Ausgabe 07/23

hausundgrund

MAGAZIN FÜR HAUS- & GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER

Politik & Wirtschaft
Interview mit Bundesbauministerin Klara Geywitz *Seite 6*

Recht & Steuern
Grundsteuer: Praxisfragen *Seite 12*

Haus & Grund informiert
Novellierung der Landesbauordnung ab 2024 *Seite 16*

Haustechnik
Sicherer Unterschlupf fürs Auto *Seite 22*

Sonderthema
Fenster – Toren *Seite 28*

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

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

Verwaltung von Eigentumswohnungen
Verwaltung von Mietwohnungen
Verwaltung von Gewerbeobjekten

Hofaue 75 · 42103 Wuppertal
T 0202 - 4 30 39 86 | F 0202 - 4 37 64 47
info@lingemann-immobilien.de
www.lingemann-immobilien.de

SEIT 1951

Immobilienfachbüro
SCHÖNIAN & HEYMANN OHG

Ihre Partner bei:
- Kauf und Verkauf von Immobilien
- Hausverwaltung
- Vermietung von Wohnungen und gewerblichen Räumen
- Begutachtung und Wertschätzung
- Hilfestellung und Begleitung beim notariellen Kaufvertrag

Vorm Eichholz II · 42349 Wuppertal
Tel.: 0202 | 40 93 2-0 · Fax: 0202 | 40 93 2-32
info@schoenian-heymann.de
www.schoenian-heymann.de

ivd

Ihre Immobilienverwaltung für Wuppertal

city IMMOBILIEN VERWALTUNG
0202 97 97 44 2-0
city.immo

City-Immobilien GmbH & Co KG
Eichstr. 17-19, 42349 Wuppertal, post@city.immo

Buscher

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

MOTTE MALERBETRIEB
Maler- und Lackierermeister RALF MOTTE

- Dekorative Raumgestaltung
- Fassadengestaltung
- Maler- und Lackierarbeiten aller Art
- Wärmedämmung

Telefon 0202 - 42 51 12
Fax 02191 - 38 88 33
info@malerbetrieb-motte.de
www.malerbetrieb-motte.de

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

VBL

Kooperationspartner Haus & Grund

Telefon 0202 / 260 65 60
Telefax 0202 / 260 65 61
info@makler-bergischland.de
Termine gerne nach Vereinbarung.

Für alle Mitglieder attraktive Sonderrabatte

Hartnack
BEDACHUNGEN

Karsten Hartnack
Dachdeckermeister

Fachbetrieb für Dach-, Wand-, Abdichtungs- und Solartechnik

Rathenaustraße 53
42277 Wuppertal
Tel. 0202 - 50 32 58
Fax 0202 - 50 38 83
info@hartnack-bedachungen.de
www.hartnack-bedachungen.de

Editorial

Liebe Mitglieder, Leserinnen und Leser,

unser konstruktiver Protest am geplanten Heizungsgesetz war erfolgreich. Das „Habecksche Heizungsgesetz" in seiner ursprünglichen Form wird nicht kommen. Dies ist auch auf den Umstand zurückzuführen, dass sich sehr viele Mitglieder von Haus & Grund unmittelbar schriftlich an ihre Bundestagsabgeordneten gewandt und ihnen geschildert haben, welche konkreten Auswirkungen das Gesetz hätte. Die Aktion „Brandbrief" hat deutlich zum Ausdruck gebracht, dass der Gesetzentwurf an der Realität vorbeigeplant wurde. Die Versorgungsbetriebe können die Vorgaben nicht erfüllen, flächendeckende Wärmebedarfsplanungen existieren nicht – ich bin gespannt, wann Wuppertal eine verbindliche Planung vorlegt – und technische Lösungen fehlen. Eigentlich müsste das Gesetz grundlegend überarbeitet werden, aber wenn Sie dieses Editorial lesen, wurde vermutlich bereits eine geänderte Gesetzesfassung durch den Bundestag gepeitscht, um weitere qualifizierte Diskussionen zu vermeiden.

Aber auch bei uns in Wuppertal stehen wichtige und weitreichende Entscheidungen an. Nachdem Sozialdezernent Dr. Stefan Kühn seit letztem Herbst zusätzlich die Position des Kämmerers übernommen hat, hätte nach der Besetzung des Kämmerers durch Herrn Thorsten Bunte im Frühjahr nach den turbulenten letzten Monaten etwas Ruhe einkehren können. Wenn da nicht die streitbehaftete Dauerdebatte darüber gewesen wäre, eine neue Dezernenten Stelle zu schaffen und die Dezernate neu aufzuteilen. Dieser Streit gipfelte nun darin, dass die vorgeschlagene Person für das neu zu bildende Dezernat Personal, Digitalisierung und Wirtschaft nicht gewählt wurde und der vor drei Jahren gewählte Dezernent Arno Minas, Wirtschaft, Stadtentwicklung, Klimaschutz, Bauen und Recht, Wuppertal zum 30.09.2023 verlässt.

Und nun ist guter Rat teuer. Statt einem Dezernenten werden nunmehr zwei gesucht, von denen einer Volljurist sein muss – mindestens eine Dezernentenstelle muss nach der Gemeindeordnung durch einen Volljuristen besetzt sein – da mit Herrn Minas der einzige Volljurist die Verwaltungsspitze verlässt. Soweit bekannt ist, stehen die Mitbewerber für die Dezernentenstelle, Personal, Digitalisierung und Wirtschaft, nicht mehr zur Verfügung und auch für diese Stelle muss die Suche von vorn beginnen.

Die Nichtwahl des vorgeschlagenen Dezernenten zeigt mehr als deutlich wie zerstritten die Ratsfraktionen miteinander sind, aber sie zeigt auch, wie zerstritten die Fraktionen intern sind. War dies bisher vorwiegend innerhalb Wuppertals bekannt, nunmehr ist es auch weit über die Stadtgrenzen hinaus offen ersichtlich geworden. Jeder Bewerber um ein Amt in Wuppertal wird sich zukünftig mehr als zwei Mal überlegen, ob er oder sie sich um ein Amt in Wuppertal bewirbt. Und zu allem Überfluss ist dieses Dilemma auch noch hausgemacht, indem ohne erkennbare Not ein Dezernat zusammengestrichen wird, ohne einen Plan B zu haben, wenn der Dezernent hiermit nicht einverstanden ist. Jetzt herrscht in nahezu allen wichtigen Verwaltungsbereichen auf nicht absehbare Zeit Führungslosigkeit. So wird das leider nichts mit der dringend notwendigen Fortentwicklung unserer Stadt. Dies müssen spätestens jetzt auch die Verantwortlichen erkennen und ohne Rücksicht auf Parteibuch oder persönliche Befindlichkeiten die Dezernate ordnen und geeignete Kandidaten für den oder die offenen Posten finden, bevor es endgültig zu spät ist.

Ihr

Hermann Josef Richter, 1. Vorsitzender

Beilagen

In dieser Ausgabe befinden sich Beilagen der Firmen:

NIC Neue Immobilien

Inhalt

Kommentar
5 Umfassende Ausforschung

Politik & Wirtschaft
6 Interview mit Bundesbauministerin Klara Geywitz
9 Interview mit Andreas Glück, Mitglied des Europäischen Parlaments
10 Praxistipp
11 Investitionsbedarf in Milliardenhöhe für Energiewende im Quartier

Recht & Steuern
12 Grundsteuer: Praxisfragen
12 Handwerkervertrag

Vermieten & Verwalten
14 Online-Eigentümerversammlung und Balkonkraftwerke
15 Keine Optimierung des Teileigentums durch Zumauern einer Tür

hausundgrund informiert
16 Novellierung der Landesbauordnung
18 Versicherungen rund ums Haus – Barmenia-Service-Center
20 NRW-Wohnkostenbericht 2023
20 Ankündigung KHK Schroer
21 Einladung zur Jahreshauptversammlung

Haustechnik
22 Sicherer Unterschlupf fürs Auto
24 Günstiger Schutz fürs Auto
26 Länder und Kommunen sollen Wärmepläne vorlegen

Sonderthema
28 Mit der richtigen Beschattung ist der Wintergarten ganzjährig nutzbar
30 Renovieren statt neu bauen
32 Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)

Finanzen & Versicherungen
33 Neue KfW-Förderung: Wohneigentum für Familien

Rezensionen
35 Der Verwaltungsbeirat

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

Impressum
38 Impressum

Kommentar

Umfassende Ausforschung

Es ist überfällig, aber richtig, dass Bundesbauministerin Klara Geywitz einen Gesetzentwurf für eine Energie- und Wärmeplanung vorgelegt hat. Denn nur wenn die Eigentümer wissen, ob sie in der Zukunft Biogas, Wasserstoff, Fernwärme oder Strom erhalten, können sie ihre künftige Heizung entsprechend planen.

Damit wiederum Städte und Gemeinden die Versorgung planen können, müssen diese zumindest ungefähr wissen, welche Mengen von Energie in den einzelnen Stadt- und Ortsteilen benötigt werden. Dafür ist es ausreichend zu erfahren, welche Verbräuche die Energieversorger in den vergangenen Jahren verzeichnet haben. Die Verbräuche einzelner Häuser muss man nur dann ermitteln, wenn diese an ein Fernwärmenetz angeschlossen werden sollen. Man kann es daher nur als Eingriff in die Freiheit und das Eigentum der Eigentümer bezeichnen, wenn Bundesbauministerin Geywitz im Gesetz eine umfassende Ausforschung aller Immobilien vorschlägt. Denn ein gebäudeindividuelles Kataster über den energetischen Zustand, die Verbräuche und Heizungsart ist für die grundlegende Versorgungsplanung nicht erforderlich. Die Planung und Umsetzung der Beheizung und der Warmwassererzeugung im Haus ist und bleibt Sache des Eigentümers. Nur die Zuleitung der Energie muss von Stadt oder Gemeinde geplant werden. Wenn die Energiewende Wirklichkeit werden soll, muss sich jeder auf seine eigenen Aufgaben konzentrieren. Wer meint, bei dieser Gelegenheit unnötig Daten von Immobilieneigentümern sammeln zu müssen, greift unzulässig in die Grundrechte ein und erschwert die Klimawende.

Mehr zum Gesetzentwurf für die Wärmeplanung auf Seite 26/27.

Ihr

Kai H. Wernecke, Präsident

Politik & Wirtschaft

© Bildschoen_I8A0272

Interview mit Bundesbauministerin Klara Geywitz

„Ekstase kann man vom Gebäudeenergiegesetz nicht erwarten“

Heizungstausch, Investitionen in die Energieeffizienz von Gebäuden und Förderungen – im Interview diskutieren Bundesbauministerin Klara Geywitz und Haus & Grund-Präsident Kai Warnecke die Optionen, wie Eigentümer in Zukunft heizen können.

Selten waren die Zeiten so stürmisch, was den Energie- und Wohnungsmarkt anbelangt: Energiekrise, Handwerkermangel, Inflation, knapper Wohnraum – und jetzt kommt noch die Reform des Gebäudeenergiegesetzes, kurz GEG, mit der Pflicht, neu eingebaute Heizungen zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien zu betreiben. Frau Geywitz, ist das der richtige Zeitpunkt ?

Geywitz: Besser wäre natürlich gewesen, man hätte bereits vor 15 oder 20 Jahren eine kommunale Wärmeplanung gemacht und festgelegt, an welchen Standorten welche Wärme zur Verfügung steht. Mit Blick auf das Ziel der Klimaneutralität bis 2045 sind wir aber – auch im Vergleich zu anderen europäischen Ländern – bereits relativ spät dran, zumal eine Heizung locker 20 bis 25 Jahre hält. Von daher stimmt es, dass wir die Eigentümer nun in die Pflicht nehmen müssen. Die Zeit drängt aber auch.

Herr Warnecke, was sagen Sie zum Stichwort Wärmeplanung?

Warnecke: Ich stimme Frau Geywitz zu, dass dies versäumt wurde. Aber: Dieses Versäumnis, eine kommunale Wärmeplanung vor der Reform des GEG auf den Weg zu bringen, bedeutet aus Sicht von Haus & Grund nicht, dass wir jetzt rückwärts vorgehen können. Zuerst muss die kommunale Wärmeplanung kommen, dann braucht jeder Eigentümer einen Sanierungsfahrplan, wie er seine Immobilie energetisch sanieren kann und erst dann können gesetzliche Pflichten erfolgen. In umgekehrter Reihenfolge wird es nicht funktionieren.

Geywitz: Die kommunale Wärmeplanung ist gerade intensiv in Arbeit. Im Bauministerium, das dabei federführend ist, sind wir im regen Austausch mit den Kommunen, Ländern und Verbänden. Ich glaube, dass Abwärmenutzung, Abwasserwärme und Geothermie in Zukunft wichtige Themen sein werden. Wir müssen hier größere Lösungen wie lokale Nahwärmenetze und Quartierslösungen finden, damit nicht jeder Hauseigentümer selber der Frage nachgehen muss, wie er künftig heizen kann.

Wann genau soll die kommunale Wärmeplanung konkret kommen?

Geywitz: Wir wollen damit vor der Sommerpause ins Kabinett, sodass der Entwurf danach ausführlich im Parlament beraten werden kann. Vorher wollen wir die Anregungen der Länder und Verbände aber bereits aufnehmen.

Warnecke: Das hört sich ambitioniert an. Ich könnte mir vorstellen, dass es länger dauern wird, bis der einzelne Eigentümer Bescheid weiß, welche Energien ihm zur Verfügung stehen. Wir haben aber nach jetzigem Stand ab 1. Januar 2024 die Herausforderung, irreparable Heizungen ersetzen zu müssen. Sehen Sie da die Chance, dem Eigentümer zumindest grob

mitzugeben: An diesem Standort ist nur Strom verfügbar, dort arbeiten wir daran, dass das Gasnetz mit Wasserstoff betrieben wird oder hier liegt demnächst Fernwärme an?

Geywitz: Ich möchte zunächst einmal deutlich machen, wer überhaupt von dem Gesetz betroffen ist, das ja extrem große Verunsicherung bei allen Eigentümern hervorgerufen hat. Wichtig ist: Alle Heizungen, die funktionieren, können weiterbetrieben werden, und wenn eine kaputtgeht, dann darf diese natürlich repariert werden. Direkt betroffen von der Gesetzesreform sind nur diejenigen, bei denen eine Heizung irreparabel ist und ausgetauscht werden muss. Das waren im vergangenen Jahr in ganz Deutschland etwa 200.000 Heizungen. Zum anderen werden wir künftig sehr viele lokale Lösungen sehen. Biomasse bietet sich auf dem Land für lokale Nahwärmenetze an. Dafür braucht es nicht zwingend staatliche Planungen, sondern Privatinteressenten können sich zusammentun und diese technische Lösung für sich umsetzen.

Jedoch wissen Eigentümer oft einfach nicht, auf welche Lösung sie setzen sollen. Nicht für jedes Haus eignet sich die Wärmepumpe oder kann – zum Beispiel in einem Altbau aus der Jahrhundertwende – nur sinnvoll eingesetzt werden in Kombination mit anderen umfassenden energetischen Sanierungsmaßnahmen. Auch beim Austausch von Gasetagenheizungen liegt die Lösung keineswegs auf der Hand. Viele Eigentümer können nur hoffen, dass ihre Heizung nicht kaputtgeht, bis es klarer wird, welche technischen Möglichkeiten sich durchsetzen. Was raten Sie Eigentümern, bei denen die Lösung nicht auf der Hand liegt?

Geywitz: Wichtig ist, dass man sich jetzt Gedanken und einen Plan macht, bevor der Havariefall eintritt. Zudem haben wir lange Übergangsfristen vorgesehen. Geht eine Heizung kaputt, darf man sich zum Beispiel für eine Übergangszeit von drei Jahren eine gebrauchte auf Basis fossiler Energien einbauen. Natürlich ist es sinnvoller, wenn man weiß, wohin die Reise mit erneuerbaren Energien gehen soll. Ich habe immer das Haus meiner Mutter aus der Nachkriegszeit mit Ölheizung vor Augen. Zwar ist meine Mutter über 80 Jahre alt und daher nach Stand des aktuellen Gesetzentwurfes ausgenommen. Dennoch würde ich ihr nicht raten, nochmals eine Ölheizung einzubauen, da der Ölpreis durch die CO_2-Besteuerung zunehmend steigen wird. Bei ihrem Haus mit vielen kleinen Räumen und vielen Heizkörpern könnte eine Wärmepumpe möglich sein. Zusätzlich hat sie noch einen Kachelofen, der mit Holz befeuert wird, und die Warmwasserbereitung könnte künftig elektrisch erfolgen. Und wo ein Haus sich nicht allein mit einer Wärmepumpe beheizen lässt, werden auch Hybridlösungen eine Möglichkeit sein, zum Beispiel eine Gasheizung in Kombination mit einer Wärmepumpe.

Warnecke: Das ist ein Aspekt, der bei Haus & Grund für Sorgenfalten sorgt. Wir würden unseren Mitgliedern immer empfehlen, von halben Sachen und Übergangslösungen abzusehen. Hybride Technologien sind mit einem zeitlichen Stoppschild versehen, vielleicht auch schon vor 2045 – wenn das Gasnetz gar nicht so lange betrieben wird. Eine Wärmepumpe, die nur einen Teil des Wärmebedarfs abdecken kann, muss dann ebenfalls ersetzt werden, wenn man keine Gastherme mehr zur Unterstützung hat. Diese Zwischenschritte und Extrakosten müssen vermieden werden. Das GEG sollte aus unserer Sicht so gebaut werden, dass dort, wo möglich, auf 100 Prozent erneuerbare Energien gegangen und für diejenigen, bei denen Unklarheiten bestehen, etwas mehr Puffer gegeben wird. Dann wäre jeder entspannter.

Geywitz: Richtig ist, dass Gebäude extrem unterschiedlich beschaffen sind. Deswegen haben wir immer gesagt, es gibt nicht nur die eine Lösung. Wir setzen auf Technologieoffenheit. Für ein junges Paar, das das Haus für viele Jahrzehnte nutzen will, ist eine Hybridlösung vielleicht nicht die richtige Option. Dann ist es vielleicht sinnvoll, in Dämmung zu investieren und anschließend komplett auf erneuerbare Energien umzustellen. Für Ältere mit einem unsanierten Haus, das die Kinder nicht weiter nutzen wollen, ist es fraglich, ob man da noch groß investieren will. Dann kann eine hybride Lösung für die nächsten 20 Jahre ausreichend sein, bei der eine Gastherme die Heizspitzen abdeckt. Deswegen haben wir im Gesetzentwurf Ausnahmeregelungen vorgesehen. Über diese berät derzeit der Deutsche Bundestag. Ausgenommen sollen neben älteren Menschen auch diejenigen sein, für die die Umstellung eine wirtschaftliche Härte bedeutet sowie

diejenigen, bei denen der Einbau einer neuen Heizung nicht in einem sinnvollen Verhältnis zum Wert des Hauses steht. Der Fokus liegt also auf dem Neubau und auf Objekten, bei denen wir – flankiert mit einer starken staatlichen Förderung – die Eigentümer in die Lage versetzen können, in die Modernisierung ihrer Heizung zu investieren.

Warum sind ausgerechnet die über 80-Jährigen ausgenommen und nicht etwa die 65-Jährigen, die als Rentner auch nicht mehr unbedingt kreditwürdig sind?

Geywitz: Die Frage nach der Kreditwürdigkeit ist Teil des Förderkonzeptes: Jeder kann einen Kredit bis zu 60.000 Euro bekommen, auch wenn er ihn bei seiner eigenen Hausbank nicht bekommen würde. Und die Grenze bei 80 Jahren zu ziehen, hat zwei Gründe: Zum einen rentiert sich die Investition in eine neue Heizung erst nach zehn oder mehr Jahren. Das ist für 65-Jährige etwas anderes als für 80-Jährige. Außerdem ist der Anteil der Pflegebedürftigen bei Letzteren deutlich höher. Die Ausnahme erspart den betreuenden Personen somit viel Bürokratie. Aber noch einmal: Auch 79-Jährige können einen Antrag auf Ausnahme stellen, wenn es für sie eine Härte bedeutet.

Dann wird das Problem an die Erben weitergereicht?

Geywitz: Wer energetisch saniert, investiert in die Substanz seines Gebäudes und spart auf Dauer Betriebskosten.

Warnecke: Einen Mehrwert generieren wir damit nicht. Erst einmal haben wir durch das Gesetz einen erheblichen Wertverlust und schaffen es dann – unter Zuhilfenahme eines Kredites –, wieder auf den Ursprungswert zurückzukehren. Das löst bei Eigentümern keine Ekstase aus, so den Gebäudewert wieder herzustellen.

Geywitz: Ich glaube, Ekstase kann man vom Gebäudeenergiegesetz auch nicht erwarten. Aber ganz im Ernst – wir haben jetzt eine Umbruchsituation, die ganz viele Sachen, die wir gewohnt sind, auf den Kopf stellt. Wir waren es gewohnt, dass Gas die billigste Art war zu heizen. Aber der jetzige Gaspreis ist mit Milliarden von Steuergeldern subventioniert, und das Ende der Subvention ist absehbar. Wir waren es auch gewohnt, dass man in alten unsanierten Gebäuden am billigsten wohnen konnte. Diese Phase ist mit der CO_2-Bepreisung aber auch endlich, weil man mit stark steigenden Nebenkosten in Zukunft konfrontiert sein wird. Ich bin zwar ganz klar gegen einen gesetzlichen Sanierungszwang, wie ihn das EU-Parlament mit der Gebäudeeffizienzrichtlinie vorsieht, da dieser zu stark in die Eigentumsrechte der Menschen eingreift. Aber fest steht auch, es wird für Eigentümer von schlecht isolierten Immobilien nicht mehr so billig sein wie in der Vergangenheit. Das ist auch einer der Gründe, warum wir uns im Bauministerium stark dafür eingesetzt haben, dass man im Bestand in Zukunft auch mit Holz heizen kann und dies gefördert wird. Vor allem auf dem Land ist das eine Möglichkeit für viele, ihre Heizkosten zu reduzieren.

Wobei die Pelletheizung natürlich auch sehr umstritten ist.

Geywitz: Deswegen versucht der Gesetzentwurf da auch einen Kompromiss zu machen, indem er sagt, im Neubau braucht es keine Holzheizung. Auch in Berlin-Mitte, wo wir gerade sitzen, ist dies nicht die passende Option, was aber in Thüringen, im Bayerischen Wald oder im Harz ganz anders aussehen kann.

Zum Thema Förderung – reichen diese, Herr Warnecke, um eine Überforderung von Eigentümern abzufedern?

Warnecke: Wir würden uns als Allererstes freuen, wenn schon im Gesetz klar und deutlich geregelt wäre, dass die individuelle finanzielle Leistungsfähigkeit einen Härtefall begründen kann. Zudem haben wir gerade wenig Details zu den geplanten Fördermaßnahmen. Bislang gibt es wenig Konkretes, sondern nur pauschale Aussagen, dass niemand im Stich gelassen werde. Das können wir mit den jetzigen Informationen nicht verifizieren.

Geywitz: Wichtig war uns im Bauministerium, dass die Förderung technologieoffen erfolgt, dass also eine Wärmepumpe zum Beispiel nicht mehr gefördert wird als eine andere Lösung und sich der Eigentümer somit frei entscheiden kann. Deshalb gibt es eine Grundförderung von 30 Prozent für alle technischen Optionen. Hinzu kommen noch unterschiedliche Boni, zum Beispiel für Kindergeld- oder Wohngeldbezieher oder diejenigen, die sehr alte Heizungen haben. Insgesamt kann so der Fördersatz auf bis zu 50 Prozent steigen. Die Förderbedingungen stehen noch nicht final, aber ich hoffe nach wie vor, dass das Gesetz im Bundestag vor der Sommerpause beschlossen wird – dann natürlich auch mit den entsprechenden Förderkonzepten.

Das Interview führte 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

Interview mit Andreas Glück, Mitglied des Europäischen Parlaments

„Die Richtlinie in der aktuellen Form ist ein unrealistisches Bürokratiemonster“

Die EU arbeitet seit 2021 an einer Neufassung der EU-Gebäuderichtlinie (EPBD). Im März hat das Europäische Parlament eine ehrgeizige Position beschlossen. Diese umfasst mit den energetischen Mindeststandards (MEPS) auch Sanierungspflichten für Immobilieneigentümer und wurde daher in den vergangenen Wochen in der Öffentlichkeit kontrovers diskutiert. Im Interview erklärt der Europaabgeordnete Andreas Glück (FDP), warum er die EPBD in der derzeitigen Fassung für nicht tragbar hält.

© Andreas Glueck (002)

Als Europaabgeordneter haben Sie den Prozess unmittelbar mitverfolgt. Wie bewerten Sie den aktuellen Stand der Richtlinie?

Mit der Parlamentsposition, die im März gefunden wurde, sind wir überhaupt nicht zufrieden. Deshalb haben wir auch dagegen gestimmt. Im Juni sollen die Trilog-Verhandlungen zwischen der Kommission, den Mitgliedstaaten und dem Parlament beginnen. Das Ergebnis steht noch aus. Dieses Jahr wurde die Erweiterung des europäischen CO_2-Zertifikatehandels ETS auf den Gebäudesektor beschlossen. Dieser Mechanismus ist wirksam. Daher gibt es meines Erachtens keinen Grund, mit der EPBD die ordnungspolitische Keule zu schwingen.

Welches grundsätzliche Problem sehen Sie?

Zwar sah es zu Beginn der Verhandlungen im Parlament noch schlimmer aus, dennoch ist die Grundproblematik bei der EPBD weiterhin vorhanden. Zunächst sollen alle Mitgliedstaaten ihren Gebäudebestand in Energieeffizienzklassen A bis G einteilen. Das bedeutet, dass Effizienzklasse D in Italien etwas ganz anderes bedeutet als in Dänemark. Länder, die bereits viel in Energieeffizienz investiert haben, werden bestraft. Darauf aufbauend werden strikte Sanierungsvorgaben gemacht. Bis 2033 müssen so knapp 45 Prozent des Gebäudebestands saniert werden. Von der Frage der Finanzierung abgesehen erscheint das auch angesichts von Fachkräfte- und Baustoffmangel unrealistisch. In der Position der Mitgliedstaaten wird dies deutlich flexibler gestaltet. Hier wird weniger jedes einzelne Gebäude betrachtet, sondern darauf abgezielt, dass der Gebäudebestand als Ganzes ein höheres Effizienzniveau erreicht.

Darüber hinaus gibt es noch viele weitere Ärgernisse an der Position des Parlaments. So sollen eine Reihe von Indikatoren gemessen und erfüllt werden, die das Raumklima betreffen. Viele davon, wie zum Beispiel die Akustik oder Tageslichtverhältnisse, haben wenig bis gar nichts mit Energieeffizienz zu tun. Das Gleiche gilt für Vorgaben zu Fahrradstellplätzen und sogar Cargobikes. Kurzum, die EPBD in der aktuellen Form ist ein ordnungspolitisches und unrealistisches Bürokratiemonster.

Wofür haben Sie sich im Entstehungsprozess stark gemacht?

Klimaneutralität bei Gebäuden ist mit Sicherheit wichtig. Was mich stört, ist nicht das Ziel, sondern der Weg, wie er mit der EPBD eingeschlagen wird. Wie eben schon erwähnt, haben wir in diesem Jahr die Erweiterung des ETS beschlossen. Ab 2027

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

wird der ETS 2 somit auch den Gebäudebereich abdecken. Das war eine unserer Forderungen, und es ist ein großer Erfolg für den Klimaschutz. Der ETS hat als technologieoffenes Marktinstrument bewiesen, dass er funktioniert und zu weitgehenden CO_2-Reduktionen führt. Durch den beständig steigenden CO_2-Preis besteht ein wirtschaftlicher Anreiz, den Gebäudebestand zu dekarbonisieren. Häuser sind nun mal unterschiedlich und können nicht alle über den gleichen Kamm geschoren werden. Der ETS ermöglicht, dass Gebäude so saniert werden, wie es auch wirtschaftlich sinnvoll ist, da zunächst dort saniert wird, wo die CO_2-Vermeidungskosten am geringsten sind. Statt aber die Wirkung des ETS abzuwarten, packt die Kommission mit der EPBD die ordnungspolitische Keule aus.

Wir haben uns zudem für den sogenannten Quartiersansatz eingesetzt. Dabei wird nicht jedes einzelne Haus betrachtet, sondern ein Quartier insgesamt. Auch dies gewährt ein gewisses Maß an Flexibilität und erlaubt die kosteneffiziente Sanierung. Tatsächlich gibt es im Text wenigstens einen eigenen Artikel zum Quartiersansatz. Dieser ermutigt lokale Behörden, Sanierungen im Sinne des Quartiersansatzes durchzuführen. Trotzdem gilt, Stand heute, die Sanierungspflicht für jedes Gebäude.

Welche Schwierigkeiten sehen Sie für Eigentümer mit sanierungsbedürftigen Immobilien?
Problematisch wird der Sanierungszwang natürlich besonders für Eigentümer ohne entsprechende Finanzierungsmöglichkeiten. Soll eine Immobilie verkauft oder vermietet werden, soll laut Entwurf ein valides Zertifikat über die Energieeffizienz vorliegen. Die Europäische Kommission drückt sich um die Beschreibung allerdings herum, was passiert, wenn ein Haus nicht der vorgegebenen Effizienzklasse entspricht und solch ein Zertifikat folglich nicht ausgestellt werden kann. Je nach Ausgestaltung der nationalen Umsetzung werden Eigentümer also in eine Kostenfalle gelockt.

Worauf kommt es Ihrer Meinung bei der Umsetzung in deutsches Recht an?
Besonders wichtig ist natürlich die eben beschriebene Situation, in der nicht klar ist, ob Immobilien nach wie vor vermietet oder verkauft werden können, wenn sie nicht den geforderten Effizienzvorgaben entsprechen. Über die deutsche Gesetzgebung muss Klarheit geschaffen werden, dass auch nicht sanierte Gebäude vermietet oder verkauft werden können. Hier muss der Gesetzgeber im Sinne der Eigentümer agieren, um nicht die öffentliche Unterstützung für Klimaschutzmaßnahmen zu gefährden. Bereits jetzt merke ich, wie viele Leute sich verständlicherweise resigniert abwenden.

Darüber hinaus sind im aktuellen Textvorschlag durchaus Ausnahmen vorgesehen. Mitgliedstaaten können beispielsweise entscheiden, die strikten Sanierungsvorschriften nicht für denkmalgeschützte oder ausschließlich temporär bewohnte Gebäude anzuwenden. Das gleiche gilt für Sozialwohnungen und Teile des Bestands der Wohngebäude. Es ist unabdingbar, dass auch in der deutschen Gesetzgebung diese Ausnahmen konsequent umgesetzt werden.

Wie geht es nun weiter mit dem Trilog-Verfahren?
Der Start für die Verhandlungen ist für Juni angesetzt. Vermutlich haben wir somit gegen Ende des Jahres ein Ergebnis. Wie bereits beschrieben, haben die Mitgliedstaaten einen deutlich flexibleren Ansatz gewählt. Deshalb habe ich die Erwartung, dass einige Vorschriften des Parlaments noch entschärft und besser an die Lebensrealität in Europa angepasst werden. Wir werden die Verhandlungen weiterhin eng verfolgen, sowohl von der Seite des Europäischen Parlaments als auch von der Seite des Rates. Dass Bauministerin Geywitz sich vor wenigen Wochen unserer Kritik an strikten Sanierungsvorgaben angeschlossen hat, ist bereits ein guter erster Schritt.

Das Interview führte Anna Katharina Fricke
Referentin Presse und Kommunikation

Hinweis

In der nächsten Ausgabe erfahren Sie im Interview, wie Bundesbauministerin Klara Geywitz sich zur EPBD positioniert, und auch der Europaabgeordnete Markus Pieper (CDU) gibt weitere Einblicke, was er an der momentanen Fassung der Richtlinie kritisiert.

Praxistipp

Haus & Grund Deutschland empfiehlt Vermietern, die Härtefallhilfen für nicht leitungsgebundene Energieträger als sogenannte Zentralantragssteller erhalten haben, diese entsprechend der Kostenverteilung für den Zeitraum, für den die Hilfen gewährt wurden, auf die Mieterhaushalte aufzuteilen und mit der kommenden Heizkostenabrechnung weiterzuleiten. Auch bei Sonderfällen, wie etwa Mieterwechsel, sollten die Härtefallhilfen nach dem gleichen Vorgehen wie bei der Heizkostenabrechnung aufgeteilt und weitergeleitet werden.

Matthias zu Eicken, Leiter Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik

Investitionsbedarf in Milliardenhöhe für Energiewende im Quartier

Im Jahr 2021 haben deutsche Kommunen eine Gesamtsumme von 2,9 Milliarden Euro aufgewendet, um die Treibhausgasemissionen zu reduzieren. Hauptprojekte beinhalteten die energetische Sanierung von Gebäuden, die Errichtung von Photovoltaik-Anlagen und die Umstellung der Beleuchtung auf LED. Das geht aus dem KfW-Kommunalpanel 2023 hervor, einer Befragung der Kämmereien von Kommunen mit mehr als 2.000 Einwohnern sowie aller Landkreise.

Zusätzlich zu den Klimaschutzinvestitionen wurden etwa 1 Milliarde Euro für Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel ausgegeben. Diese Maßnahmen zielen darauf ab, die negativen Folgen des Klimawandels zu minimieren, einschließlich Hochwasser- und Starkregenschutz sowie Initiativen zur Renaturierung und zum Hitzeschutz. Gemäß dem Bericht machten Investitionen in Klimaschutz und -anpassung 15 Prozent aller kommunalen Ausgaben im Jahr 2021 aus.

Höhere Investitionen in Klimaschutz notwendig

Die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) prognostiziert, dass zur erfolgreichen Umsetzung der Energiewende die kommunalen Investitionen in den kommenden Jahren deutlich ansteigen müssen. Um bis 2045 die Klimaneutralität in Deutschland zu erreichen, müssten Kommunen jedes Jahr durchschnittlich etwa 5,8 Milliarden Euro in den Klimaschutz stecken. Den Umfrageergebnissen zufolge rechnen auch die Kommunen selbst mit steigenden Ausgaben. Um diese stemmen zu können, fordern sie neben einer generellen Verbesserung ihrer finanziellen Ausstattung vor allem vereinfachte, ergänzende und zielgerichtete Förderprogramme. Nur 3 Prozent der befragten Kommunen glauben, dass sie die erwarteten höheren Investitionen vollständig aus ihrem eigenen Budget decken können.

Die Energiewende im Quartier umsetzen

Bereits heute unterstützt die KfW mit dem Förderprogramm Energetische Stadtsanierung Kommunen dabei, die Energieeffizienz ganzer Stadtteile zu verbessern. So können Kommunen ganzheitliche Konzepte mit aufeinander abgestimmten Einzelmaßnahmen für die Quartierssanierung entwickeln und ein Sanierungsmanagement beauftragen, das die Umsetzung solcher Konzepte vorantreibt. Eine diesbezügliche aktuelle Studie des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) macht deutlich, dass das Förderprogramm dazu beiträgt, die Energie- und Wärmewende lokal zu beschleunigen, bedarfsgerechten Wohnraum zu schaffen und zugleich die Lebensqualität in den Quartieren zu verbessern. Dennoch ist das Umsetzen von Quartierskonzepten ein komplexer und zeitaufwendiger Vorgang. Schlüsselmaßnahmen, wie beispielsweise die Umgestaltung der Wärmeversorgung, können gegebenenfalls einen Zeitraum von bis zu zehn Jahren beanspruchen.

Fazit von Matthias zu Eicken, Leiter Wohnungs- u. Stadtentwicklungspolitik

In der nächsten Ausgabe erfahren Sie im Interview, wie Bundesbauministerin Klara Geywitz sich zur EPBD positioniert, und auch der Europaabgeordnete Markus Pieper (CDU) gibt weitere Einblicke, was er an der momentanen Fassung der Richtlinie kritisiert.

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

Ihr Dach in guten Händen
0202 47 32 43
info@magerdach.de
Dachdecker- u. Zimmerermeister
in unserer Ausstellung
Gaubenbau an 1 Tag
Schiebe-Dachfenster
Fassadenbekleidung
Flachdachtechnik
Dämmtechnik
Dachsanierung
Markisen

WWW.MAGERDACH.DE

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

Recht & Steuern

Grundsteuer

Praxisfragen zum Bundesmodell

Immer mehr Grundstückseigentümer erhalten nun ihre Wertbescheide. Dabei fragen sich viele von ihnen, ob und in welchem Umfang Besonderheiten ihres Grundstücks oder der darauf gelegenen Immobilie bei der Berechnung des Grundsteuerwertes berücksichtigt werden.

Die folgenden Ausführungen gelten für Wohngrundstücke, also für Ein- und Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke und Wohnungseigentum. Ihre Bewertung wird im sogenannten Ertragswertverfahren geregelt (§§ 252 bis 257 Bewertungsgesetz).

1. Grundstückswert – der Bodenrichtwert zählt!

Der für die Grundsteuer maßgebliche Wert des Grund und Bodens wird aus der Flächengröße und dem Bodenrichtwert unter Berücksichtigung der Abzinsung ermittelt. Besondere Grundstücksmerkmale wie zum Beispiel von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge des Bewertungsobjekts, Baumängel oder -schäden, eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Bodenverunreinigungen sowie grundstücksbezogene Rechte und Belastungen werden nicht gesondert berücksichtigt. Damit ist auch beispielsweise eine öffentliche Teilnutzung des Grundstücks, ein Wegerecht für einen Nachbarn oder eine Überbauung durch Nachbarn für die grundsteuerliche Bewertung unerheblich.

2. Denkmalschutz

Kern der Bewertung eines Gebäudes ist ein typisierter Mietwert unter Berücksichtigung von Bewirtschaftungskosten und Gebäudealter. Der Sanierungszustand der jeweiligen Immobilie findet keine Berücksichtigung bei der Bewertung – mit Ausnahme einer das Baualter verändernden Kernsanierung. Auch die Denkmaleigenschaft eines Gebäudes findet bei der Grundsteuerbewertung keine Berücksichtigung. Befindet sich auf dem Grundstück ein Gebäude, das ein Baudenkmal im Sinne des jeweiligen Landesdenkmalschutzgesetzes ist, ermäßigt sich die auf das Bewertungsergebnis anzuwendende Steuermesszahl um 10 Prozent. Sind nur Teile des Gebäudes denkmalgeschützt, findet auch nur eine anteilige Ermäßigung der Steuermesszahl statt.

Sibylle Barent, Leiterin Steuer- und Finanzpolitik

Handwerkervertrag

Kein Vergütungsanspruch ohne ordnungsgemäße Belehrung über das Widerrufsrecht

Der Verbraucher kann einen außerhalb der Geschäftsräume eines Bauunternehmers geschlossenen Vertrag auch nach vollständig erbrachter Leistung widerrufen. Er schuldet dem Unternehmer dann keine Vergütung für die erbrachten Leistungen. Dies hat der Europäische Gerichtshof (EuGH) mit seiner Entscheidung vom 17. Mai 2023, C-97/22, in einem Vorabentscheidungsersuchen des Landgerichts Essen klargestellt.

In dem zu entscheidenden Fall klagte ein Unternehmen aus abgetretenem Recht eines Handwerksbetriebs gegen einen Bauherrn auf Werklohn. Der Bauherr hatte mit einem Elektroinstallationsbetrieb im Oktober 2020 einen mündlichen Vertrag über die Ertüchtigung der Elektroinstallationen seines Wohnhauses geschlossen. Bei der Absprache befanden sich die Vertragsparteien nicht in den Geschäftsräumen des Unternehmers – ein sogenannter Fernabsatzvertrag. Über sein Widerrufsrecht wurde der Bauherr nicht informiert. Nachdem der Bauunternehmer seine Leistungen vollständig erbracht hatte, stellte er die Schlussrechnung, die der Bauherr nicht bezahlte. Im März 2021 widerrief der Bauherr den Vertrag.

Warum entschied der EuGH?

Die Regelungen über das Widerrufsrecht befinden sich zwar im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB). Mit den Regelungen im BGB hat der deutsche Gesetzgeber aber die Vorgaben einer EU-Richtlinie zur Stärkung des Verbraucherrechts in nationales Gesetz umgesetzt. Das Landgericht entschied zwar in der Sache. Mit dem Vorlageverfahren wollte es die Frage klären lassen, ob die Rechtsfolge einer fehlenden oder fehlerhaften Widerrufsbelehrung – der Verbraucher erhält einen Vermögenszuwachs, ohne zur Gegenleistung verpflichtet zu sein – nicht gegen den Grundsatz des Verbots der ungerechtfertigten Bereicherung verstößt. Nur über diese Fallfrage hat der EuGH entschieden.

Hoher Verbraucherschutz rechtfertigt die vollständige Befreiung von der Gegenleistung bei unterlassener Widerrufsbelehrung

Nach der EU-Richtlinie soll der Unternehmer bei Fernabsatzverträgen das Risiko aller Kosten tragen, die mit der Rückabwicklung des Vertrags bis zum Fristablauf des Widerrufsrechts entstehen. Informiert der Unternehmer den Verbraucher nicht oder nicht ordnungsgemäß über sein Widerrufsrecht, verlängert sich die Frist grundsätzlich auf zwölf Monate und 14 Tage. Bei ordnungsgemäßer Belehrung hat der Verbraucher grundsätzlich ein 14-tägiges Widerrufsrecht.

Inka-Marie Storm, Chefjustiziarin

INGENIEURBÜRO**VOSS**

I Schadenanalyse I Bauwerksanierung I Bauwerkabdichtung

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

HOVO - Polster

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

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

Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE)

Online-Eigentümerversammlung und Balkonkraftwerke

Das Bundesjustizministerium hat einen Referentenentwurf vorgelegt, der Wohnungseigentümern mehr Freiheiten einräumt.

So sollen nach dem Willen der Bundesregierung Eigentümerversammlungen künftig auch komplett online stattfinden können. Ferner sollen sogenannte Balkonkraftwerke – Photovoltaik-Anlagen, welche an Balkonen montiert werden – privilegiert behandelt werden.

© AdobeStock_549410664

Reine Online-Versammlungen sollen künftig möglich sein

Der Entwurf sieht vor, dass Eigentümer mit einer Dreiviertelmehrheit beschließen können, Eigentümerversammlungen zukünftig auch komplett online abzuhalten. Bislang ist es ihnen nur möglich zu beschließen, hybride Eigentümerversammlungen durchzuführen. Entscheiden sich die Eigentümer mit der notwendigen Mehrheit für diese neue Möglichkeit, soll der Beschluss lediglich für drei Jahre Gültigkeit haben. Damit soll erreicht werden, dass die Eigentümer immer wieder neu überdenken, ob die reine Online-Versammlung ihren Zweck erfüllt. Es soll auch möglich sein, diese nur für einzelne Eigentümerversammlungen zuzulassen.

Der Vorschlag des Ministeriums kommt nicht überraschend. Schon vor der großen Novelle des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) 2020 hatten verschiedene Verbände den Wunsch geäußert, reine Online-Versammlungen zuzulassen. Dies wird mittelfristig auch der gesellschaftlichen Entwicklung entsprechen. Bis alle Eigentümer technisch dort angekommen sind, muss jedoch sichergestellt sein, dass auch sie an der Versammlung teilnehmen können. Sie dürfen nicht nur wegen technischer Probleme von der Willensbildung in der GdWE abschnitten sein.

Eigentümer sollen Anspruch auf Balkonkraftwerke haben

Neben der Online-Versammlung sieht der Entwurf aus dem Ministerium auch vor, dass künftig Balkonkraftwerke zu den privilegierten Maßnahmen nach § 20 Absatz 2 WEG zählen. Eigentümer haben dann einen Anspruch auf Gestattung einer Installation von solchen Photovoltaik-Anlagen. Bislang gibt es diese Privilegierung nur für barrierefreie Umbauten, Elektromobilität, Maßnahmen zum Einbruchschutz und für den Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität.

Balkonkraftwerke erfreuen sich immer größerer Beliebtheit. Da diese eine bauliche Maßnahme im Sinne des § 20 WEG darstellen, bedarf es immer einer Beschlussfassung seitens der Eigentümerversammlung. Bislang muss mehr als die Hälfte der anwesenden Eigentümer für die Maßnahme stimmen, damit eine Erlaubnis zustande kommt. Die Kosten für den Einbau sowie die Wartung trägt der Antragstellende. Wird die Installation von Balkonkraftwerken zu einer privilegierten Maßnahme, müssen die Eigentümer dieser zustimmen. Fehlt diese Zustimmung, kann der Anspruch eingeklagt werden. Die Kosten trägt auch in diesem Fall derjenige Eigentümer, der das Balkonkraftwerk installieren will. Über das „Wie" der Installation soll die Gemeinschaft aber genau wie bei den anderen privilegierten Maßnahmen selbst entscheiden können.

In diesem Zuge wird auch Mietern nach § 554 BGB ein Anspruch gegenüber dem Vermieter eingeräumt, solche Anlagen zu installieren, solange dies dem Vermieter zuzumuten ist. Anders als vielleicht die anderen Mieteransprüche, die § 554 BGB vorsieht, könnte das Balkonkraftwerk eine Maßnahme sein, von der Mieter Gebrauch machen. Denn sie ist nicht nur ohne großen Aufwand installiert und bei

Auszug auch schnell wieder deinstalliert, sondern die Mieter versorgen sich teilweise mit eigenem Strom. So vielversprechend diese Anlagen auch klingen – es sollte immer ein fachgerechter Anschluss vorgenommen werden. Dies können sowohl Eigentümer als auch Vermieter voraussetzen. Auch auf einen automatischen Stopp der Stromzufuhr, sobald der Hauptstromanschluss abgeschaltet wird, sollte aus Sicherheitsgründen geachtet werden.

Gesetz könnte noch vor dem Sommer beschlossen werden

Bislang ist das Gesetz noch nicht in der parlamentarischen Beratung. Zunächst dürfen Verbände und Länder dazu Stellung nehmen; erst im Anschluss wird es in den Bundestag eingebracht. Theoretisch ist eine Verabschiedung noch vor der Sommerpause möglich.

Julia Wagner, Leiterin Zivilrecht

Eigenmächtiger Wohnungseigentümer

Keine Optimierung des Teileigentums durch Zumauern einer Tür

Was zum Sonder- oder Teileigentum gehört, ergibt sich aus der Teilungserklärung. Ob dies praktisch ist oder der tatsächlichen Nutzung entspricht, spielt hierbei keine Rolle.

Daher kann ein einzelner Wohnungseigentümer auch nicht eigenmächtig Gemeinschaftseigentum in sein Sonder- oder Teileigentum einverleiben, in dem er einfach eine Tür zumauert und so anderen Eigentümern den Zugang verwehrt. Dies hat das Landgericht Karlsruhe in seinem Urteil vom 17. März 2023 (11 S 49/21) klargestellt.

Die Aneignung

In einer Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) gehörten einem Eigentümer verschiedene Räume im Kellergeschoss als Teileigentum. Diese Räume waren durch einen Flur voneinander getrennt. An einem Ende führte eine Tür zu einem weiteren Flur und am anderen Ende eine Tür zum Innenhof. Da praktisch niemand außer dem Teileigentümer den Flur nutzte und mit dieser Fläche seine Teileigentumsräume zu einer großen, verbundenen Einheit geformt würden, mauerte er kurzerhand die Tür zum anderen Flur zu und sperrte so die anderen Eigentümer aus. Diese waren von der eigenmächtigen Aktion alles andere als begeistert und verlangten, dass der Teileigentümer die neue Wand wieder einreißt. Da dieser sich aber weigerte, reichte die Gemeinschaft Klage gegen ihn ein.

Praktikabilität versus Recht

Die Richter ließen dem Teileigentümer diese eigenmächtige Aneignung ebenfalls nicht durchgehen, denn in der Teilungserklärung war der Flur keinem Sonder- oder Teileigentum zugeordnet und somit Gemeinschaftseigentum. Eine Gebrauchsregelung, nach der der Flur nur von dem Wohnungseigentümer genutzt werden durfte, war für die Richter auch nicht ersichtlich. Zumal ein solcher dauerhafter, ausschließlicher Gebrauch nicht durch eine einfache Gebrauchsregelung begründet werden kann. Eine entsprechende Vereinbarung, die in Ausnahmefällen möglich wäre, lag ebenfalls nicht vor. Auch ein von dem Wohnungseigentümer geltend gemachtes „faktisches Sondernutzungs- oder Alleinnutzungsrecht" wollten ihm die Richter nicht zugestehen. Denn der Flur war vor dem Zumauern für alle Wohnungseigentümer von innen zugänglich und konnte für einen direkten Zugang zum Innenhof genutzt werden. Schließlich wiesen die Richter in ihrem Urteil den Teileigentümer noch darauf hin, dass die Vereinnahmung des Flurs auch nicht für eine bauliche Abgeschlossenheit seines Teileigentums notwendig war. Denn Sonder- oder Teileigentum kann sehr wohl an mehreren, in sich abgeschlossenen, aber nicht verbundenen Räumen bestehen. Dem Wohnungseigentümer wurde daher vom Gericht aufgetragen, die neue Mauer wieder zu entfernen sowie die Türöffnung zu verputzen und zu streichen. Die vormals vorhandene Tür musste er jedoch nicht wieder einbauen, da die Gemeinschaft dies nicht von ihm verlangte.

Gerold Happ, Geschäftsführer Immobilien- und Umweltrecht

© Frank Hessler

hausundgrund informiert

Novellierung der Landesbauordnung:

Neue Rechte und Pflichten ab 2024

Schwarz-Grün in NRW will die Landesbauordnung anpassen, rund zwei Jahre nach der letzten Änderung. Schwerpunkte dabei sind die Windkraft, Solaranlagen und Wärmepumpen. Vereinfachungen soll es im Baugenehmigungsverfahren geben. Auf Eigentümer kommen ab 2024 neue Rechte u. Pflichten zu.

Nachdem die Landesregierung von CDU und FDP die Landesbauordnung zuletzt 2021 umfangreich verändert hat, planen nun auch CDU und der neue Partner Bündnis 90/Die Grünen, Änderungen vorzunehmen. Wesentliche Ankündigungen aus dem schwarz-grünen Koalitionsvertrag würden umgesetzt, wenn der Landtag dem Gesetz zustimmt.

Bislang gilt in Nordrhein-Westfalen ein gesetzlich vorgeschriebener Mindestabstand von 1.000 Metern zwischen neuen Windenergieanlagen und Wohngebieten. Diese generelle Abstandsregelung soll entfallen. Künftig soll eine Windenergieanlage einen bauordnungsrechtlichen Abstand zu Grundstücksgrenzen und Wohngebäuden einhalten. Dieser Abstand richtet sich nach 30 % der größten Höhe der konkreten Windenergieanlage. Außerdem soll nicht mehr das bauaufsichtliche Vollverfahren, sondern nur noch das vereinfachte Verfahren gelten.

Für neue Wohngebäude wird ab dem 10.01.2025 eine Solaranlagen-Pflicht eingeführt. Und das, obwohl schon heute insbesondere die privaten Haushalte mehr als 30 % aller Solaranlagen betreiben – auf freiwilliger Basis. Für bereits bestehende Wohngebäude kommt die Pflicht genau ein Jahr später – allerdings nur bei vollständiger Erneuerung der Dachhaut. Die Pflicht entfällt jedoch u.a., wenn die Dachfläche nicht mehr als 50 m² beträgt oder bei Behelfsbauten und untergeordneten Gebäuden (z.B. Carports oder Gartenlauben). Eine Ausnahme gilt auch, wenn die Erfüllung im Einzelfall technisch unmöglich oder wirtschaftlich unzumutbar ist oder wenn sie wegen besonderer Umstände einen unverhältnismäßig hohen Aufwand erfordern oder sonst zu einer unbilligen Härte führen würde.

Wichtig ist, dass die Solaranlagen auch lieferbar sind. 85 % der weltweiten Solaranlagen werden in China produziert. Außerdem müssen die Handwerker für eine fachgerechte Installation zur Verfügung stehen.

In diesem Zusammenhang werden auch die bisherigen Mindestabstände von 50 cm zu Brandwänden aufgegeben, welche die Feuerwehr immer eingefordert hat. Damit soll der wirtschaftliche Betrieb von Solaranlagen auf Dächern von schmalen Gebäuden (z.B. Reihen- und Doppelhäusern) ermöglicht werden. Abstände sollen auch für die Errichtung von Wärmepumpen abgeschafft werden, so dass sie abstandflächenrechtlich privilegiert werden. Allerdings befreit die Bauordnung nicht davon, Schutzvorschriften zur Vermeidung von Lärmimmissionen einzuhalten.

Ein großer Sprung in Richtung Erleichterung wird mit der Aufgabe des Schriftformerfordernisses zugunsten der Textform gemacht. Das heißt, dass Bauherren für die Erteilung einer Baugenehmigung Anträge nicht mehr in schriftlicher Form und dreifacher Ausfertigung einreichen müssen. Eine Antragstellung per E-Mail würde dann genügen. Allerdings setzt das voraus, dass die zuständigen Bauaufsichtsbehörden im Bereich der Digitalisierung entsprechend aufgestellt sind.

Der Gesetzentwurf sieht weitere Vereinfachungen im Baugenehmigungsverfahren vor. So soll eine Genehmigungsfreistellung sogar bei Wohngebäuden bis Gebäudeklasse 4 (also bis zu einer Höhe von 13 m) möglich sein. Zudem soll die so genannte „kleine Bauvorlageberechtigung" eingeführt werden. Das würde es ermöglichen, dass z.B. Handwerksmeister Bauvorlagen für Gebäude der Klassen 1 und 2 (z.B. Ein- und Zweifamilienhäuser bis zu einer Höhe von 7 m) erstellen dürfen.

Zur Stärkung der ländlichen Regionen wird der Ausbau des Mobilfunks beschleunigt. Um Funklöcher im Außenbereich zu minimieren, soll bei Mobilfunkantennen keine Höhenbegrenzung mehr eingehalten werden müssen. Ihre Errichtung wird somit bauordnungsrechtlich verfahrensfrei gestellt.

Am 17. August wird im zuständigen Landtagsausschuss eine große Verbändeanhörung stattfinden. Haus & Grund Rheinland Westfalen ist als sachverständige Organisation eingeladen und wird die Interessen der privaten Eigentümerinnen und Eigentümer vertreten.

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

Haus & Grund weiterempfehlen - auch in Ihrem eigenen Interesse!

hausundgrund
DAS RECHNET SICH

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

Haus & Grund WUPPERTAL

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

Fotos: Hans-Hermnn Lücke

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

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

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

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

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

Hermann J. Richter
Vorsitzender

Neuer Kooperationspartner

Versicherungen rund ums Haus – Barmenia-Service-Center

Mit dem Barmenia-Service-Center Erdinc Özcan-Schulz in Wuppertal-Vohwinkel steht den Mitgliedern von Haus- und Grund Wuppertal ein neuer Partner zur Verfügung. Mit Barmenia-Versicherungen bietet Özcan-Schulz in seinen zwei Agenturen im Bergischen nicht nur, aber besonders bei den Themen rund um den Hausschutz, besondere Angebote und Leistungen. Als Kooperationspartner der Roland-Rechtschutzverssicherungen hat Erdinc Özcan-Schulz, gemeinsam mit seinem Team Lösungen und besonderen Schutz bei Rechtsstreitigkeiten.

„Viele Eigenheimbesitzer schätzen die Barmenia als einen sehr guten Lebens- oder Krankenversicherer. Dass wir auch bei Sachversicherungen, wie rund ums Haus mit einem sehr guten Preisleistungsverhältnis Absicherungen anbieten, kennen einige noch gar nicht", so lädt der 50-jährige die HuG-Mitglieder ein, die Dienstleistungen seiner Agentur zu testen. Dabei bietet der ehemalige Mitarbeiter einer Genossenschaftsbank neben den Beratungen in seinen Räumlichkeiten auch Termine per Whats-App/Video-Chat oder direkt beim Interessenten oder Kunden an. Als Immobilienbesitzer und Mitglied im Wuppertaler Haus- und Grund, weiß Erdinc Özcan-Schulz, was den Eigentümern wichtig ist.

„Neben dem finanziellen Wert hat das eigene Haus einen hohen emotionalen Wert. Als Rückzugsort wird es jeden Tag zum persönlichen Mittelpunkt und sollte bestmöglich geschützt werden", sagt der gebürtige Wuppertaler, der eine Barmenia-Wohngebäudeversicherung für Hauseigentümer unverzichtbar hält. Sie sichert die Eigenheimbesitzer bei Feuer-, Leitungswasser-, Sturm- und Hagelschäden vor den finanziellen Risiken ab.

Damit Ihr Alltag im Eigenheim nicht bei Folgen von extremen Naturereignissen oder Glasbruch getrübt wird, lohnt es sich, die Wohngebäudeversicherung mit verschiedenen Bausteinen, wie zum Beispiel der Elementarschadenversicherung, zu ergänzen. Mit dem Haus- und Wohnungsschutzbrief runden Sie Ihren Versicherungsschutz ab und erhalten im Schadensfall jeder Zeit schnelle Hilfe.

Wie bei vielen seiner Tarife bietet er mit der Barmenia drei verschiedene Tarife an. Mit dem Basis-Schutz verspricht die Wuppertaler Versicherung eine solide und gute Grundabsicherung. Noch mehr Schutz bekommt man in den Top-Schutz oder Premium-Schutz.

Beim Premiumtarif können Sie sich mit dem Allrisk-Baustein sogar gegen unbenannte Gefahren, wie Schlammlawinen oder Bodenveränderungen innerhalb des Erdreichs absichern.

Wer die Beratung des bekennenden Wuppertalers ausprobieren möchte, kann von dem aktuellen Angebot der Agentur profitieren. Zum Start der Zusammenarbeit bekommen die ersten 30 Mitglieder, die ihre Versicherungsordner überprüfen lassen jeweils einen **25,- EUR Einkaufsgutschein*** von Unternehmen, die in Wuppertal und im Bergischen Land vor Ort sind. Dazu gehören die City-Arkaden, Akzenta, das Futterhaus, Milias Coffee, Bauhaus, Bau-King uva..

*= *ein Gutschein pro Haushalt / Kunde*

Barmenia Agentur Erdinc Özcan-Schulz 2 x im Bergischen vor Ort:

Wuppertal:
Kaiserstraße 32
42329 Wuppertal

Wülfrath:
Hundertwasser-Weg 12
42289 Wülfrath

Tel. 02 02 - 261 57 955 **oder** 01 72 - 89 33 555
Mail: erdinc.oezcan-schulz@barmenia.de **oder** barmenia@oezcan-schulz.de

www.oezcan-schulz.de

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
Barmenia Versicherungen rund ums Haus - Erdinc Özcan-Schulz **www.oezcan-schulz.de**	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

NRW-Wohnkostenbericht 2023

Mitmachen nicht vergessen!

Die Datenerhebung für den NRW-Wohnkostenbericht 2023 läuft bereits seit Mai. Alle Eigentümer und privaten Vermieter, die noch nicht mitgemacht haben, sind dazu aufgerufen, sich an der Datenerhebung zu beteiligen.

Jedes Jahr zeichnet der NRW-Wohnkostenbericht ein Bild davon, wie sich die Wohnnebenkosten im Vergleich zu den Kaltmieten entwickeln. Gerade in der aktuellen Zeit, in der die hohe Belastung der Bürger durch die Wohnnebenkosten – insbesondere die Energiekosten – im Zentrum der politischen Debatte steht, sind die Erkenntnisse aus dem Bericht von großer Bedeutung für die politische Interessenvertretung unseres Landesverbandes. Für den öffentlichen Diskurs werden belastbare Zahlen dazu gebraucht, wie sich die Kosten in den letzten beiden Jahren angesichts von Energiekrise und CO_2-Bepreisung verändert haben.

Die Grundlage der Studie sind Daten, welche der Landesverband Haus & Grund Rheinland Westfalen von den Mitgliedern erhält. Bitte machen auch Sie mit und senden uns den Erhebungsbogen ausgefüllt an die oben auf dem Formular genannte Adresse. Alternativ gibt es den **Erhebungsbogen auch als PDF-Datei** zum Herunterladen unter **www.HausundGrund-Verband.de/themen/wohnkostenbericht** oder ausgedruckt bei Ihrem Ortsverein. Die PDF-Datei kann direkt am PC ausgefüllt werden. Dafür muss die Datei heruntergeladen, auf dem eigenen Rechner abgespeichert und mit dem AdobeReader geöffnet werden. Bitte für jede Wohneinheit einen eigenen Erhebungsbogen ausfüllen (Beispiel: Mietshaus mit 6 Wohnungen = 6 Erhebungsbögen).

Wichtig: Bitte senden Sie den Bogen erst ein, wenn die Daten für 2021 und 2022 vollständig vorliegen. Die Auswertung der Daten erfolgt im Einklang mit dem Datenschutz vollständig anonymisiert. Wer bereits im Vorjahr mitgemacht hat, muss daher auch die Werte für 2021 erneut eintragen. Durch die anonymisierte Datenverarbeitung können Ihre Angaben aus dem Vorjahr nicht mit denen aus diesem Jahr in Verbindung gebracht werden.

Wir freuen uns auf Daten zu vermieteten Objekten und selbstgenutztem Wohneigentum. Einsendeschluss: 31. August 2023.

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

Download PDF-Datei

Es gibt den Erhebungsbogen auch als PDF-Datei zum Herunterladen unter **www.HausundGrund-Verband.de/themen/wohnkostenbericht** oder ausgedruckt bei Ihrem Ortsverein.

Ankündigung: Jahreshauptversammlung Referent

Kriminalhauptkommissar Schroer

In den letzten Jahren sind zunehmend Immobilieneigentümer in das Visier von Betrügern geraten. Und dabei gehen diese Personen immer geschickter vor, so dass ihre Absichten nur schwer zu erkennen sind. Angefangen hat dies mit angeblichen Handwerkern, welche die Eigentümer unaufgefordert kontaktiert und ihnen kostengünstige Angebote zur Durchführung von Arbeiten angeboten haben (Dach, Fassade, Pflasterarbeiten uvm.). Nur waren es keine „Handwerker" und die Personen sind mit hohen Anzahlungen verschwunden oder haben durch ihre Tätigkeit einen hohen Schaden angerichtet, der teuer für die Eigentümer wurde. Neuerdings geben sich Betrüger und Diebe als angebliche „Ingenieure" oder „Berater" von verschiedenen Institutionen (Land, Bund, Ingenieurskammer uvm.) aus und behaupten Eigentümer über Rechte und Pflichten, z.B. bei Heizungen, aufklären zu wollen. Kommt es dann zu einem Treffen, werden die Eigentümer ausgekundschaftet oder bestohlen. Gegenüber älteren Menschen geben sich Diebe und Betrüger als angebliche Polizisten aus und entwenden tatsächlich Geld und Wertgegenstände. Dies sind nur einige Beispiele dafür, wie Betrüger und Diebe vorgehen. Viel mehr Beispiele und vor allem Tipps, wie die Tricks der Betrüger entlarvt werden können, hat unser diesjähriger Referent auf der Jahreshauptversammlung

Kriminalhauptkommissar Michael Schroer vom Kriminalkommissariat Kriminalprävention/Opferschutz

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:** Kriminalhauptkommissar Michael Schroer vom Kriminalkommissariat Kriminalprävention/ Opferschutz | Zum Thema: Diebe und Betrüger entlarven – Tipps und Tricks

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

Garage

Sicherer Unterschlupf fürs Auto

Eine Garage schützt das Auto zuverlässig – vor Diebstahl oder Beschädigung durch Mensch oder Tier, aber auch vor Wettereinflüssen wie Sonneneinstrahlung, Frost oder Hagel.

Wer mit dem Bau einer Garage liebäugelt, sollte sich zunächst überlegen, welche Größe diese benötigt. Sollen außer einem Auto noch weitere Fahrzeuge wie Motorräder oder Fahrräder darin Platz finden? Auch an die Zukunft zu denken, ist empfehlenswert. Vielleicht machen ja Sohn oder Tochter bald den Führerschein und benötigen dann zusätzlichen Platz für ein eigenes Auto. Reicht also eine Einzelgarage aus, muss es eine Doppelgarage sein oder soll sie so groß sein, dass auch noch Gartengeräte oder Werkzeuge darin untergebracht werden können?

Gemauert oder Fertigbausatz

Gleichzeitig stellt sich die Frage nach dem Standort. Soll die Garage direkt ans Haus angebaut werden, oder soll sie freistehen? Die Wahl des geeigneten Modells ist eine Frage des Geschmacks und natürlich auch der Kosten, hängt aber auch vom Standort und den örtlichen Gegebenheiten des Grundstückes ab.

Erhält die Garage einen Zugang zum Haus, kommen vor allem individuell gemauerte Garagen infrage. Diese sind zwar am aufwendigsten und teuersten, aber auch am langlebigsten. Was die Optik betrifft, bieten gemauerte Garagen eindeutig den größeren Spielraum, denn Putz und sogar die Dachform können dem Haus angepasst werden. Bauherren können – im

Hinweis

Im Artikel „Gut isoliert“ zum Thema Dachdämmung in der Mai-Ausgabe sind einige Werte nicht korrekt dargestellt worden. Korrekt ist: „Hauseigentümer sind gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) verpflichtet, die oberste Geschossdecke zu dämmen. Weist diese einen Wärmedurchlasswiderstand (R-Wert) von mindestens 0,90 Quadratmeter und Kelvin pro Watt auf, kurz $m^2 \cdot K/W$, müssen Eigentümer nichts weiter unternehmen. Unterschreitet die oberste Geschossdecke jedoch diesen Wert, muss gedämmt werden – und zwar nach den strengeren Vorgaben des GEG. So darf der Wärmedurchgangskoeffzient (U-Wert) in diesem Fall 0,24 $W/(m^2 \cdot K)$ nicht übersteigen.“

Anna Katharina Fricke, Referentin Presse und Kommunikation

Fundament nicht vergessen

Egal ob Fertiggarage oder individuell gemauert – ein Fundament ist unbedingt notwendig. Für Fertiggaragen reicht in der Regel ein Punktfundament oder ein Streifenfundament, während massiv gemauerte Garagen wegen ihres hohen Gewichtes meist eine massive Bodenplatte als Fundament benötigen.

Rahmen der Bauordnung – die Grundfläche und jede Einzelheit selber bestimmen und an den Stil ihres Hauses anpassen. Eine Alternative dazu sind Fertiggaragen, die aus Blech, Stahl, Beton oder Holz bestehen können. Der Grundriss ist vorgegeben und in der Regel rechteckig. Gängige Maße für eine Einzelgarage sind zum Beispiel 6 x 3 x 2,50 Meter (Länge mal Breite mal Höhe). Die Garagen werden entweder als Einzelelemente auf dem Grundstück zusammengesetzt oder gleich komplett als Ganzes angeliefert und mithilfe eines Krans auf ein bereitstehendes Fundament gehoben.

Baugenehmigung

Wie bei den meisten Bauvorhaben können Bauherren auch bei Garagen nicht einfach drauflos bauen, sondern müssen sich vorab mit Bestimmungen und Genehmigungen auseinandersetzen. Denn auch der Bau von Garagen unterliegt vielen Vorschriften, die letztendlich im Flächennutzungsplan beziehungsweise dem Bebauungsplan zusammenkommen. Die grundsätzlichen Regelungen zum Bauen von Garagen sind Ländersache und in den Landesbauordnungen zu finden. Ob eine Baugenehmigung benötigt wird, hängt vom Bundesland und der Grundfläche der Garage ab. Auch darf man Garagen nicht immer direkt an der Grundstücksgrenze bauen; es können bestimmte Grenzabstände gelten.

Anna Katharina Fricke, Referentin Presse und Kommunikation

© AdobeStock_163838423

Carport

Günstiger Schutz fürs Auto

Wenn es um einen sicheren Stellplatz fürs Auto geht, erfreuen sich Carports großer Beliebtheit. Mittlerweile gibt es die Unterstände in vielen Variationen. Bei der Auswahl des geeigneten Modells sind jedoch einige Faktoren zu beachten.

Fehlt der Platz für eine Garage, ist der Carport eine gute Alternative. Dabei handelt es sich um einen Unterstand für Autos, der in der Regel aus Pfeilern und einem darauf aufliegenden Dach besteht. Die offene Bauweise bringt zwar mit sich, dass das Fahrzeug weniger geschützt ist – etwa vor Kälte, Vandalismus oder Diebstahl, dennoch bieten Carports eine ganze Reihe an Vorteilen gegenüber einer Garage. So sind sie meistens deutlich günstiger in der Anschaffung sowie schneller und einfacher aufzubauen. Ein weiterer Vorteil ist, dass das Auto unter einem Carport oft besser belüftet wird und Feuchtigkeit schneller abtrocknen kann. Rost oder Schimmel können sich so weniger schnell bilden. Wer sich für einen Carport entscheidet, sollte jedoch einige Dinge beachten.

Größe

Zunächst einmal muss man sich über die Größe des Carports im Klaren sein. Er sollte mindestens so groß sein, dass das Auto problemlos darunter passt und noch genug Platz ist, um ein- und auszusteigen. Eine Breite von etwa 3,5 Metern und eine Länge von mindestens fünf Metern sind gute Richtwerte. Ist genug Platz auf dem Grundstück vorhanden, kann der Carport auch um einen Abstell- oder Geräteraum erweitert werden. Neben zusätzlichem Stauraum bietet das den Vorteil, dass eine Seite des Carports dann in der Regel geschlossen ist und das Fahrzeug etwas geschützter steht.

Material

Ein weiterer wichtiger Punkt ist die Wahl des Materials. Carports sind in der Regel aus Holz oder Metall gefertigt. Holz passt meistens besser zu Haus und Garten und schafft eine wohnliche Atmosphäre. Allerdings ist Holz auch pflegeintensiver und anfälliger gegenüber Witterungseinflüssen. Metall hingegen ist pflegeleichter und langlebiger, wirkt allerdings kälter und passt oft weniger gut in Haus und Garten.

Dachform

Auch die Dachform ist wichtig. Hier gibt es verschiedene Varianten wie Satteldach, Flachdach oder Pultdach. Die Wahl hängt vor allem von ästhetischen Vorlieben und den örtlichen Gegebenheiten ab. So kann man sich beispielsweise an der Dachgestaltung des Wohnhauses orientieren. Bei einem niedrigen Carport eignet sich eher ein Flachdach, während ein Satteldach besser zu höheren Unterständen passt. Letzteres hat zudem den Vorteil zusätzlicher Staufläche. Wird der Carport unmittelbar am Haus errichtet, bietet sich ein Pultdach an.

Baugenehmigung

Es gibt keine bundeseinheitliche Regel für den Bau von Carports. In der Regel ist eine Baugenehmigung erforderlich, wenn er eine bestimmte Größe überschreitet oder bestimmte Abstandsregelungen nicht eingehalten werden. Carports bis zu einer Grundfläche von 30 bis 50 Quadratmetern sind in den meisten Bundesländern jedoch genehmigungsfrei. Die baurechtlichen Vorgaben des für das Grundstück geltenden Bebauungsplans müssen dennoch eingehalten werden. Es empfiehlt sich daher,

vorab bei der örtlichen Baubehörde nachzufragen, ob eine Baugenehmigung für den Carport erforderlich ist und welche Vorgaben dabei zu beachten sind. Im Zweifelsfall sollte man sich von einem Experten beraten lassen, um mögliche Bußgelder oder Probleme beim späteren Verkauf des Hauses zu vermeiden.

Preis

Carports sind schon für kleines Geld zu haben – nach oben gibt es fast keine Grenze. Wem eine schlichte Ausführung reicht und wer den Unterstand selbst aufbaut, bekommt einen Carport als Bausatz ab circa 1.000 Euro. Aufwendigere Konstruktionen – beispielsweise mit Geräteraum und Satteldach – sind ab 2.000 Euro zu haben. Für hochwertige Designermodelle mit edlen Hölzern und Metallen müssen mindestens 5.000 Euro kalkuliert werden.

Astrid Zehbe, Referentin Presse und Kommunikation

© AdobeStock_30877513

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

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

Länder und Kommunen sollen Wärmepläne vorlegen

Die Bundesregierung möchte eine bundesweite Pflicht zur Wärmeplanung einführen. Dies sieht ein vorliegender Gesetzentwurf für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze vor. Auf Basis von Angaben zu Heizungsart und Energieverbrauch von Gebäuden sowie der Analyse regional verfügbarer erneuerbarer Wärmequellen soll vor Ort die beste Lösung für die Umstellung auf eine klimaneutrale Wärmeversorgung gefunden werden.

Das Gesetz zur Wärmeplanung soll neben dem umstrittenen Gebäudeenergiegesetz (GEG) die Wärmewende fördern. Nach dem Gesetz sind die Länder verantwortlich. Sie können aber die Umsetzung der Wärmeplanung auf die Kommunen übertragen. Großstädte mit mehr als 100.000 Einwohnern sollen ihre Wärmepläne bis Ende 2026 vorlegen. Kleinstädte mit mehr als 10.000 Einwohnern bekommen dafür zwei Jahre mehr Zeit. Für kleinere Gemeinden kann das Land von der Pflicht absehen oder vereinfachte Verfahren vorsehen. Der Gesetzentwurf befindet sich derzeit in der Verbändeanhörung und soll noch im Juni vom Bundeskabinett beschlossen werden.

Heizungsart und Energieverbrauch werden gebäudescharf erfasst

Eine Bestandsanalyse bildet die Basis der Wärmeplanung. Der Gesetzentwurf sieht dazu eine umfassende Datenerhebung vor. So sollen der Ist-Zustand der Gebäudeheizungen und die jährlichen Energieverbräuche leitungsgebundener Energieträger innerhalb einer Kommune gebäudescharf ermittelt werden. Eigentümer, Unternehmen, Energieversorger, Netzbetreiber und Bezirksschornsteinfeger sollen Angaben zur Heizungsart und Energieverbrauch der letzten drei Jahre liefern. Industrie und Gewerbe sollen darüber hinaus liegenschaftsscharf über ihren jährlichen Prozesswärmeverbrauch und über anfallende Abwärmemengen informieren. Ebenso gilt es, alle relevanten Angaben zu vorhandenen oder bereits in Planung befindlichen Wärme-, Gas-, Strom- und Abwassernetzen zu erheben. Am Ende fließen die Daten zu den Energieverbräuchen, zu Energieträgern, zur Lage, Nutzung und zum Baujahr von Gebäude, Anlagen und Versorgungsnetzen in den Wärmeplan ein.

Kommunen sollen Wärmeversorgungspotenziale vor Ort analysieren

In einem weiteren Schritt sollen dann die Kommunen alle vorhandenen Potenziale zur Nutzung von Wärme aus erneuerbaren Energien und von unvermeidbarer Abwärme analysieren. Dabei sollen mögliche Anlagen zur Nutzung von regional verfügbaren erneuerbaren Energiequellen wie Geothermie, Solarenergie, Umweltwärme, Abwärme und Biomasse standortscharf berücksichtigt werden. Als Potenziale sind auch die möglichen Energieeinsparungen durch Effizienzmaßnahmen in Gebäuden und bei Industrieprozessen abzuschätzen.

Wärmepläne sollen beste Optionen zur Wärmeversorgung aufzeigen

Anhand der gesammelten Daten und Potenziale können die Länder und Kommunen dann die besten Optionen für eine klimaneutrale Wärmeversorgung identifizieren und unter Beteiligung der relevanten Akteure vor Ort realisieren. Die Wärmeplanung zeigt für ein beplantes Gebiet, in welchen Bereichen Gebäude besser zentral über ein Wärmenetz oder dezentral mit einer eigenen Anlage wie etwa einer Wärmepumpe oder einem Biomassekessel beheizt werden können. Eigentümern, die ihr Gebäude zukünftig an ein Wärmenetz anschließen können, bleibt dann der aufwendige Einbau einer eigenen Heizung auf Basis erneuerbarer Energien erspart. Außerdem soll die Wärmeplanung Auskunft darüber geben, ob ein vorhandenes Gasnetz auf grüne Gase beziehungsweise Wasserstoff umgestellt werden kann oder stillgelegt werden muss.

Anschluss- und Benutzungszwang durch Länderöffnungsklausel möglich

Der Gesetzentwurf sieht allerdings auch eine Öffnungsklausel vor, wonach die Länder eine Rechtsvorschrift zur Einführung eines Anschluss- und Benutzungszwangs an ein Wärmenetz vorsehen können.

Fazit von Corinna Kodim, Geschäftsführerin Energie, Umwelt, Technik

„Kommunale Wärmepläne und die Pläne zur Transformation von Gas- und Stromnetzen sind der richtige Weg hin zur Umstellung auf eine klimaneutrale Wärmeversorgung. Denn Eigentümer müssen für ihre eigene Investitionsentscheidung wissen, ob ihr Gebäude zukünftig besser zentral über ein Wärmenetz oder dezentral über eine eigene Anlage mit grünem Gas oder Wasserstoff, mit Wärmepumpe oder einem Biomassekessel versorgt werden kann. Der vorliegende Gesetzentwurf zur Wärmeplanung wird allerdings zum Bürokratiemonster, wenn alle Gebäude mitsamt Heiztechnik und Verbräuchen in einem Kataster erfasst werden sollen. Für die technologieoffene Umsetzung der Wärmewende in Wohngebäuden ist das nicht nötig. Schon heute ist es möglich, anhand der bekannten Daten zu den Wohngebäuden wie Baujahr, Wohn- oder Nutzfläche hinlänglich genaue Angaben zum Energieverbrauch zu treffen und anhand vorliegender Bebauungspläne eine Wärmeplanung zu erstellen."

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

BERATUNG PLANUNG BAU **Gärtig** BAUUNTERNEHMUNG

UM-, AUS- UND ANBAUTEN, TROCKENBAU
BETON-, MAUER- UND PUTZARBEITEN
ERDARBEITEN, WEGEBAU, ABDICHTUNG
SANIERUNGS- UND REPARATURARBEITEN

STEPHAN GÄRTIG | JULIUSSTR. 2A (GÜTERBF. MIRKE) | 42105 WUPPERTAL
T 02 02 - 75 06 77 | **F** 02 02 - 75 14 98 | INFO@GAERTIG-BAU.DE | **WWW.GAERTIG-BAU.DE**

Zu Ihrer eigenen Sicherheit!!! e-masters

DIN VdS 24h Gefahrenmeldetechnik
WEGO GmbH
0212 / 88 07 30-0
www.wegogmbh.de

- Einbruchmeldeanlagen
- Brandmeldeanlagen
- RWA- und Feststellanlagen
- Videoüberwachungstechnik
- Funkalarmanlagen
- Batterierauchmelder
- Notleuchten / -schilder

Notdienst 0212 / 88 07 30-48

Sonnenschein 72c · 42719 Solingen · info@wegogmbh.de
Tel. 0212 / 88 07 30-0 · Fax 0212 / 88 07 30-49

Lieblingsplatz statt Treibhaus

Mit der richtigen Beschattung ist der Wintergarten ganzjährig nutzbar

Mitten im Grünen vom Alltag entspannen: Während die meisten Menschen Garten, Balkon oder Terrasse häufig nur in der warmen Jahreszeit nutzen können, kann man im Wintergarten meist das ganze Jahr über wettergeschützt die Natur genießen. Ob der gläserne Anbau beheizt wird oder nicht – aufgrund der solaren Wärmeeinträge dank der breiten Glasfronten lässt es sich im Kalt- oder Wohnwintergarten in jeder Jahreszeit gemütlich sitzen.

Passende Beschattungslösung ist entscheidend

Doch dabei kommt es auf die passende Beschattungslösung an, denn sonst wird die private Orangerie schnell zum Treibhaus. Bewährt haben sich dabei Sonnenschutzsysteme mit Lichtschienen wie beispielsweise die Modelle des baden-württembergischen Herstellers Schanz aus dem Schwarzwald. Durch die spezielle Perforierung der einzelnen Lamellen fällt auch beim geschlossenen Rollladen Tageslicht in den Wintergarten

© Foto: DJD/Schanz Rollladensysteme

Auch beim geschlossenen Rollladen gelangt Tageslicht in den Wintergarten - und ein Blick nach außen ist möglich.

© Foto: DJD/Schanz Rollladensysteme

Für jede Art von Wintergartenkonstruktion gibt es inzwischen passgenaue Sonnenschutzsysteme.

Nicht nur die Menschen fühlen sich in einem Wintergarten wohl, auch für Pflanzen ist der Glasanbau in jeder Jahreszeit mit dem passenden Sonnenschutz ein Paradies.

ein, während der Blick nach außen ermöglicht wird, ohne jedoch Hitze oder auch Insekten in den Innenraum eindringen zu lassen. Unter www.rollladen.de gibt es mehr Informationen dazu, hier erfährt man etwa, wie der Grad der Lichtdurchlässigkeit der Beschattungslösung vom Wintergartenbesitzer selbst reguliert werden kann. Die Lichtschienen verbreiten ein angenehmes sogenanntes Streulicht wie bei einem Laubschatten unter Bäumen.

Tipps für die Planung

Wichtig ist eine sorgfältige Planung. Während sich der Kaltwintergarten vergleichsweise problemlos bei einer schon vorhandenen Terrassenüberdachung verwirklichen lässt, ist die Realisierung eines Wohnwintergartens deutlich kostenintensiver, auch beim laufenden Unterhalt. Auch auf den gewünschten Standort kommt es an, denn ein nordorientierter Wintergarten fängt im Sommer die ersten und letzten Sonnenstrahlen des Tages ein, ist tagsüber jedoch ein relativ kühler, schattiger Platz. In Südrichtung dagegen bringt der gläserne Anbau das ganze Jahr über die meisten Wärmegewinne durch die Sonneneinstrahlung. Die private Orangerie in Westrichtung hingegen wird von der Abendsonne verwöhnt. Auch die Materialwahl muss bei der Planung des Wintergartens bedacht werden, denn für das Tragwerk kommen Holz, Aluminium, Kunststoff oder Kombinationen davon infrage. Beratung bei Planung, Bau und Ausführung finden Liebhaber des gläsernen Anbaus unter www.bundesverband-wintergarten.de. In den meisten Bundesländern sind Wintergärten genehmigungspflichtig, beim zuständigen Bauamt müssen entsprechende Planungsunterlagen eingereicht werden.

djd-Text p_70885

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

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

Stahl · Edelstahl · Aluminium · Messing

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

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

GROBA Bauaustrocknung GmbH
- Trocknung nach Wasserschaden
- Estrichtrocknung / Luftentfeuchtung
- Bau- / Winter- / Not- / Eventbeheizung
- Vermietung / Beratung / Verkauf / Service
Telefon 0202 - 2701230 / Fax 0202 - 2701231
www.groba-online.de / info@groba-online.de

Geld sparen durch gute Dämmung: Moderne Fenster machen Häuser zukunftssicher

Renovieren statt neu bauen

© Foto: DJD/REHAU Industries

Ein neues Eigenheim zu bauen, ist für viele Familien aktuell fast nicht mehr bezahlbar. Denn wie das Statistische Bundesamt mitteilt, sind die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland im November 2022 um 16,9 Prozent gegenüber November 2021 gestiegen. Untersucht man die Zeitspanne ab 2010, stellt man sogar eine Teuerung von rund 40 Prozent fest. Der Trend geht nun eher zum Renovieren oder Sanieren eines alten Bestandshauses, anstatt ein ganz neues Gebäude zu kaufen. Wer sich für das Aufmöbeln entscheidet, darf die Fenster nicht vergessen.

Gute Wärmedämmung lohnt sich

Nicht nur die Baukosten sind derzeit hoch, sondern auch die Preise für Heizenergie. Wer sowieso eine Renovierung oder Sanierung plant, sollte daher auf eine sehr gute Wärmedämmung Wert legen. Diese hält die Heizkostenrechnung klein, denn sie sorgt für einen niedrigen Energieverbrauch. Ein Energiesparrechner unter windowcalculator.rehau.com/de kalkuliert anhand verschiedener Faktoren die möglichen Einsparpotenziale bei einem Fenstertausch im eigenen Haus. Ein Beispiel: Bei einem Wechsel von alten Holz- oder Kunststofffenstern der 1980er-Jahre hin zu Fenstern aus aktuellen Geneo Profilen von Rehau kann sich der Energieverlust allein durch diese neuen Fenster um bis zu 76 Prozent reduzieren. Ein weiterer Pluspunkt der modernen Fenster mit Wärmeschutzglas: An heißen Sommertagen bleiben die Räume angenehm kühl.

Welche Optik passt zum Haus?

Neue Fenster sorgen in der Regel auch für einen besseren Lärmschutz und dadurch für eine erhöhte Wohnqualität. Die Nachbarskinder, die laut auf dem Trampolin toben oder der bellende Hund von gegenüber sind nicht mehr so stark zu hören. Zudem hat man mit einer Renovierung auch gleich die Möglichkeit, die Optik des Hauses aufzufrischen. Fensterprofile aus Kunststoff sind beispielsweise in bunten Farben, in täuschend echter Holzoptik, mit Strukturlack oder im modernen Aluminium-Look erhältlich. Dabei müssen sie innen und außen nicht gleich aussehen. Eine bewährte Kombi ist beispielsweise ein Innenrahmen in Weiß mit einem Außenrahmen, der farblich auf die Hausfassade abgestimmt ist. Dabei können sich die neuen Fenster beinahe jeder Gegebenheit in der Bestandsimmobilie anpassen.

djd-Text p_71642

Welche Farbe soll es werden? Fensterrahmen gibt es in verschiedenen Tönen und Optiken.

Bei einem Wechsel von alten zu modernen Fenstern verbessern sich die Energieeffizienz, der Schallschutz und die Optik.

Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)

Materialkostenzuschuss bei Eigenleistung

Seit diesem Jahr werden im Rahmen der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) auch die Materialkosten für privat eingebrachte Eigenleistungen gefördert. Das freut zumindest versierte Heimwerker. Doch es gibt einiges zu beachten, damit es mit dem Materialkostenzuschuss auch wirklich klappt.

Bisher konnte eine Förderung für die energetische Sanierung oder Modernisierung eines Gebäudes nur dann beantragt werden, wenn die Durchführung der Maßnahme von einem Fachbetrieb vorgenommen wurde. Um den Sanierungsstau in Zeiten des Fachkräftemangels nicht noch größer werden zu lassen, werden seit Jahresbeginn gezielt Do-it-yourself-Handwerker bei der Sanierung ihres Hauses finanziell unterstützt.

Fachgerechte Ausführung muss bestätigt werden

Das spart nicht nur die Handwerkerkosten, sondern reduziert außerdem die Ausgaben für das benötigte Material. Handwerklich begabte Eigentümer können hier profitieren. Doch es bleibt eine wichtige Hürde: Je nach Maßnahme muss entweder ein Energieeffizienz-Experte oder ein Fachbetrieb die fachgerechte Durchführung der Maßnahme bescheinigen. Und diese sind aktuell eben vielfach ausgebucht und überlastet.

Zuschuss von 20 Prozent

Wird zum Beispiel eine Einzelmaßnahme an der Gebäudehülle oder bei der Anlagentechnik umgesetzt – wie Fensteraustausch, neue Haustür, Dämmung oder Einbau einer Lüftungsanlage –, muss ein Energieeffizienz-Experte prüfen und bestätigen, dass die Eigenleistungen fachgerecht durchgeführt wurden und die Materialkosten korrekt aufgeführt sind. Der Zuschuss beträgt maximal 20 Prozent der förderfähigen Kosten. Pro Jahr und Wohneinheit sind die förderfähigen Kosten auf 60.000 Euro gedeckelt. Für die Förderung von Eigenleistungen bei der Effizienzhaus-Sanierung gelten die gleichen Bedingungen. Wer so versiert ist, dass er seine Heizung in Eigenregie zu einem System mit erneuerbaren Energien umbauen kann, braucht entweder einen Energieeffizienz-Experten oder einen Fachbetrieb, der die fachgerechte Ausführung bestätigt. Der Zuschuss beträgt je nach gewählter regenerativer Heizung 10 (Biomasseheizung) bis 40 Prozent (Wärmepumpe inklusive Austauschbonus) der förderfähigen Kosten. Pro Jahr und Wohneinheit sind die förderfähigen Kosten gedeckelt auf 60.000 Euro.

Auf korrekte Rechnung achten

Beim Materialkauf müssen Eigentümer besonders sorgfältig sein. Denn Materialkosten sind nur dann förderfähig, wenn auf der entsprechenden Rechnung ausschließlich förderfähige Posten enthalten sind. Außerdem muss der Name des Antragstellers ausgewiesen und die Rechnung in deutscher Sprache ausgefertigt sein. Stets gilt, dass nur die Materialkosten gefördert werden, die direkt mit der Sanierungsmaßnahme in Verbindung stehen. Nicht förderfähig sind Materialien zur Umsetzung von Umfeldmaßnahmen in Eigenleistung.

Anna Katharina Fricke, Referentin Presse und Kommunikation

© AdobeStock_297983853

Tipp

Es gelten die gleichen Förder- u. Rahmenbedingungen wie bei der Umsetzung durch einen Fachbetrieb. Eine umfassende Übersicht finden Sie unter: **Link: bit.ly/3GXylLo**

© AdobeStock_92438671

Finanzen & Versicherungen

Neue KfW-Förderung

Wohneigentum für Familien

Mit dem neuen Programm „Wohneigentum für Familien" fördert die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) ab dem 1. Juni 2023 Neubauvorhaben. Der zinsgünstige Förderkredit soll insbesondere Familien mit mittleren Einkommen die Finanzierung eines neu gebauten Eigenheims erleichtern.

In Zeiten steigender Bauzinsen, hoher Baukosten und ebenso hoher Grundstückspreise ist die Finanzierung eines Neubaus eine große Herausforderung. Das gilt besonders für junge Familien. Schließlich treffen hier hohe Lebenshaltungskosten häufig auf eine reduzierte Berufstätigkeit eines oder beider Elternteile.

Um den finanziellen Spielraum zu erhöhen und einen Anreiz für klimafreundliches Bauen zu schaffen, bringt die KfW zum 1. Juni 2023 ein neues Förderprogramm mit der Programmnummer 300 „Wohneigentum für Familien" auf den Weg.

Die wichtigsten Voraussetzungen:

- Antragstellende und deren im künftigen Haushalt wohnende Ehe- oder Lebenspartner dürfen ein zu versteuerndes jährliches Haushaltseinkommen von maximal 60.000 Euro bei einem Kind zuzüglich 10.000 Euro je weiterem Kind haben.
- Das maximale Kreditvolumen beträgt derzeit 240.000 Euro.
- Die KfW-Kriterien für klimafreundliche Neubauten müssen eingehalten werden.
- Da der KfW-Förderkredit zumeist nur einen Teil der Finanzierung abdeckt, können zusätzlich auch noch andere Baufinanzierungsprogramme genutzt werden.

Weitere Informationen stehen unter **hausund.co/kfw300** zur Verfügung.

Anna Katharina Fricke, Referentin Presse und Kommunikation

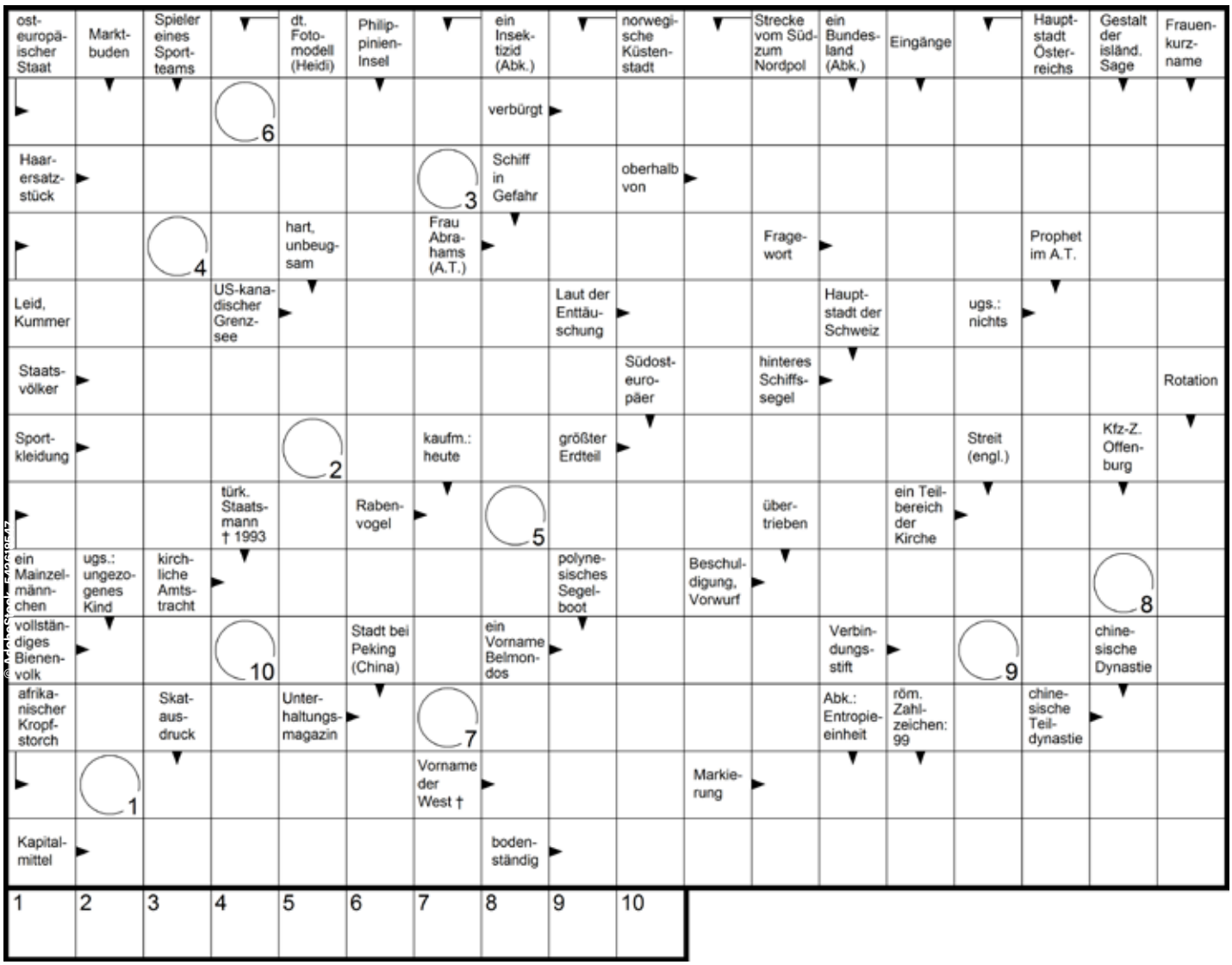
Seit 1885 HAPPE
TÜV gepr. Fachbetrieb § 19 I WHG
Heizöl
Tankreinigung · Tankschutz
Demontage
Sanitär- und Heizungsbau
42389 Wuppertal • Schwelmer Straße 46
Telefon: 02 02-60 28 43
Notdienst 01 71-2 61 20 16

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

Gewinn**spiel**

Online Mietvertrag gewinnen!

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



TAMM Schrott Metalle Containerdienst

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

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

Anlieferung möglich!

Durch uns munter rauf und runter!

GLÄSER Aufzugtechnik GmbH & Co.KG

Ihr zuverlässiger Partner, wenn es um Ihren Aufzug geht!

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

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

Rezensionen

Seine Pflichten und seine Rechte

Der Verwaltungsbeirat

Diese nach dem neuesten Stand von Gesetzgebung und Rechtsprechung von Thomas Christ und Dr. Michael Sommer überarbeitete und aktualisierte Neuauflage dieser Broschüre soll allen Wohnungseigentümern und insbesondere den von ihnen bestellten Verwaltungsbeiräten Wegweiser und Ratgeber sein für eine ordnungsmäßige Verwaltung ihres Eigentums und für ein gedeihliches Zusammenleben im Interesse aller Eigentümer und Bewohner ihrer Wohnungseigentumsanlage. Bei dem Amt als Verwaltungsbeirat handelt sich um eine ehrenamtliche und von Verantwortung für die Gemeinschaft geprägte Tätigkeit, die entscheidend zu einem verträglichen und harmonischen Miteinander in der Gemeinschaft beitragen kann. Das am 1. Dezember 2020 in Kraft getretene Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz, kurz WEMoG, bringt auch für den Verwaltungsbeirat zahlreiche Änderungen mit sich. Der Verwaltungsbeirat als „Hilfsorgan" der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer muss diese Neuerungen kennen, um seinen Pflichten nachkommen zu können. Für den schnellen Einstieg klärt der Ratgeber zunächst die wichtigsten Begriffe des Wohnungseigentumsgesetzes und zeigt die neue Struktur des Gesetzes auf. Mit zahlreichen Beispielen veranschaulicht er die Rechte und Pflichten eines Verwaltungsbeirats und gibt nützliche Tipps für die tägliche Praxis.

Die Autoren: Dipl.-Volksw. Volker Bielefeld, Experte für WEG-Recht Thomas Christ, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Michael Sommer, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

16,95 Euro
inklusive MwSt.

ISBN: 978-3-96434-016-0
6. Auflage 2021

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

Verträge & sonstige Formulare Preis €: neu mit 19%

	Nichtmitglieder	Mitglieder
Wohnungsmietvertrag *Auflage 11/22*	7,00	4,00
Garagen/Stellplatz-Mietvertrag *Aufl. 7/20*	3,00	1,95
Gewerblicher Mietvertrag *Aufage 11/22*	10,00	4,85
Mieterhöhungserklärung	4,00	2,70
Hausbuch (Buchführungsheft)	12,00	7,00
Miet- u. Pachtvertrag für Gartenland	5,00	2,15
Winterdienstkarte	3,00	1,10
Wohnungsübergabeprotokoll	4,00	2,15
Selbstauskunft	4,00	2,15
Mietaufhebungsvereinbarung	4,00	2,15
Ratenzahlungsvereinbarung	7,00	5,00
Vereinbarung Solaranlage	10,00	5,00

(In der Geschäftsstelle erhältlich)

Literatur (Nur auf Bestellung) Preis € (7%)

- Untervermietung *1. Auflage 2019* 14,95
- Die Schadenersatzpflicht d. Mieters wg. Beschädigung der Mieträume *2. Auflage 2021* 12,95
- Sicherung u. Beitreibung v. Mietforderungen *5. Auflage 2018* 14,95
- Mietminderung *3. Auflage 2009* 12,95
- Betriebskosten *9. Auflage 2019* 12,95
- Mieterhöhung frei finanzierter Wohnraum *5. Auflage'20..* 14,95
- Die Mietfibel *6. Auflage 2021* 14,95
- Kaution *2. Auflage 2018* 11,95
- Streit im Mehrfamilienhaus *2. Auflage 2020* 21,95
- Nachbars Garten *6. Auflage 2021* 16,95
- Kündigung d. Vermieters wg. Eigenbedarfs *2. Auflage'17* 12,95
- Geld u. Mietende *5. Auflage 2019* 21,95
- Schönheitsreparaturen *4. Auflage 2016* 14,95

	Mitglieder
Beauftragung eines Handwerkers *4. aktuali. Auflage'18*	12,95
Wohnungsmodernisierung *8. Auflage 2019*	21,95
Instandhaltung u. Instandsetzung im Mietverhältnis *1. Auflage 2015*	14,95
Gesundes Wohnen – Energisches Sanieren *1. Auflage'18*	16,95
Kauf u. Verkauf einer Eigentumswohnung *1. Auflage'21*	15,95
Wohnflächenberechnung *5. Auflage 2021*	10,95
Nachbars Grenzbewuchs *2. Auflage 2021*	12,95
Die neue Trinkwasserverordnung *3. Auflage 2018*	10,95
Die Zweitwohnungsteuer *4. Auflage 2021*	10,95
Übertragung u. Vererbung v. Grundbesitz *4. Auflage'22*	29,95
Immobilienübergabe zu Lebzeiten *4. Auflage 2022*	12,95
Patientenverfügung u. Vorsorgevollmacht des Immobilieneigentümers *4. Auflage 2022*	12,95
Das Testament d. Immobilieneigentümers *3. Aufl.'22*	12,95
Der Ehevertrag d. Immobilieneigentümers *2. Aufl. 2011*	9,95
Abwehr nachbarlicher Störungen *1. Auflage 2020*	14,95
Der Verwaltungsbeirat *6. Auflage 2021*	16,95
Schimmelpilz und Mietrecht *2. Auflage 2020*	24,95
Zurückhaltungsrechte *1. Auflage 2021*	14,95
Einbruchsschutz f. Haus/Grundeigentümer *2. Aufl.'22*	12,95
Sanierung u. Modernisierung im Wohnungseigentum *2. Auflage 2021*	16,95
Nachbarstreit im Wohnungseigentum *2. Auflage 2022*	16,95
Streit mit dem Verwalter, *2. Auflage 2022*	16,95
Gasschock - was tun? *1. Auflage 2022*	12,95
Der Wohnungseigentümer *11. Auflage 2023*	69,90
Der Wohnraumvermieter *1. Auflage 2023*	29,95
Die Kündigung des Vermieters wegen Zahlungsverzug *1. Auflage 2017*	10,95

Versandkosten für Literatur:

bis 20 g | 0,85 €	51 bis 500 g | 1,60 €	1.001 bis 2.000 g | 4,95 €
21 bis 50 g | 1,00 €	501 bis 1.000 g | 2,75 €	2.001 bis 10.000 g | 7,49 €

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

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 50,– Euro (Mitglieder) und 70,– Euro (Nichtmitglieder) 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_198391217

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

KLIMAFREUNDLICH
Mit grünem Strom und mineralölfreien Farben produziert.

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

Verkauf
Vermietung
Verwaltung

GOLDBERG & KLEIN
Immobilien-Management e.K.

Goldberg & Klein | Immobilien-Management e.G. | Werléstraße 34
42289 Wuppertal | T 0202 9462251-0 | www.goldberg-klein.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

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

A-Z TOR & ZAUN GmbH

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

Absenderzone

FASSADEN MELZEL

MEISTERBETRIEB DER INNUNG GMBH

50 Jahre

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

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

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

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

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

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

BIK
Bergisches Immobilien Kontor GmbH

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

42327 Wuppertal
Christiane Awater
www.bik-immo.de

Meisterfachbetrieb
Enge

Rollladen
Markisen
Tore
Terrassendächer
Klappläden
Innenverschattung
Reparaturen/Service

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

Elflein
Isolierbau GmbH

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

Fachbetrieb nach WHG TÜV NORD

02331-55021
www.elflein-isolierbau.de

Ihr Meisterbetrieb für:

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

BRAUN
SANITÄR- UND WÄRMETECHNIK

(02 02) 66 28 27

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

TÜREN Heldmann Ihr Partner seit **1865**

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

Dirk Münter
Schreinermeister

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

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

Mitglied der
Tischler-Innung Wuppertal

Ulf **Schuchhardt**
BAUGESCHÄFT

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

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