Ausgabe 08/23

hausundgrund

MAGAZIN FÜR HAUS- & GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER

Politik & Wirtschaft
Position zur EU-Gebäudeeffizienzrichtlinie *Seite 6*

Recht & Steuern
CO_2-Kostenaufteilung *Seite 12*

Haus & Grund informiert
Einladung zur Jahreshauptversammlung *Seite 16*

Haustechnik
Neues Gesetzespaket soll den Ausbau von Solarstromanlagen beschleunigen *Seite 20*

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

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

Sie möchten auch eine Anzeige im Magazin veröffentlichen?
Melanie Böse Tel. 02 02 2 43 08-13 | m.boese@born-verlag.de

Editorial

Liebe Mitglieder, Leserinnen und Leser,

lange habe ich mir überlegt, ob ich dem Editorial diesen Inhalt geben soll. Aber alle, die sich mit Wuppertal verbunden fühlen, schauen mit Unverständnis auf die Geschehnisse im Rathaus.

Viele engagierte Mitbürgerinnen und Mitbürger haben sich öffentlich zu Wort gemeldet. Dazu zählen u.a. die Botschafterinnen und Botschafter unserer Stadt, der Vorstand von Wuppertal aktiv und der Stadtverband der Bürger- und Bezirksvereine. Alle treibt die Sorge um, dass es zukünftig kaum mehr möglich ist, hochqualifizierte Führungskräfte für das Rathaus gewinnen zu können, gleichzeitig aber gewaltige Aufgaben zu lösen sind – von der BUGA ganz zu schweigen.

Durch schwache Führungsfähigkeit war es nicht möglich, getroffene Vereinbarungen und Absprachen umzusetzen. Das hat es sehr selten bzw. noch nie, in der Nachkriegsgeschichte unserer Stadt gegeben.

Aber gerade jetzt, in einer unruhigen Zeit nach einer weltweiten Pandemie, während eines fortdauernden Krieges in Europa, einer orientierungslosen Bundesregierung und einer Neuausrichtung der Wirtschaft benötigen wir starke zupackende Hände und Führungsqualität im Rathaus.

Mangelhafte Zustände müssen offen benannt und deren Beseitigung mit Nachdruck angegangen werden. Bloße Schuldzuweisungen und noch schlimmer, fadenscheinige Rechtfertigungen, bringen uns nicht weiter.

Es fehlt eine zielgerichtete Stadtentwicklungsplanung, die mit der interessierten Bevölkerung Standorte für Wohnen und Arbeiten, für Grünflächen und sonstige Infrastrukturmaßnahmen diskutiert, dann aber auch entscheidet und konsequent umsetzt. Wenn wir eine wachsende Stadt sein wollen, benötigen wir Wohnungsbau. Wenn wir den Schwachen in der Gesellschaft helfen wollen, benötigen wir starke Steuerzahler, die hier auch Grundstücke für Einfamilienhäuser finden. Die Wirtschaftsförderung ist führungslos. Warum steckt die Wärmeplanung der Stadt erst in den Anfängen? Was ist mit einer flächendeckenden Regenrückhalteplanung und Umsetzung. Der nächste Starkregen kommt bestimmt.

Was hat das mit uns, den privaten Haus- und Grundstückseigentümern zu tun? Ich denke sehr viel. Denn die Qualität und das Ansehen einer Stadt hat auch Auswirkungen auf die Wertigkeit unserer Liegenschaften. Die Allermeisten von uns fühlen sich mit der Stadt und ihren Stadtteilen eng verbunden. Else Lasker-Schüler sagte einmal: "Ich bin verliebt in meine Stadt". Das gilt für die Meisten von uns. Und deshalb melden wir uns im Interesse von uns allen, auch in solchen Angelegenheiten immer wieder zu Wort.

Es wäre sehr schön, wenn wir hierüber und über andere Themen auf unserer diesjährigen Jahreshauptversammlung am 04. September 2023 ab 18 Uhr, in den Räumlichkeiten der Concordia, reden könnten. Einlass ist ab 17.30 Uhr.

Darüber hinaus ist es uns gelungen einen hervorragenden Fachmann – ja den Fachmann für Kriminalprävention und Opferschutz von der Wuppertaler Kriminalpolizei, als Referenten zu gewinnen. Kriminalhauptkommissar Michael Schroer wird Ihnen und uns anschaulich erläutern, wie Betrüger und Diebe üblicherweise vorgehen, wie diese Personen als Kriminelle erkannt werden und wie man sich vor ihnen schützen kann. Ich freue mich auf einen interessanten und lehrreichen Vortrag.

Ihr

Hermann Josef Richter, 1. Vorsitzender

Beilagen

In dieser Ausgabe befinden sich Beilagen der Firmen:

IBS-Immobilien

Inhalt

Kommentar
5 Das Ergebnis zählt

Politik & Wirtschaft
6 Position zur EU-Gebäudeeffizienzrichtlinie
8 Krise des Marktes oder der Politik?
9 Hohe Baukosten werden zum Miettreiber
11 Baugeschäft Ulf Schuchhardt

Recht & Steuern
12 Schadenersatz gegen Mieter
13 CO_2-Kostenaufteilung
13 Steuerfalle Grundstücks-Teilverkauf

Vermieten & Verwalten
14 Aus Teil- mach Wohneigentum
15 Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE)

hausundgrund informiert
16 Bundesweites Ranking: In NRW ist Abwasser oft sehr teuer
18 Einladung zur Jahreshauptversammlung

Haustechnik
20 Schadstoffe in Bestandsgebäuden
22 So sorgen Sie für gute Luft
24 Erhöht eine Fassadendämmung die Brandgefahr?
25 Novelle der Trinkwasserverordnung (TrinkwV)
26 Neues Gesetzespaket soll den Ausbau von Solarstromanlagen beschleunigen
28 Kostbares und kostenloses Nass
30 Kein Verbot für Einzelraumfeuerstätten ab 2024
31 Erst dämmen, dann Wärmepumpe einbauen

Finanzen & Versicherungen
32 Energiewende – Versicherungsbedarf ändert sich

Rezensionen
35 Immobilienübergabe zu Lebzeiten

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

Impressum
38 Impressum

Kommentar

Das Ergebnis zählt

Haus & Grund hat gekämpft – und sehr viel erreicht. Statt des Heiz-Hammers kommt jetzt ein praxistaugliches Gebäudeenergiegesetz (GEG). Denn das meiste ist jetzt so geregelt, dass es für Eigentümer gut umsetzbar ist.

Auch nach dem 1. Januar 2024 können alle Heizungsarten eingebaut werden. Nur wenn eine kommunale Wärmeplanung vorliegt, müssen bei einem Heizungstausch erneuerbare Energien eingesetzt werden. Aber eine Pflicht zum Heizungstausch gibt es nicht. Und dann, wenn die neuartige Heizung zu teuer ist, kann ein Härtefall geltend gemacht werden. Darüber hinaus wurden viele teure technische Vorgaben aus dem Gesetz gestrichen, ebenso wie die Pflichten zum Austausch von Nebengeräten wie Umwälzpumpen. Und auch Wohnungseigentümer bekommen ausreichend Zeit, um in der GdWE zu überlegen, wie man eines Tages umrüsten will.

Auch die einseitige Entlastung von Mietern ist gestrichen. Die Kosten für den Betrieb der Heizungsanlage können weiter im gewohnten Umfang als Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden. Hinzu tritt eine neue, zusätzliche Modernisierungsmieterhöhung sowie eine umfassende Förderung. 30 Prozent der Investitionskosten für eine neue Heizung erhält jeder Eigentümer. Für selbstnutzende Eigentümer sind, je nach Zeitpunkt des Heizungstauschs und Einkommen des Eigentümers, bis zu 70 Prozent staatliche Förderung möglich.

Das Gesetz hat seinen ursprünglichen Schrecken verloren. Jetzt kann es im September vom Bundestag verabschiedet werden. Auch wenn die politische Debatte, geprägt von Ideologie und der Ablehnung privaten Eigentums nervenaufreibend war, das Ergebnis ist, was zählt.

Ihr

Kai H. Wernecke, Präsident

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

Position zur EU-Gebäudeeffizienzrichtlinie

Nachgehakt… und erwidert

Bundesbauministerin Klara Geywitz (SPD) hat sich erstmals im März kritisch zur derzeitigen Fassung der Gebäudeenergieeffizienzrichtlinie geäußert. Die finalen Details der Richtlinie werden seit Juni im Trilogverfahren auf EU-Ebene verhandelt. Geywitz lehnt einen Sanierungszwang für einzelne Gebäude ab. Haus & Grund hat nachgefragt warum:

„Im Gebäudesektor gibt es zwei Stellschrauben, um den CO_2-Verbrauch zu reduzieren. Die eine bildet die Frage ab, mit welcher Energie wir ein Gebäude beheizen. Die andere dreht sich um die Frage, wie viel Energie benötigt wird, um dieses zu beheizen – also wie gut es gedämmt ist. Wir arbeiten jetzt darauf hin, in 25 Jahren in Deutschland nicht mehr mit fossilen Brennstoffen zu heizen. Damit leisten wir einen wesentlichen Beitrag zur Reduzierung der CO_2-Emissionen im Gebäudesektor. Dann ist es aus meiner Sicht auch nicht notwendig, dass der komplette Gebäudesektor hocheffizient gedämmt ist, weil bereits viel weniger CO_2 beim Heizen freigesetzt wird. Anders gesagt: Hat ein Hauseigentümer seinen Beitrag zum Klimaschutz geleistet, in dem er sich eine moderne Heizung eingebaut hat, dann kann nicht noch mehr auf seinen Schultern lasten.

Dennoch müssen wir die Sanierungsquote in Deutschland erhöhen. Jetzt liegen wir bei etwa 1 Prozent. Wir müssen aber 2 bis 2,5 Prozent erreichen. Hier wollen wir das ganze Quartier in den Blick nehmen. Die Mindestenergiestandards, kurz MEPS, träfen bislang überwiegend Ein- und Zwei-Familienhäuser. Das gilt für Deutschland, genauso wie für Bulgarien, Polen oder Griechenland. Ich frage mich, ob es überhaupt realistisch ist, den gesamten Gebäudebestand in Europa insgesamt zu sanieren.

Der ursprüngliche Richtlinienentwurf der Europäischen Kommission sah noch Quartierslösungen und damit einen gebäudeübergreifenden Ansatz vor. In Deutschland hätten wir dann in einer nationalen Sanierungsplanung zunächst große, öffentliche Gebäude wie Schulen, Sporthallen oder Rathäuser energieeffizient sanieren können und damit viel für den Klimaschutz erreicht. Der jetzige Ansatz des Europäischen Parlaments ist es aber, die Sanierung gebäudespezifisch anzugehen, nicht mehr gebäudeübergreifend. Das halte ich für nicht richtig und nicht machbar. Ich sehe mehr Potential in der integrierten Sanierung und klimaneutralen Versorgung ganzer Quartiere und möchte diese Option stärker im europäischen Regelwerk verankern. Einen Sanierungszwang für einzelne Gebäude lehne ich ab."

Klara Geywitz, Bundesbauministerin

… und erwidert

„Das freut mich, dass Sie das sagen. Es hätte mich aber noch mehr gefreut, wenn Sie dies den SPD-Parlamentariern im Europaparlament vor der Abstimmung im März gesagt hätten. Dann hätten diese vielleicht nicht so gestimmt, wie sie es getan haben – nämlich dafür. Und das ist unsere große Sorge, dass genau dieser – mit Datum versehene – Sanierungszwang kommt.

"Ich möchte auch noch zwei weitere Dinge erwidern. Erstens: Die Sanierungsrate liegt bei den privaten Eigentümern definitiv bei über 1%. Diese machen keine Vollsanierung auf einen Schlag, sondern gehen Schritt für Schritt vor. Wir befragen unsere Mitglieder regelmäßig dazu und dabei zeigt sich ein hoher Sanierungswille und auch eine tatsächliche Sanierungsrate.

Zweitens: Eine Wärmepumpe in ein Gebäude der Energieeffizienzklasse E oder F einzubauen, ist töricht. Da würden die Stromkosten massiv in die Höhe schnellen. Deshalb sehen wir das Gebäudeenergiegesetz mit der Pflicht zum Heizungstausch auch so kritisch, da dies für schlecht gedämmte Häuser fast zwangsweise bedeutet, die Gebäudehülle zu sanieren.

Nichtsdestotrotz ist es schön zu hören: Mit unserer Bundesbauministerin Klara Geywitz wird es keine verpflichtende Mindest energiestandards, kurz MEPS, für Ein- und Zweifamilienhäuser geben."

Kai Warnecke, Präsident Haus & Grund Deutschland

Anna Katharina Fricke , Referentin Presse und Kommunikation

© Foto: Anna Hufnagel

Immobilienmärkte

Krise des Marktes oder der Politik?

Hohe Zinsen und explodierende Baupreise haben den Wohnungsmarkt und -neubau nahezu zum Erliegen gebracht. Die Entwicklung zeichnet einen geradezu lehrbuchhaften Zyklus nach – mit dem Unterschied, dass das Angebot einbricht, noch bevor die bestehende Nachfrage nach Wohnraum gedeckt worden ist. Während es am Immobilienmarkt zumindest mittelfristig wieder aufwärtsgehen dürfte, wird eine handfeste soziale Krise bleiben.

Im Jahr 2022 wurden in Deutschland 295.300 Wohnungen gebaut. Gemessen an den 400.000 Wohneinheiten, die als Neubau-Zielgröße in jedem Regierungsjahr der Ampelregierung erreicht werden sollen, fehlen also über 100.000 Wohnungen. Der Zentralverband des Deutschen Baugewerbes (ZDB) erwartet, dass 2023 lediglich rund 245.000 Wohnungen fertiggestellt werden.

Bevölkerungswachstum – die kommende Nachfrage

Gleichzeitig teilt das Statistische Bundesamt mit, dass zum Jahresende 2022 gut 84,4 Millionen Personen in Deutschland lebten. Damit ist die Bevölkerung in Deutschland im Jahr 2022 um 1,3 Prozent gewachsen. Prognosen der Deutschen Bank zufolge, wird die Bevölkerungszahl bis 2030 auf nahezu 86 Millionen Menschen anwachsen. Während das Wohnraumangebot einbricht, vergrößert sich der Kreis derer, die Wohnraum nachfragen.

Politik verschärft die Krise, anstatt gegenzusteuern

Was die Bundesregierung dagegensetzt, reicht nicht aus. So haben nach einem

Schüco – Lösungen rund um´s Haus

STRÖTER
MEISTERBETRIEB

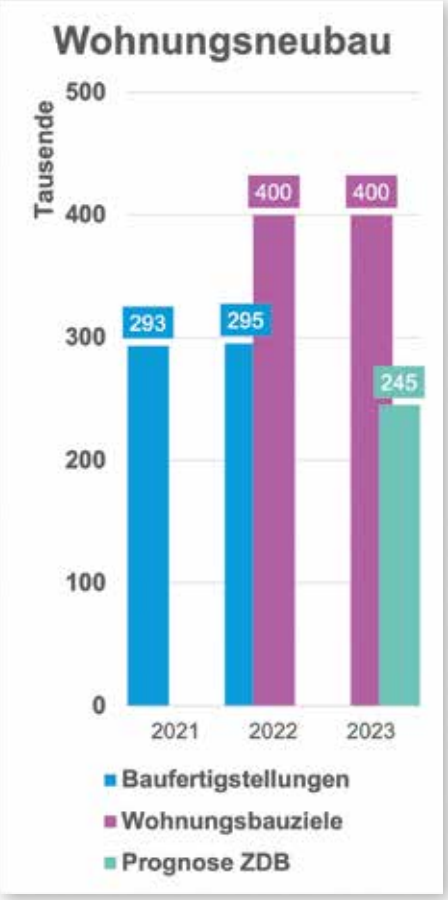
In der Graslake 20a · 58332 Schwelm
Telefon 0 23 36 - 93 92-0 · Telefax 0 23 36 - 93 92-5
info@stroeter-gmbh.de · www.stroeter-gmbh.de

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

Monat Laufzeit des neuen Wohneigentumsprogramms für Familien, gerade mal eine einstellige Zahl von Haushalten, eine Förderung beantragt, wie aus Kreisen der staatseigenen KfW-Bank bekannt wird. Haus & Grund sowie andere Verbände hatten die Förderkriterien und -summen massiv kritisiert. Die Bundesregierung plant unterdessen, den Kostendruck sogar noch weiter zu erhöhen:



Die Pflicht zum Heizungstausch bis 2045 und weitere staatliche Anforderungen an die Gebäude werden die Preise fürs Wohnen weiter in die Höhe treiben. Die anstehende Novelle des Baugesetzbuches lässt befürchten, dass der Bodenmangel weiter forciert wird, indem die Politik lieber in die Eigentumsrechte eingreift, anstatt Bauland zu schaffen.

Wohnungsknappheit wird sich verschärfen

Die Folgen dieser Entwicklungen sind vor allem für Wohnungssuchende brisant. Haushalte, die es sich noch leisten können, werden der Verknappung und Verteuerung von Mietwohnungen aus dem Weg gehen. Entweder indem sie zu Eigentümern werden – auch wenn es nicht gleich die Traumimmobilie sein muss – oder aber durch Umzug in günstigere Regionen. Aber selbst Gutverdiener und Vermögende werden am Immobilienmarkt zögern und umso mehr als solvente Nachfrager am Mietwohnungsmarkt auftreten. Der Wohnungsmangel dürfte vor allem in urbanen Gebieten spürbar zunehmen.

Fazit von Matthias zu Eicken, Leiter Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik

„Die lange Phase niedriger Zinsen hat steigende Anforderungen an Immobilien und stetig steigende Baupreise für viele Haushalte finanzierbar bleiben lassen. Damit ist es nun vorbei. Die Politik kann fundamentale Faktoren wie die Zinsen nur schwer beeinflussen. Umso wichtiger ist es, dass die Politik die sich widersprechenden Ziele von Bezahlbarkeit und Anforderungen an den Gebäudebestand priorisiert und ihre Wohnungspolitik entsprechend gestaltet."

VERSICHERUNGEN - BAUSPAREN - FINANZIERUNG
P HM

Versicherungsfachbüro **Paul Heinz Münch**

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

kompetent • fachkundig • zuverlässig

Kemmannstraße 6
42349 Wuppertal

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

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

Baupreise

Hohe Baukosten werden zum Miettreiber

Bauherren stehen derzeit vor einer Herkulesaufgabe. Auf der einen Seite soll bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden. Dieser soll auf der anderen Seite den hohen gesellschaftspolitischen Erwartungen, etwa bezüglich des Klimaschutzes, entsprechen. Ein Bauherr, der seine Immobilie zu Wohnzwecken vermietet, muss die von ihm eingesetzte Summe durch die Mieteinnahmen wieder einspielen, damit seine Investition rentabel ist. Eine aktuelle Studie von Haus & Grund Deutschland kommt zu dem Ergebnis, dass ein privater Bauherr eines kleinen Mehrfamilienhauses schon allein wegen der hohen Baukosten zwischen 14,25 Euro und 34,93 Euro pro Quadratmeter für eine auskömmliche Vermietung verlangen müsste.

Die Studie berechnet exemplarisch anhand von neun Fallbeispielen, welche Nettokaltmieten potenzielle Vermieter, die ein Haus (Baujahr 2022) gebaut oder gekauft haben, abrufen müssen, damit sich diese Investition rentiert. Zwar bieten diese Fallbeispiele natürlich nur einen kleinen Ausschnitt des Wohnungsneubausegments kleinerer Mehrfamilienhäuser mit bis zu sechs Wohneinheiten in Deutschland. Die Fälle sind allerdings in der gesamten Republik weit gestreut. Sie beinhalten sowohl Neubauprojekte im Osten als auch im Westen Deutschlands. Zudem gibt es Projekte in ländlichen und in urbanen Regionen. Diese Fallbeispiele liefern also einen guten Überblick und lassen einen gemeinsamen Trend erkennen.

Hohe energetische Standards treiben die Mieten nach oben

Wer die Wohnungen eines kleinen Mehrfamilienhauses, das im vergangenen Jahr gebaut wurde und einen hohen energetischen Standard aufweist, zu einer Nettomietrendite von mindestens 4 Prozent vermieten möchte, muss je nach Baulandkosten, Baustandard und Bundesland, Nettokaltmieten zwischen 14,25 Euro und 34,93 Euro pro Quadratmeter verlangen.

Hohe Baukosten unvereinbar mit bezahlbarem Wohnen
Laut Statistischem Bundesamt liegt die durchschnittliche Nettokaltmiete bundesweit bei 7,40 Euro pro Quadratmeter. Neuvertragsmieten in Immobilien, die den energetischen Anforderungen entsprechen, müssten also deutlich über dem Bundesdurchschnitt angesetzt werden. Dieser Fakt lässt sich kaum mit dem Ziel vereinbaren, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Die gesamte Studie finden Sie auf **http://hausund.co/baukosten** oder unter folgendem QR-Code:

Fazit von Jakob Grimm, Referent Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik

„Das wohnungspolitische Umfeld ist geprägt durch einen massiven Konflikt zwischen dem Ziel der Bezahlbarkeit des Wohnens und vielen hehren gesellschaftspolitischen Zielen. Die Eigentümer und Bauherren von Gebäuden in Deutschland werden geradezu damit überzogen, gesellschaftspolitische Ziele wie den Klimaschutz im Gebäudebestand zu erreichen und gleichzeitig massive bürokratische und ordnungspolitische Anforderungen umzusetzen. Alles soll gleichzeitig und in einem eng gesetzten Zeitraum passieren, aber das Wohnen nicht teurer werden."

© AdobeStock_483596292

Zur Herleitung der Zahlen

Die Studie nutzt Neubaukosten aus dem Jahr 2022 für kleine Mehrfamilienhäuser mit bis zu sechs Wohneinheiten und ermittelt auf Basis einer bestimmten Mietrendite die Nettokaltmiete, die ein potenzieller Vermieter mindestens aufbringen muss, damit sich seine Investition lohnt. Der Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche setzt sich aus den Baukosten und den Baulandkosten pro Quadratmeter Wohnfläche zusammen. Zusätzlich wurden Erwerbsnebenkosten und der Eigenkapitalanteil in der Rechnung berücksichtigt. In die Berechnung flossen Daten zu kleineren Mehrfamilienhäusern des Baukosteninformationszentrums Deutscher Architektenkammern (BKI) ein.

Schadenersatz gegen Mieter

Bezifferung auf Grundlage eines Kostenvoranschlags ausreichend

Vermieter können einen Schadenersatzanspruch gegen ihre Mieter auch mit den erforderlichen, aber noch nicht aufgewendeten Kosten – den sogenannten fiktiven Kosten – für beispielsweise einen Rückbau oder eine Reparatur begründen. Das hat der Bundesgerichtshof (BGH) mit Urteil vom 19. April 2023 (VIII ZR 280/21) entschieden und damit seine bisherige Rechtsprechung zum Thema erneut bekräftigt.

Die Vorinstanz hatte die Ansprüche eines klagenden Vermieters zurückgewiesen und sich bei der Begründung auf ein Urteil des BGH zum Werkvertragsrecht (Urteil vom 22. Februar 2018 – VII ZR 46/17) berufen, womit dieser seine ständige Rechtsprechung zum fiktiven Schadenersatz im Werkvertragsrecht geändert hatte. Diese könne aber nicht auf das Mietrecht übertragen werden, stellte der BGH klar.

Der Fall

Nach Beendigung des Mietverhältnisses und Rückgabe der Wohnung machte der klagende Vermieter Forderungen wegen Schönheitsreparaturen, Erneuerung des Fliesenspiegels in der Küche, notwendiger Malerarbeiten im Treppenhaus, Rückbauarbeiten von mieterseits verlegten Fliesen und eines PVC-Bodenbelags sowie Reparaturen an der Zarge geltend. Nachdem die Mieter die Forderungen ablehnten, holte der Vermieter einen Kostenvoranschlag für die notwendigen Arbeiten in Höhe von knapp 8.000 Euro netto ein. Der Vermieter begann dann selbst, den PVC-Belag zu entfernen und legte neue Böden aus. Dafür und für die Malerarbeiten in Küche und Wohnzimmer sowie das Verlegen von Leisten machte er einen Schadenersatzanspruch in Höhe von knapp 900 Euro netto auf der Grundlage des Kostenvoranschlags klageweise geltend. Die übrigen Positionen des Kostenvoranschlags forderte er zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer als Vorschuss, um die weiteren Arbeiten ausführen zu können. Hilfsweise forderte er den Nettobetrag. Der BGH gab dem Vermieter Recht und verwies die Sache an das Berufungsgericht zurück, das die Feststellungen zur Höhe des Schadens vornehmen sollte. Entfernen und Neuverlegen von Fliesen in der Küche und das Spachteln und Streichen des Hausflurs seien Schäden, für die der Kläger Schadenersatz neben der Leistung geltend mache. Für diese und die Schadenersatzansprüche wegen der nicht ausgeführten Schönheitsreparaturen und den unterlassenen Rückbauten könne der Vermieter Ersatz für die „voraussichtlich erforderlichen, aber (noch) nicht aufgewendeten (fiktiven) Kosten" verlangen. Dies gelte auch für die bereits ausgeführten Arbeiten. Denn der Vermieter könne wählen, ob er beispielsweise die für die Reparatur tatsächlich aufgewendeten Kosten (Naturalrestitution) oder Geldersatz verlangen möchte.

Rechtsprechung zum Ersatz fiktiver Kosten im Werkvertragsrecht nicht auf Mietrecht übertragbar

Zwar habe der BGH im Werkvertragsrecht einen fiktiven Schadenersatzanspruch des Bestellers verneint, wenn dieser die Mängel nicht beseitigen lässt. Diese Entscheidung basiert auf dem Gedanken, dass eine mögliche Überkompensation vermieden werden soll. Der Besteller einer mangelhaften Leistung könne – sofern die Voraussetzungen des Schadenersatzanspruchs vorliegen – entweder die Kostendifferenz zwischen dem mangelhaften und dem mangelfreien Werk als Schadenersatz gelten machen, oder er lässt die Mängel beseitigen und macht die tatsächlich anfallenden Kosten als Schadenersatz geltend. Die Rechtsprechung zum Werkvertragsrecht sei aber nicht auf andere Vertragstypen, insbesondere nicht auf das Mietrecht, übertragbar. Vor allem die Gefahr der Überkompensation kann

der BGH im Mietrecht nicht bestätigen. Schließlich sei der Anspruch auf die Kosten zur Erfüllung der Leistungspflicht begrenzt. Außerdem bilde der Grundsatz von Treu und Glauben eine zusätzliche Begrenzung.

Inka-Marie Storm, Chefjustiziarin

CO_2-Kostenaufteilung

Rechenhilfe aus dem Ministerium

Seit 1. Januar 2023 gelten neue Regeln für die Umlagefähigkeit der CO_2-Abgabe auf fossile Brennstoffe. Zur Berechnung der Kostenaufteilung zwischen Mieter und Vermieter steht nun eine Online-Rechenhilfe zur Verfügung. Die CO_2-Kosten für alle ab dem 1. Januar 2023 beginnenden Abrechnungszeiträume werden nach einem Stufenmodell zwischen Vermieter und Mieter anteilig gesplittet. Die prozentuale Aufteilung richtet sich nach dem jährlichen CO_2-Ausstoß in Kilogramm des vermieteten Gebäudes pro Quadratmeter Wohnfläche. Je höher der CO_2-Ausstoß des jeweiligen Gebäudes, desto größer fällt der zu tragende Kostenanteil für den Vermieter aus. Das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) hat dazu jetzt eine Rechenhilfe für die Aufteilung der CO_2-Kosten zwischen Mieter und Vermieter freigeschaltet. Das Tool soll Vermieter sowie Mieter, die einen eigenen Gas- oder Wärmeversorgungsvertrag haben, bei der Umsetzung der neuen Vorgaben unterstützen. Die Rechenhilfe ist im Internet verfügbar unter: **https://co2kostenaufteilung.bmwk.de/schritt1**

Sibylle Barent, Leiterin Steuer- und Finanzpolitik

Steuerfalle Grundstücks-Teilverkauf

Spekulationssteuer im Blick behalten

Bekanntlich droht bei der Realisierung eines Veräußerungsgewinns die Versteuerung, wenn zwischen Erwerb und Verkauf weniger als zehn Jahre liegen. Eine mögliche Ausnahme von der Spekulationssteuer ist aber der Verkauf einer zuvor selbst genutzten Wohnimmobilie. Wie verhält es sich jedoch, wenn ich eine Teilfläche meines großen Wohngrundstücks schon nach vier Jahren abtrenne und verkaufe, das restliche Grundstück aber weiter bewohne?

Ist dann mein Veräußerungsgewinn steuerfrei, weil ich von der Ausnahme für Wohnnutzung profitiere? Das Finanzgericht Niedersachsen lehnte dies in seinem Urteil vom 20. Juli 2022 (4 K 88/21) mit Blick auf den Zweck der gesetzlichen Ausnahme für selbst genutzte Wohnimmobilien klar ab: Die Ausnahmeregelung soll nur solche Grundstücksverkäufe steuerlich verschonen, die durch einen Wohnsitzwechsel nötig werden. Das war hier aber nicht der Fall. Denn es wurde ja lediglich ein Teil des Grundstücks abgetrennt, der andere Teil aber weiter vom Verkäufer bewohnt. Ein Wohnsitzwechsel fand also nicht statt. Das Urteil ist indes noch nicht rechtskräftig, die Revision läuft beim Bundesfinanzhof unter dem Aktenzeichen IX R 14/22.

Fazit von Sibylle Barent, Leiterin Steuer- und Finanzpolitik

„Die Erfolgsaussichten der Kläger dürften hier angesichts der klaren Rechtslage eher gering sein. Nachjustierungen durch Dehnung der gesetzlichen Regelung scheitern zumeist. Auch sorgt in der Praxis immer wieder die weitere Ausnahme, das Bewohnen „im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Jahren", für Streit zwischen Verkäufer und Finanzamt. Die Frage, ob ein häusliches Arbeitszimmer aus der spekulationsteuerfrei gestellten, weil zuvor selbst bewohnten Immobilie „herausgerechnet" werden muss, hat der Bundesfinanzhof hingegen bereits 2021 zugunsten der Steuerzahler entschieden (Urteil vom 1. März 2021, IX R 27/19)."

© AdobeStock_200823242

Aus Teil- mach Wohneigentum

Anspruch auf Zustimmung nur in Ausnahmefällen

Während Wohnraum aktuell nach wie vor knapp ist, werden Büroräume insbesondere aufgrund des zunehmenden Arbeitens im Homeoffice nicht mehr so stark nachgefragt. Eine logische Konsequenz hieraus wäre es, Gewerbeflächen in Wohnungen umzuwandeln. Dass dies aber gerade in Eigentümergemeinschaften nicht so einfach ist, musste ein Teileigentümer aus Wiesbaden per Urteil des Landgerichts (LG) Frankfurt am Main vom 22. Juni 2023 (2-13 S 72/22) erfahren.

Nachdem der Mietvertag über seine beiden bisher als Steuerbüro genutzten Teileigentumseinheiten gekündigt wurde, wollte der Eigentümer diese neu vermieten oder alternativ auch verkaufen. Der von ihm eingeschaltete Makler informierte ihn, dass er ein Kaufangebot für die Teileigentumseinheiten in Höhe von 1,1 Millionen Euro vorliegen habe. Für einen Verkauf als Wohnungen wurden aber 160.000 Euro mehr geboten. Um den höheren Kaufpreis zu erzielen, wollte der Eigentümer daher das Teileigentum in Wohneigentum umwandeln. Einer entsprechenden Änderung der Teilungserklärung stimmte allerdings einer der übrigen Wohnungseigentümer nicht zu. Nachdem dieser Wohnungseigentümer nicht anderweitig zur Erteilung seiner Zustimmung gebracht werden konnte, versuchte der Teileigentümer diese klageweise zu erzwingen. Er scheiterte hiermit jedoch vor Gericht.

Änderungspflicht nur als Ausnahme

In seiner Klage berief sich der Teileigentümer auf § 10 Absatz 2 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG), nach dem jeder Wohnungseigentümer die Anpassung einer Vereinbarung verlangen kann, soweit ein Festhalten an der bisherigen Regelung aus schwerwiegenden Gründen unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Rechte und Interessen der anderen Wohnungseigentümer, unbillig erscheint. Das LG Frankfurt am Main sah in dem höheren Verkaufserlös jedoch keinen schwerwiegenden Grund. Zwar seien mit der letzten WEG-Reform die Anforderungen an die Anpassung von Vereinbarungen abgesenkt worden. Es bleibe jedoch dabei, dass ein Anspruch auf Änderung einer Vereinbarung nur in Ausnahmefällen bestehe.

Mehrerlös alleine reicht nicht aus

Zwar können wirtschaftliche Gründe hierbei eine Rolle spielen. Denn der Bundesgerichtshof (BGH) habe bereits entschieden, dass an einer Vereinbarung in der Regel nicht festgehalten werden könne, wenn diese eine wirtschaftliche Verwertung des Eigentums verhindere. Im konkreten Fall ginge es aber nur um einen Mehrerlös von 14,6 Prozent. Dies reiche nicht für die Begründung einer Ausnahme aus. Denn dass sich Wohn- und Teileigentumspreise unterschiedlich entwickeln, sei normal. Wenn dies für die Annahme einer Ausnahme ausreiche, dann würde die Ausnahme zur Regel. Daher könne allenfalls bei einer extremen Abweichung der Erlöspreise von über 25 Prozent eine Ausnahme angenommen werden, die einen Anspruch auf Zustimmung zur Umwandlung von Teil- in Wohnungseigentum begründen könne.

Gerold Happ, Geschäftsführer Immobilien- und Umweltrecht

Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE)

Einstweilige Verfügung kann Schadenersatzpflicht auslösen

Mit seinem Urteil vom 21. April 2023 (V ZR 86/22) hat sich der Bundesgerichtshof (BGH) mit der Frage befasst, ob das Erwirken einer einstweiligen Verfügung eines Eigentümers Schadenersatzansprüche durch die Gemeinschaft auslösen kann. Der BGH bejaht dies.

Die Gemeinschaft kann Schadenersatz gegen den anfechtenden Eigentümer geltend machen, wenn die einstweilige Verfügung wieder aufgehoben wird, sie von Anfang an unrechtmäßig war und durch sie ein Schaden entstanden ist.

Sanierung kann durch einstweilige Verfügung gestoppt werden
Im betreffenden Fall fasste die Eigentümerversammlung einer Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) einen Beschluss über die Sanierung von Balkonen. Die in diesem Fall beklagte Wohnungseigentümerin erwirkte – nachdem die Verwaltung eine Baufirma mit den Arbeiten beauftragt hatte – eine einstweilige Verfügung, mit der die Bauarbeiten gestoppt wurden. Diese wurde jedoch im gerichtlichen Verfahren aufgehoben; der gefasste Beschluss sei wirksam. Aufgrund des Baustopps entstanden Mehrkosten von circa 11.000 Euro für die Gemeinschaft. Diese verlangte die Gemeinschaft von der hier beklagten Eigentümerin, die die einstweilige Verfügung erwirkt hatte, zurück.

Schadenersatz bei unrechtmäßiger Verfügung

Die Urteilsfindung gestaltete sich wegen der geänderten Rechtslage seit 2020 aufgrund prozessualer Fragen kompliziert. In der Sache entschieden die Richter aber, dass das Geld an die Gemeinschaft zurückgezahlt werden müsse. Die von der Beklagten erwirkte einstweilige Verfügung sei nämlich von Anfang an unrechtmäßig gewesen, da der Sanierungsbeschluss ordnungsmäßiger Verwaltung entsprochen habe.

Ein Schadenersatzanspruch ergebe sich aus der Zivilprozessordnung. Danach ist derjenige zur Leistung von Schadenersatz verpflichtet, der eine einstweilige Anordnung erwirkt hat, welche von Anfang an ungerechtfertigt gewesen ist. Ob eine einstweilige Verfügung unrechtmäßig ist, richte sich maßgeblich nach der Entscheidung in der Hauptsache. Die beklagte Wohnungseigentümerin hat den durch die Eigentümerversammlung gefassten Sanierungsbeschluss angefochten. Dafür erhob sie eine Beschlussanfechtungsklage, die durch das zuständige Gericht rechtskräftig als unbegründet abgewiesen wurde. Damit war der Sanierungsbeschluss wirksam, weswegen auch kein Anspruch auf eine einstweilige Verfügung bestand. Da nur wegen des Baustopps die Mehrkosten entstanden sind, müsse die Beklagte den Schaden ersetzen.

Schadenersatz ist immer an die Gemeinschaft zu zahlen

In diesem Fall gestaltete sich die Frage, an wen der Schadenersatz zu zahlen ist, zwar etwas komplizierter, da dieser Fall zunächst noch nach altem Recht „begonnen" worden war. Der BGH wies aber noch einmal deutlich darauf hin, dass nunmehr der Schadenersatz immer an die Gemeinschaft zu richten sei, da auch nur sie Anspruchsinhaber sein können.

Julia Wagner, Leiterin Zivilrecht

ROLAND RECHTSSCHUTZ

Haus & Grund
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Wir sind Exklusivpartner von Haus & Grund Deutschland

Besser miteinander.

Sonderaktion bis 31.12.2023

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

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

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

Unser Team informiert Sie gerne

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

Mein Platz am Kaminfeuer
für mich gemacht!

Kachelofen & Kaminstudio
Riesenberg OHG

Wittensteinstraße 163-165 | Wuppertal
0202 81081 | www.kamine-riesenberg.de

© Frank Hessler

hausund**grund** informiert

Haus & Grund Deutschland veröffentlicht Studie zu Abwassergebühren

Bundesweites Ranking: In NRW ist Abwasser oft sehr teuer

Nicht nur Energiepreise treiben die Wohnnebenkosten in die Höhe, auch kommunale Gebühren. Beim Abwasser etwa sind viele NRW-Kommunen sehr teuer – das zeigt jetzt ein Ranking der 100 größten Städte in Deutschland. Wuppertal schneidet mit Platz 95 etwas besser ab als vor drei Jahren mit Platz 98, gehört aber immer noch zu den teuersten Städten deutschlandweit.

Im bundesweiten Vergleich zahlen die Menschen in NRW besonders hohe Gebühren für Abwasser, obwohl in NRW vielerorts die Abwassergebühren aufgrund eines Urteils des OVG aus dem Jahr 2022 zu senken waren. Das zeigt das Abwassergebührenranking der 100 größten Städte in Deutschland, das unser Zentralverband Haus & Grund Deutschland, im Juli vorgestellt hat. Vier der zehn teuersten Städte liegen in Nordrhein-Westfalen: Moers, Wuppertal, Essen und das bundesweite Schlusslicht stellt Mönchengladbach dar.

Erstellt hat die Studie das Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW Consult) im Auftrag von Haus & Grund Deutschland. Dabei ging das Institut von einer vierköpfigen Musterfamilie aus, die 125 Liter Frischwasser pro Person und Tag verbraucht. Das entspricht dem bundesdeutschen Durchschnittswert. Die Familie bewohnt ein 120 Quadratmeter großes Haus auf einem 200 Quadratmeter großen Grundstück ohne Brunnen oder Regenwasserversickerung. So kann der Frischwasserverbrauch als Abwassermenge angenommen und Niederschlagswasser hinzugerechnet werden.

Auch wenn Wuppertal mit 805,25 Euro im Vergleich zur Studie aus dem Jahr 2020 um 50,00 Euro günstiger geworden ist, ist dies doppelt so viel wie in den drei günstigsten NRW-Kommunen Köln (408,05 Euro), Düsseldorf (408,25 Euro) und Hamm (457,80 Euro). In Worms ist das Abwasser mit nur 245,17 Euro bundesweit am günstigsten, gefolgt von Hanau mit 287,93 Euro. Teuerste Stadt ist Mönchengladbach mit 985,15 Euro.

Äußere Rahmenbedingungen wie etwa die Topographie im Bergischen, die Dimensionierung der Kanäle, das Alter des Kanalnetzes, Hochwasserschutzmaßnahmen, oder auch Veränderungen in der Bevölkerungsdichte haben ihren Anteil daran, wie hoch die Abwassergebühren ausfallen. Wir sind jedoch der Ansicht, dass die beobachteten Preisunterschiede zu groß sind, um sie allein auf diese lokalen Besonderheiten zurückführen zu können. Die 12 günstigsten Städte in Deutschland mit Abwassergebühren von unter 400 Euro im Jahr für die Musterfamilie liegen alle in Bayern, Baden-Württemberg, Hessen und Rheinland-Pfalz, obwohl gerade dort die Topographie oft besonders schwierig ist. Man kann also trotzdem günstig wirtschaften.

Unser Appel lautet daher: Die Städte in NRW sollten die Gründe für ihre hohen Gebühren untersuchen, um Einsparpotentiale ermitteln und weitergeben zu können. Auch wenn es positiv hervorzuheben ist, dass das Abwasser in Wuppertal seit der letzten Erhebung vor drei Jahren preiswerter geworden ist, andere Gemeinden in NRW sind deutlich preiswerter geworden. So sind die Kosten in Gütersloh um 99 Euro und in Bergisch Gladbach um 78 Euro gesunken. Wuppertal sollte daher erneut seine Kosten auf den Prüfstand stellen.

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

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

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

Wohngesundheit

Schadstoffe in Bestandsgebäuden

Rund 42 Jahre beträgt das durchschnittliche Alter eines Mehrfamilienhauses in Deutschland – das ergab eine bundesweite Studie von Statistikern der Technischen Universität Dortmund und vom Energiedienstleister Ista. Ältere Häuser sind also ein wesentlicher Teil des Gebäudebestands in Deutschland. Sie bergen jedoch oft eine unterschätzte Gefahr für die Gesundheit der Bewohner. Hinter den Fassaden können sich Schadstoffe befinden – im schlimmsten Fall mit erheblichen Konsequenzen für die Gesundheit.

© AdobeStock_182825542

Asbest, Blei oder flüchtige organische Verbindungen (VOC) – viele dieser Baustoffe und -materialien wurden über lange Zeit in Deutschland verbaut. Zwar hat man ihre potenziellen Risiken in den letzten Jahrzehnten erkannt. Dennoch sind sie in vielen Bestandsgebäuden immer noch präsent und können freigesetzt werden, insbesondere bei der Durchführung von Renovierungs-, Sanierungs- oder Modernisierungsarbeiten.

Asbest

Einer der bekanntesten und gefährlichsten Schadstoffe ist Asbest. Dieses mineralische Material wurde früher häufig in Dämmungen, Bodenbelägen und Wandverkleidungen verwendet. Die Freisetzung von Asbestfasern in die Luft kann zu schweren Atemwegserkrankungen, Lungenkrebs und Asbestose (Staublunge) führen. Auch wenn das Material mittlerweile verboten ist, bleibt es ein Risiko in vielen älteren Gebäuden. Wer vermutet, dass Asbest in seinem Haus vorhanden ist, sollte entsprechende Schritte unternehmen, um dem Schadstoff nicht ausgesetzt zu sein. Wichtig ist es vor allem, jegliche Beschädigungen von Materialien, die Asbest enthalten könnten, zu vermeiden, da dann die gefährlichen Fasern freigesetzt werden. Ist eine Asbestbelastung bestätigt und sind Baumaßnahmen geplant oder ist das Material beschädigt, kann eine Asbestsanierung erforderlich sein. Diese Arbeiten dürfen nur von einer dafür zugelassenen Fachfirma ausgeführt werden.

Schwermetalle

Zu den weiteren schädlichen Schadstoffen in Wohngebäuden zählen Schwermetalle – vor allem Blei. Es wurde einst in Wasserleitungen, alten Lacken und Farben verwendet. Besonders für Kinder stellt das Schwermetall ein Risiko dar, da es zu einer Beeinträchtigung der neurologischen Entwicklung führen kann. Obwohl Blei in den meisten Ländern nicht mehr in Bauprodukten erlaubt ist, sind ältere Gebäude oft noch damit belastet. Wer Blei in seinem Haus vermutet, sollte eine professionelle Untersuchung vornehmen lassen. Ein zertifizierter Fachmann kann Tests durchführen, um festzustellen, ob das Metall in Farben, Wasserleitungen oder anderen Bauteilen vorhanden ist.

VOC

Flüchtige organische Verbindungen (VOC) sind in vielen Alltagsprodukten wie Farben, Reinigungsmitteln und Möbeln enthalten. Diese Stoffe können zu Kopfschmerzen, Reizungen der Atemwege und Allergien führen. In einigen Fällen sind bestimmte VOC auch als krebserregend bekannt. Um VOC zu vermeiden, sollten keine Produkte verwendet werden, die solche Verbindungen enthalten oder freisetzen. Eine der bekanntesten VOC ist Formaldehyd. Es wurde insbesondere in Holzwerkplatten, Klebstoffen, Brandschutzschäumen und Anstrichmitteln auf Wasserbasis verwendet und dünstet noch bis zu 30 Jahre nach Einbau aus. Insbesondere in Räumen mit unzureichender Belüftung kann die Konzentration von Formaldehyd bedenklich hoch sein. Der Einsatz von Produkten und Materialien, die hohe Mengen dieses Stoffes abgeben, sollte darum unbedingt vermieden werden. Stattdessen sollte man auf umweltfreundliche und formaldehydarme Produkte sowie auf die Kennzeichnung „lösungsmittelfrei“ achten.

Professionelle Beseitigung von Schadstoffen

Wer Schadstoffe in seinem Haus oder seiner Wohnung vermutet, sollte eine Schadstoffuntersuchung durchführen lassen. Eine gründliche Analyse des Gebäudes durch einen zertifizierten Fachmann umfasst Probenahmen und Tests auf Asbest, Blei, Formaldehyd sowie andere schädliche Substanzen und kostet etwa 1.000 Euro. Werden Schadstoffe nachgewiesen, sollten sie ordnungsgemäß entfernt oder abgesichert werden. Dies erfordert ebenfalls die Zusammenarbeit mit geschultem Fachpersonal, um von gefährlichen Materialien ausgehende Gefahren während der Sanierungsarbeiten zu minimieren. Bei Renovierungs- oder Bauprojekten sollten nach Möglichkeit umweltfreundliche Baustoffe und Materialien verwendet werden, die frei von schädlichen Chemikalien sind.

Lassen sich Schadstoffe nicht sofort ohne Weiteres beseitigen, sollten zunächst wenigstens einfache Maßnahmen zur Verbesserung der Situation ergriffen werden. Eine gute Belüftung ist beispielsweise entscheidend, um die Konzentration von Schadstoffen in der Luft zu reduzieren. Hier kann auch der Einbau von Lüftungsanlagen helfen. Und auch bestimmte Zimmerpflanzen können sogar dazu beitragen, die Luftqualität zu verbessern und beispielsweise Formaldehyd abzubauen. Einige Beispiele für luftreinigende Pflanzen sind Echte Aloe (Aloe barbadensis), Bogenhanf (Sansevieria), Gemeiner Efeu (Hedera helix), Grünlilie (Chlorophytum comosum) und Drachenbaum (Dracaena).

In jedem Fall sollte die Entdeckung von Schadstoffen in einem Gebäude nicht ignoriert werden, da eine längere Exposition zu schweren gesundheitlichen Problemen führen kann. Es ist ratsam, frühzeitig Maßnahmen zu ergreifen, um die Belastung zu reduzieren und eine möglichst sichere Umgebung für die Bewohner zu gewährleisten.

Astrid Zehbe, Referentin Presse und Kommunikation

© AdobeStock_239313884

Wohnraumluft

So sorgen Sie für gute Luft

Ein gesundes Raumklima ist wichtig für unser Wohlbefinden – und unsere Gesundheit. Ob in Schulen, Büros oder unseren eigenen vier Wänden – eine gute Innenraumluft ist unerlässlich und mit einfachen Maßnahmen zu erreichen.

Unser moderner Lebensstil hat dazu geführt, dass wir den Großteil unserer Zeit in geschlossenen Räumen verbringen – nicht immer unter den besten Bedingungen. Wenn Räume nicht ausreichend mit frischer Außenluft versorgt werden, kann sich die Luft mit Schadstoffen, Staub, Allergenen und chemischen Verbindungen anreichern. Darüber hinaus können Bau- und Einrichtungsmaterialien, Haushaltschemikalien, Schimmel und auch die Ausdünstungen elektronischer Geräte die Luftqualität beeinträchtigen.

Studien haben in den letzten Jahren immer wieder gezeigt, dass schlechte Luftqualität in Innenräumen zu gesundheitlichen Problemen von Kopfschmerzen und Konzentrationsstörungen bis hin zu Allergien und Atemwegserkrankungen führen kann. Besonders anfällig sind Kinder, ältere Menschen und Personen mit Vorerkrankungen.

Um konzentriert arbeiten zu können, das Risiko von gesundheitlichen Problemen zu reduzieren und sich einfach wohlzufühlen, ist eine gute Luftqualität enorm wichtig. Die gute Nachricht: Schon mit einfachen Maßnahmen lässt sich die Raumluft erheblich verbessern.

Schadstoffbelastung reduzieren

Zunächst einmal gilt es, die Quellen von Schadstoffen zu identifizieren und vor allem: zu minimieren. Die Verwendung von umweltfreundlichen Reinigungsprodukten ist ein erster Schritt, um die Schadstoffbelastung in Innenräumen zu reduzieren. Herkömmliche Reinigungsmittel enthalten oft eine Vielzahl von chemischen Inhaltsstoffen, die gesundheitsschädlich sein können und zur Luftverschmutzung beitragen. Umweltfreundliche Reinigungsprodukte sind dagegen biologisch abbaubar und enthalten keine gefährlichen Chemikalien. Sie sind eine sichere Alternative, die sowohl die Gesundheit der Anwender als auch die Qualität der Innenraumluft schützt.

Ein weiterer Schritt zur Reduzierung der Schadstoffbelastung besteht darin, den Einsatz von chemischen Lösungsmitteln zu begrenzen. Lösungsmittelhaltige Substanzen wie Farben, Lacke, Klebstoffe und Teppichkleber können flüchtige organische

Verbindungen freisetzen, die die Raumluftqualität negativ beeinflussen und gegebenenfalls gesundheitliche Probleme verursachen. Durch die Verwendung von lösungsmittelfreien oder -armen Produkten lässt sich die Schadstoffbelastung erheblich mindern.

Ebenso wichtig, wie das Reduzieren von Schadstoffen, sind regelmäßige Wartungs- und Reinigungsmaßnahmen, um die Luftqualität zu erhalten. Dazu gehört es, Innenräume regelmäßig zu entstauben und beispielsweise Teppiche und Polstermöbel gründlich zu reinigen. Wer feuchte Stellen oder gar Schimmel entdeckt, sollte diese umgehend beseitigen, da sie die Luftqualität erheblich beeinträchtigen können. Sind Belüftungssysteme im Einsatz, sollte man diese ebenfalls regelmäßig warten und reinigen lassen, um Ansammlungen von Schmutz und Schadstoffen zu reduzieren.

Regelmäßiges Lüften ist A und O

Eine der wichtigsten Maßnahmen für ein gutes Raumklima ist das regelmäßige Lüften. Um eine optimale Belüftung zu gewährleisten, sollte mehrmals am Tag für kurze Zeit stoßgelüftet werden, das heißt: Heizungen im Winter herunterdrehen und die Fenster sowie Türen für einen Zeitraum von fünf bis zehn Minuten weit öffnen. Durch diesen Luftaustausch gelangt frische Luft in die Räume, ohne dass sie zu stark auskühlen. In Gebäuden mit begrenzten Belüftungsmöglichkeiten sollten mechanische Lüftungssysteme verwendet werden, um einen kontinuierlichen Luftaustausch zu gewährleisten.

Ein weiterer Ansatzpunkt zur Verbesserung der Luftqualität ist die Installation von Luftreinigungsgeräten. Sie filtern Schadstoffe, Allergene und Partikel aus der Luft und sorgen so für eine sauberere und gesündere Raumluft. Die Verwendung solcher Geräte ist insbesondere in solchen Innenräumen sinnvoll, in denen eine hohe Belastung durch Luftverschmutzung besteht, wie beispielsweise in stark befahrenen urbanen Gebieten oder in der Nähe von Industrieanlagen.

Luftreiniger für jeden Zweck

Es gibt verschiedene Arten von Luftreinigern auf dem Markt. Die Wahl des richtigen Produktes hängt von den spezifischen Bedürfnissen und den vorherrschenden Luftschadstoffen in einem Raum ab. Gängig sind beispielsweise filterbasierte Luftreiniger. Sogenannte HEPA-Filter (High Efficiency Particulate Air) sind besonders effektiv bei der Entfernung von feinen Partikeln wie Staub, Pollen, Tierhaaren und anderen Allergenen. Aktivkohlefilter hingegen sind darauf spezialisiert, Gerüche, chemische Verbindungen und flüchtige organische Verbindungen aus der Luft zu entfernen. Auch Geräte mit UV-C-Lichttechnologie eignen sich, da ihre ultraviolette Strahlung Mikroorganismen wie Bakterien, Viren und Schimmelsporen abtötet. Einige Luftreiniger verwenden eine Kombination dieser Filtertechnologien, um eine umfassende Reinigung der Raumluft zu erreichen.

Astrid Zehbe, Referentin Presse und Kommunikation

Willkommen bei DTG Immobilien

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

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

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

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

dtg-immobilien.de

www.fliesend.de
Jens Brinkmann
Fliesen- Platten- und Mosaikleger Fachbetrieb

Exklusive Fliesenausstellung

Beratung - Planung - Verlegung

kompetent - zuverlässig - individuell

Uellendahler Str. 460 Tel. 0202 - 69 511 72 www.fliesen-brinkmann.de

Schlosserei
Tel. 31 65 50
Fax 30 38 65

Kromberg Metallbau GmbH
Türen · Tore · Fenster · Treppen
Geländer · Gitter · Reparaturdienst
Edelstahlverarbeitung

Wiesenstraße 120 · 42105 Wuppertal
E-Mail: Kromberg_Metallbaugmbh@web.de

Brandgefahr und Dämmstoffe

Erhöht eine Fassadendämmung die Brandgefahr?

Bei fachmännischer Installation und Einhaltung der baurechtlichen Vorgaben verschlechtert eine Dämmung den Brandschutz des Eigenheims in keinem Fall.

Zwar fielen in den Debatten vergangener Jahre angesichts verheerender Hochhausbrände häufig die Begriffe Dämmungen, Fassaden und Brandgefahr in einem Satz. Doch hier muss differenziert werden. Richtig ist, dass jahrzehntealte Fassadendämmungen nach altem Baustandard konstruiert wurden und nicht mehr den heutigen Brandschutzmaßnahmen entsprechen. In diesen Fällen stellt sich demnach die Frage, ob eine Sanierung notwendig ist.

Strenge Brandschutznormen in Kraft

Heutzutage unterliegen Dämmungen in Deutschland strengen Brandschutznormen. Die Auswahl des Dämmstoffes und dessen Montage ist in der Landesbauordnung gesetzlich festgelegt. Dabei unterscheiden sich die Anforderungen je nach Gebäudeklasse, die sich aus der Höhe und Fläche des Bauwerks ergibt. Simpel ausgedrückt: Je höher das Gebäude, desto weniger brennbar darf auch der Dämmstoff sein. Um den Brandschutz zu garantieren, ist zudem eine korrekte Montage der Dämmstoffe erforderlich. Dies sollte grundsätzlich durch einen Fachmann und im Sinne der Bauvorgaben erfolgen.

Klassifizierung

Zunächst einmal unterscheiden sich Dämmstoffe hinsichtlich der Beurteilung ihres Brandverhaltens nicht von anderen Baustoffen. Die in Deutschland einsetzbaren Baustoffe klassifiziert man in nicht brennbare sowie in brennbare, bei den brennbaren zusätzlich in schwer oder normal entflammbare Stoffe. In welchem Grad die einzelnen Dämmstoffe entflammbar sind, ist gemäß DIN EN 13501-1 festgelegt.

Die üblicherweise eingesetzten Wärmedämmstoffe kann man grob in Kunststoffschäume wie Polystyrol, mineralische Dämmstoffe (zum Beispiel Mineralwolle) und alternative Dämmstoffe (etwa Zellulose) unterscheiden. Mineralische Dämmstoffe sind nicht brennbar, Kunststoffschäume und die meisten alternativen Dämmstoffe sind brennbar, können aber durch Zugabe von Flammschutzmitteln in der Regel als normal oder schwer entflammbare Baustoffe produziert werden. Einen hohen Grad des Brandschutzes erreicht Mineralwolle, die aber im Vergleich recht teuer ist. Häufig kommen Wärmedämmverbundsysteme (WDVS) aus Polystyrol zum Einsatz, da sie eine kostengünstige Variante darstellen.

Was ist bei Wärmedämmverbundsystemen zu beachten?

Der Brandschutz von WDVS setzt immer eine bauaufsichtliche Zulassung von aufeinander abgestimmten Komponenten als System voraus. Dabei übernimmt zum Beispiel die Putzschicht für eine bestimmte Zeit die Schutzfunktion für den brennbaren Dämmstoff von außen, eine vorschriftsmäßige Befestigung auf dem Untergrund soll die Brandausbreitung zwischen Dämmung und Wanduntergrund verhindern. Bei höheren Gebäuden müssen zudem sogenannte Brandriegel im Bereich von Wandöffnungen und umlaufend alle zwei Geschosse mit nicht brennbaren Dämmstoffen eingebaut werden. In hohen Gebäuden dürfen ausschließlich nicht brennbare Dämmstoffe verwendet werden.

Vorbeugung gegen Brandausbreitung

Nicht vergessen sollte man, dass auch viele andere Baustoffe des Hauses brennbar sind – ganz zu schweigen von der Inneneinrichtung. Die meisten Einrichtungsgegenstände wie Möbel, Vorhänge oder Holzverkleidungen sind aus leicht entflammbaren Materialien hergestellt und erfüllen keinerlei Brandschutznormen. Gleichzeitig entstehen die meisten Wohnungsbrände innerhalb der Räume, zum Beispiel durch defekte technische Geräte oder Fahrlässigkeit. Insofern wird durch die Wahl eines bestimmten Bau- oder Dämmstoffs nie das Brandentstehungsrisiko erhöht; die entsprechenden Materialien können aber einer Brandausbreitung entgegenwirken.

Anna Katharina Fricke, Referentin Presse und Kommunikation

Novelle der Trinkwasserverordnung (TrinkwV)

Niedrigere Grenzwerte, Austausch von Bleileitungen

Die am 24. Juni 2023 in Kraft getretene Novelle der Trinkwasserverordnung sieht unter anderem die Einführung eines risikobasierten Trinkwasserschutzes vor, führt neue Parameter ein und legt niedrigere Grenzwerte für Schadstoffe wie Chrom, Arsen und Blei fest. Hauseigentümer werden zudem verpflichtet, alte Bleileitungen nun endgültig stillzulegen oder auszutauschen. Gleichzeitig wurde die TrinkwV neu geordnet, um deren Anwendung zu erleichtern.

Mit der Verankerung eines risikobasierten Trinkwasserschutzes setzt die novellierte TrinkwV eine zentrale Vorgabe der EU-Trinkwasserrichtlinie um. Wasserversorger sind künftig verpflichtet, frühzeitig potenzielle Risiken und Gefahren für die Wasserversorgung zu erkennen, um angemessen darauf reagieren zu können. Die neue Strategie basiert auf einer Risikoabschätzung der gesamten Wasserversorgungskette von der Wassergewinnung und -aufbereitung über die Speicherung sowie Verteilung bis hin zur Trinkwasserentnahme und ist auf Prävention ausgerichtet.

Versorger müssen neue Grenzwerte einhalten

Die chemische Überwachung des Trinkwassers wird dabei unter anderem auf per- und polyfluorierte Alkylsubstanzen (PFAS) ausgeweitet. Zu der Chemikaliengruppe zählen geschätzt mehr als 10.000 einzelne Substanzen, die in Alltagsprodukten wie Anoraks, Pfannen und Kosmetik verarbeitet sind. Sie finden auch in Industrieprozessen Anwendung. Einige von ihnen dringen bis ins Trinkwasser vor. Der neue Grenzwert für PFAS wird in zwei Stufen eingeführt. Ab dem 12. Januar 2026 gelten 0,1 Mikrogramm pro Liter (µg/l) als Summengrenzwert für eine Gruppe von 20 trinkwasserrelevanten PFAS-Substanzen. Für vier spezielle Substanzen aus der PFAS-Gruppe sieht die TrinkwV ab 12. Januar 2028 zusätzlich einen Grenzwert von 0,02 µg/l für die Summe aus diesen Verbindungen fest. Außerdem werden die bereits existierenden Grenzwerte für die Schwermetalle Chrom, Arsen und Blei schrittweise abgesenkt.

Neue Pflichten für Hauseigentümer

Künftig müssen alte Bleileitungen grundsätzlich bis zum 12. Januar 2026 ausgetauscht oder stillgelegt werden. Der bisher und noch bis 2028 geltende Grenzwert von maximal 10 µg/l kann von Trinkwasser, das durch Bleirohre fließt, in der Regel nicht eingehalten werden. Ab 2028 wird der Grenzwert auf 5 µg/l weiter abgesenkt. Wenn das Trinkwasser nur für den eigenen Haushalt genutzt wird und eine Schädigung der Gesundheit der Verbraucher, die die Wasserversorgungsanlage regelmäßig nutzen, insbesondere unter Berücksichtigung von deren Alter und Geschlecht ausgeschlossen ist, kann die Frist auf Antrag beim Gesundheitsamt bis zum 12. Januar 2036 verlängert werden.

Neue Informationspflichten

Hat das Gesundheitsamt die Frist verlängert, muss der Eigentümer diesem mitteilen, wenn hinsichtlich der Verbraucher, die die Wasserversorgungsanlage regelmäßig nutzen, eine relevante Änderung eingetreten ist. Das gilt insbesondere, wenn Minderjährige, Schwangere oder Frauen im gebärfähigen Alter neu hinzukommen. Außerdem muss dem Gesundheitsamt nach Ablauf der jeweiligen Frist die Erfüllung der Pflicht zur Entfernung oder Stilllegung schriftlich mitgeteilt werden.

Tipp

Weiterhin gelten die Pflichten zur regelmäßigen Trinkwasserüberprüfung auf Legionellen in Großanlagen von Mehrfamilienhäusern. Unser Merkblatt Nr. 32 „Bekämpfung von Legionellen in Wohngebäuden" finden Sie unter: **www.hausundgrund.de/service/infoblatter**

Anna Katharina Fricke, Referentin Presse und Kommunikation

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

WWW.MAGERDACH.DE

STÖRTE GmbH & Co. KG
Bauunternehmung
Seit 80 Jahren Ihr Partner für Neubau und Reparaturen
· Ausschachtung · Betonbau · Fliesenarbeiten · Kleincontainerservice · Mauerwerksbau · Wärmedämmung · Innen- und Außenputzarbeiten · Balkonsanierung · Estricharbeiten · Kellersanierung · Kranservice · Trockenbau
Am Heynenberg 26 · Tel. 0202/464706 · info@stoerte-bau.de · www.stoerte-bau.de

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

Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG)

Neues Gesetzespaket soll den Ausbau von Solarstromanlagen beschleunigen

Weniger Bürokratie, mehr Solarenergie – das verspricht ein Gesetzentwurf aus dem Bundeswirtschaftsministerium. Das als „Solarpaket I" betitelte Gesetz soll Mieterstrom und die Nutzung von Balkonmodulen erleichtern. Sowohl Freiflächenanlagen als auch Solardachanlagen sollen besser gefördert werden. Außerdem ist ein zentrales Register geplant, in dem alle Energieanlagen erfasst und überwacht werden sollen.

Im Mai dieses Jahres hatte das Bundeswirtschaftsministerium (BMWK) in einer Photovoltaik-Strategie verschiedene Maßnahmen vorgelegt, um den Ausbau der Solarenergie voranzubringen. Erste Maßnahmen sind nun im Entwurf eines Gesetzes zur Steigerung des Ausbaus photovoltaischer Energieerzeugung – dem Solarpaket I – eingeflossen. Es soll bereits zum 1. Januar 2024 in Kraft treten. Weitere Maßnahmen aus der PV-Strategie – wie etwa zur Sicherung von Fachkräften und von Lieferketten durch europäische Produktion – werden in einem Solarpaket II zusammengefasst, das im Herbst folgen soll.

Mieterstrom oder Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung

Das Solarpaket I sieht vor, das bereits geltende Mieterstrommodell auch für die Belieferung von gewerblichen Stromverbrauchern zu öffnen und die bürokratischen Anforderungen weiter zu reduzieren. Zudem wird eine „Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung" eingeführt, mit der zukünftig die gemeinsame Eigenversorgung mehrerer Letztverbraucher mit Solarstrom möglich wird. An der Versorgung aus einer gebäudeeigenen Anlage können sowohl Mieter als auch Wohnungseigentümer oder sonstige Eigentümer von Räumen teilnehmen. Sie schließen dazu einen Vertrag mit dem Betreiber der Gebäudestromanlage. Sowohl Mieterstrommodell als auch Gemeinschaftsmodell bleiben jedoch für die Mieter freiwillig und können nach einem Jahr gekündigt werden. Die von Haus & Grund vorgeschlagene Lösung, den vom Mieter verbrauchten Solarstrom einfach und unkompliziert mit den Betriebskosten abzurechnen, wird nicht berücksichtigt. Anstatt dessen bleibt der Aufwand durch den Abschluss des jeweiligen Stromvertrages und das finanzielle Risiko auf Seiten des Eigentümers oder Betreibers der Solaranlage bestehen.

Weniger Meldepflichten für Balkonkraftwerke

Balkonsolaranlagen - sogenannte Steckersolargeräte - bestehen aus einem oder mehreren Solarmodulen, Wechselrichter, Anschlussleitung und Stecker zur Verbindung mit dem Stromkreis der Wohnung. Diese kleinen Solaranlagen ermöglichen es Privathaushalten, sich mit eigenem Strom zu versorgen. Die Balkonkraftwerke müssen jedoch wie Solardachanlagen im Marktstammdatenregister (MaStRV) der Bundesnetzagentur (BNA) registriert werden. Dem Gesetzentwurf zufolge sollen die Angaben auf das notwendige Maß begrenzt werden und die aufwendige Meldepflicht beim Netzbetreiber entfallen. Zukünftig können Steckersolargeräte mit einer installierten Leistung von insgesamt bis zu zwei Kilowatt (kW) und einer Wechselrichterleistung von insgesamt bis zu 800 Voltampere, die hinter dem Wohnungszähler betrieben werden, unter Be-

© AdobeStock_61813185

achtung der technischen Regeln einfach angeschlossen werden. Die Anlagen werden der „unentgeltlichen Abnahme" zugeordnet und erhalten für den eingespeisten Strom keine Einspeisevergütung.

„Solarstadl"-Regelung

Strom aus Solar-Dachanlagen auf bereits errichteten oder konkret geplanten Gebäuden außerhalb von Ortschaften - wie etwa in Land- und Forstwirtschaft oder in Gewerbe- und Industriegebieten – wird vergütet. Die Regelung wird sich allerdings auf Gebäude beschränken, für die vor dem 1. März 2023 ein Bauantrag oder eine Bauanzeige eingereicht oder im Fall eines genehmigungsfreien Bauvorhabens mit dem Bau begonnen wurde. Diese Einschränkung soll den Bau sogenannter „Solarstadl" verhindern – also die Errichtung von Scheingebäuden oder Dächern ohne Gebäude, die nur wegen der zusätzlichen staatlichen Förderung errichtet werden. Das Potenzial ist damit auf rund 35.000 Gebäude begrenzt und wird insgesamt auf ein Gigawatt (GW) geschätzt. Es wird angenommen, dass das gesamte Potenzial innerhalb von fünf Jahren erschlossen wird, also 0,2 GW Solarleistung pro Jahr auf den Dächern installiert werden.

Beschleunigter Netzanschluss

Das bisher für Solarstromanlagen mit einer Leistung von bis zu 10,8 kW geltende vereinfachte Netzanschlussverfahren soll auf Anlagen mit insgesamt 30 kW ausgeweitet werden. Falls also der Netzbetreiber nicht innerhalb von einem Monat nach Eingang des Netzanschlussbegehrens reagiert, gilt der Anschluss als genehmigt und die Solaranlagen können unter Einhaltung der maßgeblichen Regelungen angeschlossen werden. Dabei gilt der Verknüpfungspunkt des Grundstücks mit dem Netz als günstigster Anschlusspunkt.

Wegenutzungsrecht

Für einen beschleunigten Netzanschluss sieht der Gesetzentwurf ein neues Wegenutzungsrecht vor. Eigentümer oder Nutzungsberechtigte eines Grundstücks sollen Verlegung, Instandhaltung und Betrieb von Anschlussleitungen für Erneuerbare-Energien-Anlagen gegen Entschädigung dulden, wie es auch beim Stromnetz- oder Breitbandausbau üblich ist. Die Duldungspflicht besteht jedoch nicht, wenn dadurch die Nutzung des Grundstückes unzumutbar beeinträchtigt wird. Der Grundstückseigentümer kann zudem die Umverlegung der Leitungen verlangen, wenn diese an der bisherigen Stelle für ihn nicht mehr zumutbar sind. Der Betreiber trägt dafür dann die Kosten.

Zur Erfassung und Überwachung von Energieanlagen ist ein zentrales, über das Internet zugängliches Register geplant. Dieses ist zwingend erforderlich, um die Sicherheit und Stabilität des Stromnetzes zu gewährleisten und gleichzeitig den Netzanschluss von Energieanlagen, insbesondere Erneuerbare-Energien-Anlagen, zu vereinfachen und zu beschleunigen, heißt es im Gesetzentwurf.

Corinna Kodim, Geschäftsführerin Energie, Umwelt, Technik die Wohngebäudeversicherung mitzuversichern.

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

Bauunternehmen
H. Puley GmbH

Bauunternehmen
für Hoch- und Tiefbau
Trockenausbau
in Gipskarton

42327 Wuppertal
Erntegrund 20
Telefon 02 02 / 2 74 13 66
Telefax 02 02 / 2 74 13 68

Unterirdische Betonzisternen sammeln Regenwasser für Pflanzen und Co.

Kostbares und kostenloses Nass

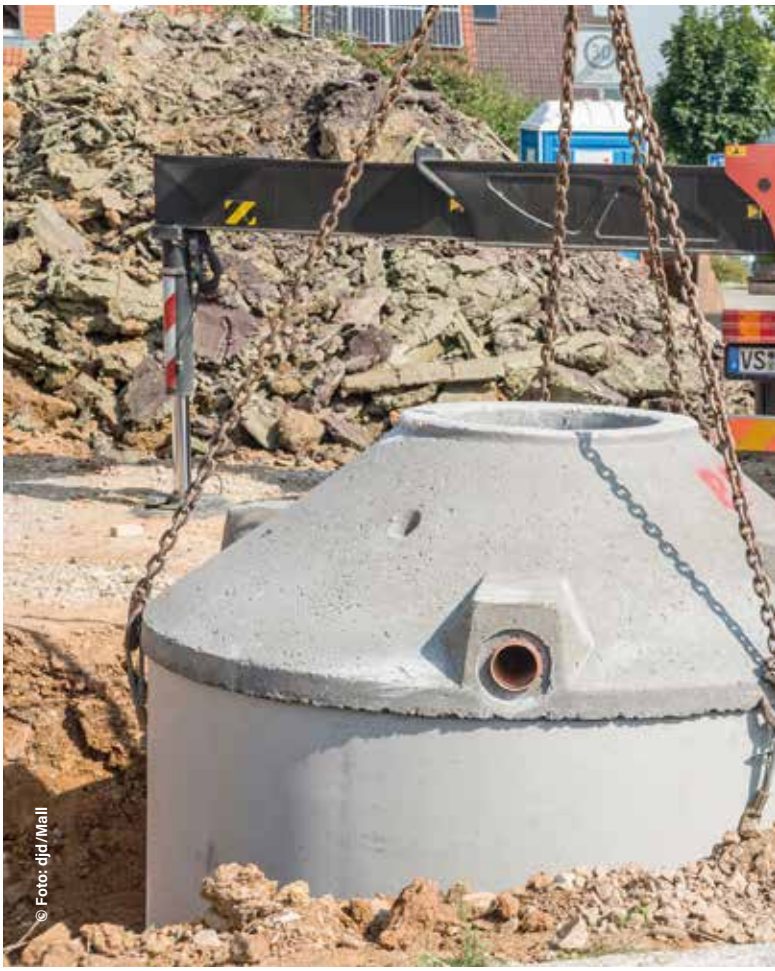
Nicht nur Energie, sondern auch Wasser ist zuletzt immer teurer geworden. Gartenbesitzer können ihre Blumen, Sträucher und den Rasen optimal mit Feuchtigkeit versorgen, ohne wertvolles Leitungswasser verbrauchen zu müssen. Die Lösung kann beispielsweise eine unterirdische Zisterne zum Sammeln von Regenwasser sein.

Gleich wird's lustig: Das Wasser aus der Gartensäule kann man auch für die bei Kindern so beliebten "Wasserbomben" benutzen.

Regenwasser ist weich und kalkfrei

Eine Zisterne ist ein großer, stabiler Betonbehälter im Gartenboden, der über eine Wasserleitung mit der Dachrinne des Wohnhauses verbunden ist. Bei jedem Regenguss füllt das ablaufende Wasser die Zisterne kostenlos immer wieder auf. Durch das passende Zubehör wird es möglich, den Vorrat ganz unkompliziert direkt im Garten zu entnehmen. Das Gartenpaket Fontana S von Mall etwa, besteht neben der Zisterne aus einem Gartenfilter, einer Tauchmotorpumpe, der Bodenentnahmestelle und dem Anschlussset für den Gartenschlauch.

Wer es noch komfortabler möchte, wählt statt der ebenerdigen Entnahmestelle eine Gartensäule Fontana L mit Wasserhahnanschluss: einfach die Gießkanne unter den Hahn stellen, aufdrehen, fertig. Über die Nutzung des kostenlosen Regenwassers freut sich nicht nur der Geldbeutel, sondern auch die Pflanzenwelt. Denn Regenwasser ist weich und kalkfrei und fördert daher das Wachstum von Blumen, Bäumen und Sträuchern besser als hartes Leitungswasser. Die Qualität des Regenwassers bleibt in der unterirdischen Sammelstelle beständig gut und algenfrei, da es jederzeit kühl und lichtgeschützt lagert.



Online die Größe der Zisterne berechnen

Für Einfamilienhäuser sind in der Regel Zisternen mit einem Volumen von fünf bis zehn Kubikmetern ausreichend. Unter www.mall-zisterne.de gibt es einen kostenlosen Onlinerechner, mit dem man checken kann, welche Größe zu den eigenen Bedürfnissen passt. Der Zisternenbaustoff Beton ist robust, langlebig und dazu formstabil. Das ist gerade für unterirdische Speicher ein wichtiges Kriterium. Trotzdem sollte man beim Kauf auf eine mindestens 30-jährige Garantie achten. Der Einbau einer solchen Zisterne wird vom Anbieter übernommen. Sollte sie irgendwann nicht mehr gebraucht werden, kann sie entsorgt und recycelt werden.

djd-Text p_69186

Die Betonzisterne zum Regenwassersammeln wird unterirdisch verbaut.

BERATUNG
PLANUNG
BAU
Gärtig
BAUGRUNDERKRÄNZUNG
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

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

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

Ob Kachelofen, Kaminanlage oder Kaminofen: Es gibt ab 2024 kein Verbot für den Betrieb oder Einbau moderner Einzelraumfeuerstätten.

Kachelofen Riesenberg oHG

Kein Verbot für Einzelraumfeuerstätten ab 2024

Holzfeuerungen dürfen weiterhin betrieben und neu installiert werden

Aktuell werden Gesetzesänderungen auf den Weg gebracht, die für viel Verwirrung und Unklarheit rund um das Thema „Heizen" sorgen. So werden beispielsweise bestehende Maßnahmen der 2. Stufe der Bundes-Immissionsschutzverordnung (BImSchV) und Vorgaben des geplanten Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vermischt. Aufgrund der diffusen Berichterstattung denken viele Verbraucher, dass Einzelraumfeuerstätten wie Kamin- oder Kachelöfen ab dem Jahr 2024 verboten werden. In diesem Zusammenhang weist der Industrieverband Haus-, Heiz- und Küchentechnik (HKI) darauf hin, dass kein Verbot für den Einbau oder den Betrieb einer Einzelraumfeuerstätte geplant ist.
Weder jetzt, noch ab Januar 2024!

Seit Jahren Praxis: Austausch veralteter Feuerstätten bis Ende 2024

Die im Jahr 2010 in Kraft getretene Novellierung der 1. BImSchV schreibt vor, dass bis Ende 2024 veraltete Einzelraumfeuerstätten, die zwischen 1995 und 21. März 2010 zugelassen wurden, stillgelegt, nachgerüstet oder ausgetauscht werden müssen, wenn sie den verschärften Anforderungen dieser Verordnung nicht entsprechen. Aufgrund der Verbrennungstechnik sind die betroffenen Holzfeuerungen technisch veraltet und werden den heutigen Ansprüchen an den Umweltschutz nicht mehr gerecht. Neue Kaminöfen, Heizkamine und Kachelöfen reduzieren die Emissionen um bis zu 85 Prozent und den Holzverbrauch um rund ein Drittel im Vergleich zu veralteten Feuerstätten.

GEG bezieht sich auf Heizungsanlagen

Im Entwurf des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sind keine Verbote oder speziellen Auflagen für die Installation einer klassischen Einzelraumfeuerstätte enthalten. Das GEG bezieht sich nach aktuellem Stand nur auf Heizungsanlagen. **Wichtig zu wissen: Klassische Einzelraumfeuerstätten gelten nicht als Heizungsanlagen!**

Fazit:

Es gibt ab 2024 kein Verbot für den Betrieb und Einbau moderner Einzelraumfeuerstätten wie Kamin- oder Kachelöfen, Heizkamine oder Pelletöfen. Diese Geräte dürfen auch nach 2024 betrieben werden, sofern sie den verschärften Anforderungen der 2. Stufe der 1. BImSchV entsprechen. Sollten Sie noch Fragen zu diesem Thema haben berät Sie Ihr Kachelofen- und Kaminbauer gern.

Kachelofen Riesenberg oHG
Wittensteinstraße 163-165 | 42285 Wuppertal
T 02 02 810 81 | **www.kamine-riesenberg.de**

Kachelofen & Kaminstudio
RIESENBERG oHG

Energetische Haussanierung vorausschauend planen

Erst dämmen, dann Wärmepumpe einbauen

Die Bundesregierung strebt einen klimaneutralen Gebäudebestand bis 2045 an. Bis zur Erreichung dieses Ziels gibt es noch eine Menge zu tun. Denn laut Umweltbundesamt ist dafür eine Sanierung in rund zwei Dritteln der Häuser in Deutschland erforderlich. Eine energetische Modernisierung senkt langfristig die Energiekosten, sie ist aber auch eine wichtige Investition in den Immobilienwert. Viele Hauseigentümer möchten so schnell wie möglich die Gas- oder Ölheizung oder veraltete Nachtspeicher-Elektroöfen aus dem Haus verbannen und auf moderne Wärmepumpen umsteigen. Dies sollte aber nicht vorschnell umgesetzt werden. Denn in vielen Fällen ist eine Dämmung des Hauses der erste und wichtigste Schritt, um das Klima zu schonen und dauerhaft Energie einzusparen.

Ein gut gedämmtes Haus kann mit niedrigeren Temperaturen beheizt werden

Wärmeverluste über die Außenwände, das Dach sowie Fenster und Türen treiben den Energieverbrauch nach oben. Zugleich machen sie höhere Vorlauftemperaturen im Heizsystem erforderlich. Für den effizienten Betrieb einer Wärmepumpe sind aber niedrigere Vorlauftemperaturen essenziell. "Daher lohnt es sich, zunächst den Zustand der Gebäudehülle untersuchen zu lassen, zum Beispiel im Rahmen einer unabhängigen Energieberatung", rät Maximilian Ernst, Energieexperte beim Dämmstoffhersteller Puren. Ein Sachverständiger kann die Schwachstellen am Haus gut beurteilen. Bei vielen älteren Gebäuden sind die Außenmauern und das Dach nicht oder nur unzureichend gedämmt. Optimal sind in der Regel flächige Außendämmungen, die das Haus rundum gut einpacken. Besonders leicht zu verarbeiten sind feste Plattenmaterialien zum Beispiel aus Polyurethan (PU), unter www.puren.de beispielsweise gibt es dazu weitere Infos und einen umfangreichen Dämmratgeber zum kostenlosen Download.

Schlanke Hochleistungsdämmungen erhalten den architektonischen Charakter

Hochleistungsdämmstoffe aus PU haben zudem weitere Vorteile in der Sanierung und Modernisierung. Aufgrund einer sehr hohen Dämmleistung können sie schlanker verarbeitet werden als andere Wärmeschutzmaterialien. So verändert sich die Optik des Hauses weniger stark. An den Fenstern wird der "Schießscharteneffekt" vermieden, bei dem die Fensteröffnungen durch dicke Dämmpakete sehr tief in der Fassade sitzen. Das Dach wird durch die leichtgewichtigen Dämmungen statisch nur gering belastet - ein Vorteil, wenn es zum Beispiel zusätzlich eine Photovoltaikanlage oder Solarthermieelemente tragen soll.

djd-Text p_69186

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

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

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

Finanzen & Versicherungen

Energiewende

Versicherungsbedarf ändert sich

Im Zuge der aktuellen Diskussionen um das Gebäudeenergiegesetz (GEG) denken insbesondere viele Eigentümer von Einfamilienhäusern über die Anschaffung einer Wärmepumpe nach. Doch wie sieht es hier eigentlich mit dem Versicherungsschutz aus?

Bevor über den geeigneten Versicherungsschutz für die Wärmepumpe gesprochen wird, gilt es sorgfältig zu überlegen, ob sich eine Anschaffung für das eigene Haus überhaupt lohnt. Eine Eignungsanalyse der Immobilie hilft dabei, die Situation richtig einzuschätzen. Entscheidend ist der energetische Zustand des Gebäudes. Je besser dieser ist, desto effizienter kann eine Wärmepumpe arbeiten. Unter www.energiewechsel.de lässt sich als erster Check eine Eignungsanalyse durchführen. Individuelle Lösungen sollten dann mit einem qualifizierten Energieberater besprochen werden.

Es gibt verschiedene Arten von Wärmepumpen, die hauptsächlich nach ihrer Wärmequelle unterschieden werden:

- Luft-Wasser-Wärmepumpen nutzen die Energie in der Außenluft, um Wasser zu erhitzen. Das erwärmte Wasser wird dann zur Beheizung von Räumen und zur Warmwasserbereitung genutzt.
- Luft-Luft-Wärmepumpen wandeln die Außenluft in warme Innenluft um. Sie sind effektiv, benötigen aber eine besonders gute Isolierung, um wirklich effizient zu sein, da sie die warme Luft nicht speichern können wie ein Heizungssystem mit Wasser.
- Sole-Wasser-Wärmepumpen entziehen dem Erdreich Energie und nutzen sie zum Aufheizen von Wasser. Dies wird erreicht, indem eine flüssige Lösung, die Sole, durch unterirdische Rohre gepumpt wird. Diese nimmt die Wärme aus dem Boden auf und transportiert sie dann zur Wärmepumpe.

Bei der Installation von Wärmepumpen gibt es vieles zu beachten, um die bestmögliche Leistung zu erhalten und gleichzeitig die Betriebskosten zu minimieren. Dazu zählt ein effizientes Wärmeverteilungssystem wie Fußbodenheizungen oder spezielle Heizkörper, die bei niedrigeren Temperaturen am wirtschaftlichsten arbeiten. Für bestimmte Lösungen wie Sole-Wasser-Wärmepumpen können zusätzlich Kosten für Genehmigungen oder Untersuchungen des Erdreichs anfallen. Förderprogramme des Bundes federn die finanziellen Belastungen ab.

Und wie sieht es mit dem Versicherungsschutz aus?
Ein guter Versicherungsschutz ist bei der Anschaffung zu empfehlen. Als ein Teil des Gebäudes sind Wärmepumpen im Normalfall in der Wohngebäudeversicherung gegen die gängigen Gefahren Blitz, Sturm, Hagel, Feuer und Leitungswasser versichert. Doch was ist mit Schäden an den Teilen der Wärmepumpe, die sich außerhalb des Gebäudes befinden? Dieser Aspekt ist angesichts der steigenden Zahl und Vielfalt der Wärmepumpen zunehmend eine Herausforderung.

Hier setzt die neue Wohngebäudeversicherung der GEV Grundeigentümerversicherung an. Das Angebot enthält neben vielen Leistungserweiterungen zusätzlich nachhaltige Produktbestandteile. So beschäftigt sich eine Reihe von Leistungen mit alternativer Wärme- und Energiegewinnung – wie Wärmepumpen und Photovoltaik. Freistehende Gebäudetechniken wie Außen-Wärmepumpen sind bei der neuen Wohngebäudeversicherung im Schutz eingeschlossen.

Lassen Sie sich beraten. Sie erreichen das Serviceteam der GEV telefonisch unter der Nummer 040 – 37 66 33 67.

GEV Grundeigentümer-Versicherung

financial PARTNER

Exklusiver Versicherungsschutz für Ihre Wärmepumpe bei uns - Ihr vertrauenswürdiger Finanzpartner für Mitglieder von Haus und Grund

Liebe Mitglieder von Haus & Grund,

nicht nur durch das kommende Gebäudeernergiegesetz sind Wärmepumpen in aller Munde. Wärmepumpen erfreuen sich auch einer immer größer werdenden Beliebtheit bei Diebesbanden.

Das erkennt man daran, dass die Zahl der entwendeten Wärmepumpen stetig steigt und die Vorgehensweise dabei immer dreister wird.

Dabei realisieren viele Besitzer und zukünftige Besitzer von Wärmepumpen gar nicht, dass bei den meisten bestehenden Gebäudeversicherungen Wärmepumpen gar nicht oder wenn, dann nur ungenügend versichert sind.

Bemerkt wird das dann erst, wenn die teure Wärmepumpe weg ist – was dann zu einem hohen wirtschaftlichen Schaden führt, der zudem leider aus eigener Tasche (erneut) bezahlt werden muss.

Aus diesem Grund freuen wir uns, Ihnen als Ihr Finanzpartner ein exklusives Versicherungsangebot für Ihre Wärmepumpe vorstellen zu können.

Warum eine Wärmepumpen-Versicherung wichtig ist.
Die Wärmepumpe ist eine zentrale Komponente im modernen Heizsystem eines Hauses. Sie nutzt Wärme aus der Umwelt und wandelt diese in nutzbare Energie um, um Ihr Zuhause zu heizen und Warmwasser zu liefern. Dabei bringt sie zahlreiche Vorteile:

1. Energieeffizienz: Wärmepumpen sind äußerst energieeffizient, da sie mehr Heizleistung liefern, als sie an Strom verbrauchen.

2. Umweltfreundlichkeit: Wärmepumpen tragen zur Reduzierung der CO_2-Emissionen bei, da sie auf erneuerbare Wärmequellen zurückgreifen.

3. Kostenersparnis: Wärmepumpen können deutliche Einsparungen bei den Heizkosten ermöglichen, insbesondere wenn sie richtig gewartet werden.

4. Vielseitigkeit: Neben der Heizung und Warmwasserbereitung kann eine Wärmepumpe auch zur Kühlung im Sommer verwendet werden.

Angesichts dieser wichtigen Funktion und der hohen Anschaffungskosten der Wärmepumpe ist es unerlässlich, sie durch eine spezielle Versicherung zu schützen.

Unser Versicherungsangebot.
Als Mitglied von Haus und Grund bieten wir Ihnen eine speziell auf Ihre Bedürfnisse zugeschnittene Wärmepumpen-Versicherung. Sie deckt eine breite Palette von Risiken ab, darunter:

- Mechanische oder elektrische Schäden: Diese können durch eine Fehlfunktion der Pumpe oder durch unvorhergesehene Ereignisse wie Stromausfälle verursacht werden.
- Witterungsbedingte Schäden: Unsere Versicherung deckt Schäden, die durch extreme Wetterereignisse wie Stürme, Überschwemmungen oder Frost verursacht werden.
- Vandalismus und Diebstahl: Auch Schäden durch Vandalismus oder den Diebstahl der Wärmepumpe sind durch unsere Versicherung abgedeckt.

Unsere Versicherungspolice ist flexibel und kann an Ihre individuellen Bedürfnisse angepasst werden, einschließlich der Deckungssumme und der Selbstbeteiligung.

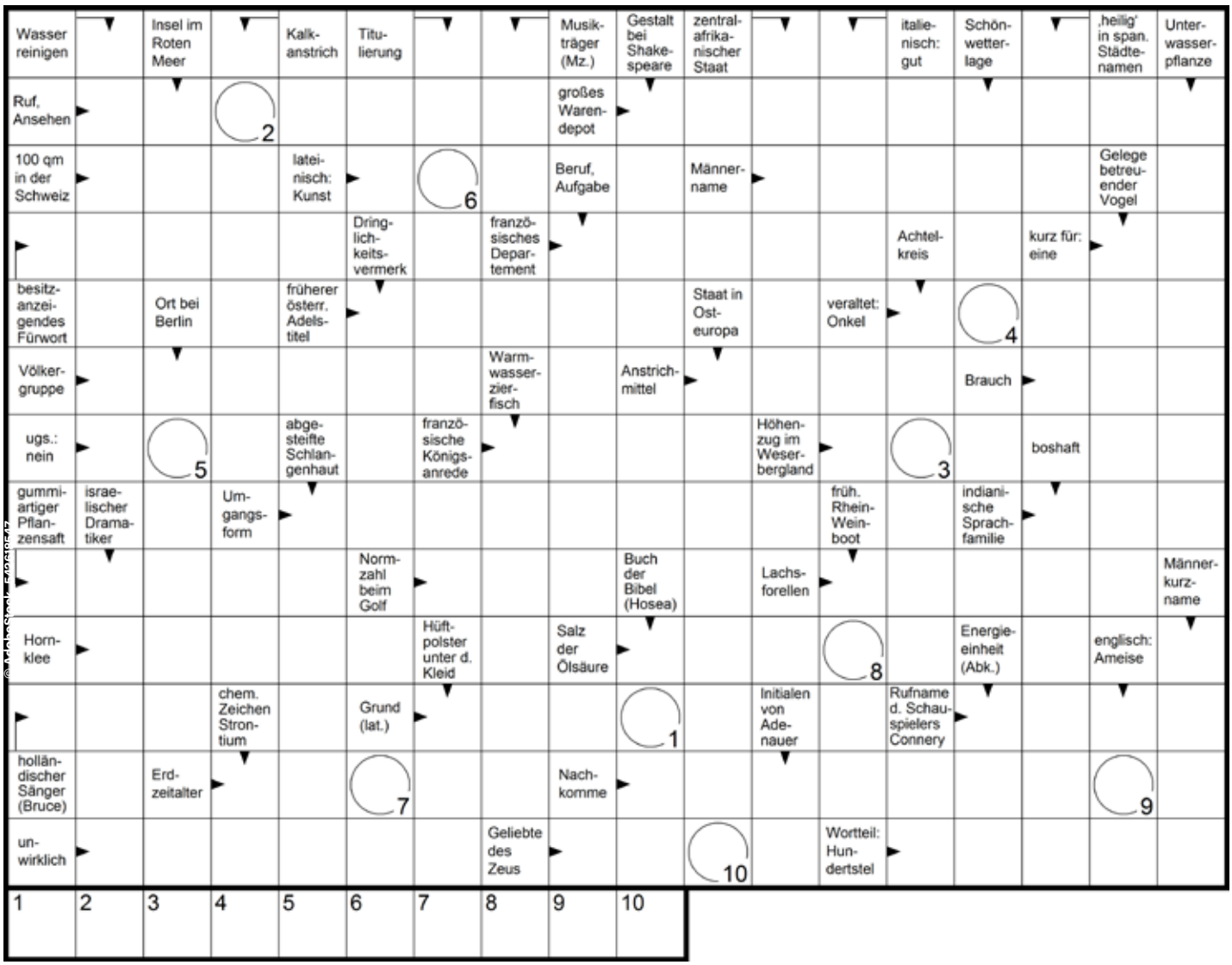
financial PARTNER Versicherungsmakler GmbH

Financial Partner Versicherungsmakler GmbH
Elberfelder Str. 87 | 42285 Wuppertal | **T** 02 02-496 770
johannes.diehl@financialpartner.de | **www.financialpartner.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. August 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

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

Anlieferung möglich!

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

Durch uns munter rauf und runter!

GLÄSER Aufzugtechnik GmbH & Co.KG

Ihr zuverlässiger Partner, wenn es um Ihren Aufzug geht!

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

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

Rezensionen

Agnes Fischl-Obermayer/Birgit Funke/Thomas Maulbetsch

Immobilienübergabe zu Lebzeiten

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

Die Autoren: Die Autoren sind allesamt Fachanwälte für Erbrecht und ausgewiesene Erbrechtspezialisten. Sie sind durch zahlreiche Veröffentlichungen, insbesondere auch zu lebzeitiger Immobilienübergabe und vorsorgenden Maßnahmen bekannt. Sie halten Seminare speziell zu Themen ab, die sich mit der steuerlichen Optimierung und Nachfolgeregelung für Immobilien befassen.

12,95 Euro
inklusive MwSt.

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

CVJM-Bildungsstätte Bundeshöhe
Wir sind für Sie da!

Wir sind in Wuppertal für Sie da!

SIE SUCHEN EINEN PASSENDEN RAUM?

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

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

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

SEIT 1887

Deutscher Ring 69 · 42327 Wuppertal · Telefon 74 40 35

SEIT ÜBER 40 JAHREN
KOMPETENZ IN IMMOBILIEN...

HAUT & JORDAN
IMMOBILIEN GMBH

HAUSVERWALTUNG
- Mietverwaltung
- WEG-Verwaltung
- Gewerbeverwaltung

HAUSMEISTERSERVICE
- Gartenservice
- Reinigungsservice
- Winterdienst

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

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

FEUCHTE KELLER?
UNDICHTER BALKON?
FLACHDACH?

WIR HABEN
DIE LÖSUNG!

Jung
BAUFLÄCHENTECHNIK

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 1964

Wolfgang Todzy
Immobilien ivd
Grumberg 31
42389 Wuppertal

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

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

Absenderzone

FASSADEN MELZEL
MEISTERBETRIEB DER INNUNG GMBH
50 Jahre

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

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

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

Glas- u. Fensterbau
Willi Krüger e.K.

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

Fenster · Türen · Sicherheit · Notdienst

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

Meisterfachbetrieb
Enge

Rollladen
Markisen
Tore
Terrassendächer
Klappläden
Innenverschattung
Reparaturen/Service

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

Immobilien besser verkaufen.
Mit Engel & Völkers.

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

ENGEL&VÖLKERS

Elflein
Isolierbau GmbH

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

Fachbetrieb nach WHG TÜV NORD

02331-55021
www.elflein-isolierbau.de

TÜREN Heldmann
Ihr Partner seit 1865

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

Dirk Münter
Schreinermeister

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

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

Mitglied der
Tischler-Innung Wuppertal

Ulf Schuchhardt
BAUGESCHÄFT

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

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