Ausgabe 05/23

hausundgrund

MAGAZIN FÜR HAUS- & GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER

Politik & Wirtschaft
Heizen mit 65 Prozent erneuerbarer Energie *Seite 6*

Recht & Steuern
Aufwendungen für Ablösezahlung sofort von der Steuer absetzen *Seite 14*

Haus & Grund informiert
„Effizientes Zuhause“: Nächstes Förderprogramm am Start *Seite 22*

Haustechnik
Solarstrom: Sonnige Aussichten *Seite 26*

Haus & Grund WUPPERTAL

www.hausundgrundwpt.de

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Editorial

Liebe Mitglieder, Leserinnen und Leser,

seit Jahren steigt unser Energiebedarf und dementsprechend stiegen aufgrund der Bedarfssteigerung auch die Gesamtenergiekosten. Die Kosten pro Einheit, also kWh oder Liter, unterlagen jedoch nur geringen Kostenschwankungen und waren – aus heutiger Sicht – relativ günstig. Energie – in jeder Form – war jeder Zeit in ausreichender Menge verfügbar. Woher die Energie kam, war für die meisten Menschen nicht relevant. Ob und wie bei der Bewirtschaftung von Gebäuden im großen Umfang Energie eingespart werden kann oder werden sollte oder womit geheizt werden sollte, waren Fragen, vor denen Eigentümer nur standen, wenn neu gebaut oder ein Gebäude kernsaniert wurde, denn um umfangreich Energie einzusparen, müssen Gebäude ganz anders aufgebaut werden, als dies in den Nachkriegsjahren bis in die 90er Jahre hinein üblich war.

Doch seit einigen Jahren unterliegen die Energiepreise stärker werdenden Schwankungen. Im letzten Jahr wurde uns allen bewusst, welche Folgen steigende Energiepreise und drohende Energieknappheit für uns alle haben. Und so stellte sich neben der Frage, wie die steigenden Kosten finanziert werden sollen auch zunehmend die Frage, wie der Energiebedarf kurzfristig, aber dauerhaft gesenkt und durch welchen Energieträger er gedeckt werden soll. Doch anstatt es den Bürgern zu überlassen individuelle Lösungen hierfür zu finden, möchte die Bundesregierung in Kürze ein Gesetz verabschieden, das den Einbau von Öl- und Gasheizungen ab dem 01.01.2024 verbietet. Der erste Gesetzentwurf wurde bereits etwas entschärft und die FDP hat dem nun vorliegenden Kabinettsbeschluss unter dem Vorbehalt zugestimmt, dass der Gesetzentwurf vor seiner Verabschiedung in jedem Punkt auf den Prüfstand gestellt wird.

Und nun beginnt die eigentliche Arbeit für Sie und uns. Wir müssen die Zeit nutzen, um den Verantwortlichen deutlich zu machen, welche konkreten Auswirkungen der derzeitige Gesetzentwurf für Sie und Ihr Gebäude hat. Dabei kommt es nicht darauf an, ob Sie für oder gegen Klimaschutz sind, Sie davon überzeugt sind, dass wir den Strombedarf ausschließlich über erneuerbare Energien decken können oder nicht, oder ob Sie die eine oder andere Partei bevorzugen. Es kommt ausschließlich darauf an, was Sie unternehmen müssen, um die Vorgaben des derzeitigen Gesetzesentwurfs zu erfüllen, d.h. welche ungefähren – realistischen – Kosten kämen auf Sie zu? Welche Umbaumaßnahmen wären erforderlich? Berücksichtigen Sie hierbei bitte sämtliche Maßnahmen von Austausch der Heizungsanlage über Stemm- und Elektroarbeiten um Leitungen zu verlegen oder Anschlussmöglichkeiten zu schaffen bishin zu Arbeiten am Dach usw. welche erneuerbare Energie könnten Sie überhaupt benutzen, um die Vorgaben des Gesetzes zu erfüllen? Dabei kommt es nicht darauf an, ob Sie wissen, ob Sie unter Nutzung der bei Ihnen vor Ort möglichen Quelle zur Erzeugung der erneuerbaren Energie die Vorgabe des Gesetzgebers von 65 % überhaupt erfüllen können. Es geht vielmehr darum, den Politikern deutlich zu machen, vor welch immense Herausforderungen der derzeitige Gesetzentwurf Eigentümer von Gebäuden in finanzieller und technischer Sicht stellt. Für viele technische Herausforderungen gibt es noch gar keine oder unzureichende Lösungen und die Verantwortlichen sind sich des Ausmaßes der Herausforderungen nicht bewusst.

Um den Verantwortlichen das ganze Ausmaß zu verdeutlichen, bitten wir Sie daher, Ihren Wuppertaler Bundestagsabgeordneten einen Brandbrief zu schreiben und die Folgen des Gesetzentwurfs für Sie konkret zu schildern. Die Informationen zu dem Gesetzentwurf können Sie S. 6f dieser Ausgabe oder www.hausundgrund.de/brandbrief.de entnehmen. Dort finden Sie auch einen Link zu den Wuppertaler Bundestagsabgeordneten sowie deren Adressen in Berlin und im Wahlkreis.

Ihr

Hermann Josef Richter, 1. Vorsitzender

Beilagen

In dieser Ausgabe befinden sich Beilagen der Firmen:

IBS-Immobilien

Inhalt

Kommentar
5 Kein sozial gerechter Klimaschutz

Politik & Wirtschaft
6 Heizen mit 65 Prozent erneuerbarer Energie: Das könnte auf Eigentümer ab 2024 zukommen
8 Energetische Mindeststandards für den Gebäudebestand kommen
10 Drastische Folgen für die Volkswirtschaft erwartet
12 Vom Kundenmagneten zum Fremdkörper

Recht & Steuern
14 Aufwendungen für Ablösezahlung sofort von der Steuer absetzen

Vermieten & Verwalten
16 Vorsorgevollmacht: Für den Ernstfall gewappnet
18 Gericht legt Anzahl der Grilltage fest
19 Zustimmung zu baulichen Maßnahmen muss immer eingeholt werden

hausundgrund informiert
20 Unkorrekte Mieterhöhung
22 „Effizientes Zuhause“: Nächstes Förderprogramm am Start

Haustechnik
25 Gut isoliert
26 Solarstrom: Sonnige Aussichten
28 Solarthermie: Sonnenstrom oder Sonnenwärme?
30 Solaranlagen-Check: Reinigung sichert Erträge
32 Carport und Tankstelle unter einem Dach

Finanzen & Versicherungen
33 Die eigene Immobilie zu Geld machen

Gewinnspiel
35 Online Mietvertrag gewinnen!

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

Impressum
38 Impressum

Kommentar

Kein sozial gerechter Klimaschutz

Glaubt man dem Parteiprogramm der Grünen, dann gestaltet diese Partei den Klimaschutz sozial gerecht. Hinter der Überschrift verbirgt sich aber wenig soziale Gerechtigkeit. So fällt den Grünen zur Förderung von Wärmepumpen erst einmal ein, dass der CO_2-Preis nicht von den Mietern, sondern den Hauseigentümern vollständig zu zahlen sei.

Nun könnte man meinen, dass ein Parteiprogramm das eine, Regierungshandeln für die Bürgerinnen und Bürger des Landes aber etwas anderes ist, so wie viele Regierungen das bereits in der Vergangenheit gehandhabt haben. Anders sieht es beim grünen Wirtschafts- und Klimaschutzminister Robert Habeck aus. Das macht der Entwurf des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sehr deutlich.

Wenn beispielsweise Eigentümer auf Biogas umsteigen, um klimaneutral zu heizen, so müssen sie selbst die vollen Kosten tragen. Mieter hingegen nicht! Denn die Mehrkosten für Biogas muss allein der Vermieter tragen. Gleiches gilt für die Wärmepumpe. Für viele Einfamilienhäuser ist sie künftig die einzige Option, um die Vorgaben aus dem GEG erfüllen zu können. Ob sie im jeweiligen Haus effizient und kostengünstig arbeiten kann, ist nach dem Gesetzentwurf ohne Belang, zumindest bei selbstnutzenden Eigentümern. Für Mieter gilt: Arbeitet die Wärmepumpe ineffizient, kann der Vermieter eine Modernisierungsmieterhöhung nur eingeschränkt aussprechen.

Das ist kein sozial gerechter Klimaschutz, das ist Klimaschutz für die eigenen Wähler. Und es ist eine massive Ungleichbehandlung der Bürgerinnen und Bürger. Von einem Bundesminister kann man erwarten, dass er für alle im Land die gleichen Vorgaben macht.

Ihr

Kai H. Wernecke, Präsident

© AdobeStock_193324751

Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Heizen mit 65 Prozent erneuerbarer Energie: Das könnte auf Eigentümer ab 2024 zukommen

Anfang März dieses Jahres ist ein erster Entwurf zum Gebäudeenergiegesetz (GEG) bekannt geworden. Dieser soll ein Vorhaben aus dem Koalitionsvertrag der Ampelregierung umsetzen: die Pflicht zur Nutzung von 65 Prozent erneuerbarer Energie bei neuen Heizungen und ein Betriebsverbot für Gas- und Ölheizungen. Doch die Regelungen sind kaum praxisgerecht und würden viele Eigentümer finanziell überfordern.

Haus & Grund ist es gelungen, über die Medien und in Gesprächen mit Abgeordneten auf die drohenden sozialen Auswirkungen und die wenig praxisgerechten Regelungen für private Eigentümer hinzuweisen. Daraufhin hat sich die Ampelkoalition Ende März auf einen Kompromiss geeinigt und mehr Ausnahmen, längere Übergangsfristen und finanzielle Unterstützung versprochen. Ein neuer Gesetzentwurf soll im April im Kabinett und vor der Sommerpause vom Bundestag beschlossen werden.

Mit 65 Prozent erneuerbarer Energie heizen

Eigentümer, die ab dem kommenden Jahr eine neue Heizung benötigen, dürfen ihren alten Heizkessel nicht einfach gegen ein neues effizienteres Gerät ersetzen. Sie müssen entweder gänzlich auf eine neue Technologie (Fernwärme, Wärmepumpe, Biogas, Wasserstoff oder Biomasse) umstellen oder diese zusätzlich mit einem Anteil von 65 Prozent am Gesamtverbrach zu einer Gas- oder Ölheizung installieren. Es steht ihnen zwar prinzipiell frei, mit welcher Technologie sie diese Pflicht erfüllen wollen, doch viele der vorgesehenen Optionen werden im konkreten Fall nicht oder nicht ohne weitere Voraussetzungen umsetzbar sein.

Wärmepumpen

Sie funktionieren überall dort, wo bereits eine Fußbodenheizung installiert ist. Denn um effizient zu sein, brauchen Wärmepumpen vor allem eine geringe Vorlauftemperatur. Doch die Preise für Wärmepumpen überschreiten um das Drei- bis Vierfache die Kosten einer modernen Brennwertheizung. Sie bringen bei einer entsprechend hohen Jahresarbeitszahl (JAZ) eine Ersparnis von etwa einem Viertel der ursprünglich

benötigten Energie, verursachen aber wegen des dreifachen Strompreises (36 Cent pro Kilowattstunde, kurz Ct/kWh) im Vergleich zum Erdgaspreis (12 Ct/kWh) am Ende mehr Heizkosten.

Hybridheizung oder Wärmedämmung

In unzureichend gedämmten Häusern mit herkömmlichen Heizkörpern können Wärmepumpen nur in Verbindung mit einer fossilen Heizung den nötigen Wärmebedarf an kalten Wintertagen decken. Hier kommen zur teuren Wärmepumpe zusätzlich die Kosten für ein neues Brennwertgerät nebst neuem Schornstein zum Tragen. Um eine Wärmepumpe allein zu betreiben, sind zusätzliche Maßnahmen nicht nur an der Gebäudehülle, sondern auch an der Heizungsanlage erforderlich. So müssen beispielsweise größere Heizkörper eingebaut werden. Insgesamt würden dabei Kosten von mehreren 100.000 Euro entstehen, welche sich angesichts der geltenden Kappungsgrenzen bei der Modernisierungsmieterhöhung und wegen der Härtefallregelungen wohl kaum auf die Mieter umlegen lassen.

Anschluss an ein Wärmenetz

Eigentümer, deren Gebäude an ein Fernwärmenetz angeschlossen sind, brauchen nichts zu tun. Fernwärme gilt als Erfüllungsoption, ganz gleich ob die Wärme aus fossilen Energieträgern (Kohle, Gas oder Heizöl) oder bereits mit erneuerbarer Energie erzeugt wird. Auch der sofortige Anschluss an ein vorhandenes Netz oder die Bereitschaft, an ein geplantes Wärmenetz anzuschließen, gilt als erfüllte Pflicht. Unterstellt wird, dass die Fernwärme vom jeweiligen Energieversorger auf erneuerbare Energien umgestellt werden kann. Fest steht, dass noch viel mehr Wärmenetze in dicht besiedelten Quartieren entstehen müssen, um Haus- beziehungsweise Wohnungseigentümer und Mieter nicht zu überfordern. Doch die Wärmeplanung lässt ja bekanntlich noch bis 2030 auf sich warten – bis dahin werden viele Eigentümer zum Handeln gezwungen sein.

Biomasse, Biogas und Wasserstoff

Mit einem Biomassekessel oder dem Bezug von Biogas oder Wasserstoff für die Gasbrennwertheizung lässt sich ebenfalls die Pflicht im Bestand erfüllen. Doch wegen der begrenzt zur Verfügung stehenden Biobrennstoffe und des kaum verfügbaren Wasserstoffs ist eine Preisexplosion nicht auszuschließen. Vermieter werden nach den bisher geplanten Regelungen verpflichtet, die Mehrkosten zum herkömmlichen Energiepreis für den Verbrauch ihrer Mieter zu übernehmen. Damit würden vermietende Eigentümer ein kaum kontrollierbares Risiko tragen.

Gasetagenheizungen und Einzelöfen

Auch Gasetagenheizungen und Einzelöfen sind bisher von der Pflicht nicht ausgenommen. Eigentümer und Betreiber erhalten nur mehr Zeit: drei Jahre, um zu entscheiden, ob zukünftig zentral oder weiterhin dezentral geheizt werden soll, und nochmals drei Jahre zur Umsetzung. Nach den heutigen technologischen Möglichkeiten läuft es auf die Umstellung auf eine Zentralheizung mit erneuerbarer Energie hinaus, da bisher keine dezentralen Geräte auf Basis erneuerbarer Energien marktfähig sind.

Betriebsverbot für fossile Heizungen

Zu guter Letzt sollen alle fossilen Heizungen spätestens bis zum 31. Dezember 2044 außer Betrieb gehen. Das betrifft dann auch die als Hybridheizung genutzten Brennwertgeräte, wenn sie nicht mit Biogas oder Wasserstoff weiterbetrieben werden können. Deutschland will im Jahr 2045 treibhausgasneutral sein.

Fazit von Corinna Kodim, Geschäftsführerin Energie, Umwelt, Technik:

„Die Bundesregierung muss bei den Regelungen nachjustieren, sonst wird der Härtefall zum Regelfall und die Energiewende ausgebremst. Die Voraussetzungen müssen stimmen: Eigentümer brauchen wegen der hohen Investitionen langfristig Verlässlichkeit. Für Haus- und Wohnungseigentümer sowie Mieter müssen Wohnungen erschwinglich bleiben. Industrie und Handwerk müssen vergleichbar der Brennwertheizung Technologien auf den Markt bringen, die den Praxistest überstehen. Förderung muss dort ansetzen, wo sie sozial nötig ist und nicht dort, wo sie die Taschen einzelner Akteure füllt. Vor allem ist mehr Zeit erforderlich, damit die Kommunen ihre Wärmepläne erstellen, Strom- und Gasversorger ihre Infrastrukturen zukunftsfähig machen und Eigentümer mit hinreichend Vorlauf die Sanierung ihrer Gebäude planen können. Damit die Wärmewende mit den Bürgern – Eigentümern und Mietern – und nicht gegen sie erfolgt, brauchen wir den Austausch vor Ort: in den Kommunen und innerhalb der Quartiere. Denn in vielen Fällen werden nur gemeinschaftliche Lösungen zum Ziel führen und die Energiewende bezahlbar machen.“

Was Haus & Grund erreicht hat und noch erreichen will

- Seit 2020 gilt das GEG. Damit ist eine seit Langem von Haus & Grund geforderte Maßnahme umgesetzt worden: die Vereinheitlichung des vormaligen Energieeinsparrechts bestehend aus Energieeinspargesetz (EnEG), Energieeinsparverordnung (EnEV) und Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG).

- Gleichzeitig konnte Haus & Grund verhindern, dass sich die Anforderungen an den Gebäudebestand weiter verschärfen. Bis heute gelten bei der Sanierung die Anforderungen der EnEV 2014.

- Auch die Nachrüstpflichten orientieren sich an der wirtschaftlichen Machbarkeit und sind nicht erweitert worden.

- Energieausweise sind zwar um zusätzliche Angaben wie Effizienzklasse und CO_2-Ausstoß ergänzt worden. Bis dato ist trotz anderweitiger Forderungen der Verbrauchsausweis als verlässliches Dokument für die Bewertung der Effizienz eines Gebäudes und die Beurteilung der wirtschaftlichen Umsetzung einer Sanierung erhalten geblieben.

- Haus & Grund setzt sich im Ringen um die Erreichung der Klimaziele für weniger Regulierung und mehr Marktwirtschaft ein. Eigentümer sollen auch eigene Ideen umsetzen dürfen, um ihren Energieverbrauch zu senken. Dazu kann der Emissionshandel im Gebäudebereich beitragen. Die Bürger müssen bei steigenden CO_2-Preisen durch ein Klimageld entlastet werden, welches sich aus den Einnahmen der CO_2-Bepreisung finanziert.

EU-Gebäudeeffizienzrichtlinie (EPBG) und Mindestenergiestandards (MEPS)

Energetische Mindeststandards für den Gebäudebestand kommen

Seit 2021 wird auf europäischer Ebene an einer Neufassung der EU-Gebäudeeffizienzrichtlinie (EPBG) gearbeitet. Am 14. März 2023 hat das Europäische Parlament die Richtlinie mehrheitlich befürwortet. Ein wichtiger Teil davon sind die energetischen Mindeststandards für den Gebäudebestand, kurz MEPS. Doch was bedeutet das für Eigentümer?

Nachdem die Europäische Kommission den Richtlinienentwurf vorgelegt hatte und der Rat seine Vorschläge dazu bereits im Oktober des letzten Jahres beschlossen hat, ist mit dem Beschluss des Europäischen Parlaments nun klar: Die energetischen Mindeststandards für den Gebäudebestand werden kommen. Zwar muss der endgültige Text der EU-Gebäudeeffizienzrichtlinie zwischen den drei europäischen Institutionen noch im sogenannten Trilogverfahren final verhandelt werden. Ist die EU-Richtlinie jedoch verabschiedet, muss der deutsche Gesetzgeber die Vorgaben in nationales Recht umsetzen. Die Bundesregierung hat bereits angekündigt, dies noch in dieser Legislaturperiode zu realisieren und insbesondere Sanktionen zu erlassen, wenn die geforderten Effizienzklassen verfehlt werden. Denn dazu enthält die Richtlinie keine Vorgaben, sondern überlässt es den Mitgliedstaaten, geeignete Maßnahmen zu entwickeln.

Was sind energetische Mindeststandards?

Mit den neuen Mindestanforderungen an die Gesamtenergieeffizienz sollen die Renovierungsraten erhöht werden. Wohngebäude mit der schlechtesten Energieeffizienz müssen bis 2030 auf mindestens Klasse F und bis 2033 auf mindestens Klasse E verbessert werden. Grundlage für die Klassifizierung ist der Energieausweis.

Nullenergiegebäude-Standard bis 2050 in Europa

Bei den Klassen D oder E ist aber noch lange nicht Schluss, denn bis 2050 will die Europäische Union einen klimaneutralen Gebäudebestand erreichen. Der neue Gebäudestandard des Nullenergiegebäu-

MEPS	Kommissionsvorschlag	Vorschlag des Europäischen Parlaments	Vorschlag des Rates
Wohngebäude	Jedes Gebäude ➤ F bis 2030 ➤ E bis 2033	Jedes Gebäude ➤ E bis 2030 ➤ D bis 2033	Gebäudebestand ➤ D bis 2033 ➤ Mitgliedstaat bestimmt Level bis 2040
Nichtwohngebäude	Jedes Gebäude ➤ F bis 2027 ➤ E bis 2030	Jedes Gebäude ➤ E bis 2027 ➤ D bis 2030	➤ 15 % der Gebäude mit der schlechtesten Energieeffizienz müssen bis 2030 saniert werden ➤ 25 % bis 2034

des dient als Referenz. Das bedeutet sehr hohe Energieeffizienzanforderungen, und der Energiebedarf darf ausschließlich aus regenerativen Quellen gedeckt werden. Dafür müssen die Mitgliedstaaten im Rahmen der nationalen Gebäuderenovierungspläne spezifische Fristen für die Erreichung höherer Energieeffizienzklassen bis 2040 und 2050 festlegen, um die Umwandlung des nationalen Gebäudebestands in Nullemissionsgebäude sicherzustellen – so sieht es die Richtlinie vor. Dies muss der deutsche Gesetzgeber mit entsprechenden Änderungen des Gebäudeenergiegesetzes implementieren, um die Transformation des Gebäudebestands sicherstellen zu können.

Weitere Vorschriften aus der Richtlinie

Die Energieausweise müssen neu skaliert werden. Statt wie bisher A+ bis H soll es laut der Richtlinie künftig nur noch die Energieeffizienzklassen von A bis G geben. Die höchste Klasse A soll für ein emissionsfreies Gebäude (Nullemissionsgebäude) stehen, während die niedrigste Klasse G die 15 Prozent der Gebäude mit den schlechtesten Werten im nationalen Gebäudebestand umfasst. Die Gültigkeit der Energieausweise für die Klassen D bis G wird auf fünf Jahre verkürzt. Außerdem sollen die Energieausweise digital ausgestellt und in einem nationalen Kataster erfasst werden.

Inka-Marie Storm, Chefjustiziarin

Kommentar aus EU-Sicht

„Weiter Weg mit viel Gegenwind“

Emmanuelle Causse ist Generalsekretärin der UIPI (International Union of Property Owners) in Brüssel und setzt sich auf europäischer Ebene für die Belange von Eigentümern ein. Die EU-Gebäudeeffizienzrichtlinie hat sie in ihren bisherigen Entwurfsstadien eng begleitet:

„Wir waren schon lange vor der Veröffentlichung des ersten Entwurfs der Europäischen Kommission im Dezember 2021 aktiv. Ein Großteil unserer Arbeit bestand darin, die EU-Abgeordneten für das Thema und die weitreichenden Konsequenzen für Eigentümer zu sensibilisieren. Dennoch wurden dem Entwurf, der schließlich im Europäischen Parlament auf dem Tisch lag, eine Reihe von Maßnahmen hinzugefügt, die weit über das Ziel der Richtlinie hinausschossen. In diesem Stadium konnten wir aber einiges erreichen – zum Beispiel, dass bis 2033 nicht die Energieeffizienzklasse C sondern D zur Pflicht wird, was einer Renovierungspflicht für 45 statt 60 Prozent des Gebäudebestandes in der EU entspricht. Der ursprüngliche Entwurf des Parlaments sah außerdem vor, dass ausnahmslos alle bestehenden Gebäude einen Energieausweis haben müssen, dass alle Gebäude in Europa bis 2030 mit Photovoltaikanlagen ausgestattet werden und dass Gasheizkessel noch zügiger verboten werden. Mit dem jetzt vom europäischen Parlament verabschiedeten Entwurf haben wir bereits einen sehr weiten Weg mit viel Gegenwind zurückgelegt.“

SO GEHT ALTER HEUTE.de

RUNDUM BESSER OBJEKTIV BERATEN! Unsere Experten geben Antworten zu.

Themen im Alter: **www.sogehtalterheute.de** | Anlageberatung: **Warum nicht gleich zu den Besten.**

Bei uns haben Sie feste Ansprechpartner – Keine Hotline!

HACKENBERG CONSULTING GMBH – Neumarkt 11 | 42103 Wuppertal | **0202-87066770**

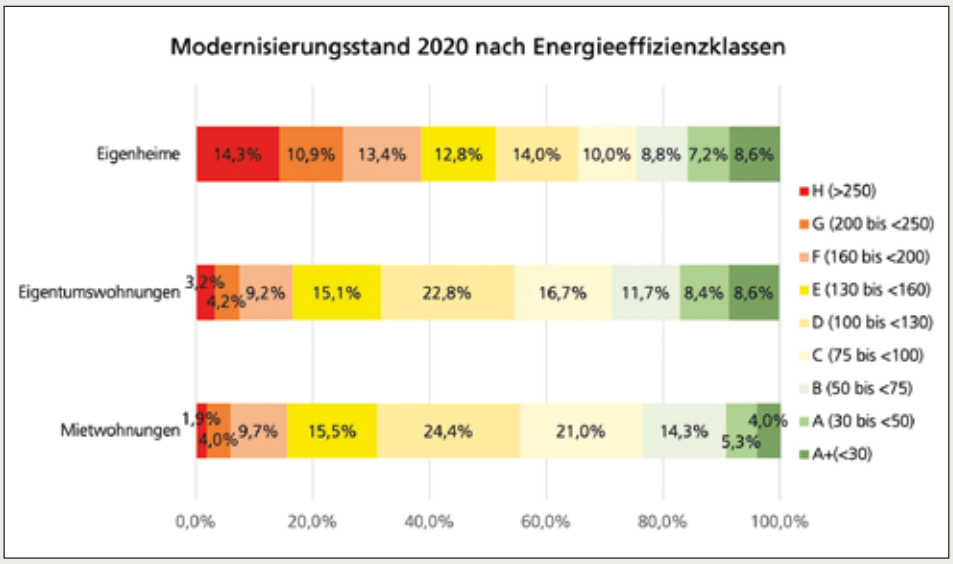
FINANZBERATER DES JAHRES TOP 100 2023 euro BÖRSE

EU-Gebäudeeffizienzrichtlinie (EPBG) und Mindestenergiestandards (MEPS)

Drastische Folgen für die Volkswirtschaft erwartet

Sofern sich die europäischen Institutionen Rat, Parlament und Kommission im sogenannten Trilogverfahren über die finale Ausgestaltung der EU-Gebäudeeffizienzrichtlinie einig werden, dürfte das massive Auswirkungen auf die deutsche Volkswirtschaft und den deutschen Wohnungsmarkt haben.

Welche konkreten Folgen sich aus den Änderungen für den Wohnungsmarkt ergeben würden, ist noch nicht eindeutig absehbar, da die in den Energieausweisen enthaltenen Energieklassen in Deutschland bisher von A+ bis H reichen. Auf Basis dieser Einteilungen lassen sich allerdings Aussagen darüber treffen, wie sich die Gebäude in Deutschland aktuell auf die bestehenden Energieeffizienzklassen aufteilen.



In Deutschland gibt es circa 18,9 Millionen Wohngebäude. In diesen Gebäuden befinden sich etwa 36,9 Millionen bewohnte Wohnungen. Hiervon handelt es sich bei 13,9 Millionen Wohnungen um Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser, was 37,5 Prozent des Wohnungsbestands entspricht. Bei rund 3,3 Millionen Wohnungen, etwa 8,9 Prozent des Wohnungsbestandes, handelt es sich um Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern. Circa 19,8 Millionen Wohnungen und somit etwa 53,6 Prozent sind Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern.

51 Prozent der Eigenheime fallen derzeit in die Klassen E bis H

Eine Studie der Arbeitsgemeinschaft für Zeitgemäßes Bauen e. V. (ARGE) aus dem Jahr 2022 ergab, dass im Jahr 2020 etwa 51 Prozent und somit etwa 7,13 Millionen Eigenheime in die Energieeffizienzklassen E bis H fielen. Bei den Eigentumswohnungen sind rund 32 Prozent und somit knapp 1,05 Millionen den Klassen E bis H zuzuordnen, und bei den Mietwohnungen sind es mit einem Anteil von circa 31 Prozent etwa 6,15 Millionen Wohnungen.

Zahlen geben Einblick in die Dimensionen möglicher Sanierungspflichten

An dieser Stelle sei deutlich darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um die Einstufung nach aktuell geltenden Energieeffizienzklassen handelt – die EU-Richtlinie wird eine neue Einteilung in die Energieeffizienzklassen erforderlich machen. Dennoch gibt die Studie der ARGE einen groben Einblick in die Dimensionen möglicher Sanierungspflichten. Auf Basis der hier aufgeführten Einteilung müsste bei einer Sanierungspflicht der Gebäudeklassen D und schlechter immerhin etwa jeder zweite Hauseigentümer und jeder dritte Wohnungseigentümer sein Objekt energetisch ertüchtigen. Zudem wäre jede dritte Mietwohnung betroffen. Klar ist aber auch, dass der gesamte Gebäudebestand in Deutschland bis 2045 klimaneutral werden soll. Innerhalb dieses Zeitraums muss jedes Bestandsgebäude modernisiert werden, sofern es nicht schon dem höchsten Standard entspricht. Dies ist freilich nur in den seltensten Fällen gegeben.

Welche Kosten kommen auf Eigentümer zu?

Die ARGE-Studie schlüsselt Modernisierungskosten für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser der Baualtersklassen 1949 bis 1978 mit unterschiedlichen Ausgangszuständen auf den sogenannten KfW-Standard Effizienzhaus (EH) 115 auf. Ein Bestandsgebäude, das dem EH-115-Standard entspricht, benötigt nur 15 Prozent mehr Primärenergie als ein Neubau, der die im Gebäudeenergiegesetz (GEG) vorgegebenen Standards erfüllt. Die Studie basiert auf der Angabe von Material- und Arbeitskosten aus dem dritten Quartal 2021. Aufgrund der dynamischen Preisentwicklung liegen die Kosten heute aber deutlich höher. Um eine Vorstellung davon zu bekommen, wie sich die Preise seither entwickelt haben, kann der Index zu Bauleistungen am Bauwerk zu Rate gezogen werden, den das Statistische Bundesamt quartalsweise veröffentlicht. Dieser stieg vom dritten Quartal 2021 zum vierten Quartal 2022 um knapp 19 Prozent. Diese Steigerung wurde im Folgenden auf die von der ARGE ausgegebenen Werte aufgeschlagen.

Kommentar von

Kai H. Warnecke, Präsident Haus & Grund Deutschland:

„Als die Kommissionspräsidentin Ursula von der Leyen ihre Strategie des Green Deals ankündigte, hat sich Haus & Grund aktiv in die Diskussion eingeschaltet. Denn klar war, dass der Gebäudesektor zur Erreichung der Klimaziele in den Fokus geraten wird. Der gesamte Verband hat den Rechtsetzungsprozess begleitet. So haben Landesverbände und Ortsvereine ihre Abgeordneten des Europäischen Parlaments angeschrieben, um über die wirtschaftlichen Auswirkungen solcher Maßnahmen für private Eigentümer hinzuweisen. Auch der Umstand, dass über 80 % des Grundeigentums in privater Hand liegt, private Eigentümer 66 % des deutschen Mietwohnungsmarktes stellen und damit eine tragende Säule für die Wohnraumversorgung sind und schon heute mit Investitionen in den Wohnraumbestand zur Erreichung der Klimazeile im erheblichen Umfang beitragen, wurde unterstrichen. In zahlreichen Gesprächen haben Haus & Grund sowie unser europäischer Verband – die UIPI – unsere Positionen, Kritik und Änderungsvorschläge gegenüber der Europäischen Kommission, dem Europäischen Parlament und auf nationaler Ebene gegenüber dem federführenden Ministerium für Wirtschaft und Klima vorgebracht.

Ein effizienter Gebäudebestand in Deutschland ist erstrebenswert, allerdings dürfen die Wirtschaftlichkeit jeder vorgeschriebenen Maßnahme und ihre technische Umsetzung nicht außer Acht gelassen werden. Haus & Grund steht der Implementierung von Mindeststandards daher sehr kritisch gegenüber, da die gesamtgesellschaftlichen Folgen solcher Maßnahmen einen verheerenden Effekt auf die Volkswirtschaft hätten. Die geplante Sanierungspflicht käme einer massiven Entwertung der Immobilien gleich. Viele Eigentümer, vor allem in ländlichen Regionen, werden diese Maßnahmen nicht finanzieren können. Auch bei einem Verkauf der Immobilie muss der energetische Zustand eingepreist werden, weil auch künftige Käufer die nach dem Kauf anfallenden Modernisierungskosten bei ihrer Kaufentscheidung berücksichtigen müssen.

Natürlich ist es wichtig, die Klimaziele zu erreichen. Hierfür wäre es allerdings sinnvoller, den Emissionshandel auf den Gebäudesektor auszuweiten, statt Verbote und Pflichten einzuführen. Durch eine solche Lösung würden die Kosten zwar steigen, die Eigentümer hätten aber mehr Flexibilität. Zudem könnten die Einnahmen aus dem Emissionshandel als Klimageld an die Bürger zurückgezahlt werden.

Haus & Grund wird sich auch bei der Umsetzung der Richtlinie in nationales Recht weiterhin für die Interessen der Eigentümer einsetzen."

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

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

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

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

Die Vollkosten für die Modernisierung eines teilweise bis größtenteils modernisierten Mehrfamilienhauses auf den EH-115-Standard liegen bei 357 bis 571 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Für ein nicht oder nur geringfügig modernisiertes Mehrfamilienhaus fallen sogar Gesamtkosten zwischen 417 und 750 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche an. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern schwanken die Vollkosten für die Modernisierung auf den EH-115-Standard für teilweise bis größtenteils modernisierte Gebäude zwischen 702 und 1.131 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, bei nicht oder nur geringfügig modernisierten Gebäuden liegen sie zwischen 785 und 1.273 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.

Für die Modernisierung eines 140 Quadratmeter großen Einfamilienhauses auf den EH-115-Standard fallen je nach Ausgangszustand also Kosten zwischen 98.280 und 178.220 Euro an. Natürlich handelt es sich hierbei um recht umfangreiche unterstellte Modernisierungsmaßnahmen. Soll die Effizienzklasse zunächst nur durch bestimmte Einzelmaßnahmen um eine Stufe verbessert werden, fallen die Aufwendungen mitunter geringer aus. Doch allein der Einbau einer Wärmepumpe kann bis zu 50.000 Euro kosten. Müssen hierfür noch die Heizkörper ausgetauscht und gewisse Dämmmaßnahmen durchgeführt werden, ergeben sich schnell Kosten in Höhe von 100.000 Euro. Erschwerend hinzu kommen Fachkräftemangel und Materialengpässe.

Jakob Grimm, Referent Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik

Warenhäuser und Stadtentwicklung

Vom Kundenmagneten zum Fremdkörper

Warenhäuser wie Hertie, Horten und Karstadt prägten viele Jahrzehnte die Zentren unserer Innenstädte und galten als Kundenmagnete. Der einzig verbliebene Warenhauskonzern Galeria Karstadt Kaufhof ist seit langem in Bedrängnis; die neuerlichen Standortschließungen sind wohl nur der vorläufige Höhepunkt. Für viele Innenstädte drängt sich daher die Frage auf, wie mit den Großobjekten umzugehen ist.

Fragt man die Innenstadtbesucher, zeichnet sich ein deutliches Bild ab: Laut der „Deutschlandstudie Innenstadt 2022" des Beratungsunternehmens CIMA sind die Einkaufsmöglichkeiten nach wie vor Hauptmerkmal einer attraktiven Innenstadt – aber ihre Bedeutung ist gesunken. Im Jahr 2015 gaben noch mehr als drei Viertel der Befragten an, die Einkaufsmöglichkeiten der Innenstadt zu schätzen. In der aktuellen Erhebung sind es nur noch rund 56 Prozent.

Funktionsmix und Grün sind gefragt

Viel größere Bedeutung gewinnen Aspekte wie das öffentliche Grün, gastronomische Angebote sowie die Sauberkeit und Aufenthaltsqualität in den Innenstadtbereichen. Damit gibt es ein Zurück in die Stadt. Die städtebauliche Qualität unserer Zentren ist ein Schlüsselfaktor. Wenn Shoppingcenter und Kaufhaus nicht mehr zentraler Anziehungspunkt sind, muss der öffentliche Raum attraktiv sein und bei den Besuchern punkten, wie die Deutschlandstudie zeigt.

Eigentümer brauchen Investitionssicherheit

Die Kommunen stehen dabei jedoch vor einer besonderen Verantwortung. Sie müssen Strategien und Ziele für die Zukunft der Innenstädte gemeinsam mit den Akteuren vor Ort entwickeln. Denn städtebauliche Qualität liegt allem voran in der Hand einer umfassenden Stadtplanung. Aus Eigentümersicht ist es dabei

die Kernaufgabe, Planungssicherheit zu erhalten. Nur bei klaren Rahmenbedingungen lassen sich individuelle Entscheidungen über Veränderungen und Investitionen an der eigenen Immobilie treffen.

Kleinteilige Stadtentwicklung ist zukunftsfähig

Einkaufszentren und Kaufhausstandorte zeigen sich vielerorts als städtebaulicher Misserfolg, da sie sich nur schlecht an sich ändernde wirtschaftliche und soziale Bedingungen anpassen können. Kommt dann noch der ökonomische Misserfolg dieser Standorte hinzu, drohen betroffene Innenstädte zu kollabieren. Der kommunale Rückkauf solch zentraler Innenstadtlagen wäre in diesem Fall das probate Mittel für die Kommune, Impulse für eine zukunftsfähige Entwicklung der Innenstadt zu setzen. Eine granulare und vielfältige Nachnutzung dieser Fläche muss zentraler Baustein einer Stadtentwicklungsstrategie sein, die in eine kleinteilige Wiederveräußerung mündet – unter den Bedingungen einer fairen und offenen Konzeptvergabe, die vor allem für die Bürger vor Ort zugänglich und leistbar ist.

Fazit von Matthias zu Eicken, Leiter Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik

„Haus & Grund kritisiert zu Recht die missbräuchliche Anwendung von Vorkaufsrechten, mit der sich Städte wie Berlin im Klein-Klein des Wohnungsmarktes verheddern. Bei schiffbrüchigen Kaufhausstandorten liegt der Fall anders. Sie sind der prototypische Anwendungsfall für Vorkaufsrechte. Genau hier muss die Kommune eingreifen und die Fläche und damit die Entwicklung der Innenstadt absichern. Am besten mit einer Strategie, die die gewonnene Fläche den Bürgern der Stadt zurückgibt – ob als Stadtgrün oder als kleinteilig parzelliertes Bauland.“

VIOM IMMO
Vermittle Immobilien ohne Makler

Wir inserieren für Sie auf
ImmoScout24

Bis zu 60% Rabatt
ab 59,-€ für ein Inserat
inkl. Top-Platzierung
0 % Provision!

10% Haus&Grund Mitglieder-Rabatt
1 Monat gültig
Code: HUG10

Mobil 0176 76717414
E-Mail info@viom.immo
Webseite www.viom.immo

ImmoScout24 Partner Seit 2023

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

Von der Handwerkskammer Düsseldorf öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für das Dachdecker - Handwerk und für das Klempner - Handwerk.

Thomas Sobireg
Dachdecker- und Klempnermeister
Uellendahler Str. 200A
42109 Wuppertal
Tel. 0202 - 66 23 30
Fax 0202 - 64 36 43
www.gutachter-sobireg.de

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

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

Recht & Steuern

Wohnungsrecht

Aufwendungen für Ablösezahlung sofort von der Steuer absetzen

Der Bundesfinanzhof (BFH) entschied mit seinem Urteil vom 20. September 2022 (IX R 9/21), veröffentlicht am 12. Januar 2023, dass Aufwendungen für die Ablöse eines Wohnungsrechts unter Umständen als Werbungskosten geltend gemacht werden können.

Der Fall: Bruder und Schwester erben ein Erbbaurecht an einem mit einer Doppelhaushälfte bebauten Grundstück. Die Schwester überträgt ihren Erbanteil an den Bruder. Das Erbbaurecht ist allerdings mit einem Wohnungsrecht einer dritten Person belastet. Mit notariell beurkundetem Vertrag verzichtet die Inhaberin des Wohnungsrechts gegen Zahlung einer einmaligen Ausgleichsentschädigung auf ihr Wohnungsrecht und verpflichtet sich, das Gebäude zu räumen. Die Kosten der notariellen Beurkundung trägt der Erbe, der die Immobilie umfassend renoviert und vermietet.

Finanzamt stuft Aufwendungen als Anschaffungskosten ein

So weit, so gut. Aber die steuerlichen Probleme beginnen jetzt erst. Denn der Erbe macht die Ausgleichszahlung für das Wohnungsrecht und die dafür angefallenen Notarkosten als vorab entstandene Werbungskosten in seiner Einkommensteuererklärung geltend. Das Finanzamt sieht das anders: Die Ausgleichsentschädigung für die Aufgabe des Wohnungsrechts und die damit im Zusammenhang stehenden Beurkundungskosten seien keine Werbungskosten, sondern Anschaffungskosten des Wohngebäudes. Diese Kosten könnten nur durch Erhöhung der im Streitjahr anzusetzenden Absetzung für Abnutzung (AfA) berücksichtigt werden.

BFH sieht Zusammenhang zwischen Aufwendungen und Einkunftserzielung

Der BFH entschied jedoch im Sinne des erbenden Klägers: Die Aufwendungen des Grundstückseigentümers zur Ablösung von Nutzungsrechten Dritter können zu den sofort abziehbaren

Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung gerechnet werden – wenn sie dem Abschluss eines neuen Nutzungsüberlassungsvertrages und der künftigen Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung dienen. Argument war hierbei der wirtschaftliche Zusammenhang zwischen der Ablösung des Wohnungsrechts und der beabsichtigten Einkunftserzielung aus Vermietung und Verpachtung.

Fazit von Sibylle Barent, Leiterin Steuern und Finanzen

„Wohnungsrechts-Ablösezahlungen können unter bestimmten Bedingungen sofort abziehbare Werbungskosten sein. Sie müssen dann nicht über die gesamte Nutzungsdauer der Immobilie abgeschrieben werden. Das mindert die Einkommensteuerlast und erhöht die sofort verfügbare Liquidität, die gerade in Zeiten hoher energetischer Sanierungsanforderungen wichtig ist. Ob das im konkreten Einzelfall zutrifft, sollte durch einen Steuerexperten überprüft werden.“

Meine neue Dusche in nur 2 Tagen!
duschking Duschlösungen in Perfektion – Ihr Lizenzpartner vor Ort
Luckhaus Wärme. Bäder. Design.
www.duschking.de
Fugenlos - Schnell - Sauber

Jetzt sind Sie dran - vereinbaren Sie gleich einen Termin mit uns!
Tel.: 02191 - 51 260 | info@luckhaus.de
Luckhaus GmbH | Linde 178 | 42899 Remscheid

Stahl · Edelstahl · Aluminium · Messing

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

INGENIEURBÜROVOSS
| Schadenanalyse | Bauwerksanierung | Bauwerkabdichtung

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

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

50+ JAHRE ERFAHRUNG

Vorsorgevollmacht

Für den Ernstfall gewappnet

Mit einer schriftlichen Vorsorgevollmacht kann man bestimmen, wer für einen handeln darf, wenn man es selbst nicht mehr kann. Für Immobilieneigentümer ist eine solche Vollmacht besonders wichtig. Damit die Vertrauensperson im Ernstfall die Geschäfte übernehmen kann, muss die Vollmacht allerdings besonderen Anforderungen genügen.

Zunächst einmal: Eine Vorsorgevollmacht dient dazu, dass eine vorab bestimmte Vertrauensperson Angelegenheiten des Vollmachtgebers wahrnehmen kann, wenn dieser es selbst nicht (mehr) kann. Diese Vollmacht kann – je nach Ausgestaltung – sehr unterschiedliche Bereiche regeln, zum Beispiel die Wahrnehmung von Bankgeschäften, die Durchführung medizinischer Behandlungen oder die Bestimmung eines Aufenthaltsortes wie die Unterbringung in einem Pflegeheim. Doch nicht nur für ältere Menschen ist es sinnvoll, eine solche Vollmacht zu erteilen. Denn jedermann kann betroffen sein, wenn er etwa schwer erkrankt oder infolge eines Unfalls zumindest vorübergehend keine eigenen Entscheidungen treffen kann.

Hinweis

Notvertretungsrecht für Gesundheitsvorsorge seit 1. Januar 2023
Ein sogenanntes Notvertretungsrecht für Eheleute und Lebenspartner gilt seit Januar 2023 (§ 1358 BGB). Es tritt ein, wenn „ein Ehegatte aufgrund von Bewusstlosigkeit oder Krankheit seine Angelegenheiten der Gesundheitssorge rechtlich nicht besorgen kann". Dieses Notvertretungsrecht beschränkt sich jedoch auf Gesundheitsangelegenheiten und ist nicht auf Immobiliengeschäfte anzuwenden. Außerdem gilt es nur für eine begrenzte Zeit von sechs Monaten. Das Recht greift nicht, wenn eine ordnungsgemäße und vollständige Vorsorgevollmacht vorliegt.

Was passiert ohne Vorsorgevollmacht?
Viele Betroffene glauben, dass Ehepartner oder Angehörige als Stellvertreter fungieren können – dem ist jedoch nicht so. Wer keine Vorsorgevollmacht erteilt hat, muss damit rechnen, dass der Staat im Ernstfall einspringt und einen Betreuer bestellt, der die Angelegenheiten im Namen der betroffenen Person regelt.

Welcher Form bedarf es bei Eigentümern?
Während herkömmliche Vollmachten grundsätzlich formfrei gültig sind, reicht eine rein schriftliche Vorsorgevollmacht für Immobilien- und Grundstücksgeschäfte nicht aus. Es bedarf vielmehr einer Beglaubigung der Unterschrift, in der klar festgelegt ist, dass der Stellvertreter Immobilien- und Grundstücksgeschäfte tätigen darf. Nur dann kann der Bevollmächtigte die für die Verwaltung von Immobilien nötigen Rechtsgeschäfte und Erklärungen vornehmen, zum Beispiel Immobilien erwerben beziehungsweise veräußern oder Änderungen im Grundbuch vornehmen.

Wer darf beglaubigen?
In der Regel ist es ein Notar, der die Unterschrift unter der Vollmacht beglaubigt. Was viele nicht wissen: Dies kann auch durch die örtliche Betreuungsbehörde vorgenommen werden. Die öffentliche Beglaubigung der Unterschrift durch den Urkundsbeamten oder die Urkundsbeamtin der Betreuungsbehörde steht bei der Vorsorgevollmacht der notariellen Beglaubigung gleich. Das hat der Bundesgerichtshof (BGH) mit seinem Urteil vom 12. November 2020 (V ZB 148/19) entschieden und damit die gesetzlichen Rahmenbedingungen der Betreuungsbehörden näher ausgelegt.

Allerdings ist zu beachten, dass die Wirkung einer von der Betreuungsbehörde vorgenommenen öffentlichen Beglaubigung bei über den Tod hinaus erteilten Vorsorgevollmachten, die seit dem 1. Januar 2023 öffentlich beglaubigt worden sind, mit dem Ableben des Vollmachtgebers endet (§ 7 Absatz 1 Satz 2 des Betreuungsorganisationsgesetzes, kurz BtOG). Soll die öffentliche Beglaubigung also über den Tod hinaus wirksam bleiben, ist die notarielle Beurkundung zu empfehlen.

Wo ist die örtliche Betreuungsstelle zu finden?
Nicht jedem ist klar, wo sich die örtlichen Betreuungsbehörden befinden. Die Bundesländer können selbst regeln, welche Behörde auf örtlicher Ebene in Betreuungsangelegenheiten zuständig sein soll. In der Regel sind sie bei den kreisfreien Städten,

Tipp

Das Bundesjustizministerium bietet Interessierten verschiedene Formulare für beispielsweise eine einfache Vorsorge-, eine Betreuungs- oder eine Kontenvollmacht. **Kurzlink: bit.ly/3JSDhSj**

Einen umfassenden Ratgeber zum Betreuungsrecht stellt das Ministerium zur Verfügung unter. **Kurzlink: bit.ly/3LXMvzx**

den großen kreisangehörigen Städten sowie den Kreisen angesiedelt. Meistens befinden sich die Betreuungsstellen in einem Teil des Jugendamtes, Sozialamtes oder im Gesundheitsamt.

Was kostet eine beglaubigte Vorsorgevollmacht?
Die günstigste Wahl ist eine öffentlich beglaubigte Vorsorgevollmacht. Bei einer Betreuungsstelle fallen dafür in der Regel lediglich Kosten von 10 Euro an. Die Notarkosten richten sich dagegen nach dem Geschäftswert. Dieser ergibt sich aus dem Aktivvermögen des Vollmachtgebers, also die Summe aller Vermögensgegenstände – zum Beispiel Bankguthaben, Wertpapiere und Aktien, Grundstücke und Immobilien, und das ohne Abzug von Schulden und Verbindlichkeiten.

Wann ist eine Beurkundung der Vorsorgevollmacht sinnvoll?
Eine Beurkundung muss stets beim Notar erfolgen. Damit werden weitere Leistungen erbracht: Der Notar bestätigt die Geschäftsfähigkeit des Vollmachtgebers, berät über Vorsorgemaßnahmen und formuliert den Willen des Vollmachtgebers eindeutig und rechtssicher. Das erhöht die Akzeptanz der Vorsorgevollmacht bei Behörden und Gerichten. Die notariell beurkundete Vollmacht erweist sich also in der Praxis häufig als beweiskräftiger. Sie ist vor allem für eine unwiderrufliche Vollmacht, die auch zum Abschluss von Verträgen zum Erwerb oder zur Veräußerung von Eigentum berechtigen soll, notwendig. Sinnvoll ist eine notarielle Beurkundung ebenfalls, wenn die Vorsorgevollmacht zur Aufnahme von Verbraucherdarlehen berechtigen soll, wenn der Vollmachtgeber ein Handelsgewerbe betreibt oder Gesellschafter einer Personenhandelsgesellschaft beziehungsweise einer GmbH ist.

Anna Katharina Fricke, Referentin Presse und Kommunikation

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

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

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

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

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

© AdobeStock_111176923

Grillen in der Eigentümergemeinschaft

Gericht legt Anzahl der Grilltage fest

Mit den ersten warmen Tagen beginnt auch die Grillsaison. Was jedoch des einen Freud ist, ist des anderen Leid. Denn so mancher Nachbar empfindet den typischen Grillgeruch als Belästigung. Daher musste sich das Landgericht München I in seinem Urteil vom 1. März 2023 (1 S 7620/22 WEG) auch mit dem Thema Grillen auf der Terrasse auseinandersetzen und hat für eine Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) eine maximale Anzahl von Grilltagen festgelegt.

Hierbei stellten die Richter fest, dass Grillen zwar allgemein üblich sei, es aber dennoch Grenzen dafür gebe, wie viel Rauch und Gerüche die Nachbarn hinnehmen müssen. Daher müsse ein Ausgleich zwischen dem Grillen und dem Bedürfnis einer rauch- und geruchsfreien Zeit gefunden werden.

Gebot der Rücksichtnahme

Maßstab für die richterliche Entscheidung war das Gebot der Rücksichtnahme, nach dem Beeinträchtigungen des Sondereigentums der anderen Wohnungseigentümer, die über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinausgehen, nicht hingenommen werden müssen. Wann diese Grenze überschritten wird, hängt immer vom konkreten Einzelfall ab. Bei der Beurteilung spielen der Standort des Grills, die Häufigkeit und das verwendete Grillgerät eine Rolle.

Die Entscheidung im Einzelfall

Im konkreten Fall fühlte sich ein Wohnungseigentümer durch das häufige Grillen seines unter ihm wohnenden Nachbarn auf dessen Terrasse gestört. Er klagte darauf, dass dieser nicht öfter als fünfmal im Jahr oder zumindest nicht öfter als zweimal im Monat grillen dürfe. Die Richter stellten fest, dass das Grillen zwar grundsätzlich erlaubt sei, die Nachbarn hierdurch aber im konkreten Fall beeinträchtigt würden, da der Rauch und die Gerüche bei geöffneten Fenstern in die Wohnungen gelangen. Zugute hielten die Richter dem beklagten Eigentümer, dass er einen Elektrogrill verwendete, wodurch der ansonsten durch Holzkohle verursachte Rauch vermieden wird.

Um es den übrigen Eigentümern jedoch zu ermöglichen, ihrerseits das schöne Wetter an Sonn- und Feiertagen ohne Geruchsbelästigung zu genießen, legten die Richter eine Obergrenze für die Frequenz des Grillens fest. Demnach darf der Eigentümer maximal viermal im Monat und nicht an zwei aufeinanderfolgenden Tagen am Wochenende oder an zwei aufeinanderfolgenden Sonn- und Feiertagen auf seiner Terrasse grillen. Bei einem Verstoß droht ein Ordnungsgeld in Höhe von bis zu 250.000 Euro.

Gerold Happ, Geschäftsführer Immobilien- und Umweltrecht

Praxistipp

In der Vergangenheit haben sich bereits verschiedene Gerichte mit dem Thema Grillen in Mehrfamilienhäusern auseinandergesetzt. Auch wenn die Rechtsprechung hier nicht einheitlich ist und zumeist auch auf die individuellen Umstände abgezielt wurde, ziehen viele Gerichte die Grenze der Zumutbarkeit schon bei einmal Grillen im Monat. Um Klarheit für die Gemeinschaft zu schaffen, können Wohnungseigentümer auch die Anzahl der Grilltage in der Hausordnung festlegen. Hierbei sollten jedoch keine allzu strengen Begrenzungen getroffen werden, da diese vor Gericht eventuell nicht Bestand haben.

Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE)

Zustimmung zu baulichen Maßnahmen muss immer eingeholt werden

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat entschieden, dass eine an sich zustimmungspflichtige bauliche Maßnahme, welche ohne Zustimmung begonnen wurde, nicht weitergebaut werden darf beziehungsweise zurückgebaut werden muss. Dies gilt auch, wenn die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) die Zustimmung eigentlich hätte erteilen müssen (Urteil vom 17. März 2023, V ZR 140/22).

Der Fall war einfach gelagert: Die Beklagte und die Klägerin, Eigentümer von zwei Doppelhaushälften, bildeten eine GdWE. Die Beklagte wollte einen Pool bauen, der auf dem im Gemeinschaftseigentum stehenden Grundstück stehen sollte, an dem sie ein Sondernutzungsrecht hatte. Als die Beklagte gegen den Willen der Klägerin mit dem Bau des Pools begann, klagte diese auf Unterlassung. Damit hatte sie sowohl beim Amts- als auch beim Landgericht Erfolg.

Bauliche Maßnahme muss zuvor per Beschluss gestattet werden

Auch der BGH gab der Klägerin Recht. Denn nach § 20 Absatz 1 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) müssen bauliche Veränderungen durch einen Beschluss der GdWE gestattet werden. Genau dieser fehle aber in dieser Konstellation. Auch das Sondernutzungsrecht an dem Grundstücksteil, auf dem mit dem Bau begonnen wurde, ändere daran nichts. Das Grundstück stehe nämlich trotz des Sondernutzungsrechts im Gemeinschaftseigentum, für das bei baulichen Maßnahmen Beschlussfassungen durch die GdWE immer notwendig seien. So weit, so gut.

Anspruch auf Beschlussfassung kann nicht entgegengehalten werden

Spannend war nunmehr die Wertung des Gerichts, ob die Beklagte der Klägerin entgegenhalten könne, dass sie einen Anspruch auf Beschlussfassung habe; der Unterlassungsanspruch also reine Förmelei sei. Nach § 20 Absatz 3 WEG kann nämlich jeder Wohnungseigentümer verlangen, dass ihm eine bauliche Maßnahme gestattet wird, wenn alle Wohnungseigentümer, deren Rechte durch die bauliche Veränderung beeinträchtigt werden, einverstanden sind. Das Gericht unterstellte einen solchen Gestattungsanspruch. Es ging also davon aus, dass die Rechte der Klägerin insofern nicht beeinträchtigt waren, als dass der Pool im Gartenteil der Beklagten gebaut werden sollte.
Im gleichen Atemzug entschied das Gericht aber: Selbst wenn der Pool-Bau hätte gestattet werden müssen, kann die Klägerin verlangen, dass der Bau gestoppt oder sogar zurückgebaut wird.

Bauwilliger Eigentümer muss Beschluss herbeiführen

Kurzum: Ein Beschluss nach § 20 WEG muss eingeholt werden, denn der Gesetzgeber habe durch die Reform klar und eindeutig geregelt, dass bauliche Maßnahmen immer eines Beschlusses bedürfen. Durch die zwangsweise Beschlussfassung solle insbesondere sichergestellt werden, dass die Wohnungseigentümer über alle baulichen Veränderungen des Gemeinschaftseigentums informiert werden. Dadurch sei das Verfahren vorgegeben. Der bauwillige Eigentümer müsse einen Beschluss, notfalls im Klageverfahren, herbeiführen. Dieses Risiko liege bewusst aufseiten des Bauwilligen und nicht bei der GdWE. Die übrigen Wohnungseigentümer sollen nämlich nicht in die Rolle gedrängt werden, eine Klage herbeiführen zu müssen.

Bewertung von Julia Wagner, Leiterin Zivilrecht

„Dieses Urteil ist richtig und wichtig. Wohnungseigentümer sollten immer daran denken, einen Beschluss herbeizuführen, bevor sie bauliche Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum vornehmen. Damit können unnötige Kosten gespart werden. Denn der Anspruch auf Genehmigung schützt nicht vor einem Anspruch auf Unterlassung oder Rückbau."

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

© Frank Hessler

hausund**grund** informiert

Unkorrekte Mieterhöhung

Schreiben war nicht ordnungsgemäß zugestellt worden

Wenn die Miete erhöht werden soll, dann muss das entsprechende Schreiben ordnungsgemäß zugestellt werden. Ein Vermieter in Baden-Württemberg hatte sich nicht an die Regularien gehalten und scheiterte deswegen nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS mit seinem Verlangen.

(Amtsgericht Kirchheim/Teck, Aktenzeichen 2 C 251/20)

Das Urteil im Detail

Der Fall: Ein Vermieter hatte sein Erhöhungsschreiben direkt an eine unter Betreuung mit Einwilligungsvorbehalt stehende Mieterin adressiert. Erst zu einem späteren Zeitpunkt hatte die Betreuerin zufällig davon erfahren. Angesichts dieser Tatsache war der Vermieter der Meinung, dass das Dokument den gesetzlichen Vorgaben entsprechend zugestellt worden sei.

Das Urteil: Das zuständige Amtsgericht sah das ganz und gar nicht so. Das Schreiben hätte unmittelbar der Betreuerin zugehen müssen. Weil dies nicht so gewesen sei, könne es auch keine Wirksamkeit entfalten. Die zufällige Kenntnisnahme reiche jedenfalls nicht aus, um das zu ändern.

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

Wuppertal Pressemitteilung – 30.03.2023

„Effizientes Zuhause“: Nächstes Förderprogramm am Start

Für aktiven Klimaschutz gibt's Geld: Insgesamt rund 432.000 Euro kann die Koordinierungsstelle Klimaschutz der Stadt für alle zur Verfügung stellen, die in ein „energieeffizientes Zuhause“ investieren.

Das Förderprogramm richtet sich an private Bauherren und -frauen: Sie können einen Antrag stellen, wenn sie zum Beispiel mit neuen Fenstern und Türen, einer Photovoltaikanlage oder einer neuen Heizung dafür sorgen, dass die eigene Immobilie energiesparend und klimafreundlich wird. Bis zu 3.000 Euro können so pro Haushalt genutzt und gegebenenfalls mit weiteren Förderprogrammen kombiniert werden.

Zuschuss für neue Fenster oder Photovoltaik

Das Förderprogramm richtet sich an private Bauherren und -frauen: Sie können einen Antrag stellen, wenn sie zum Beispiel mit neuen Fenstern und Türen, einer Photovoltaikanlage oder einer neuen Heizung dafür sorgen, dass die eigene Immobilie energiesparend und klimafreundlich wird. Bis zu 3.000 Euro können so pro Haushalt genutzt und gegebenenfalls mit weiteren Förderprogrammen kombiniert werden.

Das Förderprogramm kann ab dem 5. April aufgerufen werden. Die Antragstellung geht einfach und ist papiersparend über das Serviceportal der Stadt möglich.

In Klimaschutz investieren

„Wir haben uns mit der Klimaneutralität 2035 und in unserem Klimaschutzkonzept viel vorgenommen. Das Klimaschutzkonzept beschreibt mit seinen Handlungsfeldern unsere Arbeitsschwerpunkte – also zum Beispiel den Weg zu klimagerechten Gebäuden, Smart Homes und Nachhaltigkeit im Gebäudebereich. Dass unsere Klimamanager jetzt konkrete Fördermaßnahmen anbieten können, ist ein wichtiger Schritt, mit dem wir die Menschen in Wuppertal dabei unterstützen können, in den Klimaschutz zu investieren. Hier ist jeder noch so kleine Schritt wichtig, wenn wir unsere Ziele erreichen wollen“, so Oberbürgermeister Uwe Schneidewind.

Wichtiges Ziel im Klimaschutzkonzept ist auch die Klimafolgenanpassung. Hier hatte die Stadt bereits Mitte März ein Förderprogramm vorgestellt, mit dem Bürgerinnen und Bürger unterstützt werden, die ihre Dächer und Fassaden begrünen. Ziel dieser Förderung der Koordinierungsstelle Klimaschutz ist es, durch mehr Grün das Stadtklima zu verbessern.

Dank der Fördermittel des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, nukleare Sicherheit und Verbraucherschutz sowie der Nationalen Klimaschutzinitiative startete im September 2021 das Vorhaben "KSI: Klimamanagement Stadt Wuppertal, Umsetzung des vorliegenden Klimaschutzkonzeptes mit integriertem Handlungsfeld Anpassung an den Klimawandel".

Tipp

Für die Umsetzung des Klimaschutzkonzeptes ist der Zeitraum 01.09.2021 bis 31.08.2024 vorgesehen (Förderkennzeichen: 67K15165).

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

© AdobeStock_298041283

© AdobeStock_339535400

Förderung nutzen

Über das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) fördert der Bund Einzelmaßnahmen an Bestandsgebäuden, die zur Erhöhung der Energieeffizienz des Gebäudes beitragen. Bezuschusst werden so auch Maßnahmen zur Dämmung der Gebäudehülle; neben den Außenwänden zählen dazu auch die Geschossdecken sowie Bodenflächen- und eben die Dachflächen. Gefördert werden 15 % der förderfähigen Ausgaben. Das Mindestinvestitionsvolumen liegt bei 2.000 Euro brutto; gedeckelt sind die förderfähigen Kosten für energetische Sanierungsmaßnahmen von Wohngebäuden auf 60.000 Euro pro Wohneinheit und Kalenderjahr beziehungsweise insgesamt auf maximal 600.000 Euro pro Gebäude. Hinzu kommt ein Förderbonus von 5 Prozent, wenn die Sanierungsmaßnahme Teil eines im Förderprogramm „Bundesförderung für Energieberatung für Wohngebäude" geförderten individuellen Sanierungsfahrplans (iSFP) ist.

Dachdämmung

Gut isoliert

Weil warme Luft nach oben steigt, hilft vor allem die Dämmung des Daches, Energie zu sparen und Heizkosten zu senken. Die Dachdämmung ist allerdings mehr als nur eine energieeffiziente Kür – Eigentümer sind gesetzlich verpflichtet, das Dach oder die oberste Geschossdecke zu isolieren.

Etwa 15 bis 20 Prozent der Heizenergie gehen in ungedämmten Häusern allein über das Dach verloren. Hauseigentümer sind gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) verpflichtet, das Dach zu dämmen. Verfügt das Dach bereits über den Mindestwärmeschutz, weist also einen Wärmedurchgangskoeffizienten (U-Wert) von maximal 0,90 Watt pro Quadratmeter und Kelvin auf, kurz W/(m^2·K), müssen Eigentümer nichts weiter unternehmen. Überschreitet das Dach jedoch diesen Wert, muss gedämmt werden – und zwar nach den strengeren Vorgaben des GEG. So darf der U-Wert in diesem Fall 0,24 W/(m^2·K) nicht übersteigen.

Aber Achtung: Da diese Mindestanforderung nicht den modernen Baustandards entspricht, werden diesbezügliche Maßnahmen auch nicht finanziell gefördert. So kann es sinnvoll sein, so zu dämmen, dass die Anforderungen an ein Effizienzhaus 85 erfüllt werden. Die Zusatzkosten werden dann ein wenig durch die Förderung abgefedert, und die während der folgenden Jahre eingesparten Heizkosten verbessern die Wirtschaftlichkeit der Maßnahme zusätzlich. Zudem sorgt die Dachdämmung für ein angenehmes Raumklima, wird doch im Winter die Wärme im Haus gehalten und im Sommer die Hitze ausgesperrt. Dabei kann eine gut isolierte Dachkonstruktion die Lebensdauer des Daches selbst verlängern, indem sie das Eindringen von Feuchtigkeit und damit Korrosion und Schimmelbildung verhindert.

Dämmung von innen wie außen möglich

Am einfachsten und kostengünstigsten ist meist die Dämmung der obersten Geschossdecke. Das ist allerdings nur zulässig, wenn der Dachboden unbewohnt ist. Wird er als Wohnraum genutzt, muss das Dach entsprechend den Vorgaben des GEG gedämmt werden.

Eigentümer, die ihr Dach ohnehin neu eindecken müssen, lassen im Zuge der Sanierung am besten gleich eine Aufsparrendämmung anbringen. Vorteilhaft an dieser Form der Dachdämmung ist, dass weder Sparren noch die in das Dach einbindenden Wände Wärmebrücken bilden. Vielmehr wird der Dachstuhl als Ganzes isoliert. Wer nicht das komplette Dach sanieren möchte, dämmt von innen: Bei einer Zwischensparrendämmung wird eine Dampfsperre auf und zwischen den Sparren verlegt. Im Anschluss werden die Sparrenzwischenräume mit Dämmmaterial aufgefüllt. Da die Dicke der Sparren auch die Stärke der Dämmung vorgibt, werden diese bei unzureichender Dicke aufgedoppelt. Wird der gesamte Raum zwischen den einzelnen Sparren, das sogenannte Gefach, mit Dämmmaterial ausgefüllt, so spricht man von einer Vollsparrendämmung.

Möglich ist ebenfalls eine Untersparrendämmung – sowohl in Kombination mit der Zwischensparrendämmung als auch als einzige Dämmungsmaßnahme. Dabei werden Dämmplatten unter der Innenverkleidung des Daches befestigt. Nachteil: Durch die Untersparrendämmung reduziert sich die Stehhöhe des Dachraums – vor allem in bewohnten Dachgeschossen und bei niedriger Dachhöhe können deswegen nur geringe Dämmschichtdicken eingesetzt werden. Eine zu geringe Dämmdicke schützt allerdings nicht ausreichend vor Wärmeverlusten.

Matten, Platten oder Flocken

Meist kommen bei der Dachdämmung Mineralfasern wie Glas- und Steinwolle zum Einsatz. Als Matten lassen sie sich einfach zwischen den Sparren einbringen, sind vergleichsweise günstig und verfügen über eine gute Dämmqualität. Sie lassen sich einfach zuschneiden und eignen sich damit auch für unregelmäßige Sparrenabstände. Möglich ist aber auch, Dämmplatten auf den Sparren anzubringen und den so entstehenden Zwischenraum mit Einblasdämmstoffen aufzufüllen. Bei der Aufsparrendämmung kommen dagegen meist Dämmplatten aus Holzfaser oder Hartschaum zum Einsatz. Wer lieber auf ökologische Baustoffe aus nachwachsenden Rohstoffen setzt, greift zu Dämmmatten beziehungsweise -platten aus Holzfaser, Zellulose, Hanf oder Jute. Oft ist auch eine Kombination verschiedener Dämmmaterialien sinnvoll.

Katharina Lehmann, Freie Journalistin

© AdobeStock_230604193

Sonnige Aussichten

Immer mehr Menschen in Deutschland liebäugeln angesichts hoher Strompreise mit der Anschaffung einer Solaranlage.

Der Strom vom eigenen Dach wird für viele Hauseigentümer immer attraktiver. „Mit der Energiekrise ist das Interesse an Solaranlagen im vergangenen Jahr nochmals sprunghaft gestiegen", erklärt Carsten Körnig, Hauptgeschäftsführer beim Bundesverband Solarwirtschaft. Nach einer repräsentativen Umfrage des Verbandes liebäugeln knapp 70 Prozent der Eigenheimbesitzer mit der Anschaffung einer Solarstromanlage. Jeder sechste würde sie am liebsten noch dieses Jahr installieren.

Keine Mehrwertsteuer auf Solaranlagen

Beflügelt wird das Interesse an einer Photovoltaikanlage auch durch Gesetzesänderungen. „Wer seit Jahresanfang eine Photovoltaik-Anlage auf oder in der Nähe seines Hauses installieren lässt, zahlt auf die Lieferung, den Erwerb und die Installation der Anlage und den dazugehörigen Speicher keine Mehrwertsteuer", betont Sibylle Barent, Leiterin Steuer- und Finanzpolitik bei Haus & Grund. Dies gelte allerdings nur für Anlagen, deren maximale Leistung 30 Kilowatt Peak (kWp) beträgt. Bis zu dieser Leistungsgrenze muss auch der ins Netz eingespeiste Strom nicht versteuert werden. Anmelden muss man die Anlage beim Finanzamt aber trotzdem.

Neue Vergütungssätze für eingespeisten Strom

Darüber hinaus wurde die Einspeisevergütung etwas erhöht. So gibt es für alle Anlagen bis 10 kWp, die überschüssigen Strom einspeisen, derzeit 8,2 Cent pro Kilowattstunde. Wer den gesamten Energieertrag einspeist, bekommt noch mehr. „Angesichts der Strompreise rechnet sich eine PV-Anlage heute besonders gut im Falle hoher Eigenverbrauchsquoten", weiß Körnig.

Längere Wartezeiten wegen hoher Nachfrage

Die höhere Nachfrage nach PV-Anlagen hat allerdings auch ihre Schattenseiten. „Die sprunghaft gestiegene Nachfrage bei gleichzeitig teils noch anhaltenden Lieferengpässen infolge der Corona-Pandemie sowie begrenzten Installationskapazitäten führten im vergangenen Jahr oft zu längeren Wartezeiten", berichtet Körnig. Betrug der Zeitraum zwischen Bestellung und Inbetriebnahme einer Solaranlage zuvor nur wenige Wochen, so sind es aktuell nicht selten einige Monate.

Künftiger Stromverbrauch entscheidend

Wer heute eine PV-Anlage installieren möchte, sollte deshalb rechtzeitig mit den entsprechenden Fachfirmen Kontakt aufnehmen. Die Firmen sind meist auch bei der Anmeldung in das sogenannte Marktstammdatenregister behilflich. „Bei einem ersten Kontakt werden dann zunächst die infrage kommenden Flächen je nach Himmelsrichtung sowie die elektrische Anlage und der Zählerschrank mittels des E-CHECK auf ihre Eignung für eine Photovoltaikanlage geprüft", erläutert Andreas Habermehl, Geschäftsführer Technik und Berufsbildung beim Zentralverband der Deutschen Elektro- und Informationstechnischen Handwerke (ZVEH). Dann wird anhand des künftigen Stromverbrauchs – etwa für ein Elektroauto oder eine Wärmepumpe – die Anlage konzipiert. Habermehl rät dazu, den Platz auf dem Dach auszunutzen und die Anlage mit Blick auf den zukünftigen Bedarf großzügig zu planen, denn Nachrüstungen würden oft teurer. Teilweise können Module derselben Baureihe später auch nicht mehr nachbestellt werden. Sinnvoll dürfte es sein, mehrere Angebote einzuholen.

© AdobeStock_61813185

Netzbetreiber kommen kaum hinterher

Neben den reinen Modulen bedarf es noch eines Wechselrichters, der den Gleichstrom in Haushaltsstrom umwandelt. Nötig ist darüber hinaus ein Zweirichtungszähler, damit der nicht im Haushalt genutzte Strom problemlos ins allgemeine Stromnetz eingespeist werden kann. Je nach Region und Netzbetreiber gab es dafür allerdings in den vergangenen Monaten mehrwöchige Wartezeiten. Bei der Frage, ob sich ein Speicher lohnt, scheiden sich die Geister. Auf der einen Seite kann damit der Eigenverbrauch erhöht werden, andererseits kostet die Anschaffung Geld. Zudem ist die Lebensdauer der Solarspeicher begrenzt.

Viele Anlagen amortisieren sich innerhalb von 20 Jahren

Wann sich eine Anlage ohne Speicher amortisiert, hängt von vielen verschiedenen Faktoren ab. Dazu zählen installierte Leistung, Anschaffungs- und Finanzierungskosten, vor allem die Höhe des Eigenverbrauchs sowie die Entwicklung der Stromkosten. „Die meisten Anlagen rechnen sich innerhalb von 20 Jahren. Wird der Solarstrom für den Betrieb einer Wärmepumpe oder zum Laden eines E-Autos genutzt, dann amortisiert sich die Anlage nach rund zehn Jahren", sagt Habermehl. Bei einer Laufzeit von mehr als 25 Jahren zahle sich die Investition also durchaus aus. Vorab geprüft werden sollte auch die Dauer der Garantie auf die PV-Module. Darüber hinaus ist es ratsam, die Anlage gegen mögliche Schäden wie Brand, Blitzschlag oder Hagel über die Wohngebäudeversicherung mitzuversichern.

Karin Birk, Freie Journalistin

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

seit 1919
Poschen & Giebel
Rohr- & Kanalreinigung | Kanal TV | Entsorgung

Schnell
Preiswert
Kompetent

Zuverlässig seit 1919

Reinigung
Entsorgung
Dichtheitsprüfung

Auch im Notdienst

Poschen & Giebel GmbH · Postfach 110427 · 42304 Wuppertal
www.poschen-giebel.de
Telefon *: 02 02 / 25 00 25 · E-Mail: info@poschen-giebel.de
* Anrufweiterschaltung zum Firmensitz in Haan

Sonnenstrom oder Sonnenwärme?

Ist Solarthermie oder Photovoltaik die bessere Entscheidung? Das fragen sich viele Eigentümer, die künftig auf die Kraft von Sonnenenergie setzen möchten. Beide Systeme haben Vor- und Nachteile.

Eine Solarthermie-Anlage liefert Energie für die Warmwasserbereitung oder auch zur Unterstützung der Heizung. Möglich wird das mithilfe von flachen oder röhrenförmigen Sonnenkollektoren auf dem Dach, die schwarze Absorberflächen enthalten. Solarthermie-Anlagen sind nicht zu verwechseln mit Photovoltaik-Anlagen, die mit Solarzellen elektrischen Strom aus Sonnenlicht erzeugen.

Bei der Solarthermie transportiert eine Wärmeträgerflüssigkeit – auch Solarflüssigkeit genannt – die Wärme von den Solarthermie-Kollektoren zum Solarspeicher. Um die benötigten Rohre und Kabel verlegen zu können, ist vorab zu prüfen, ob eine direkte Verbindung von den Kollektoren zum Speicher beziehungsweise der Steuer- und Regeleinheit möglich ist. Anderenfalls müssen Mauerdurchbrüche und Schächte hergestellt werden. Die Verlegung der Rohre im Nachhinein kann relativ aufwendig sein.

Warmwasser- oder Heizungsunterstützung?
Einfache Solarthermie-Anlagen dienen nur zur Trinkwassererwärmung. Je nach Größe der Anlage und Höhe des Verbrauchs kann die Anlage grob geschätzt bis zu 50 Prozent der für Warmwasser benötigten Energie aus Sonnenkraft erzeugen. Bei einem System mit solarer Heizungsunterstützung wird die Solarwärme zusätzlich zum Heizen genutzt. Je nach Größe der Kollektoren, Höhe des Heizenergieverbrauchs und der Temperatur der Heizkörper kann solch eine Solaranlage bis etwa ein Drittel der Heizwärme abdecken – oft ist es aber deutlich weniger.

Solarthermie oder Photovoltaik?
Wer genug Platz und Geld hat, kann natürlich beides umsetzen – Photovoltaik und Solarthermie. Gerade bei kleinen Dachflächen besteht aber eine Flächenkonkurrenz: Die Dachfläche lässt sich entweder zur Strom- oder zur Wärmeerzeugung nutzen. Allerdings lassen sich Röhrenkollektoren für die Wärmegewinnung unter Umständen auch an der Hauswand installieren.

Ein großer Vorteil von Solarthermieanlagen ist, dass sie andere Heizenergie, sei es Gas, Öl oder Holzpellets, einsparen. Bei stark steigenden Energiepreisen rechnet sich das umso mehr. Die Einspeisevergütung für Solarstrom bleibt hingegen gleich. Außerdem gibt es für die Solarthermie, anders als bei Photovoltaik-Anlagen, einen Zuschuss vom Bundesamt für Wirtschaft (BAFA) von 25 Prozent (35 Prozent mit Heizungstausch-Bonus) der Investitionskosten.

Ein Nachteil der Solarthermie ist ihre Abhängigkeit von der Sonneneinstrahlung. Wenn sie am dringendsten gebraucht wird – in der dunklen und kalten Jahreszeit – liefert sie am wenigsten Wärme. Im Sommer dagegen produziert eine Solarthermie-Anlage schnell mehr Energie als benötigt wird. Im Gegensatz zur Photovoltaik-Anlage kann die Solarwärme nicht in ein öffentliches Netz eingespeist werden. Die Wärme bleibt dann ungenutzt, da sie nur begrenzt gespeichert werden kann. Mit einer Photovoltaik-Anlage lässt sich hingegen auch Wärme und Warmwasser erzeugen, wenn mit dem Solarstrom eine Wärmepumpe betrieben wird.

Richtige Größe entscheidend

Wer sich für eine Solarthermie-Anlage entscheidet, muss vorher genau abschätzen, wie viel Wärme überhaupt benötigt wird. Auf jeden Fall sollte die Anlage nicht größer als nötig sein. Denn die Wirtschaftlichkeit hängt entscheidend davon ab, ob Wärmebedarf und Anlagengröße im richtigen Verhältnis zueinanderstehen.

Anna Katharina Fricke, Referentin Presse und Kommunikation

Tipp

Weitere Informationen zur BAFA-Förderung von Solarthermieanlagen finden Sie unter:

Kurzlink
bit.ly/3IBZK5M

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

Nasse Wände?
Feuchter Keller?

Nutzen Sie unsere langjährige Erfahrung und die hohe Fachkompetenz unserer festangestellten Mitarbeiter.

Balkonsanierung
Schimmelschaden-beseitigung
Innenabdichtung
Außenabdichtung

Handwerk auf höchstem Niveau – Rufen Sie uns einfach an.

Nicholas Rood
Bausachverständiger
info@isotec-bobach.de
0202 308034

Abdichtungssysteme Bobach
Büro Wuppertal
isotec-wuppertal.de

ISOTEC®
Wir machen Ihr Haus trocken

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

Zu Ihrer eigenen Sicherheit!!! e-masters
DIN VdS 24h Gefahrenmeldetechnik
WEGO GmbH
0212 / 88 07 30-0
www.wegogmbh.de
Einbruchmeldeanlagen
Brandmeldeanlagen
RWA- und Feststellanlagen
Videoüberwachungstechnik
Funkalarmanlagen
Batterierauchmelder
Notleuchten / -schilder
Notdienst 0212 / 88 07 30-48
Sonnenschein 72c · 42719 Solingen · info@wegogmbh.de
Tel. 0212 / 88 07 30-0 · Fax 0212 / 88 07 30-49

Reinigung sichert Erträge

Saubere Solarmodule führen zu höheren Stromerträgen. Eigentümer sollten ihre Photovoltaik-Anlage daher – am besten vor der Hauptsaison – auf Verunreinigungen checken.

Herbstlaub, Feinstaub, Pollen, Moos oder Vogelkot können zu Verschattungen und damit zu Ertragsverlusten der Solaranlage führen. Zwar helfen starke Regengüsse regelmäßig, oberflächliche Verunreinigungen abzuspülen. Das gilt allerdings nicht für verkrustete Verschmutzungen. Und: Die Reinigungswirkung des Regens hängt auch vom Neigungswinkel der Solarmodule ab: Für die Selbstreinigung sollten Dächer und Aufständerungen mindestens 15 Grad geneigt sein. Auf flacheren Oberflächen haben Niederschläge kaum Chancen, den Schmutz abzuspülen.

Sichtprüfung in Eigenregie

Wer eine Solaranlage sein Eigen nennt, sollte daher regelmäßig eine Sichtprüfung durchführen, sofern möglich. Verunreinigungen durch Laub oder Vogelexkremente und andere Schäden sind zumindest bei Einfamilienhäusern meist vom Boden oder eventuell von einem Dachfenster aus zu sehen. Selbst aufs Dach zu steigen, ist angesichts des hohen Unfallrisikos keine gute Idee.

Sind die Solarmodule nicht ohne Weiteres einsehbar, sollten Eigentümer auf jeden Fall die Ertragswerte im Blick behalten. Liegen diese deutlich unter dem Ertrag des Vorjahres oder den Vergleichswerten aus dem Internet, kann das ein Indiz für eine Verschmutzung oder eine anderweitige Störung sein. Dann muss die Anlage gereinigt und durchgecheckt werden.

Reinigung am besten vom Experten

Auf der sicheren Seite sind Eigentümer, die dafür eine Fachfirma beauftragen. Denn bei der Reinigung in Eigenregie ist Vorsicht geboten. Wer seinen Solarmodulen mit Spülmittel, Schwamm oder Schrubber zu Leibe rückt, setzt meist die Herstellergarantie aufs Spiel. Auch Hochdruckreiniger sind beim Putzen der Photovoltaik-Anlage tabu, weil sie zu Schäden an Glas und Rahmen führen können. Meist kommen Teleskopstangen mit festem oder rotierendem Bürstenkopf zum Einsatz. Am besten eignen sich zudem kalkarmes oder destilliertes Wasser und spezielle Lösungsmittel, die keine Schlieren hinterlassen.

Der beste Zeitpunkt

Im Sommer sollte die PV-Anlage nur gereinigt werden, wenn die Module kühl sind – also am späten Abend oder am Morgen, bevor die Sonneneinstrahlung an Kraft gewinnt. Die Reinigung an einem heißen Sommertag kann nämlich die Module beschädigen. Am besten eignet sich ein regnerischer oder bewölkter Frühlingstag, bevor die Hauptsaison so richtig losgeht. Zwischen März und September produzieren Solaranlagen nämlich circa 80 Prozent ihres Jahresertrages.

© AdobeStock_542618547

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

Häufigkeit der Reinigung

Wie häufig eine Reinigung notwendig ist, kommt vor allem auf die Standortbedingungen an – zum Beispiel ob das Haus in der Stadt oder auf dem Lande steht. Während in der Großstadt zum Beispiel der Verkehr viel Feinstaub generiert, kann in ländlichen Regionen auch ein benachbarter landwirtschaftlicher Betrieb zu einer stärkeren Verschmutzung beitragen. Generell gilt: In stärker belasteten Gebieten ist eine jährliche Reinigung der PV-Anlage durchaus empfehlenswert. Bei geringerer Luftverschmutzung können die Reinigungsintervalle auch etwa drei bis fünf Jahre betragen.

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

Das Elektroauto mit regenerativer Solarenergie versorgen

Carport und Tankstelle unter einem Dach

© Foto: djd/www.solarcarporte.de

Der selbstgewonnene Strom kann direkt genutzt werden, beispielsweise zum Aufladen des Elektroautos, er lässt sich aber auch für später speichern.

Die Elektromobilität boomt. In Deutschland kann sich laut Statista mittlerweile mehr als jeder Zweite (55 Prozent) vorstellen, sich als nächstes Auto einen Stromer oder einen Plug-in-Hybriden zu kaufen.

Nur wie und wo lässt sich das Fahrzeug regelmäßig mit Energie versorgen? Eine praktische Idee ist es, das Carportdach mit Solarglas-Modulen auszustatten, die grünen Strom gewinnen. Das spart bares Geld und macht unabhängiger von den öffentlichen Versorgungsnetzen sowie von zukünftigen Preissteigerungen. Hersteller wie die Solarterrassen & Carportwerk GmbH bieten dazu Systemlösungen an, die jeweils passend zum Bedarf und Grundstück geplant und fachgerecht montiert werden. Unter www.solarcarporte.de gibt es ausführliche Informationen und einen Online-Konfigurator.

djd-Text p_69742

Finanzen & Versicherungen

Teilverkauf

Die eigene Immobilie zu Geld machen

Ein Ruhestand ohne Geldsorgen – dergleichen suggerieren Werbeversprechen oft für einen sogenannten Teilverkauf von Immobilien. Die Idee ist simpel: Als Eigentümer verkauft man einen Teil seiner Immobilie, bekommt dafür den marktüblichen Kaufpreis und erhält ein lebenslanges Nießbrauchrecht. Was erst einmal gut klingt, hat viele Haken – nur für die wenigsten sind solche Angebote wirklich attraktiv. Für alle anderen gibt es gute Alternativen.

Es kann der erste Schritt hin zu einer späteren Veräußerung der eigenen Wohnung oder des eigenen Hauses sein: der Teilverkauf. Bis zu 50 Prozent ihrer Immobilie verkaufen Eigentümer dabei an spezialisierte Anbieter wie Deutsche Teilkauf, Heimkapital oder Engel & Völkers. Der Kaufpreis hängt vom Verkehrswert ab, welcher in der Regel durch einen vom Teilverkauf-Anbieter beauftragten Gutachter geschätzt wird. Werden beispielsweise 20 Prozent einer Immobilie mit einem geschätzten Gesamtwert von 500.000 Euro verkauft, bekommt der Eigentümer 100.000 Euro. Für den verkauften Anteil erhält er zudem ein sogenanntes Nießbrauchrecht, das heißt, er darf weiterhin ohne Einschränkungen selbst in der Immobilie leben oder sie vermieten, muss dafür jedoch eine monatliche Nutzungsgebühr zahlen. Zudem wird das Teilkaufunternehmen bevollmächtigt, die Immobilie zu einem späteren Zeitpunkt zu verkaufen – in der Regel nach dem Tod des Eigentümers. Gleichzeitig besteht die Möglichkeit, den einst veräußerten Immobilienteil zurückzukaufen.

Hohe Nutzungsgebühren

Gerade für ältere Menschen, die finanzielle Engpässe haben oder sich größere Wünsche erfüllen wollen, scheint ein Teilverkauf eine gute Möglichkeit, ihre Immobilie zu versilbern. Schließlich gehört sie ihnen nach dem Teilverkauf teilweise weiter, darf genutzt werden und bietet sogar die Option, den veräußerten Anteil später wieder zurückzukaufen. Doch Verbraucherschützer und zuletzt auch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) warnen vor Teilverkäufen. Denn die Nachteile wiegen schwer – und sind insbesondere im Vorfeld für Laien oft nur schwer erkennbar.

Denn die vermeintliche finanzielle Freiheit, die Teilkauf-Anbieter versprechen, lassen sich diese teuer bezahlen. Zunächst ist da die Nutzungsgebühr: Diese variiert von Anbieter zu Anbieter und liegt im Schnitt zwischen 5 und 7 Prozent des verkauften Immobilienteilwerts pro Jahr. Beträgt dieser beispielsweise 100.000 Euro, fällt eine jährliche Nutzungsgebühr zwischen 5.000 und 7.000 Euro an. Die Nutzungsgebühr ist für eine bestimmte Laufzeit festgeschrieben und wird dann neu verhandelt. Mitunter ist sie aber auch an die Inflation gekoppelt. Das birgt das Risiko, dass sich die Nutzungsgebühr sukzessive in einem Tempo erhöht, mit dem das Einkommen womöglich nicht mit-

ROLAND RECHTSSCHUTZ

Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Wir sind Exklusivpartner von Haus & Grund Deutschland

Besser miteinander.

Sonderaktion bis 31.12.2023

- ✓ Verzicht auf Wartezeit bei allen Leistungsbausteinen
- ✓ Prämienabsenkung über 30 % für vermietete Gewerbeobjekte

Mit unserem Eigentümer- und Vermieter-Rechtsschutz sichern Sie Ihre Interessen im Streitfall umfassend ab.

Haus & Grund-Mitglieder profitieren von maßgeschneidertem Rechtsschutz zu besonders günstigen Konditionen.

Unser Team informiert Sie gerne

ROLAND Rechtsschutz-Versicherungs-AG
Haus & Grund-Team
Telefon 0221 8277-2333
roland-rechtsschutz.de/hausundgrund

wächst. Können Eigentümer die Nutzungsgebühren nicht mehr aufbringen, hat der Teilverkauf-Anbieter das Recht, die Immobilie vollständig zu verkaufen.

Weitere Kosten bei Komplettverkauf

Obwohl die Immobilie dem ursprünglichen Eigentümer nicht mehr alleine gehört, muss dieser oft die im Zusammenhang mit der Immobilie anfallenden Kosten alleine tragen, etwa die Grundsteuer sowie je nach Anbieter sogar sämtliche Instandhaltungskosten – und das, obwohl der Teilverkauf-Anbieter als Miteigentümer ebenfalls profitiert, wenn in die Immobilie investiert wird.

Wird die Immobilie irgendwann ganz verkauft, fallen häufig Durchführungsentgelte an. Auch hier variiert die Höhe; sie liegt zwischen rund 2 und 6 Prozent des Immobilienwerts. Zudem sichern sich viele Anbieter vertraglich mittels einer sogenannten Wertsicherungsklausel einen Mindesterlös beim Verkauf der Immobilie zu – in der Regel um die 17 Prozent. Wird dieser durch den erzielten Verkaufspreis nicht erreicht, muss der ursprüngliche Eigentümer die Differenz aus eigener Tasche zahlen.

Unbedingt Alternativen prüfen

Die hohen Kosten und Risiken machen den Teilverkauf zu einem Modell, das man in jedem Fall vorab kritisch prüfen sollte. Zudem lohnt es sich für Eigentümer, Alternativen zu erwägen. Auch für ältere Menschen kommen beispielsweise Baukredite infrage. Hierbei wird die Immobilie als Sicherheit eingesetzt. Zudem muss das Haushaltseinkommen hoch genug sein, um mindestens die Raten aufzubringen; eine Tilgung des Kredits ist nicht zwingend notwendig. Auch ein kompletter Verkauf der Immobilie wäre eine Option. Mit dem erlösten Geld könnte eine kleinere und günstigere Immobilie gekauft werden. Alternativ ließen sich der Erlös gewinnbringend investieren und die Erträge für Mietzahlungen verwenden. Eine weitere Option, Kapital aus seiner Immobilie zu schlagen, ist das Prinzip der Leibrente. Dabei verkauft man einer Person seine Immobilie, erhält statt des Kaufpreises aber eine in der Regel lebenslange Rente sowie ein Nießbrauchrecht, das heißt, man kann seine Wohnung beziehungsweise sein Haus weiterhin selbst bewohnen oder vermieten. In jedem Fall sollte eine solche Entscheidung nicht überstürzt werden. Sich professionelle Unterstützung zu holen und auch mit der eigenen Familie die Situation zu besprechen, ist auf lange Sicht grundsätzlich ratsam.

Astrid Zehbe Referentin Presse und Kommunikation

Tipp

Auf ihrer Webseite hat die BaFin umfassende Informationen zum Thema Teilverkauf mit einer Checkliste und Beispielrechnungen bereitgestellt.
Kurzlink: **bit.ly/3nOni0o**

Auch eine Podcast-Folge von der BaFin dreht sich rund um das Thema Teilverkauf. Dort wird unter anderem über konkrete Fälle aus der Praxis gesprochen.
Kurzlink: **bit.ly/3KCLI5W**

NIC Neue Immobilien Chancen – Wir beraten. Sie entscheiden.

Immer mehr Menschen suchen nach sinnvollen Alternativen, um ihren Lebensabend finanziell abzusichern und gleichzeitig die Arbeit und Risiken, die mit einer Immobilie verbunden sind, abzugeben. Aus diesem Grund gibt es NIC! Als erstes Unternehmen in Deutschland beraten wir zu allen Optionen zum klassischen Immobilienverkauf aus einer Hand.
Haus & Grund Wuppertal und **Umgebung e. V.** empfiehlt unsere Beratung vor Verkauf einer Immobilie. Gerne beraten wir auch Sie zu Zinsverkauf, Leibrente, Beteiligungskauf und klassischem Verkauf, damit Sie nach gründlicher Abwägung entscheiden, welche Option am besten zu Ihnen, Ihrem Leben und Ihren Wünschen passt. Die Beratung ist kostenfrei und unverbindlich.
So unterstützen wir Sie bei Ihrem Wunsch nach finanzieller Unabhängigkeit, mehr Entlastung und neuen Handlungsspielräumen bei gleichbleibender Sicherheit.
Kontaktieren Sie uns direkt oder fragen Sie in der Geschäftsstelle von Haus & Grund nach:

Daniel Laubach
NIC Neue Immobilien Chancen
Zamenhofstraße 12, 42109 Wuppertal
0202. 255 89 21
www.neue-immobilien-chancen.de

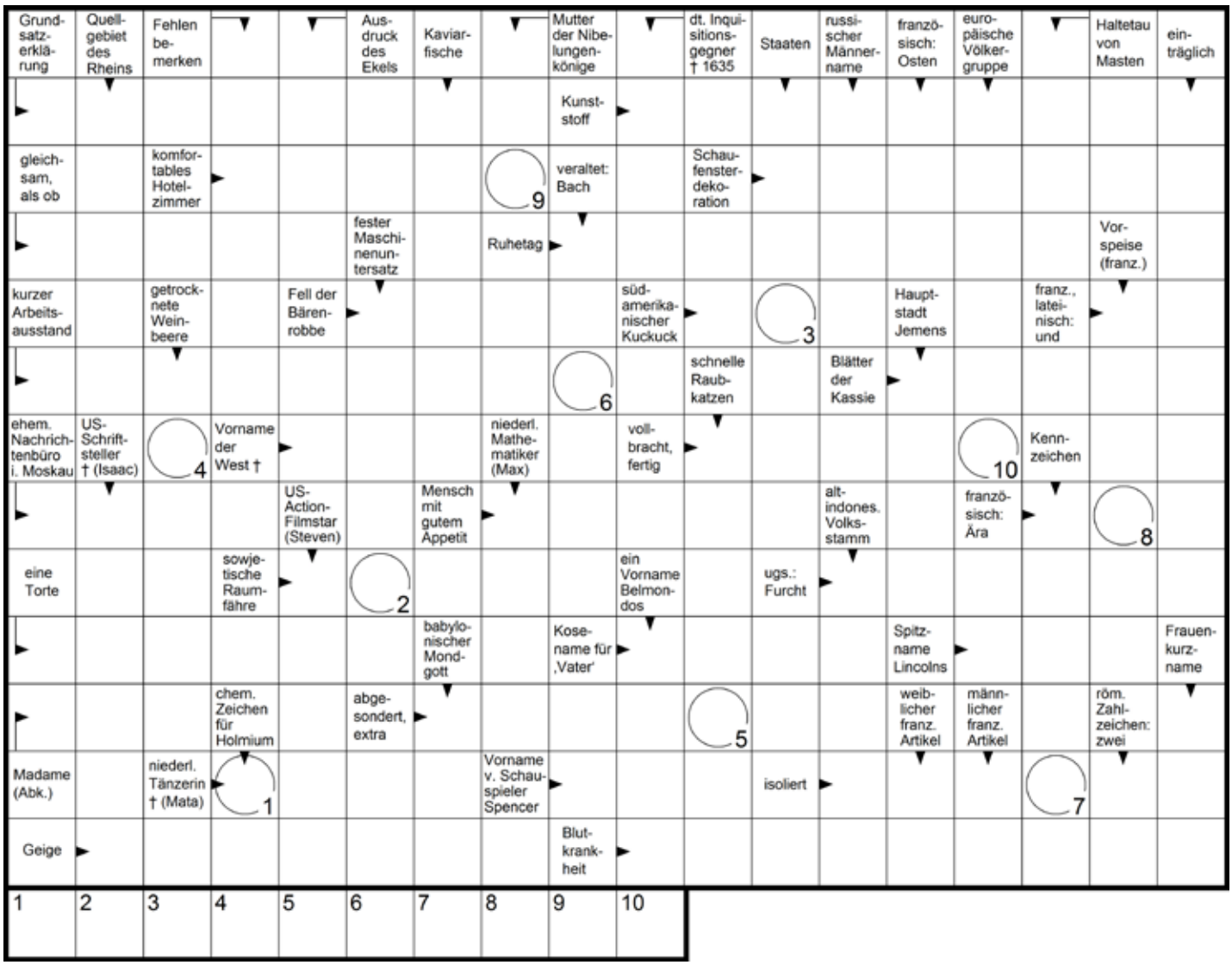
NIC Neue Immobilien Chancen

Anzeige

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. Juni 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

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

Verträge & sonstige Formulare: Preis €

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

(In der Geschäftsstelle erhältlich)

Literatur (Nur auf Bestellung)

- Mietpreisbremse *1. Auflage 2015* **14,95**
- Mietverträge professionell ausfüllen *3. Auflage 2019* **14,95**
- Untervermietung *1. Auflage 2019* **14,95**
- Die Schadenersatzpflicht d. Mieters wg. Beschädigung der Mieträume *2. Auflage 2021* **12,95**
- Sicherung u. Beitreibung v. Mietforderungen *5. Auflage 2018* **14,95**
- Mietminderung *3. Auflage 2009* **12,95**
- Betriebskosten *9. Auflage 2019* **12,95**
- Mieterhöhung frei finanzierter Wohnraum *5. Auflage'20..* **14,95**
- Die Mietfibel *6. Auflage 2021* **14,95**
- Kaution *2. Auflage 2018* **11,95**
- Streit im Mehrfamilienhaus *2. Auflage 2020* **21,95**
- Nachbars Garten *6. Auflage 2021* **16,95**
- Kündigung d. Vermieters wg. Eigenbedarfs *2. Auflage'17* ... **12,95**

Literatur: Preis €

- Geld u. Mietende *5. Auflage 2019* **21,95**
- Schönheitsreparaturen *4. Auflage 2016* **14,95**
- Beauftragung eines Handwerkers *4. aktuali. Auflage'18* **12,95**
- Wohnungsmodernisierung *8. Auflage 2019* **21,95**
- Instandhaltung u. Instandsetzung im Mietverhältnis *1. Auflage 2015* **14,95**
- Gesundes Wohnen – Energisches Sanieren *1. Auflage'18* **16,95**
- Kauf u. Verkauf einer Eigentumswohnung *1. Auflage'21* **15,95**
- Wohnflächenberechnung *5. Auflage 2021* **10,95**
- Nachbars Grenzbewuchs *2. Auflage 2021* **12,95**
- Die neue Trinkwasserverordnung *3. Auflage 2018* **10,95**
- Die Zweitwohnungsteuer *4. Auflage 2021* **10,95**
- Übertragung u. Vererbung v. Grundbesitz *4. Auflage'22* **29,95**
- Immobilienübergabe zu Lebzeiten *4. Auflage 2022* **12,95**
- Patientenverfügung u. Vorsorgevollmacht des Immobilieneigentümers *4. Auflage 2022* **12,95**
- Das Testament d. Immobilieneigentümers *3. Aufl.'22* **12,95**
- Der Ehevertrag d. Immobilieneigentümers *2. Aufl. 2011* **9,95**
- Abwehr nachbarlicher Störungen *1. Auflage 2020* **14,95**
- Der Verwaltungsbeirat *6. Auflage 2021* **16,95**
- Schimmelpilz und Mietrecht *2. überarbeitete + erweiterte Auflage 2020* **24,95**
- Zurückhaltungsrechte *1. Auflage 2021* **14,95**
- Einbruchsschutz f. Haus/Grundeigentümer *2. Aufl.'22* **12,95**
- Sanierung u. Modernisierung im Wohnungseigentum *2. Auflage 2021* **16,95**
- Nachbarstreit im Wohnungseigentum *2. Auflage 2022* **16,95**

(Die Broschüren können über die Geschäftsstelle bestellt werden)

- Streit mit dem Verwalter, *2. Auflage 2022* **16,95**
- Gasschock - was tun? *1. Auflage 2022* **16,95**

Versandkosten für Literatur:

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

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

Leistungen von Haus & Grund

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

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

Gegen gesonderte Gebühren bieten wir folgende Leistungen an:

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

Geschäftszeiten

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

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

e-mail: info@hausundgrundwpt.de

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

Telefonauskunft

(für Barmen und Elberfeld)

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

Beratungen

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

Barmen

Frau Kessel: Montag nach Terminabsprache
Donnerstag **15.00 – 17.00 Uhr**

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

Elberfeld

Frau Heindl: Dienstag 10.00 – 12.30

Frau Weber: Nebenkostenabrechnungs-Service

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

Serviceleistungen

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

Energieberatung

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

Serviceleistungen Handwerk

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

Serviceleistungen Immobilien

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

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

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

Suchen Sie einen Tagungsort?

Seminarraum in unseren Räumlichkeiten

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

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

Sie möchten bei der nächsten Ausgabe dabei sein?

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

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

Impressum

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

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

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

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

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

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

Titelbild:
AdobeStock_251123112

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

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

Erscheinungsweise: monatlich

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

B&E BAUELEMENTE GmbH

Markisen · Fenster · Haustüren · Rollladen · Garagentore · Vordächer

Sanderstraße 188
42283 Wuppertal
www.bebauelemente.de

☎ 0202/979090

Wolfgang Todzy
Immobilien ivd
Seit 1964

Grumberg 31
42389 Wuppertal

Mit uns finden Sie nicht nur das Beste - sondern das für Sie Richtige!

Tel. 02 02 / 60 30 93
www.todzy-immobilien.de

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

BVI · TÜV SÜD ISO 9001 · ivd

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

A-Z TOR & ZAUN GmbH

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

FEUCHTE KELLER?
UNDICHTER BALKON?
FLACHDACH?

WIR HABEN
DIE LÖSUNG!

Jung
BAUFLÄCHENTECHNIK

Freiwillig überwacht durch
Qualitätssicherung im Bauwesen · TÜV Rheinland · TÜV am BAU

Abdichtungen

Dipl.-Ing. M. Jung GmbH + Co. KG
42719 Solingen • Raffaelstraße 10
Fernruf 02 12/31 73 39 • Telefax 02 12/31 58 22 • www.jung-bauflaechentechnik.de

SEIT 1887

Deutscher Ring 69 · 42327 Wuppertal · Telefon 74 40 35

Absenderzone

FASSADEN MELZEL

MEISTERBETRIEB DER INNUNG GMBH

50 Jahre

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

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

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

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

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

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

BIK
Bergisches Immobilien Kontor GmbH

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

42327 Wuppertal
Christiane Awater
www.bik-immo.de

Meisterfachbetrieb
Enge

Rollladen
Markisen
Tore
Terrassendächer
Klappläden
Innenverschattung
Reparaturen/Service

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

Elflein
Isolierbau GmbH

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

Fachbetrieb nach WHG TÜV NORD

02331-55021
www.elflein-isolierbau.de

Ihr Meisterbetrieb für:

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

BRAUN
SANITÄR- UND WÄRMETECHNIK

(02 02) 66 28 27

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

TÜREN Heldmann Ihr Partner seit **1865**

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

Dirk Münter
Schreinermeister

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

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

Mitglied der
Tischler-Innung Wuppertal

Ulf **Schuchhardt**
BAUGESCHÄFT

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

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