Ausgabe 06/23

hausundgrund

MAGAZIN FÜR HAUS- & GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER

Politik & Wirtschaft
Neue Förderungen für den Heizungstausch *Seite 6*

Haus & Grund-Präsident zu Gast bei Anne Will *Seite 8*

Recht & Steuern
Grundsteuer: Bundesmodell laut Rechtsgutachten verfassungswidrig *Seite 10*

Haus & Grund informiert
Brief an unsere Mitglieder *Seite 20*

Haustechnik
Fassade sanieren *Seite 22*

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 70 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

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

Editorial

Liebe Mitglieder, Leserinnen und Leser,

von unserem gewählten Parlament erwarten wir, ein vorausschauendes, umsichtiges und planvolles Handeln. Dies gilt insbesondere für Vorhaben, welche innerhalb kürzester Zeit unser Leben revolutionieren sollen. Stattdessen offenbaren die Habeckschen Heizungspläne völlige Planlosigkeit. Mittlerweile wiederholen die Abgeordneten der GRÜNEN in diesem Zusammenhaben gebetsmühlenartig den Begriff Technologieoffenheit.

Technologieoffenheit? Was soll das bedeuten, wenn sich Energieexperten, Wärmelieferanten und Heizungsbauer in ganz Deutschland fragen, womit zukünftig geheizt werden soll? Stellt man Abgeordneten des deutschen Bundestags diese Frage, erhält man zur Antwort: „Mit dem, was vor Ort angeboten wird. Bisher konnte man auch nur das örtliche Angebot nutzen und nicht jede technisch denkbare Möglichkeit."

Soweit, so gut. Doch wie sieht das örtliche Angebot aus? Biogas ist zum großen Teil noch nicht vorhanden. Zum Umbau der Netze wurde den Stadtwerken bisher noch Fristen bis 2035 eingeräumt. Fernwärme scheidet – unabhängig von der Preisdebatte - in der Regel aus, da der Ausbau der Netze sehr lang dauert und bisher nur an wenigen Stellen verfügbar ist. Pellets scheiden oftmals aus, da die erlaubten Emissionswerte derart gesenkt wurden, dass diese in der Praxis oft nicht eingehalten werden können. Unabhängig davon dürfte es schwer sein, ein Holzlager für ein 10 Parteienhaus vorzuhalten. Somit wird – nach derzeitigem Stand der Technik – in der Regel auf Strom und die Wärmepumpe zurückzugreifen sein. Hier müssen Eigentümer jedoch zunehmend feststellen, dass die Leitungsquerschnitte der Stromnetze noch nicht einmal ausreichend dimensioniert sind, um eine Wallbox für ein Auto anzuschließen. Dies musste zuletzt auch Vonovia feststellen und konnte eine nicht unerhebliche Anzahl von bereits verbauten Wärmepumpen auf nicht absehbare Zeit nicht in Betrieb nehmen. Und dann die große Herausforderung: Ersatz der Gasetagenheizung. Bisher existiert noch keine massentaugliche Lösung, um weiterhin dezentral zu heizen. D.h. es müssten erstmals massenhaft Zentralheizungen verbaut werden und da stellt sich wieder die Ausgangsfrage: Welche Heizungsart soll es denn sein?

Und so herrscht bei den Bürgern Ratlosigkeit verbunden mit Angst während die Abgeordneten munter Meinungen äußern und mit Unwissen auf Fragen von Experten und Praktikern glänzen. Unlängst unterstellte eine junge Abgeordnete der GRÜNEN den anwesenden 400 bei Haus & Grund tätigen Personen – überwiegend Juristen -, dass diese wohl den Gesetzentwurf nicht verstanden hätten. So geht das nicht. Erst muss eine nutzbare Infrastruktur geschaffen werden, bevor überhaupt ein Zwang zur Umrüstung geschaffen werden kann. Die derzeitigen Abgeordneten müssen endlich begreifen, dass sie erst mit Weitsicht einen Plan entwerfen und diesen dann umsetzen müssen. Ein Umsetzen ohne Plan sorgt nur für Chaos und das können wir uns in dieser wichtigen und teuren Frage nicht erlauben.

Und zu allem Übel kommt noch ein Umstand: Ausgerechnet die GRÜNEN, welche sich Verantwortlichkeit und Moral auf die Fahne geschrieben haben, fallen zunehmend mit moralischen Verfehlungen auf, in dem sie ihr politisches Mandat und Privates nicht trennen. Hierdurch wird auch weiteres Vertrauen der Wähler in die Abgeordneten verspielt. Insbesondere dann, wenn es um hochdotierte Posten im Wirschafts- und Energiesektor geht.

Ihr

Hermann Josef Richter, 1. Vorsitzender

Beilagen

In dieser Ausgabe befinden sich Beilagen der Firmen:

NIC Neue Immobilien

Auktionshaus

Inhalt

Kommentar
5 Eine Blockade, die ein Eigentor werden könnte

Politik & Wirtschaft
6 Neue Förderungen für den Heizungstausch
8 Haus & Grund-Präsident zu Gast bei Anne Will
9 Härtefallhilfen für Privathaushalte kommen

Recht & Steuern
10 Grundsteuer: Bundesmodell laut Rechtsgutachten verfassungswidrig

Vermieten & Verwalten
12 Reparatur oder Modernisierung: Was hat Vorrang?
13 Beschlüsse sind inzwischen bestandskräftig
14 Wer darf zur Eigentümerversammlung einberufen?
15 Erben ohne Trauschein

hausundgrund informiert
18 Haus & Grund führt in NRW zwei Musterprozesse
20 Brief an unsere Mitglieder
21 Einladung zur Jahreshauptversammlung

Haustechnik
23 Fassade sanieren
24 Förderungen: Zuschuss oder Kredit?
27 Schimmel vermeiden: Richtig lüften und heizen
28 Gasetagenheizung auf erneuerbare Energien umrüsten – geht das?
30 Photovoltaik: Nicht nur auf dem Dach möglich
32 Der Immobilienmarkt im Wandel – trotz der herausfordernden Zeiten Mehrerlöse erzielen

Finanzen & Versicherungen
33 Vandalismus: Was leistet die Versicherung?
34 „Käufer können Zinsträler und ihre bessere Verhandlungsposition nutzen“

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

Impressum
38 Impressum

Kommentar

Eine Blockade, die ein Eigentor werden könnte

Das Bundesmodell der Grundsteuer ist verfassungswidrig – zu diesem Ergebnis kommt Professor Dr. Gregor Kirchhof, renommierter Experte für Finanz- und Steuerrecht an der Universität Augsburg. Kirchhof hat das Gesetz in unserem Auftrag untersucht, denn auf Basis seiner Expertise sollen die Musterklagen gegen die Grundsteuer geführt werden.

Dass Professor Kirchhof richtig liegen könnte, scheint inzwischen auch den Finanzverwaltungen zu dämmern. Diese haben nicht nur mit einer Vielzahl von Grundsteuer-Steuererklärungen zu kämpfen, sondern inzwischen auch mit einer Flut von Einsprüchen, die sie bescheiden müssen.

Genau eines solchen Einspruchsbescheides bedarf es, um ein Musterverfahren durchführen zu können. Ohne Entscheidung der Finanzverwaltung kann eine Klage nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Finanzverwaltung erhoben werden. Beides aber gibt es nicht: weder die Zustimmung noch werden die Einspruchsbescheide in den für uns aussichtsreichen Fällen erlassen. Die Finanzverwaltung blockiert damit die gerichtliche Prüfung des Bundesmodells und den Weg zum Bundesverfassungsgericht.

Da dies nicht nur in einem Bundesland der Fall ist, sondern in allen, scheint es sich um eine koordinierte Aktion zu handeln. Eine Blockade, die ein Eigentor werden könnte. Denn sollte die Verfassungswidrigkeit erst festgestellt werden, wenn das neue Grundsteuergesetz schon angewendet wird, ist es zu spät, um ein Ersatzgesetz zu beschließen.

Mehr dazu lesen Sie auf Seite 10.

Ihr

Kai H. Wernecke, Präsident

Politik & Wirtschaft

Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Neue Förderungen für den Heizungstausch

Die Novelle des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) hat bei vielen Eigentümern in Deutschland große Verunsicherung ausgelöst. Das Gesetzt sieht vor, dass jede Heizung, die ab 2024 installiert wird, zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden muss.

Aufgrund des gesamtgesellschaftlichen und medialen Drucks, der in den vergangenen Wochen auf die Ampelkoalition ausgeübt wurde, hat das Wirtschafts- und das Bauministerium ein neues Förderkonzept zum Heizungsaustausch angekündigt. Dieses Konzept baut auf die bestehenden Förderstrukturen der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) auf.

Grundförderung für den Wechsel zu klimafreundlichen Heizungen

Jeder Eigentümer im selbst genutzten Wohneigentum kann auch künftig im Rahmen der BEG eine Grundförderung für den Tausch einer alten fossilen Heizung gegen eine neue klimafreundliche Heizung beantragen. Die Fördersystematik wird so angepasst, dass Eigentümer, die ihre fossile Heizung durch eine dem neuen GEG § 71 entsprechende Heizungsoption ersetzen, den gleichen Fördersatz von 30 Prozent erhalten. Dieser § 71 umfasst alle Heizungsanlagen, die mindestens 65 Prozent der mit der Anlage bereitgestellten Wärme mit erneuerbaren Energien oder Abwärme erzeugen. Für alle anderen Gebäudeeigentümer steht nur die bisherige Förderung zur Verfügung. Diese regelt, dass der Bestandshalter beim Einbau einer Solarthermie-Anlage, einer Biomasseheizung, einer Wärmepumpe, einer innovativen Heizungstechnik auf Basis erneuerbarer Energien, einer

Kommentar von Jakob Grimm, Referent für Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik

„Eine neue Gasheizung für Ein- und Zweifamilienhäuser kostet aktuell etwa 15.000 Euro. Für kleinere Mehrfamilienhäuser fallen Kosten in Höhe von etwa 20.000 Euro an. Für eine neue Wärmepumpe zahlt man hingegen etwa 40.000 Euro und für eine Hybridheizung um die 50.000 Euro. Die neuen Klima-Boni greifen jedoch nur dann, wenn die Anforderungen des GEG übererfüllt werden. Hier drohen allerdings sehr hohe zusätzliche Nebenkosten für die Hauseigentümer. Die dringend notwendige Förderung des ordnungsrechtlich Geforderten wird mit den neuen Maßnahmen nicht umgesetzt. Das neue Förderkonzept übersieht zudem, dass im Zuge einen Heizungsaustausches im Bestand häufig auch weitere Sanierungsmaßnahmen fällig werden. Wenn die Eigentümer zusätzliche Dämmmaßnahmen durchführen oder die Fenster austauschen müssen, erhalten sie aber nur einen Bruchteil der Förderung einer neuen Heizung. Auch diese mit dem Heizungstausch in Verbindung stehenden Modernisierungsmaßnahmen müssen von der Bundesregierung daher dringend nachgebessert und die bestehende Förderung deutlich aufgestockt werden.“

Hybridheizung oder dem Anschluss an ein Gebäude- oder Wärmenetz einen Grundfördersatz von 25 Prozent geltend machen kann. Gleiches gilt bei Errichtung und Umbau eines Gebäudes oder bei der Erweiterung eines Gebäudenetzes.

Förder-Boni

Wird wiederum eine funktionstüchtige Öl-, Kohle- oder Nachtspeicherheizung ausgetauscht, gibt es einen Förderbonus von 10 Prozentpunkten auf die Grundförderung. Für den Austausch von funktionstüchtigen Gasheizungen wird dieser Bonus nur gewährt, wenn deren Inbetriebnahme zum Zeitpunkt der Antragsstellung mindestens 20 Jahre zurückliegt. Bei Gasetagenheizungen wird der Bonus unabhängig vom Zeitpunkt der Inbetriebnahme gewährt. Nach dem Austausch der Heizung darf das Gebäude allerdings nicht mehr mit fossilen Brennstoffen im Gebäude oder gebäudenah beheizt werden. Wird die alte Heizung durch eine Wärmepumpe ersetzt, gibt es zusätzlich einen Bonus von 5 Prozentpunkten, wenn als Wärmequelle Wasser, Erdreich oder Abwasser erschlossen wird.

Klima-Boni zur beschleunigten Dekarbonisierung

Über die Grundförderungen hinaus werden künftig beim Austausch fossiler Heizungsanlagen zusätzliche Klima-Boni vergeben. Selbstnutzer, die nach den neuen Änderungen im GEG durch Ausnahmeregelungen vom Austausch der Heizung befreit wären, erhalten eine zusätzliche Förderung in Höhe von 20 Prozentpunkten, wenn sie sich dennoch für eine klimafreundliche Heizung entscheiden. Auch Empfänger von einkommensabhängigen Transferleistungen wie Wohngeld erhalten bei einem Heizungstausch eine zusätzliche Förderung in gleicher Höhe. Diejenigen, die zum Einbau einer neuen Heizung verpflichtet sind und die gesetzliche Anforderung übererfüllen, erhalten zusätzlich eine Förderung von 10 Prozent. Auch bei Havariefällen wird zur Grundförderung ein Zuschlag von 10 Prozent gewährt, wenn die Anforderung übererfüllt wird.

Ergänzend werden Förderkredite für den Heizungstausch angeboten, um die finanziellen Belastungen der betroffenen Haushalte zeitlich zu strecken. Die Zuschüsse werden dann als Tilgungszuschuss integriert.

Haus & Grund-Präsident zu Gast bei Anne Will

„Wir brauchen einen Plan“

© NDR-Wolfgang Borrs

In der ARD-Sendung „Anne Will: Das Ende von Öl- und Gasheizungen – Höchste Zeit oder überstürzter Plan?“ plädierte Haus & Grund-Präsident Kai H. Warnecke für ein systematischeres Vorgehen der Bundesregierung bei den geplanten Vorgaben zum Heizungstausch ab 2024. Hintergrund ist der Entwurf zum Gebäudeenergiegesetz (GEG). Das sieht unter anderem vor, dass ab dem kommenden Januar alle neu eingebauten Heizungen zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien laufen sollen.

„Die Bundesregierung zäumt das Pferd von hinten auf“, kritisierte Warnecke in der Sendung. Eines der Hauptprobleme für Immobilieneigentümer sei, dass sie nicht wüssten, mit welcher Energie ihr Haus zukünftig versorgt werden könnte. Diese Sorge treibe die Menschen um: „Gibt es dann Fernwärme? Muss ich auf Wärmepumpe setzen? Ist Biogas verfügbar? Erst wenn ich das weiß, kann ich mir eine neue Heizung einbauen“, betonte er.

Tipp

Die Sendung ist in der ARD-Mediathek abrufbar.

Kurzlink: **bit.ly/3AEurU1**

Er plädierte dafür, dass die Kommunen zunächst eine Wärmeplanung erarbeiten sollten, welche Energien an welchen Standorten künftig verfügbar seien. „Man weiß heute nicht, was man einbauen soll. Und dann baut man vielleicht doppelt ein. Das kann sich einfach niemand leisten“, erklärte Warnecke. Außerdem forderte er individuelle Sanierungspläne für alle Eigentümer, damit jeder weiß, wie er seine Gebäude energetisch sanieren kann.

Anna Katharina Fricke, Referentin Presse und Kommunikation

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

Nicht leitungsgebundene Energieträger

Härtefallhilfen für Privathaushalte kommen

Bund und Länder haben sich auf Details für einen Härtefallfonds für Privathaushalte verständigt. Bis zum 20. Oktober 2023 können Haushalte, die nicht leitungsgebundene Energieträger wie beispielsweise Heizöl oder Holzpellets nutzen und besonders stark von Preissteigerungen betroffen waren, einen Antrag auf Entlastung stellen. In Anlehnung an den Mechanismus der Strom- und Gaspreisbremse sollen Haushalte rückwirkend für das Jahr 2022 finanzielle Unterstützung erhalten – aber nur dann, wenn sie deutliche Mehrausgaben hatten.

Die Mehrkosten bei nicht leitungsgebundenen Energieträgern für das Jahr 2022 sollen abgefedert werden, wenn sie über eine Verdopplung des Preisniveaus aus dem Jahr 2021 hinausgehen. Dabei zählen nicht die individuellen Beschaffungskosten, sondern das Verhältnis gegenüber dem sogenannten Referenzpreis. Bund und Länder haben für 2021 gemeinsam Referenzpreise ermittelt (siehe Kasten).

Nur Mehrkosten werden anteilig erstattet Von den Kosten, die über eine Verdopplung der Kosten gegenüber 2021 hinausgehen, bekommen betroffene Privathaushalte für den jeweiligen Energieträger 80 Prozent erstattet. Fällt der Preisanstieg geringer als 100 Euro gegenüber dem Vorjahr aus, gibt es keine Zuschüsse. Bei Beantragung durch einen Zentralantragsteller (beispielsweise einen Vermieter für mehrere Haushalte) steigt die Bagatellgrenze pro Haushalt entsprechend an, höchstens allerdings auf 1.000 Euro bei Antragstellung. Der maximale Gesamtentlastungsbetrag beläuft sich auf 2.000 Euro pro Haushalt.

Kosten müssen im Jahr 2022 angefallen sein

Für die Beantragung muss die Rechnung im Jahr 2022 erstellt worden sein. Mehrkosten berechnen sich auf Grundlage des tatsächlich gezahlten Preises, der für die Beschaffungsmenge in diesem Zeitraum fällig wurde. Maßgeblich dafür, ob die Kosten im Entlastungszeitraum angefallen sind, ist das Lieferdatum.

Eigentümer oder Mieter von Feuerstätten sind antragsberechtigt

Entlastet werden können Eigentümer von Heizungsanlagen, aber auch Mieter, deren Mietwohnung mit einer Gastherme beheizt wird. Werden die Feuerstätten zum Heizen der Privathaushalte zentral durch einen Vermieter oder eine Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) betrieben, sind diese antragsberechtigt. Dabei muss der Vermieter erklären, dass er die erhaltene Förderung an seine Mieter weiterleitet. Die Mieter müssen nicht selbst tätig werden.

Online-Rechner, die Antragsportale der Bundesländer und weitere Informationen finden Sie unter:
hausund.co/haertefallhilfen

Referenzpreise für nicht leitungsgebundene Energieträger (inkl. Umsatzsteuer)

Heizöl:	71 Cent pro Liter
Flüssiggas:	57 Cent pro Liter
Holzpellets:	24 Cent pro Kilogramm
Holzhackschnitzel:	11 Cent pro Kilogramm
Holzbriketts:	28 Cent pro Kilogramm
Scheitholz:	85 Euro pro Raummeter
Kohle/Koks:	36 Cent pro Kilogramm

Matthias zu Eicken, Referent Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik

VERSICHERUNGEN - BAUSPAREN - FINANZIERUNG
PHM

Versicherungsfachbüro **Paul Heinz Münch**

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

kompetent • fachkundig • zuverlässig

Kemmannstraße 6
42349 Wuppertal

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

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

Recht & Steuern

Grundsteuer

Bundesmodell laut Rechtsgutachten verfassungswidrig

Die in elf Bundesländern praktizierte Methode zur Bemessung der Grundsteuer ab 2025 ist verfassungswidrig. Zu dieser Einschätzung kommt der renommierte Professor für Verfassungsrecht Dr. Gregor Kirchhof. Das dieser Einschätzung zugrunde liegende Rechtsgutachten erstellte Kirchhof im Auftrag von Haus & Grund Deutschland sowie dem Bund der Steuerzahler.

Die Verfassungswidrigkeit beginnt schon bei den Formalien: Der Bund ging von Kompetenzschranken aus, die nach der Verfassungsreform im Herbst 2019 gar nicht mehr bestanden. Der Bundesgesetzgeber ging irrtümlich davon aus, stark an die bisherige Einheitswert-Methode gebunden zu sein und nicht die Kompetenz für eine völlig neue Regelung zu haben.

Aber auch inhaltlich weist das Gutachten weitere Punkte nach, die die Verfassungswidrigkeit der Bundesmodell-Grundsteuer belegen.

Die Bewertung orientiert sich zu sehr an der Einkommensteuer
Beim Bundesmodell orientiert sich die Grundsteuer am Wert von Grund und Boden. Damit greift das Bundesmodell in den Bereich der Vermögen- und Einkommensteuer ein. Durch die Bemessung der Grundsteuer an den Verkehrswerten und damit an möglichen Verkaufserlösen wird sie in die Nähe der Einkommensteuer gerückt, obwohl sich Einkommen- und Grundsteuer gemäß Verfassung unterscheiden müssen.

Pauschalierungen verstoßen gegen das Grundgesetz
Im Rahmen der pauschalen Nettokaltmieten müssen die Gebäudeart, Wohnfläche, Baujahr, Mietniveaustufen (und Abschläge hiervon), Bewirtschaftungskosten, Liegenschaftszinssatz, Restnutzungsdauer und der abgezinste Bodenwert berücksichtigt werden. Der Bund hat damit eine äußerst komplexe Bewertung entwickelt, die im Massenverfahren nur schwierig anwendbar ist. Manchmal sind die Parameter kompliziert zu ermitteln wie bei der Brutto-Grundfläche oder dem Baujahr, andere anzuwendende Kriterien sind realitätsfern und des-

halb gleichheitswidrig wie die pauschalen Nettokaltmieten und Bodenwerte. Das Bundesrecht beschwert die vielen Grundsteuerpflichtigen – unnötig – mit zu aufwendigen Mitwirkungspflichten und verletzt damit das Grundgesetz (GG). Mit der Steuerbelastung sind das Vermögen und damit die Eigentumsfreiheit (Artikel 14 Absatz 1 GG), die Berufsfreiheit (Artikel 12 Absatz 1 GG) und die allgemeine Handlungsfreiheit (Artikel 2 Absatz 1 GG) betroffen. Die Mitwirkungslasten greifen in die Berufsfreiheit (Artikel 12 Absatz 1 GG) sowie in die allgemeine Handlungsfreiheit (Artikel 2 Absatz 1 GG) ein.

Gutachten gibt Handlungsempfehlung

Das Gutachten enthält aber auch eine Handlungsempfehlung für eine verfassungskonforme Gestaltung der Grundsteuer-Bemessung: Die das Bundesmodell nutzenden Länder sollten sich für ein Grundsteuersystem der Länder Bayern, Hamburg, Hessen oder Niedersachsen entscheiden. Die notwendigen Daten sind vorhanden, der Vollzug ist weitgehend vorbereitet. Das zu komplizierte und intransparente Bundesgesetz könnte kurzfristig und noch rechtzeitig für eine sichere Erhebung durch die Kommunen durch klare und einfach anzuwendende Landesgesetze ersetzt werden.

Haus & Grund Deutschland wird auf dieser neuen wissenschaftlichen Basis gemeinsam mit dem Bund der Steuerzahler die bereits laufenden Musterverfahren weiterführen.

Sibylle Barent, Leiterin Steuer- und Finanzpolitik

Etagenheizung defekt

Reparatur oder Modernisierung: Was hat Vorrang?

Der Anschluss an die Zentralheizung stellt keinen Ersatz für die Reparatur einer vorhandenen Gasetagenheizung dar. Modernisierungsarbeiten führen nicht zu einer Änderung der mietvertraglichen Sollbeschaffenheit. Dies hat der Bundesgerichtshof (BGH) mit seinem Urteil vom 19. Juli 2022 (VIII ZR 194/21) entschieden.

Im November 2016 fiel in einer Berliner Mietwohnung die Gasetagenheizung aus, die auch zur Warmwasserversorgung diente. Eine Reparatur wurde von der Vermieterin mit der Begründung abgelehnt, dass das Mehrfamilienhaus inzwischen mit einer Fernwärme-Zentralheizung ausgestattet worden sei. Der Vorschlag der Vermieterin, die Wohnung daran anzuschließen, wurde vom Mieter abgelehnt. Da die Vermieterin sich weigerte, die Gasetagenheizung reparieren zu lassen, ließ der Mieter die defekte Gastherme nach Ablauf der von ihm gesetzten Frist austauschen. Anschließend klagte er auf Ersatz der entstandenen Kosten in Höhe von 3.400 Euro. Nachdem die Vorinstanzen der Klage stattgegeben hatten, musste nun der BGH entscheiden.

Anspruch auf Ersatz der Kosten für den Austausch der Gastherme

Auch seitens des BGH erfolgte die Entscheidung zugunsten des Mieters. Er habe einen Anspruch auf Mängelbeseitigung. Die Vermieterin sei zur Instandsetzung der Gastherme verpflichtet gewesen, um die Sollbeschaffenheit der Wohnung wiederherzustellen. Zur Erfüllung dieser Pflicht habe sie nicht auf eine andere Art der Wärme- und Warmwasserversorgung in Form des Anschlusses an die Zentralheizung verweisen dürfen. Dem Mieter stehe somit nach § 536 a Absatz 2 Nummer 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) ein Anspruch auf Ersatz der Kosten für den Austausch der Gastherme zu.

Ankündigung von Modernisierungsarbeiten

Eine Modernisierungserklärung, die den Anschluss an die Zentralheizung beinhaltete, hatte die Vermieterin dem Mieter erst im Juni 2017 und Juli 2018 unterbreitet. Doch selbst wenn sie den Anschluss der Wohnung an die zentrale Heiz- und Warmwasserversorgung als Modernisierungsmaßnahme verlangt hätte – was im Berufungsverfahren nicht mehr der Fall war –, hätte der Mieter die Reparatur der Gasetagenheizung als Maßnahme der Mangelbeseitigung verlangen können, so der BGH. Der Grund dafür sei, dass die Durchführung von Modernisierungsarbeiten nicht zu einer Änderung der nach dem Mietvertrag geschuldeten Sollbeschaffenheit der Mietsache führe.

Anna Katharina Fricke, Referentin Presse und Kommunikation

Tipp

Generell sind Vermieter gut beraten, die Vertragslage und ihre Pflichten sorgfältig zu prüfen, um darauf aufbauend rechtzeitig geeignete rechtliche Schritte einzuleiten, wenn eine Änderung vertraglicher Vereinbarungen herbeigeführt werden soll. Warum im beschriebenen Fall der Anschluss an die Zentralheizung nicht früher erfolgte – also bevor die Etagenheizung kaputtging – ist nicht bekannt. Fest steht jedoch, dass nach § 555d BGB Mieter Modernisierungen wie den Anschluss an eine Fernwärme-Zentralheizung dulden müssen, vorausgesetzt die Maßnahmen wurden form- und fristgerecht angekündigt. Unterlässt der Vermieter diese Ankündigung oder entspricht sie nicht den gesetzlichen Anforderungen, wird eine etwaige Duldungspflicht des Mieters nicht fällig. Die Duldungspflicht besteht auch dann nicht, wenn der Mieter einen persönlichen Härtefall geltend machen kann.

Ein-Mann-Versammlungen während der Corona-Pandemie

Beschlüsse sind inzwischen bestandskräftig

Während der Corona-Pandemie galten auch für Gemeinschaften der Wohnungseigentümer (GdWE) zahlreiche Beschränkungen. Insbesondere der Umgang mit Eigentümerversammlungen hat viele Fragen aufgeworfen. Manche Gemeinschaften setzten auf Online-Formate, andere ließen die Versammlungen einfach ausfallen und wiederum andere hielten sogenannte Ein-Mann-Versammlungen ab, bei denen nur der Verwalter anwesend war und sich vorab mit entsprechenden Vollmachten hatte ausstatten lassen.

Mit dem letzteren Vorgehen waren aber nicht immer alle Eigentümer einverstanden. Aus diesem Grund musste sich auch das Landgericht Frankfurt am Main in seinem Urteil vom 2. Februar 2023 (2–113 S 60/22) mit der Wirksamkeit von auf einer Ein-Mann-Versammlung gefassten Beschlüssen beschäftigen. Die Entscheidung der Richter: Entsprechende Beschlüsse sind zwar eventuell anfechtbar, aber nicht nichtig. Dies bedeutet, dass bisher nicht angefochtene Beschlüsse, die auf Ein-Mann-Versammlungen getroffen wurden, inzwischen bestandskräftig sind.

Der Fall

Im konkreten Fall hatte der Verwalter den Eigentümern mit Verweis auf das unkalkulierbare Infektionsrisiko die Möglichkeit einer sogenannten Ein-Mann-Versammlung mit abgespeckter Tagesordnung vorgestellt, bei der von einer persönlichen Teilnahme dringend abgeraten wurde. Er fragte bei den Eigentümern ab, ob sie sich eine solche Versammlung vorstellen könnten oder ob diese auf unbestimmte Zeit verschoben werden sollte. Aufgrund der Rückmeldungen der Eigentümer lud der Verwalter dann zu einer Ein-Mann-Versammlung in seinem Büro ein und legte der Einladung eine auf ihn ausgestellte Vollmacht bei. Zwei Eigentümer waren der Auffassung, dass diese Einladung eher einer Ausladung gleichkomme und daher nicht zulässig sei. Sie verweigerten daher auch die in dieser Versammlung beschlossenen Hausgeldzahlungen. Die Gemeinschaft klagte diese Zahlungen nun ein, worauf die beiden Eigentümer die Nichtigkeit der Beschlüsse feststellen lassen wollten.

Einladungsmangel führt nicht zur Nichtigkeit

Die Richter stimmten den beiden Eigentümern zwar zu, dass die Einladung wohl eher als Ausladung zu verstehen sei, verurteilten sie aber dennoch zur Zahlung der Hausgelder. Denn selbst wenn man von einem gravierenden Einladungsmangel ausgehen würde, führte dieser allenfalls dazu, dass die Beschlüsse angefochten werden könnten. Er bedeutet aber nicht gleich deren Nichtigkeit. Da die beiden Eigentümer keine Beschlussanfechtungsklage erhoben hatten, welche ohnehin verfristet wäre, sondern sich auf die Nichtigkeit der Beschlüsse beriefen, scheiterten sie mit ihrem Anliegen.

Gerold Happ, Geschäftsführer Immobilien- und Umweltrecht

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

Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE)

Wer darf zur Eigentümerversammlung einberufen?

Normalerweise lädt der Verwalter mindestens einmal jährlich zur Eigentümerversammlung ein. Das gehört zu seinen originären Aufgaben. Gibt es keinen Verwalter, kann dies auch der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats, dessen Vertreter oder ein durch Beschluss ermächtigter Wohnungseigentümer tun. So sieht es zumindest das Wohnungseigentumsgesetz (§ 24 WEG) vor. Was jedoch passiert, wenn es weder einen Verwaltungsbeirat noch einen per Beschluss ermächtigten Eigentümer gibt, damit hat sich das Landgericht Karlsruhe mit Beschluss vom 12. September 2022 (11 T 17/22) befasst.

Zwar handelt es sich in dem Fall vordergründig um einen Streit über die Kosten eines Verfahrens. Das Gericht hatte aber innerhalb dieses Streits auch über die Möglichkeit der Einberufung zu entscheiden.

Wohneigentumsgesetz (WEG) sieht Einberufungsberechtigte vor

Es stellte zunächst fest, dass ein einzelner Wohnungseigentümer oder eine Mehrheit von Wohnungseigentümern ohne Ermächtigung nach dem Gesetz – also wenn es keinen Beschluss gibt und wenn auch nichts anderes in der Teilungserklärung vereinbart wurde – kein Recht zur Einberufung einer Eigentümerversammlung habe. Auch stellten die Richter klar, dass das in § 24 Absatz 2 WEG genannte Quorum, mit dem ein Verwalter zur Einberufung verpflichtet werden kann, nicht zur Einberufung durch die Wohnungseigentümer selbst ermächtigt. Wichtig sei auch, dass eine Veränderung der Vorschriften durch „gelebte Praxis", Rechtsmissbrauch oder gar Gewohnheitsrecht nicht in Betracht komme. Es hilft also nichts, wenn es „schon immer so" gemacht wurde.

Ohne Verwalter keine Eigentümerversammlung?

Aber was macht eine Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) in einem Fall ohne Verwalter oder ohne tätig werdenden Verwalter, ohne Beirat und ohne ermächtigten Wohnungseigentümer, wenn auch ein bestimmtes Quorum der Wohnungseigentümer nicht ausreicht?

Die Richter des Landgerichts Karlsruhe klären auf. Denn neben den in § 24 WEG genannten Einberufungsberechtigten können alle Eigentümer gemeinsam eine Eigentümerversammlung einberufen, oder gemeinsam einen oder mehrere Eigentümer dazu ermächtigen. Dies sei jedoch, so das Gericht, eine eher praxisferne Lösungsmöglichkeit. Denn häufig komme es, gerade in größeren GdWE, zu Unstimmigkeiten, sodass ein gemeinsames Vorgehen nicht mehr möglich ist.

Klage als letzte Möglichkeit

Gebe es einen Verwalter, werde dieser aber nicht tätig, sei eine gerichtliche Verpflichtung des Verwalters durch einen einzelnen Eigentümer seit der WEG-Reform nicht mehr möglich, entschied das Gericht. Ansprüche Einzelner lassen sich nur noch gegen die GdWE richten, welche sie zur Einberufung einer Eigentümerversammlung klageweise verpflichten könnten. Fehle ein Verwalter, sei den Wohnungseigentümern die Möglichkeit eröffnet, gerichtlich einen Verwalter bestellen zu lassen, der dann eine Wohnungseigentümerversammlung einberufen kann und muss.

Letztlich könnten einzelne Eigentümer sich selbst oder andere Wohnungseigentümer im Wege einer Beschlussersetzungsklage also gerichtlich ermächtigen lassen, die Versammlung ersatzweise einberufen zu dürfen.

Bewertung von Julia Wagner, Leiterin Zivilrecht

Eigentümer haben weitergehende als in § 24 WEG beschriebene Möglichkeiten, eine Eigentümerversammlung einberufen zu lassen. Sie müssen dafür allerdings in der Regel das Gericht bemühen, was zu Kosten führt. Besser ist es, einen oder mehrere Ermächtigte zu bestimmen und diese Beschlüsse regelmäßig zu erneuern. So ist sichergestellt, dass die Eigentümerversammlung jederzeit einberufen werden kann.

Nachlass

Erben ohne Trauschein

In Deutschland ist es völlig normal, als unverheiratetes Paar zusammenzuleben. Vor dem Gesetz hingegen werden beide Lebenspartner auch nach jahrelanger Beziehung als Fremde behandelt, weil es im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) keine Regelungen für uneheliche Gemeinschaften gibt. Darum sollten Betroffene selbst vorsorgen.

Besonders groß sind die Herausforderungen für unverheiratete Paare, wenn es ums Erben geht – für sie gibt es kein gegenseitiges gesetzliches Erbrecht. Ist kein Testament vorhanden, haben überlebende Partner nicht einmal Anspruch auf einen Pflichtteil. Es erben nur die Kinder des Verstorbenen oder sogar der noch lebende Ehepartner, von dem man zwar bereits getrennt, womöglich aber nicht geschieden ist. Gibt es keine Nachkommen, erben die Eltern, gefolgt von Geschwistern. Auch ein Cousin kann beispielsweise erben, während der langjährige Partner leer ausgeht. Dabei ist es völlig unerheblich, ob das Paar seit Jahren zusammenlebt oder einer sogar für den anderen gesorgt hat.

Erbvertrag statt Testament

Klare Regelungen sind besonders dann von Relevanz, wenn Immobilien Teil der Erbmasse sind. Denn dabei sind Streitereien oft vorprogrammiert und die Konsequenzen mitunter besonders belastend. So müsste der überlebende Partner die Erben auszahlen, wenn er die Immobilie alleine weiter besitzen möchte – sofern diese damit überhaupt einverstanden sind. Anderenfalls droht ihm schlimmstenfalls der Auszug aus der gemeinsamen Immobilie.

Wer vermeiden will, dass sein Partner im Falle des eigenen Todes leer ausgeht, sollte unbedingt vorsorgen. Ein gemeinsames Testament wie bei Ehepaaren ist für unverheiratete Paare nicht möglich. Einzeltestamente haben jedoch den Nachteil, dass sie jederzeit widerrufen oder stillschweigend geändert werden können.

Umgehen kann man dieses Problem mit einem Erbvertrag beim Notar. Unverheiratete Paare können darin verbindlich festlegen, einander gegenseitig zu beerben und die Erbansprüche von Nachkommen auf einen Pflichtteil beschränken. Einmal getroffene Vereinbarungen können in der Regel nur gemeinsam vor einem Notar widerrufen oder geändert werden. Eine Trennung allein macht den Vertrag nicht automatisch unwirksam. Ein einmal geschlossener Erbvertrag kann nicht heimlich einseitig durch ein Testament außer Kraft gesetzt werden. Um flexibel zu bleiben, raten Notare allerdings, von Anfang an Ausweichklauseln einzubauen. So können sich die Partner gegenseitig das Recht einräumen, von einzelnen Klauseln oder dem gesamten Vertrag zurückzutreten – beispielsweise im Falle einer Trennung.

Astrid Zehbe, Referentin Presse und Kommunikation

Gegen hohe Erbschaftsteuern absichern

Ob man sich für einen Erbvertrag oder Einzeltestamente entscheidet – als unverheiratetes Paar stellt sich in jedem Fall die Frage nach der Erbschaftsteuer. Für unverheiratete Partner gilt steuerrechtlich dasselbe wie für Einzelpersonen nämlich die Steuerklasse III mit einem Freibetrag von nur 20.000 Euro. Darüber hinausgehendes Vermögen muss mit hohen Steuersätzen versteuert werden. Es gibt jedoch Möglichkeiten, diese Steuernachteile zu reduzieren, zum Beispiel durch lebzeitige Schenkungen oder die Umwandlung von Privat- in Betriebsvermögen. Zudem lässt sich die hohe Steuerlast durch den Abschluss eine Risikolebensversicherung umgehen: Bei Abschluss der Police müssen die Partner jeweils den anderen als versicherte Person benennen – im Todesfall wird die Versicherungssumme dann ausgezahlt und kann für die Zahlung der Erbschaftsteuer verwendet werden.

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

© Frank Hessler

hausund**grund** informiert

Geldwerter Vorteil

Nutzungsrechte an Grundstück ohne angemessene Vergütung

Wenn ein Grundstückskäufer dem Verkäufer ohne angemessene Vergütung Nutzungsrechte an dem Grundstück (Nießbrauchs- und Wohnungsrechte) überlässt, liegt darin ein geldwerter Vorteil, den der Käufer hingibt. Deshalb ist dieser Vorteil nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS in die grunderwerbsteuerliche Bemessungsgrundlage einzubeziehen.
(Finanzgericht Baden-Württemberg, Aktenzeichen 5 K 2500/21; beim Bun-desgerichtshof unter II R 32/22 anhängig)

Das Urteil im Detail

Der Fall: Im Rahmen eines Hauskaufs für 133.000 Euro (inklusive Inventar) wurden Wohnungsrechte im Gesamtwert von fast 150.000 Euro übernommen. Die letztgenannte Summe bezog das Finanzamt in die Berechnung der Grunderwerbsteuer ein. Der Steuerzahler legte dagegen Einspruch ein.

Das Urteil: Das Finanzgericht stimmte der Auffassung des Fiskus zu und ging von einer höheren Grunderwerbsteuer aus. Ob sich der Verkäufer eine Nutzung ohne angemessenes Entgelt vorbehalten habe, müsse in jedem Einzelfall durch Auslegung des Kaufvertrages ermittelt werden.

Haus & Grund weiterempfehlen - auch in Ihrem eigenen Interesse!

hausundgrund
DAS RECHNET SICH

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

Haus & Grund WUPPERTAL

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

Fotos: Hans-Hermnn Lücke

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

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

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

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

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

Hermann J. Richter
Vorsitzender

Grundsteuergesetz des Bundes:

Haus & Grund führt in NRW zwei Musterprozesse

Ein Gutachten von Prof. Dr. Gregor Kirchhof belegt: Das Grundsteuergesetz des Bundes ist verfassungswidrig. Haus & Grund Deutschland und der Bund der Steuerzahler Deutschland werden sechs Musterprozesse führen. In Nordrhein-Westfalen werden zwei Klagen eingereicht. Haus & Grund empfiehlt unter anderem NRW, bis 2025 ein verfassungskonformes Landesgesetz zu beschließen.

Das Grundsteuergesetz des Bundes ist verfassungswidrig. Zu diesem Ergebnis kommt das Rechtsgutachten von Prof. Dr. G. Kirchhof, unter anderem Direktor des Instituts für Wirtschafts- und Steuerrecht der Universität Augsburg. Der renommierte Verfassungsrechtler hat im Auftrag des Bundes der Steuerzahler Deutschland sowie Haus & Grund Deutschland das Gutachten „Verletzt das Grundsteuergesetz des Bundes das Grundgesetz?" angefertigt. Das Gutachten sieht schon Fehler bei der Ausübung der Gesetzgebungskompetenz. Der Bundesgesetzgeber ging von Kompetenzschranken aus, die nach der Verfassungsreform im Herbst 2019 gar nicht mehr bestanden haben. Das ist ein erheblicher kompetenzrechtlicher Konstruktionsfehler. Das Gutachten belegt in fünf entscheidenden Punkten Zweifel an der Verfassungsmäßigkeit des Bundesmodells.

1. Beim Bundesmodell orientiert sich die Grundsteuer an dem Wert von Grund und Boden. Damit greift das Bundesmodell strukturell in den Bereich der Vermögen- und Einkommensteuer ein. Der Bund schafft damit kein eigenes Bewertungssystem für die Grundsteuer, obwohl das Bundesverfassungsgericht ein solches System ausdrücklich verlangt hat. Wenn der Bund die Bemessung der Grundsteuer an den Verkehrswerten und damit an möglichen Verkaufserlösen ausrichtet, rückt er die Steuerbemessung in die Nähe der Einkommensteuer, obwohl sich die Einkommen- und die Grundsteuer – von der Verfassung her – unterscheiden müssen.

2. Die Bodenrichtwerte sind wenig vergleichbar. So hatte zum Beispiel die begehrte Wohnlage Berlin-Wannsee zum 1. Januar 2022 einen Bodenrichtwert von 1.500. In dem weniger attraktiven Berliner Stadtteil Neukölln ist der Wert mit 3.200 hingegen gut doppelt so hoch. Die Bodenrichtwerte weisen insofern „systematische Bewertungslücken" auf. Die strikte Anwendung der Bodenrichtwerte stellt einen Verstoß gegen den Gleichheitsgrundsatz nach Artikel 3 des Grundgesetzes dar.

3. Das Bundesmodell greift auf sehr viele Parameter zurück. Im Rahmen der pauschalen Nettokaltmieten müssen die Gebäude-Art, Wohnflächen, Baujahr, Mietniveau-Stufen (und Abschläge hiervon), Bewirtschaftungskosten, Liegenschaftszinssatz, Restnutzungsdauer und der abgezinste Bodenwert berücksichtigt werden. Der Bund hat eine äußerst komplexe Bewertung entwickelt, die im Massen-Verfahren nur schwer anwendbar ist. Manchmal sind die Parameter kompliziert zu ermitteln (Brutto-Grundfläche), andere genutzte Kriterien sind realitätsfern und deshalb gleichheitswidrig (pauschale Nettokaltmieten, Bodenwert). Das Recht ist nun deshalb so kompliziert, weil der Bund Kompetenzschranken eingehalten hat, die nach der Verfassungsreform im Jahr 2019 nicht mehr bestanden. Somit belastet das Bundesrecht die vielen Grundsteuerpflichtigen – ohne Grund – mit zu aufwendigen Mitwirkungspflichten. Damit werden die Grundrechte verletzt.

4. Baulasten, Denkmalschutz-Auflagen, Immissionen, Baumängel oder ein besonders guter Erhaltungszustand werden als „individuelle öffentlich-rechtliche Merkmale" sowie „individuell privatrechtliche Vereinbarungen und Belastungen" bei der Bewertung der Grundstücke nicht berücksichtigt. Damit werden maßgebliche Parameter gleichheitswidrig außer Acht gelassen. Der grundlegende Fehler des Bundesmodells liegt darin, den Grund der Belastung nicht erkennbar zu regeln und zu versuchen, den Wert von Grund und Boden grob zu ermitteln. Doch Immobilienwerte müssen entweder anhand zahlreicher Kriterien genau bewertet oder in einfachen, gleichheitsgerechten Pauschalierungen steuerlich bemessen werden. Das Bundesgesetz wählt aber einen verfassungswidrigen Mittelweg.

5. Wie sehr die Grundstückseigentümer tatsächlich belastet werden, steht erst dann fest, wenn die Gemeinden über die Hebesätze entschieden haben. Dann werden die meisten Grundlagen-Bescheide aber schon bestandskräftig sein. Es droht eine Rechtsschutzlücke. Die Bewertung nach dem Bundesmodell verursacht strukturell eine mehr als doppelt so hohe finanzielle Belastung der Betroffenen im Vergleich zu den einfacheren Modellen in Bayern, Hamburg, Hessen und Niedersachsen.

Insgesamt geht das Grundsteuergesetz des Bundes in zehn Schritten einen steuerlichen Sonderweg, der das Grundgesetz verletzt. Die elf Bundesländer, die das Bundesgesetz anwenden, müssen jetzt die Zeit bis zum Jahr 2025 nutzen, verfassungskonforme Grundsteuergesetze zu erlassen, um eine Fülle an verfassungswidrigen Steuereingriffen zu verhindern und die Finanzen der Gemeinden, die die Grundsteuereinnahmen erhalten, zu sichern. Vorlage können die Grundsteuermodelle der anderen Bundesländer sein. Das zu komplizierte und intransparente Bundesgesetz würde durch klare und einfach anzuwendende Landesgesetze ersetzt. Alle Betroffenen würden deutlich entlastet – die Finanzverwaltung, die Gerichte, die Steuerberater und die Steuerzahler.

Autor: Ass. jur. Erik Uwe Amaya, Verbandsdirektor H&G Rheinland Westfalen

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

Brief an unsere **Mitglieder**

Haus& Grund WUPPERTAL

Liebe Mitglieder,

unser gemeinsamer Haus-und-Grundbesitzerverein ist gerade in jüngster Zeit immer größer geworden. Allein im letzten Jahr sind hunderte neuer Mitglieder dazugekommen. Das hat uns gefreut und die Kraft der Interessenvertretung gesteigert.

Während Haus- und Grundbesitzer immer stärker belastet werden, ist die Vertretung ihrer Interessen wichtiger und notwendiger als je zuvor.

hausund**grund** stellt sich dieser Herausforderung und kann das auch. Der Verein ist eingebettet in einen durchsetzungsstarken Bundesverband mit über 1 Million Mitgliedern und hat hier in Wuppertal ein hervorragendes Team kenntnisreicher Fachleute. Natürlich muss der Verein auch wirtschaften. Seine Aufwendungen dürfen nicht höher sein als seine Einnahmen. Auch dann nicht, wenn die Aufgaben immer umfangreicher werden. Da könnte man auf die Idee kommen, den Mitgliedsbeitrag zu erhöhen. Andere machen das. Wir nicht!

Zum einen hat Vorsitzender Hermann J. Richter vor der Mitgliederversammlung versprochen, die Beiträge in seiner Amtszeit NICHT zu erhöhen.

Zum anderen steigen mit den Mitgliederzahlen die Einnahmen aus den Mitgliedsbeitragen. Und die setzt **haus**und**grund** mit aller Sorgfalt für noch mehr Leistungs- und Servicestarke ein.

Zum begehrten **haus**und**grund**-Service gehören Schreibarbeiten zur Immobilienverwaltung, rechtssichere Nebenkostenabrechnungen und Beratungen. Dazu informiert **haus**und**grund** zeitnah und fundiert im vereinseigenen Magazin, in Veranstaltungen sowie in Beratungsgesprachen zu allen Themen des Immobilienwesens.

hausund**grund** bietet einschlagige Vertragsformulare zur Nutzung an und pruft einschlägige Korrespondenzen der Vereinsmitglieder auf deren Wunsch hin. Neu ist, dass **haus**und**grund** jetzt z.B. auch beim Ausfüllen der aufwändigen Abrechnungsunterlagen zur Erstellung der Heizkostenabrechnung hilft.

Besondere Serviceleistungen sind kostenpflichtig. Vor allem solche Leistungen, die nicht der gesamten Mitgliedschaft zugutekommen, sondern individuellen Interessen.

Die Preise, die Mitglieder für solche Sonderleistungen zahlen, halt **haus**und**grund** traditionell sehr niedrig. Dass **haus**und**grund** sie ab 1. Juli 2023 geringfügig (ca. +8%) anpassen muss, ist unausweichlich.

Das reicht aber nicht aus, um dem wachsenden Kostendruck wirksam zu begegnen. Deswegen wird **haus**und**grund** u.a. seine hochwertigen Service-Angebote künftig auch für Nichtmitglieder anbieten; in bewahrter Qualität und zu marktüblichen Dienstleistungspreisen. Dass diese deutlich höher ausfallen müssen als für Mitglieder, ist nachvollziehbar.

Dadurch hat der Verein die Chance, neue Einnahmen zu erschliessen und Immobilieneigentümer, die bislang noch keine Vereinsmitglieder sind, von seiner Leistungskraft und Service-Qualität zu überzeugen. Das mag manch Immobilieneigentumer dazu bewegen, den lohnenden Schritt zur Mitgliedschaft und somit zur Nutzung des vollen und kostengünstigen Leistungsangebotes von **haus**und**grund** zu machen.

Einladung zur Jahreshauptversammlung

Wir bitten, diese Einladung als offizielle Einladung zur Jahreshauptversammlung gem. § 10 der Satzung zu betrachten.

Wann: Montag, 04.09.2023
Uhrzeit: 18.00 Uhr
Wo: Werth 48 in der Concordia Wuppertal-Barmen

Haus & Grund WUPPERTAL

Tagesordnung

Vor der Jahreshauptversammlung laden wir Sie um 17.30 Uhr zu einem kleinen Empfang ein.
Für Ihr leibliches Wohl ist gesorgt.

1. **Begrüßung** durch den 1. Vorsitzenden: Hermann Josef Richter
2. Haus & Grund Wuppertal: Rückblick, Ausblick, Aufgabenstellung: Hermann Josef Richter
3. Diskussion
4. **Geschäftsbericht 2022: Silke Kessel**
5. **Kassenbericht 2022: Mario Temmink**
6. Bericht der Kassenprüfer
7. Aussprache
8. Entlastung des Vorstands
9. **Wahlen zum Schatzmeister** Turnusmäßig muss in diesem Jahr ein/e neue/er Schatzmeister/in gewählt werden
10. **Wahlen zum Vorstand** Turnusmäßig müssen in diesem Jahr drei Beisitzer/innen gewählt werden, Ergänzungswahlen sind möglich
11. **Wahlen zum Beirat** Turnusmäßig muss eine/r Beirat/Beirätin gewählt werden, Ergänzungswahlen sind möglich
12. **Wahlen der Kassenprüfer** Turnusmäßig müssen in diesem Jahr zwei Kassenprüfer/innen gewählt werden
13. Verschiedenes
14. Referat: wird noch benannt

Sie sind herzlich eingeladen, an der Jahreshauptversammlung und dem vorherigen Empfang teilzunehmen.

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein In Wuppertal und Umgebung e.V.

Hermann Josef Richter
1. Vorsitzender

Silke Kessel
Geschäftsführerin

HAUSTECHNIK

© AdobeStock_52654481

Wer saniert, muss meist auch dämmen

Eine regelmäßige Instandsetzung trägt dazu bei, Schäden an der Fassade zu minimieren und ihre Lebensdauer zu verlängern. Wer saniert, muss allerdings in der Regel auch dämmen.

Eine Hausfassade muss in der Regel dann saniert werden, wenn sie beschädigt oder stark verwittert ist. Typische Anzeichen dafür sind Risse, Abplatzungen, Farbveränderungen, Schimmelbefall oder sogar Feuchtigkeit im Mauerwerk.

Auch wenn die Fassade altersbedingt ihre ursprüngliche Funktion nicht mehr erfüllen kann, zum Beispiel die Isolation ungenügend ist oder Feuchtigkeit eindringt, ist eine Sanierung angebracht. Eine regelmäßige Wartung und Pflege trägt dazu bei Schäden zu minimieren und die Lebensdauer der Fassade zu verlängern. Es ist sinnvoll, einen Fachmann hinzuzuziehen, um den Zustand der Fassade zu überprüfen und gegebenenfalls eine Sanierung zu planen.

Gesetzliche Vorgaben

Zwar gibt es keine allgemeine Dämmpflicht. Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) schreibt aber in bestimmten Fällen eine Dämmung vor: Werden mehr als 10 Prozent der Bauteilfläche erneuert – also in diesem Fall der Fassade –, muss sie die energetischen Vorgaben erfüllen. Werden hingegen im Zuge des Instandsetzens einer nicht gedämmten Fassade beispielsweise nur Risse ausgebessert oder Putzreparaturen durchgeführt ohne den Altputz abzuschlagen, muss sie anschließend nicht gedämmt werden.

Das GEG schreibt Dämmstandards für die einzelnen Bauteile vor; es definiert also, wie viel Wärme nach der Sanierung maximal nach außen entweichen darf. Der Wärmedurchgangskoeffizient, kurz U-Wert, gibt diesen Wärmeverlust an. Je kleiner der U-Wert, desto besser ist die Dämmung. Bei Erneuerung der Außenwand gilt es, einen U-Wert von maximal 0,24 Watt pro Quadratmeter und Kelvin W/(m²K) einzuhalten. Das gilt für Eigentümer ebenso wie für Eigentümergemeinschaften von beheizten Wohngebäuden. Dabei handelt es sich allerdings lediglich um die Mindestanforderung. Wer eine Förderung erhalten möchte, muss dicker dämmen und einen geringeren U-Wert erreichen.

Hinweis

Für Wohnungseigentümergemeinschaften ist es seit der Reform des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) einfacher, das nachträgliche Dämmen der Fassade und andere Modernisierungsmaßnahmen zu beschließen. Allerdings tragen die Befürworter die Kosten dann allein. Bei einer Zweidrittelmehrheit, die mindestens die Hälfte der Miteigentumsanteile hält, müssen alle Eigentümer für eine Modernisierung zahlen. Weiterhin dürfen die Kosten aber nicht unverhältnismäßig sein.

Wie dick muss gedämmt werden?
Um einen U-Wert von 0,24 W/(m²K) zu erreichen, wird die Außenwand als Ganzes betrachtet: Die Wandaufbau und Art der Außenwand (Mauerwerk, Ziegelwand) spielen bei der Wahl des Dämmstoffs und der Bemessung der Dämmstärke eine Rolle, Nutzt man das am häufigsten verwendete Material Polystyrol sind etwa 12 bis 14 Zentimeter Dämmdicke erforderlich. Die benötigte Dämmung sollte immer von einer Fachkraft berechnet werden.

Förderung erhalten
Wer eine finanzielle Förderung in Anspruch nehmen möchte, muss die Mindestanforderungen aus dem GEG übertreffen. Als Mindestanforderung für die Außenwand gilt dabei ein U-Wert von 0,20 W/(m²K). Die verbesserte Dämmung kann sich aus mehreren Gründen lohnen: Zum einen gibt es einen Zuschuss von 15 Prozent auf die förderfähigen Kosten durch die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG). Die Mehrkosten einer Dämmung können dadurch ein wenig abgefedert werden. Eine bessere Dämmung spart außerdem dauerhaft Brennstoff und damit Heizkosten ein.

Anna Katharina Fricke, Referentin Presse und Kommunikation

Aufdopplung alter Wärmedämmungen

Wer im Rahmen einer Sanierung dämmt, kann dabei die vorhandene Dämmschicht nutzen, sofern sie keine Schäden aufweist. Das bisherige Dämmsystem muss dann nicht entsorgt werden und kann weiterhin seinen Dienst leisten. Auf die alte Dämmung wird eine zweite, neue Dämmschicht angebracht; man spricht deshalb von einer Aufdopplung. Weder das Material noch die Dicke der neuen Schicht müssen der alten Dämmung gleichen.

Förderungen

Zuschuss oder Kredit?

Eigentümer haben die Wahl zwischen verschiedenen Fördertöpfen. Unterstützt werden etwa Einzelmaßnahmen an der Gebäudehülle mit einem Zuschuss vom Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA). Soll dagegen das komplette Haus saniert werden, steht die Effizienzhaus-Förderung der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) zur Verfügung. Die KfW vergibt hier zinsgünstige Förderkredite mit Tilgungszuschuss. Auch Eigenleistungen bei der Dämmung werden seit diesem Jahr gefördert.

Das BAFA fördert mit der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) Einzelmaßnahmen an Bestandsgebäuden, die zur Erhöhung der Energieeffizienz der Immobilie an der Gebäudehülle beitragen, wie beispielsweise die Erneuerung von Fenstern oder Türen sowie die Dämmung der Außenwände oder des Daches.

Fördersatz von 15 Prozent
Das förderfähige Mindestinvestitionsvolumen liegt bei 2.000 Euro brutto; der Fördersatz beträgt 15 Prozent der förderfähigen Ausgaben. Die Kosten für energetische Sanierungsmaßnahmen von Wohngebäuden sind gedeckelt auf 60.000 Euro pro Wohneinheit und Kalenderjahr, insgesamt auf maximal 600.000 Euro pro Gebäude. Für die Förderung ist die Einbindung eines Energieberaters Pflicht. Bezuschusst werden Fachplanung und Baubegleitung in Höhe von 50 Prozent der entstehenden Kosten.

Bei Umsetzung einer Sanierungsmaßnahme als Teil eines im Förderprogramm Bundesförderung für Energieberatung für Wohngebäude geförderten individuellen Sanierungsfahrplans (iSFP) ist ein zusätzlicher Förderbonus von 5 Prozent möglich.

Weitere Informationen unter:
Kurzlink: bit.ly/40CAXWM

Förderkredit für eine Sanierung zum KfW-Effizienzhaus
Um einen KfW-Effizienzhaus-Standard zu erreichen, ist in der Regel eine umfangreiche energetische Sanierung notwendig. Dafür kann im KfW-Programm „Wohngebäude – Kredit 261" ein Förderkredit mit Tilgungszuschuss beantragt werden. Maximal 150.000 Euro zinsgünstiger Kredit sind möglich, dazu kommt ein Tilgungszuschuss, der je nach erreichtem Effizienzhaus-Niveau variiert. Dieser Zuschuss reduziert den zurückzuzahlenden Kreditbetrag und verkürzt somit die Laufzeit. Je besser die Effizienzhaus-Stufe der Immobilie, desto höher ist der Tilgungszuschuss-

Weitere Informationen unter:
Kurzlink: bit.ly/3nEnEqj

Tipp

Wer eine Förderung für die Dämmung seines Hauses beantragen möchte, muss sich rechtzeitig informieren. Denn die Bedingung der staatlichen Förderung ist, dass Fördermittel immer vor Beginn der Sanierung beantragt werden. Ebenso wichtig zu wissen: Für die Förderung gelten technische Mindestanforderungen, die strenger als die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sind.

Förderung von Materialkosten bei Eigenleistung

Erfolgt eine Maßnahme ganz oder teilweise nicht durch ein Fachunternehmen, sondern in Eigenleistung, werden in diesem Zusammenhang nur die direkt mit der energetischen Sanierungsmaßnahme verbundenen Materialkosten gefördert. Die fachgerechte Durchführung und die korrekte Angabe der Materialkosten sind durch einen Energieeffizienz-Experten oder ein berechtigtes Fachunternehmen mit dem Verwendungsnachweis zu bestätigen. Rechnungen über Materialkosten bei Eigenleistungen müssen den Namen des Antragstellers ausweisen, in deutscher Sprache ausgefertigt sein und sind nur dann förderfähig, wenn die entsprechende Rechnung ausschließlich förderfähige Posten enthält.

Anna Katharina Fricke, Referentin Presse und Kommunikation

Willkommen bei DTG Immobilien

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

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

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

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

dtg-immobilien.de

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

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

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

Fassaden Melzel GmbH
Feldstraße 15 | 42275 Wuppertal
T 0202 556635
info@melzel.de | www.melzel.de

Wuppertaler Meisterbetrieb bietet Langzeitlösungen und hoch zufriedene Kunden

Maler- und Fassadenspezialist seit 1968

Die energetische Sanierung von Gebäuden ist sehr gefragt. Mit einer Isolierung der Fassade ist der Hausbesitzer auf die Zukunft ausgerichtet. Des Weiteren wird die Umwelt entlastet und teils beachtliche Heizkosten eingespart.

Neben der Wärmedämmung mit Putzoberfläche bietet das Wuppertaler Unternehmen Fassaden Melzel eine interessante, wartungsfreie „Langzeitoberfläche" an.

An Stelle des Rauputzes als Oberfläche wird eine Fassadenplatte mit elastischem Unterbau aufgebracht. Diese seit über 55 Jahren bewährte Technik bietet enorme Vorteile: Die Fassadenoberflächen sind wartungsfrei, hoch schmutz- und algenabweisend, lichtecht und extrem langlebig. Auf den Platten aufgebrachte Natur-bzw. Steinmineralien vermitteln dem Betrachter dieser Fassaden einen natürlichen, edlen Charakter.

Langfristig betrachtet werden bei diesen Fassaden enorme Kosten eingespart!

Melzel-Fassadensysteme mit geringer Auftragsstärke-Eine interessante Alternative

Bei Gebäuden, wo keine Wärmedämmung zum Einsatz kommen soll oder bei denen dieses aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen nicht sinnvoll ist, bietet das Unternehmen eigene „Leicht-Systeme" an.

Es sind Fassadenverkleidungen und Elastikputze mit isolierenden Beigabestoffen, welche im fünfschichtigem Aufbau mit eingearbeitet werden. Auch wenn der Isolationswert nicht gleich hoch einer Dämmplatte ist, so erhält man aber wesentliche Vorteile. Durch den geringen Aufbau ist kein Umbau von Dachüberständen, Fensterbänken, Balkonen, Dachrinnen und Bauteilen erforderlich. Hierdurch werden enorme Kosten ein gespart!

Besonders hervor zu heben ist die Atmungsaktivität, selbstreinigende Wirkung und Wartungsfreiheit über Jahrzehnte. Häufige Verwendung auch zur dauerhaften Sanierung bei Fassaden mit Untergrund oder Rissschäden.

Die von Melzel entwickelten Verfahren haben sich seit über 55 Jahren an Gebäuden unterschiedlichster Art bestens bewährt. Interessenten stehen zahlreiche Referenzhäuser zur Verfügung.

Qualität steht für Fassaden Melzel an oberster Stelle und das zu einem guten Preis-Leistungs-Verhältnis.

Kundenbewertung „Sehr gut"
Seit 2007 unterzieht sich der Betrieb einer freiwilligen Überwachung durch ein neutrales Institut.

Bisher wurden über 385 sehr gute Bewertungen ab gegeben. Ausführliche Informationen finden Sie unter **www.melzel.de** oder in einem persönlichen Gespräch.

Schimmel vermeiden

Richtig lüften und heizen

Schimmelpilz in Haus oder Wohnung sieht nicht nur unschön aus, sondern kann auch erhebliche negative gesundheitliche Auswirkungen haben. Schon mit einfachen Maßnahmen lässt sich ein Befall jedoch verhindern.

Tropfende Rohre, schlechte Belüftung, undichte Fenster – Schimmelpilz benötigt Feuchtigkeit, um zu wachsen. Ist diese Bedingung erfüllt, kann er sich schnell ausbreiten und hartnäckig festsetzen. Betroffen sind in der Regel Stellen, die schlecht belüftet sind – etwa in Ecken, hinter großen Möbelstücken oder unter Fensterbänken. Bereits ab einer Luftfeuchtigkeit von 60 Prozent steigt das Risiko für einen Schimmelbefall, wenn diese über längere Zeit anhält. Ist ein Befall anfangs mit dem bloßen Auge kaum wahrzunehmen, erkennt man ihn bei fortgeschrittener Entwicklung an dunklen und zum Teil großflächigen Verfärbungen. Zudem setzen Schimmelpilze Sporen frei, die sich durch einen muffigen Geruch bemerkbar machen – oft noch bevor der Schimmelbefall überhaupt zu sehen ist. Die durch den Schimmel ausgelöste Geruchsbelästigung hat nicht nur eine Minderung der Lebensqualität in den betroffenen Räumen zur Folge, sondern kann sich auch negativ auf die Gesundheit der Bewohner auswirken. Schimmel verursacht häufig Allergien und Atemprobleme, insbesondere bei Menschen mit Asthma oder anderen Atemwegserkrankungen.

Auch die Bausubstanz und Einrichtungsgegenstände werden durch Schimmel erheblich in Mitleidenschaft gezogen. Wird er nicht rechtzeitig entfernt, können das Mauerwerk, Holz, Tapeten und andere Materialien nachhaltig beschädigt werden. Zudem ist Schimmelbefall eine der häufigsten Gründe für eine Mietminderung, sofern nachgewiesen werden kann, dass er durch einen baulichen Mangel verursacht wurde.

Hat sich Schimmel erst einmal eingenistet, ist es oft sehr aufwendig und teuer, ihn loszuwerden. Umso mehr lohnt es sich, Schimmel von vornherein gar nicht erst entstehen zu lassen.

Ausreichend heizen

Trotz aller Energiesparmaßnahmen sollte darauf geachtet werden, dass Räume gleichmäßig beheizt werden und nicht auskühlen, da dies Schimmelbildung fördern kann. Temperaturen um die 20 Grad sind ein guter Richtwert; keinesfalls sollte die Temperatur längere Zeit unter 16 Grad fallen.

Richtig lüften

Richtiges Lüften trägt dazu bei, dass Feuchtigkeit entweicht und sich nicht auf Oberflächen absetzt. Wohnräume, in denen man sich regelmäßig aufhält, sollten drei- bis viermal am Tag, mindestens aber morgens und abends fünf bis zehn Minuten stoßgelüftet werden – am besten gleichzeitig, um eine Luftzirkulation zu ermöglichen. Bäder, Küchen und Waschküchen sollten direkt nach dem Benutzen zehn Minuten gelüftet werden. Sind keine Fenster vorhanden, ist es sinnvoll, vorhandene Abluftanlagen zu nutzen. Die Fenster lediglich zu kippen ist kontraproduktiv, da dies keinen kompletten Luftaustausch ermöglicht. Insbesondere

© AdobeStock_509851303

in gut gedämmten Neubauten mit sehr dichten Fenstern ist regelmäßiges Lüften von großer Bedeutung, da die Luft dort nicht so gut zirkulieren kann.

Feuchtigkeit vermeiden
Wäsche sollte nach Möglichkeit nicht in geschlossenen Räumen trocknen. Ist dies nicht zu vermeiden, sollte darauf geachtet werden, dass der Raum beheizt ist und eine Temperatur von etwa 20 Grad hat. In kühleren Räumen kann die Luft die Feuchtigkeit nicht mehr aufnehmen, sodass die Schimmelgefahr steigt. Zusätzlich ist auf gründliches Lüften zu achten. Alternativ kann ein Luftentfeuchter Abhilfe schaffen.

Kritische Stellen überprüfen
Schimmelpilze entstehen oft an schwer einsehbaren Stellen wie Wandnischen, unter Fensterbrettern oder hinter Möbeln. Solche kritischen Stellen regelmäßig auf einen Schimmelbefall zu untersuchen ist ebenso ratsam wie schlecht belüftete Stellen gar nicht erst entstehen zu lassen. So empfiehlt es sich beispielsweise, bei kühlen Außenwänden Möbel mit einem Mindestabstand von 10 Zentimetern zur Wand aufzustellen.

Luftfeuchtigkeit messen
Gerade in Räumen, die stark frequentiert werden oder in denen sich beispielsweise viele Zimmerpflanzen befinden, kann es sinnvoll sein, regelmäßig die Luftfeuchtigkeit zu messen. Sogenannte Hygrometer sind bereits für unter 10 Euro zu haben und zeigen den Wassergehalt in der Luft zuverlässig an. Für eine gute Luftfeuchtigkeit in Räumen gilt ein Richtwert von 40 bis 60 Prozent. Ab einer Luftfeuchtigkeit von 80 Prozent steigt das Schimmelrisiko stark an.

Astrid Zehbe, Referentin für Presse und Kommunikation

Schimmel entfernen

Schimmel sollte entfernt werden, sobald er entdeckt wurde. Ist der Befall überschaubar, kann man selbst Hand anlegen. Wichtig ist es dabei, auf ausreichenden Schutz zu achten und beispielsweise mit Handschuhen, Schutzmaske und Schutzbrille zu arbeiten. Zum Entfernen des Schimmels können Wasser und Spülmittel oder auch spezielle Schimmelentferner verwendet werden. Die gesäuberten Stellen sollten im Anschluss gründlich getrocknet werden. Es ist zudem ratsam, betroffene Materialien wie Holz oder Tapeten, in die Schimmel eingedrungen ist, zu entfernen und zu entsorgen. Ist der Schimmelbefall zu stark oder kommt er nach der Beseitigung wieder, ist eine professionelle Schimmelentfernung gefragt.

Heizungsmodernisierung

Gasetagenheizung auf erneuerbare Energien umrüsten – geht das?

Deutschland will bis 2045 klimaneutral werden. Das zukünftige Gebäudeenergiegesetz (GEG) sieht deshalb vor, dass auch defekte Gasetagenheizungen gegen erneuerbare Geräte ausgetauscht werden sollen. Noch ist unklar, wie das gelingen kann. Welche Optionen bereits existieren, zeigt nachfolgender Überblick.

Der vom Bundeskabinett im April 2023 verabschiedete Gesetzentwurf nimmt Gasetagenheizungen von der Pflicht zur Nutzung von 65 Prozent erneuerbaren Energien ab 2024 nicht aus. Eigentümer und Betreiber erhalten nur mehr Zeit: drei Jahre nach Ausfall des ersten Gasheizgeräts, um zu entscheiden, ob zukünftig zentral oder weiterhin dezentral geheizt werden soll, und bei Umstellung auf eine zentrale Heizung nochmals zehn Jahre für die Umsetzung. Soll es jedoch bei der dezentralen Variante bleiben, muss jedes dann neu eingebaute Gerät auf Basis von erneuerbaren Energien betrieben werden.

Umbau zu einer Zentralheizung
Die naheliegende Lösung ist der Umbau der Gasetagenheizung zu einer Zentralheizung. Gleichzeitig ist dies die teuerste Option, zumindest in der Anschaffung. Auch die baulichen Maßnahmen sind gravierend: Gasgeräte und Gasleitungen müssen ausgebaut sowie Schornsteinschächte freigemacht werden für die zukünftige Verrohrung des Zentralheizsystems. Danach werden die einzelnen Wohnungssysteme an das zentrale Rohrsystem angeschlossen. Dabei sind Wärmemengenzähler und Ventile zur Absperrung sowie für den hydraulischen Abgleich nachzurüsten. Schließlich wird das Rohrsystem mit dem zentralen Wärmeerzeuger verbunden. Als Wärmeerzeuger kommen eine

Hausanschlussstation zur Anbindung an ein Wärmenetz, eine Wärmepumpe oder Biomasseheizung beziehungsweise eine Hybridheizung infrage.

Gasetagengerät mit Biogas oder Wasserstoff betreiben

Es ist aber auch möglich, eine defekte Gasetagenheizung gegen ein effizientes Gasgerät auszutauschen. Nur muss das Gerät zur Erfüllung der Pflicht zur Nutzung von erneuerbaren Energien mit Biogas oder Wasserstoff betrieben werden. Der Bezug von Biogas oder Wasserstoff ist jedoch nicht überall möglich und kann wegen der begrenzt zur Verfügung stehenden Biobrennstoffe oder des kaum verfügbaren Wasserstoffs bei steigender Nachfrage recht teuer werden.

Luft-Wasser-Wärmepumpe als Ersatz noch nicht verfügbar

An einer geeigneten Luft-Wasser-Wärmepumpe als Ersatz für die Gasetagenheizung forscht derzeit das Fraunhofer Institut ISE gemeinsam mit der Heizungsbranche und der Wohnungswirtschaft. Dabei geht es darum, die Menge des klimafreundlichen, aber brennbaren Kältemittels Propan so weit zu reduzieren, dass die Wärmepumpe in Innenräumen aufgestellt werden darf. Frühestens ab Mitte 2025 ist mit einem Forschungsergebnis zu rechnen. Die Massentauglichkeit ist derzeit noch Zukunftsmusik.

Luft-Luft-Wärmepumpe heute schon geeignet

Jeder kennt sie, die Klimaanlagen in den Hotelanlagen in heißen Urlaubsregionen. Diese sogenannten Klima-Splitgeräte können nicht nur kühlen, sondern auch heizen. Sie bestehen aus einem Außengerät, der Wärmepumpe, die über Kältemittelleitungen mit den Innengeräten in der Wohnung verbunden ist. Sie werden wie die Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Strom betrieben und nutzen die Umweltwärme. Der Unterschied: Die erzeugte Wärme wird nicht über das Heizungswasser zum Heizkörper transportiert und von dort an den Raum abgegeben, sondern direkt über das innenliegende Klimagerät durch Luftzirkulation im Raum verteilt.

Die Luft-Luft-Wärmepumpe ist sehr effektiv. Auch in schlecht gedämmten Gebäuden erreicht sie eine Jahresarbeitszahl (JAZ) von 3,0 und mehr. Sie kann einfacher als eine Zentralheizung nachgerüstet werden. Vorhandene Heizkörper und Heizleitungen werden allerdings nicht mehr benötigt. Das Außengerät kann an der Fassade oder auf dem Dach platziert werden. Problematisch kann die Anordnung der Innengeräte und die durch sie verursachten Geräusche werden. Außerdem müssen in der Wohnung Kältemittelleitungen sowie Stromleitungen nachgerüstet werden. Ob sich diese Technologie in der Praxis durchsetzen wird, bleibt abzuwarten.

Corinna Kodim, Geschäftsführerin Energie, Umwelt, Technik

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

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

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

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

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

Photovoltaik

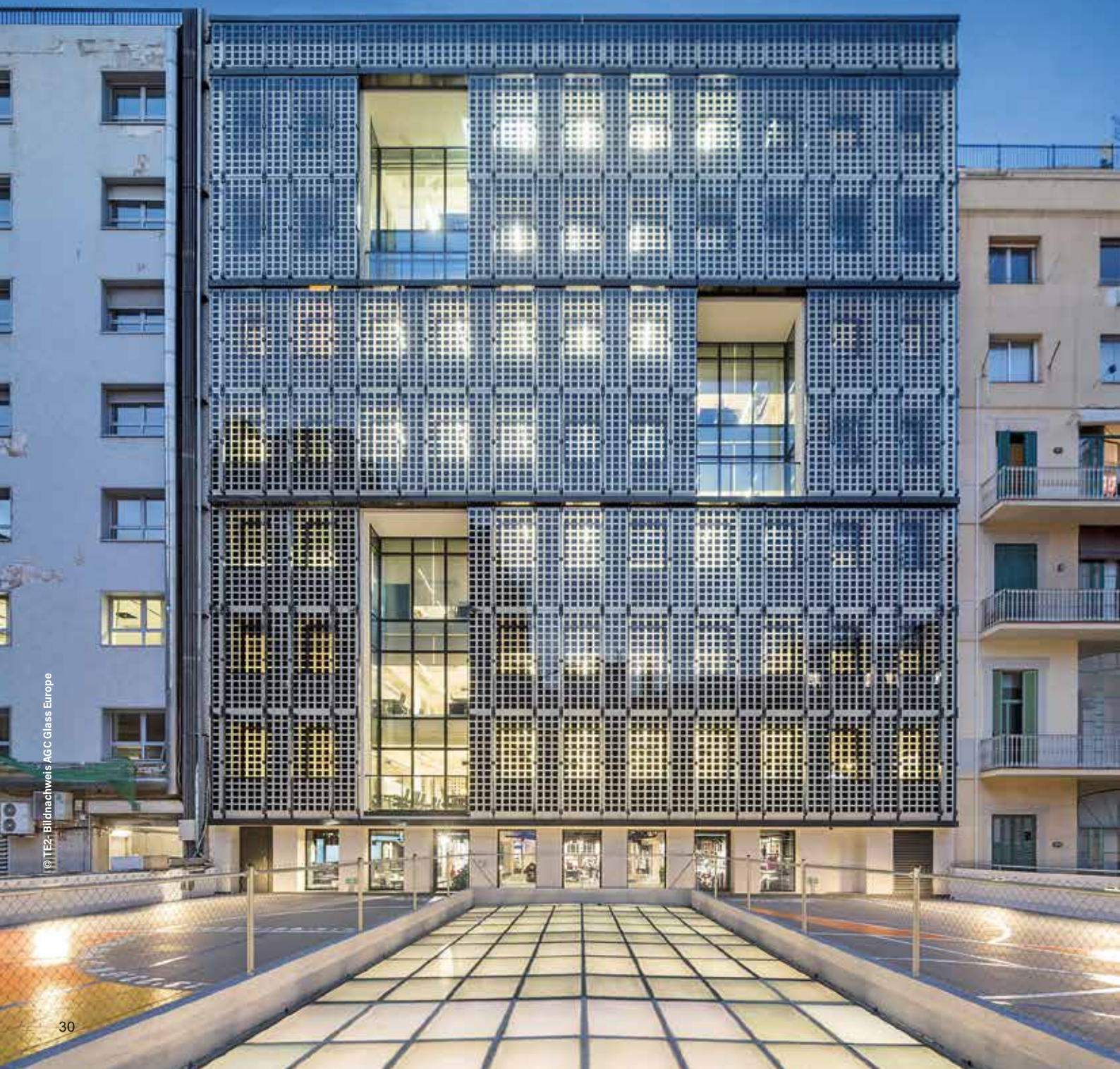
Nicht nur auf dem Dach möglich

Eine bauwerkintegrierte Photovoltaik-Anlage bietet vielfältige Möglichkeiten, Solarstrom zu produzieren – und kann auch weitere Zwecke erfüllen.

Nicht jedes Dach eignet sich für die Installation einer Photovoltaik-Anlage – sei es aufgrund von Verschattungen, einer reinen Nordausrichtung oder anderen Umständen. Was viele jedoch nicht wissen: Nicht nur das Dach, auch die Fassade kann sich für die Stromerzeugung mit Solarmodulen eignen.

Großes Potenzial

Solch eine Stromerzeugung in der Vertikalen wird auch als bauwerkintegrierte Photovoltaik (BIPV) bezeichnet und bietet großes Potenzial: „Bei bauwerkintegrierter Photovoltaik handelt es sich um Bauelemente, die zusätzlich zur Stromgewinnung klassische Funktionen wie Wärmedämmung, Wind- und Wetterschutz oder auch architektonische Funktionen übernehmen", erklärt Tilmann Kuhn vom Fraunhofer Institut für Solare Energiesysteme (ISE).



| © TE2 - Bildnachweis AGC Glass Europe

Besonders an der Fassade erfüllen BIPV-Komponenten Aufgaben, die deutlich über die Stromgewinnung hinausgehen. So können vollständig in die Fassade integrierte Solarmodule im transparenten und im nicht transparenten Bereich, aber auch als vorgehängte hinterlüftete Fassade eingesetzt werden. Wenn die BIPV-Komponenten Funktionen der Gebäudehülle übernehmen, können die Investitionskosten von konventionellen Bauteilen eingespart werden. Wird zudem der erzeugte Strom im Haus genutzt und der teure Strombezug aus dem Netz vermieden, mindert das zusätzlich die noch recht hohen Anschaffungskosten der BIPV.

Transparente oder lichtundurchlässige Module

Die Anwendungsmöglichkeiten der BIPV sind vielfältig, heißt es auch beim Bundesverband Flachglas (BF): In Brüstungen können lichtundurchlässige Photovoltaik-Glasmodule mit verdeckten Solarzellen zum Einsatz kommen. Transparente Module mit sichtbaren PV-Zellen sind zum Beispiel für Sichtglasbereiche des Gebäudes wie Fenster, Oberlichter, Sonnendächer oder Carports geeignet. Dabei sind Modulgröße und Anordnung der Solarzellen veränderbar: Solaraktive Fassadenverglasungen können so angeordnet werden, dass sie optimal mit dem Sichtkomfort harmonieren. Zudem verbessern Solarzellen an der Fassade die Temperierung im Innern. Denn in bestimmten Gebäudeteilen, zum Beispiel in Lichthöfen, kann zu starke Sonneneinstrahlung zu übermäßig viel Wärmeerzeugung führen. In solchen architektonischen Situationen drängt sich BIPV-Solarglas förmlich auf, um die Energiedurchlässigkeit der Scheiben zu reduzieren. Das spart Kosten für die Klimatisierung, während nebenbei Strom produziert wird.

Interessante Ästhetik

Auch bei der Ästhetik sind keine Kompromisse nötig: „Die gebäudeintegrierte Photovoltaik lockert die Fassade auf und ist ein echter Hingucker nicht nur für die Außenwand, sondern auch für Brüstungen oder Balkone“, erklärt BF-Geschäftsführer Jochen Grönegräs. Das Fraunhofer ISE hat zum Beispiel eine Strukturschicht entwickelt, die Photovoltaik-Modulen eine intensive Farbgebung verleiht. Dabei behalten die Module mindestens 90 Prozent ihrer Effizienz. So können bauwerkintegrierte Photovoltaik-Anlagen farbige Akzente in der Fassadenarchitektur setzen oder – beispielsweise ziegelrot ins Dach integriert – optisch in der Gebäudehülle verschwinden.

Vorteile fürs Stromsystem

Die gebäudeintegrierte Photovoltaik bringt auch wichtige Vorteile für das Stromsystem. Seit Beginn des Jahrtausends wurden Solaranlagen in Deutschland zur Optimierung der gesetzlich festgelegten Einspeisevergütung fast immer in Südausrichtung montiert. Das beschert nun regelmäßig eine geballte Ladung Solarstrom am Mittag und frühen Nachmittag, während er zu Spitzenzeiten des Verbrauchs am frühen Abend fehlt. Dieses Problem lindert die BIPV. Denn in den Morgen- und Abendstunden kann die BIPV im Vergleich zu einem nach Süden orientierten geneigten PV-Dach für eine bessere Stromausbeute sorgen. Ebenso lässt sich im Winter mit einer BIPV ein höherer Ertrag an Südfassaden erzielen. Angesichts des starken Wachstums am Wärmepumpenmarkt und dem damit einhergehenden steigenden Bedarf an Strom für die Wärmeerzeugung am Nachmittag und frühen Abend hat die BIPV beste Chancen, eine stärkere Rolle für Deutschlands Unabhängigkeit von Energieimporten zu spielen. „Es handelt sich um ein wichtiges, bislang leider nur ansatzweise genutztes Potenzial“, erklärt BF-Geschäftsführer Grönegräs.

Weitere Informationen zum Thema BIPV sowie einen Leitfaden finden Interessierte unter: bipv-bw.de

Anna Katharina Fricke, Referentin Presse und Kommunikation

Anzeige

Immobilienauktion:

Der Immobilienmarkt im Wandel – trotz der herausfordernden Zeiten Mehrerlöse erzielen

Sie kennen das – der Angebotspreis einer Immobilie entscheidet über den Erfolg des Verkaufs. Steigen Sie zu hoch ein, dann findet sich kein Käufer, bei einem zu niedrigen Angebot lassen Sie bares Geld liegen. „Das läuft bei uns anders", erklärt Klaus-Peter Großmann von der Auktionshaus Grundstücksbörse Rhein-Ruhr AG. „Vorab wird der Marktwert der Immobilie unverbindlich eingeschätzt und der Mindestkaufpreis mit dem Verkäufer festgelegt. **Die Bieterkämpfe sind immer spannend und der Preis kann gewaltig nach oben gehen".**

Mit der Auktion bündeln wir etliche potentielle Bieter im Saal. Noch mehr Interessenten verfolgen den **Livestream** im Internet und bieten telefonisch oder über die **APP** mit. Direkt nach dem Zuschlag erfolgt die Beurkundung des Kaufvertrages. Dafür sind die Notare vor Ort. Für Verkäufer wichtig zu wissen: die Bieter müssen vorab ihre Bonität nachweisen.

Wenn Sie verkaufen wollen, erzielen Sie mit der Auktion einen hervorragenden Preis. Das Auktionshaus ist auf die bundesweite Vermarktung von Immobilien spezialisiert. Ein Team aus Maklern, Architekten und Gutachtern betreut Käufer und Verkäufer: Von der Beratung über die Besichtigung bis zum Vertragsabschluss.

Bei den vergangenen Auktionen in der PHILHARMONIE Essen wurden diverse interessante Immobilien versteigert. **Besonders spannend und erfolgreich war es bei einem Geschäftshaus in Elberfeld.** Das einstöckige Gebäude mit mehrstöckiger Nachbarbebauung stand schon länger leer - auch optisch eine Lücke in der Straßenfront. Interessant für Bieter wurde es dadurch, dass ein Abriss mit Neubau hier ein großes Potenzial bot. Das Startgebot für diese Immobilie lag bei 195.000 €. Die Nachfrage war groß, und so stieg der Preis bis zum Zuschlag in 35 Bietschritten auf 370.000 € - **ein Mehrerlös von rund 90 %**!

„Wir freuen uns auf jede Art von Immobilie: Ob Eigentumswohnung, Geschäftshaus, Grundstück oder Schloss", sagt Klaus-Peter Großmann. Die nächste Auktion findet am **28. September 2023** in der **PHILHARMONIE in Essen** statt.

Wollen Sie Ihre Immobilie zur Auktion einliefern?

Auktionshaus
Grundstücksbörse Rhein-Ruhr AG

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

HÜNNINGHAUS
Bauwerksschutz GmbH
Kellerabdichtung · Betoninstandsetzung
Schwammbekämpfung
Schimmelbekämpfung
remmers
Alarichstraße 34
Tel. (02 02) 50 87 40 · Fax 50 89 40
www.bauwerksschutz.de · huenninghaus-bws-gmbh@t-online.de

VABA
HAUSTÜREN
Ihr Spezialist für Haustüren in Ein- und Mehrfamilienhäusern
– insgesamt 800 m² Ausstellung –
AUSSTELLUNG VELBERT:
Heidestr. 159 | 42549 Velbert
Tel. 0 20 51 - 56 63 3
info@vaba-gmbh.de
AUSSTELLUNG HAAN:
Kaiserstr. 24 | 42781 Haan
Tel. 0 21 29 - 56 68 320
info@vaba-haan.de
www.vaba-gmbh.de
KOSTENLOSEN KATALOG ANFORDERN

Finanzen & Versicherungen

Vandalismus

Was leistet die Versicherung?

Über eine halbe Million Fälle von Vandalismus werden in Deutschland jedes Jahr gemeldet. Die Täter bleiben meist unerkannt. Daher ist es schwierig, Schadensersatz für Vandalismusschäden einzufordern. Umso wichtiger ist deshalb der richtige Versicherungsschutz für Hausrat und Wohngebäude. Wir zeigen Ihnen, worauf es dabei ankommt.

Vandalismus liegt vor, wenn zum Beispiel ein Auto, Haus oder Garten vorsätzlich beschädigt wird oder bei einem Wohnungseinbruch Einrichtungsgegenstände, wie beispielsweise das mit einem Messer aufgeschnittene Sofa, bewusst zerstört werden. Gerade das vorsätzliche Handeln ist von zentraler Bedeutung.

Welche Versicherung die Kosten für solche mutwillig herbeigeführten Sachschäden, also Schäden durch Vandalismus, übernimmt, hängt davon ab, wo und unter welchen Umständen sie herbeigeführt wurden.

Welche Versicherung zahlt für welche Schäden?
Vandalismus ist im rechtlichen Sinn kein feststehender Begriff. Eine generelle Versicherung gegen Vandalismusschäden gibt es nicht. Folgende Versicherungen leisten, wenn Schäden am und im Haus entstehen:

- **Hausratversicherung**
- **Wohngebäudeversicherung**
- **Bauleistungsversicherung**

Die Hausratversicherung kommt für Schäden am Inventar – also Möbel und Einrichtungsgegenstände – auf, die durch Feuer, Sturm, Hagel, Blitz, Leitungswasser und Einbruchdiebstahl entstanden sind. Vandalismusschäden sind im Rahmen eines Einbruchdiebstahls in einer aktuellen Hausratversicherung im Versicherungsschutz enthalten. Ein Blick in die vertraglichen Bedingungen Ihrer Police hilft, um sich zu vergewissern. Besteht der Schutz und bricht ein Eindringling in die Wohnung ein, sind nicht nur der Verlust von Schmuck und Bargeld versichert, sondern auch Sachschäden wie beispielsweise das gewaltsam geöffnete Türschloss, das eingeworfene Fenster oder zerstörte Möbel. Aber auch für Schmierereien an Schränken, aufgerissene Kissen oder zerschlagene Waschbecken kommt die Hausratversicherung auf. Sie zahlt die Kosten für Reparaturen, Instandsetzungen und Aufräumarbeiten und erstattet die gestohlenen sowie die mutwillig zerstörten Gegenstände zum Neuwert. Ist die Wohnung nach einem Einbruch unbewohnbar, übernimmt die Hausratversicherung – nach vorheriger Vereinbarung – sogar die Hotelrechnung. Anders liegt der Fall bei Schäden durch Vandalismus am Gebäude, zum Beispiel durch Graffiti an der Außenwand. Hier greift in der Regel die Wohngebäudeversicherung nur dann, wenn diese

Leistung explizit im Versicherungsschutz enthalten ist. Denn die Wohngebäudeversicherung übernimmt in der Regel nur Schäden, die an einem Haus durch Feuer, Sturm, Hagel, Blitz und Leitungswasser verursacht werden. Hier ist auf entsprechende Zusatzbausteine der Versicherungen zu achten, damit die Immobilie auch gegen Vandalismusschäden abgesichert ist. Befindet sich das Gebäude noch im Rohbau, bietet sich als Schutz gegen Vandalismusschäden die Bauleistungsversicherung für den Bauherrn an. Diese schützt außerdem gegen Schäden durch Unwetter, Materialfehler oder Diebstahl bereits eingebauter Teile.

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

GEV Grundeigentümer-Versicherung

Immobilienmarkt 2023

„Käufer können Zinstäler und ihre bessere Verhandlungsposition nutzen“

Wer sich in Deutschland den Traum einer eigenen Immobilie erfüllen möchte, muss inzwischen tief in die Tasche greifen. Nicht zuletzt die Baugeldzinsen von mittlerweile rund 4 Prozent schrecken viele Bau- und Kaufwillige ab. Hinzu kommen hohe Immobilienpreise, steigende Materialkosten und die Sorge, wachsende Klimaschutzanforderungen finanziell nicht stemmen zu können. Das führt zu einer sinkenden Nachfrage. Eine Chance für Immobiliensuchende? Wie sich der Traum vom eigenen Haus trotz schwieriger Rahmenbedingungen realisieren lässt, beantwortet Oliver Adler, Immobilienexperte der Bausparkasse Schwäbisch Hall im Interview.

Platzt in Deutschland gerade eine Immobilienblase?
Wenn man die Bundesbank zitiert, dann haben wir keine flächendeckende Immobilienblase in Deutschland. Denn vier Argumente sprechen dagegen:

1. Im ländlichen Raum sind die Immobilienpreise leicht gesunken. Wenn, dann steigen sie nur noch vereinzelt. Wir werden aber nach Einschätzung aller Experten keinen flächendeckenden Einbruch der hohen Preise erleben, allenfalls einen moderaten Rückgang.

2. Immobilien sind in Deutschland fast schon traditionell solide finanziert. Deutsche Haushalte sind in keinster Weise überschuldet, denn sie haben insbesondere in den vergangenen Jahren mit langen Zinsbindungsfristen finanziert. Somit sind die meisten Käufer auch langfristig in der Lage, ihren Immobilienkredit zu tilgen.

3. Es gibt in Deutschland mit der Wohnimmobilienkreditrichtlinie einen klaren rechtlichen Rahmen. Das heißt: Kreditinstitute dürfen keine lockere Kreditvergabepraxis betreiben. Das gibt in der aktuellen Gesamtlage die notwendige Sicherheit auf Institutsseite.

4. Die Nachfrage nach Wohnimmobilien ist aktuell deutlich gesunken. Viele Kaufwillige können und wollen sich die höhere Monatsrate nicht mehr leisten und geben ihr Bauvorhaben auf oder verschieben es. Grundsätzlich haben wir aber weiterhin zu wenig Wohnraum in Deutschland bei anhaltend hohen Baupreisen. Daher werden wir gerade beim Neubau weiterhin mit hohen Kaufpreisen leben müssen.

Inflation, teure Immobilien und hohe Zinsen: Wie lässt sich der Traum vom Haus trotz der widrigen Umstände noch realisieren?
Ich glaube, dass sich 2023 für Immobilieninteressenten Kaufgelegenheiten ergeben, wenn man entsprechenden Zeitaufwand in Suche, Planung und Verhandlung investiert. Dieser Zeitaufwand lohnt sich: Derjenige, der jetzt eine Immobilie will und sie sich auch leisten kann, ist in einer deutlich besseren Verhandlungsposition gegenüber dem Verkäufer als in den vergangenen Jahren.

Hinzu kommt, dass sich die Immobilienpreise nach einer Studie der DZ Bank um 4 bis 6 Prozent nach unten entwickeln werden, andere Studien sprechen von bis zu 10 Prozent. Ich vermute allerdings, dass der Preisrückgang bei Einfamilienhäusern geringer ausfallen wird als bei anderen Immobilien.

Entscheidend für alle Suchenden wird sein, das richtige Momentum auf dem Immobilienmarkt zu erwischen und gleichzeitig im schwankenden Zinsmarkt einen guten Zeitpunkt zu nutzen, bei dem man 0,2 oder 0,3 Prozent weniger Zinsen bezahlen muss. Ein solches Zinstal kann insgesamt mehrere Tausend Euro weniger Zinskosten über die gesamte Laufzeit ausmachen.

Stichwort Bauzinsen: Einige Experten rechnen für 2023 mit einer Entwicklung in Richtung 5 Prozent – bei einer Zinsbindung von zehn Jahren. Wie realistisch sind diese Prognosen?
Es ist definitiv nicht auszuschließen, dass es durch die Zinserhöhungen der EZB und der noch nicht abzusehenden weiteren Entwicklung der Inflation bei den Bauzinsen in Richtung 5 Prozent gehen kann. Derzeit liegen wir aber bei rund 4 Prozent. Heißt aber auch umgekehrt: Wir haben das Schlimmste bereits hinter uns, denn eine nochmalige Vervierfachung wie im vergangenen Jahr halte ich für ausgeschlossen. Wir werden dennoch Schwankungen sehen, und die sollten Immobiliensuchende in ihrer Kaufentscheidung nutzen.

Welche Ratschläge können Sie Immobiliensuchenden noch geben?
Grundlage ist weiterhin eine solide Finanzierungsplanung. Es ist wichtig, frühzeitig mit einem Berater das Gespräch zu suchen und die finanziellen Möglichkeiten für einen Kredit festzulegen. Dort ist zu klären, wie viel Eigenkapital zur Verfügung steht – 20 Prozent der Gesamtkosten sind eine gute Basis. Klären kann

„Grundsätzlich haben wir weiterhin zu wenig Wohnraum in Deutschland bei anhaltend hohen Baupreisen. Daher werden wir gerade beim Neubau weiterhin mit hohen Kaufpreisen leben müssen.“

© Oliver_Adler_Immobilienexperte

man auch, welche Eigenleistungen man beim Neubau oder Umbau der Gebrauchtimmobilie selbst realistisch einbringen kann. An den Finanzierungsplan sollte man mit Ruhe und Augenmaß herangehen: Welche Ein- und Ausgaben fallen pro Monat an? Was ist monatlich an Rate leistbar? – Und zwar so, dass einen die Rate nicht finanziell einschnürt und die Lebensqualität darunter leidet. Auch was Sondertilgungen angeht, sollte man im Vorfeld klären, welche realistischen Möglichkeiten es gibt und wie sie nachhaltig leistbar sind. Außerdem sollte man sich unbedingt nach den Möglichkeiten der staatlichen Förderungen erkundigen. Denn neben den Klassikern wie KfW oder BAFA gibt es auf Länder- und kommunaler Ebene häufig attraktive Förderungen.

Generell rate ich dazu, den Immobilienmarkt zu beobachten. Gerade bei Gebrauchtimmobilien rechne ich mit guten Gelegenheiten. Insbesondere bei älteren Gebäuden lohnt es sich, zu verhandeln. Beim Neubau oder Neukauf bin ich etwas reservierter. Und: Durch das Auf und Ab am Zinsmarkt bieten sich auch gute Gelegenheiten für vergleichsweise günstige Kreditkonditionen.

Anna Katharina Fricke, Referentin Presse und Kommunikation

CVJM-Bildungsstätte Bundeshöhe
Wir sind für Sie da!

Wir sind in Wuppertal für Sie da!

SIE SUCHEN EINEN PASSENDEN RAUM?

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

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

TAMM GmbH
Schrott Metalle Containerdienst

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

Anlieferung möglich!

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

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

Ihr zuverlässiger Partner, wenn es um Ihren Aufzug geht!

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

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

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

Verträge & sonstige Formulare

	Mitglieder Preis €	Nichtmitglieder Preis €
Wohnraummietvertrag	4,00	7,00
Garagenmietvertrag	1,95	3,00
Gewerbemietvertrag	4,85	10,00
Vordruck Mieterhöhung	2,70	4,00
Hausbuch	7,00	12,00
Pachtvertrag Garten	2,15	5,00
Winterdienstkarte	1,10	3,00
Wohnungsübergabeprotokoll	2,15	4,00
Selbstauskunft	2,15	4,00
Mietaufhebungsvereinbarung	2,15	4,00
Raummiete	50,00	70,00

	Mitglieder Preis €	Nichtmitglieder Preis €
Schreibarbeiten	40,00	
Mietvertrag ausfüllen	45,00	
Gewerbemietvertrag ausfüllen	100,00	
Wirtschaftlichkeitsberechnung	200,00	
Zusatzberechnung soz. Wohnungs.	86,40	
NK Grundstückgebühr pro Objekt Erstabrechnung	108,00	200,00
NK je Wohneinheit	27,60	40,00
NK je Garage/Stellplatz	7,00	12,00
Mieterhöhung	43,20	
Kündigung Mietverhältnis	70,20	
MB für 1 Schuldner	20,00	
Abfrage Creditreform	20,00	
Heizkosten erfassen online	25,00	40,00
Heizkosten erfassen manuell	35,00	50,00
Überprüfung Schreiben	15,00	

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_467042138

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

SEIT 1887

Deutscher Ring 69 · 42327 Wuppertal · Telefon 74 40 35

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

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 ÜBER 40 JAHREN
KOMPETENZ IN IMMOBILIEN...

HAUT & JORDAN
IMMOBILIEN GMBH

HAUSVERWALTUNG
- Mietverwaltung
- WEG-Verwaltung
- Gewerbeverwaltung

HAUSMEISTERSERVICE
- Gartenservice
- Reinigungsservice
- Winterdienst

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

BVI · TÜV SÜD ISO 9001 · ivd

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

Für ein schönes und sicheres Zuhause.

Haustüren, Wohnraumtüren, Parkett und Bodenbeläge, Sicherheitstechnik u.v.m.

www.matthey-wohnwelten.de

MATTHEY WOHNWELTEN

Mo bis Fr 11.00 –18.00 Uhr
Samstag 10.00 –14.00 Uhr

Heckinghauser Str. 21
42289 Wuppertal-Barmen
Telefon 0202.255 14 12

Absenderzone

FASSADEN MELZEL
MEISTERBETRIEB DER INNUNG GMBH
50 Jahre

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

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

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

Glas- u. Fensterbau
Willi Krüger e.K.

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

Fenster · Türen · Sicherheit · Notdienst

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

Meisterfachbetrieb
Enge

Rollladen
Markisen
Tore
Terrassendächer
Klappläden
Innenverschattung
Reparaturen/Service

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

Immobilien besser verkaufen.
Mit Engel & Völkers.

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

ENGEL&VÖLKERS

Elflein
Isolierbau GmbH

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

Fachbetrieb nach WHG TÜV NORD

02331-55021
www.elflein-isolierbau.de

TÜREN Heldmann
Ihr Partner seit 1865

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

Dirk Münter
Schreinermeister

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

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

Mitglied der
Tischler-Innung Wuppertal

Ulf Schuchhardt
BAUGESCHÄFT

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

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