Ausgabe 04/23

hausundgrund

MAGAZIN FÜR HAUS- & GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER

Politik & Wirtschaft
Verbände-Allianz fordert: Bescheide vorläufig erlassen! *Seite 6*

Recht & Steuern
Gartengestaltung – Keine außergewöhnliche Belastung *Seite 10*

Haus & Grund informiert
Haus & Grund trifft SPD und FDP *Seite 20-21*

Sonderthema
Garten neu anlegen – Schön soll er sein *Seite 22*

Fassadenbegrünung – Grüne Wände *Seite 24*

Haus & Grund WUPPERTAL

www.hausundgrundwpt.de

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Editorial

Liebe Mitglieder, Leserinnen und Leser,

in den letzten Wochen wurde in ganz Deutschland und insbesondere hier bei uns in Wuppertal über die „Goldenen Bänke" diskutiert. Es war eine sehr lebhafte und mitunter auch eine emotionale Debatte über das Für und Wieder dieser Bänke und den hiermit verbundenen Kosten. Im Ergebnis kann man die Bänke mögen oder nicht, aber ihre Anschaffungskosten betragen 400.000 €. Auch wenn ein Großteil dieser Kosten, nämlich 80 %, über Fördermittel des Landes finanziert wurden, es bleiben 400.000 €, die aus Steuermitteln, also von uns allen, aufgebracht wurden. Es sind von uns aufgebrachte Finanzmittel, die sicherlich an anderer Stelle dringender benötigt worden wären. Wuppertal ist nach wie vor eine hoch verschuldete Stadt und dann passen „Goldene Bänke" weder in die Landschaft, noch in die Zeit. Hoffen wir, dass mit dem neuen Kämmerer wieder Vernunft eintritt und die knappen Finanzmittel unserer Stadt möglichst sinnvoll zu Gunsten vieler Menschen eingesetzt werden.

Die Großbaustelle vor unserer Beratungsstelle in Barmen, zur Erweiterung des Entlastungssammlers der Wupper bis zum Jahr 2025 bzw. 2027, mit dem zukünftig mehr Regenwasser gereinigt werden kann, bevor es in die Wupper einfließt, haben wir zum Anlass genommen, um uns noch einmal mit dem Thema Starkregen zu beschäftigen, nachdem wir in Wuppertal in den letzten Jahren mehrere schwere Unwetter mit zahlreichen Überschwemmungen hatten. Zwar wurde die Starkregengefahrenkarte überarbeitet, so dass jeder durch Eingabe seiner Adresse konkret ermitteln kann, wie gefährdet die Immobilie im Ernstfall ist, aber diese kann nur dazu dienen, um Schwachstellen am eigenen Objekt aufzuspüren und ggfs. eigene Schutzmaßnahmen zu ergreifen. Sie hat daher nur eine individuelle Wirkung, auch wenn sie ein wichtiger Baustein im Rahmen eines Regen- und Hochwasserschutzkonzeptes ist. Nach wie vor fehlt jedoch ein Gesamtkonzept für Wuppertal zum Bau von Regenrückhaltebecken. Das Regenrückhaltebecken an der Uellendahler Str. befindet sich im Bau, aber bis zur Fertigstellung wird noch einige Zeit vergehen. Und hierbei allein kann und darf es nicht bleiben. Wollen wir hoffen, dass es nicht eines erneuten Ereignisses wie den 14. Juli 2021 oder Mai 2018 braucht um die Verantwortlichen wachzurütteln und zum effektiven zügigen Handeln zu bewegen.

Die lange Verfahrensdauer bei der Erteilung von Baugenehmigungen und die langwierige Digitalisierung der Bauakten in Wuppertal wurde zuletzt breit diskutiert, da Personal und Finanzmittel angeblich fehlen. Es wird völlig außer Acht gelassen, dass der Bau von Wohnungen, auch von Sozialwohnungen, neben der Akquise von neuen Unternehmen und Gewerbestandortsicherung die dritte Standsäule der Wirtschaftsförderung ist. Die Stadt hat in ihrem Besitz sehr viele unbebaute Flächen. Warum fehlt der Mut, an geeigneter Stelle Baurecht für Wohnen und Arbeiten zu schaffen. Fehlt der nötige Wohnraum für Arbeitnehmer, siedeln sich Gewerbetreibende ggfs. nicht an oder wandern sogar ab. Daher muss auch im Bauamt dringend investiert werden, um unsere Stadt zukunftsfähig zu machen. Das sind die Aufgaben und nicht die 10 goldene Bänke in Elberfeld.

Ihr

Hermann Josef Richter, 1. Vorsitzender

Beilagen

In dieser Ausgabe befinden sich Beilagen der Firmen:

ibs-Immobilien

KBT Meis

Inhalt

Kommentar
5 Die nächste Generation

Politik & Wirtschaft
6 Verbände-Allianz fordert: Bescheide vorläufig erlassen!
7 Härtefallfonds für nicht-leitungsgebundene Brennstoffe
7 Baumaterialien im Jahr 2022 erneut stark verteuert
8 Energetische Modernisierung

Recht & Steuern
10 Gartengestaltung
11 Grundsteuer-Update

Vermieten & Verwalten
12 Wohnungseigentümergemeinschaft ist zur Umsetzung ihrer Beschlüsse verpflichtet
13 Mieter trägt Darlegungs- und Beweislast
14 Beschlussanfechtungsklage

hausundgrund informiert
18 Urteile deutscher Gerichte zum Thema Schlüssel & Schloss
20 Haus & Grund und SPD gegen längere Frist
21 Haus & Grund trifft FDP

Haustechnik
23 Schön soll er sein
24 Grüne Wände
26 Innenwanddämmung schafft Behaglichkeit
28 Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)
30 Das Outdoor-Wohnzimmer wird mit praktischen Pflanzgefäßen zum grünen Paradies

Finanzen & Versicherungen
32 Handy, Schlüssel oder Geldbörse verloren? Was tun?
33 Schwankende Zinsen

Gewinnspiel
34 Online Mietvertrag gewinnen!

Rezensionen
35 Vorübergehende Leistungsver-weigerung im Mietrecht
35 Aller Anfang ist Regenbogen

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

Impressum
38 Impressum

Kommentar

Die nächste Generation

Der Gesetzentwurf von Bundesklimaschutzminister Robert Habeck für die Reform des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) liegt vor. Er ist gespickt mit Außerbetriebnahme-Pflichten für alte Heizungen, Pflichten für den Einsatz von erneuerbarer Energie auch dort, wo noch keine technische Möglichkeit besteht und extrem teuren Vorgaben gerade im Bereich der Einfamilienhäuser. Und auch die Novelle der EU-Gebäuderichtlinie (EPBD) liegt jetzt auf dem Tisch. Sie beinhaltet Modernisierungspflichten für gut ein Viertel aller Gebäude in Deutschland schon bis 2032.

Beide Gesetze hat Haus & Grund scharf, aber sachlich kritisiert. Weil – zum Beispiel mit Blick auf die kommunale Energieversorgungsplanung – der zweite Schritt vor dem Ersten gegangen werden soll. Und weil viele Vorgaben für die Eigentümer unbezahlbar sind: Allein eine Wärmepumpe, die anstelle einer defekten Gasheizung eingebaut wird, kann schnell mit Kosten von 40.000 Euro zu Buche schlagen.

Für unsere Kritik sind wir als „Klimawandelleugner" betitelt worden. So sollen weitere und notwendige Debatten mit uns über praktikable und bezahlbare Wege der Energiewende unterbunden werden. Schon deswegen weisen wir diese ungerechtfertigten Anwürfe zurück und werden uns auch künftig für eine praxistaugliche, bezahlbare und sachgerechte Umsetzung der Energiewende einsetzen. Und wir bringen uns weiterhin ein, weil es die privaten Eigentümerinnen und Eigentümer sind, welche die Energiewende im Gebäudebestand umsetzen müssen. Denn ihnen gehören 80 Prozent der Wohnungen in Deutschland. Sie schaffen Bleibendes und sehen sich nicht als letzte Generation: Eigentümerinnen und Eigentümer sind es, die an die nächste Generation denken und sich für die Zukunft ihrer Kinder und Enkel einsetzen.

Ihr

Kai H. Wernecke, Präsident

© Foto: Bildschön

BU: Florian Köbler (Bundesvorsitzender der Deutschen Steuer-Gewerkschaft), Torsten Lüth (Präsident Deutscher Steuerberaterverband e. V.), Reiner Holznagel (Präsident Bund der Steuerzahler) und Kai H. Warnecke (Präsident Haus & Grund Deutschland)

Politik & Wirtschaft

Grundsteuerwert

Verbände-Allianz fordert: Bescheide vorläufig erlassen!

Bescheide zur Feststellung des Grundsteuerwertes sollten unbedingt vorläufig erlassen werden. Dies fordert eine Allianz aus dem Bund der Steuerzahler (BdSt), der Deutschen Steuer-Gewerkschaft (DSTG), dem Deutschen Steuerberaterverband (DStV) und Haus & Grund Deutschland.

Schon jetzt sind etliche Einsprüche und Klagen anhängig, die sich aufgrund verfassungsrechtlicher Bedenken gegen die Berechnungsmethoden der neuen Grundsteuer richten. Erklärtes Ziel der Verbände-Allianz ist es deshalb, eine Einspruchswelle zu verhindern und somit allen Eigentümern Sicherheit zu verschaffen sowie die Finanzverwaltung und Steuerberater zu entlasten. Ergibt die gerichtliche Klärung nämlich die Verfassungswidrigkeit jetzt geltender Bewertungsregeln, könnte diese für alle Bescheide gelten und nicht nur für solche Eigentümer, die ihre Bescheide mittels Einspruchs bereits angefochten haben.

Der Bund der Steuerzahler Deutschland und Haus & Grund Deutschland starten derzeit eine Musterklage gegen das Bundesmodell, das in elf Ländern gilt. Die Urteile werden allerdings erst in den nächsten Jahren zu erwarten sein.

Anna Katharina Fricke, Referentin Presse und Kommunikation

Härtefallfonds für nicht-leitungsgebundene Brennstoffe

Wann kommt die Kohle?

Haus & Grund fordert zügige Umsetzung des Härtefallfonds für Kohle, Heizöl, Pellets & Co.

Bereits im Dezember 2022 hatten sich die Fraktionen im Bundestag auf rückwirkende Heizkosten-Entlastungen für Nutzer von Heizöl-, Flüssiggas-, Kohle- und Pelletheizungen geeinigt. Nach einem Eckpunktepapier sollen Haushalte für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 1. Dezember 2022 rückwirkend eine Entlastung von bis zu 2.000 Euro erhalten. Mitte Januar hätte feststehen sollen, wie man diese Entlastung beantragen kann. Bislang gibt es jedoch immer noch keine konkreten Informationen, wie und wann „die Kohle" ausgezahlt wird.

In einem Brandbrief an Bundeskanzler Olaf Scholz hat Kai Warnecke, Präsident von Haus & Grund Deutschland, daher auf eine zügige Umsetzung gedrängt: „Die bislang zögerliche Umsetzung des Härtefallfonds für nicht-leitungsgebundene Brennstoffe schneidet eine Vielzahl von Verbrauchern und Eigentümern in Deutschland von der angekündigten Entlastung ab", schreibt Warnecke an Bundeskanzler Scholz. Während die Verbraucher von Gas und Strom zügig – unter Zuhilfenahme von Vermietern und Energieversorgern bei der Umsetzung – entlastet werden, müssen die Verbraucher von Kohle, Flüssiggas oder Holzpellets weiterhin warten.

Anna Katharina Fricke, Referentin Presse und Kommunikation

Preisentwicklung

Baumaterialien im Jahr 2022 erneut stark verteuert

Lieferengpässe, Materialknappheit, gestiegene Energiepreise – die Folgen von Corona-Pandemie und Ukraine-Krieg haben den Bausektor erheblich beeinträchtigt. Nun hat das Statistische Bundesamt (Destatis) die Zahlen für 2022 vorgelegt: Nahezu alle Baumaterialien waren im Durchschnitt noch einmal deutlich teurer als im Vorjahr, als es bereits hohe Preissteigerungen gegeben hatte.

Preistreibend auf den Baustellen wirkten sich vor allem die gestiegenen Energiekosten aus. So verteuerten sich besonders Baustoffe, die energieintensiv hergestellt werden, wie Stahl, Stahlerzeugnisse oder Glas. Stabstahl war im Jahresdurchschnitt 2022 um 40,4 Prozent teurer, Blankstahl legte um 39,1 Prozent und Betonstahlmatten um 38,1 Prozent zu. Stahlrohre kosteten 32,2 Prozent mehr als im Jahresdurchschnitt 2021.

Metalle insgesamt waren 2022 um 26,5 Prozent teurer als im Vorjahr. Flachglas, das üblicherweise für Fenster, Glastüren oder -wände verwendet wird, verteuerte sich 2022 um 49,3 % gegenüber dem Vorjahresdurchschnitt. Zum Vergleich: Der Erzeugerpreisindex gewerblicher Produkte insgesamt legte im Jahresdurchschnitt 2022 um 32,9 % gegenüber 2021 zu. Ohne Berücksichtigung der Energiekosten waren die Erzeugerpreise 14 % höher als im Jahresdurchschnitt 2021.

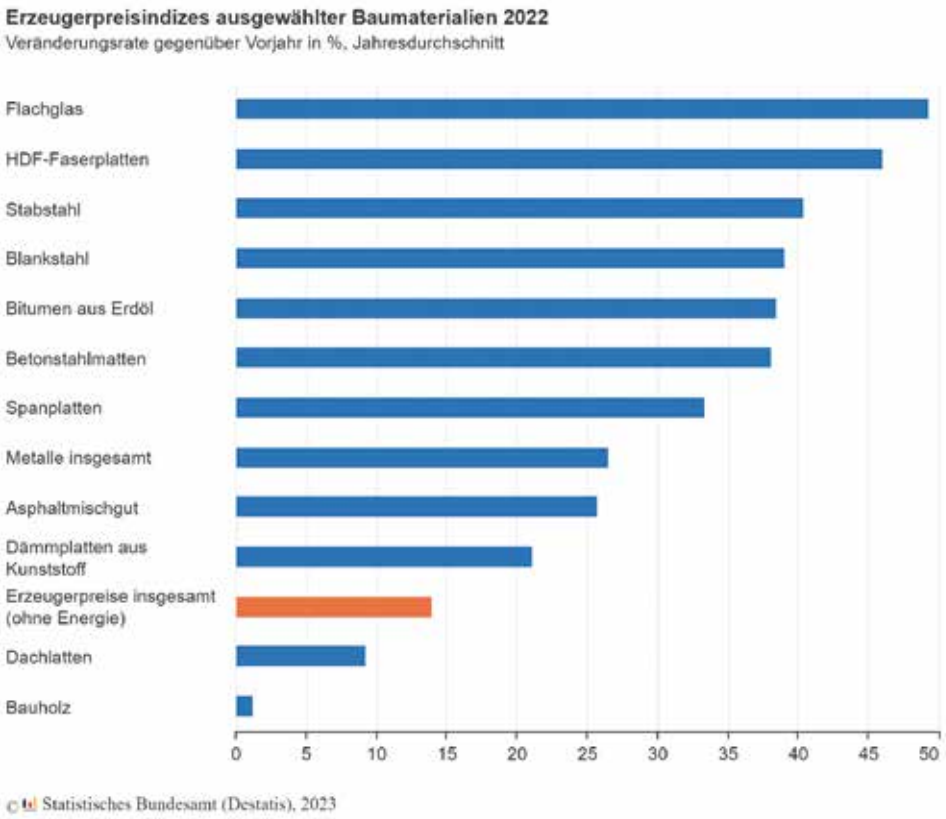
Arbeiten am Bau ebenfalls deutlich verteuert

Mit den Baumaterialpreisen stiegen auch die Kosten für Arbeiten am Bau. Insgesamt verteuerten sich die Preise für den Neubau von Wohngebäuden im Jahresdurchschnitt'22 um 16,4 % gegenüber dem Vorjahr. Das ist die höchste gemessene Veränderung gegenüber einem Vorjahr seit Beginn der Erhebung im Jahr 1958.

Weniger Neubauten genehmigt

Angesichts der steigenden Preise stockt der Wohnungsbau in Deutschland. Von Januar bis November 2022 sank die Zahl der Baugenehmigungen von neuen Wohn- und Nichtwohngebäuden

> Die Zahl der Baugenehmigungen ist ein wichtiger Frühindikator zur Einschätzung der zukünftigen Bauaktivität, da Baugenehmigungen geplante Bauvorhaben darstellen. Allerdings nimmt die Zahl dieser Vorhaben, die noch nicht begonnen beziehungsweise noch nicht abgeschlossen wurden (der sogenannte Bauüberhang), seit dem Jahr 2008 zu.



gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 5,7 Prozent auf rund 322.000. In neu zu errichtenden Wohngebäuden wurden von Januar bis November 2022 rund 276.000 Wohnungen genehmigt.Das waren 5,8 % Prozent weniger als im Vorjahreszeitraum. Dabei sank die Zahl der Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser um 15,9 %und für Zweifamilienhäuser um 10,1 %. Bei Mehrfamilienhäusern kam es dagegen zu einer leichten Erhöhung um 1,2 %.

Anna Katharina Fricke, Referentin Presse und Kommunikation

Energetische Modernisierung

Zwölf Jahre sparen für die energetische Komplettsanierung eines Einfamilienhauses

Die Bundesregierung hat sich das ambitionierte Ziel gesteckt, den Gebäudebestand bis 2045 klimaneutral zu gestalten. Bei etwa zwei Drittel der Wohngebäude in Deutschland handelt es sich um Einfamilienhäuser. Dieser Sektor nimmt für das Erreichen der Ziele also eine bedeutende Rolle ein.

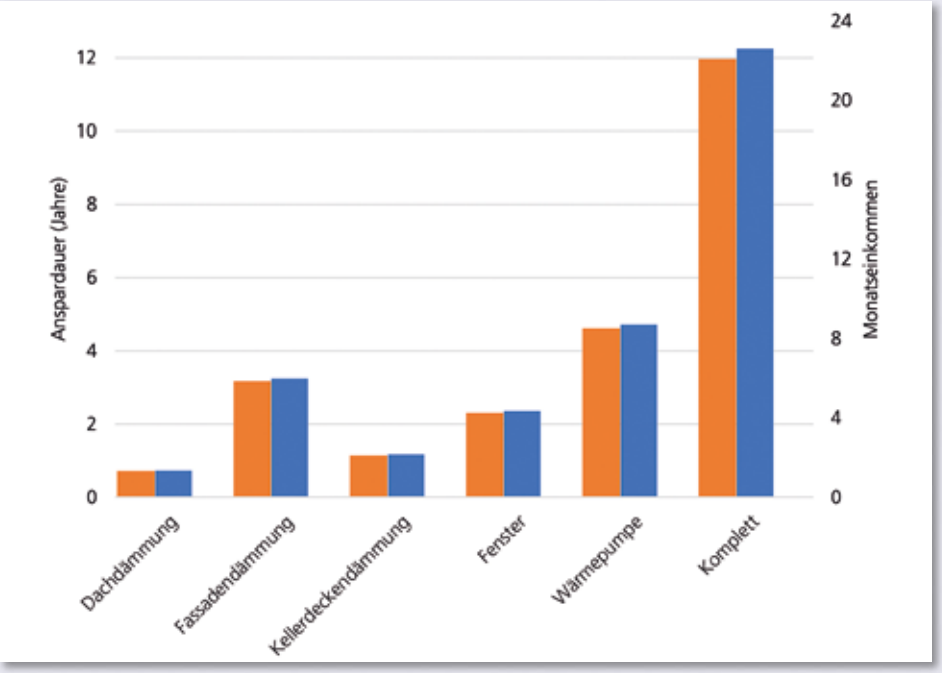
Bei der weit überwiegenden Mehrheit der Einfamilienhäuser wurde der energetische Standard durch Modernisierungsmaßnahmen zwar schon verbessert. Um alle Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zu erfüllen, muss allerdings noch einiges geschehen. Hier stehen viele Eigentümer vor enormen finanziellen Herausforderungen.

Lange Sparzeiten

Im gesamtdeutschen Durchschnitt müssen Paare, die im eigenen Einfamilienhaus leben, etwa zwölf Jahre für eine energetische Komplettsanierung sparen, sofern sie die Maßnahmen nicht über Kredite finanzieren. Das entspricht etwa 22 Monatseinkommen. Für den Einbau einer Wärmepumpe sparen sie bei den aktuellen Preisen etwa fünf Jahre, was achteinhalb Monatseinkommen entspricht. Wenn die komplette Fassade gedämmt wird, sind es drei Jahre und somit etwa sechs Monatseinkommen, die ein Haushalt sparen muss. Für die Dämmung von Dach und Kellerdecke spart ein Paar acht beziehungsweise 14 Monate, und für neue Fenster sind es fast zweieinhalb Jahre. Das zeigt eine Studie von Haus & Grund Deutschland.

Regionale Unterschiede

Bei der Anspardauer verschiedener energetischer Modernisierungsmaßnahmen gibt es deutliche regionale Unterschiede, die vorrangig von den Lohnunterschieden zwischen den Bundesländern herrühren. Auch wenn die neuen Länder in den vergangenen Jahren starke Lohnsteigerungen verzeichneten und somit gegenüber den alten Ländern aufgeholt haben, ist noch immer ein deutliches Ost-West-Gefälle erkennbar. So liegen die fünf Kreise und kreisfreien Städte, in denen Paare im Schnitt die geringste Anspardauer für eine komplette Überholung ih-



res Hauses haben, in Bayern, Hessen und Niedersachsen. Am längsten sparen Paare in Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Thüringen und Sachsen. Den ersten Platz mit einer durchschnittlichen Anspardauer von 8,5 Jahren für die Finanzierung von Dach-, Fassaden- und Kellerdeckendämmung sowie neuer Fenster und einer Wärmepumpe belegt Erlangen in Bayern. Das Schlusslicht mit einer Anspardauer von 14,7 Jahren für selbige Maßnahmen bildet die sächsische Stadt Görlitz.

- *Anspardauer (in Jahren)*
- *Zahl der Monatseinkommen*

Kommentar von Jakob Grimm, Referent Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik

Aufgrund zweimaliger Förderstopps und einer Nachjustierung, die in der Spitze und nicht in der Breite greift, ist es der Bundesregierung nicht gelungen, Planungssicherheit für die Modernisierung des Bestands durch eine verlässliche, auskömmliche und nachhaltige Förderkulisse zur Verfügung zu stellen. Es bedarf einer breit aufgestellten Förderkulisse, um Eigentümer bei der Erreichung der Klimaschutzziele zu unterstützen. Die Förderprogramme sollten sich konkret an private Eigentümer richten, indem die Planung und Beratung zur energetischen Modernisierung gefördert werden. Neben der Kreditvariante sollte immer auch eine gleichwertige Zuschussvariante angeboten werden und die jährlichen Förderbudgets zugänglich bleiben, beispielsweise durch eigene Förderprogramme, die sich ausschließlich an private Eigentümer richten.

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

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

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

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

Recht & Steuern

Gartengestaltung

Keine außergewöhnliche Belastung

Arbeiten an Haus und Garten können auf verschiedene Weise steuerlich geltend gemacht werden. Da ist zum einen die Möglichkeit der Handwerkerleistungen mit einer Betragsbegrenzung auf 1.200 Euro pro Jahr. Es kommt aber auch die Geltendmachung als sogenannte außergewöhnliche Belastung infrage.

Diese Geltendmachung war auch der bevorzugte Weg einer Eigentümerin mit einer 70-prozentigen Schwerbehinderung. Sie bewohnte mit ihrem Ehemann ein Einfamilienhaus. Um Gartenbeete weiter pflegen zu können, ließ sie den Garten entsprechend rollstuhlgerecht ausbauen: Es wurden Hochbeete angelegt und Wege gepflastert.

Keine Zwangsläufigkeit, sondern Freizeitverhalten

Die Kosten hierfür in Höhe von 7.000 Euro erkannten aber weder das Finanzamt noch das Finanzgericht oder der Bundesfinanzhof (Urteil vom 26. Oktober 2022, VI R 25/20) als außergewöhnliche Belastung an. Grund: Die Aufwendungen für die Gartenumgestaltung seien nicht zwangsläufig gewesen. Sie hätten nicht primär wegen der Behinderung, sondern aufgrund eines „frei gewählten Freizeitverhaltens" erfolgt. Die steuerlich für die Eigentümerin deutlich weniger attraktive und hilfsweise Geltendmachung als Handwerkerleistung wurde hingegen akzeptiert.

Aufwendungen müssen existenznotwendig und außergewöhnlich sein

Mit sogenannten außergewöhnlichen Belastungen werden nach ständiger Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs zwangsläufige Mehraufwendungen für den existenznotwendigen Grundbedarf erfasst. Die Aufwendungen müssen zudem außergewöhnlich sein, weil übliche Aufwendungen dieser Art bereits über den Grundfreibetrag abgegolten sind. Daran fehlte es im vorliegenden Fall.

Die Grenze ist nicht immer einfach zu ziehen, denn einerseits haben die Gerichte in der Vergangenheit Umbaumaßnahmen für den existenznotwendigen Wohnbedarf als außergewöhnliche Belastung akzeptiert, andererseits aber Aufwendungen für die Anschaffung eines größeren Grundstücks für einen behindertengerechten Bungalow abgelehnt. Wer entsprechende Maßnahmen plant, bei denen auch die steuerliche Geltendmachung für die Finanzierung bedeutsam ist, sollte sich daher vorher über die Rechtslage informieren.

Sibylle Barent, Leiterin Steuer- und Finanzpolitik

Grundsteuer-Update

Einsprüche und Musterklage

Was bewirken Einsprüche gegen den Wertbescheid, und wie ist es um die Musterklage von Haus & Grund bestellt?

Wir beantworten die wichtigsten Fragen zum Bundesmodell, welches in allen Bundesländern außer Bayern, Baden-Württemberg, Hamburg, Hessen und Niedersachsen gilt.

Was bewirkt ein Einspruch gegen den Wertbescheid?
Ein Einspruch bewirkt, dass die Rechtswirkung aus dem Grundsteuerwertbescheid zunächst nicht entsteht. Nach derzeitigem Stand wird der mit dem Einspruch angegriffene Bescheid aber Grundlage des endgültigen Grundsteuerbescheides für 2025. Aller Wahrscheinlichkeit nach ist mit einer Ablehnung der eingelegten Einsprüche zu rechnen, wenn sie lediglich mit der Untauglichkeit des gesetzlich festgelegten Bewertungsverfahrens und nicht mit der konkreten Grundstückssituation begründet werden. Das Einspruchsverfahren ist nicht kostenpflichtig. Beauftragt man allerdings einen Steuerberater oder einen Rechtsanwalt mit dem Einspruch, fallen die entsprechenden gesetzlichen Gebühren an.

Wie reagieren die Finanzämter auf den Einspruch?
Die Finanzämter versenden, wenn sie überhaupt auf den Einspruch reagieren, derzeit zumeist nur erläuternde Schreiben. Darin führen sie aus, dass sie an geltendes Recht gebunden seien, solange keine Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts vorliege, wonach die Bewertung verfassungswidrig sei. Die Schreiben sind zumeist mit der Frage verbunden, ob der Einspruch trotz der eindeutigen Rechtslage aufrechterhalten werden soll. Ein Aufrechterhalten des Einspruchs ist nicht mit Kosten verbunden. Kostenpflichtig wäre erst eine Klageerhebung nach Ablehnung des Einspruchs. Wird der Einspruch zurückgezogen, ist der Bescheid nach derzeitigem Stand bestandskräftig.

Was bewirkt die Musterklage?
Ein gesetzliches Ruhen des Einspruchsverfahrens kommt erst in Betracht, wenn ein Musterverfahren zur Verfassungsmäßigkeit des neuen Bewertungsverfahrens vor einem Finanzgericht oder dem Bundesfinanzhof oder dem Bundesverfassungsgericht anhängig ist. Eine Verbändeallianz aus Haus & Grund Deutschland, dem Bund der Steuerzahler, der Deutschen Steuergewerkschaft und dem Deutschen Steuerberaterverband fordert deshalb von den Finanzverwaltungen der Länder, alle bereits ergangenen und aktuell ergehenden Wertbescheide vorläufig zu stellen. Dann wäre ein Einspruch durch jeden einzelnen Eigentümer nicht erforderlich, um Rechte zu wahren und Bescheide offen zu halten. Dies würde auch die Finanzämter entlasten, bei denen derzeit eine Vielzahl von Einsprüchen eingeht. Der Forderung wurde aber bisher nicht entsprochen. Wie ist der Stand bei der Musterklage gegen das Bundesmodell? Eine Klage kann grundsätzlich erst dann erhoben werden, wenn der Einspruch abgelehnt wurde. Bisher fehlt es in den Musterverfahren – wie auch in den anderen uns bekannten Fällen – an einer Ablehnung des Einspruchs durch das Finanzamt. Eine Klage könnte zwar mit Zustimmung der Finanzverwaltung auch ohne vorher durchgeführtes Einspruchsverfahren erhoben werden. Diese Zustimmung der Finanzverwaltung blieb jedoch bislang aus. Somit muss nach aktuellem Stand auch in den Musterfällen bis zur ablehnenden Einspruchsentscheidung abgewartet werden. Es besteht die Möglichkeit, die Untätigkeit der Finanzverwaltung im Einspruchsverfahren mit einer Untätigkeitsklage anzugreifen. Diese Klage setzt aber eine Wartefrist von sechs Monaten ab Einlegung des Einspruchs voraus.

Sibylle Barent, Leiterin Steuer- und Finanzpolitik

Stahl · Edelstahl · Aluminium · Messing

Was interessiert Sie?
- Insektenschutz
- Haustür
- Vordach
- Schließanlage
- Garagentor / -Motor
- Einbruchschutz
- Markise
- Geländer

GRENZDÖRFER Edelstahlwerkstatt · Geländercenter
www.grenzdoerfer.de · 02 02 / 37 10 80

Schlosserei
Tel. 31 65 50
Fax 30 38 65

Kromberg Metallbau GmbH
Türen · Tore · Fenster · Treppen
Geländer · Gitter · Reparaturdienst
Edelstahlverarbeitung
Wiesenstraße 120 · 42105 Wuppertal
E-Mail: Kromberg_Metallbaugmbh@web.de

Bundesgerichtshof zum Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

Wohnungseigentümergemeinschaft ist zur Umsetzung ihrer Beschlüsse verpflichtet

Zur Durchführung der Beschlüsse einer Wohnungseigentümergemeinschaft ist nach neuem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) die Eigentümergemeinschaft verpflichtet und nicht – wie bisher – der Verwalter. Das hat der Bundesgerichtshof (BGH) mit Urteil vom 16. Dezember 2022 (V ZR 263/21) entschieden.

Der Kläger ist Eigentümer einer Erdgeschosswohnung. Diese verfügte über eine schwellenlose Terrassentür, die von außen abgeschlossen werden konnte. Als die Tür erneuert werden musste, fasste die Gemeinschaft auf ihrer Mitgliederversammlung 2017 den Beschluss, dass der Verwalter drei Angebote zur Erneuerung der Terrassentür einholen solle. Bei der Erneuerung sollte der optische Eindruck beibehalten werden. Der Verwalter setzte den Beschluss um, indem er eine Terrassentür einbauen ließ, die über eine zehn Zentimeter hohe Türschwelle verfügte und nicht von außen abschließbar war. Damit war der klagende Eigentümer nicht einverstanden.

Kläger verlangt Austausch der Tür

Er beantragte in der Eigentümerversammlung 2018, dass die Eigentümergemeinschaft beschließen möge, eines unter drei vorgelegten Angeboten für Türen mit den ursprünglichen Sicherheitsstandards auszuwählen und den Verwalter mit dem Vertragsabschluss und der Ausführung zu beauftragen. Dies lehnte die Eigentümerversammlung ab. Daraufhin erhob der Eigentümer Beschlussersetzungsklage, das heißt, das Gericht sollte den Beschluss für ungültig erklären. Hilfsweise beantragte er eine in das Ermessen des Gerichts gestellte Entscheidung, mit welcher letztendlich die 2017 eingebaute Tür durch ein anderes Modell mit den ursprünglichen Sicherheitsstandards ersetzt werden würde.

Die Entscheidung

Zunächst stellte der BGH noch einmal ausdrücklich klar, dass eine Beschlussersetzungsklage gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu richten ist. Für alle – wie auch in diesem Fall – vor Inkrafttreten des neuen Wohnungseigentümergesetzes eingereichten Klagen sei aber das bisher geltende Verfahrensrecht anzuwenden. Die Klage gegen die übrigen Wohnungseigentümer sei also in diesem Fall zulässig. Der Kläger habe aber keinen Anspruch auf Beschlussersetzung, denn mit seinem Antrag auf der Eigentümerversammlung von 2018 habe der Eigentümer nur den gefassten Beschluss von 2017 ändern wollen. Nicht mehr der Verwalter habe drei Angebote einholen, sondern die anwesenden Mitglieder auf der Versammlung hätten eines auswählen sollen. Auf einen den ursprünglichen Beschluss von 2017 abändernden Beschluss habe er aber keinen Anspruch. Die Eigentümer hätten bereits 2017 beschlossen, dass der Verwalter die Tür in der Weise erneuern sollte, dass die neue Tür ebenerdig und von außen verschließbar sei, denn nur ein solches Modell entspreche optisch dem vorherigen Zustand. Dafür spreche auch der Wortlaut „Erneuerung". Die Tür habe also in ihren Maßen und ihrer Funktionalität der alten Tür entsprechen sollen.

Verwalter hat Beschluss nicht ordnungsgemäß umgesetzt

Mit dem Einbau der neuen Tür habe der Verwalter den Beschluss also nicht ordnungsgemäß umgesetzt, sodass der Kläger einen Anspruch darauf habe, dass der Beschluss von 2017 ordnungsgemäß vollzogen wird. Zwar sei der Verwalter bis zum Inkrafttreten des neuen Rechts zuständig gewesen, sodass ein einzelner Eigentümer vom Verwalter die Umsetzung des Beschlusses verlangen konnte. Für die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums sei sowohl nach innen als auch nach außen nach neuem Recht die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zuständig. Ihre Aufgabe erfülle sie durch ihre Organe, dem Verwalter und dem Verwaltungsbeirat. Die Gemeinschaft müsse den Verwalter bei fehlerhafter Umsetzung der Beschlüsse in Anspruch nehmen. Dies sei aber nicht Gegenstand des Klageantrags gewesen.

Kläger hat Recht auf ebenerdige, von außen abschließbare Tür

Der Hilfsantrag auf Beschlussersetzung durch einen klarstellenden Beschluss ist dagegen zulässig und begründet. Mit dem Antrag verfolgt der Kläger das gleiche Rechtsschutzziel wie mit dem Hauptantrag, nämlich eine ebenerdige und von außen abschließbare Tür zu erhalten. Zwar hätte die Eigentümergemeinschaft bereits 2017 einen solchen Beschluss gefasst. Über die Auslegung dieses Beschlusses bestehe aber zwischen dem Kläger einerseits und der Eigentümergemeinschaft und dem Verwalter anderseits Uneinigkeit. Das Rechtsschutzziel sei erreicht, wenn der Beschlussinhalt klargestellt werde. Dieser klarstellende Beschluss werde auch von dem weit gefassten Hilfsantrag erfasst.

Inka-Marie Storm, Chefjustiziarin

Wirtschaftlichkeitsgrundsatz bei Betriebskosten

Mieter trägt Darlegungs- und Beweislast

Vermieter sind verpflichtet, bei Entscheidungen, die Einfluss auf die Höhe der Betriebskosten haben, auf ein angemessenes Kosten-Nutzen-Verhältnis zu achten. Verstoßen sie gegen diesen Wirtschaftlichkeitsgrundsatz, kann dies zu Schadenersatzansprüchen seitens der Mieter führen. Mit Urteil vom 25. Januar 2023 (VIII ZR 230/21) hat der Bundesgerichtshof (BGH) bekräftigt, dass Mieter, die sich auf eine Verletzung dieses Grundsatzes berufen, den Verstoß im gerichtlichen Verfahren darlegen und auch beweisen müssen.

Im konkreten Fall stritten Vermieter und Mieter über ein Müllmanagementsystem, bei dem ein externer Dienstleister die Restmüllmenge pro Haushalt mit einem Chipsystem erfasst, Nachsortierungen vornimmt, Beistellungen entfernt und den Standplatz der Mülltonnen reinigt. Dessen Kosten beliefen sich auf knapp ein Drittel der gesamten Müllbeseitigungskosten.

Vertragliche Nebenpflicht bedarf Vertrag

Die Mieter machten nun geltend, dass der Vermieter mit seiner Entscheidung, dieses Müllmanagementsystem einzuführen, gegen das Wirtschaftlichkeitsverbot verstoßen habe. Diesen Einwand ließen die BGH-Richter jedoch so nicht gelten. Da die Kläger zum Zeitpunkt der Einführung des Müllmanagements noch gar keine Mieter im Haus waren, können sie sich auch nicht darauf berufen, dass der Vermieter hierbei gegen die nebenvertragliche Pflicht der Beachtung des Wirtschaftlichkeitsgrundsatzes verstoßen habe. Denn zu diesem Zeitpunkt bestand zwischen dem Vermieter und den jetzt klagenden Mietern noch gar kein Vertragsverhältnis, auf das eine nebenvertragliche Pflichtverletzung aufbauen könnte.

Volle Darlegungs- und Beweislast nicht erbracht

Die BGH-Richter wiesen daher darauf hin, dass die Mieter allenfalls geltend machen könnten, dass das Müllmanagementsystem während der Dauer ihres Mietverhältnisses überflüssig geworden oder dass die Kosten, die für die vom Vermieter gewählte Variante anfallen, nicht mehr angemessen seien und ihm ein Anbieterwechsel zumutbar sei. Dies hätten sie aber versäumt. Denn die Mieter behaupteten lediglich, dass diese Dienstleistung für sie keinen Nutzen habe und somit überflüssig sei, weshalb auch die hierfür anfallenden Kosten unangemessen seien. Sie legten aber nicht schlüssig dar, warum die mit dem System verfolgten Zwecke unzulässig seien oder durch das System nicht erreicht würden. Einen Kostenvergleich mit anderen Anbietern legten sie ebenfalls nicht vor. Ihr Vorbringen reichte somit nicht aus, um einen Verstoß des Vermieters gegen den Wirtschaftlichkeitsgrundsatz zu belegen. Die Klage der Mieter wiesen die BGH-Richter daher ab.

Gerold Happ, Geschäftsführer Immobilien- und Umweltrecht

CVJM-Bildungsstätte Bundeshöhe
Wir sind für Sie da!

Wir sind in Wuppertal für Sie da!

SIE SUCHEN EINEN PASSENDEN RAUM?

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

... HABEN WIR!

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

Beschlussanfechtungsklage

Nur Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist Klagegegner

Mit seinem Urteil vom 13. Januar 2023 (V ZR 43/22) hat der Bundesgerichtshof (BGH) klargestellt, dass eine nach Inkrafttreten der WEG-Reform eingereichte Beschlussanfechtungsklage immer gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gerichtet sein muss. Eine Klage, die sich noch gegen die übrigen Wohnungseigentümer richtet, kann die Anfechtungsfrist nicht wahren.

Der Fall: Die Kläger sind Wohnungseigentümer und wendeten sich gegen einen Beschluss der Eigentümerversammlung. Die Klage gegen den am 14. Dezember 2020 gefassten Beschluss ging am 13. Januar 2021 bei Gericht ein – also innerhalb eines Monats und damit eigentlich gerade noch rechtzeitig. Sie richtete sich gegen die übrigen Wohnungseigentümer als Beklagte und die Verwalterin als Zustellungsbevollmächtigte.

Auf einen Hinweis des zuständigen Gerichts wurde durch die Kläger mit einem am 11. Februar 2021 bei Gericht eingegangenen Schriftsatz um Berichtigung des Klagegegners gebeten. Beklagte sollen nicht wie angegeben die übrigen Wohnungseigentümer, sondern die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer sein. In der mündlichen Verhandlung erklärten die Kläger, die Klage richte sich ausschließlich gegen die Gemeinschaft. Sowohl Amts- als auch Landgericht wiesen die Klage ab. Mit Einreichung der Klage seien zunächst die übrigen Wohnungseigentümer die Beklagte gewesen. Beschlussanfechtungsklagen seien aber nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) seit dem 1. Dezember 2020 gegen die Gemeinschaft zu richten. Das Gericht sah den notwendigen Parteiwechsel erst durch Erklärung in der mündlichen Verhandlung gegeben. Damit sei die Monatsfrist zur Anfechtung jedoch nicht mehr gewahrt.

BGH bestätigt Entscheidung

Die Bundesrichter bestätigen die Auffassung der Vorinstanzen und wiesen die Klage ebenfalls ab. Beschlussanfechtungsklagen seien, so die Richter, seit dem 1. Dezember 2020 allein gegen die Gemeinschaft zu richten. Nach der Neuregelung ist eine gegen die übrigen Wohnungseigentümer gerichtete Klage unzulässig und kann auch die Fristen zur Anfechtung eines Beschlusses nicht wahren. Dies habe der Senat bereits für die Beschlussersetzungsklage entschieden; etwas anderes könne auch nicht bei der Anfechtungsklage gelten.

Andere Auslegung nur in bestimmten Fällen möglich

Zwar sei auch die Parteibezeichnung als Teil der Prozesshandlung auslegungsfähig. Allerdings komme es maßgeblich darauf an, wie die Bezeichnung unter Berücksichtigung des gesamten Inhalts der Klage zu verstehen sei. Dabei muss die rein fehlerhafte Parteibezeichnung von der irrtümlichen Benennung der falschen Person als Partei unterschieden werden. In diesem Fall war die Klage eindeutig gegen die übrigen Wohnungseigentümer gerichtet.

Eine andere Auslegung komme nur in Ausnahmefällen und auch nur dann in Betracht, wenn dafür konkrete Anhaltspunkte bestehen. Die Frage, ob die Fehlbezeichnung in der Berichtigungsschrift „die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer mit Ausnahme der Kläger" eine wirksame Berichtigung der Beklagten darstelle, könne offenbleiben, da auch dieser Schriftsatz nicht mehr fristwahrend eingegangen sei. Auch eine sogenannte Wiedereinsetzung in den vorigen Stand – quasi eine Heilung des Fristversäumnisses – komme bei einem wie in diesem Fall anwaltlich vertretenen Kläger nicht in Betracht. Dies setze nämlich fehlendes Verschulden an der Versäumung der Anfechtungsfrist voraus und sei allenfalls bei nicht anwaltlich vertretenen Klägern möglich.

Julia Wagner, Leiterin Zivilrecht

Kunststoff • Boden • Technik

KBT-MEIS

Meisterbetrieb

Top bewertet

4,9 ★★★★★

bei Google

BALKONE & TERRASSEN • TREPPEN • GARAGE & KELLER • INDUSTRIE

0212 / 310030 oder www.kbt-meis.de

KBT-Meis GmbH & Co. KG | Alte Ziegelei 3 | 42653 Solingen | Tel.: 0212 310030 | info@kbt-meis.de | www.kbt-meis.de

© Frank Hessler

hausund**grund** informiert

Ernsthafte Befürchtung

Nachbarn hatten Anspruch auf Entfernung von Überwachungskameras

Die Nutzung von Videokameras zur Überwachung von Hauseingängen und Grundstücken ist rechtlich streng reglementiert. Selbst wenn der Betreiber sensible Bereiche verpixelt, kann nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS die Anbringung solcher Geräte untersagt werden. Das gilt, wenn die Nachbarn ernsthafte Gründe für die Furcht vor einer Überwachung anführen können. (Amtsgericht Bad Iburg, Aktenzeichen 4 C 366/21)

Das Urteil im Detail

Der Fall: Zwei Familien bewohnten jeweils die eine Hälfte eines Doppelhauses. Der eine Nachbar brachte zwei Kameras an, die nicht nur filmen, sondern auch Personen erkennen und die entsprechenden Daten auch aufzeichnen konnten. Die Ausrichtung der Objektive hätte es theoretisch ermöglicht, auch Teile des Nachbaranwesens zu überwachen. Der Betroffene gab allerdings an, diese sensiblen Bereiche würden bei den Aufnahmen mit Hilfe der technischen Einstellung verpixelt. Dem Nachbarn reichte diese Zusicherung nicht, er forderte eine Entfernung.

Das Urteil: Das Amtsgericht konzentrierte sich gar nicht erst auf die Frage, ob eine tatsächliche Überwachung stattfand oder nicht. Alleine die Möglichkeit, ungewollt gefilmt zu werden, reiche als Grund für eine erfolgreiche Unterlassungsklage aus. Es sei nachvoll-ziehbar, wenn im Radius der Kamera lebende Menschen ernsthafte Befürchtungen äußerten, dass ihre Persönlichkeitsrechte verletzt werden könnten. Die Ausrichtung der Objektive müsse deswegen geändert oder das Gerät entfernt werden.

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

Türe als neuralgischer Punkt

Urteile deutscher Gerichte zum Thema Schlüssel und Schloss

Sie sind klein und unauffällig, doch Haus- und Wohnungsschlüssel zählen zu den wichtigsten Bestandteilen einer Immobilie. Gehen sie verloren, sind sie nicht funktionstüchtig oder werden sie nach Vertragsende nicht korrekt abgegeben, dann droht großer Ärger. Der Infodienst Recht und Steuern der LBS stellt in seiner Extra-Ausgabe einige Urteile dazu vor, das Spektrum der damit befassten Instanzen reicht vom Amtsgericht bis zum Bundesgerichtshof.

Urteile im Detail

Der Eigentümer einer Immobilie muss mit dem Beginn von Sanierungsarbeiten abwarten, bis ihm der Mieter die Schlüssel übergeben hat. Hält er sich nicht daran, dann kann der Bewohner des Objekts eine einstweilige Verfügung gegen ihn auf Wiederherstellung der Bewohnbarkeit erwirken. Dies stellte das Amtsgericht Köln (Aktenzeichen 222 C 84/20) in einem Zivilprozess fest.

Manchmal ist ein Schlüsselverlust nicht nur ein Problem für den Betroffenen, sondern für eine ganze Reihe von Menschen – nämlich alle Mietparteien oder Eigentümer eines Mehrfamilienhauses. Besteht nach einem Schlüsseldiebstahl aus einem PKW eine konkrete Missbrauchsgefahr durch Dritte, also ein unbefugtes Betreten durch Dritte, dann kann es teuer werden. Das Oberlandesgericht Dresden (Aktenzeichen 4 U 665/19) entschied, dass eine neue Schließanlage auf Kosten des Schädigers eingebaut werden könne.

Anders sieht es aus, wenn der Schlüssel zwar verloren ging, aber eine konkrete Zuordnung zu einer bestimmten Immobilie nahezu unmöglich scheint. Der Sohn einer Mieterin hatte sein Exemplar auf einem weit vom Wohnort entfernten Sportlager verloren – ohne jeden Bezug zur Hausadresse. Nach Meinung des Amtsgerichts Bautzen (Aktenzeichen 20 C 207/19) bestand keine konkrete Gefahr eines Missbrauchs, die Mieter mussten deswegen nicht den Austausch der kompletten Schließanlage bezahlen.

Man kann von einem Mieter erwarten, dass er sich nach dem Vertragsende nach Kräften bemüht, seine Schlüssel zurückzugeben. Hat er allerdings erfolglos versucht, mit dem Vermieter einen Termin zur Übergabe zu vereinbaren, dann hält das Oberlandesgericht Sachsen-Anhalt (Aktenzeichen 1 U 25/18) auch eine andere Methode für erlaubt. Es reiche, wenn er nach der Räumung der Mietsache die Schlüssel dem Wachdienst des Objekts überreiche.

Die Schlüssel einfach unangekündigt in den Briefkasten des Eigentümers zu werfen, das entspricht nicht einer korrekten Rückgabe. Das Landgericht Krefeld (Aktenzeichen 2 T 27/18) hält den Vorgang nur für ordnungsgemäß, wenn zuvor in angemessenem Umfang versucht worden war, den Vermieter über die bevorstehende Rückgabe in Kenntnis zu setzen.

Wenn jemand eine Eigentumswohnung erworben und zuvor der Mieter des Voreigentümers die Schlüssel verloren hat, dann haftet der neue Eigentümer gegenüber der Gemeinschaft. Das Landgericht Hamburg (Aktenzeichen 318 S 79/15) verurteilte ihn dazu, für die Kosten des Austauschs der Schließanlage aufzukommen. Die Eigentümergemeinschaft hatte beschlossen, dass der Austausch vorzunehmen sei.

Eigentümer einer Immobilie sind grundsätzlich nicht berechtigt, einen oder gar mehrere Schlüssel eines vermieteten Objekts einzubehalten. Das Amtsgericht Frankfurt (Aktenzeichen 33 C 1156/16) machte einem Eigentümer klar, dass dies nicht einmal für Notfälle erlaubt sei. Konkret ging es um einen Haustürschlüssel mit Zugang zum Treppenhaus und zu einem Bodenraum.

Ob der Eigentümer eines Grundstücks vom Inhaber eines Geh- und Fahrtrechts das nächtliche Versperren eines Tores fordern kann, das ist nach Ansicht des Bundesgerichtshofs (Aktenzeichen V ZR 184/14) nicht verbindlich für alle derartigen Fälle zu entscheiden. Hier sollte das Tor zwischen 22 Uhr und 7 Uhr geschlossen werden. Der BGH betonte, das Gericht müsse eine umfassende Abwägung der beiderseitigen Interessen vornehmen und sich immer auf den Einzelfall beziehen.

Übersteigt die Abrechnung eines Schlüsselnotdienstes den üblichen Marktpreis um mehr als das Doppelte, kann eine Strafbarkeit wegen Wuchers vorliegen. Dieses Grundsatzurteil sprach der Bundesgerichtshof aus (Aktenzeichen 1 StR 113/19). Wer Beträge in dieser Höhe verlange, der nutze eindeutig die Zwangslage von Immobilienbesitzern aus.

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

Haus & Grund WUPPERTAL

Kooperationspartner

© Frank Hessler

Erschließungsbeiträge:

Haus & Grund und SPD gegen längere Frist

DEBATTE. Die NRW-Landesregierung möchte, dass Kommunen länger als 10 Jahre Zeit bekommen, um nach dem Bau einer Straße die Kosten von den Anliegern einzutreiben. Haus & Grund Rheinland Westfalen kritisiert das – und ist damit nicht allein.

Der Landesverband Haus & Grund Rheinland Westfalen und die SPD-Landtagsfraktion setzen sich gemeinsam gegen eine Ausweitung der Frist zur Erhebung von Erschließungsbeiträgen ein. Das ist das Ergebnis eines Gesprächs Anfang März. Für die SPD nahmen Justus Moor, Sprecher für Heimat und Kommunales, Ellen Stock, Vorsitzende des Ausschusses für Bauen, Wohnen und Digitales, und Thilo Waasem, Referent für Heimat und Kommunales, an dem Gespräch teil. Für den Landesverband sprachen sich Vizepräsident Dr. Johann Werner Fliescher, Verbandsdirektor Erik Uwe Amaya und der Geschäftsführer des Kölner Haus- und Grundbesitzervereines, Thomas Tewes aus.

Sie machten deutlich: Die Beiträge sind ein großes Thema für die Mitglieder, immerhin können sie für Eigentümer existenzbedrohend sein. Wird eine Straße erstmals hergestellt, darf die Kommune den Anliegern nämlich 90 Prozent der Kosten aufbürden. Früher gab es dazu keine Frist, Kommunen rechneten teils erst Jahrzehnte später ab. Das erklärte das Bundesverfassungsgericht in einem Fall mit 30 Jahren Verzögerung für verfassungswidrig. NRW erließ daher im Sommer 2022 eine Frist von 10 Jahren nach Eintritt der Vorteilslage durch die neue Straße respektive 25 Jahre nach Beginn der Baumaßnahme (sog. „Spatenstichregelung"). Auf Drängen der Kommunen soll die Spatenstichregelung nun komplett entfallen und die 10-Jahres-Frist auf 20 Jahre steigen.

SPD und Eigentümer sind dagegen. Gerade die Spatenstichregelung sehen sie als hilfreich an, denn der Baubeginn lässt sich leicht feststellen. Der Eintritt der Vorteilslage ist dagegen oft umstritten: Muss die Straße nur befahrbar sein, damit der Vorteil eingetreten ist? „Oder ist die Straße erst fertig, wenn Jahrzehnte später auch die letzte Straßenlaterne aufgestellt wurde?", fragte Thomas Tewes mit Blick auf ihm bekannte Fälle aus Köln. Man war sich einig: Die aktuelle Rechtslage muss bleiben. Ganz anders als beim Straßenausbau. Der Landesverband ist sich mit der SPD einig, dass die Möglichkeit zur Erhebung der Straßenausbaubeiträge aus dem Kommunalabgabengesetz gestrichen werden muss, trotz unterschiedlicher Auffassungen etwa beim Mietrecht. Beim Thema Straßenbau sind sich Eigentümer und SPD einig und ziehen an einem Strang.

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

Tauschten sich zu Erschließungsbeiträgen aus (v. links oben): Thomas Tewes, Erik Uwe Amaya, Justus Moor (SPD, MdL), Ellen Stock (SPD, MdL), Dr. Johann Werner Fliescher und Thilo Waasem (SPD).

Wollen keine längeren Fristen zur Erhebung von Erschließungsbeiträgen: Ralf Witzel (FDP, MdL), Dr. Johann Werner Fliescher, Thomas Tewes, Dirk Wedel (FDP, MdL), Erik Uwe Amaya.

Eigentümer vor teuren Überraschungen schützen:

Haus & Grund trifft FDP

REFORM. Die schwarz-gelbe Landesregierung hatte den Kommunen in NRW für die Erhebung von Erschließungsbeiträgen eine Frist von 10 Jahren eingeräumt. Die neue Regierung will das auf 20 Jahre ausweiten. Die FDP sieht das ebenso kritisch wie Haus & Grund.

Der stellvertretende FDP-Fraktionsvorsitzende Ralf Witzel und der kommunalpolitische Sprecher der Fraktion, Dirk Wedel, haben im März drei Spitzenvertreter vom Landesverband Haus & Grund Rheinland Westfalen im Landtag empfangen: Vizepräsident Dr. Johann Werner Fliescher, Verbandsdirektor Erik Uwe Amaya und Hauptgeschäftsführer Thomas Tewes vom Kölner Haus- und Grundbesitzerverein. Neben einem Austausch zu Grundsteuer-Reform und Grunderwerbsteuer ging es vor allem um die von Schwarz-Grün geplante Fristverlängerung bei der Erhebung von Erschließungsbeiträgen. Auf Seiten der FDP griff man die Sorge der Kommunen, die sich für die Fristverlängerung stark machen, weil Rechtsstreitigkeiten mit langen Gerichtsverfahren die Abrechnung in die Länge ziehen können, mit einem konstruktiven Vorschlag auf. In Bayern ist es Kommunen erlaubt, Baumaßnahmen in Teilabschnitten abzurechnen. Bei einem größeren Neubaugebiet braucht also nicht bis zur Fertigstellung des gesamten Quartiers gewartet zu werden, bis die Abrechnung der ersten, bereits fertigen Teilflächen beginnen kann. Das könnte als Vorbild für NRW dienen, findet die FDP und stieß damit bei den Eigentümer-Vertretern auf Zustimmung.

Man war sich einig: Die Beiträge müssen möglichst zeitnah erhoben werden, damit sie nicht nach Jahrzehnten zur bösen Überraschung für Eigentümer werden. Auch die Straßenausbaubeiträge für bereits bestehende Straßen waren ein Thema bei dem Treffen. Haus & Grund Rheinland Westfalen wartet daher darauf, dass die Möglichkeit zur Erhebung der Beiträge aus dem Kommunalabgabengesetz (KAG) gestrichen wird. Das fordert auch die FDP: Auf ihrem Parteitag zu Jahresanfang 2022 haben die Delegierten diese Position der FDP-Basis eindeutig bestätigt.

Ohnehin – so die einhellige Meinung von FDP und Eigentümern – ist es preiswerter, die Straßen instand zu halten, als sie verkommen zu lassen und dann teuer sanieren zu müssen. Die Kommunen, die für die Instandhaltung aufkommen, müssten hier ihrer Verantwortung gerecht werden. „Es war ein sehr gutes, konstruktives Gespräch“, stellte Verbandsdirektor Erik Uwe Amaya fest. „Egal ob zu Regierungszeiten oder in der Opposition, auf die gute Zusammenarbeit mit der FDP kann der Landesverband immer bauen.“

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

© AdobeStock_332419 58

HAUSTECHNIK

Garten neu anlegen

Schön soll er sein

Die eigenen vier Wände wollen individuell gestaltet sein. Aber auch im Garten sollten sich die Bewohner wohlfühlen.

Wer einen Garten neu anlegt, möchte der häuslichen Umgebung eine persönliche Note geben und sie nach seinen Bedürfnissen gestalten. „In der jüngsten Vergangenheit stellen wir verstärkt den Wunsch nach einem Rückzugsort, nach einer grünen Oase fest", erklärt Manuel Wehrle, Gartendesigner in der Königlichen Gartenakademie in Berlin. Auch puristisch anmutende Gärten mit einer modernen Ausstrahlung liegen im Trend. Familien bevorzugen oft einen kleinen Gemüse- und Naschgarten mit Hochbeeten und Beerensträuchern.

Die Frage, was einen „schönen" Garten ausmacht, ist freilich sehr subjektiv. Am treffendsten lässt sie sich wohl so beantworten: Das ist ein Garten, in dem sich die Bewohner wohlfühlen. Viele Experten raten deshalb, zuerst ein Brainstorming zu veranstalten und Ideen zu sammeln.

Kommunale Vorgaben beachten

Je nach Umfang der Gartengestaltung und dem eigenen Budget kann es hilfreich sein, einen Landschaftsarchitekten oder Gartendesigner zu Rate zu ziehen. Die Experten helfen nicht nur bei der Planung und Umsetzung. Sie weisen oft auf kommunale Vorgaben hin. Denn je nach Bauordnung sind Richtwerte zu berücksichtigen, etwa wie viel Bodenfläche des Grundstückes versiegelt werden oder wie hoch ein Zaun ausfallen darf. Und nicht jeder Baum darf überall gepflanzt werden.

Auch klimatische Veränderungen spielen eine Rolle. Gärten müssen heute über lange Strecken mit wenig Wasser auskommen und gleichzeitig Starkregen verkraften können. Wer derlei Fragen für sich geklärt hat, sollte anschließend – mit oder ohne Expertenhilfe – einen genauen Plan des Gartens, des zu erhaltenden Pflanzenbestandes und der Himmelsrichtungen ausarbeiten.

Beleuchtung und Bewässerung immer mitdenken

Dann geht es darum, Orte für wichtige Funktionen festzulegen. Wo etwa soll ein Essplatz hin? Bietet er genügend Raum für einen Grill oder eine Outdoor-Küche und verfügt er abends noch über ein schönes Licht? Findet sich möglicherweise eine separate Ecke für ein Frühstücksplätzchen? Wo gibt es Raum zum Spielen oder Entspannen? Soll es gleich oder später einen Brunnen, einen Teich oder gar einen Swimmingpool geben? Nicht zu vergessen die Planung der Beleuchtung und Bewässerung wie einer Zisterne für Regenwasser. Damit Haus und Garten eine Einheit bilden, empfiehlt es sich, Materialien und Formen aufeinander abzustimmen. „Ist ein Haus geklinkert, kann man die Klinker im Garten fortführen", erklärt Wehrle. Dies gilt auch für das Farbkonzept. Und natürlich gibt es Tricks, kleine Gärten größer erscheinen zu lassen und größeren Außenbereichen etwa durch verschiedene Ebenen eine harmonische Struktur zu geben.

Ein wichtiger Aspekt ist der Übergang von Haus zum Garten. Meist wird es eine Terrasse sein. Sie kann direkt in den Rasen übergehen oder durch ein Staudenbeet beziehungsweise eine Mauer abgegrenzt sein.

Immer mehr Pflanzen aus wärmeren Gefilden

Bei der Wahl der Pflanzen spielen Licht und Bodenbeschaffenheit eine entscheidende Rolle. „Viele Pflanzen wie etwa die Ölweide, auch Elaeagnus ebbingei genannt, Zistrosen oder Wolfsmilchgewächse, die aus der Mittelmeerregion stammen und heiße, trockene Sommer lieben, sind in einigen Teilen Deutschlands mittlerweile auch bedingt winterhart beziehungsweise können mit etwas Winterschutz bedenkenlos gepflanzt werden", betont Wehrle auch mit Blick auf den Klimawandel. Er rät auch, bei der Bepflanzung zuerst an die großen Gehölze wie Bäume und Sträucher zu denken und erst danach die Stauden ins Auge zu fassen. Ganz wichtig dabei: „Ob vor oder hinter dem Haus – es sollte das ganze Jahr immer etwas blühen", empfiehlt der Gartendesigner.

Karin Birk, Freie Journalistin

Fassadenbegrünung

Grüne Wände

Begrünte Fassaden verbessern das Mikroklima und schützen vor Hitze, bieten vielen Tierarten Lebensraum und können ein Gebäude optisch aufwerten.

Eine begrünte Fassade verleiht jedem Haus einen ganz individuellen Charakter. Im Gegensatz zu monoton verputzten Wandflächen bieten begrünte Fassaden je nach Jahreszeit eine abwechslungsreiche Erscheinung. Und sie leisten noch viel mehr für Mensch und Umwelt.

Besseres Mikroklima

Einer der deutlichsten Vorzüge in Zeiten des Klimawandels ist, dass sich die grünen Außenwände positiv auf das Mikroklima rund um das Gebäude auswirken – vor allem im Sommer: In den Innenstädten heizen sich dicht bebaute Gebiete stark auf. Dies liegt zum einen daran, dass Baumaterialien wie Stein, Beton und Asphalt unter Sonneneinstrahlung zu Wärmespeichern werden. Zum anderen fehlen meist Schattenspender und Möglichkeiten für kühlende Wasserverdunstung. Fassadenbegrünungen zeigen hier Wirkung: Sie spenden Schatten und tragen durch Verdunstung zur Kühlung bei. Indem sich die Außenwände unter der Begrünung nicht aufheizen, ist der positive Effekt auch im Haus spürbar.

Außerdem fördern Fassadenbegrünungen die Artenvielfalt, indem sie Lebensraum für Tiere bieten, denen es im urbanen Raum oft an selbigem fehlt. Insekten sammeln Pollen und Nektar, verstecken sich vor Fressfeinden oder überwintern unter den Blättern immergrüner Pflanzen. Vögel nutzen die Früchte und Samen als Nahrung oder picken sich die Insekten aus dem Geäst.

Schutz vor Witterung

Ganz nebenbei können Fassadenbegrünungen durch ihre Blattstruktur Schall schlucken und streuen – also Lärm mindern. Auch die Außenhaut des Hauses vermögen sie vor Witterungseinflüssen zu schützen. Vor allem auf der Wetterseite kann der Bewuchs schädigende Nässe durch Schlagregen abhalten. Auf südlicher und westlicher Seite halten Pflanzen die intensive UV-Einstrahlung ab. Ein weiterer Pluspunkt gerade bei Straßen zugewandten Fassaden: Wo die Außenwand begrünt ist, haben unerwünschte Graffiti am Haus keine Chance.

Selbstklimmer oder Rankhilfe?

Grundsätzlich unterscheidet man zwei Arten der Fassadenbegrünung: bodengebunden und wandgebunden. Die gängigere und einfachere Form ist die bodengebundene. Dabei werden die Pflanzen direkt im Boden vor der Fassade gepflanzt und beziehen von dort Wasser und Nährstoffe.

Bei den Pflanzen selbst unterscheidet man sogenannte selbstklimmende, die keine Kletterhilfe benötigen, und rankende oder schlingende Pflanzen, die auf ein Gerüst als Kletterhilfe angewiesen sind. Für welchen Typ man sich am besten entscheidet, hängt auch von der baulichen Beschaffenheit der Hauswand ab. Selbstklimmer sollten nur auf intakten Untergründen ohne Risse, Spalten und offene Fugen eingesetzt werden. Fassaden mit Außendämmung sind hierfür meistens nicht geeignet. Eine Begrünung durch Gerüstkletterpflanzen mit geeigneter Verankerung ist jedoch problemlos möglich. Allerdings sollte die Verankerung so beschaffen sein, dass keine Wärmebrücken entstehen. Auch bei Gerüstkletterpflanzen sollte man den baulichen Zustand der Fassade auf Stabilität überprüfen, ehe man ein Gerüst anbringt.

Anna Katharina Fricke, Referentin Presse und Kommunikation

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

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

Gartengeräte + Motorentechnik
KLAUS BOCKMÜHL Vertragshändler
Honda · Brill · Husqvarna · Wolf · Sabo · Flymo
Beratung · Verkauf · Verleih · Reparatur
Rauental 85 (Einfahrt Autohaus Schnorr) **W-Oberbarmen**
Tel. 60 54 29 · Fax 6 08 41 84
Öffnungszeiten: Mo - Fr 9-18 Uhr · Sa 10 - 13 Uhr

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

Außenwand von innen dämmen

Innenwanddämmung schafft Behaglichkeit

Die Innendämmung einer Wand ist aus bauphysikalischer Sicht kein gleichwertiger Ersatz für eine Außendämmung. Dennoch ist sie eine Alternative, wenn eine Außendämmung der Fassade nicht infrage kommt.

Für manch ein Haus kommt eine Fassadendämmung nicht infrage – sei es wegen des Denkmalschutzes, aus ästhetischen Gründen, da man eine Jugendstilfassade nicht hinter Dämmplatten verstecken will, oder weil sich eine Eigentümergemeinschaft schlichtweg nicht zu einem dahingehenden Beschluss durchringen kann. Dann ist die Montage einer Innendämmung eine Option. Vorher muss allerdings sichergestellt sein, dass die Außenfassade intakt ist und dass sie keine Feuchtigkeit aufweist sowie keine wasserführenden Leitungen in der Mauer liegen. Letztere könnten im Winter einfrieren, da die Außenwand nach einer Innendämmung kälter ist als vor der Maßnahme. Bei Feuchtigkeit in der Wand oder bei Schimmelpilzbefall muss sie vor den Arbeiten trockengelegt werden. Der Schimmel samt Tapete und Innenputz sind zu entfernen.

Zur Umsetzung einer Innendämmung stehen zahlreiche Systeme zur Auswahl. Sehr gängig ist das Aufbringen von sogenannten Verbundplatten, bei denen der Dämmstoff bereits mit einer Dampfsperrfolie und der Innenschale wie beispielsweise Gipskartonplatten oder Sperrholz kaschiert ist. Je nach baulicher Situation kann auch ein auf die Wand gesetztes Ständerwerk, in dessen Zwischenräume der Dämmstoff eingebracht wird, eine gute Lösung sein, oder aber Dämmstoffplatten werden direkt auf der Wand angebracht und anschließend verputzt. „Welches Dämmmaterial oder System zum Einsatz kommt, bleibt weitgehend den Vorlieben der Nutzenden und Verarbeitenden überlassen. Hauptsache, die Arbeiten werden fachgerecht ausgeführt", erklärt Professor Benjamin Krick, Geschäftsführer des Passivhaus Institutes in Darmstadt.

Innendämmung niemals hinterlüften

Egal, welches Material montiert wird – entscheidend ist eines: Eine Innendämmung darf niemals hinterlüftet und die Konstruktion muss zum Raum hin absolut luftdicht abgeschlossen werden. Dadurch wird verhindert, dass warme Raumluft hinter die Innendämmung strömt, sich an der kalten Außenwand abkühlt und kondensiert – Schäden an der Bausubstanz wären die sichere Folge. Daraus ergibt sich auch die Notwendigkeit, abgehängte Decken in diesem Bereich zu öffnen und die Dämmung bis zur Rohdecke zu ziehen. Wer in der gedämmten Wand Steckdosen montieren lassen möchte, sollte aus diesem Grund darauf achten, dass hier ausschließlich luftdichte Modelle zum Einsatz kommen.

Dämmmaterial entscheidend

Ferner entscheidet die Wahl des Dämmmaterials über den Aufbau der zu dämmenden Innenwand. Grundsätzlich unterscheidet man zwischen Materialien, die in Kombination mit einer Dampfsperrfolie verhindern, dass feuchte Raumluft in die Wandkonstruktion gelangt, und sogenannten kapillaraktiven Materialien, die Feuchtigkeit aus dem Raum aufnehmen und wieder abgeben können. Hier ist keine Dampfsperre nötig. Das klappt allerdings nur, wenn die Oberfläche mit diffusionsoffenen Farben gestrichen oder mit Papiertapeten bestückt sind. Meist bieten Hersteller aufeinander abgestimmte Dämmstoffe und Farben. Daher ist es ratsam, Mieter darauf hinzuweisen, bei einem Neuanstrich einer innen gedämmten Wand entsprechend geeignete Farben oder Tapeten zu verwenden. Wie gut ein Material dämmt, hängt von dessen Wärmeleitfähigkeit ab. Sie wird durch die Wärmeleitzahl „Lambda" (gemessen in Watt pro Meter mal Kelvin, W/mK) ausgedrückt. Je geringer die Wärmeleitzahl, desto besser ist die Dämmwirkung. Mineralwolle weist beispielsweise 0,035

Tipp

Lassen Sie Innenwanddämmungen von einem erfahrenen Fachunternehmen ausführen – nur so können Sie sicherstellen, dass später keine Schäden entstehen. Je nach Dämmstärke verkleinert sich die Wohnfläche durch eine Innenwanddämmung. Daher empfiehlt es sich, effektive Dämmstoffe mit einer geringen Wärmeleitfähigkeit zu verwenden. Diese erzielen mit weniger Dämmstärke die gewünschte Dämmwirkung.

W/mK auf, bei kapillaraktiven Kalziumsilikatplatten schwankt der Wert je nach Fabrikat um 0,06 W/mK. „Verwendet man Kalziumsilikatplatten, liegt die Materialstärke meist zwischen zwei bis sechs Zentimeter. Ein Ständerwerk, in dessen Gefache die Dämmung eingebracht wird, ist acht bis 16 Zentimeter tief", erklärt die Hamburger Energieberaterin Marlies Evers.

Wärmebrücken vermeiden

Zur Vermeidung von Wärmebrücken und damit zur Vorbeugung von Schimmelbildung an den Anschlüssen zu Innenwänden, Decke und Fenstern sollte sowohl die Fensterlaibung gedämmt als auch der Dämmstoff auf den angrenzenden Innenwänden und der Decke 30 bis 50 Zentimeter in den Raum hineingezogen werden. Eine Dämmplatte anzubringen, ist dabei die einfachste Variante. Es gibt allerdings auch Systeme, für die der Putz an den entsprechenden Stellen abgeschlagen und durch Dämmstoff ersetzt wird, sodass keine sichtbare Kante entsteht. Eine weitere Möglichkeit sind vorgefertigte Dämmkeile, die sich von der Außenwand zum Rauminneren immer weiter verjüngen, wodurch sich ein schräger Anschluss ergibt. In der Fensterlaibung muss die Dämmung bis an den Fensterrahmen herangeführt werden; dabei reicht eine geringere Dämmstoffstärke als bei der restlichen Innenraumdämmung aus.

Das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) fördert – bei Einhaltung der Mindestanforderungen – diese Maßnahme.

Susanne Speckter, Freie Journalistin

© AdobeStock_30876380

Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)

Neue Förderregelungen bei Sanierung und Neubau von Effizienzhäusern

Seit Anfang des Jahres gelten Änderungen bei der Sanierungsförderung. Besonders gefördert werden nun schlecht sanierte Gebäude, da diese das höchste Treibhausgas- und Energieeinsparpotenzial haben. Mit dem am 1. März 2023 gestarteten Programm „Klimafreundlicher Neubau" werden Neubau und Ersterwerb von Gebäuden gefördert, wenn deren Treibhausgasemissionen über den gesamten Lebenszyklus gering sind.

Die wichtigsten Neuerungen im Überblick:

KfW und BAFA – Wer fördert was und wen?

Die KfW-Bank fördert im Rahmen der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) Effizienzhäuser im Neubau und im Gebäudebestand mit einem zinsverbilligten Förderkredit inklusive Tilgungszuschuss. Über das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) werden Einzelmaßnahmen im Gebäudebestand mit einem Investitionszuschuss gefördert. Antragsberechtigt sind nunmehr alle Investoren, nicht mehr nur Eigentümer, Pächter und Mieter.

Produktänderungen bei der Sanierungsförderung

- Der im September 2022 eingeführte Worst-Performing-Building-Bonus (WPB-Bonus) für besonders schlecht sanierte Gebäude wurde von 5 auf 10 Prozent erhöht und auf die Sanierungen zum Effizienzhaus 70 mit Erneuerbare-Energien-Standard (EH 70 EE) ausgeweitet. Bisher wurde nur die Sanierung auf EH 55/40-Standard gefördert.

- Für die serielle Sanierung von Wohngebäuden zum Effizienzhaus 40 oder 55 wurde ein neuer Bonus (SerSan-Bonus) in Höhe von 15 Prozent eingeführt. Der Bonus ist kumulierbar mit dem 5-Prozent-Bonus für die EE- oder Nachhaltigkeitsklasse (NH-Klasse) sowie dem WPB-Bonus. Bei der Kumulierung mit dem WPB-Bonus werden die beiden Boni in Summe auf 20 Prozent begrenzt.

- Bei Eigenleistungen werden die Materialkosten gefördert.

- Für Förderanträge, die zwischen dem 1. Januar 2022 und 31. Dezember 2024 gestellt werden, kann die Frist zur Vorlage des Verwendungsnachweises aufgrund der schwierigen Marktsituation auf Antrag auf 66 Monate nach Zusage verlängert werden.

Neustart der Neubauförderung

- Neubau und Ersterwerb von Gebäuden werden seit 1. März 2023 nur noch unter Berücksichtigung des Gebäudelebenszyklus gefördert, um auch die negativen Auswirkungen auf Klima und Umwelt bei Bau, Betrieb und Abriss oder Nachnutzung von Gebäuden zu minimieren.

Dabei gibt es zwei Förderstufen:

- Die Stufe Klimafreundliches Gebäude wird von der KfW mit einem vergünstigten Kredit in Höhe bis zu 100.000 Euro gefördert. Diese Stufe wird erreicht, wenn ein Effizienzhaus 40 auch die Anforderung an die Treibhausgasemissionen im Gebäudelebenszyklus des Qualitätssiegels Nachhaltiges Gebäude PLUS (QNG-PLUS) erfüllt und nicht mit fossilen (Öl, Gas) oder biogenen (Biogas, Pellets) Energieträgern beheizt wird.

- Klimafreundliche Gebäude mit QNG werden mit einem Kredit in Höhe bis zu 150.000 Euro unterstützt. Dabei muss für ein Effizienzhaus 40 ein Nachhaltigkeitszertifikat ausgestellt werden, das die Erfüllung der Anforderungen des Qualitätssiegels Nachhaltiges Gebäude Plus (QNG-PLUS) oder des Qualitätssiegels Nachhaltiges Gebäude Premium (QNG-PREMIUM) bestätigt.

Corinna Kodim, Geschäftsführerin Energie, Umwelt, Technik

SCHMIDTMANN IMMOBILIEN

Energiekrise und Klimawandel

Herausforderungen gemeinsam meistern

Die steigenden Preise für herkömmliche Energieträger wie Gas und Öl, aber ebenso für Strom stellen für alle eine erhebliche finanzielle Belastung dar. Wohnungseigentümer und Mieter sind davon gleichermaßen betroffen. Wir von **SCHMIDTMANN IMMOBILIEN** sehen hier ebenso die Verwaltungen in der Pflicht und haben uns aus diesem Grund mit Partnern zusammengeschlossen, um unsere Kunden bei der Umstellung auf nachhaltige Energiesysteme zu unterstützen.

Um den CO_2-Ausstoß zu senken, plant die Politik eine sogenannte Wärmewende. Ziel ist es, den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden zu fördern und die CO_2-Emissionen zu reduzieren. Die Herausforderung besteht darin, die richtige Lösung für jedes Gebäude und jede Situation zu finden. Unsere Experten, z.B. für Wärmepumpen und Blockheizkraftwerke sowie Photovoltaikanlagen, unterstützen unsere Kunden bei der Wahl der richtigen Kombination der unterschiedlichen Technologien.

Die Wahl des richtigen Heizsystems.
Wärmepumpen und Blockheizkraftwerke gelten unter Experten als effiziente und umweltschonende Alternativen zu herkömmlichen Heizungen. Eine Wärmepumpe nutzt die Umgebungs- oder Bodentemperatur als Energiequelle, um ein Gebäude zu heizen. Blockheizkraftwerke sind eine Kombination aus einem Stromgenerator und einer Heizung. Sie erzeugen Strom und und nutzen die entstehende Wärme zum Heizen, was einen höheren Wirkungsgrad als bei getrennter Strom- und Wärmeerzeugung ermöglicht. Überschüssiger Strom, der nicht genutzt oder gespeichert wird, kann in das öffentliche Stromnetz gegen eine Vergütung eingespeist werden.

Kostenloser Strom aus Sonnenenergie
Photovoltaikanlagen nutzen Sonnenenergie zur Stromerzeugung und können für die Versorgung des Allgemeinstroms (Treppenhausbeleuchtung, Aufzug, Heizung, Wärmepumpe, Wall-Box) genutzt werden. Auch hier kann überschüssiger Strom, in das öffentliche Stromnetz eingespeist werden. Dadurch wird nicht nur Geld gespart, sondern auch ein wichtiger Beitrag zur Energiewende geleistet.

Welche Lösung ist für mich die beste?
Mit Ihnen im Dialog finden unsere Experten situationsbedingt die richtige Anlage und zeigen auf, welche Fördermöglichkeiten es gibt. Die Wahl des richtigen Systems hängt von vielen verschiedenen Faktoren ab, wie beispielweise der Größe des Gebäudes, dem Energiebedarf oder den örtlichen Gegebenheiten. Unsere Fachleute beraten Sie gern individuell, um das für Sie passende System für ihre Bedürfnisse zu finden und begleiten Sie ebenfalls bei der Beschaffung.

Exklusive Rahmenverträge:
Im Rahmen der Bemühungen, unsere Kunden bei der Bewältigung der Energiekrise zu unterstützen, konnte **SCHMIDTMANN IMMOBILIEN** verschiedene exklusive Rahmenverträge mit Energieversorgern abschließen. Diese Verträge bieten Sonderkonditionen für viele Energieformen an. Hierbei wurde besonders auf langfristige Verträge geachtet, um eine Planungssicherheit zu gewährleisten. Besonders großen Wert haben wir darauf gelegt, dass die ausgewählten Energieversorger ökologisch und sozial verantwortlich handeln. Das heißt Bevorzugung erneuerbarer Energien und Sicherung lokaler Arbeitsplätze. Durch diese Maßnahme möchten wir nicht nur die Wohnungseigentümer unterstützen, sondern auch einen Beitrag zum Klimaschutz und zur Unterstützung des lokalen Arbeitsmarktes leisten.
Kommen Sie gern auf uns zu!

SCHMIDTMANN IMMOBILIEN

Tannenbaumer Weg 61 | 42369 Wuppertal | Telefon: 02 02 - 46 62 51 | Telefax: 02 02 - 4 60 04 12
verwaltung@schmidtmann.immo | www.schmidtmann.immobilien

So klappt es mit der Entspannung auf dem Balkon

Das Outdoor-Wohnzimmer wird mit praktischen Pflanzgefäßen zum grünen Paradies

© Foto: djd/LECHUZA

Dekorativ und praktisch für die Balkongestaltung: Im Vordergrund ist eine Kombination aus Pflanzgefäß und Storagemodul zu sehen.

Eine heimische Oase, in der Blumen und Grünpflanzen prächtig gedeihen: In der warmen Jahreszeit lässt sich selbst ein Balkon ohne großen Aufwand in eine solche verwandeln. Die konkrete Gestaltung hängt jedoch von der Größe und Lage ab. Auf einem großen, sonnigen Südbalkon fühlen sich andere Pflanzen wohler als an einem kleinen, schattigen Standort. Wichtig bei der Gestaltung sind neben der Auswahl der Blumen vor allem auch praktische Gefäße - mit ihnen lassen sich unterschiedliche Pflanzen auf verschiedene Ebenen verteilen. Das lässt den Balkon noch lebendiger erscheinen.

Genießen statt gießen

Von größeren Gefäßen am Boden über das Balkongeländer bis hin zur kleineren Tischdeko: Pflanzgefäße gibt es in vielen Formen und Farben. Wer es besonders pflegeleicht mag, setzt auf Produkte mit integriertem Bewässerungssystem. Statt Gießen nach einem stressigen Arbeitstag heißt es dann: entspannen und genießen. Pflanzgefäße können aber nicht nur über ein praktisches Bewässerungssystem verfügen, sondern in einem Extramodul auch Platz für Zubehör bieten und dieses vor Nässe schützen. "Pila" von Lechuza etwa ist eine Kombination aus Pflanzgefäßen mit integrierter Bewässerung und einem praktischen Storagemodul. In den kleineren Pflanztöpfen wachsen frische Gemüsepflänzchen und Kräuter heran, während im Planter größere Sträucher oder Palmen Platz finden. Mehr Infos gibt es unter www.lechuza.com. Bis zu drei Pflanz- oder Storagemodule lassen sich dabei übereinanderstapeln.

Lavendelduft aus den Balkonkästen

Die Module gibt es passend zu jedem Einrichtungsstil in sechs kombinierbaren Farben - von Grau bis hin zu Korall- oder Grüntönen. Dank eines Rolluntersetzers sind die Elemente mobil

Den Standort der praktischen Kombination aus Pflanzgefäß und Storagemodul kann man dank Rolluntersetzer jederzeit leicht verändern.

einsetzbar. Bei der klassischen Balkongestaltung dürfen auch typische Balkonkästen wie "Balconera Color" mit 50 oder 80 Zentimeter Länge nicht fehlen. Am Geländer befestigt verströmen sie, etwa mit duftendem Lavendel bestückt, mediterranes Flair und sommerliche Leichtigkeit. Die herausnehmbaren Pflanzeinsätze aus recyceltem Kunststoff können auf dem Boden oder Tisch bepflanzt und danach in die montierten Kästen eingesetzt werden. Dank des integrierten Bewässerungssystems sind die Pflanzen auch an heißen Sommertagen immer bestens versorgt. So gelingt ganz einfach die Gestaltung eines kleinen grünen Refugiums für entspannte Stunden in der warmen Sonne - Urlaubsfeeling inklusive.

djd-Text p_70245

Dekorative Balkonkästen sorgen für sommerliche Leichtigkeit und mediterranes Flair.

INOVATOR
Innovative Torsysteme ®
INOVATOR Schnellauftore GmbH
Garagentor- und Haustürausstellung
Hans-Böckler-Str. 42 • 40764 Langenfeld
Telefon: 02173 9763-0
E-Mail: info@inovator.de
Öffnungszeiten:
Mo–Fr: 08:00–17:00 Uhr
Sa: 10:00–14:00 Uhr
www.inovator.de

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

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

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

Finanzen & Versicherungen

Versicherungsschutz

Handy, Schlüssel oder Geldbörse verloren? Was tun?

Ein unachtsamer Moment – und das Mobiltelefon ist verschwunden, ein Hausschlüssel geht verloren oder die Geldbörse wird aus der Handtasche gestohlen. Der Verlust von Wertgegenständen ist immer ärgerlich – doch was ist im Fall des Falles zu tun, und gibt es unter Umständen sogar Ersatz?

Das Mobiltelefon ist für viele Menschen mehr als ein Gerät, um von unterwegs telefonieren zu können. Es ist unter anderem auch Zahlungsmittel, Notizblock, Kalender und Fotoalbum. Angesichts all dieser persönlichen Daten ist der Verlust eines Handys besonders schmerzlich.

Wenn das Handy abhandenkommt

Die Funktion des Ortens ist in solchen Fällen sehr hilfreich, insbesondere, wenn das Mobiltelefon lediglich verlegt wurde. Es setzt aber voraus, dass die entsprechende Geräteeinstellung aktiviert ist. Bei Diebstahl sollte die SIM-Karte so schnell wie möglich gesperrt werden. Dies ist über den jeweiligen Mobilfunkanbieter möglich, oder Sie nutzen die allgemeine Sperr-Hotline 116 116. Es empfiehlt sich, folgende Daten zum Handy zu Hause zu notieren: die Mobilnummer, die genaue Modellbezeichnung, die SIM-Kartennummer und die IMEI-Nummer (IMEI bedeutet International Mobile Station Equipment Identity). Letztere ist eine 15-stellige internationale Seriennummer, die man beispielsweise für den Abschluss einer Handyversicherung benötigt. Über diese Nummer kann der Mobilfunkanbieter das Gerät im Falle eines Diebstahls sperren.

Zahlt die Versicherung bei einem Handyverlust?

Eine Hausratversicherung kommt für den Verlust nur dann auf, wenn das Mobiltelefon bei einem Wohnungseinbruch oder Raub weggekommen ist. Spezielle Handyversicherungen bieten meist einen umfangreicheren Leistungsschutz – das hat allerdings auch seinen Preis.

Wenn der Schlüssel wegkommt

Besonders ärgerlich ist es, wenn Mieterinnen oder Mieter einen Schlüssel verlieren, der zu einer Schließanlage gehört, beispielsweise zu einem Mehrfamilienhaus. In einem solchen Fall ist der Vermieter oder die Hausverwaltung schnellstmöglich zu informieren. Ist der Büroschlüssel abhandengekommen, muss dies dem Arbeitgeber mitgeteilt werden.

Ist ein Schlüsselverlust versicherbar?

Das Auswechseln einer Schließanlage kann teuer werden. Für die Kosten muss diejenige Person aufkommen, die den Schlüssel

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

verloren hat. Eine private Haftpflichtversicherung zahlt bei Verlust, wenn es sich um einen fremden Schlüssel, also den Schlüssel des Vermieters oder Arbeitgebers, handelt – allerdings nur dann, wenn der vereinbarte Tarif den Schlüsselverlust umfasst. Der Einsatz eines Schlüsseldienstes ist unter Umständen von der Hausratversicherung abgedeckt. Hier lohnt sich ein Blick in die Vertragsbedingungen.

Geldbörse weg – Karten sperren!
Ist das Portemonnaie weg, sollten Geldkarten so schnell wie möglich gesperrt werden, damit Diebe nicht auf Ihr Erspartes zugreifen können. Die Sperrung lässt sich in der Bankfiliale, im Online-Banking-Portal oder unter der allgemeinen Hotline 116 116 veranlassen. Der Versicherungsschutz, zum Beispiel durch eine Hausratversicherung, greift leider nicht bei einem sogenannten einfachen Diebstahl, sondern nur bei Einbruchdiebstahl oder Raub. In letzterem Fall muss dem Opfer Gewalt angedroht worden sein.

Fragen zum Versicherungsschutz?
Lassen Sie sich von den Experten der GEV Grundeigentümer-Versicherung unter der Telefonnummer 040 3766 3367 beraten.

GEV Grundeigentümer-Versicherung

Bauzins-Jahresprognose 2023

Schwankende Zinsen

Für 2023 stehen die Zeichen auf hoher Volatilität im Bereich von 3 bis 4 Prozent, so die Prognose der Interhyp AG.

Im Interhyp-Bauzins-Trendbarometer prognostizieren die monatlich befragten Expertinnen und Experten mittelfristig eine Schwankung innerhalb des genannten Korridors, aber keine sprunghaften Zinssteigerungen wie im Jahr 2022. Im vergangenen Jahr hatte sich das Zinsniveau bis zu den Spitzenwerten im Oktober mehr als vervierfacht. Anfang 2023 lagen die Konditionen mehr als dreimal so hoch wie vor einem Jahr.

„Der Kampf der Zentralbanken gegen die historisch hohe Inflation ist noch nicht ganz ausgestanden. Volatile Zinsen in Kombination mit Sorgen um die Konjunktur werden das Finanzierungsumfeld für Immobilienkäufer auch im neuen Jahr prägen", erklärt Mirjam Mohr, Vorständin Privatkundengeschäft der Interhyp AG. Immobilienkäufer würden auch 2023 finanziell die Auswirkungen des Ukraine-Kriegs, der Energiekrise und der Lieferengpässe zu spüren bekommen. Auch die immense Verschuldung vieler Länder und die Inflation setze einen Rahmen für die Refinanzierung an den Finanzmärkten. **Kaufwillige, die in Wohneigentum investieren wollen, sollten sich im Jahr 2023 nicht allein vom Zinsniveau bei den Darlehen abschrecken lassen, meint die Expertin. So habe das Angebot an verfügbaren Objekten vielerorts deutlich zugenommen. Neben einer höheren Auswahl sind die Preise für Wohnimmobilien vielerorts gesunken.**

Anna Katharina Fricke, Referentin Presse und Kommunikation

VERSICHERUNGEN - BAUSPAREN - FINANZIERUNG
P HM

Versicherungsfachbüro **Paul Heinz Münch**

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

kompetent • fachkundig • zuverlässig

Kemmannstraße 6
42349 Wuppertal

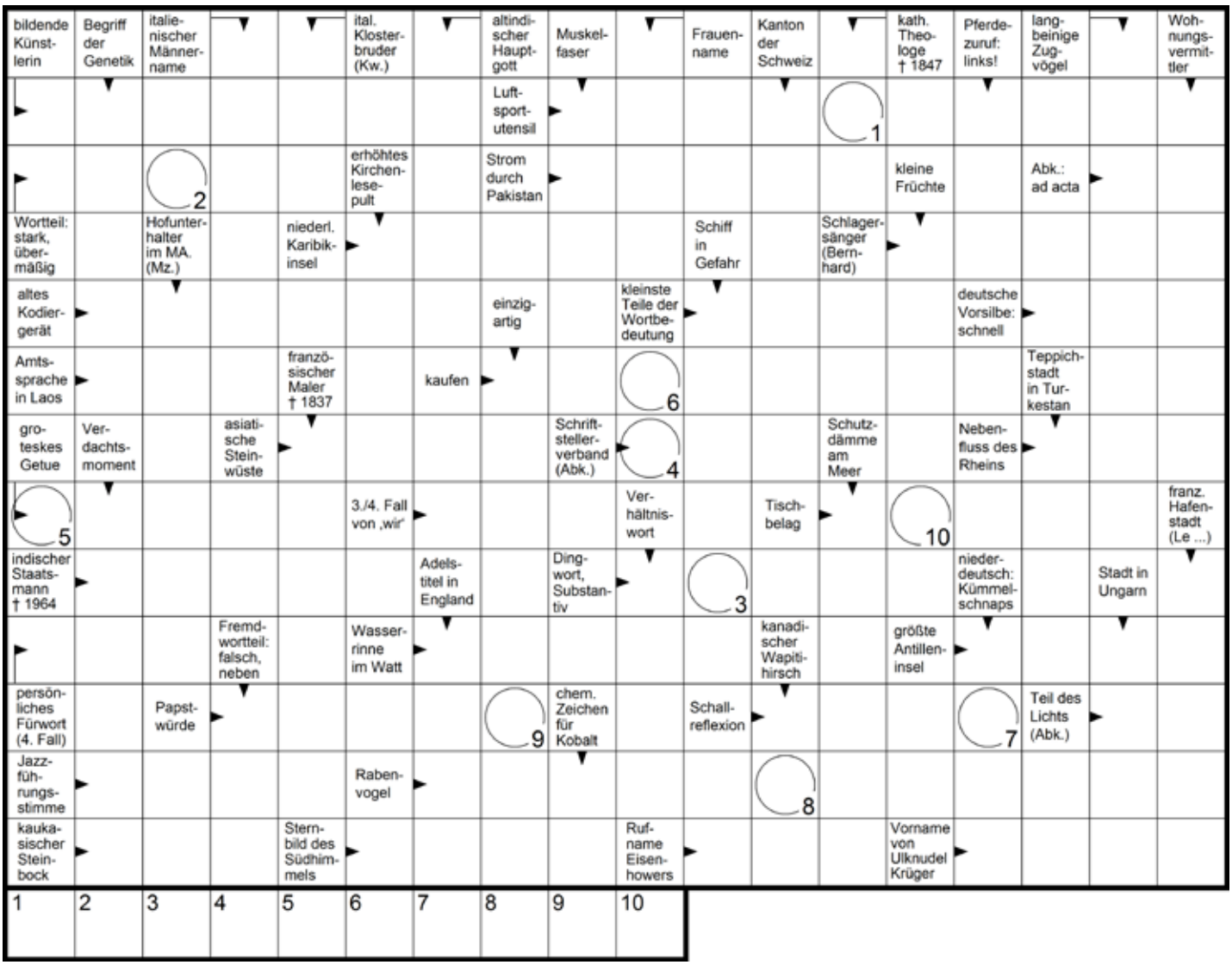
Telefon 0202 - 4 05 77
Telefax 0202 - 47 67 47

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

Gewinn**spiel**

Online Mietvertrag gewinnen!

Wir verlosen 3 x 2 Online Mietverträge! Sie möchten teilnehmen? Dann schicken Sie uns die richtige Lösung zum Kreuzworträtsel per E-Mail an **info@hausundgrundwpt.de**. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen. Einsendeschluss ist der **10. Mai 2023**. Die Gewinner werden per E-Mail benachrichtigt und müssen sich in unserem Online Shop registrieren, damit wir dem Gewinner die Online Mietverträge auf dem Kundenkonto freischalten können.



TAMM GmbH
Schrott
Metalle
Containerdienst

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

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

Anlieferung möglich!

Durch uns munter rauf und runter!

GLÄSER Aufzugtechnik GmbH & Co.KG

Ihr zuverlässiger Partner, wenn es um Ihren Aufzug geht!

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

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

Rezensionen

Zurückbehaltungsrechte

Vorübergehende Leistungsverweigerung im Mietrecht

Die Entstehung und Durchsetzung von Rechten sowie Ansprüchen beherrscht den Alltag des Rechtsanwenders. In einem Mietvertragsverhältnis bestehen oft gegenseitige Leistungspflichten, die miteinander verbunden sind. Der Schuldner kann dann bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen die Erfüllung seiner Leistungspflicht von der Erbringung einer Gegenpflicht abhängig machen; in diesem Fall steht ihm ein vorübergehendes Leistungsverweigerungsrecht zu, solange sich der Gläubiger selbst nicht vertragsgerecht verhält und seiner ihm obliegenden Leistung nicht nachkommt. Ein solches Zurückbehaltungsrecht dient somit der Durchsetzung eigener Ansprüche und damit dem Schutz des Inhabers eines solchen Rechts. Mit einem solchen Recht muss der Inhaber aber vorsichtig umgehen; ist er im Irrtum über das Vorliegen der Voraussetzungen eines Zurückbehaltungsrechts und besteht dieses tatsächlich nicht, verkennt er dessen Grenzen oder bleibt die Ausübung wirkungslos, gerät er in Leistungsverzug mit allen damit verbundenen negativen Konsequenzen. Daher besteht immer ein gewisses Risiko bei der Verweigerung der eigenen fälligen Leistungspflicht. Vermieter und Mieter stehen eine Vielzahl von Zurückbehaltungsrechten zu. Das Buch ist eine geordnete Zusammenstellung der Zurückbehaltungsrechte der Mietvertragsparteien und behandelt systematisch die Voraussetzungen, die Folgen und den empfohlenen Umgang mit ihnen.

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

14,95 Euro
inklusive MwSt.

ISBN: 978-3-96434-022-1
1. Auflage 2021

OSTERSPEZIAL

Abenteuer auf Alkewa

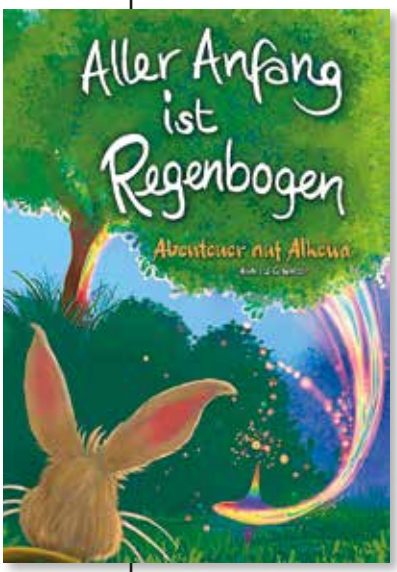
Aller Anfang ist Regenbogen

Dinge sind nicht immer so, wie sie auf den ersten Blick erscheinen … Nur wer genau hinsieht, kann in der täglichen Langeweile fantastische Abenteuer erleben. Dies ist die Geschichte von zwei Brüdern, die einen fabelhaften Freund kennenlernen. Gemeinsam prusten sie sich die Zunge labbrig, überstehen ein Wettrennen mit einem Wasserschlauch und leuchten sich den Weg zu einer Welt, die nur mit bunten Sinnen betreten werden kann.

Das 64 Seiten starke Kinderbuch ist ein Vorlese- und Lesebuch für KINDER von 4 Jahren und für junggebliebene ERWACHSENE mit Fantasie!

Das Buch ist im **Buchhandel** erhältlich, über unsere Homepage **www.born-verlag.de** oder per E-Mail **born@born-verlag.de** bestellbar.

Der Autor: André J. G. Walzer



12,90 Euro
inklusive MwSt.

ISBN: 978-3-87093-098-1
1. Auflage 2021

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

Haus& Grund WUPPERTAL

Suchen Sie einen Tagungsort?

Seminarraum in unseren Räumlichkeiten

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

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

Sie möchten bei der nächsten Ausgabe dabei sein?

Dann melden Sie sich bei uns unter:
(02 02) 24 30 8-13
oder schreiben Sie uns eine E-Mail an:
m.boese@born-verlag.de

BORN Verlag

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:
Simon Wierzba

Druck:
OFFSET COMPANY Druckereigesellschaft mbH
Kleiner Werth 27 | 42275 Wuppertal
Tel. (02 02) 3 71 04-0 | Fax (02 02) 3 71 04-44
info@offset-company.de | www.offset-company.de

BLAUER ENGEL DAS UMWELTZEICHEN WT4
www.blauer-engel.de/uz195
Dieses Druckerzeugnis ist mit dem Blauen Engel ausgezeichnet.

Erscheinungsweise: monatlich

Auflage: 4.300 Exemplare
Bezugspreis im Mitgliedsbeitrag enthalten. Abonnement im freien Verkauf jährlich 18,50 €. Einzelheft 1,80 € zuzüglich Porto + Versand.

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.

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

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
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

Freiwillig überwacht durch
Qualitätssicherung im Bauwesen
TÜV Rheinland
TÜV am BAU
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

Glas- u. Fensterbau
Willi Krüger e.K.

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

Fenster · Türen · Sicherheit · Notdienst

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

Meisterfachbetrieb
Enge

Rollladen
Markisen
Tore
Terrassendächer
Klappläden
Innenverschattung
Reparaturen/Service

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

Immobilien besser verkaufen.
Mit Engel & Völkers.

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

ENGEL&VÖLKERS

Elflein
Isolierbau GmbH

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

Fachbetrieb nach WHG TÜV NORD

02331-55021
www.elflein-isolierbau.de

TÜREN Heldmann
Ihr Partner seit 1865

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

Dirk Münter
Schreinermeister

Innenausbau
Möbel-Türen-Fenster
Altbausanierung
Clausenstr. 39 d
Telefon (02 02) 64 56 04
Telefax (02 02) 62 20 86

Internet: www.schreinerei-münter.de
E-Mail: schreinerei-muenter@t-online.de

Mitglied der
Tischler-Innung Wuppertal

Ulf Schuchhardt
BAUGESCHÄFT

Sämtliche Reparaturarbeiten
Umbau · Modernisierung
Maurer- und Putzarbeiten
Wärmedämmung · Kellersanierung
Fliesenarbeiten · Natursteinverlegung
Trockenbau · Eigener Gerüstbau

Freymannstr. 20 · 42369 Wuppertal
Tel. 02 02 / 4 67 03 30
Fax 02 02 / 4 67 03 03