Ausgabe 11/23

hausundgrund

MAGAZIN FÜR HAUS- & GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER

Politik & Wirtschaft
Gebäudeenergiegesetz *Seite 6*

Wohnklima-Panel: Frage des Monats *Seite 9*

Haus & Grund informiert
Wohnkosten in NRW *Seite 22*

Haustechnik
Rauchwarnmelder: Zeit zum Austausch? *Seite 25*

Sonderthema
Mit Sicherheit und Stil älter werden: Rutschhemmende Fliesen *Seite 31*

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

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

Editorial

Liebe Mitglieder, Leserinnen und Leser,

nach langen und zähen Verhandlungen um die Neuregelung des GEG bzw. dem sogenannten „Habeckschen Heizungsgesetz" mussten die Verantwortlichen am Ende einsehen, dass das Gesetz in seiner ursprünglichen Fassung nicht umsetzbar ist. Auch verschiedene Kompromissvorschläge haben sich letztlich als nicht umsetzbar erwiesen. Schließlich wurde nun ein Gesetz verabschiedet, dass langfristig eine Abkehr von der bisher weitgehend üblichen Energieversorgung mit Gas und Öl vorsieht, den Immobilieneigentümern jedoch einige Möglichkeiten mehr zur Beheizung der Immobilien einräumt als ursprünglich vorgesehen. Bevor jedoch die Eigentümer überhaupt verpflichtet werden regenerative Energien zur Beheizung zu nutzen und Heizungsanlagen auszutauschen, wurden zunächst die Kommunen verpflichtet eine Wärmeplanung zu erstellen. Dies ist unerlässlich und konsequent. Erst wenn feststeht, welche Wärmeversorgung künftig vor Ort konkret angeboten wird, können Eigentümer von bereits bestehenden Gebäuden eine sinnvolle Entscheidung in Bezug auf die künftige Art und Weise der Beheizung treffen. Daher war die verpflichtende Erstellung einer Wärmeplanung vor der Einführung von verpflichtenden Regelungen für Eigentümer eine zentrale Forderung von Haus & Grund.

Damit der Plan der Bundesregierung aufgeht und möglichst viele Eigentümer zügig bestehende Öl- und Gasheizungen austauschen, müssen nunmehr die versprochenen Förderprogramme aufgestellt und umgesetzt werden. Die Bundesregierung hat zugesagt, den Austausch von Heizungen mit bis zu 75 Prozent der Kosten zu fördern. Über die Details der verschiedenen Förderprogramme wird derzeit noch verhandelt. Im Sinne aller Beteiligter ist zu hoffen, dass eine Einigung zügig herbeigeführt wird, damit Eigentümer mit den dann bestehenden Förderprogrammen verlässlich planen können. Dies bedeutet vor allem, dass für die Förderprogramme ausreichend Fördergelder bereitgestellt werden, damit diese über einen langen Zeitraum laufen können. Nur unter diesen Bedingungen haben alle Beteiligten die Sicherheit, dass sich bei längeren Planungs- und Umsetzungsphasen der Maßnahmen die Förderbedingungen zwischenzeitlich nicht ändern und unvorhersehbare Mehrbelastungen entstehen. Die Energiewende bei Bestandsimmobilien kann nur gelingen, wenn Eigentümern ausreichend Zeit für eine vernünftige technische und finanzielle Planung der Maßnahmen gegeben wird und diese durch verlässliche Förderprogramme finanziell unterstützt werden, was letztlich auch den Mietern zugutekommt.

Auch an anderer Stelle zeichnet sich eine Lösung ab. Die Straßenausbaubeiträge sollen gemäß vorliegendem Gesetzentwurf auch in NRW ab dem 01.04.2024 endgültig abgeschafft werden. Bisher fehlt diese endgültige gesetzliche Regelung, obwohl dies im Koalitionsvertrag der Landesregierung vereinbart wurde. Bisher hat das Land NRW lediglich Fördermittel bereitgestellt, um den Kostenanteil der Bürger zu übernehmen und es bestand die Gefahr, dass die Bürger dennoch belastet werden, wenn die Fördermittel aufgebraucht sind. Mit dem nunmehr vorliegenden Gesetzentwurf würde Klarheit und Sicherheit für die betroffenen Eigentümer und Kommunen geschaffen werden.

Ihr

Hermann Josef Richter, 1. Vorsitzender

Inhalt

Kommentar
5 Reden ist Silber, Schweigen ist Gold

Politik & Wirtschaft
6 Gebäudeenergiegesetz: Das müssen Eigentümer ab 2024 beim Heizen beachten
9 Wohnklima-Panel
9 Änderungen des Mietrechts durch das Heizungsgesetz
11 Sonderregelungen für Wohnungseigentümergemeinschaften mit Gasetagenheizung
13 Gemeinsam gegen zu hohe Erbschaftsteuer

Recht & Steuern
14 Haus & Grund Deutschland erhöht den Druck

Vermieten & Verwalten
16 Was ist erlaubt, was zustimmungspflichtig?
17 Beschaffung bei Behörden

hausundgrund informiert
20 Mitgliedermitteilung Sepa-Lastschriftmandat
22 Wohnkosten in NRW: Energiekrise treibt Nebenkosten hoch, Kaltmietenanstieg unter Inflationsrate

Haustechnik
25 Rauchwarnmelder: Zeit zum Austausch?
28 Tempo bei Energiewende für viele Eigentümer zu hoch
29 Der Immobilienmarkt im Wandel – trotz der herausfordernden Zeiten Mehrerlöse erzielen

Sonderthema
31 Mit Sicherheit und Stil älter werden: Rutschhemmende Fliesen im Bad verringern die Unfallgefahr
32 Fürs angenehme Wohnen – bis ins Alter

Finanzen & Versicherungen
34 Die Preise für Wohnimmobilien befinden sich auf Talfahrt
35 Wenn Risiken nicht versicherbar sind

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

Impressum
38 Impressum

Beilagen

In dieser Ausgabe befinden sich Beilagen der Firmen:

Auktionshaus

IBS

Kommentar

Reden ist Silber, Schweigen ist Gold

Die Wohn- und Mietenpolitik der Bundesregierung ist für Eigentümer eine nicht enden wollende Zumutung. Statt zielführende Maßnahmen zur Unterstützung privater Vermieter und die Förderung von Wohneigentumsbildung zu bieten, ist das Regierungshandeln klientel- und ideologiegeprägt.

Immerhin konnte Haus & Grund in den vergangenen Monaten die schlimmsten Eingriffe verhindern: Die Zwangssanierung der Europäischen Union ist nun Dank des von uns geforderten Einspruchs der Bundesregierung so gut wie vom Tisch. Gleiches gilt für die überbordenden energetischen Vorgaben in Gestalt des EH-40-Standards. Und das GEG – bekannt als Heizungsgesetz – sieht keinen zwangsweisen Austausch der Heizungen mehr vor.

Zu mehr Bürgernähe konnte sich die Bundesregierung dann aber nicht durchringen. Trotzdem wünschte sie Applaus für ihr Handeln, obwohl die jüngsten Zahlen des Statistischen Bundesamtes ihr ein vernichtendes Zeugnis ausstellen: Die Wohneigentumsquote in Deutschland ist um fast 5 Prozentpunkte eingebrochen.

Applaus wollten und konnten wir für diese Leistung nicht spenden. Daher haben wir uns entschieden, der Einladung des Bundeskanzlers zum Wohngipfel nicht zu folgen. Zumal man dort erst miteinander reden durfte, nachdem die Bundesregierung der Presse die Ergebnisse des Gipfels bereits präsentiert hatte. Zu dieser Chuzpe ist uns – freundlich formuliert – nichts eingefallen. Außer der alten Weisheit, dass Schweigen manchmal die bessere Option ist.

Ihr

Kai H. Wernecke, Präsident

Stahl · Edelstahl · Aluminium · Messing

Was interessiert Sie?
- Insektenschutz
- Haustür
- Vordach
- Schließanlage
- Garagentor / -Motor
- Einbruchschutz
- Markise
- Geländer

GRENZDÖRFER
Edelstahlwerkstatt · Geländercenter
www.grenzdoerfer.de · 02 02 / 37 10 80

Politik & Wirtschaft

Gebäudeenergiegesetz

Das müssen Eigentümer ab 2024 beim Heizen beachten

Am 1. Januar 2024 tritt die Novelle des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) in Kraft. Das sogenannte Heizungsgesetz soll den Umstieg auf klimafreundliche Heizungen einleiten. Neu installierte Heizungen müssen zukünftig ihre Wärme zu mindestens 65 Prozent aus erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme bereitstellen. Doch zunächst gilt die Pflicht nur für Neubaugebiete.

Für Bestandsgebäude und Neubauten in Baulücken wird die 65-Prozent-Vorgabe erst dann wirksam, wenn die Stadt oder Gemeinde ihre kommunale Wärmeplanung vorgelegt hat. Hier die wesentlichen Regelungen:

Kein Betriebsverbot für funktionierende Heizungen

Das neue Gesetz beinhaltet keine neue Pflicht zum Austausch funktionierender Heizungen – mit Ausnahme des bestehenden Betriebsverbots für 30 Jahre alte Standardheizkessel. Spätestens bis Ende 2044 müssen jedoch alle mit fossilen Brennstoffen betriebenen Heizungen stillgelegt werden, wenn sie nicht mit Biomasse oder Wasserstoff weiterbetrieben werden können.

Einbau fossiler Heizungen weiterhin möglich

Bis zum Vorliegen kommunaler Wärmepläne dürfen in bestehenden Gebäuden alle bisher erlaubten Heizungen weiterhin eingebaut werden. Allerdings müssen diese ab 2029 anteilig mit 15 Prozent, ab 2035 mit 30 Prozent und ab 2040 mit 60 Prozent Biomasse oder Wasserstoff betrieben werden. Das gilt auch für Ölheizungen über das Jahr 2026 hinaus. Das bisherige Einbauverbot für Ölheizungen wurde aufgehoben, da Ölheizungen mit E-Fuels als Alternative zum Heizöl betrieben werden können.

Beratung vor Heizungseinbau wird Pflicht

Allerdings müssen sich Eigentümer vor Einbau einer neuen Heizung, die mit festen, flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen betrieben wird, von einer fachkundigen Person – wie etwa dem Handwerksunternehmen oder Bezirksschornsteinfeger – beraten lassen. Insbesondere sollen Hauseigentümer über steigende Betriebskosten infolge der CO_2-Bepreisung fossiler Brennstoffe und der zu erwartenden Preisentwicklung bei Biomasse und Wasserstoff aufgeklärt und zu alternativen Lösungen beraten werden. Zudem soll auf die möglichen Auswirkungen der Wärmeplanung hingewiesen werden.

Nutzung von 65 Prozent erneuerbarer Energien wird mit Wärmeplanung verbindlich

Nach Vorliegen eines kommunalen Wärmeplans müssen Eigentümer die Anforderungen zur Nutzung von 65 Prozent

© AdobeStock_632323103

erneuerbarer Energien beim Einbau einer neuen Heizung erfüllen. In Großstädten mit mehr als 100.000 Einwohnern wird die Pflicht nach dem 30. Juni 2026 verbindlich, in Gemeinden mit bis zu 100.000 Einwohnern gilt sie erst nach dem 30. Juni 2028. Liegt ein Wärmeplan früher vor, wird der Einbau von Heizungen mit 65 Prozent erneuerbaren Energien nicht automatisch verpflichtend. Erst wenn die Kommune eine gesonderte Entscheidung zur Ausweisung von Wasserstoff- oder Wärmenetzgebieten fällt, wird die Pflicht einen Monat nach Bekanntgabe dieser Entscheidung verbindlich.

Verschiedene Erfüllungsoptionen sind möglich

Um ein Gebäude mit dem vorgeschriebenen Anteil von 65 Prozent erneuerbaren Energien zu beheizen, kommen verschiedene pauschale Erfüllungsoptionen infrage:

- 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 (Kombination aus fossilen und erneuerbaren Energien)
- Einbau einer Stromdirektheizung in gut gedämmten Häusern sowie in Ein- und Zweifamilienhäusern, wenn der Eigentümer selbst darin wohnt

Übergangsfristen bei Anschluss an ein Wärme- oder Wasserstoffnetz

Auch wenn die kommunale Wärmeplanung vorliegt und ein Wärme- oder Wasserstoffnetz für das entsprechende Gebiet vorsieht, ist per se noch kein Anschluss des Gebäudes vor Ort an das Netz möglich. Das neue GEG sieht bis zum endgültigen Anschluss Übergangsfristen vor, in denen Eigentümer eine Heizungsanlage ohne Einhaltung der 65-Prozent-Vorgabe einbauen und betreiben dürfen.

Allgemeine Übergangsfristen

Bei einem Heizungsaustausch kann höchstens für fünf Jahre übergangsweise eine andere Heizung eingebaut werden, die nicht auf 65 Prozent erneuerbaren Energien basiert. Bei Gasetagenheizungen oder Einzelöfen muss der Eigentümer oder die Wohneigentümergemeinschaft (WEG) innerhalb von fünf Jahren nach Ausfall des ersten Gerätes entscheiden, ob weiterhin dezentral oder zukünftig zentral geheizt werden soll. Für die Umstellung auf eine Zentralheizung hat der Eigentümer beziehungsweise die WEG weitere acht Jahre Zeit. Anderenfalls muss jedes neu eingebaute Gerät die 65-Prozent-Vorgabe erfüllen. Hierfür kämen dann der Betrieb einer Gastherme mit Biomethan beziehungsweise Wasserstoff oder die Umstellung auf Luft-Luft-Wärmepumpen (sogenannte Klima-Splitgeräte) infrage.

Ausnahmen

Eine Befreiung von diesen Pflichten ist auf Antrag durch die zuständige Behörde möglich, wenn die Anforderungen

- durch andere als im GEG vorgesehene Maßnahmen im gleichen Umfang erreicht werden oder
- im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führen.

Ebenso dürfen alle vor dem 19. April 2023 (Datum des Kabinettsbeschlusses) bestellten Heizungen noch bis zum Ablauf des 1. Oktober 2024 nach altem Recht eingebaut und betrieben werden.

Ordnungswidrigkeit und Bußgeld

Der bevollmächtigte Bezirksschornsteinfeger ist verpflichtet, nunmehr auch die Einhaltung der neuen gesetzlichen Anforderungen zu prüfen. Ein Verstoß gegen die neuen Pflichten gilt als Ordnungswidrigkeit, die mit einem Bußgeld von bis zu 5.000 Euro bestraft werden kann.

Ordnungswidrigkeit und Bußgeld
Der bevollmächtigte Bezirksschornsteinfeger ist verpflichtet, nunmehr auch die Einhaltung der neuen gesetzlichen Anforderungen zu prüfen. Ein Verstoß gegen die neuen Pflichten gilt als Ordnungswidrigkeit, die mit einem Bußgeld von bis zu 5.000 Euro bestraft werden kann.

Kommentar von Corinna Kodim, Geschäftsführerin Energie, Umwelt, Technik

„Das umstrittene Heizungsgesetz (GEG) zur Nutzung von 65 Prozent erneuerbaren Energien bei neuen Heizungen tritt nach langem Hin und Her in Kraft. Das Gesetz beinhaltet in seiner jetzigen Fassung kein Betriebsverbot mehr und auch keine Pflicht zum Austausch von funktionierenden Heizungen oder Pumpen. Dies hatte der ursprünglich im Frühjahr vorgelegte Gesetzentwurf vorgesehen. Auch die vom Bundeskabinett beschlossene Version enthielt für Eigentümer mehr Probleme als Lösungen. Viele der von Haus & Grund geforderten Maßnahmen wurden umgesetzt. So werden ab 2024 die Erstellung von kommunalen Wärmeplänen für Länder und Kommunen gesetzlich vorgeschrieben (Wärmeplanungsgesetz) und der Einbau klimafreundlicher Heizungen mit Zuschüssen über das Programm „Bundesförderung für effiziente Gebäude – Einzelmaßnahmen (BEG EM)" stärker gefördert. Bis zum Vorliegen der kommunalen Wärmepläne dürfen alle bisher erlaubten Heizungen weiterhin eingebaut werden, wenn sie zukünftig durch den anteiligen Bezug von Biomasse oder Wasserstoff betrieben werden. Eigentümer, die sich für eine Wärmepumpe oder eine andere klimafreundliche Heizung entscheiden, dürfen jetzt nicht durch potenzielle Anschlusszwänge an ein Wärmenetz verunsichert werden. Bei der kommunalen Wärmeplanung kommt es darauf an, dass sich möglichst zügig die Akteure vor Ort zusammenfinden und gemeinsam über die beste Lösung entscheiden. Insbesondere muss die Wärmeplanung neben den Wärmenetzen auch die Infrastrukturen der Strom- und Gasversorger mit einbeziehen, um die Versorgung der Gebäude mit grünen Gasen, Wasserstoff, erneuerbarem Strom oder klimafreundlicher Wärme bis 2045 zu ermöglichen."

Tipp

Bis Ende des Jahres können noch alle Heizungen eingebaut werden ohne jede weitere Verpflichtung, da die Novelle erst am 1. Januar 2024 in Kraft tritt. Von einem überstürzten Einbau noch bis Ende des Jahres ist allerdings abzuraten, da gegenwärtig die Preise für fossile Gas- oder Ölheizungen sehr hoch sind, es kaum freie Handwerker gibt und auch die Bezirksschornsteinfeger – ohne die eine neue Heizung nicht in Betrieb genommen werden darf – bis Ende des Jahres ausgelastet sind.

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

Wohnklima-Panel

Frage des Monats

Bis 2045 müssen alle Wohnimmobilien in Deutschland mit klimaneutralen Heizungen ausgestattet sein. Welche Maßnahmen ergreifen Sie, um dieses Ziel zu erreichen?

a. Einbau einer elektrischen Wärmepumpe
b. Einbau einer Gasheizung, die erneuerbare Gase nutzt
c. Einbau eines anderen Heizsystems, das erneuerbare Energien nutzt
d. Einbau einer Hybridheizung
e. Anschluss an ein Wärmenetz
f. Ich warte auf eine kommunale Wärmeplanung
g. Betrifft mich nicht
h. Ich weiß es nicht
i. Keine Angabe

WohnKlima Panel

Beantworten Sie die Frage unter hausund.co/frage11 oder scannen Sie den QR-Code.

Gebäudeenergiegesetzes

Änderungen des Mietrechts durch das Heizungsgesetz

Mit der Überarbeitung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) während des Gesetzgebungsprozesses wurde auch das Mietrecht im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) angepasst. Zu den Änderungen fand eine Expertenanhörung statt, bei der auch Haus & Grund Deutschland Stellung beziehen durfte, bevor das Gesetz schließlich im September vom Parlament ohne weitere Modifikationen beschlossen wurde. Das Gesetz wird am 1. Januar 2024 in Kraft treten.

Künftig wird der Einbau einer neuen Heizungsanlage, welche die Voraussetzungen des geänderten GEG erfüllt, als eigenständige Modernisierungsmaßnahme betrachtet. Zusätzlich wurde eine weitere Möglichkeit der Mieterhöhung nach Modernisierungen ins Gesetz aufgenommen. Neben den bislang regelmäßig angewendeten Modernisierungsmieterhöhungs-Verfahren, nach denen der Vermieter 8 % der aufgewendeten Modernisierungskosten auf die Jahresmiete umlegen kann, haben Vermieter nun die Wahl, von welcher der Varianten sie Gebrauch machen möchten.

Neue Grenzwerte nach Modernisierung

Die Mieterhöhung erfolgt auf der Grundlage der aufgewendeten Modernisierungskosten. Um diese zu ermitteln, müssen die für die Instandhaltung aufgewendeten Mittel von den Gesamtkosten der Modernisierungsmaßnahme abgezogen werden. Bei dieser Ermittlung ist insbesondere beim Heizungstausch auch der Verschleißgrad der vorherigen Anlage zu berücksichtigen. Von den Modernisierungskosten können 8 Prozent auf die Jahresmiete umgelegt werden. Die Monatsmiete darf sich aber nicht um mehr

VERSICHERUNGEN - BAUSPAREN - FINANZIERUNG
PHM

Versicherungsfachbüro **Paul Heinz Münch**

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

kompetent • fachkundig • zuverlässig

Kemmannstraße 6
42349 Wuppertal
Telefon 0202 - 4 05 77
Telefax 0202 - 47 67 47
info@muench-versicherungen.de
www.muench-versicherungen.de

© AdobeStock_609469140

als 50 Cent pro Quadratmeter erhöhen. Diese neu eingeführte Kappungsgrenze gilt nur für den Einbau einer Wärmepumpe, nicht jedoch für Maßnahmen, die im Zusammenhang mit dem Einbau der Heizungsanlage stehen, wie Leitungen oder Speicherung. Dort gilt weiterhin die Kappungsgrenze von monatlich 3 Euro pro Quadratmeter beziehungsweise 2 Euro, sofern die Miete unterhalb von 7 Euro pro Quadratmeter liegt. Diese Grenze darf insgesamt auch nicht überschritten werden. Führt der Vermieter also mehrere Modernisierungsmaßnahmen aus – beispielsweise den Einbau einer Wärmepumpe, den Wechsel der bisherigen Heizkörper gegen Fußboden- oder Wandheizungen oder den Fensteraustausch – darf die Mieterhöhung niemals mehr als 3 beziehungsweise 2 Euro pro Quadratmeter übersteigen. Die gedeckelte Mieterhöhung für die Wärmepumpe von höchstens 50 Cent pro Quadratmeter muss also angerechnet werden.

Neue Variante: Mieterhöhung nach Förderung

Hat der Vermieter eine Heizungsanlage gemäß den gesetzlichen Vorgaben eingebaut und dafür öffentliche Zuschüsse beantragt, darf er zukünftig die jährliche Miete um 10 Prozent der nach der Förderung aufgewendeten Kosten erhöhen. Auch hier ist zwischen Modernisierungs- und Instandhaltungskosten zu unterscheiden. Allerdings wird der Instandhaltungsanteil mit 15 Prozent pauschaliert. Diese 15 Prozent werden also von den nach der Förderung verbliebenen Kosten abgezogen. Auch hierbei darf die monatliche Miete nicht um mehr als 50 Cent pro Quadratmeter erhöht werden.

Für alle Varianten gilt: Beruft sich der Mieter auf eine unbillige Härte, kann der Vermieter die Mieterhöhung nicht durchsetzen.

Indexmietverträge

Bei an den Verbraucherpreisindex gekoppelten Mietverträgen (Indexmietverträge) sind Modernisierungsmieterhöhungen ausgeschlossen. Ausgeschlossen sind auch Mieterhöhungen für den Einbau einer Wärmepumpe, selbst wenn der Vermieter zum Austausch gesetzlich verpflichtet ist.

Änderung der Heizkosten- und Betriebskostenverordnung

Auch beim Einbau von Wärmepumpen muss künftig der Verbrauch erfasst werden. Die bisherige Ausnahmeregelung von der Verbrauchsabrechnung entfällt. Für den erstmaligen Einbau von Verbrauchserfassungsgeräten hat der Eigentümer bis zum 30. September 2025 Zeit. Danach sind die Abrechnungsvorschriften der Heizkostenverordnung anzuwenden. Die Betriebskostenverordnung stellt klar, dass auch die zur Wärmeerzeugung verbrauchten Stromkosten umlagefähig sind.

Inka-Marie Storm, Chefjustiziarin

Gebäudeenergiegesetz

Sonderregelungen für Wohnungseigentümergemeinschaften mit Gasetagenheizung

Mit Passieren der Novelle des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) durch den Bundesrat am 29. September 2023 ist es amtlich: Auch Gemeinschaften der Wohnungseigentümer (GdWE) müssen sich über ihre künftige Wärmeversorgung Gedanken machen. Folgende Sonderregelungen gelten für Gasetagenheizungen:

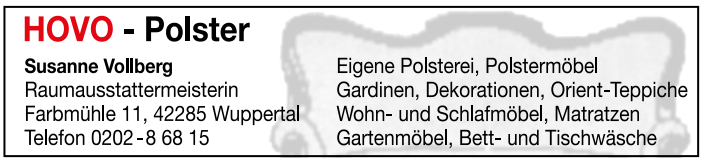
Zunächst sind GdWE, die mindestens eine Gasetagenheizung verbaut haben, verpflichtet, bis zum 31. Dezember 2024 Informationen vom Schornsteinfeger einzufordern, die für die Entscheidung über eine zukünftige Wärmeversorgung notwendig sind. Dies sind insbesondere Auskünfte über die Art, das Alter, die Funktionstüchtigkeit und die Nennwärmeleistung der Anlage.

Mitteilungspflichten der Schornsteinfeger

Der Bezirksschornsteinfeger hat dann innerhalb von sechs Monaten nach dem Verlangen der Gemeinschaft die gewünschten Informationen vorzulegen. Innerhalb weiterer drei Monate muss die GdWE die erhaltenen Auskünfte den Wohnungseigentümern in konsolidierter Fassung zur Verfügung stellen.

Mitteilungspflichten der Eigentümer

Weiterhin muss die GdWE bis zum 31. Dezember 2024 von denjenigen Eigentümern, die eine Etagenheizung in ihrer Einheit verbaut haben, die notwendigen Informationen zur Einschätzung des Handlungsbedarfs abfragen. Hierzu zählen insbesondere der Zustand der Heizungsanlage samt weiterer Bestandteile, die im Sondereigentum stehen wie etwa Leitungen und Heizkörper, sämtliche Modifikationen, die die Eigentümer selbst durchgeführt oder beauftragt haben, sowie Ausstattungen zur Effizienzsteigerung. Diese Informationen müssen die Wohnungseigentümer innerhalb von sechs Monaten erteilen. Fällt eine Etagenheizung aus oder soll eine neue eingebaut werden, ist die GdWE unverzüglich darüber zu informieren. Innerhalb weiterer drei Monate muss die GdWE die erhaltenen Informationen den Wohnungseigentümern in konsolidierter Fassung zur Verfügung stellen.



Einberufung einer Eigentümerversammlung durch den Verwalter

Sobald die erste Etagenheizung ausgetauscht und eine andere eingebaut oder aufgestellt wurde, muss der Verwalter unverzüglich die Wohnungseigentümerversammlung einberufen. Dort soll dann darüber beraten werden, wie die Anforderungen des GEG an eine neue Heizanlage erfüllt werden können.

Die Wohnungseigentümer haben innerhalb von fünf Jahren darüber zu beschließen, wie die gesetzlichen Anforderungen erfüllt werden können. Dafür müssen sie ein Umsetzungskonzept erarbeiten, beschließen und letztlich ausführen. Bis zur vollständigen Realisierung dieses Konzeptes ist mindestens einmal jährlich in der Eigentümerversammlung über den Stand der Umsetzung zu berichten.

Kurz gefasst hat die GdWE zwei Möglichkeiten:

1. die Umstellung auf eine zentrale Heizungsanlage oder
2. die Beibehaltung von Etagenheizungen.

Umstellung auf Zentralheizung spätestens 13 Jahre nach Ausfall der ersten Etagenheizung

Grundsätzlich muss nach dem GEG die Umstellung auf eine Heizungsanlage, die mindestens 65 Prozent der bereitgestellten Wärme mit erneuerbaren Energien erzeugt, innerhalb von fünf Jahren nach Ausfall der ersten Etagenheizung erfolgen. Entscheidet sich die GdWE für den Einbau einer zentralen Heizungsanlage, verlängert sich diese Frist um den Zeitraum bis zur Fertigstellung der Anlage, längstens jedoch von acht auf 13 Jahre.

Beibehaltung der Etagenheizung

Die GdWE kann mit zwei Drittel der abgegebenen Stimmen und der Hälfte aller Miteigentumsanteile jedoch auch beschließen, eine oder mehrere Etagenheizungen beizubehalten. Hierbei müssen dann aber fünf Jahre nach Ausfall der ersten Etagenheizung alle weiterbetriebenen Etagenheizungen der 65-Prozent-Regelung entsprechen.

Kosten werden nach Miteigentumsanteilen umgelegt

Das GEG sieht vor, dass die Kosten für den Anschluss an eine zentrale Heizungsanlage nach den Miteigentumsanteilen umgelegt werden. Diese Regelung weicht dabei maßgeblich vom Wohnungseigentumsgesetz (WEG) ab, nach dem die Kosten grundsätzlich nur diejenigen tragen, die auch für eine Maßnahme stimmen. Wird die Umstellung auf eine zentrale Heizungsanlage also beschlossen, haben alle diejenigen die Kosten zu tragen, die auch angeschlossen werden. Über die Aufteilung der finanziellen Aufwendungen, die durch notwendige Maßnahmen im Sondereigentum entstehen, können die Wohnungseigentümer per Beschluss entscheiden.

Julia Wagner, Leiterin Zivilrecht

Hinweis

Für alle GdWE mit einer Zentralheizung, die noch nicht den künftigen Ansprüchen genügt, gelten die allgemeinen Regelungen nach dem GEG wie ab Seite 2 beschrieben.

Zahlen, Daten, Fakten

Wer	Bis wann	Was
Mitteilungspflichten Schornsteinfeger		
GdWE	31.12.2024	Aufforderung an Schornsteinfeger zur Verfügungstellung aller notwendigen Unterlagen
Schornsteinfeger	Spätestens 30.06.2025 (6 Monate nach Aufforderung)	Mitteilung an die GdWE
GdWE	Spätestens 30.09.2025 (3 Monate nach Erhalt der Informationen durch den Schornsteinfeger)	Konsolidierte Fassung an Eigentümer
Mitteilungspflichten Wohnungseigentümer		
GdWE	31.12.2024	Aufforderung an Wohnungseigentümer zur Verfügungstellung aller notwendiger Informationen über ihre Etagenheizung
Eigentümer	Spätestens 30.06.2025 (6 Monate nach Aufforderung)	Mitteilung aller notwendigen Informationen an die GdWE
GdWE	Spätestens 30.09.2025 (3 Monate nach Erhalt der Informationen durch den Schornsteinfeger)	Konsolidierte Fassung an Eigentümer
Eigentümerversammlung		
Verwalter	Unverzüglich	Bei Austausch der ersten alten Etagenheizung
GdWE	Innerhalb von 5 Jahren	Beschlussfassung über weiteres Vorgehen

Meinungsaustausch

Gemeinsam gegen zu hohe Erbschaftsteuer

Haus & Grund-Präsident Kai Warnecke und Sebastian Brehm, Finanz- und Haushaltspolitischer Sprecher der CSU im Deutschen Bundestag, trafen sich im Bundestag zum Meinungsaustausch.

Im Fokus des Gesprächs stand das Thema Erbschaftsteuer: Sebastian Brehm setzt sich für eine Reform der Erbschaftsteuer ein, bei der Eigenheime steuerfrei an Kinder oder Ehegatten übertragen werden können, wenn der Erbe oder der Beschenkte Haus oder Wohnung innerhalb der nächsten zehn Jahre selbst bezieht oder vermietet. Noch ist das sogenannte Familienheim nur für selbst nutzende Erben steuerfrei, die unverzüglich in die geerbte Immobilie einziehen. „Oft sind Erben gezwungen, ihr Elternhaus zu veräußern, um die Steuer zahlen zu können. Das ist eine kalte Enteignung und zugleich die Entwertung von Wohneigentum als Altersvorsorge", betont Brehm.

Das sieht Haus & Grund-Präsident Kai Warnecke ähnlich: „Diese Verschonungsregelung, die lediglich für selbst nutzende Erben gilt, sowie die seit 2008 unveränderten Freibeträge reichen aufgrund der aktuellen Entwicklungen am Immobilienmarkt oft nicht mehr aus, um Notverkäufe im Zusammenhang mit der Erbschaftsteuer zu verhindern." Haus & Grund fordert daher höhere Freibeträge und eine Verschonungsregel auch für Erben vermieteter Immobilien, die sich verpflichten, für einen bestimmten Zeitraum nur Mieten deutlich unterhalb der ortsüblichen Marktmiete zu verlangen.

Anna Katharina Fricke, Referentin Presse und Kommunikation

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

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

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

Bauunternehmen für Hoch- und Tiefbau Trockenausbau in Gipskarton
Bauunternehmen H. Puley GmbH
42327 Wuppertal
Erntegrund 20
Telefon 02 02 / 2 74 13 66
Telefax 02 02 / 2 74 13 68

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

Grundsteuer-Musterklage

Haus & Grund Deutschland erhöht den Druck

Haus & Grund Deutschland betreibt derzeit gemeinsam mit dem Bund der Steuerzahler mehrere Musterverfahren gegen die neue Grundsteuerbewertung nach dem Bundesmodell, welches in allen Bundesländern außer Bayern, Baden-Württemberg, Hamburg, Hessen und Niedersachsen Anwendung findet. Ziel ist es, dem Bundesverfassungsgericht schnellstmöglich die Argumente des Steuerrechts-Professors Dr. Gregor Kirchhof für eine Verfassungswidrigkeit dieses Grundsteuer-Bewertungssystems zur Beurteilung vorzulegen.

Dazu muss aber in den von Haus & Grund Deutschland ausgewählten Musterfällen erst Klage vor dem Finanzgericht erhoben werden. Das wiederum kann erst geschehen, wenn die Finanzämter in den Musterfällen die gegen die Bescheide erhobenen Einsprüche abgelehnt haben. Die Finanzämter lassen aber derzeit viele Einsprüche auch wegen Überlastung liegen. Sie blockieren damit zugleich unsere Musterverfahren.

Eine in mehreren Länderfinanzministerien zunächst signalisierte Bereitschaft zu schnellen Einspruchs-Entscheidungen erwies sich in einigen Fällen als leeres Versprechen. Hintergrund dafür ist wohl, dass kein Bundesland als erstes mit einer Musterklage in der Öffentlichkeit erscheinen will. Haus & Grund Deutschland aber will die Verfassungsmäßigkeit der neuen Grundsteuer nach dem Bundesmodell für die Mitglieder und alle Betroffenen schnell klären.

Untätigkeitsklage soll Prozess beschleunigen

Deshalb wird jetzt der Druck durch eine Untätigkeitsklage erhöht. Ziel ist es, das betroffene Finanzamt in dem Musterfall

Fazit von Sibylle Barent, Leiterin Steuer- und Finanzpolitik

„Haus & Grund Deutschland empfiehlt weiterhin bei deutlichen Wertsteigerungen den Einspruch gegen den Grundsteuerwertbescheid in allen Ländern mit Bundesmodell. Der Einspruch sollte verbunden werden mit einem Antrag auf Verfahrensruhe. Dazu stehen für das Bundesmodell allen Mitgliedern die von Haus & Grund Deutschland zusammengestellten umfangreichen Informationen und Musterbausteine zur Verfügung. Auch lohnt es sich genau hinzusehen, wie die Gemeinden jetzt mit ihren Grundsteuer-Hebesätzen auf die neue Lage reagieren. Denn der Grundsteuer-Hebesatz der Gemeinde ist der wesentliche letzte Baustein, der über die tatsächliche Höhe der Steuer ab 2025 entscheidet."

zu einer Entscheidung über den Einspruch zu verpflichten. Es geht dabei zunächst um ausgewählte Musterfälle beider Verbände aus Berlin, Bremen, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz und Sachsen.

Musterfälle stellvertretend für alle mit hohen Wertbescheiden

Bei diesen exemplarisch von beiden Verbänden ausgewählten Fällen sind die Zweifel an der Verfassungsmäßigkeit des Bundesmodells wegen extrem hoher Miet- und Bodenwerte besonders augenfällig. Sie stehen stellvertretend für viele Fälle aus allen Bundesländern mit Bundesmodell, in denen sich ähnlich hohe Wertbescheide häufen. Überall dort, wo ein Musterfall wegen der Untätigkeit eines Finanzamtes nicht vorankommt, wird die Untätigkeitsklage geprüft beziehungsweise erhoben. In anderen Fällen wird das Musterverfahren über Einspruch und Klage vorangetrieben.

Dirk Hünninghaus®

SCHIMMEL?
NASSE WÄNDE?
FEUCHTE KELLER?

Wir lösen das Problem.
Schnell, zuverlässig, dauerhaft.

WWW.HUENNINGHAUS.COM

Horather Schanze 4
42281 Wuppertal
Tel: 0202-785520

50+ JAHRE ERFAHRUNG

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

Thomas Sobireg
Dachdecker- und Klempnermeister

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

Seit 1885
HAPPE
TÜV gepr. Fachbetrieb
§ 19 I WHG

Tankreinigung · Tankschutz
Demontage
Sanitär- und Heizungsbau

42389 Wuppertal • Schwelmer Straße 46

Heizöl

Telefon: 02 02-60 28 43
Notdienst 01 71-2 61 20 16

ING. HANS QUEL
ELEKTROTECHNIK

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

INGENIEURBÜROVOSS
I Schadenanalyse I Bauwerksanierung I Bauwerkabdichtung

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

Umbau der Eigentumswohnung

Was ist erlaubt, was zustimmungspflichtig?

Nach dem Motto „My home is my castle" planen viele Wohnungseigentümer munter die Umgestaltung ihrer eigenen vier Wände. Doch Vorsicht: Bei Aus- und Umbauten in der Eigentumswohnung kann oftmals die Zustimmung der Miteigentümer nötig sein.

Grundsätzlich kann man im Umgang mit seiner Wohnung natürlich schalten und walten wie man will, schließlich ist man Eigentümer. Zu unterscheiden ist aber das Sondereigentum vom Gemeinschaftseigentum. Gern legen neue Wohnungseigentümer einfach mal los, ohne zuvor im Rahmen einer Eigentümerversammlung einen Beschluss herbeizuführen. Das kann aber durchaus teuer werden, nämlich wenn später die eigenmächtig unternommenen baulichen Maßnahmen kostenintensiv zurückgebaut werden müssen.

Was ist Sondereigentum, was Gemeinschaftseigentum?

Ob ein Gebäudeteil im Gemeinschafts- oder im Sondereigentum steht, ist von entscheidender Bedeutung. Ein Blick in die Teilungserklärung sollte Aufschluss geben: Hier muss genau abgegrenzt sein, was zum Sondereigentum und was zum Gemeinschaftseigentum zählt. In der Regel gehören zum Sondereigentum beispielsweise der obere Fußbodenbelag, Einbaumöbel, Innentüren, Sanitärinstallationen und Heizkörper. Konstruktive Bestandteile der Immobilie wie zum Beispiel Fenster, statisch relevante Wände oder die Wohnungseingangstür und Balkontüren stehen hingegen im gemeinschaftlichen Eigentum. Auch Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, sind nicht Gegenstand des Sondereigentums, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume oder auf Grundstücksteilen befinden (§ 5 Absatz 2 WEG).

Darf ich ohne Weiteres im Sondereigentum umbauen?

Gebäudeteile, welche dem Sondereigentum zuzuordnen sind, obliegen also der Gestaltungshoheit des jeweiligen Eigentümers. Im Gegenzug hat er auch sämtliche Kosten zu tragen. Sondereigentum kann in den Grenzen des § 14 WEG genutzt und umgebaut werden. Durch die Maßnahmen darf aber keine über das normale Maß hinausgehende Beeinträchtigung der anderen Wohnungseigentümer erfolgen. Anderenfalls kommt es eventuell zu Unterlassungs- und Rückbauverpflichtungen. So fragt sich mancher Eigentümer, ob er in seiner Wohnung eine Wand wegbrechen kann, um ein Zimmer zu vergrößern. Innerhalb der eigenen Wohnung ist das zumindest dann kein Problem, wenn es sich nicht um eine tragende Wand handelt. Solche Wände zählen in der Regel zum Sondereigentum. Und wie steht es mit der Wohnungstür? Während es gestattet sein könnte, diese von innen nach eigenen Vorlieben farblich zu gestalten, gilt dies keinesfalls von außen: Denn Wohnungstüren gehören stets zum Gemeinschaftseigentum. Über die äußere Gestaltung der Eingangstüren entscheiden daher alle Eigentümer gemeinschaftlich.

Was gilt bei Gemeinschaftseigentum? Grundsätzlich gilt: Sobald das Gemeinschaftseigentum betroffen ist, müssen die anderen Eigentümer den Maßnahmen zustimmen. Die Kosten der Unterhaltung und Instandsetzung dieser Gebäudeteile obliegen der Eigentümergemeinschaft und damit in der Regel auch die sogenannte Kostentragungslast. Grundsätzlich besteht bei eigenmächtigen Umbauarbeiten am Gemeinschaftseigentum ein Rückbauanspruch der Gemeinschaft. Einzelne Wohnungseigentümer können Ansprüche gegen den störenden Eigentümer nur dann geltend machen, wenn sie zusätzlich in ihrem Sondereigentum gestört sind. Diese Ansprüche können dann im gerichtlichen Verfahren und sogar im Rahmen einer einstweiligen Verfügung durchgesetzt werden.

Anna Katharina Fricke, Referentin Presse und Kommunikation

Immobilienunterlagen

Beschaffung bei Behörden

Wer sein Haus verkaufen, umbauen oder beleihen will, benötigt die einschlägigen Unterlagen für seine Immobilie – etwa Flurkarte, Baugenehmigung oder Grundbuchauszug. Diese sollten sich also grundsätzlich im Besitz jedes Eigentümers befinden.

Oftmals stellt sich heraus, dass benötigte Unterlagen fehlen – vor allem, wenn Gebäude schon viele Jahrzehnte alt sind. Im schlimmsten Fall kann das bedeuten, dass beispielsweise Genehmigungen für erfolgte Anbauten fehlen oder Besitzverhältnisse nicht vollständig geklärt sind. Viele Dokumente lassen sich aber wiederbeschaffen.

Grundbuchauszug

Die Eigentumsverhältnisse eines Grundstücks sind im Grundbuch festgehalten, ebenso wie etwaige Grundschulden oder Wohnrechte. Mit dem Grundbuchauszug können Eigentümer also nachweisen, dass ihnen die betreffende Immobilie tatsächlich gehört und klären, ob das Grundstück belastet ist. Der Grundbuchauszug ist im Grundbuchamt erhältlich.

Katasteramt

Den amtlichen Nachweis über die Existenz des Grundstücks führt das Katasteramt – nämlich mit der Flurkarte. Mit ihr lässt sich das Areal nicht nur lokalisieren, sondern man erfährt auch, wie groß das Grundstück ist und auf welche Weise es bebaut ist.

Bauamt

Zu den Bauplänen gehören neben der Baugenehmigungsurkunde auch eine Baubeschreibung sowie bei neueren Gebäuden eine Bauabnahmebescheinigung, die bestätigt, dass der Bau gemäß der Baugenehmigung abgeschlossen wurde. Diese Unterlagen erhalten Eigentümer beim zuständigen Bauordnungsamt oder aus dem dazugehörigen Archiv, wo auch Grundrisse und Bauzeichnungen aufbewahrt werden. Dieses Amt führt auch das Baulastenverzeichnis, in dem die öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen eines Grundstückseigentümers aufgeführt sind, beispielsweise Belastungen wie Wegerechte. Hier aufgeführte Belastungen werden in den meisten Bundesländern – bis auf Bayern und Brandenburg – nicht zusätzlich im Grundbuch eingetragen. In das Baulastenverzeichnis kann ein potenzieller Käufer mit einer Vollmacht auch selbst Einsicht nehmen.

Gemeinde

Manchmal genießen Gemeinden Vorkaufsrechte. Die sogenannte Vorkaufsrechtsverzichtserklärung bestätigt, dass die Gemeinde darauf verzichtet. Das Dokument ist bei der Gemeinde erhältlich und wird erst nach Vertragsunterzeichnung, aber vor Zahlung des Kaufpreises vom Notar eingeholt.

Anliegerbescheinigung

Die Anliegerbescheinigung gibt Auskunft darüber, ob bereits alle Kosten für die Erschließung des Grundstücks bezahlt wurden. Dazu zählen zum Beispiel der Anschluss an Wasser- und Stromleitungen sowie Straßen. Das Dokument kann form- und fristlos bei der zuständigen Gemeinde beantragt werden. Haftbar für die Kosten ist derjenige, der zum Zeitpunkt der Abrechnung Eigentümer der Immobilie ist – auch dann, wenn die Erschließungsarbeiten lange zurückliegen.

Denkmalschutz

Steht die Immobilie unter Denkmalschutz, müssen Umbauten oder gar (Teil-)Abrisse von der zuständigen Denkmalschutzbehörde genehmigt werden. Auch Unterlagen über bereits durchgeführte Maßnahmen dieser Art führt die Denkmalschutzbehörde.

Astrid Zehbe, Referentin Presse und Kommunikation

© Frank Hessler

hausund**grund** informiert

Methode eines Grundstücksbesitzers behagte Justiz nicht

Laub „weggezaubert“

Es ist jedes Jahr dieselbe Plage mit dem vielen Laub, das im Herbst irgendwie entsorgt werden muss. Nicht alle Methoden sind dabei erlaubt. So „zauberte“ ein Grundstückseigentümer die Blätter „weg“, indem er sie auf einer Fläche zwischen zwei Zäunen verschwinden ließ. Die Rechtsprechung hielt das nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS für unzulässig.

Das Urteil im Detail

Der Fall: Ein Eigentümer warf Laub, das er aufgesammelt hatte, in einen Zwischenraum zwischen einer Sichtschutzwand (auf seinem Grund) und einem Maschendrahtzaun im Randbereich eines angrenzenden fremden Grundstücks. Das empfanden die Nachbarn nicht als eine angemessene Art der Entsorgung von Gartenabfall. Nach einem klärenden Gespräch entfernte der Betroffene das Laub wieder. Später begehrten die Nachbarn eine Unterlassungserklärung, weil es erneut zu solchen Vorfällen gekommen sei.

Das Urteil: Das Amtsgericht Nürnberg entschied, dass durch das Abladen des Laubes eine Eigentumsbeeinträchtigung stattgefunden habe, die ein Nachbar nicht hinnehmen müsse. Doch dieser Einzelfall sei längst abgehakt gewesen. Dem Gericht war die Beweislage zu dünn, um hier eine Wiederholungsgefahr anzunehmen. Genau diese wäre nötig gewesen, um einen Unterlassungsanspruch zu begründen. Von einer konkreten Besorgnis weiterer Störungen sei nicht auszugehen.

Haus & Grund weiterempfehlen - auch in Ihrem eigenen Interesse!

Fotos: Hans-Hermnn Lücke

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

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

Mitglieder**mitteilung**

Haus & Grund WUPPERTAL

Liebe Mitglieder,

wir werden den **Jahresbeitrag 2024** in Höhe von **89,00 € für Mitglieder** und **100,00 € für Verwalter** Mitgliedschaften aufgrund der von Ihnen erteilten Einzugsermächtigung zum **01.01.2024** von Ihrem Konto einziehen.

Bei dem Lastschrifteinzug verwenden wir folgende Parameter:
Unsere Gläubigeridentifikationsnummer: **DE48ZZZ00000374301**
Ihre Mandatsreferenznummer: Hierzu verwenden wir Ihre Mitgliedsnummer und den **Zusatz 0000001**

Mit freundlichen Grüßen
Hermann-Josef Richter – Vorstandsvorsitzender *(Diese Mitteilung wird nicht unterschrieben und ist auch ohne Unterschrift gültig.)*

Für Mitglieder, die uns den jährlichen Mitgliedsbeitrag überweisen:
Um die Zahlung des Mitgliedsbeitrags zukünftig für Sie und für uns zu erleichtern, können Sie uns mit der Einziehung des Betrages im Lastschriftverfahren bevollmächtigen. Eine Verpflichtung hierzu besteht selbstverständlich nicht.

Sepa-Lastschriftmandat

Mitglieds-Nr.: ..... **Name:** .....

Straße: ..... **Ort:** .....

Ich ermächtige den Haus-, Wohnungs- u. Grundeigentümerverein, An der Clefbrücke 2a, 42275 Wuppertal, den jährlich zu entrichtenden Jahresbeitrag mittels Lastschrift von meinem Konto einzuziehen. Zugleich weise ich mein Kreditinstitut an, die von dem Haus-, u. Grundeigentümerverein auf mein Konto gezogenen Lastschriften einzulösen.

(Bitte ankreuzen)
/ / **nur Jahresbeitrag** / / **alle Gebühren**

Änderungen der Bankverbindung werde(n) ich/wir unaufgefordert schriftlich bekannt geben. (Hinweis: Ich kann innerhalb von acht Wochen, beginnend mit dem Belastungsdatum, die Erstattung des belasteten Betrages verlangen. Es gelten dabei die mit meinem Kreditinstitut vereinbarten Bedingungen)

Gläubiger-Identifikationsnummer: DE48ZZZ00000374301

Mandatsreferenz-Nr.: (Mitglieds-Nr.) .....

Kreditinstitut: ..... **Ort:** .....

IBAN.: ..... **BIC:** .....

Wuppertal, den .....

....
Unterschrift *Unterschrift*

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**.

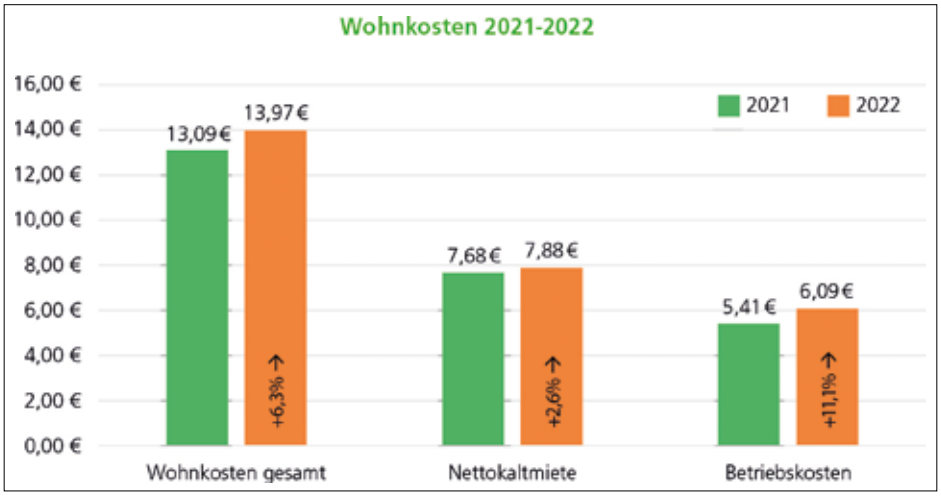
Haus & Grund WUPPERTAL

Kooperationspartner

Wohnkosten **in NRW**

Energiekrise treibt Nebenkosten hoch, Kaltmietenanstieg unter Inflationsrate

Haus & Grund Rheinland Westfalen hat die Entwicklung der Wohnnebenkosten und Nettokaltmieten 2021-2022 untersucht. Ergebnis: Stark gestiegene Betriebskosten, Kaltmieten hielten mit der Inflation nicht ansatzweise Schritt.



Entwicklung der Wohnkosten 2021–2022
Quelle: NRW-Wohnkostenbericht 2023, Haus & Grund Rheinland Westfalen/Grafik: Haus & Grund Rheinland Westfalen

Die Wohnkosten sind im Energiekrisenjahr 2022 in NRW um 6,3 Prozent gestiegen. Dabei hat die Zurückhaltung der privaten Vermieter bei der Erhöhung der Kaltmieten einen noch größeren Kostensprung verhindert: „Während die Nebenkosten um 11,1 Prozent in die Höhe schnellten, legten die Kaltmieten nur um 2,6 Prozent zu und blieben damit weit unter der Inflationsrate von 7,9 Prozent", berichtet Konrad Adenauer, Präsident von Haus & Grund Rheinland Westfalen, aus dem NRW-Wohnkostenbericht 2023. So zahlte der Durchschnittsmieter in NRW im Jahr 2022 monatlich Wohnkosten von 13,97 Euro pro Quadratmeter: 7,88 Euro Kaltmiete und 6,09 Euro Nebenkosten.

Ursache für den hohen Anstieg der Wohnnebenkosten ist die starke Verteuerung von Energie: 56 Prozent der Nebenkosten gehen für Heizung und Warmwasser (36 Prozent) sowie Strom (20 Prozent) drauf. Die Heizkosten sind 2022 in NRW im Schnitt um 36,5 Prozent gestiegen, die Kosten der Warmwassererzeugung um 18,9 Prozent. Dabei haben die Energiepreisbremsen, sparsames Verhalten der Verbraucher, die laut DIW Wärmemonitor rund 7 Prozent Heizenergie einsparten, und der milde Winter eine noch größere Teuerung verhindert: Die Gaspreise sind laut Statistischem Bundesamt 2022 schließlich um 45,4 Prozent gestiegen, die Heizölpreise um 83,5 Prozent.

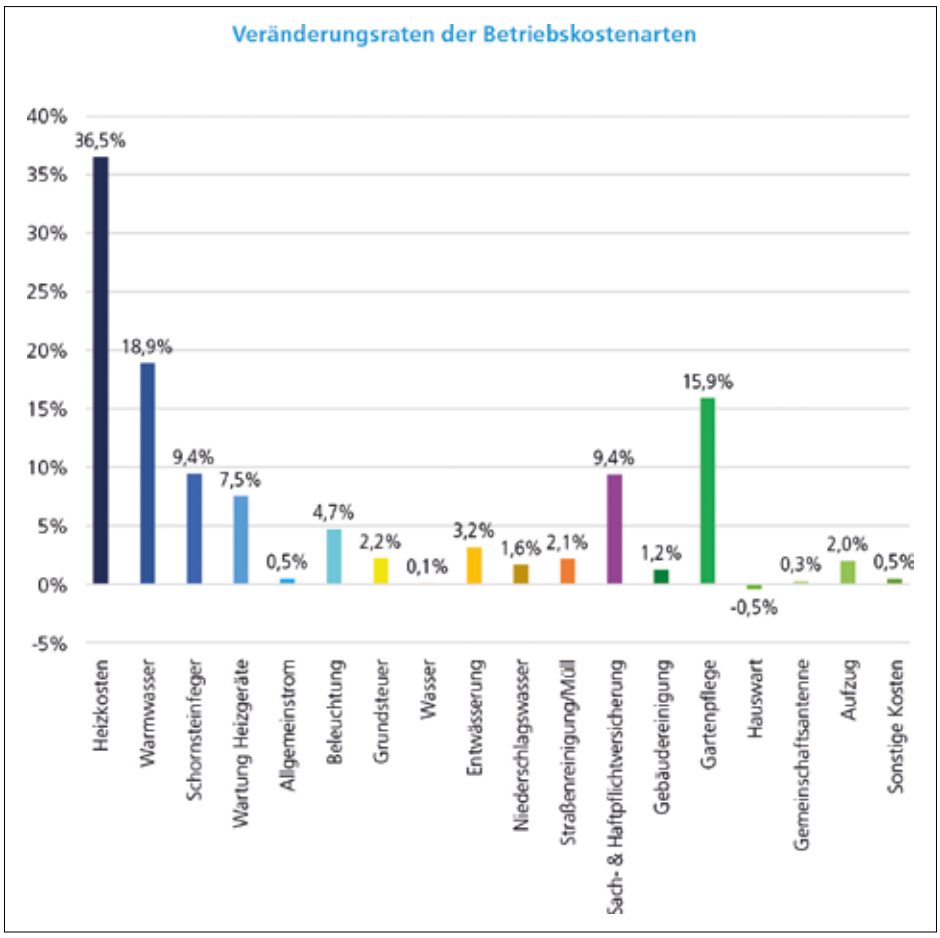
Betriebskosten steigen auf breiter Front

Trotzdem sind die Zahlen ein dicker Brocken: Für eine 70-Quadratmeter-Wohnung wurden 2022 im Schnitt 1.285 Euro Heizkosten fällig (Vorjahr: 941 Euro). Dabei darf nicht vergessen werden, dass auch alle anderen Betriebskostenarten zum Teil deutlich teurer geworden sind (lediglich für Hausmeister wurden 0,5 Prozent weniger ausgegeben). Die Gartenpflege war 15,9 Prozent teurer, Sach- und Haftpflichtversicherungen 9,4 Prozent. Ein gutes Viertel der NRW-Kommunen (26 Prozent) erhöhte die Grundsteuer, teilweise um mehr als 100 Prozentpunkte.

„Kein Wunder, dass 40 Prozent der Mieterhaushalte für 2022 eine Nachzahlung leisten mussten", stellt Konrad Adenauer fest. Mit 162,76 Euro war diese Nachzahlung zumindest im Durchschnitt allerdings nicht sehr hoch. Das liegt auch am umsichtigen Verhalten von Mietern und Vermietern, die sich angesichts der Energiekrise in 37 Prozent der Fälle auf eine Anpassung der Abschlagszahlungen einigten. In 6,1 Prozent der Mietverhältnisse vermieden die Vermieter finanzielle Engpässe durch ein Ausschöpfen noch vorhandener Spielräume zur Erhöhung der Kaltmiete. Fast 3 Prozent der Vermieter mussten durch die Energiekrise Verluste hinnehmen.

Zurückhaltung bei Mieterhöhungen

Trotz der Belastungen durch die Energiekrise, die stark gestiegenen Bau- bzw. Handwerkerkosten (allein Schönheitsreparaturen verteuerten sich 2022 nach amtlicher Statistik um 10,3 Prozent) und stark gestiegene Zinsen hielten sich die privaten Vermieter bei Mieterhöhungen zurück: 65,2 Prozent der Mietverhältnisse blieben 2022 ohne Mieterhöhung und wenn, dann lag die Anpassung mit 8,1 Prozent gerade mal im Rahmen der Inflation. „Der NRW-Wohnkostenbericht 2023 zeigt, dass die privaten Vermieter in NRW weiterhin Garanten für bezahlbare



Entwicklung der umlagefähigen Betriebskosten 2021–2022 im Detail
Quelle: NRW-Wohnkostenbericht 2023, Haus & Grund Rheinland Westfalen / Grafik: Haus & Grund Rheinland Westfalen

Mieten sind", berichtet Erik Uwe Amaya, Verbandsdirektor von Haus & Grund Rheinland Westfalen.

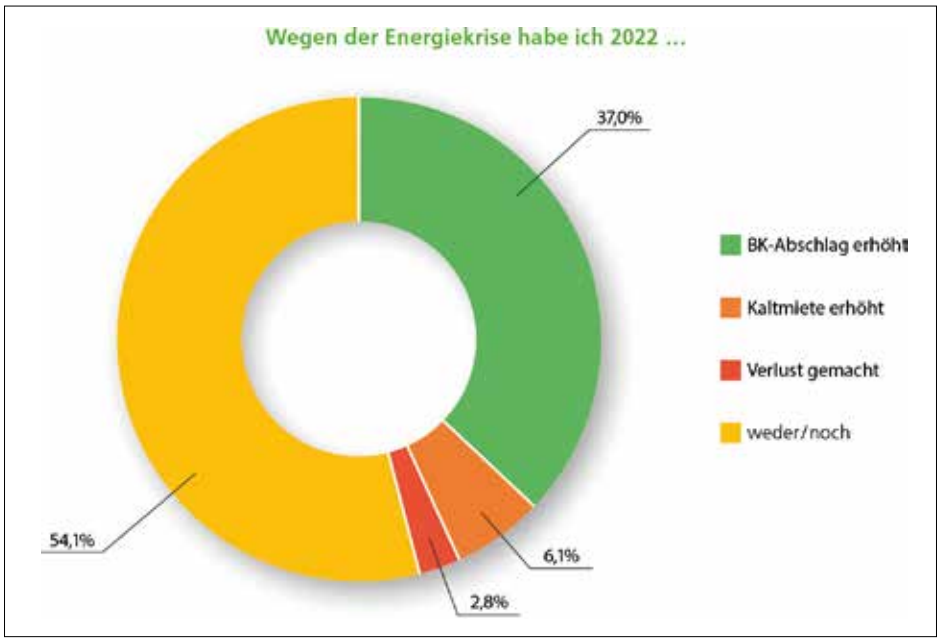
Allerdings zeigen die Zahlen auch, dass der Druck auf die Kaltmieten langsam steigt: In den letzten Jahren blieben immer um die 80 Prozent der Mietverhältnisse ohne Mieterhöhung, die dann auch deutlich weniger als 8 Prozent betrug. „Der Bund hat trotz Energiekrise an der CO_2-Bepreisung festgehalten und die CO_2-Kosten der Mieter anteilig auf die Vermieter abgewälzt", stellt Amaya fest. „Die versprochene Rückzahlung der CO_2-Gelder an die Bürgerinnen und Bürger in Form eines Klimageldes wurde nicht eingeführt. Mit dem Ziel des bezahlbaren Wohnens ist all das nicht vereinbar."

Nebenkosten machen Wohnen teuer – die Politik hat es in der Hand

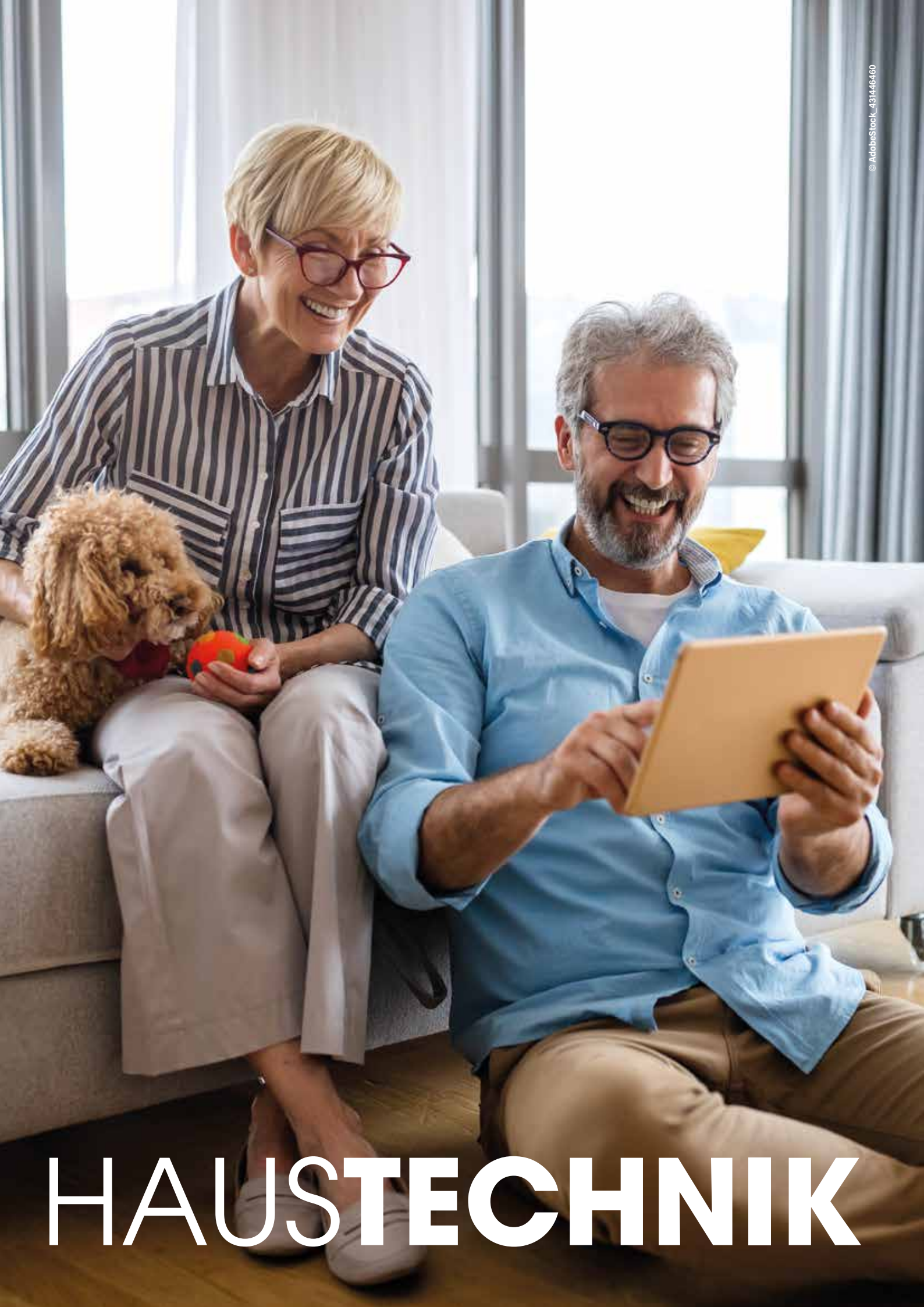
Eine weitere zentrale Erkenntnis: „Insgesamt sind rund 72 Prozent der Wohnnebenkosten direkt durch die Politik beeinflusst, in Form von Steuern, Gebühren und Beiträgen", berichtet Konrad Adenauer. „Anstatt sich über steigende Kaltmieten zu beklagen, sollte die Politik all diese Kostenpunkte auf den Prüfstand stellen." Neben der Energiepreispolitik gelte das vor allem für die kommunalen Abgaben und Gebühren. „Jede Kommune sollte untersuchen, welche Möglichkeiten es gibt, die Kosten in diesem Bereich durch intelligentes Wirtschaften zu senken, damit die Bürger mit niedrigeren Gebühren entlastet werden können", empfiehlt Erik Uwe Amaya.

Für den NRW-Wohnkostenbericht wurden die Daten zu mehr als 3.800 selbstgenutzten und vermieteten Wohneinheiten in Nordrhein-Westfalen ausgewertet. „Wir danken allen Eigentümern, die Daten eingesendet haben, für ihre Mitarbeit", sagte Konrad Adenauer. Den NRW-Wohnkostenbericht 2023 finden Sie online unter www.HausundGrund-Verband.de/themen/wohnkostenbericht.

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



Reaktionen auf die Energiekrise
Quelle: NRW-Wohnkostenbericht 2023, Haus & Grund Rheinland Westfalen/Grafik: Haus & Grund Rheinland Westfalen



© AdobeStock_431446460

HAUSTECHNIK

Rauchwarnmelder

Zeit zum Austausch?

In diesem Jahr jährt sich die Rauchmelderpflicht in einigen Bundesländern zum zehnten Mal. Dann sind Eigentümer gesetzlich verpflichtet, die alten Geräte durch neue zu ersetzen – unabhängig von ihrer Funktionstüchtigkeit.

Deutschlandweit gilt die Rauchmelderpflicht. Jeder Eigentümer muss in seinem Haus oder seiner Wohnung Rauchmelder installieren – egal, ob er die Immobilie selbst bewohnt oder vermietet. Die Landesbauordnungen in den jeweiligen Bundesländern regeln die Details zu Terminen und Fristen sowie zur Rauchmelder-Installation und -Wartung.

In Baden-Württemberg, Bayern und Nordrhein-Westfalen gilt die Pflicht in Neubauten seit 2013 und jährt sich damit zum zehnten Mal. In anderen Bundesländern wie beispielsweise Mecklenburg-Vorpommern und Schleswig-Holstein existiert die Rauchmelderpflicht laut Bauordnungen bereits deutlich länger. In Rheinland-Pfalz jährt sie sich bereits zum 20. Mal.

Zehn-Jahres-Frist beachten

In den betroffenen Bundesländern ist es erforderlich, die installierten Rauchwarnmelder rechtzeitig gegen neue auszutauschen, weil die Lebensdauer der in den Geräten eingebauten Elektronik endet. Gemäß der DIN-Norm 14676 müssen Rauchwarnmelder nach zehn Jahren ausgetauscht werden, da nicht mehr gewährleistet ist, dass die sensible Messtechnik – etwa durch Verschmutzung und andere Einflüsse – einwandfrei funktioniert. Wer wissen will, wie alt sein Gerät ist, nimmt es von der Zimmerdecke ab und wirft einen Blick auf die Rückseite. Dort steht in der Regel das Herstellungsdatum.

Viele Wohnungsbrände entstehen durch elektrische Geräte

Über die Einhaltung der gesetzlichen Pflichten hinaus sollten Eigentümer natürlich die Ursachen für Brände im Blick behalten und die Risiken minimieren: Rund ein Drittel aller Wohnungsbrände entsteht aufgrund elektrischer Defekte von zum Teil veralteten Geräten. In die Jahre gekommene Haushaltsgeräte wie Bügeleisen, Wasserkocher und Heizdecken sollten deshalb durch selbstabschaltende Modelle ersetzt werden. Auch der Austausch von defekten Geräten und geflickten Kabeln kann Risiken reduzieren. Zusätzlich empfiehlt sich ein sogenannter E-Check durch einen Elektriker, um veraltete elektrische Leitungen und unsachgemäß benutzte elektrische Heizgeräte zu identifizieren.

Senioren besonders gefährdet

Zudem haben Senioren gegenüber Menschen anderer Altersgruppen ein doppelt so hohes Risiko, bei einem Wohnungsbrand ums Leben zu kommen. Laut Statistischem Bundesamt waren 61 Prozent der Brandtoten in Deutschland älter als 60 Jahre. Aus diesem Grund hat die Initiative „Rauchmelder retten Leben" die kostenlose Online-Broschüre „Brandschutz für Senioren" erstellt. Sie klärt über die besonderen Gefahren für ältere Menschen auf und gibt wertvolle Tipps, wie sie sich zu Hause besser vor einem Brand schützen und wie Angehörige sie dabei unterstützen können. „Mobilität, Sinneswahrnehmung sowie Reaktionsfähigkeit nehmen im Alter ab und schränken die Selbstrettungsfähigkeit ein. Zudem werden die Deutschen immer älter und wohnen häufiger allein. So leben noch knapp 96 Prozent der Senioren in der Regel selbstständig in privaten Haushalten", erklärt Christian Rudolph, Vorsitzender von „Rauchmelder retten Leben", die Gründe für das erhöhte Risiko.

Rauchwarnmelder können mehr

Außerdem gibt die Broschüre Tipps zu Fluchtwegen und geeigneten Rauchmeldern. So werden beispielsweise für ältere Menschen mit Mobilitätseinschränkungen vernetzte Rauchmelder oder eine Alarmweiterleitung zu Angehörigen beziehungsweise über den Hausnotruf empfohlen. Für Menschen mit Hörbeeinträchtigungen gibt es Rauchmelder mit Blitzleuchten und zusätzlichem Vibrationsalarm. Außerdem empfehlen die Experten für die Sicherheit in der Küche Wärmemelder oder Herdwächter.

Die Broschüre „Brandschutz für Senioren" steht zum kostenlosen Download bereit unter:

www.rauchmelder-lebensretter.de/online-broschuere-brandschutz-fuer-senioren/

Anna Katharina Fricke, Referentin Presse und Kommunikation

Tipp

Eine Übersicht, wann in den einzelnen Bundesländern die Rauchmelderpflicht für Neu- und Bestandsbauten in Kraft getreten ist, sowie weitere Informationen zu Wartungspflichten von Eigentümern beziehungsweise Mietern finden Sie unter:

www.rauchmelder-lebensretter.de/rauchmelderpflicht

© AdobeStock_84777026

Was bei einer Wohnraummodernisierung wirklich zählt...

... und wie Sie mit dem richtigen Experten Baupausen minimieren.

Baugeschäft Ulf Schuchhardt GmbH & Co. KG
Freymannstraße 20
42369 Wuppertal
T 02 02 - 46 70 330
www.schuchhardt-bau.de

Die Innenraumsanierung ist bei Immobilienbesitzern nach wie vor stark gefragt. Ob frisch geerbt oder gekauft, einen Gedanken teilen alle Eigentümer: Die Immobilie erscheint noch nicht in dem Glanz, den sie sich wünschen. Die Gründe dafür sind vielseitig. Sei es, dass die Wohnräume stark verlebt wirken, optische Mängel den Wohlfühlfaktor senken oder die Raumaufteilung schlichtweg nicht mehr zeitgemäß ist.

Daher ist es nicht ungewöhnlich, dass frischgebackene Immobilienbesitzer, noch in ihrem Kaufglück schwelgend, bereits an die nächsten Renovierungsprojekte denken. Viele stehen vor Fragen wie: **Welchen Handwerker beauftrage ich zuerst und wie finde ich den passenden Experten?** Was mache ich, wenn ich mehrere Gewerke benötige, und wie schaffe ich es, dass diese sich untereinander abstimmen, sodass keine langen Unterbrechungen durch schlechte Absprachen entstehen und ich nicht ewig mit einer Baustelle leben muss?

Das Baugeschäft Ulf Schuchhardt GmbH & Co. KG hat sich genau darauf spezialisiert, solche Herausforderungen für Immobilienbesitzer zu meistern. Sie vereint eine individuelle Beratung mit einem Team, das aus mehreren Spezialisten besteht.

„Wir führen mit dem Kunden vor Ort zuerst immer eine Bedarfsanalyse durch. So können wir individuell auf seine Wünsche eingehen, ihn beraten und weitere Ideen einbringen. Ist die beste Lösung bereits mit dem Verputzen kleiner optischer Mängel gefunden, oder ist eine Kernsanierung der Grundstein für das neue Wohnglück? Zusammen mit dem Kunden entstehen so einzigartige Bauprojekte, die genau auf seine Wünsche zugeschnitten sind. Und weil mein Team aus Malern, Maurern, Fliesenlegern und externen Spezialisten besteht, können wir alle anfallenden Arbeiten abdecken und koordinieren. **„Wir arbeiten Hand in Hand und der Kunde hat nur einen einzigen Ansprechpartner“**, erläutert Geschäftsführer Ulf Schuchhardt.

„Natürlich halten wir dabei stets das zur Verfügung stehende Budget im Auge. Es ist uns wichtig, dass der Kunde das bekommt, was er wirklich benötigt und sich am Ende Kosten und Nutzen die Waage halten!“

Besonderen Wert legt Ulf Schuchhardt auf nachhaltige Lösungen: **„Uns ist es wichtig, nicht nur die vorgefundenen Mängel zu beseitigen, sondern auch die Ursache dafür zu beheben. So hat der Kunde auch die nächsten Jahre Ruhe“**, erklärt Herr Schuchhardt.

„Was viele nicht wissen: Unser Meisterbetrieb darf auch Wanddurchbrüche und statische Veränderungen vornehmen. Oft ergibt sich im Beratungsgespräch vor Ort, dass das Entfernen einer Mauer genau der letzte Schliff ist, der das Projekt perfekt macht. Dafür haben wir Statiker fest an unserer Seite, um so gut wie jeden Wunsch zeitnah umsetzen zu können."

Wenn Sie vor der Entscheidung stehen, Ihre Immobilie vor Wertverlust zu schützen und Ihr Wohnglück endlich verwirklichen wollen, dann zögern Sie nicht und setzen Sie sich mit dem Team von Ulf Schuchhardt telefonisch in Verbindung! **„Ich freue mich, Ihre Träume Wirklichkeit werden zu lassen! Ihr Ulf Schuchhardt.“**

WohnKlima-Panel

Tempo bei Energiewende für viele Eigentümer zu hoch

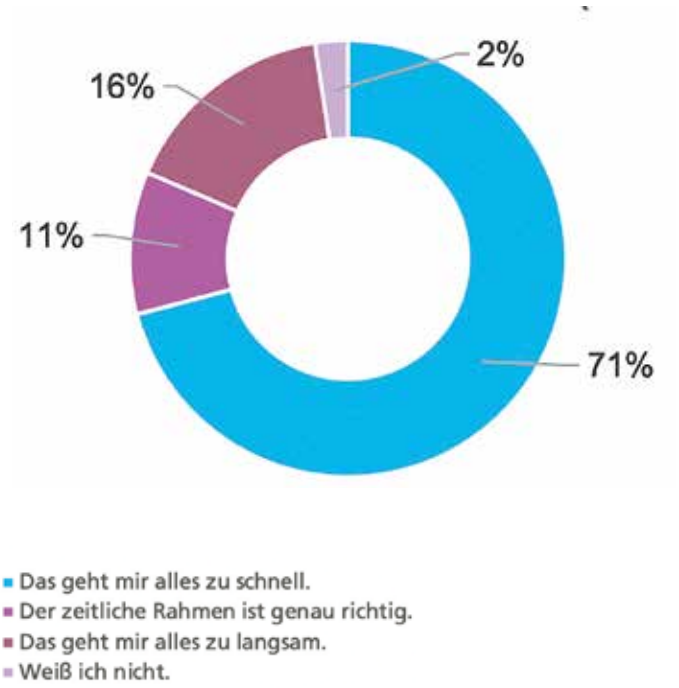
In den vergangenen Monaten wurde die Energiewende im Gebäudesektor vor dem Hintergrund des kürzlich beschlossenen Gebäudeenergiegesetzes intensiv diskutiert.

In unserer letzten Panel-Umfrage wollten wir darum wissen, wie die Teilnehmer die zeitliche Umsetzung der Energiewende einschätzen. Tatsächlich empfinden nur 11 Prozent der Befragten die Geschwindigkeit als genau richtig. 16 Prozent geht es zu langsam voran. Für die große Mehrheit – immerhin 71 Prozent der Panel-Teilnehmer – ist das Tempo, mit dem die Energiewende vorangetrieben wird und sie als Eigentümer mit energetischen Sanierungsvorgaben konfrontiert werden, hingegen zu hoch.

WohnKlima Panel

Mit unserem Umfrage-Tool WohnKlima-Panel wollen wir analysieren, vor welchen Hürden Eigentümer stehen. Registrieren Sie sich jetzt unter **hausund.co/panel1**, teilen Sie uns Ihre Meinung mit und helfen Sie dabei, die Wohnungspolitik zu verbessern.

Wie schätzen Sie die zeitliche Umsetzung der Energiewende im Gebäudesektor ein?



Haus & Grund Umfrage | Stichprobengröße: 701|
Befragungszeitraum 08.08. bis 20.09 2023

STATISTIK

Verbraucherpreisindex für Deutschland
(Gesamtindex, Wohnungsmieten, Nebenkosten 2021/2022) Basis: 2020 = 100

Gegenstand der Nachweisung	Gesamt 2020	2022 April	2023 Jan.	2023 Feb.	2023 März	2023 April	Veränderung in % April 2022	Veränderung in % April 2023
Gesamtindex	100	108,8	114,3	115,2	104,8	116,6	6,3	7,2
Nettokaltmiete gesamt	100	102,7	104,4	104,6	104,8	104,8	1,6	2,0
Wohnung bis 70 m², Altbau	100	103,7	105,5	105,7	106,2	106,5	2,0	2,7
Wohnung über 70 m², Altbau	100	103,0	104,8	105,0	105,2	105,4	1,9	2,3
Wohnung bis 70 m², Neubau	100	102,9	104,7	104,8	105,0	105,2	1,8	2,2
Wohnung über 70 m², Neubau	100	102,5	103,9	104,0	104,2	104,3	1,4	1,8
Einfamilienhaus	100	102,1	103,6	103,8	104,0	104,1	1,2	2,0
Garagen- oder Stellplatzmiete	100	101,7	102,6	102,6	102,8	102,9	1,0	1,2
Instandhaltung/Reparatur	100	113,8	124,1	117,3	124,5	126,3	10,5	11,0
Wasserversorgung	100	105,0	109,8	109,9	110,1	110,4	2,2	5,1
Müllabfuhr	100	106,1	107,7	107,8	107,8	107,9	2,5	1,7
Abwasserentsorgung	100	103,3	106,3	106,4	106,6	106,6	2,0	3,2
Strom	100	120,0	138,9	139,6	138,7	138,5	19,0	15,4
Gas, einschl. Betriebskosten	100	138,1	187,5	190,6	194,0	195,2	34,9	41,3
Heizöl, einschl. Betriebskosten	100	173,2	193,5	185,9	184,6	178,6	72,0	3,1
Feste Brennstoffe	100	125,9	183,6	175,8	170,8	164,3	26,9	30,5
Fernwärme u. A.	100	124,2	143,1	133,5	135,1	139,5	25,1	12,3

Quelle: Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2023

Anzeige

Immobilienauktion:

Der Immobilienmarkt im Wandel – trotz der herausfordernden Zeiten Mehrerlöse erzielen

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

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

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

Bei den vergangenen Auktionen in der **PHILHARMONIE Essen** wurden diverse interessante Immobilien versteigert.

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

„Wir freuen uns auf jede Art von Immobilie: Ob Eigentumswohnung, Geschäftshaus, Grundstück oder Schloss", sagt Klaus-Peter Großmann. Die nächste Auktion findet am **12. April 2024** in der **PHILHARMONIE in Essen** statt.

Wollen Sie das Potential Ihre Immobilie kostenlos und unverbindlich einschätzen lassen?

Auktionshaus
Grundstücksbörse Rhein-Ruhr AG

AUKTIONSHAUS
Grundstücksbörse Rhein-Ruhr AG
Huyssenallee 85 | 45128 Essen
Tel 0201 50 71 86 80
info@agb-rr.de
www.immobilien-auktionshaus.com

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

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

SONDERTHEMA

Dank ihrer zeitlos-eleganten Farbgebung in den Tönen Grau, Creme und Silber passt die Cero-Serie Neckar perfekt in jedes Ambiente.

© Foto: epr/cero-epr.de

Mit Sicherheit und Stil älter werden

Rutschhemmende Fliesen im Bad verringern die Unfallgefahr

„Oberschenkelhalsbruch": Für viele ältere Menschen hat diese Diagnose fatale Folgen.

Sie kommen häufig nicht mehr auf die Beine und können nicht länger selbstbestimmt in den eigenen vier Wänden wohnen. Dies ist für die Betroffenen auch seelisch oft eine schmerzhafte Erfahrung. Man kann dem jedoch mit dem richtigen Bodenbelag, vor allem im Bad, wo die meisten derartigen Unfälle passieren, vorbeugen. Rutschhemmende Keramikfliesen sind aufgrund ihrer Materialeigenschaften und ihres praktischen Nutzens überall dort, wo es nass zugeht, unschlagbar. Dabei kommen ästhetische Aspekte keineswegs zu kurz, wie die designstarke Serie CERO® NECKAR von Keramik Orion zeigt.

Sie ist in den Formaten 30 x 60 und 60 x 60 Zentimeter sowie in einem 5 x 5-Zentimeter-Mosaik erhältlich. Damit sind der Vielfalt, Kreativität und Kombinierbarkeit im Boden- und Wandbereich keine Grenzen gesetzt. Dank ihrer zeitlos-eleganten Farbgebung in den Tönen Grau, Creme und Silber passt sie perfekt in jedes Badambiente. Als ausgewiesen rutschhemmende Fliese bietet sie zudem sicheren Halt, auch beim Ein- und Aussteigen aus Badewanne oder Dusche, und selbst wenn mal Wasser oder Seife auf den Boden tropft.

So ist es ein Leichtes, mit Sicherheit und Stil das Alter zu meistern. Mehr unter **www.cero-epr.de** und **www.homeplaza.de**.

EV-1218-004

Rutschhemmende Keramikfliesen im Bad bieten stets sicheren Halt, auch beim Ein- und Aussteigen aus Badewanne oder Dusche, und selbst wenn mal Wasser oder Seife auf den Boden tropft.

© Foto: epr/cero-epr.de

Von intelligenten Lampen bis Badewannentüren

Fürs angenehme Wohnen – bis ins Alter

Halle (Saale) im September 2023. Übers Altwerden und die Auswirkung auf den Alltag wird oft viel zu spät nachgedacht. Beeinträchtigungen der Beweglichkeit, der Sehfähigkeit und dem Gleichgewichtssinn sind dann auch in den eigenen vier Wänden zu spüren. Heutzutage wird deswegen viel barrierefreier gebaut – einfach, um später vorbereitet zu sein. Doch auch bestehende Wohnflächen lassen sich dahingehen aufrüsten. „Frühzeitig für ein altersgerechtes Wohnen vorzusorgen, kann den Wunsch verwirklichen, im Alter weiterhin sicher und selbstbestimmt zu Hause zu wohnen", erklärt Torsten Schween, Inhaber des Badewannentürenanbieters BADEBRIGADE. „Zudem gestaltet eine vorzeitige Modernisierung des Zuhauses das Leben komfortabler und erleichtert den Alltag." Doch welche Punkte sollten bei dem Ausbau auf angenehmes und barrierefreies Wohnen bedacht werden?

Raumgestaltung

Es bietet sich an, die eigenen vier Wände nach und nach umzugestalten. Lebensverhältnisse ändern sich mit der Zeit, sodass weniger Platz benötigt wird. Wichtige Räume wie Schlaf- und Badezimmer können sich so in die untere Etage verlegen lassen, um weite Wege und das Treppensteigen einzusparen. Zudem sind Überlegungen anzustellen, ob alle Zimmer langfristig in Benutzung sind oder ob eine Aufteilung in eine zweite Wohneinheit, zum Beispiel für Angehörige, sinnvoll wäre. Die Räume sollten offen und geräumig möbliert werden, um auch rollstuhlgerecht ausgelegt zu sein.

Sicherheit

Brennt unten noch das Licht? Da im Alter auch das Erinnerungsvermögen nachlässt, wird diese Alltagsfrage nicht abnehmen. Größer wird jedoch der Aufwand, ihr nachzugehen. Intelligente Technik wie Bewegungsmelder oder smarte Lampen mit Sprachsteuerung verhindern den Gedanken an unnötigen Stromverbrauch und bieten heute schon Komfort. Intelligente Heizungsthermostate regulieren sich anhand der Umgebungstemperatur, schalten sich bei geöffnetem Fenster selbstständig aus und sparen somit Energie. Überwachungskameras und Notrufsysteme helfen dabei, das eigene Hab und Gut zu beschützen und bei Unfällen schnell für Hilfe zu sorgen.

Selbstständigkeit

Minutenlanges Stehen in der Dusche oder der Zugang zur Badewanne mit dem hohen Rand stellt im Alter ein Verletzungsrisiko da. Doch einfache und selbstbestimmte Körperhygiene ist wichtig. Badewannentüren ermöglichen einen komfortablen und sicheren Einstieg. „Die Türen lassen sich in vorhandene Badewannen innerhalb weniger Stunden einsetzen und sind be-

reits nach 24 Stunden problemlos nutzbar", erklärt Torsten Schween. „Außerdem bietet die Tür einen Vorteil, wenn eine Wanne bereits vorhanden ist und das Bad nicht komplett umgebaut werden soll."

Mobilität

Den Körper aus einer sitzendend oder liegenden Position wieder aufzurichten, wird im zunehmenden Alter immer anstrengender. Bereits montierte Haltegriffe, Handläufe, Aufsteh- und Stehhilfen an Stühlen, Wänden und im Bad vereinfachen dies langfristig. Für Menschen mit einer eingeschränkten Mobilität können Treppen zu einer Barriere werden. Hier können Treppenlifte helfen, diese Hürde zu überwinden. Zudem führen oftmals ein paar Stufen zur eigenen Haustür und von der Terrasse in den Garten. Rampen mit Handläufen ermöglichen den einfachen Zugang zu Haus und Hof. Bereits solch kleine Modifikationen des eigenen Zuhauses können die Wohn- u. Lebensqualität für die nächsten Jahre sicherstellen.

Weitere Informationen unter www.badebrigade.de und telefonisch unter 0345/56364825

© Foto: BADEBRIGADE

Mechler
Gartengestaltung
Meisterbetrieb

- Gartenneu- und Umgestaltungen
- Ausschachtungsarbeiten
- Entwässerungs- und Rohrverlegearbeiten
- Baumkontrolle, Pflege und Fällung
- Zäune, Terrassen, Treppen und Wege
- Teichanlagen und Pools
- Dachbegrünung
- Mauerbau aller Art und Hangbefestigung

GARTENGESTALTUNG MECHLER GMBH
Nesselbergstr. 17 | 42349 Wuppertal
T 0202-476978
E gartengestaltung.mechler@t-online.de
Ihre Experten für Garten & Landschaft

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

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!

Finanzen & Versicherungen

Häuserpreisindex

Die Preise für Wohnimmobilien befinden sich auf Talfahrt

Die Preise für Wohnimmobilien sind im zweiten Quartal dieses Jahres um knapp 10 Prozent gegenüber dem Vorjahresquartal gesunken. Dieser Trend wird vor allem durch die starken Preisrückgänge in den sieben größten Städten Deutschlands, den sogenannten A-Städten, vorangetrieben. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, handelt es sich um den stärksten Rückgang der Wohnimmobilienpreise gegenüber einem Vorjahresquartal seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 2000.

Die Wohnimmobilienpreise sind im Durchschnitt sowohl in ländlichen als auch in städtischen Gebieten im Vergleich zum Vorjahresquartal weiter gesunken. Die geringsten Rückgänge wurden in dünn besiedelten ländlichen Kreisen verzeichnet. Dort waren Eigentumswohnungen um 7 Prozent und Ein- und Zweifamilienhäuser um 8,1 Prozent günstiger als im zweiten Quartal 2022. Im Vergleich zum ersten Quartal 2023 sanken die Preise für Eigentumswohnungen in diesen Regionen um 2,1 Prozent, während die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser leicht um 0,7 Prozent stiegen. Grund hierfür dürften die generell niedrigeren Preisniveaus in diesen Gebieten sein.

Starker Rückgang in den Metropolen

In den sieben größten Metropolen Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt am Main, Stuttgart und Düsseldorf gaben die Preise für Eigentumswohnungen gegenüber dem Vorjahresquartal um 9,8 Prozent nach, und für Ein- und Zweifamilienhäuser musste man 12,6 Prozent weniger zahlen. Im Vergleich zum ersten Quartal 2023 sanken die Preise für Eigentumswohnungen in den Metropolen um 2,1 Prozent sowie für Ein- und Zweifamilienhäuser um 2,4 Prozent.

Immobilientransaktionen zeigen ähnlichen Trend

Einen ähnlichen Trend zeigen die Daten des German Real Estate Index (GREIX) vom Exzellenzcluster ECONtribute. Dieser wurde zusammen mit den Gutachterausschüssen erstellt und enthält alle Immobilientransaktionen von 18 deutschen Städten. Im Vergleich zum Vorjahresquartal sanken die Preise für Eigentumswohnungen um 15,6 Prozent. Die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser fielen im gleichen Zeitraum sogar um 25,7 Prozent und die Preise für Mehrfamilienhäuser um etwa 16 Prozent.

Kommentar von Jakob Grimm, Referent für Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik

„Anfang September wurde die umstrittene Novelle des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom Bundestag beschlossen und somit der flächendeckende Umstieg auf das Heizen mit erneuerbaren Energien eingeleitet. Vor allem im Segment der Bestandsgebäude wird diese Umrüstung in vielen Fällen mit hohen Modernisierungskosten einhergehen. Die Diskussionen dieser Novelle ziehen sich wie ein roter Faden durch das gesamte Jahr und haben einen starken Einfluss auf die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt. Zwar plant die Bundesregierung die künftig anfallenden Kosten durch ein Förderprogramm abzufedern, beschlossen wurde hierzu bis Mitte September aber nichts. Das Ergebnis ist eine große Verunsicherung in breiten Teilen der Bevölkerung, die durch steigende Preise im Zuge der anhaltenden Inflation, anwachsende Bauzinsen, fehlende Handwerker und zunehmende Energiepreise weiter befeuert wird."

Grenzen der Versicherbarkeit

Wenn Risiken nicht versicherbar sind

Fußballerbeine, wertvolle Gemälde oder ganze Ölplattformen im Meer – offenbar lässt sich fast alles versichern. Doch es gibt Grenzen für die Versicherbarkeit von Risiken.

Um Leistungen in einem Versicherungsvertrag festzulegen, müssen die Merkmale eines Versicherungsfalls wie Personen, Gegenstände und versicherte Gefahren sowie die abzudeckenden Schäden und die Versicherungsleistung eindeutig definiert werden können. Deshalb ist es kaum möglich, komplexe Gefahren – sogenannte systemische Risiken – wie Pandemien, Atomunfälle, Kriege, Cyberkriminalität oder Klimakatastrophen zu versichern. Versicherungen nutzen den mathematischen Ansatz zur Risikobewertung. Das heißt: Der Prämiensatz muss höher sein als die Schadenswahrscheinlichkeit und der Sicherheitszuschlag. Dieser fängt unerwartet hohe Kosten aus der Schadensregulierung ab. Über den mathematischen Ansatz hinaus spielen bei den Grenzen der Versicherbarkeit aber vor allem die ökonomischen Merkmale eine Rolle. Diese Merkmale sind die Bedingung dafür, dass Versicherungen ein Risiko als versicherbar einstufen:

Eindeutigkeit

Die Eindeutigkeit ergibt sich aus den Versicherungsarten (Versicherungssparte oder Versicherungstyp) und der jeweils genauen Definition des versicherten Schadensereignisses beziehungsweise der versicherten Gefahr.

Zufälligkeit

Bei Vertragsabschluss sind für beide Parteien der Zeitpunkt und/oder der Eintritt des Risikos ungewiss und unbeeinflussbar, also zufällig – ebenso, ob ein Schaden eintritt und wenn ja, in welcher Höhe. Ein bereits bekanntes Ereignis kann also nicht versichert werden. Ein schon brennendes Haus ist damit unversicherbar.

Schätzbarkeit

Versicherer müssen einschätzen und bewerten können, wie groß die Wahrscheinlichkeit ist, dass ein bestimmter Schaden eintritt und welche Kosten damit verbunden sein werden. Für eine objektive Schätzung liegen in der Regel hinreichend zuverlässige Daten vor. Liegen diese Erfahrungswerte nicht vor, ist es für den Versicherer schwer, die Risiken und möglichen Kosten einzuschätzen.

Unabhängigkeit

Risiken sind nur dann versicherbar, wenn sie regional begrenzt und unabhängig voneinander auftreten. Ist das nicht der Fall, übersteigt das die Finanzkraft der Versicherer. Ein Beispiel aus jüngerer Vergangenheit, das zu Rechtsstreitigkeiten führte, waren die im Rahmen der Corona-Pandemie global auftretenden Betriebsunterbrechungen von Unternehmen – und die damit verbundenen wirtschaftlichen Schäden. Der Versicherungsschutz hing von den individuell vereinbarten Vertragsbedingungen ab und konnte nicht pauschal gewährt werden. Hauseigentümer sollten den Versicherungsumfang ihrer Wohngebäudeversicherung prüfen. Denn normalerweise sind sie gegen die Folgen von Sturm und Hagel abgesichert. Aber Achtung: Überschwemmungen durch Starkregen sind damit nicht abgesichert, obwohl dieses Risiko versicherbar ist. Ergänzend sollte daher eine Elementarschadenversicherung abgeschlossen werden. So können Sie auch dieses Risiko mitversichern.

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

GEV Grundeigentümer-Versicherung

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

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

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

Durch uns munter rauf und runter!
GLÄSER Aufzugtechnik GmbH & Co.KG
Ihr zuverlässiger Partner, wenn es um Ihren Aufzug geht!
⇒ Beratung, Planung, Verkauf
⇒ Aufzüge jeder Art, Hebebühnen
⇒ Umbau & Modernisierung
⇒ Service, Wartung, Störungsdienst
⇒ Begleitende ZÜS (TÜV)-Prüfung
⇒ Aufzugnotrufsystem
⇒ 24/7 Notdienst
Schwelmer Str. 141
42389 Wuppertal
Tel.:(0202)625071
Fax:(0202)620805
Email: aufzug@glaesergmbh.de
URL: www.glaesergmbh.de

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

Verträge & sonstige Formulare Preis €: 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%)

	Mitglieder
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
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 €
21 bis 50 g | 1,00 €
51 bis 500 g | 1,60 €
501 bis 1.000 g | 2,75 €
1.001 bis 2.000 g | 4,95 €
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:
Foto: epr/cero-epr.de

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.

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

TOR & ZAUN GMBH

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

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

B&E BAUELEMENTE GmbH
Markisen · Fenster · Haustüren · Rollladen · Garagentore · Vordächer
Sanderstraße 188
42283 Wuppertal
www.bebauelemente.de
☎ 0202/979090

SEIT ÜBER 40 JAHREN
KOMPETENZ IN IMMOBILIEN...

HAUT & JORDAN
IMMOBILIEN GMBH

HAUSVERWALTUNG
- Mietverwaltung
- WEG-Verwaltung
- Gewerbeverwaltung

HAUSMEISTERSERVICE
- Gartenservice
- Reinigungsservice
- Winterdienst

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

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

BVI · TÜV SÜD ISO 9001 · ivd

SEIT 1887

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

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

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

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

BIK
Bergisches Immobilien Kontor GmbH

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

42327 Wuppertal
Christiane Awater
www.bik-immo.de

Meisterfachbetrieb
Enge

Rollladen
Markisen
Tore
Terrassendächer
Klappläden
Innenverschattung
Reparaturen/Service

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

Ihr Meisterbetrieb für:

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

BRAUN
SANITÄR- UND WÄRMETECHNIK

(02 02) 66 28 27

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

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