Ausgabe 10/23

hausundgrund

MAGAZIN FÜR HAUS- & GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER

Politik & Wirtschaft
Energetische Gebäudesanierung
Seite 6

Vermieten & Verwalten
Trinkwasserverordnung und Legionellen *Seite 12*

Haus & Grund informiert
Jahreshauptversammlung 2023
Seite 24

Haustechnik
Schon heute an die Enkelgeneration denken *Seite 26*

Haus & Grund WUPPERTAL

www.hausundgrundwpt.de

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

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

BAUMEISTER-VERWALTUNGEN GMBH
HAUS- UND GRUNDSTÜCKSVERWALTUNGEN
über 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
Jetzt WECHSELNSTROM Lieferant
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,

der sogenannte Wohnungsgipfel oder auch Baugipfel, zu dem das Kanzleramt jährlich einlädt, hat dieses Jahr ohne Haus & Grund und dem Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) stattgefunden. Die Terminabsage beruht auf der Überlegung, dass sich die Situation der Immobilieneigentümer und insbesondere der privaten Immobilieneigentümer aufgrund der politischen Entscheidungen in den letzten zwei Jahren immer weiter verschlechtert hat – obwohl auf den Wohngipfeln gegenüber den teilnehmenden Verbänden seitens der Politik immer wieder beteuert wurde, dass man sich der Themen Bauen, Baukostensenkung, Förderung von Wohneigentum, Vereinfachung der Bauordnung, Schaffung von bezahlbarem Wohnraum uvm. mit Nachdruck widmen und sozialgerechte Lösungen finden werde. Da jedoch genau das Gegenteil eingetreten ist, wollten wir mit der Absage ein Zeichen für die Erforderlichkeit von echter Sacharbeit statt der Lippenbekenntnisse der letzten zwei Jahre setzen.

Und Sacharbeit ist dringend erforderlich. Es wird so wenig gebaut wie selten zuvor in der Geschichte der Bundesrepublik. Die Baukosten steigen rasant aufgrund der stetig steigenden gesetzlichen Vorgaben an den Neubau von Gebäuden und die Modernisierung von Altbauten. So wünschenswert ein bestimmter technischer und energetischer Zustand von Gebäuden im Neu- und Altbau auch ist, dieser Zustand muss bezahlbar sein. Mittlerweile stoßen längst nicht mehr „nur" die privaten Eigentümer an die Grenzen der finanziellen Belastbarkeit. Auch viele Genossenschaften und Wohnungsbauunternehmen sind zunehmend betroffen. Bisher haben diese noch von eigenen Handwerkern und von hohen Rabatten beim Kauf von großen Mengen an Bauprodukten profitiert. Aber auch diese Zeiten sind im Angesicht des Fachkräftemangels, der Rohstoffknappheit und steigenden Inflation vorbei. Und so verwundert es nicht, dass eine nicht unerhebliche Zahl von geplanten und teils bereits genehmigten Neubauten oder Modernisierungen gar nicht mehr oder zumindest vorübergehend nicht mehr umgesetzt werden. Dieser Entwicklung kann man nicht mit einem öffentlichkeitswirksamen „Bau- oder Wohnungsgipfel" begegnen. Hier ist konsequente und mutige Sacharbeit gefragt, deren Ziel die Bezahlbarkeit von Wohnen anhand der Realität und nicht anhand von „Wünsch Dir was" ist. An dieser Sacharbeit beteiligt sich Haus & Grund selbstverständlich weiterhin wie gewohnt, indem wir eigene Vorschläge in die Gesetzgebungsverfahren einbringen und aufzeigen, welche Konsequenzen die Gesetzesvorhaben für die Immobilieneigentümer konkret haben. Auf dem Wohngipfel wurden erste kleine Schritte vereinbart, die in die richtige Richtung gehen, aber die Schritte kommen mindestens ein Jahr zu spät und der große Wurf war es auch nicht.

Und auch an anderer Stelle muss dringend gehandelt werden. Mitglieder berichten uns immer wieder, dass diese keine Bau- und/oder Modernisierungskredite (mehr) erhalten. Gründe hierfür sind u.a. immer wieder das Alter der Kreditnehmer, wobei schon Ü 60 ausreicht, oder der mögliche Wegfall des zweiten Einkommens bei jungen Ehepaaren oder Familien. Das zweite Einkommen, oft der Ehefrau, sei nicht „sicher genug", da dieses aufgrund von Kindererziehungszeiten ausfallen könne. Sicherlich sind die Banken gut beraten die Kredithöhe realitätsnah abzusichern, um eine Immobilienblase zu vermeiden. Aber wo soll das Hinführen, wenn diejenigen, die nachweislich zukunftssicher in die Immobilie investieren möchten, z.B. um diese zu modernisieren, aufgrund ihres Alters oder eines Kinderwunsches hieran gehindert werden? Wenn das so weitergeht, baut oder modernisiert bald niemand mehr.

Daher ist es höchste Zeit für Sacharbeit – und nicht für einen Tag Wohngipfel!

Ihr

Hermann Josef Richter, 1. Vorsitzender

Beilagen

In dieser Ausgabe befinden sich Beilagen der Firmen:

ibs-Immobilien

Inhalt

Kommentar
5 Auf die Sprünge helfen
6 Energetische Gebäudesanierung – Investitionen rückläufig

Politik & Wirtschaft
8 Antragsfrist endet
8 Bedarf und Herausforderungen bei altersgerechtem Wohnraum

Recht & Steuern
10 Befreiung von kleinen Photovoltaik-Anlagen
11 Mehrkosten für eine Notunterkunft sind begrenzt zu ersetzen

Vermieten & Verwalten
12 Trinkwasserverordnung und Legionellen
14 „Eigentümer geraten vermehrt ins Visier des Gesundheitsamtes“
16 Anfechtungsklage muss fristgemäß und unterschrieben eingereicht werden
17 Klagegegner ist die Gemeinschaft
18 Gemeinsam erben, gemeinsam handeln

hausundgrund informiert
22 Haus & Grund setzt Nachbesserungen durch
24 Jahreshauptversammlung 2023

Haustechnik
26 Schon heute an die Enkelgeneration denken
28 Heizen ohne eigene Heizungsanlage
30 Bei Luftwärmepumpen auf den richtigen Abstand und Schallschutz achten

Finanzen & Versicherungen
32 Schäden am Haus in Eigenleistung beheben?
34 Gutachten für jeden Zweck

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

Impressum
38 Impressum

Kommentar

Auf die Sprünge helfen

Ungefähr drei Millionen Eigentümerinnen und Eigentümer haben Einspruch eingelegt: Einspruch gegen die Grundsteuerwertbescheide, die sie in den vergangenen Wochen und Monaten erhalten haben. Und viele von ihnen fragen uns jetzt: Wann geht es denn mit den Musterklagen von Haus & Grund Deutschland weiter? Und wann entscheidet das Bundesverfassungsgericht?

Das sind berechtigte Fragen. Und auch wir sind ungeduldig. Die Finanzämter aber scheinen sich abgesprochen zu haben und entscheiden nur zögerlich oder gar nicht über die Einsprüche. Aber genau einen solchen Einspruchsbescheid benötigen wir, um eine Klage erheben zu können. Faktisch verhindern die Finanzämter derzeit unsere Prozesse.

Dies aber darf keine Option sein. Wir brauchen Klarheit über das Grundsteuergesetz. Und es ist skandalös, dass Behörden den Rechtsweg verlangsamen, um nicht mit den Folgen eines zweifelhaften Gesetzes konfrontiert zu werden.

Unsere Geduld ist jetzt am Ende. Daher haben wir in einigen Musterprozessen Untätigkeitsklage gegen die Finanzämter erhoben. Der Rechtsweg darf nicht durch behördliches Handeln blockiert werden. Ich hoffe sehr, dass die Gerichte den Finanzämtern jetzt zügig auf die Sprünge helfen – wir werden Sie umgehend informieren.

Ihr

Kai H. Wernecke, Präsident

Energetische Gebäudesanierung

Investitionen rückläufig

Von 2011 bis 2022 sind die jährlichen Ausgaben für die energetische Sanierung zwar um fast 40 Prozent auf 67 Milliarden Euro gestiegen, stellten die Forscher des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) einer Studie fest. Berücksichtige man jedoch die gleichzeitige Preisentwicklung, liegen die realen Investitionen insgesamt deutlich unter dem Niveau Anfang der 2010er-Jahre, so die DIW-Experten.

Der erste Tiefpunkt der realen Investitionen in die energetische Gebäudesanierung war laut DIW im Jahr 2015 zu verorten – zwischenzeitlich folgte eine Erholung der Investitionstätigkeit. Seit 2018 verharren die jährlichen realen Investitionssummen aber weit unter dem Niveau des Ausgangsjahres. Mit den zuletzt starken Preissteigerungen wurde 2022 ein neuer Tiefpunkt erreicht. Das reale Investitionsvolumen liegt nun gut 13 Prozent niedriger als 2011.

Ein Knick in der Dämmung

Die Autoren der Studie haben auch die einzelnen Maßnahmenbereiche getrennt voneinander betrachtet. Die Wand- und Dachdämmung ist ein wesentlicher Teil der energetischen Sanierung. Diese Maßnahmen hätten sich nach einem Abschwung im Betrachtungszeitraum bis 2022 nur leicht erholt, so die DIW-Forscher. In die Dämmung von Wohngebäuden wurden zu laufenden Preisen im Jahr 2011 fast 12 Milliarden Euro investiert. Danach gingen die nominalen Investitionssummen stark zurück. Seit 2017 ziehen die Werte wieder an und liegen im Jahr 2022 nominal um knapp 2,5 Milliarden Euro höher als 2011.

Keine Dynamik beim Fenstertausch

Der Austausch von Fenstern und Außentüren zeigt laut Studie wenig Dynamik. Die Ausgaben in jeweiligen Preisen stiegen nahezu durchgängig von fast 12 Milliarden Euro im Jahr 2011 auf 17 Milliarden Euro 2022. Die realen Investitionszuwächse in diesem Bereich sind jedoch ebenfalls rückläufig. Real lagen die

Investitionen zeitweise sogar deutlich höher als heute. Gegenüber 2017 ergibt sich ein Minus von 15 Prozent.

Ausgaben für Heizung legen unterm Strich zu

Die Ausgaben für die Erneuerung der Heizungsanlagen legten bei Wohngebäuden zu. Im Jahr 2011 wurden für die Erneuerung von Heizungsanlagen in diesem Bereich knapp 10 Milliarden Euro aufgewendet. Dagegen waren es 2022 weit mehr als 17 Milliarden Euro. Die Ausgabenzuwächse reichten sogar aus, die realen Investitionen in die Erneuerung der Heizungen zu erhöhen. Im Jahr 2022 lag die Investitionssumme preisbereinigt um rund 10 Prozent über der von 2011.

Die Forscher resümieren, dass nur schwer zu bewerten sei, in welchem Ausmaß durch die bisherigen politischen Maßnahmen Fortschritte bei der Gebäudesanierung erzielt werden konnten. Allerdings sei bei den Energiepreisschwankungen teilweise ein deutlicher Zusammenhang mit den Änderungen der Investitionen in die energetische Gebäudesanierung zu sehen.

Fazit von Matthias zu Eicken, Leiter Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik

„Vor dem Hintergrund anhaltend hoher Finanzierungskosten und steigender Baupreise unterstreicht die Studie die Notwendigkeit klarer Rahmenbedingungen für Investitionen und eine verlässliche Förderung der energetischen Gebäudesanierung. Sowohl die kommunale Wärmeplanung als auch die zukünftige Förderlandschaft lassen aber noch auf sich warten."

© AdobeStock_593196586

Härtefallhilfen

Antragsfrist endet

Die Möglichkeit zur Beantragung der Härtefallhilfen im Zusammenhang mit nicht leitungsgebundenen Brennstoffen endet zum 20. Oktober 2023.

Diese Hilfen sollen Verbraucher, die mit Heizarten wie Heizöl, Pellets, Flüssiggas oder Kohle heizen, rückwirkend entlasten. Ob Sie oder Ihre Mieter von diesen Maßnahmen noch profitieren könnten, entnehmen Sie bitte den länderspezifischen Informationen auf hausund.co/haertefallhilfen.

Barrierefreies Wohnen

Bedarf und Herausforderungen bei altersgerechtem Wohnraum

Mit der immer älter werdenden Gesellschaft steigt der Bedarf an barrierefreiem Wohnraum. Doch wie steht es um die tatsächliche Versorgungslage in Deutschland? Eine aktuelle Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) Köln wirft einen Blick auf die jüngsten Entwicklungen und analysiert den Bedarf, die Verfügbarkeit und die Hindernisse bei der Bereitstellung von altersgerechtem Wohnraum.

Der Bedarf an barrierefreiem Wohnraum in Deutschland ist gegenüber einem Defizit von etwa 1,8 bis 2 Millionen Wohnungen alarmierend hoch. Die Untersuchung zeigt, dass es pro 100 Haushalten, die barrierefreien Wohnraum benötigen, nur etwa 33 entsprechende Wohnungen gibt. Die Unterschiede zwischen den Bundesländern und strukturelle Markthemmnisse, welche Investitionen erschweren, tragen zur Komplexität des Problems bei.

Tipp

Das KfW-Förderprogramm „Altersgerecht Umbauen“ bietet finanzielle Unterstützung für Umbaumaßnahmen zur Reduktion von Barrieren in bestehenden Wohnungen und Gebäuden. Ziel ist es, Eigentümer und Bauherren zu ermutigen, Umbauten vorzunehmen, die den Anforderungen an Barrierefreiheit näherkommen, ohne unbedingt alle Standards erfüllen zu müssen.

Weitere Informationen unter: hausund.co/AltersgerechtUmbauen

© AdobeStock_492424493

Die Zielgruppen für barrierearmes Wohnen sind breit gefächert und umfassen Senioren, Familien mit Kindern und Menschen mit Pflegebedarf oder Behinderung. Die Studie nutzt Erfahrungswerte und Daten aus der Pflegestatistik, wobei Seniorenhaushalte mit mobilitätseingeschränkten Mitgliedern einen Anteil von etwa 23 Prozent ausmachen. Die Studie untersucht auch die Anzahl der Haushalte mit mobilitätseingeschränkten Mitgliedern in den einzelnen Bundesländern.

Bundesländer im Vergleich: Wer führt, wer hinkt hinterher?
Einige Bundesländer sind Vorreiter bei der Bereitstellung von barrierefreiem Wohnraum, während andere erheblichen Aufholbedarf haben. Die Unterschiede können durch verschiedene Faktoren beeinflusst werden, darunter verfügbare Fördermittel, Bauordnungen, die demografische Zusammensetzung der Bevölkerung oder ob es sich um eine städtische oder ländliche Gegend handelt. Während einige Bundesländer von einer proaktiven Politik profitieren, welche die Schaffung von altersgerechtem Wohnraum vorantreibt, kämpfen andere mit strukturellen und finanziellen Herausforderungen. Die niedrigsten Versorgungsquoten finden sich in Hessen, Sachsen und Thüringen. Berlin liegt etwas über dem Bundesdurchschnitt, ebenso das bevölkerungsreichste Bundesland Nordrhein-Westfalen. Insgesamt gibt es jedoch zu wenige barriereereduzierte Wohnungen für alle Zielgruppenhaushalte.

Fazit von Jakob Grimm, Referent Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik

„Die Studie hebt die Notwendigkeit hervor, die Definition von Standards von einer engen Fokussierung auf Senioren zu lösen und mehr auf bedürfnisorientierte inklusive Zielsetzungen zu setzen. Die Ergebnisse der Studie sind als Untergrenze des Bedarfs zu verstehen. Sie sind zudem ein weiteres Zeugnis des altbekannten Problems des deutschen Wohnungsmarktes: Auch im Jahr 2023 schafft es die Politik nicht, dem Wohnungsmangel zu begegnen. Diese Mangellage überträgt sich auch auf einzelne Wohnungsmarktsegmente wie den sozialen Wohnungsbau und den oben thematisierten altersgerechten Wohnraum. Neben dem KfW-Förderprogramm muss der Staat auch selbst als Akteur auf dem Wohnungsmarkt auftreten, um dem Problem entgegenzutreten. Zudem bedarf es der Ausweisung von mehr Bauland und der Reduzierung von zu hohen Anforderungen an den Neubau, um Anreize für private Bauherren zu schaffen."

CVJM
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

Recht & Steuern

Einkommensteuer

Befreiung von kleinen Photovoltaik-Anlagen

Der Betrieb einer Photovoltaik-Anlage führte bisher grundsätzlich zu sogenannten Einkünften aus Gewerbebetrieb. Hierfür war eine Gewinnermittlung durch Einnahmenüberschussrechnung (EÜR) im Rahmen der Einkommensteuererklärung zu erstellen. Das hat sich mittlerweile geändert.

Da vor allem neuere Anlagen angesichts der nur noch geringen Einspeisevergütungen zumeist kaum Gewinn erwirtschaften, hat der Gesetzgeber zunächst durch eine Vereinfachungsregelung die Möglichkeit eröffnet, den Betrieb einer Photovoltaik-Anlage auf Antrag als steuerliche Liebhaberei zu behandeln und damit einkommensteuerfrei zu stellen. Nächster Schritt des Gesetzgebers war es, kleine Anlagen automatisch aus der Einkommensbesteuerung herauszunehmen – und zwar rückwirkend zum 1. Januar 2022. Die gesetzliche Einkommensteuerbefreiung (§ 3 Nummer 72 Einkommensteuergesetz) gilt für Anlagen mit folgender maximaler Bruttoleistung nach dem Marktstammdatenregister in Kilowatt peak (kWp):

- Einfamilienhäuser (EFH) mit einer Leistung von maximal 30 kWp
- Zu Wohnzwecken genutzte Zwei- und Mehrfamilienhäuser mit einer Leistung von maximal 15 kWp je Wohneinheit
- Gemischt genutzte Gebäude mit einer Leistung von maximal 15 kWp je Wohn- beziehungsweise Gewerbeeinheit
- Gebäude ohne Wohnzwecke – etwa eine Garage – mit einer Leistung von maximal 30 kWp

Neue Details

Ein Schreiben des Bundesfinanzministeriums aus Mitte Juli 2023 gibt nun weitere Details vor. So gilt zum Beispiel:

- Das Betreiben jeweils einer Anlage à 25 kWp auf drei EFH ist steuerfrei.
- Betreiben Eheleute auf dem Dach des gemeinsamen EFH jeweils eine Anlage mit 16 kWp, so bleiben die Anlagen steuerfrei.
- Das Betreiben einer Anlage mit mindestens 34 kWp auf einem EFH ist steuerpflichtig.
- Beim Betreiben jeweils einer Anlage mit 15,1 kWp auf einem Haus mit zwei Wohneinheiten und einer dazugehörigen Garage sind beide Anlagen steuerpflichtig.

Die Leistungen aller steuerbefreiten Photovoltaik-Anlagen des Steuerpflichtigen dürfen insgesamt 100 kWp nicht überschreiten. Ob sich die Anlagen auf einem oder mehreren Grundstücken befinden, ist hierbei unerheblich, ebenso eine technische Verbundenheit der Anlagen. Da es sich um eine Freigrenze handelt, entfällt die gesetzlich angeordnete Steuerbefreiung bei Überschreiten der Höchstgrenze komplett für alle Anlagen.

Abzugsverbot bei Einkommensteuerbefreiung

Der Gesetzgeber schreibt nun eine automatische Befreiung von der Einkommensteuer vor. Sie erstreckt sich auf alle Einnahmen und Entnahmen unabhängig von der Verwendung des erzeugten Stroms. Als Einnahmen in diesem Sinne gelten

- Einspeisevergütungen
- Entgelte für Stromlieferungen an Mieter
- Entgelte für das Aufladen von Elektro- oder Hybridelektrofahrzeugen
- Zuschüsse sowie vereinnahmte und erstattete Umsatzsteuer

Kehrseite der Steuerbefreiung ist, dass Ausgaben, die mit diesen steuerbefreiten Einnahmen in unmittelbarem wirtschaftlichen Zusammenhang stehen, nicht mehr als Betriebsausgaben oder Werbungskosten abgezogen werden können. Es greift damit das grundsätzliche Abzugsverbot für steuerbefreite Einnahmen aus § 3c Absatz 1 Einkommensteuergesetz. Dies betrifft auch die Absetzungen für Abnutzung für die nunmehr automatisch steuerbefreiten Photovoltaik-Anlagen. Es empfiehlt sich insoweit gegebenenfalls eine steuerliche Überprüfung der weiteren einkommensteuerlichen Vorgehensweise im Einzelfall.

Weitere Informationen: hausund.co/PV-Steuerbefreiung

Sibylle Barent, Leiterin Steuer- und Finanzpolitik

Wohnklima-Panel

Frage des Monats

Für kleine Photovoltaik-Anlagen wird rückwirkend zum 01.01.2022 keine Einkommensteuer mehr fällig. Welchen Einfluss hat diese Entscheidung auf Ihre Bereitschaft, eine entsprechende Anlage zu installieren?

a) Meine Bereitschaft hat sich erhöht.
b) Meine Bereitschaft hat sich verringert.
c) Weder noch.
d) Keine Angabe/Weiß ich nicht.

Beantworten Sie die Frage unter hausund.co/frage10 oder scannen Sie den QR-Code.

Urteil zum Schadenersatz des Vermieters

Mehrkosten für eine Notunterkunft sind begrenzt zu ersetzen

Kann der Vermieter schuldhaft seinen Mietern den vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung nicht mehr zur Verfügung stellen, kann er sich schadenersatzpflichtig machen. Auch Mehrkosten für die Notunterbringung in einer öffentlichen Unterkunft können als Schaden geltend gemacht werden, soweit sie erforderlich sind. Das hat der Bundesgerichtshof (BGH) mit seinem Urteil vom 21. Juni 2023, VIII ZR 303/21 entschieden. Mit der Deckelung der Schadenersatzpflicht auf die erforderlichen Kosten wird die Schadenhöhe jedoch sowohl in ihrem Ausmaß als auch zeitlich begrenzt.

In dem zu entscheidenden Fall machte eine für die Grundsicherung zuständige Behörde aus übergegangenem Recht unter anderem Unterbringungskosten in Höhe von insgesamt 53.909,60 Euro gegen eine ehemalige Untervermieterin geltend. Diese hatte ab Juli 2017 eine von ihr angemietete Dreizimmerwohnung in Hamburg an eine vierköpfige Familie untervermietet, wobei die klagende Behörde Miete und Betriebskostenvorauszahlungen direkt an die Untervermieterin leistete.

Fehlende Untervermietungserlaubnis und Zahlungsrückstände

Der Hauptvermieter der Wohnung kündigte im Januar 2018 das Mietverhältnis mit der Untervermieterin wegen fehlender Untervermietungserlaubnis. Im Juni 2018 kündigte er erneut wegen Zahlungsrückständen. Im gerichtlichen Verfahren schlossen Hauptvermieter und Untervermieterin einen Vergleich, mit dem sich die Untervermieterin zur Wohnungsrückgabe verpflichtete. Die Untervermieterin kündigte daraufhin ihren Untermietern fristlos, hilfsweise ordentlich und forderte sie zum Auszug auf. Auch der Hauptvermieter verlangte von den Untermietern die Rückgabe der Wohnung. Die Familie wurde schließlich in einer öffentlichen Unterkunft untergebracht. Die klagende Behörde übernahm die Kosten für den Zeitraum von Oktober 2018 bis August 2020. Das Amtsgericht hatte die Untervermieterin unter anderem verurteilt, sämtliche Unterbringungskosten zu tragen. Das Landgericht hob die Entscheidung auf, weil zwar auch höhere Kosten für einen Wohnungswechsel als Schaden ersatzfähig seien. Die hohen Kosten für einen Platz in einer Notunterkunft seien aber nicht mehr vom Schutzzweck erfasst. Der BGH sah dies anders, wenngleich die Kosten nicht – wie das Amtsgericht meinte – im vollen Umfang als Schaden zu ersetzen seien. Er verwies die Sache zurück an das Landgericht. Dieses habe noch zu prüfen, wie hoch der Schaden sei. Dies erfolge regelmäßig anhand einer Schätzung auf der Grundlage des Einzelfalls.

Schadenersatzanspruch ist zeitlich begrenzt

Die Kosten für die Unterbringung seien jedenfalls nicht für den Zeitraum von fast zwei Jahren von der beklagten Untervermieterin zu tragen. Vielmehr weist der BGH darauf hin, dass Mehrkosten nur so lange verlangt werden können, bis das Mietverhältnis auch vom Vermieter hätte ordnungsgemäß beendet werden können, zum Beispiel durch eine Kündigung oder Befristung.

Begrenzung der Schadenhöhe

Zwar können auch zeitlich begrenzt sehr hohe Kosten für die Notunterbringung erstattungsfähig sein, sofern die individuellen Voraussetzungen des Mieters – zum Beispiel Arbeitslosigkeit – eine erfolgreiche Wohnungssuche verhindern. Soweit es bei der richterlichen Schätzung des Schadens auf die potenziellen Kosten einer Ersatzwohnung ankommen sollte, müssen jedoch die Kosten für eine angemessene Wohnung in Ansatz gebracht werden. Allerdings seien auch Preissteigerungen für Neuvertragsmieten bei der Bemessung des Schadens zu berücksichtigen.

Inka-Marie Storm, Chefjustiziarin

Fazit von Inka-Marie Storm, Chefjustiziarin

„Das Urteil reiht sich in die Rechtsprechung des BGH ein. Es gibt bereits einige Entscheidungen zur Schadenersatzpflicht und der Bemessung der Schadenhöhe, wenn Vermieter beispielsweise durch Vortäuschen von Eigenbedarf eine Wohnung kündigen und der Mieter daraufhin auszieht. Auf diese Entscheidungen nimmt der BGH ebenfalls Bezug. Ganz deutlich wird, dass auch für hohe Kosten für eine staatliche Notunterbringung Schadenersatz verlangt werden kann – wenn auch nur für einen begrenzten Zeitraum. Interessant ist die Entscheidung für Städte und Gemeinden mit knappem Wohnraumangebot. Sie können zumindest einen Teil der Kosten durch übergangenes Recht vom ehemaligen Vermieter zurückfordern, wenn dieser schuldhaft seinem ehemaligen Mieter den Gebrauch der Mietwohnung entzieht."

Trinkwasserverordnung und Legionellen

Zur Prüfung verpflichtet

Legionellen entstehen verstärkt in stehendem Wasser und können sich bei bis zu etwa 50 Grad Celsius vermehren. In geringeren Mengen stellen sie kein Gesundheitsrisiko für den Menschen dar. Das ändert sich aber mit zunehmender Konzentration.

Eigentümer von vermieteten Mehrfamilienhäusern müssen daher vorhandene sogenannte Großanlagen zur Trinkwassererwärmung, die Duschen oder andere Einrichtungen zur Vernebelung des Trinkwassers enthalten, mindestens alle drei Jahre auf Legionellen untersuchen lassen.

Wen trifft die Pflicht?

Doch was genau gilt als Großanlage zur Trinkwassererwärmung? Als erstes Kriterium muss die Immobilie mehr als zwei Wohn- beziehungsweise Nutzeinheiten vorweisen und mindestens eine dieser Einheiten muss vermietet sein. Ein- und Zweifamilienhäuser sind folglich von der Regelung ausgenommen. Außerdem müssen Duschen oder vergleichbare Einrichtungen existieren, bei denen Trinkwasser vernebelt wird. Eine zentrale Trinkwassererwärmung und mehr als 400 Liter Speichervolumen oder alternativ mehr als 3 Liter Wasser in der Rohrleitung sind weitere Kriterien. Letzteres ist insbesondere bei mehrstöckigen Gebäuden üblicherweise der Fall (siehe Kasten).

Wasserinhalte pro Quadratmeter verschiedener Rohre

Leitung	Außendurchmesser	Innendurchmesser	Wasserinhalt	Wasservolumen von 3 Liter erreicht bei einer Länge von
verzinktes Rohr	33,7 mm	25 mm	0,49 l/m²	6,1 m
verzinktes Rohr	26,9 mm	19 mm	0,28 l/m²	10,7 m
verzinktes Rohr	21,3 mm	12,5 mm	0,12 l/m²	25 m
Kupferrohr	28 mm	25 mm	0,49 l/m²	6,1 m
Kupferrohr	22 mm	20 mm	0,31 l/m²	9,7 m
Kupferrohr	18 mm	16 mm	0,20 l/m²	15 m
Kupferrohr	15 mm	13 mm	0,13 l/m²	23 m
Kupferrohr	12 mm	10 mm	0,08 l/m²	37,5 m
Sanipexrohr	20 mm	15 mm	0,18 l/m²	16,7 m
Sanipexrohr	16 mm	12 mm	0,11 l/m²	27,3 m

Der Eigentümer muss zudem sicherstellen, dass geeignete Probenahmestellen an der Anlage vorhanden sind, und zwar

- am Warmwasserspeicherausgang
- am Zirkulationsleitungseingang
- an allen Steigesträngen oder zumindest am weitesten entfernten Steigstrang, in dem es zur Vernebelung von Trinkwasser kommt.

Die Legionellenprüfung ist nur dann gültig, wenn diese drei Entnahmestellen ausnahmslos einbezogen wurden. Probenahmen und Laboruntersuchungen dürfen zudem nur von öffentlich zugelassenen Untersuchungsstellen durchgeführt werden.

Was tun bei Legionellenbefall?

Sollte bei einer Prüfung eine Überschreitung des zulässigen Legionellenwertes festgestellt werden, ist die beauftragte Untersuchungsstelle verpflichtet, dies

© AdobeStock_313424211

unverzüglich dem zuständigen Gesundheitsamt anzuzeigen. Sobald dem betroffenen Eigentümer ein Nachweis über die erfolgte Anzeige durch die Untersuchungsstelle beim zuständigen Gesundheitsamt vorliegt, besteht für ihn keine Anzeigepflicht mehr.

Für den Eigentümer besteht nun aber dringlicher Handlungsbedarf. Er muss unverzüglich eine Gefährdungsanalyse erstellen und Vorkehrungen treffen, um die Konzentration der Bakterien zu reduzieren. Welche exakten Maßnahmen erforderlich sind, ist vom Ausmaß des Befalls abhängig und wird durch den beauftragten Fachmann bestimmt.

Sind die Kosten umlagefähig?

Die Kosten für die regelmäßige, alle drei Jahre vorzunehmende Prüfung können Eigentümer über die Betriebskostenabrechnung auf die Mieter umlegen. Bei einem Befall und daraus resultierenden Maßnahmen oder wenn die Installationen für die Entnahme beauftragt werden muss, zahlt der Eigentümer und darf diese Kosten nicht auf die Mieter umlegen.

Weitere Informationen erhalten Sie in unserem Merkblatt Nummer 23 „Bekämpfung von Legionellen in Wohngebäuden“ unter www.hausundgrund.de/service/infoblatter.

Anna Katharina Fricke, Referentin Presse und Kommunikation

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

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

GEBÄUDEREINIGUNG
Machtemes macht es!
Wir machen jetzt auch Schädlingsbekämpfung!
Tel. 02324-41589 · info@machtemes.nrw · www.machtemes.nrw

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

Interview zur Legionellenprüfung

„Eigentümer geraten vermehrt ins Visier des Gesundheitsamtes“

Überbordende Bürokratie, hilflose Immobilieneigentümer und fehlende Sachverständige – dies bemängelt Dr. Gero Beckmann, Bereichsleiter Mikrobiologie und Hygiene am Institut Romeis Bad Kissingen. Das akkreditierte Prüflabor führt regelmäßig Trinkwasseruntersuchungen auf Legionellen durch. Im Interview erläutert der Experte, warum die zweite Novelle der seit Juni 2023 geltenden Trinkwasserverordnung nichts Gutes für Eigentümer bedeutet.

Welche Änderung hat sich durch die Novelle der Trinkwasserverordnung ergeben?
Vor der Novelle der Trinkwasserverordnung lag der Maßnahmenwert – also der Wert, ab dem entsprechende Maßnahmen gegen Legionellen eingeleitet werden müssen – bei 101 koloniebildenden Einheiten pro 100 Milliliter (KBE/ml). Jetzt wird die Grenze bei 100 KBE/100 ml gezogen. Diese auf den ersten Blick minimale Änderung macht jedoch einen enormen Unterschied: Unsere internen Auswertungen zeigen, dass nach der alten Regelung nur jede 25. Probe auffallend war, was 4,1 Prozent entsprach. Durch die Neubewertung ist nun jede 16. Probe auffällig, was 6,2 Prozent entspricht. Da ja stets drei Proben pro Prüfung an verschiedenen Stellen der Trinkwasseranlage genommen werden müssen, ist die Wahrscheinlichkeit noch höher, dass Eigentümer vermehrt ins Visier des Gesundheitsamtes geraten.

Was halten Sie von der Änderung?
Die Novelle schießt im Punkt Legionellen komplett über das Ziel hinaus. Meine Kollegen und ich sehen keinen Nutzen darin, dass die Grenze neu gezogen wurde, denn die Sicherheitsvorkehrungen waren auch schon vorher hoch genug. Natürlich muss man gewisse Umstände berücksichtigen: Legionellenbefunde in Seniorenheimen oder Krankenhäusern mit pflegebedürftigen, chronisch Kranken oder immunsupprimierten Patienten sind anders zu bewerten als in der Normalbevölkerung. Aber ein Duschverbot wird ab 10.000 KBE/100 ml angeordnet. Also: Wenn eine echte Gesundheitsgefährdung vorliegt, ist das um den Faktor 100 höher als der Maßnahmewert.

Warum ist ausgerechnet das Duschen gefährlich?
Zunächst einmal: Egal wo wir sind – wir sind von Keimen umgeben. Das gilt auch für Legionellen, und eine gewisse Anzahl im Trinkwasser ist normal. Steigt die Konzentration, können aber die Aerosole gefährlich werden, also der Flüssigkeitsnebel, der vor allem beim Duschen entsteht und dann eingeatmet wird. Eine Infektion durch das Trinken von mit Legionellen belastetem Wasser existiert praktisch nicht. Gelangen die Keime in die Lunge, können Betroffene am sogenannten Pontiac-Fieber erkranken. Dabei handelt es sich um einen normalen Infekt, der nach einigen Tagen wieder abklingt. Gefährlicher ist die sogenannte atypische Pneumonie, also eine Lungenentzündung, bei der antibiotische Behandlung häufig nicht anschlägt. Daher kann sie – vor allem für ältere und kranke Menschen – lebensgefährlich werden.

Welche Gebäude sind besonders gefährdet?
Mit der Anzahl der Wohnungen in einem Gebäude steigt auch das Legionellenrisiko. Auch Energiesparmaßnahmen, also wenn die Vorlauftemperatur bei der Warmwasserbereitung gedrosselt wird, sind leider für die Legionellenentwicklung förderlich. Ein weiterer Risikofaktor ist stehendes Wasser in Ferien- oder Zweitwohnungen, die nicht durchgängig bewohnt sind. Das gilt auch für Immobilien, die teilweise leer stehen. Zwar sind Ein- und Zweifamilienhäuser von der Prüfpflicht ausgenommen. Aber zum Beispiel Ruheständler und andere Personen, die viel reisen und bei denen das Haus oft leer steht, sind gut beraten, ihre Trinkwasseranlage auf Legionellen zu prüfen – insbesondere wenn es sich um empfindliche Personen handelt.

Was geschieht bei einem Befund?
Auch hier bringt die Novelle der Trinkwasserverordnung einen erhöhten Leidensdruck für Eigentümer, denn nun müssen sie unverzüglich Maßnahmen einleiten. Zuvor haben wir bei auffälligen Proben zunächst Kontakt aufgenommen, um zu schauen, ob es an Stillständen liegen könnte, an hydromechanisch schlecht ausgelegten Wasserleitungen oder an abgesenkten Vorlauftemperaturen der Warmwasseraufbereitungen. Die jetzige Verschärfung verpflichtet den Eigentümer zu einer sofortigen Erstellung einer Gefährdungsanalyse inklusive Ortsbegehung. Das Problematische daran sind die hohen Kosten: Uns liegen Preisinformationen vor, die sich zwischen 1.500 und 6.000 Euro bewegen. Und diese Kosten sind im Gegensatz zur regelmäßigen Prüfung nicht auf die Mieter umlegbar. Der Eigentümer trägt die Kosten allein. Dies gilt auch für alle folgenden Maßnahmen. Anschließend muss ein Bericht über die getroffenen Maßnahmen abgegeben und die Ergebnisse weiterführender Untersuchungen müssen mitgeteilt werden. Durch drei Nachuntersuchungen muss man dann belegen, dass man wieder unter dem Grenzwert von 100 KBE/100 ml liegt.

Ein weiteres Problem: Es gibt viel zu wenige Sachverständige, die eine solche Gefährdungsanalyse zeitnah machen können. Früher gab es nach unseren Erfahrungen eine Vorlaufzeit von vier bis sechs Wochen für die Gefährdungsanalyse, und mit den neuen Vorgaben steigt die Wartezeit gerade enorm.

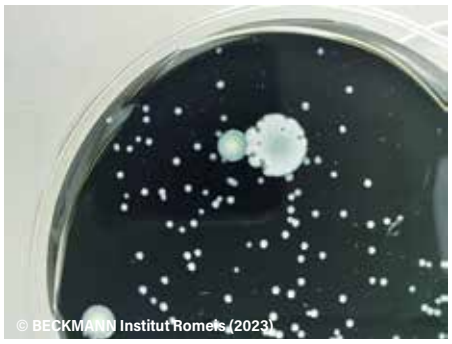
Wie lautet also Ihr Fazit zur Novelle?
Meines Erachtens hat der Gesetzgeber nicht verstanden, worum es geht. Sinn und Zweck der allgemeinen Prüfpflicht ist es, einen repräsentativen Einblick von der Qualität des Trinkwassers zu bekommen. Dauerhaft legionellenfreie Wassersysteme existieren nicht. Bei einem Zufallsbefund müsste es die Möglichkeit geben, diesen zu verifizieren oder zu falsifizieren. Dies wird leider nicht mehr zugelassen, sondern gleich die teure Gefährdungsanalyse eingeleitet. Das ergibt weder aus medizinischer noch technischer Sicht Sinn. Kurzum: Wir erleben hier eine überbordende Bürokratie, hilflose Immobilieneigentümer, fehlende Sachverständige und natürlich für die betroffenen Eigentümer steigende Kosten – bei wenig Effekt.

Das Interview führte , Anna Katharina Fricke, Referentin Presse und Kommunikation

Tipp – Labor finden

Alle zugelassenen Untersuchungsstellen können bei den sogenannten unabhängigen Stellen Trinkwasser der Bundesländer erfragt werden. Auch der Verband unabhängiger Prüflaboratorien (VPU) listet akkreditierte Labore, die für eine Legionellenprüfung infrage kommen, nach Bundesländern. Einfach beim Suchkriterium „Umwelt" ein Häkchen bei „Probenahme" und „Wasser" setzen. Bei der Kontaktaufnahme sollte geklärt werden, ob das jeweilige Labor sowohl über zertifizierte Probenehmer als auch über eine Akkreditierung von Legionellenprüfungen verfügt.
Kurzlink: hausund.co/Laborsuche

Zwei Reinkulturen von Legionellen auf einem kohlehaltigen Nährmedium



Mischkultur aus Legionellen – kleine Kolonien – und Begleitflora

Beschlüsse in der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE)

Anfechtungsklage muss fristgemäß und unterschrieben eingereicht werden

Soll ein Beschluss der Eigentümerversammlung angefochten werden, haben die Eigentümer dafür vier Wochen Zeit. Zur Einhaltung der Frist muss eine unterschriebene Klage beim zuständigen Gericht eingehen. Die Begründung kann innerhalb weiterer vier Wochen nachgereicht werden.

Der Fall: Die Parteien bilden eine Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE). Nach einer Eigentümerversammlung am 15. Juni 2019 wendete sich die Klägerin gegen die dort gefassten Beschlüsse mit einer am 12. Juli 2019 eingegangenen Anfechtungsklage. Die Klage begründete sie mit Schriftsatz vom 15. August 2019, welcher am 16. August vollständig im Original bei Gericht einging. Am 15. August war lediglich die erste Seite des Schriftsatzes per Fax übersandt worden. Sowohl die erste als auch die zweite Instanz hielten die Klage für fristgerecht eingereicht. Der Bundesgerichtshof (BGH) sah dies mit Urteil vom 23. Juni 2023 (V ZR 28/22) allerdings anders.

© AdobeStock_84777026

Anfechtungsklage ist innerhalb von zwei Monaten zu begründen

Zur fristgemäßen Anfechtung eines Beschlusses muss die Anfechtungsklage innerhalb eines Monats nach Beschlussfassung eingereicht und innerhalb von zwei Monaten nach Beschlussfassung begründet werden. In diesem Fall war entscheidend, ob die Übermittlung der ersten Seite des Schriftsatzes per Fax zur Fristwahrung ausreichend ist, da die Frist bereits am 15. August 2019 abgelaufen war. Dies wurde konkret aufgrund diverser Gründe verneint.

Unterschrift muss fristgerecht übermittelt werden

Für die fristwahrende Übersendung der Anfechtungsbegründung kommt es dem BGH zufolge darauf an, dass dieser in eigenhändig unterschriebener Fassung vorliegt. Die Unterschrift soll dabei die Identifizierung des Urhebers ermöglichen und dessen Verantwortung für den Inhalt des Schriftsatzes nachweisen. Zudem soll sichergestellt werden, dass es sich nicht lediglich um einen Entwurf handelt.

Fehle diese Unterschrift oder werde die Seite mit der Unterschrift nicht übermittelt, so genüge das Schreiben nicht zur Wahrung der Frist nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Dabei komme es nicht darauf an, ob das Schreiben in ausgedruckter Form vorliegt. Es genüge beispielsweise, wenn dieses fristgemäß an ein Faxgerät oder als gescanntes Dokument per E-Mail übermittelt, aber erst später ausgedruckt worden sei.

Vereinfacht liegt genau diese Bedingung in dem entschiedenen Fall vor: Die Unterschrift der Klagebegründung wurde am 15. August 2019 also nicht übermittelt; der Eingang per Post einen Tag später genügte nicht.

Julia Wagner, Leiterin Zivilrecht

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

Veräußerungszustimmung des Verwalters

Klagegegner ist die Gemeinschaft

Drum prüfe, wer sich ewig bindet … – dieses Bonmot gilt nicht nur für Eheschließungen, sondern auch bei Gemeinschaften der Wohnungseigentümer (GdEW). Denn ein Bund besteht auch zwischen Wohnungseigentümer und seinen Miteigentümern – insbesondere in finanzieller Hinsicht. Fällt ein Eigentümer finanziell aus, können wegen der sogenannten Nachschusspflicht alle anderen betroffen sein. Aus diesem Grund ist in vielen Gemeinschaftsordnungen geregelt, dass ein Wohnungseigentümer zur Veräußerung seines Wohneigentums die Zustimmung des Verwalters benötigt. Dieser prüft, ob der potenzielle Erwerber seinen zukünftigen Zahlungsverpflichtungen voraussichtlich nachkommen kann und ob er sich in die Regelungen der Gemeinschaft einfügen wird.

Verweigert der Verwalter grundsätzlich die Zustimmung, bleibt dem verkaufenden Wohnungseigentümer nur übrig, dies zu akzeptieren oder zu klagen. Seit der Reform des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) 2020 ist eine solche Klage nicht gegen den Verwalter, sondern immer gegen die Gemeinschaft zu richten, wie der Bundesgerichtshof (BGH) in seinem Urteil vom 21. Juli 2023 (V ZR 90/22) entschieden hat. Dies gilt auch dann, wenn die entsprechende Regelung in der Teilungserklärung bereits vor dem Inkrafttreten der WEG-Reform getroffen wurde.

Verkauft und auf Zustimmung verklagt

Eine Wohnungseigentümerin verkaufte mit Vertrag vom 29. Oktober 2020 – also gut einen Monat vor Inkrafttreten der WEG-Reform – ihre Eigentumswohnung. Da laut der Teilungserklärung die Veräußerung der Zustimmung des Verwalters bedurfte, beantragte sie diese umgehend. Der Verwalter lehnte die Zustimmung ab, woraufhin die Wohnungseigentümerin – inzwischen hatte das Jahr 2021 begonnen – den Verwalter auf Zustimmung verklagte.

Reform bricht mit ehernen Grundsätzen

Der BGH setzte sich aber gar nicht erst mit der Frage auseinander, ob der Verwalter hätte zustimmen müssen, sondern wies die Klage zurück. Denn dass die Wohnungseigentümerin gegen den Verwalter klagte, war falsch. Zwar war es vor der WEG-Reform durchaus richtig, den Verwalter auf Zustimmung zu verklagen. Denn solange ein solches Erfordernis der Zustimmung des Verwalters in der Teilungserklärung festgelegt war und die Gemeinschaft die Zustimmung nicht an sich gezogen hatte, war die Zustimmung ein Recht und eine Pflicht des Verwalters. Seit der WEG-Reform ist der Verwalter aber nun ein Organ der GdWE. Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums liegt nunmehr bei der Gemeinschaft; der Verwalter ist nur ihr Ausführungsorgan. Somit sind alle Aufgaben, die dem Verwalter übertragen werden, eigentlich Aufgaben der Gemeinschaft, wobei lediglich festgelegt wird, welches Organ der Gemeinschaft diese erfüllen soll.

Falscher Klagegegner – keine Zustimmung

Diese Rechtsänderung muss auch bei der Auslegung von Teilungserklärungen beachtet werden, sodass der Verwalter auch hier als Organ der Gemeinschaft zu betrachten ist. Da demnach die Gemeinschaft für die Zustimmung zuständig ist und diese lediglich durch den Verwalter erteilen lässt, muss auch die Gemeinschaft verklagt werden. Dies ist hier nicht geschehen – und damit lief die Klage ins Leere.

Gerold Happ, Geschäftsführer Immobilien- und Umweltrecht

© AdobeStock_84777026

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

Erbengemeinschaft

Gemeinsam erben, gemeinsam handeln

© AdobeStock_41470582

Erben mehrere Personen eine Immobilie, bilden sie eine Erbengemeinschaft. Gemeinsam sind sie als Miterben für die Verwaltung verantwortlich und müssen einen Konsens finden, wie mit der Immobilie verfahren werden soll. Dabei gibt es unterschiedliche Optionen – gemeinsame Vermietung, Eigennutzung, Verkauf oder Teilungsversteigerung.

Wenn mehrere Hinterbliebene ein Haus, eine Wohnung oder ein Grundstück erben, bilden sie gemäß § 2032 Absatz 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) eine Erbengemeinschaft. Dies kann entweder durch die gesetzliche Erbfolge geschehen, wenn kein Alleinerbe vorhanden ist, oder durch eine testamentarische Verfügung beziehungsweise einen Erbvertrag, in dem der Erblasser mehrere Erben bestimmt hat. Diese müssen sich untereinander einigen, wie mit der Immobilie verfahren werden soll – nicht immer eine leichte Sache, wenn die Interessen auseinandergehen.

Erbquoten und Stimmrecht

Jeder Miterbe hat eine Erbquote, die festlegt, welchen Anteil am gesamten Erbe er erhält. Kinder erben bei der gesetzlichen Erbfolge stets zu gleichen Teilen. Verstirbt ein Elternteil, steht allen Geschwistern ein – in der Regel gleich hoher – Anteil am Nachlass zu. Aus den Erbquoten ergibt sich auch die Entscheidungsfindung: Das bedeutet, dass jeder Miterbe eine Stimme in Höhe seines Erbteils abgeben kann. Muss ein Entschluss gefällt werden, entscheidet die Mehrheit der Stimmen. Entscheidungen über Nachlassgegenstände mit elementarer Bedeutung wie z. B. Verkauf

von Immobilien erfordern allerdings die Einstimmigkeit unter den Miterben. Bei allen für die Nachlassverwaltung not- wendigen Entscheidungen genügt eine einfache Mehrheit von über 50 %.

Gemeinsame Vermietung

Eine Erbengemeinschaft muss keineswegs schnellstmöglich aufgelöst werden, sondern kann auf unbestimmte Zeit bestehen bleiben. Einigen sich die Miterben zum Beispiel darauf, das Objekt zu vermieten – was zum Beispiel häufig bei einem Mehrfamilienhaus der Fall ist – werden die Mieteinnahmen unter den Miterben aufgeteilt. Um Streitigkeiten vorzubeugen, sollte die Aufteilung einvernehmlich – in der Regel nach der Erbquote – geregelt und idealerweise ein Hausverwalter engagiert werden. Natürlich können sich die Erben auch auf die gemeinsame Verwaltung einigen oder einen Miterben dafür berufen, der diese Aufgabe etwa gegen eine Aufwandsentschädigung übernimmt.

Eigennutzung

Grundsätzlich kann einer der Miterben die geerbte Immobilie komplett übernehmen. In diesem Fall muss er die Miterben auszahlen. Hierfür sollte ein Immobilienwertgutachten von einem anerkannten Gutachter erstellt werden, das vor Gericht Bestand hat. In diesem Fall würde die Erbengemeinschaft aufgelöst. Für den Fall, dass ein Miterbe noch in der geerbten Immobilie wohnt – häufig der Ehepartner – haben die Miterben Anspruch auf eine angemessene Nutzungsentschädigung oder auf Abschluss eines Mietvertrages. Ausnahme: Der Erblasser hat dem verbliebenen Partner testamentarisch ein im Grundbuch eingetragenes Wohnrecht eingeräumt. Ein Verkauf ist dann in der Regel unwahrscheinlich, da das Wohnrecht auch bei einem Verkauf an Dritte bestehen bleibt.

Verkauf

Kommen weder Vermietung noch Eigennutzung für die Miterben in Betracht, kann ein Verkauf sinnvoll sein. Die Vorteile liegen auf der Hand: Je nach testamentarischer Verfügung oder Erbfolge teilen die Miterben den Verkaufserlös unter sich auf und können das Geld sofort für eigene Vorhaben nutzen – und der Erbvorgang ist schnell abgeschlossen.

Allerdings ist für den Verkauf die Zustimmung aller Miterben vonnöten. Des Weiteren kann ein Miterbe seinen Erbteil an einen anderen Miterben verkaufen. Außerdem eröffnen die §§ 2371 ff. dem Miterben auch die Möglichkeit, seinen kompletten Anteil an einen Dritten zu verkaufen. Der Verkaufsvertrag bedarf der notariellen Beurkundung. In diesem Zusammenhang sieht das Gesetz vor, die verbleibenden Miterben vor dem Eindringen von Fremden in die Erbengemeinschaft zu schützen. Deshalb postuliert das Gesetz in § 2034 BGB ein Vorkaufsrecht zugunsten der übrigen Miterben. Diese haben zwei Monate Zeit, ihr Vorkaufsrecht auszuüben.

Teilungsversteigerung

Kann sich eine Erbengemeinschaft nicht auf eine der genannten Optionen einigen, ist die letzte – und oft eher nachteilige – Option die Teilungsversteigerung: Nach § 2042 Absatz 1 BGB kann jeder Miterbe beim Amtsgericht die Erbauseinandersetzung verlangen. Die anderen Mitglieder der Erbengemeinschaft können die Teilungsversteigerung nicht verhindern. Bei der Versteigerung kann jedes Mitglied der Erbengemeinschaft mitbieten und die Immobilie erwerben. Der Erlös wird unter den Erben aufgeteilt. Nachteil: Die Immobilie wird bei einer Versteigerung in der Regel unter Wert verkauft. Zudem schmälern die Kosten für das Wertgutachten vor der Teilungsversteigerung und für das Verfahren den Erlös zusätzlich.

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

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

© Frank Hessler

hausund**grund** informiert

Nach Arbeiten an einer Brücke war eine Reinigung fällig

Staub verschmutzte Haus

Ein Hauseigentümer darf erwarten, dass die Fassade seines Hauses auf Kosten der öffentlichen Hand gereinigt wird, wenn Bauarbeiten an einer nahen Brücke für erhebliche Staubentwicklung gesorgt haben. So entschied nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS die Rechtsprechung.

(Oberlandesgericht Hamm, Aktenzeichen 11 U 96/21)

Das Urteil im Detail

Der Fall: Als eine Brücke saniert wurde, entstanden große Mengen von Betonstaub, der sich unter anderem auf der Fassade eines Holzhauses absetzte. Die Entfernung dieses Staubes war mit erheblichem Aufwand verbunden, es musste dafür ein Fachbetrieb eingesetzt werden. Nach Auskunft eines Sachverständigen war es unzweifelhaft, dass die Ablagerungen von den Bauarbeiten stammten. Der öffentliche Träger hielt dem Hausbesitzer vor, seine Fassade nicht mit der nötigen Schutzschicht versehen und nach der Entdeckung der Verschmutzung nicht rasch genug reagiert zu haben. Grundsätzlich seien die Arbeiten unter Einhaltung der erforderlichen Schutzmaßnahmen durchgeführt worden.

Das Urteil: Die Richter stellten sich weitgehend auf die Seite des Eigentümers und verurteilten das zuständige Bundesland zur Zahlung von fast 6.000 Euro für die notwendig gewordene Reinigung. Zwar müssten Anwohner bis zu einem gewissen Umfang Immissionen wie Verschmutzungen und Staub hinnehmen, wenn in der Umgebung gebaut werde. Doch diese Grenze sei hier überschritten worden.

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

Gebäudeenergiegesetz tritt am 1. Januar 2024 in Kraft

Haus & Grund setzt Nachbesserungen durch

Das so genannte Heizungsgesetz ist mit den Stimmen der Ampel-Koalition vom Bundestag beschlossen worden. Haus & Grund Deutschland konnte zahlreiche Verbesserungen durchsetzen. Die kommunale Wärmeplanung ist entscheidend. Die Neuregelungen treten am 1. Januar 2024 in Kraft.

Die umstrittene Novelle des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zum Einsatz von 65 Prozent erneuerbarer Energien (EE) beim Einbau einer neuen Heizung ist am 8. September 2023 mit den Stimmen von SPD, Grünen und FDP im Bundestag beschlossen worden. Das GEG beinhaltet kein Betriebsverbot und, bis auf die 30 Jahre alten Standardheizkessel, auch keine Pflicht zum Austausch funktionierender Heizungen. Dies sah der ursprünglich im Frühjahr vorgelegte und danach vom Bundeskabinett beschlossene Entwurf noch vor. Das Gesetz wird am 1. Januar 2024 in Kraft treten.

Viele der von Haus & Grund Deutschland geforderten Änderungen wurden berücksichtigt. So können bis zum Vorliegen kommunaler Wärmepläne alle bisher erlaubten Heizungen weiterhin eingebaut werden, wenn diese ab 2029 anteilig mit Biomasse oder Wasserstoff betrieben werden können. Eigentümer sollen vor Einbau einer neuen Heizung von einer fachkundigen Person entsprechend beraten werden.

Auch Ölheizungen können über das Jahr 2026 hinaus eingebaut werden. Das bisher geltende Einbauverbot wird aufgehoben, da diese mit E-Fuels betrieben werden können. Für Neubaugebiete besteht ab dem 1. Januar 2024 aber die Pflicht, 65 Prozent erneuerbare Energien einzusetzen. Dabei darf auch Biomasse genutzt werden. Ausnahmen gelten für Immobilieneigentümer, bei denen soziale Härtefälle vorliegen.

Eigentümer haben die „Wahlfreiheit" bei den Erfüllungsoptionen, zum Beispiel Anschluss an ein Wärmenetz, Einbau einer Wärmepumpe mit Wärmequelle Luft, Erdreich oder Wasser, Einbau einer Biomasseheizung auf Basis fester oder flüssiger Biomasse, Einbau einer Gasheizung unter Nutzung von grünen Gasen oder Wasserstoff, Einbau einer Hybridheizung (fossile Heizung und 65 %-EE-Technologien) sowie Einbau einer Stromdirektheizung in gut gedämmten Häusern sowie Ein- und Zweifamilienhäusern, wenn diese von Eigentümern selbst genutzt werden.

Gleichzeitig soll ab 1. Januar 2024 die Erstellung von kommunalen Wärmeplänen für die Länder gesetzlich vorgeschrieben (Wärmeplanungsgesetz) und der Heizungstausch mit Zuschüssen über das Programm „Bundesförderung für effiziente Gebäude – Einzelmaßnahmen" (BEG-EM) besser gefördert werden. Die Wärmeplanung wird verpflichtend flächendeckend eingeführt. Sie wird parallel in einem separaten Wärmeplanungsgesetz (WPG) geregelt. Wärmepläne sind zu erstellen für Gemeinden mit mehr als 100.000 Einwohnern bis zum 30. Juni 2026 und für Gemeinden mit bis zu 100.000 Einwohnern bis zum 30. Juni 2028. Wenn eine Wärmeplanung vorliegt, sind die Anforderungen zur Nutzung von 65 Prozent erneuerbarer Energien beim Einbau einer neuen Heizung zu erfüllen. Diese Pflicht gilt unabhängig davon, ob der Einbau oder Austausch planmäßig oder außerplanmäßig erfolgt. Bei gemeinsamem Wärmeerzeuger für Wärme und Warmwasser bezieht sich die Pflicht auf das Gesamtsystem, bei getrennten Wärmeerzeugern auf das jeweils zu ersetzende System.

Beim Einbau einer Wärmepumpe kann der Vermieter eine Mieterhöhung nach § 559 Abs. 1 BGB in voller Höhe nur verlangen, wenn die Jahresarbeitszahl der Wärmepumpe über 2,5 liegt, ansonsten nur 50 Prozent der umlagefähigen Kosten. Die Aufstellung oder der Einbau einer neuen Heizung, welche die 65 %-EE-Anforderung erfüllt, wird als neue Modernisierungsmaßnahme aufgenommen. Hierbei haben Vermieter die Wahl, ob sie den Heizungsaustausch wie bisher als energetische Modernisierungsmaßnahme oder als neue Maßnahme einordnen wollen.

Außerdem sind Fördermaßnahmen und zinsgünstige Darlehen angekündigt. So wird es unter anderem eine Grundförderung von 30 Prozent der Investitionskosten für neue Heizungen in allen Wohn- und Nichtwohngebäuden geben. Selbstnutzende Wohneigentümer erhalten einen Förderbonus von zusätzlich 30 Prozent der Investitionskosten bei einem zu versteuernden Einkommen von bis zu 40.000 Euro pro Haushalt und Jahr. Zudem wird ein Klima-Geschwindigkeitsbonus von 20 Prozent für selbstnutzende Wohneigentümer bis einschließlich 2028 gezahlt, um einen Anreiz für eine möglichst frühzeitige Umrüstung zu geben. Zusätzlich zu den Zuschüssen werden über die KfW zinsvergünstigte Kredite mit langen Laufzeiten und Tilgungszuschüsse für Heizungstausch oder Effizienzmaßnahmen angeboten. Diese stehen allen Haushalten bis zu einem zu versteuernden Einkommen von 90.000 Euro zur Verfügung.

Allerdings bleibt auch das neu beschlossene Gebäudeenergiegesetz ein hoch komplexes Regelwerk, das sich in der Praxis noch bewähren muss. Gleichwohl haben nunmehr Eigentümer, Kommunen und das Handwerk Klarheit, wo die Energiewende hingehen soll.

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

Wuppertaler Bühnen	10% Rabatt
Kachelofen & Kaminstudio Riesenberg OHG	5% Rabatt
Behrens GmbH Alle Handwerkerleistungen aus einer Hand	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
Goldberg & Klein Immobilien-Management e.K.	10% Rabatt
ROLAND Der Rechtsschutz-Versicherer	Sonder-konditionen
Barmenia	Sonder-konditionen

Gerne beantworten wir Ihnen auch Fragen zur Roland Rechtschutz-Versicherung.

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

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

hausund**grund** hatte eingeladen!

Eine Bildreportage

Jahreshauptversammlung 2023

1.

2.

1. Bild: Der Vorstand von Haus & Grund Wuppertal begrüßte Mitglieder und Gäste zur diesjährigen Jahreshauptversammlung.
Vorstand von rechts nach links: Hans-Hermann Lücke (stellv. Vorsitzender), Uta Hövelmann-Rosenthal, Daniel Laubach, Nina Cleff, Hermann Josef Richter (Vorsitzender), Silke Kessel (Geschäftsführerin), Mario Temmink (Schatzmeister) u. vom Landesverband RheinlandWestfalen Erik Uwe Amaya

2. Bild: Auf der Versammlung wurde Frau Ingeborg Alker (Foto mitte) als 4.000 Mitglied des Vereins begrüßt.

3. Bild: Bürgermeister Rainer Spieckre und Hermann Josef Richter diskutierten über die Auswirkungen der Neuregelung der Grundsteuer sowie die Vielzahl der Einsprüche gegen die zwischenzeitlich ergangenen Bescheide des Finanzamts.

3.

4.

5.

4. Bild: Herr Richter kritisierte die Bundesregierung und ihre geplanten Modernisierungspflichten für Immobilieneigentümer aufs Schärfste und äußerte seine Besorgnis über eine möglicherweise drohende Kurzarbeit am Bau, wenn die Bundesregierung keine verlässliche Wohnungsbaupolitik betreibt.

Von der Mitgliederversammlung wurde Herr Mario Temmink als Schatzmeister des Vereins wiedergewählt. Frau Nina Cleff, Herr Daniel Laubach und Herr Michael Pintarelli wurden als Mitglieder des Vorstands ebenfalls wiedergewählt. Die Kassenprüferinnen des Vereins, Frau Irmgard Presia und Frau Renate Kiekuth, wurden in ihrem Amt durch eine Wiederwahl bestätigt.

5. Bild: Polizeihauptkommissar Michael Schroer vom Kriminalkomissariat Kriminalprävention und Opferschutz informierte die anwesenden Mitglieder über die derzeit gängigen Vorgehensweisen von Betrügern und gab Tipps, wie sich Bürger bei unerwarteten Telefonanrufen und Besuchen verhalten sollten, damit diese nicht Opfer von Betrügern werden.

6. Bild: Verbandsdirektor Erik Uwe Amaya informierte die Mitglieder darüber, unter welchem Umständen Eigentümer auch von bestehenden Gebäuden eine Photovoltaikanlage auf ihrem Dach anbringen müssen.

Fotorechte:
Michael Mutzberg

6.

© AdobeStock_631642716

HAUSTECHNIK

Schon heute an die Enkelgeneration denken

Klimaschutz und Ressourcenknappheit lassen immer mehr Bauherren umdenken.

Seit einiger Zeit bekommt nachhaltiges Bauen mächtig Rückenwind. Das liegt zum einen an politischen Vorgaben, zum anderen an einem wachsenden Bewusstsein für Klimaschutz und knappe Ressourcen. Immer mehr Bauherren wollen zum Schutz der Umwelt und des Klimas beim Bauen und im Betrieb von Gebäuden Ressourcen schonen und den Ausstoß von schädlichen Treibhausgasen reduzieren.

Dieses Umdenken ist notwendig, denn der Bausektor ist einer der größten Kohlendioxid-Emittenten. Hinzu kommt ein großer Verbrauch an Ressourcen. Doch was heißt eigentlich nachhaltig Bauen? Ein Haus sollte zunächst so geplant werden, dass es langlebig ist. Es sollte für junge Familien genauso passen wie für ältere Bewohner und daher barrierefrei sein. Zudem erleichtern flexible Grundrisse, dass Wohneinheiten leicht geteilt oder erweitert werden können. Nachhaltig Bauen bedeutet zu überlegen, was zum Wohlbefinden wirklich nötig ist.

CO_2-Fußabdruck möglichst gering halten

Ein Haus sollte zudem so konzipiert werden, dass es möglichst wenig Energie im Winter zum Heizen und im Sommer zum Kühlen benötigt. Immer wichtiger wird es, Gebäude den Herausforderungen des Klimawandels anzupassen und extreme Wetterereignisse wie Starkregen von Anfang an mitzudenken. Letztlich geht es darum, den CO_2-Fußabdruck sowohl beim Bau als auch im Betrieb gering zu halten. Dabei spielen nachhaltige Baumaterialien und kurze Transportwege eine Rolle. Auch modulares Bauen und der Einsatz von Recyclingprodukten können helfen.

Klimaschädliche Baustoffe ersetzen und optimieren

Zu nachhaltigen Baumaterialien gehören beispielsweise Holz, Lehm oder auch Stroh und Hanf. Sie sind idealerweise regional verfügbar und bedürfen somit keiner langen Transportwege. Darüber hinaus sollten die Baustoffe so behandelt sein, dass sie keine negativen gesundheitlichen Auswirkungen haben. Anhand verschiedener Kennzeichnungen können Bauherren die Nachhaltigkeit der Materialien erkennen. Zu ihnen zählt etwa der „Blaue Engel“ oder das Siegel „Nature Plus“.

Bei Holz ist wichtig, dass es aus nachhaltiger Forstwirtschaft stammt. Es wächst nach und speichert dabei Kohlendioxid. Zudem ist Holz ein vielseitiger Baustoff, mit dem sich ganze Häuser, Fassaden und Innenräume gestalten lassen. Andere nachwachsende Rohstoffe wie Stroh, Schilf oder Lehm werden ebenfalls vielseitig eingesetzt. So hat sich beispielsweise die Produktpalette bei Stroh von Strohbauplatten aus hochverdichtetem Stroh als Alternative zu Gipskarton bis hin zu Trittschall- und Wärmedämmplatten weiterentwickelt.

Als nachhaltiger Baustoff gilt auch Lehm. Der Vorteil gegenüber Materialien wie Zement, Kalk oder Gips: Sein CO_2-Fußabdruck ist deutlich geringer. Der leicht recycelbare Baustoff ist klar durch Produktnormen geregelt und kann vom Fußboden bis zum Dach unterschiedlich als Lehmsteine, -platten, -farben oder als Lehmputz eingesetzt werden.

Daneben arbeiten Wissenschaft und Industrie daran, herkömmliche Baustoffe wie Beton nachhaltiger herzustellen. So soll bei der Zementproduktion der sehr hohe CO_2-Ausstoß im Prozess und bei der Energiezufuhr verringert werden. Darüber hinaus werden Betonrezepturen verändert und Zement durch andere Materialien als Bindemittel ersetzt. Potenzial liegt auch im Einsatz von Recyclingbeton und materialsparenden Bauteilen.

Regenerativ erzeugten Strom abgeben

Um im Betrieb eines Gebäudes möglichst wenig klimaschädliche Treibhausgase zu emittieren, sollte die genutzte Energie möglichst erneuerbar sein. Im Neubau setzen deshalb schon jetzt viele auf Wärmepumpen und Photovoltaik-Anlagen. Wenn über eine solche Solaranlage dann noch mehr regenerativer Strom erzeugt als verbraucht wird, verbessert sich die Ökobilanz eines Gebäudes. Die Treibhausgase, die durch den Bau und Betrieb entstehen, können so kompensiert werden.

Nicht zuletzt geht es bei nachhaltigen Gebäuden darum, die Recyclingfähigkeit der Materialien mitzudenken. Wer nachhaltig bauen will, sollte deshalb den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes betrachten.

Karin Birk, Freie Journalistin

Heizen ohne eigene Heizungsanlage

Wärmenetze werden neben Wärmepumpen eine große Rolle im Heizungsmix der Zukunft spielen. Künftig sollen sie ausgebaut und immer grüner werden. Eigentümer sollten prüfen, ob der Anschluss an ein Wärmenetz in ihrer Straße in den nächsten Jahren möglich ist.

Unter Nah- oder Fernwärme versteht man die Versorgung von Gebäuden mit Raumwärme und häufig auch Warmwasser, das durch überwiegend erdverlegte Rohre direkt in die angeschlossenen Wohngebäude geleitet wird. Wärmenetze versorgen mehrere Gebäude bis hin zu ganzen Stadtteilen effizient mit Energie für Heizung und Warmwasser. Wer an ein Wärmenetz angeschlossen wird, benötigt keine eigene Heizungsanlage und keinen Raum zur Brennstofflagerung mehr.

Woher kommt die Wärme?
Als Erzeugungsanlagen sind häufig Heizkraftwerke im Einsatz, die nach dem Prinzip der Kraft-Wärme-Kopplung funktionieren. Als Trägermedium der Wärme dient Wasser, das meist mit einer Temperatur zwischen 80 und 130 Grad Celsius an die Abnehmer geliefert wird. Über gedämmte Rohre erfolgt der Transport zum Wärmetauscher, der sogenannten Hausübergabestation, zum einzelnen Haushalt. Die Technik ist äußerst wartungsarm und im Haus platzsparend.

Die dafür benötigte Primärenergie stammt aktuell noch zu rund drei Viertel aus fossilen Energieträgern wie Kohle, Erdgas, Öl und sogar Müll. Zu rund einem Viertel kommen erneuerbare Energien wie Bioerdgas oder Geothermie hinzu. Das soll sich allerdings künftig ändern: Die Bundesregierung hat sich neben dem Ausbau der Wärmenetze zum Ziel gesetzt, diese grüner zu machen. Das Wärmeplanungsgesetz sieht vor, dass bestehende Wärmenetze bis 2040 einen Anteil von 80 % erneuerbarer Energie erreichen müssen.

Für wen lohnt sich der Anschluss?
Vor allem in dicht besiedelten Gebieten mit Mehrfamilienhäusern werden Wärmenetze künftig verstärkt zum Einsatz kommen. Hier können viele große Gebäude angeschlossen werden, was das System wirtschaftlicher macht. Daher ist der Anschluss an ein Wärmenetz vor allem in Städten und Ballungszentren oft die beste Lösung, wenn Öl- und Gasheizungen ausgetauscht werden. Dies gilt umso mehr für Eigentümer von Altbauten, in denen der Einsatz von Wärmepumpen nicht ohne weitere energetische Sanierungen sinnvoll ist. Für die Wärmenetze spricht auch, dass dicht bebaute Quartiere oft nicht genug Platz für Wärmepumpen zwischen den Häusern bieten.

Aber auch im ländlichen Raum kann sich die leitungsgebundene Wärmeversorgung lohnen. Hier handelt es sich oft um Nahwärmenetze, bei denen Bioenergie zum Einsatz kommt. Für einen effizienten Wärmenetzbetrieb sind ländliche Regionen aber nicht immer optimal: In dünn besiedelten Gebieten sind lange Leitungen für wenige Kunden erforderlich. Die hohen Kosten für die Leitungsinfrastruktur würden sich auf die wenigen Kunden aufteilen und damit den Anschluss an das Wärmenetz unattraktiv machen.

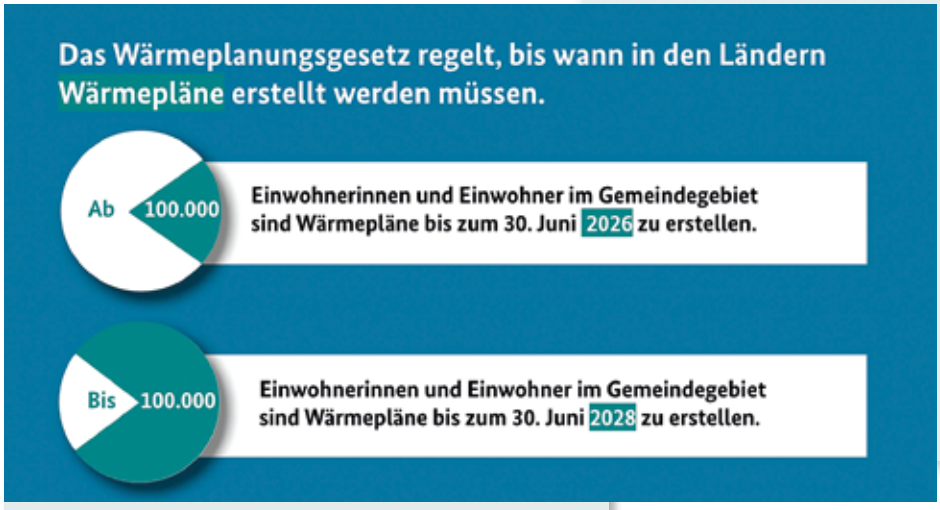
Wie viel kostet Wärme aus Wärmenetzen?
Die Fernwärmepreise fallen je nach Versorger sehr unterschiedlich aus. Betreibt ein Anbieter mehrere Fernwärmenetze, so hat häufig sogar jedes Netzgebiet einen anderen Preis. Das kann sogar innerhalb derselben Stadt zu unterschiedlichen Gebühren führen. Kritiker haben in der Vergangenheit den fehlenden Wettbewerb bemängelt: Jedes Fernwärmenetz ist ein lokales Monopol, der Wechsel zu einem anderen Versorger ist nicht möglich. Interessenten sollten sich daher vorab über die Kosten informieren, die sich meist aus einem Grundpreis und einem Arbeitspreis zusammensetzen. Über den Arbeitspreis wird der tatsächliche Wärmeverbrauch abgerechnet. Der Grundpreis ist ein Fixpreis pro Jahr und beinhaltet die anteiligen

Kosten an Kraftwerk und Netzen. Allerdings ist der Wechsel zu einem Wärmenetz in der Regel deutlich kostengünstiger als die Anschaffung einer Wärmepumpe. Auch fallen die Preisschwankungen meist weniger stark aus, als es bei Öl oder Gas der Fall ist.

Anna Katharina Fricke, Referentin Presse und Kommunikation

Definition Nah- oder Fernwärme

Die Unterscheidung von Nah- und Fernwärmenetz ist technisch unbedeutend – beide funktionieren nach dem gleichen Prinzip. Unter den Begriff Nahwärme fallen kleinere dezentrale Wärmenetze, die meist nur bis zu 1 Kilometer lang sind. Fernwärme bezeichnet hingegen kilometerlange Netze, die meist große Transportleitungen beinhalten.



Wärmeplanungsgesetz

Mit dem Wärmeplanungsgesetz, das der Bundestag noch beschließen muss, will der Bund die Länder verpflichten, eine verbindliche flächendeckende Wärmeplanung zu erarbeiten. Für die Bürger soll das vor allem wichtige Orientierung bieten: Wenn jemand in einem Gebiet lebt, das in naher Zukunft an ein Wärmenetz angeschlossen wird, muss er keine teure Wärmepumpe installieren. Menschen in Regionen, die nicht an ein Wärmenetz angeschlossen werden, können sich darauf einstellen und müssen Alternativen erwägen. Das Wärmeplanungsgesetz soll gemeinsam mit dem novellierten Gebäudeenergiegesetz (GEG) am 1. Januar 2024 in Kraft treten.

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

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

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

Bei Luftwärmepumpen auf den richtigen Abstand und Schallschutz achten

Wärmepumpen werden nicht nur im Neubau, sondern auch zunehmend bei der Sanierung von Heizungen im Bestand eingesetzt. Wegen des deutlich geringeren Platzbedarfs gegenüber Erdwärmepumpen kommen dabei zumeist Luftwärmepumpen zum Einsatz. Diese werden in der Regel außerhalb, vor oder hinter dem Gebäude aufgestellt. Dabei sind neben der Jahresarbeitszahl zwei weitere Dinge zu beachten: Abstandsmaß zum Nachbarn und Schallschutz.

Wärmepumpen können effizient in Gebäuden eingesetzt werden, die über einen ausreichenden Wärmeschutz verfügen und in denen die Wohnräume mit einer Vorlauftemperatur von maximal 55 Grad Celsius ausreichend beheizt werden können. Luftwärmepumpen nutzen dabei die Außenluft als Wärmequelle. Aus 1 Kilowattstunde Strom lassen sich so etwa 3 bis 4 Kilowattstunden Wärme erzeugen. Das spart über das Jahr gerechnet etwa 70 Prozent des Energieeinsatzes einer Gas- oder Ölheizung und etwa ein Viertel der ursprünglichen Heizkosten, trotz des höheren Strompreises gegenüber Erdgas oder Heizöl.

Jahresarbeitszahl ist ausschlaggebend für effizienten Einsatz

Ausschlaggebend für den effizienten Einsatz einer Wärmepumpe ist eine möglichst hohe Jahresarbeitszahl (JAZ). Diese sollte nicht mit der von den Herstellern angegebenen Leistungskennzahl COP (Coefficient of Performance) verwechselt werden. Der COP ist ein theoretischer Wert, der lediglich eine Momentaufnahme der Wärmepumpe unter konstanten Normbedingungen abbildet. Die JAZ stellt hingegen die tatsächliche Effizienz einer Wärmepumpe vor Ort dar. Sie ist maßgeblich vom Zustand des jeweiligen Gebäudes (Dämmung, Isolierverglasung) und des an die Wärmepumpe angeschlossenen Heizsystems abhängig. Um die dreifache Wärmemenge aus 1 Kilowattstunde Strom zu gewinnen, muss die JAZ einen Wert von 3 erreichen. Achtung bei Mehrfamilienhäusern mit zentraler Warmwasserbereitung: Hier kann wegen der für den Legionellenschutz erforderlichen Erwärmung des Trinkwassers auf 60 Grad Celsius die JAZ und damit die Effizienz geringer ausfallen.

Abstandsfläche zum Nachbarn beachten

Ist die Beheizung des Gebäudes mit einer Luftwärmepumpe effizient möglich, sind weitere Hürden zu nehmen. Rechtlich wird die Wärmepumpe häufig als gebäudeähnliches Bauwerk eingestuft. Beim Aufstellen muss je nach Bauordnung des Bundeslandes gegebenenfalls ein Abstand zum Nachbarn von mindestens 2,5 oder gar 3 Metern eingehalten werden. Dabei spielt weniger die Dimension der Anlage eine Rolle als vielmehr die von einer Wärmepumpe verursachten Geräuschimmissionen. In den meisten Bundesländern ist die Wärmepumpe aufgrund ihrer Größe privilegiert, und es ist kein oder nur ein Abstand von 0,5 Metern zum Nachbarn erforderlich. Im Zweifelsfall empfiehlt es sich, vor Aufstellung einer Luftwärmepumpe die geltenden Abstandsregelungen bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde zu erfragen.

Schallschutz bei Luftwärmepumpen

Unabhängig vom vorgeschriebenen Abstand der Bauordnung sind ausreichende Abstände für die Einhaltung von Lärmgrenzwerten einzuhalten. Luftwärmepumpen bestehen aus Ventilator, Wärmetauscher sowie Verdichter und verursachen im Betrieb tieffrequente Geräusche, die in der Nachbarschaft oft als störend empfunden werden. Es empfiehlt sich daher, vor Kauf und Aufstellung genau zu prüfen, ob die immissionsschutzrechtlichen Vorschriften eingehalten werden. In der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) sind die Grenzwerte nach

Gebietstyp und Tageszeit festgelegt. In einem reinen Wohngebiet ist tagsüber von 6 bis 22 Uhr ein Geräuschpegel von 50 dB(A) und in der Nacht von 22 bis 6 Uhr 35 dB(A) erlaubt. Moderne Geräte sind zumeist auf den Einsatz in Wohngebieten ausgelegt und laufen entsprechend leise. Viele Hersteller bieten zu jeder Geräteversion oft ein passendes geräuscharmes Modell an. Speziell geformte Ventilatorblätter sorgen in Kombination mit geringeren Drehzahlen und schallschützender Einhausung für einen leisen Betrieb. Die Geräte fallen dann oft größer aus, sind aber auch deutlich teurer. Dennoch können zusätzliche Schallschutzmaßnahmen – wie etwa ein größerer Abstand zum Nachbargrundstück oder die Einhausung der Wärmepumpe – notwendig werden. Solche Maßnahmen sollten schon im Vorfeld mit eingeplant und umgesetzt werden. Fällt erst nach der Inbetriebnahme auf, dass die Wärmepumpe zu laut ist, lassen sich die Mängel kaum noch oder nur mit erheblich hohem Aufwand beheben.

Corinna Kodim, Geschäftsführerin Energie, Umwelt, Technik

© AdobeStock_610306481

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

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

Zu Ihrer eigenen Sicherheit!!! e-masters
DIN VdS 24h Gefahrenmeldetechnik
WEGO GmbH
0212 / 88 07 30-0
www.wegogmbh.de
→ Einbruchmeldeanlagen VdS
→ Brandmeldeanlagen VdS
→ 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

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

Finanzen & Versicherungen

Wohngebäudeversicherung

Schäden am Haus in Eigenleistung beheben?

Bei Gebäudeschäden ist schnelles Handeln zum Erhalt der Bausubstanz wichtig. Vieles könnten Eigentümer selbst reparieren. Aber zahlt die Wohngebäudeversicherung auch für Eigenleistung?

Die Wohngebäudeversicherung ist für Immobilieneigentümer zwar keine Pflichtversicherung, dennoch ist sie ein unverzichtbares Instrument zur finanziellen Absicherung vor bestimmten Schadenereignissen wie Feuer, Leitungswasserschäden, Sturm, Hagel oder Blitzeinschlag. Ist ein Schaden am Haus entstanden, ist oft Eile geboten, um Folgeschäden zu verhindern – etwa nach einem Sturm, wenn das Dach abgetragen wurde oder bei einer undichten Wasserleitung.

Wichtig ist, dass der Schaden direkt nach seinem Bekanntwerden – am besten noch am selben Tag – dem Versicherer gemeldet wird. Die Schadenmeldung kann telefonisch, schriftlich oder auch über die Webseite erfolgen. Die Meldung sollte eine genaue Beschreibung des Schadens oder Hergangs mit Schadendatum und -ort beinhalten. Hilfreich sind auch Fotos als Belege, die die Schadenschilderung unterstützen und auf denen man das Ausmaß, vielleicht sogar die Schadenursache, erkennen kann.

Im Vorfeld mit der Versicherung sprechen

Bei Schäden an Wohngebäuden übernehmen in der Regel professionelle Handwerksbetriebe oder spezialisierte Sanierungsfirmen die Reparatur- beziehungsweise Wiederherstellungsarbeiten. Doch was ist zu tun, wenn sich kein Handwerksbetrieb findet, der zeitnah einen Termin frei hat? Übernimmt die Versicherung auch dann die Kosten, wenn Versicherungsnehmer die Sanierungsmaßnahmen in Eigenleistung übernehmen? Ja, tatsächlich ist es grundsätzlich möglich, Reparaturen in Eigenleistung durchzuführen. Insbesondere bei kleineren Schäden ziehen viele Versicherungsnehmer dies in Betracht. Allerdings muss – noch bevor der erste Handschlag gemacht wird – mit der Versicherung geklärt werden, ob der Schaden selbst repariert werden darf.

Es kann nämlich Einschränkungen geben – etwa wenn Reparaturen anfallen, die die persönliche Sicherheit gefährden oder wenn eine fehlerhafte Ausführung hohe Folgekosten verursachen könnte. Was also übernimmt die Gebäudeversicherung als Entschädigung für Eigenleistung? Sie sind nicht verpflichtet, Schäden in Eigenleistung zu beheben. Führen Sie die Reparaturarbeiten selbst aus, anstatt einen Fachhandwerker damit zu beauftragen, steht Ihnen eine Entschädigung für Zeit- und Materialaufwand zu.

Aufwand vorher kalkulieren

Bevor mit den Reparaturen in Eigenleistung begonnen wird, sollte unbedingt mit der Versicherung Rücksprache gehalten werden. Listen Sie die geplanten Arbeiten auf und kalkulieren Sie den Zeitaufwand sowie die Materialkosten. Klären Sie mit der Versicherung ab, wie viel Stundenlohn und Materialkosten berechnet werden und welche Werkzeuge erworben werden können. Außerdem gilt es, die Eigenleistung zu dokumentieren: Notieren Sie Arbeitszeiten, nehmen Sie Fotos vom Fortschreiten der Maßnahmen auf und archivieren Sie die Materialquittungen.

Sie haben weitere Fragen zum Thema? Lassen Sie sich von den Experten der GEV Grundeigentümer-Versicherung unter der Telefonnummer **040 – 37 66 33 67** beraten.

GEV Grundeigentümer-Versicherung

© AdobeStock_342546753

TAMM GmbH
Schrott
Metalle
Containerdienst

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

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

Anlieferung möglich!

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

Ihr zuverlässiger Partner, wenn es um Ihren Aufzug geht!

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

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

Gutachten für jeden Zweck

Was ist eine Immobilie wert? Diese Frage stellen sich nicht nur Eigentümer oder potenzielle Käufer, sondern immer wieder auch Erben, Gerichte, Banken, Versicherungen oder Behörden.

Den Wert einer Immobilie zu bestimmen, ist gar nicht so einfach. Professionelle Immobiliengutachten sind darum unverzichtbare Instrumente, wenn es darum geht, den aktuellen Zeitwert einer Immobilie zu einem Stichtag zu ermitteln – etwa um sicherzustellen, dass bei einem Verkauf der Preis fair und angemessen ist. Das Immobiliengutachten schafft zudem Klarheit über den Zustand der Immobilie und hilft, potenzielle Risiken zu erkennen. Darüber hinaus sind Gutachten auch für steuerliche und rechtliche Zwecke relevant, etwa bei Erbschaften, Scheidungen oder Vermögensaufteilungen.

Erstellt werden diese Dokumente von Sachverständigen für Immobilienbewertung. Diese werten dazu nicht nur Grundstücksdaten, Bauunterlagen, Grundrisse oder Fotos aus, sondern prüfen bei einer persönlichen Besichtigung den baulichen Zustand, die Ausstattung, den Erhaltungszustand, eventuelle Mängel oder Schäden, Energieeffizienz und weitere relevante Faktoren. Basierend auf den gesammelten Informationen wird dann das Gutachten erstellt – eine Dokumentation über die Immobilie mit Erklärung zum ermittelten Marktwert. Je nach Umfang und Zweck unterscheidet man hier zwischen Vollgutachten und Kurzgutachten.

Auf die Details kommt es an

Ein Vollgutachten für eine Immobilie ist die umfassendste und genaueste Form der Bewertung. Es umfasst eine gründliche Analyse der Immobilie, die alle relevanten Aspekte beinhaltet. Hierzu gehören eine detaillierte Beschreibung der Immobilie, die Bewertung des baulichen Zustands sowie mögliche Mängel. Auch die aktuelle Marktsituationen sowie Besonderheiten der Immobilie werden berücksichtigt. In einer ausführlichen Begründung

wird der ermittelte Verkehrswert erklärt. Vollgutachten eignen sich besonders für komplexe Immobilien wie Mehrfamilienhäuser oder Gewerbeimmobilien.

Im Gegensatz dazu bietet ein Kurzgutachten eine kompaktere Einschätzung der Immobilie. Es enthält die wichtigsten Informationen wie den Marktwert, den Zustand der Immobilie und mögliche Besonderheiten, jedoch in einer kürzeren Form. Kurzgutachten eignen sich gut für Standardwohnungen oder Immobilien, bei denen eine weniger umfangreiche Analyse ausreicht.

Manchmal muss es ein Vollgutachten sein

Aber nicht nur die Art und Größe der Immobilie entscheidet, ob ein Kurz- oder Vollgutachten angefertigt wird, sondern auch der Zweck, den das Gutachten erfüllen soll. Manchmal kommt man um ein Vollgutachten nicht herum. Wenn es um gerichtliche Auseinandersetzungen geht, etwa in einem Erbstreit oder bei einem Scheidungsverfahren, wird ein Vollgutachten gefordert, da es gerichtsfest ist; ebenso bei Zwangsversteigerungen, der Feststellung von Betriebsvermögen sowie Fällen, in denen durch die Immobilienübertragung Steuern fällig werden, etwa einer Schenkung. Gerne gesehen, aber nicht immer zwingend gefordert werden Vollgutachten zudem bei der Kreditvergabe durch eine Bank. Wenn es um ein reines Veräußerungsgeschäft zwischen zwei Parteien geht, reicht in der Regel ein Kurzgutachten – je nach Größe der Immobilie und Komplexität des Geschäfts ist jedoch ein Vollgutachten empfehlenswert.

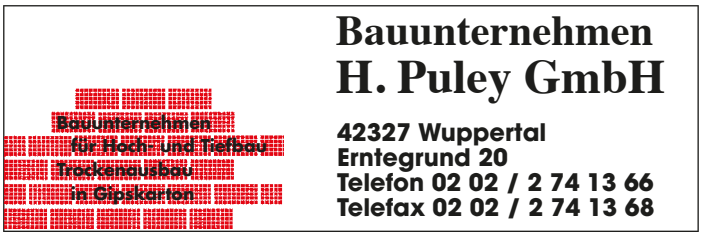
Kosten der Gutachten

Die Kosten für Immobiliengutachten variieren stark je nach Art der Immobilie, dem Umfang des Gutachtens und der Region. Während Kurzgutachten schon für wenige hundert Euro erhältlich sind, können Vollgutachten mit mehreren Tausend Euro zu Buche schlagen – je nach Aufwand und Verkehrswert der Immobilie. Eine gute Richtlinie für eine Kostenschätzung sind 0,5 bis 1,5 Prozent des Immobilienwertes.

Einen Gutachter finden

Auch bei der Suche nach einem Gutachter sollte man nicht voreilig handeln. Weil die Berufsbezeichnung „Gutachter“ oder „Sachverständiger“ nicht geschützt ist, kann jeder ohne besondere Erlaubnis oder Überprüfung als solcher tätig werden. Darum ist es wichtig, auf einige Dinge zu achten, wenn man einen Immobiliengutachter engagiert: Der Gutachter sollte Fachwissen haben – beispielsweise durch einen Abschluss in Bauingenieurwesen, Architektur oder Immobilienwirtschaft. Die Erlangung von einschlägigen Lizenzen und Zertifikaten etwa durch die DEKRA, den TÜV oder die IHK sind ebenso wichtig wie Berufserfahrung. Hier lohnt es sich, nach Referenzen des Gutachters zu fragen. Zudem ist die Mitgliedschaft in einem Immobiliengutachterverband ein vertrauenswürdiges Zeichen.

Astrid Zehbe, Referentin Presse und Kommunikation



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

Sie möchten bei der nächsten Ausgabe dabei sein?

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

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

Impressum

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

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

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

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

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

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

Titelbild:
AdobeStock_236421510

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

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

Erscheinungsweise: monatlich

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

B&E BAUELEMENTE GmbH

Markisen · Fenster · Haustüren · Rollladen · Garagentore · Vordächer

Sanderstraße 188
42283 Wuppertal
www.bebauelemente.de

☎ 0202/979090

Wolfgang Todzy
Immobilien ivd
Seit 1964
Grumberg 31
42389 Wuppertal

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

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

SEIT ÜBER 40 JAHREN
KOMPETENZ IN IMMOBILIEN...

HAUT & JORDAN
IMMOBILIEN GMBH

HAUSVERWALTUNG
- Mietverwaltung
- WEG-Verwaltung
- Gewerbeverwaltung

HAUSMEISTERSERVICE
- Gartenservice
- Reinigungsservice
- Winterdienst

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

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

FEUCHTE KELLER?
UNDICHTER BALKON?
FLACHDACH?

WIR HABEN
DIE LÖSUNG!

Freiwillig überwacht durch
Qualitätssicherung im Bauwesen
TÜV Rheinland
TÜV am BAU

Jung
BAUFLÄCHENTECHNIK

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

Abdichtungen

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

Baugeschäft Ulf Schuhhardt
GmbH & Co. KG
42369 Wuppertal | T 02 02-4 67 03 30
E info@bau-schuchhardt.de
www.bau-schuchhardt.de