

Mehr als nur Flachdach

So lassen sich Gründächer oder Photovoltaik-Anlagen sicher realisieren

Flachdächer bieten vielfältige Möglichkeiten, die Fläche nachhaltiger zu gestalten und besser zu verwenden als nur für den Schutz gegen Regen. Unabhängig davon, ob eine Gestaltung als Gründach oder die Installation einer Photovoltaik-Anlage geplant wird - wichtig ist in jedem Fall die sichere Abdichtung der Dachfläche. Schließlich geht es gleichzeitig darum, die darunter liegende Bausubstanz dauerhaft zu schützen.

Umweltfreundliche Energie vom Dach

Angesichts der zuletzt gestiegenen Energiepreise denken immer mehr Eigenheimbesitzer darüber nach, ihr Dach für die umweltfreundliche Stromgewinnung mit Photovoltaik zu nutzen. Um die festgelegten Klimaziele zu erreichen, besteht in einigen Bundesländern schon die Pflicht, bei Renovierung oder Neubau eine Solaranlage einzuplanen. Flachdächer bieten dafür vielfältige Möglichkeiten. Bei der Installation der Aufständerung für die Module wird oft eine Verschraubung mit dem Gebäude vorgenommen, um Sturmsicherheit und Stabilität zu erzielen. Dafür ist in der Regel eine Durchdringung der Dachhaut notwendig. Wenn hier anschließend nicht fachgerecht abgedichtet wird, ist allerdings die Wärmedämmung gefährdet, zusätzlich droht das Eindringen von Wasser. Systeme auf Flüssigkunststoff-Basis etwa von Triflex sind eine geeignete Lösung, um das zu verhindern. Die Materialien können auch komplizierte Details und Geometrien problemlos und langzeitsicher abdichten. Die Verarbeitung sollte durch qualifizierte Handwerker erfolgen, die man beispielsweise unter www.triflex.de/triflex-fachverarbeitersuche finden kann.

Grünes Licht fürs Gründach bei sicherer Abdichtung

Abdichtungen auf Flüssigkunststoffbasis eignen sich eben-

© Foto: djd/Triflex/istock/fotografix

Der Weg zu einer nachhaltigeren Nutzung des Flachdachs: ein Gründach. Einige werden sogar als Dachgärten genutzt.

Das Flachdach doppelt nachhaltig nutzen: mit Gründach und Photovoltaik. Die sichere Abdichtung der Dachfläche ist Voraussetzung dafür, dass man langfristig Freude daran hat.

© Foto: djd/Triflex/Getty Images/Dreet Production

so bei der Gestaltung eines Gründachs. Dies wirkt wie eine natürliche Klimaanlage, fördert die biologische Vielfalt und wird in einigen Fällen sogar als Dachgarten genutzt. Vor der Begrünung ist es elementar, die darunter liegende Dachfläche so abzudichten, dass sie dem Pflanzenwuchs langfristig standhält. Bereits kleine Risse können sonst zu Schäden an der Bausubstanz führen. Da diese unter der Bepflanzung nicht sichtbar sind, werden sie erst entdeckt, wenn schon schwerwiegende Schäden entstanden sind. Abdichtungssysteme bieten einen dauerhaften und zuverlässigen Schutz des Gründachs. Meist können sie aufgetragen werden, ohne dass der bestehende Belag entfernt werden muss. Das ist insbesondere dann ein Vorteil, wenn Bauherren sich erst nachträglich dafür entscheiden, ihr zur Nutzung ausgelegtes Dach als begrünte Fläche zu realisieren.

djd-Text 70913

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

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 VdS
Brandmeldeanlagen VdS
RWA- und Feststellanlagen
Videoüberwachungstechnik
Funkalarmanlagen
Batterierauchmelder
Notleuchten / -schilder
Notdienst 0212 / 88 07 30-48

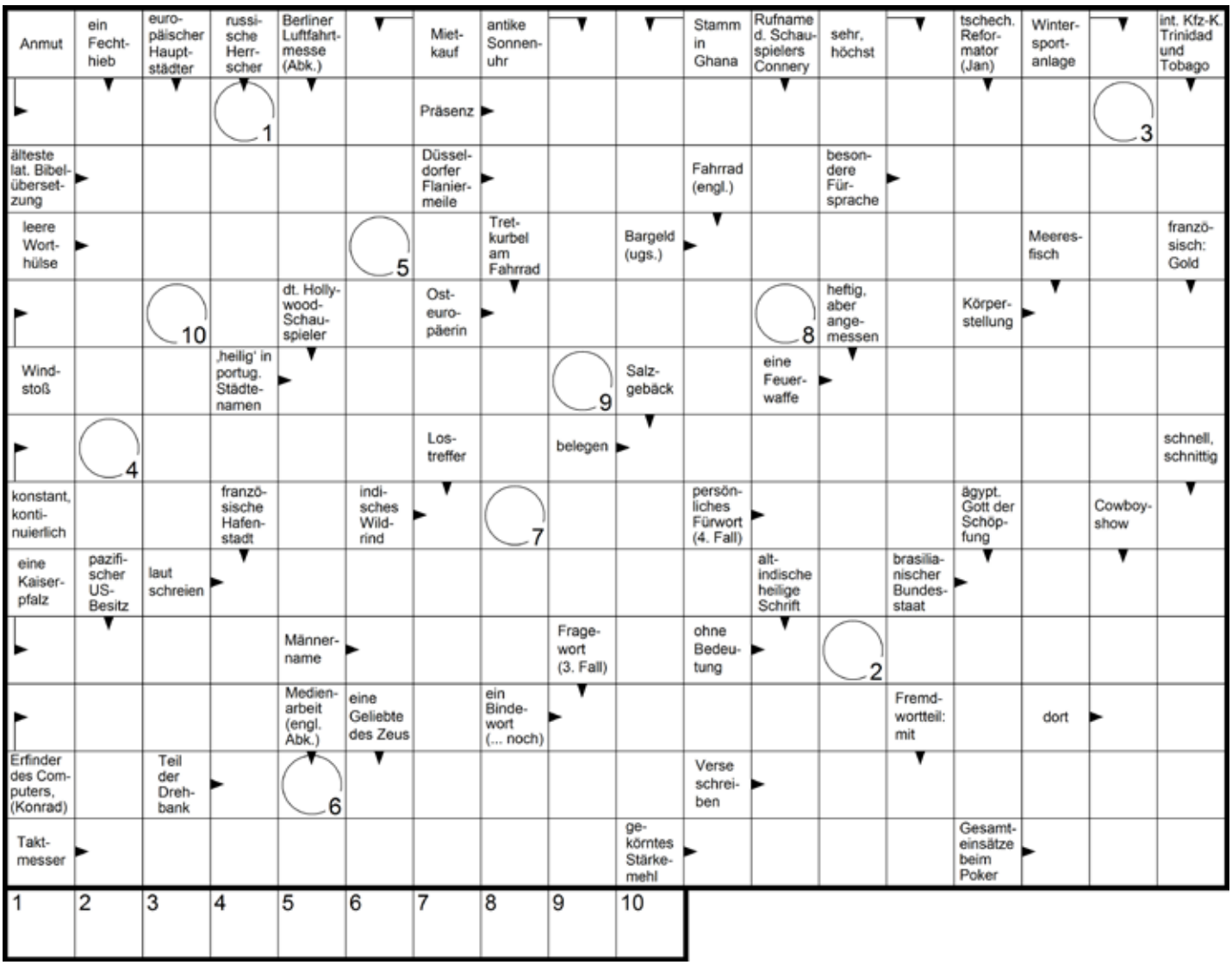
ING. HANS QUEL
ELEKTROTECHNIK
Deweerthstr. 111 - 42107 Wuppertal - Tel. 44 39 33 - Fax 44 84 68
Wir planen, montieren und reparieren
Ihre elektrischen Anlagen.

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

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. April 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

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

Anlieferung möglich!

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

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

Der vorliegende Ratgeber beantwortet umfassend alle erbrechtlichen Fragen rund um die Immobilienübergabe zu Lebzeiten. Er zeigt insbesondere auf, dass bei einer lebzeitigen Immobilienübertragung neben dem Zivilrecht auch das Sozialrecht und das Steuerrecht eine sehr große Rolle spielen. Durch Gestaltungsempfehlungen und Expertentipps erfahrener Erbrechtsexperten erhält der Leser Anregungen und Hinweise, wie er bereits zu Lebzeiten durch eine vorausschauende Immobilienübergabe seinen Nachkommen die Immobilie erhalten und steuergünstig verschenken kann. Die Absicherung des Übergebers sowie seines Ehepartners steht dabei im Vordergrund. Typische Situationen der Immobilienübergabe, die durch die lebzeitige Weitergabe einer Immobilie auftreten, werden umfassend beschrieben und durch Ratschläge ausgewiesener Erbrechtsexpertengelöst. Der Ratgeber behandelt in weiteren Schwerpunkten Steuerspartipps und sozialrechtliche Folgen der Immobilienübergabe. Er behandelt insbesondere die möglichen Inhalte eines Übergabevertrages und die dadurch entstehenden Kosten.

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

12,95 Euro
inklusive MwSt.

ISBN: 978-3-96434-031-3
4. Auflage 2022

Klärt nahezu alle typischen Fälle.

Mietsachen.

Die gesamte Wohnraummiete aus einem Guss. Das renommierte Handbuch nach den vielen großen Novellen wieder aktuell von einem kompetenten Autor kompakt und lösungsorientiert dargestellt, Beispiele und Mustertexte erleichtern die Anwendung.

Praktische Hilfe Nach Sachthemen geordnet, klärt dieses Handbuch nahezu alle typischen Fälle im Wohnraummietrecht. Dabei unterstützen Mustertexte, prozessuale und praktische Hinweise sowie zahlreiche Beispiele. Hilfreich: Ein Frage- und Antwortteil vertieft die eigenen Kenntnisse und beantwortet häufige Fragen besonders praxisgerecht.

Die lang erwartete Neuauflage ist nach den Novellen der letzten Jahre (MietRÄndG 2013; MietNovG 2015 (»Mietpreisbremse«), MietAnpG 2018, Covid-19-G 2020 (Art. 240 EGBGB § 2), Mietspiegelreformgesetz) umfassend überarbeitet worden. Neu in der 5. Auflage sind u.a. die Ausführungen zum Wärmelieferungscontracting, zu Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, zur »Mietpreisbremse« und deren Verlängerungsgesetzen sowie zu Corona. Neu eingefügt wurde ein eigenes Kapitel zu Räumung, Räumungsprozess und Zwangsvollstreckung.

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: 978-3-406-64932-5
5. 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'20* .. **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'17* ... **12,95**

Literatur: Preis €

- Geld u. Mietende *5. Auflage 2019* **21,95**
- Schönheitsreparaturen *4. Auflage 2016* **14,95**
- Beauftragung eines Handwerkers *4. aktuali. Auflage'18* **12,95**
- Wohnungsmodernisierung *8. Auflage 2019* **21,95**
- Instandhaltung u. Instandsetzung im Mietverhältnis *1. Auflage 2015* **14,95**
- Gesundes Wohnen – Energisches Sanieren *1. Auflage'18* . **16,95**
- Kauf u. Verkauf einer Eigentumswohnung *1. Auflage'21* .. **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'22* . **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.'22* **12,95**
- Der Ehevertrag d. Immobilieneigentümers *2. Aufl. 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/Grundeigentümer *2. Aufl.'22* ... **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:
(02 02) 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:
AdobeStock_398270631

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.

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

A-Z TOR & ZAUN GmbH

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

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

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

SEIT ÜBER 40 JAHREN
KOMPETENZ IN IMMOBILIEN...

HAUT & JORDAN
IMMOBILIEN GMBH

HAUSVERWALTUNG
- Mietverwaltung
- WEG-Verwaltung
- Gewerbeverwaltung

HAUSMEISTERSERVICE
- Gartenservice
- Reinigungsservice
- Winterdienst

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

BVI · TÜV SÜD ISO 9001 · ivd

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

FEUCHTE KELLER?
UNDICHTER BALKON?
FLACHDACH?
WIR HABEN DIE LÖSUNG!

Jung
BAUFLÄCHENTECHNIK
Freiwillig überwacht durch
Qualitätssicherung im Bauwesen · TÜV Rheinland · TÜV am BAU
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
Abdichtungen

SEIT 1887

Deutscher Ring 69 · 42327 Wuppertal · Telefon 74 40 35

Absenderzone

FASSADEN MELZEL

MEISTERBETRIEB DER INNUNG GMBH

50 Jahre

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

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

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

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

BIK
Bergisches Immobilien Kontor GmbH

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

42327 Wuppertal
Christiane Awater
www.bik-immo.de

Meisterfachbetrieb
Enge

Rollladen
Markisen
Tore
Terrassendächer
Klappläden
Innenverschattung
Reparaturen/Service

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

Elflein
Isolierbau GmbH

· Bauwerksabdichtungen
· Beschichtungen
· Gussasphalt
In Wohnungen · auf Balkonen
auf Parkdecks · in Hallen

Fachbetrieb nach WHG TÜV NORD

02331-55021
www.elflein-isolierbau.de

Ihr Meisterbetrieb für:

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

BRAUN
SANITÄR- UND WÄRMETECHNIK

(02 02) 66 28 27

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

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