Ausgabe 12/23

hausundgrund

MAGAZIN FÜR HAUS- & GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER

Politik **& Wirtschaft**
Wohnungsbau – In der Krise *Seite 6*

VERMIETEN **& VERWALTEN**
Wohn- und Kellerräume können separat vermietet werden *Seite 14*

Haus & **Grund** informiert
Kinder im Haus *Seite 20*

Haus**technik**
Behagliche Wärme, strenge Grenzwerte *Seite 30*

Rezen**sion**
Ratgeber Wärmepumpe *Seite 35*

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

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

Editorial

Liebe Mitglieder, Leserinnen und Leser,

wenn man die Ausgabenwünsche der Parteien betrachtet könnte man den Eindruck gewinnen, dass Steuergelder in Hülle und Fülle zur Verfügung stehen und diese lediglich verteilt werden müssen. Fördermittel werden vollmundig versprochen, ein Bürgergeld wird eingeführt. Die Kosten hierfür werden errechnet und seien aus vorhandenen Mitteln finanzierbar, hieß bzw. heißt es diesen Fällen regelmäßig. Und genauso regelmäßig stellt sich im Nachhinein heraus, dass die prognostizierten Kosten nicht ausreichen und nachfinanziert werden müssen.

Nun musste sich das Bundesverfassungsgericht mit dem Nachtragshaushalt 2021 beschäftigen. In diesem war die Aufnahme von Krediten bewilligt worden, um die Corona Krise zu bekämpfen. Am Ende wurden diese „Gelder" nicht gebraucht und so wurde kurzerhand beschlossen, die ungenutzten „Gelder" zur Finanzierung von Klimaschutz und Modernisierung der Wirtschaft heranzuziehen. Schon länger haben Finanzexperten die Rechtsmäßigkeit dieses Vorgehens angezweifelt. Gelder, die aus Krediten finanziert werden, um eine Notlage zu bekämpfen, können nicht nach Beendigung der Notlage anderweitig ausgegeben oder deren Ausgabe auf Folgejahre übertragen werden. Dies verstößt gegen die Schuldenbremse. Das Bundesverfassungsgericht sah dies genauso und nun fehlen im für 2024 geplanten Bundeshaushalt Milliarden, die für den Klimaschutz ausgegeben werden sollten. Wenn Sie diese Zeilen lesen, wurde hoffentlich eine tragbare und finanzierbare Lösung gefunden. Für die Zukunft bleibt zu hoffen, dass sich die Bundesregierung daran orientiert, dass die Mehrheit der Deutschen für eine Einhaltung der Schuldenbremse plädiert. Konkret bedeutet dies: Geld, das ich nicht habe, kann ich auch nicht ausgeben. Was für jeden privaten Haushalt eigentlich eine Selbstverständlichkeit ist, muss auch in den verantwortlichen Parteien wieder ins Bewusstsein gerückt werden, wenn diese über die Ein- und Ausgaben des Bundes verhandeln. Zunächst einmal müssen Einnahmen mindestens stabil sein und ggfs. steigen, bevor darüber nachgedacht werden kann, hohe zusätzliche Ausgaben zu tätigen. Ein Mittel zur Steigerung der Einnahmen und deutlichen Senkung der Ausgaben ist es für möglichst viele Bezieher von Bürgergeld, das Arbeiten attraktiv zu machen und diese dauerhaft in den Arbeitsmarkt zu integrieren. Arbeitskräfte werden in allen Branchen händeringend gesucht. Insofern sollten für das Jahr 2024 unter anderem Mittel und Wege gefunden werden, um den Arbeitsmarkt nachhaltig zu beleben, damit die Schulden der Bundesrepublik Deutschland nicht weiter ansteigen, sondern zu Gunsten von uns und unseren Nachkommen abgebaut werden.

Nun wünsche ich Ihnen, Ihren Familien und Freunden besinnliche und gesegnete Weihnachtstage. Für das kommende Jahr hoffe ich für uns alle auf eine etwas weniger sorgenvolle Zeit als in den vergangenen Jahren und auf Ihr gesundheitliches Wohlbefinden.

Ihr

Hermann Josef Richter, 1. Vorsitzender

Beilagen

In dieser Ausgabe befindt sich eine Beilage der Firma:

ibs-Immobilien

Inhalt

Kommentar
5 Die Geister, die sie riefen

Politik & Wirtschaft
6 Wohnungsbau – In der Krise
7 Baumaterialien – Deutlich teurer als vor der Energiekrise
9 Immobilienmarkt – Die Mär von den goldenen Zeiten
10 Weniger Abriss – Sanierung statt Ersatzneubau

Recht & Steuern
12 Erbstreitkosten einfacher geltend machen
13 Finanzgericht rechnet mit spitzer Feder

Vermieten & Verwalten
14 Wohn- und Kellerräume können separat vermietet werden
16 Personenaufzüge in Mehrfamilienhäusern
17 Wohnungstausch
18 Ungültige Kostenverteilungsbeschlüsse

hausundgrund informiert
20 Urteile deutscher Gerichte zum Thema Immobilien und Nachwuchs
22 Mitgliedermitteilung Sepa-Lastschriftmandat

Haustechnik
25 Schritt für Schritt zum winterfesten Haus
26 Wellness daheim
28 Schnelle und gezielte Wärme
29 Anstieg um bis zu 81 Prozent
30 Behagliche Wärme, strenge Grenzwerte
31 Heizungscheck und hydraulischer Abgleich

Finanzen & Versicherungen
34 Schnäppchen mit Risiken

Rezension
35 Ratgeber Wärmepumpe
Neuer Wegweiser fürs effiziente Heizen

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

Impressum
38 Impressum

© Die Hoffotografen

Die Geister, die sie riefen

In der SPD-Bundestagsfraktion ist die Düsseldorfer Abgeordnete Zanda Martens für das Mietrecht zuständig. Gerne greift sie medienwirksam Einzelfälle auf, um die Forderungen der SPD für eine Verschärfung des Mietrechts bis hin zum Mietenstopp zu untermauern.

Beispielhaft ist der jüngste Fall aus ihrem Wahlkreis. Der neue Vermieter eines alten Mietshauses versucht mit unseriösen Methoden, die Mieter aus ihren Wohnungen zu drängen. Ein unstreitig unangemessenes Verhalten. Für Frau Martens dient der Fall dazu, in der Presse ihre Forderung nach einer Verschärfung des Wirtschaftsstrafgesetzes zu begründen.

Nicht thematisiert wird hingegen, wie es zu dieser Situation kommen konnte: Die Mieter lebten nämlich lange glücklich in ihren Wohnungen, bei privaten Vermietern. Die allerdings haben aufgegeben und – so wie es landauf, landab geschieht – als Käufer nur eine anonyme GmbH & Co. KG gefunden. Da sich Vermieten immer weniger lohnt – schließlich ist es nicht zuletzt wegen des immer einseitigeren Mietrechts kaum noch möglich, mit der Miete eine Rendite zu erwirtschaften – kaufen nur noch Kapitalgesellschaften, die mit den Häusern spekulieren wollen. Und diese Gesellschaften interessieren sich weder für die Mieter noch für die Wohnungen oder die Stadt.

Das Problem, das SPD und Zanda Martens mit noch mehr Regulierung lösen wollen, ist hausgemacht. Es ist die Konsequenz aus der einseitigen Mietenpolitik, die private Vermieter aus dem Markt drängt und in der Folge den Mietern Probleme bereitet: die Geister, die sie riefen.

Ihr

Kai H. Wernecke, Präsident

Stahl · Edelstahl · Aluminium · Messing

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

GRENZDÖRFER
Edelstahlverarbeitung · Gebäudeservice

www.grenzdoerfer.de · 02 02 / 37 10 80

Politik & Wirtschaft

Wohnungsbau

In der Krise

Die alarmierenden Trends im deutschen Wohnungsbau lassen derzeit wenig Raum für Optimismus. Die Zahl der Baugenehmigungen geht drastisch zurück, und der ifo-Geschäftsklimaindex ermittelt für die Wohnungsbranche den schlechtesten gemessenen Wert seit Beginn der Erhebung im Jahr 1991.

Angesichts dieser prekären Situation bietet eine aktuelle Studie der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen (ARGE) e. V. eine umfassende und aufschlussreiche Analyse der gegenwärtigen Rahmenbedingungen sowie der Herausforderungen und Chancen im Wohnungsbau.

Die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen sank von Januar bis Juli 2023 um 28 Prozent; dies bedeutet einen absoluten Rückgang auf 156.200 Wohnungen. Das Ziel der Bundesregierung von 400.000 neu gebauten Wohnungen pro Jahr rückt somit in weite Ferne. Hinzu kommen steigende Stornierungsquoten bei Baufirmen und ein Mangel an Aufträgen, über den im Rahmen der Erhebung zum letzten ifo-Geschäftsklimaindex 46,6 Prozent und somit fast die Hälfte der Baufirmen klagten. Dies hat auch negative Auswirkungen auf den gesamten Hochbau in Deutschland, der im August 9,4 Prozent weniger neue Aufträge verzeichnete als im Vorjahr.

Aktuelle Kosten- und Mietpreissituation im Überblick

Die hohen Baukosten, verstärkt durch steigende Zinsen und zusätzliche staatliche Auflagen, haben maßgeblich zum aktuellen Rückgang des Wohnungsneubaus beigetragen, denn die Finanzierbarkeit des Wohnungsbaus bleibt eine zentrale Frage. Die durchschnittlichen Erstellungskosten inklusive Grundstückskosten in deutschen Großstädten liegen laut ARGE-Studie aktuell bei 5.148 Euro pro Quadratmeter. Dieser Betrag setzt den Maßstab für die Mietpreise, die für die Finanzierung solcher Bauvorhaben abgerufen werden müssen. Bei frei finanzierten Projekten müssen Eigentümer monatliche Kaltmieten von mindestens 17,50 Euro pro Quadratmeter verlangen.

Herausforderungen: Regulierungen und Nachhaltigkeitsziele

Jenseits der reinen Kostenfaktoren ergeben sich weitere Herausforderungen durch regulatorische Bedingungen. Die große Verunsicherung durch das Heizungsgesetz und die steigende Anzahl von Stornierungen von Bauvorhaben unterstreichen die Schwierigkeiten, die durch Regulierungen entstehen können. Baurechtliche Vorgaben, Umweltstandards und lokale Auflagen können den Bau- und Vermietungsprozess erheblich verkomplizieren. Insbesondere für private

© AdobeStock_145277828

Eigentümer und kleine Vermieter dürften diese Faktoren zu erheblichen Erschwernissen führen. Die Einhaltung von Nachhaltigkeitszielen und umweltfreundlichen Standards stellen zusätzliche Herausforderungen dar.

Zukunftsperspektiven: demografische und technologische Chancen
Trotz der vielschichtigen Herausforderungen, die durch die aktuellen Daten des ifo-Instituts und die sinkende Zahl der Baugenehmigungen unterstrichen werden, bietet der Wohnungsmarkt auch Chancen. Die demografische Entwicklung in Deutschland, insbesondere der Zuzug in Ballungsräume, schafft einen anhaltenden Bedarf an Wohnraum. Zudem könnten technologische Innovationen, besonders wichtig in Zeiten von Auftragsmangel, eine Möglichkeit bieten, die Kosten zu senken und die Effizienz zu steigern. Für die Nutzung dieser Chancen wären allerdings staatliche Anreize und vereinfachte Baugenehmigungsverfahren erforderlich.

Einordnung der Ergebnisse durch Jakob Grimm, Referent für Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik

„In Anbetracht der drastischen Einbrüche im Wohnungsbau, die durch das ifo-Institut und die aktuellen Statistiken belegt sind, liefern die Ergebnisse der ARGE-Studie eine wichtige Orientierungshilfe. In der derzeitigen Situation muss der Fokus klar auf der Finanzierbarkeit von Wohnraum liegen. Zudem dürfen Bauvorhaben nicht durch weitere regulatorische Maßnahmen erschwert und verteuert werden."

Baumaterialien

Deutlich teurer als vor der Energiekrise

Hohe Baukosten haben neben anderen Faktoren in den letzten Monaten zu einem Rückgang von Bauvorhaben geführt. Die Preise für Baumaterialien blieben auch im ersten Halbjahr 2023 auf einem hohen Niveau – trotz unterschiedlicher Entwicklungen bei den verschiedenen Baustoffen wie Holz, Zement oder Stahl.

Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, gab es Preissteigerungen im ersten Halbjahr 2023 nahezu durchweg bei allen mineralischen Baustoffen: so zum Beispiel bei Zement (+ 41,7 Prozent) sowie Kalk und gebrannter Gips (+ 39,7 Prozent). Baumaterialien aus Metall, deren Herstellung wie die mineralischen Baustoffe vergleichsweise energieintensiv ist, verbilligten sich im ersten Halbjahr 2023 gegenüber dem Vorjahreshalbjahr um 4,6 Prozent.

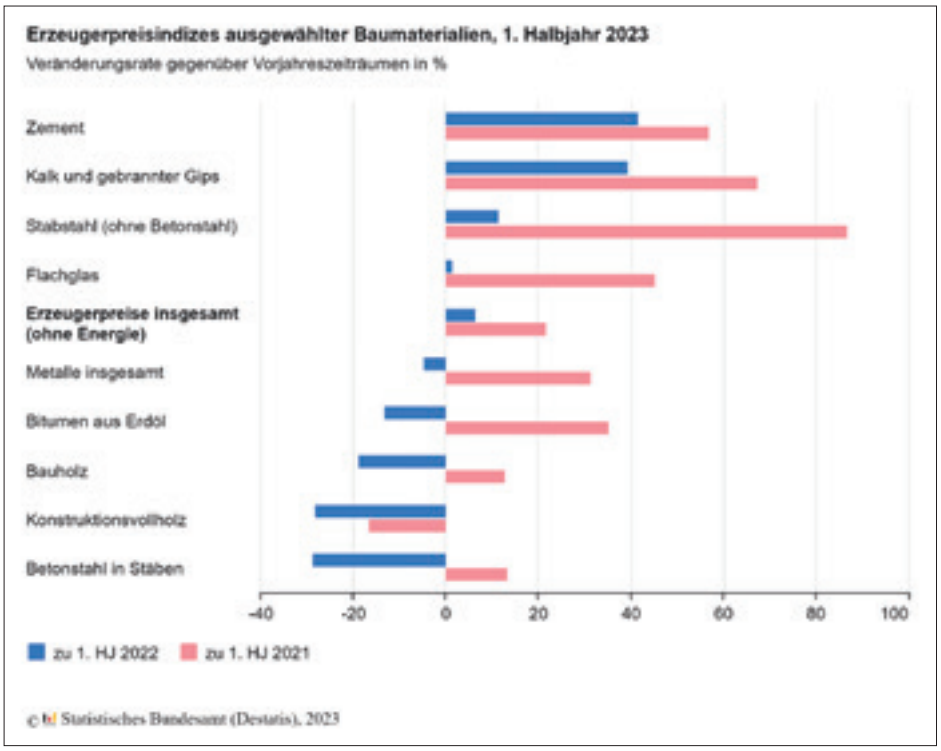
Preise für Materialien aus Holz gesunken
Deutliche Preisrückgänge gab es bei Baumaterialien aus Holz: Konstruktionsvollholz (– 28,0 Prozent) und Dachlatten (– 25,3 Prozent) verbilligten sich im ersten Halbjahr 2023 gegenüber dem Vorjahreshalbjahr. Auch die Preise für Bauholz gingen zurück – um 18,6 Prozent.

Trotz einzelner Preisrückgänge: Baumaterialien fast durchgängig teurer als vor der Energiekrise
Trotz der teilweise sinkenden Preise für einzelne Baustoffe lag das Preisniveau im ersten Halbjahr 2023 für nahezu alle Baumaterialien über dem Niveau vor der Energiekrise: Deutliche Teuerungen gegenüber dem ersten Halbjahr 2021 gab es bei den mineralischen Baustoffen wie Kalk und gebrannter Gips (+ 67,7 Prozent)

und Zement (+ 57,1 Prozent). Energieintensiv hergestellte Baustoffe wie Flachglas, das üblicherweise für Fenster, Glastüren oder -wände verwendet wird, verteuerten sich um 45,4 Prozent. Die Preise für Baustoffe aus Metall insgesamt stiegen im gleichen Zeitraum um rund ein Drittel (+ 31,6 Prozent). Einzig Konstruktionsvollholz war im ersten Halbjahr 2023 billiger als im Vorjahreszeitraum, und zwar um 16,3 Prozent.

Zum Vergleich: Die Erzeugerpreise stiegen ohne Berücksichtigung der Energiepreise im ersten Halbjahr 2023 gegenüber dem ersten Halbjahr 2021 um 21,9 Prozent. Insgesamt legten sie im selben Zeitraum um 39,1 Prozent zu.

Anna Katharina Fricke
Referentin Presse und Kommunikation



Schüco – Lösungen rund um´s Haus

STRÖTER
MEISTERBETRIEB

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

EIGENE HERRSTELLUNG UND MONTAGE · FENSTER · TÜREN · MARKISEN · ROLLLÄDEN · WINTERGÄRTEN · VORDÄCHER

Für die Gestaltung Ihres Hauses bieten wir viele Ideen und Möglichkeiten.
Fenster, Türen, Fassaden, Wintergärten oder Solarprodukte aus Schüco Systemen
stehen für allererste Qualität.

SCHÜCO

Immobilienmarkt

Die Mär von den goldenen Zeiten

Früher war das Einfamilienhaus im Vergleich zu heute geradezu ein Schnäppchen, lautet ein häufiges Vorurteil. Mitnichten, wie eine neue Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) zeigt: Tatsächlich ist der Weg in die eigenen vier Wände seit 1980 deutlich einfacher geworden.

Es ist und bleibt ein immer wieder diskutiertes Thema: die Entscheidung für ein Eigenheim. Viele glauben, es sei heutzutage viel zu teuer, eine eigene Wohnung oder gar ein eigenes Haus zu kaufen. Unsere Elterngeneration hätte es da angeblich deutlich einfacher gehabt. Eine neue IW-Studie zeigt das Gegenteil: Seit 1980 ist der Weg in die eigenen vier Wände immer einfacher geworden; erst seit 2016 hat sich die Lage wieder verschlechtert.

Bedingungen für Immobilienkauf sind besser als vor 30 Jahren

Wie billig oder teuer eine Immobilie ist, hängt von drei Faktoren ab: dem Kaufpreis, den aktuellen Bauzinsen und dem eigenen Einkommen. Das IW hat aus diesen drei Faktoren für jedes Quartal seit 1980 den sogenannten Erschwinglichkeitsindex berechnet. Beim Erschwinglichkeitsindex werden die Kosten eines Darlehens mit 20 Jahren Laufzeit für ein durchschnittliches Eigenheim ermittelt. Dieser Wert wird dann in Relation zum jeweiligen durchschnittlichen Einkommen gesetzt. Das Ergebnis: Im Jahr 1980 stand der Index bei 100, im dritten Quartal 2016 erreichte er seinen Tiefststand von 28,6 Punkten. Zuletzt stieg der Wert auf 41 Punkte.

Trotz kräftiger Zinssteigerungen in jüngster Vergangenheit ist es heute also deutlich einfacher, eine Wohnung oder ein Haus zu kaufen als noch vor 30 Jahren. In den 1980er-Jahren waren die Preise zwar deutlich niedriger als heute, gleichzeitig lagen die Bauzinsen aber in aus heutiger Sicht unvorstellbarer Höhe – bei mehr als 10 Prozent. Zudem sind die Einkommen in den letzten vier Jahrzehnten kräftig gewachsen.

Der Traum vom eigenen Haus hat an Bedeutung verloren

Es sind andere Umstände, die heute den Immobilienkauf erschweren: Die Prioritäten haben sich verändert, die durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner ist zwischen 1991 und 2020 um fast 12 Quadratmeter gestiegen. Dazu kommen andere Lebenswege: Viele Menschen steigen später in den Beruf ein und verfügen somit nicht über das nötige Eigenkapital. Im Jahr 2018 hatten deutschlandweit gerade einmal 15 Prozent aller Mieter mehr als 60.000 Euro auf dem Konto – für eine durchschnittliche Immobilie meist zu wenig.

Die Bedingungen sind zwar grundsätzlich gut, allerdings muss die Politik nachhelfen und den Kauf lukrativer gestalten, vor allem für junge Familien. „Der Staat kommt jungen Menschen bei der Wohnungsfinanzierung nicht genug entgegen", bemängelt IW-Immobilienexperte Michael Voigtländer. Helfen würden Freibeträge bei der Grunderwerbsteuer. „Bund und Länder sind hier in der Pflicht. Es braucht mehr Anreize, damit sich mehr Menschen diesen Schritt trauen."

Anna Katharina Fricke
Referentin Presse und Kommunikation

VERSICHERUNGEN - BAUSPAREN - FINANZIERUNG
P HM

Versicherungsfachbüro ***Paul Heinz Münch***

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

kompetent • fachkundig • zuverlässig

Kemmannstraße 6
42349 Wuppertal

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

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

© AdobeStock_512238917

Weniger Abriss

Sanierung statt Ersatzneubau

In Deutschland werden immer weniger Wohnungen abgerissen oder zu Gewerbeflächen umfunktioniert. Im Jahr 2022 fielen so wenige Wohnungen aus dem Bestand wie noch nie seit 1992.

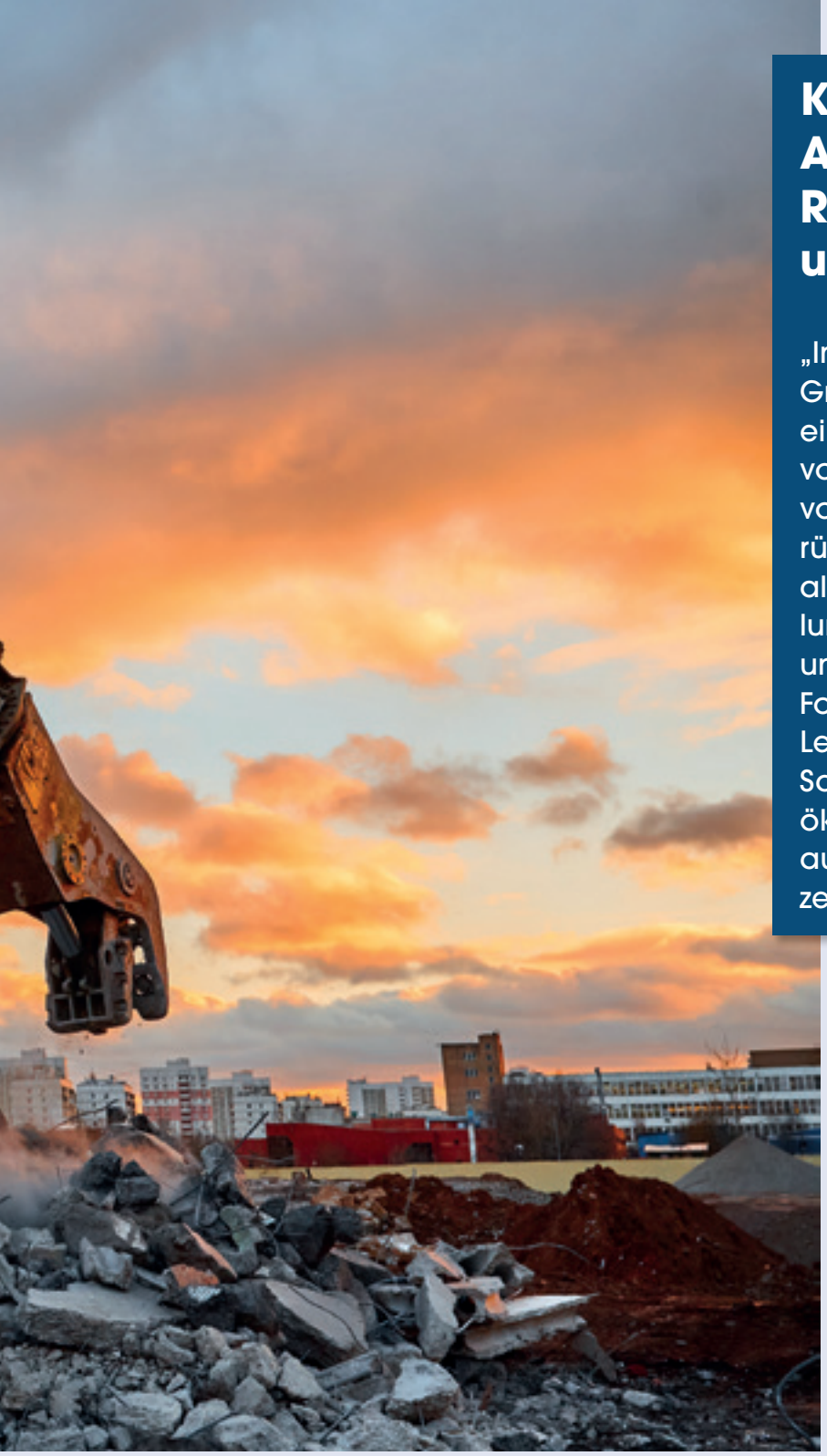
Knapp 16.500 der insgesamt rund 43,4 Millionen Wohnungen fielen hierzulande im Jahr 2022 durch Gebäudeabrisse oder die Umwidmung von Wohn- zu Gewerbeflächen aus dem Wohnungsbestand. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) ermittelte, lag der Wohnungsabgang damit auf dem niedrigsten Stand seit 1992. Der Höchststand war 2004 erreicht: Damals wurden noch mehr als dreimal so viele Wohnungen abgerissen oder umgewidmet.

Neubauten sind der Hauptgrund für Abriss

Meistens werden Gebäude abgerissen, um Neubauten zu ermöglichen. Im Jahr 2022 traf dies auf rund 50 Prozent der abgegangenen Gebäude zu, wobei mehr als drei Viertel (79 Prozent) der späteren Neubauten als reine Wohngebäude angelegt waren. Eine Umwidmung von Wohn- zu Gewerbeflächen war in 37 Prozent der Fälle der Grund für einen Abgang. Die Schaffung von Verkehrs- und Freiflächen spielte hingegen nur eine untergeordnete Rolle (7 Prozent).

Vor allem ältere Gebäude werden abgerissen oder umgewidmet

Abriss oder Umwidmung erfolgen vor allem bei älteren Immobilien: Mehr als die Hälfte (53 Prozent) der im Jahr 2022 betroffenen Wohn- und Nichtwohngebäude waren in der Zeit von 1949 bis 1986 ge-



Kommentar von Anna Katharina Fricke, Referentin Presse und Kommunikation

„In den vergangenen Jahren hat aus Gründen des Klimaschutzes vermehrt ein Umdenken stattgefunden, weg vom Abrissbagger hin zur Sanierung von Bestandsgebäuden. Schließlich rückt die sogenannte graue Energie, also die Emissionen, die in die Herstellung von Baustoffen wie Beton, Stahl und Steine fließen, zunehmend in den Fokus. Betrachtet man den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes, ist die Sanierung eines Altbaus oftmals die ökologischere Alternative. Ob dies auch wirtschaftlich ist, hängt vom Einzelfall ab.“

baut worden. Knapp ein Drittel (32 Prozent) war noch älter: Sie wurden bis 1948 errichtet. Neuere Gebäude mit Baujahr zwischen 1987 und 2010 wurden deutlich seltener abgerissen oder umgewidmet (14 Prozent).

Immobilien überwiegend im Besitz von Privathaushalten

Mehr als die Hälfte (59 Prozent) der im Jahr 2022 abgerissenen oder umgewidmeten Wohn- und Nichtwohngebäude war Eigentum von Privathaushalten. Ein Drittel (33 Prozent) der Gebäude befand sich im Besitz von Unternehmen wie Wohnungsunternehmen oder Kreditinstituten. Öffentliches Eigentum waren 7 Prozent, und 2 Prozent entfielen auf Organisationen ohne Erwerbszweck wie Verbände oder Vereine.

Bau- und Abbruchabfälle Großteil des gesamten Abfallaufkommens

In der ressourcenintensiven Baubranche entstehen große Mengen Abfall. Im Jahr 2021 fielen hierzulande im Rahmen von Bau- und Abbrucharbeiten wie unter anderem dem Abriss von Gebäuden knapp 222 Millionen Tonnen Abfall an. Bau- und Abbruchabfälle, insbesondere in Form von Bodenaushub und Bauschutt, machten demnach den größten Teil (54 Prozent) des gesamten Abfallaufkommens in Höhe von 411,5 Millionen Tonnen aus. Die Mehrheit (88 Prozent) der bei Bau- und Abbrucharbeiten entstehenden Abfälle wurde stofflich wiederverwertet, also recycelt. Auf Deponien entsorgt wurden 10 Prozent der Bau- und Abbruchabfälle.

Recht & Steuern

Steuern

Erbstreitkosten einfacher geltend machen

Erbstreitkosten um ein Haus beim Finanzamt steuerlich geltend zu machen, wird mit Verweis auf ein Mitte Juni 2023 veröffentlichtes Urteil des Finanzgerichts (FG) Köln vielleicht künftig einfacher.

Dreht sich der Streit um die Aufteilung der geerbten Immobilie, kommt es häufiger zur Teilungsversteigerung auf Antrag eines Erben als letztem Mittel der Aufteilung. Dies ist oft auch mit hohen Rechtsberatungskosten verbunden. Das Finanzamt wollte diese Aufwendungen nicht als steuerlich relevante Kosten der Nachlassverteilung anerkennen. Argument: Die Ausgaben standen nicht unmittelbar im Zusammenhang mit dem Erblasserwillen, sondern waren das Ergebnis des Erbenstreits. Nach Ansicht des Finanzamtes war es damit Ergebnis der Nachlassverwaltung und nicht steuerlich berücksichtigungsfähig.

Das FG Köln ist der Ansicht, die Ursache des Streits sei für die Frage der Absetzbarkeit unerheblich. Dennoch muss unterschieden werden zwischen Kosten der Nachlassverteilung – absetzbar von der Erbschaftsteuer – und Rechtsstreitigkeiten im Zusammenhang mit der Nachlassverwaltung, zum Beispiel über die Vermietung von Nachlassgegenständen. Nachlassverwaltungskosten sind grundsätzlich nicht im Rahmen der Erbschaftsteuer absetzbar. Und weil diese grundsätzliche Abgrenzungsfrage auch entscheidend für den Kölner Fall ist, liegt er jetzt als Revisionsfall unter dem Aktenzeichen II R 10/23 beim Bundesfinanzhof.

Sibylle Barent
Leiterin Steuer- und Finanzpolitik

Familienheim

Finanzgericht rechnet mit spitzer Feder

Das Finanzgericht (FG) Niedersachsen hat sich in seinem aktuellen Urteil zum Umfang der erbschaftssteuerlichen Befreiung des sogenannten Familienheims geäußert.

Der Hintergrund: Der Übergang der selbst bewohnten Immobilie ist grundsätzlich erbschaftsteuerfrei. Im zugrunde liegenden Fall mit Urteil vom 12. Juli 2023 (3 K 14/23) entschied das Gericht aber einschränkend, dass nur die Grundfläche des mit dem Familienheim bebauten Flurstücks – beziehungsweise bei größeren Flurstücken eine angemessene Zubehörfläche – unter diese Befreiung (§ 13 Absatz 1 Nummer 4c des Erbschaftssteuergesetzes) fällt. Wegen der grundsätzlichen Bedeutung der Rechtssache hat das Finanzgericht die Revision zugelassen (Aktenzeichen des Bundesfinanzhofs: II R 27/23).

Sibylle Barent
Leiterin Steuer- und Finanzpolitik

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

Gärtig
BERATUNG
PLANUNG
BAU
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**

© AdobeStock_153482159

Urteil des Bundesgerichtshofs

Wohn- und Kellerräume können separat vermietet werden

Die Mietpreisbremse findet keine Anwendung auf Kellerräume, wenn es sich um zwei separate Mietverträge handelt. Das entschied der Bundesgerichtshof (BGH) in einem richtungsweisenden Urteil.

Werden Wohnräume und ein Kellerraum mit separaten Verträgen vermietet, spricht die tatsächliche Vermutung für die jeweils rechtliche Selbstständigkeit beider Vereinbarungen. Um diese zu widerlegen, bedarf es besonderer Umstände, die die Annahme einer rechtlichen Einheit beider Verträge begründen. Dies hat der Bundesgerichtshof (BGH) mit Teilversäumnis- und Schlussurteil vom 5. Juli 2023 (VIII ZR 94/21) entschieden.

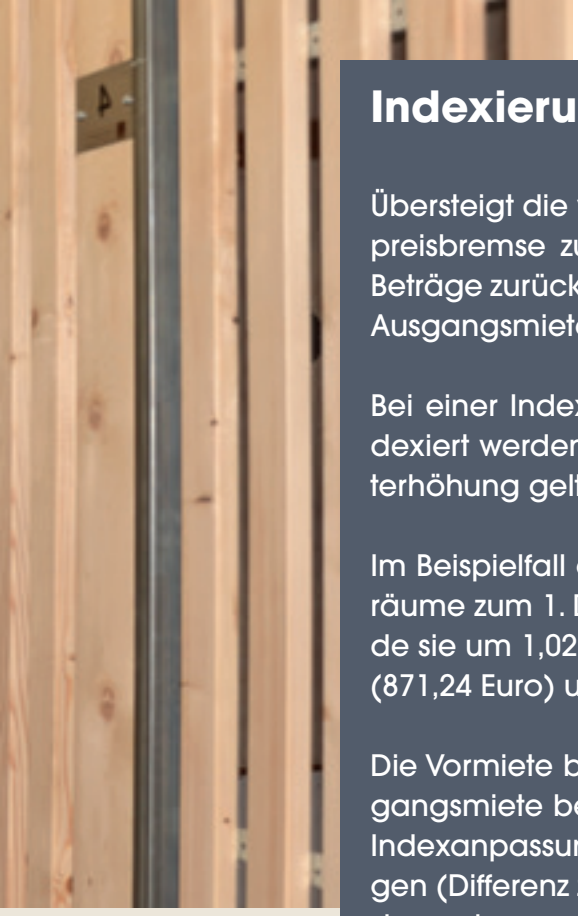
In dem zu entscheidenden Fall klagte der Mieter gegen seinen Vermieter auf Rückzahlung von Miete. Er war der Ansicht, dass die vereinbarte Ausgangsmiete oberhalb der nach den Regelungen der Mietpreisbremse zulässigen Höchstmiete lag.

Zwei getrennte Verträge über Wohnräume und Kellerraum

Die Parteien hatten im Herbst 2015 einen Indexmietvertrag über eine Berliner Wohnung geschlossen. Die monatliche Ausgangsmiete betrug 850 Euro netto kalt. Die Vormiete belief sich auf 727,50 Euro. Mit separatem Mietvertrag mietete der Mieter auch einen Kellerverschlag gegen eine monatliche Nutzungspauschale in Höhe von 79 Euro. In diesem Vertrag wurde vereinbart, dass die monatliche Miete mit Beginn eines jeden Jahres um jeweils 2,5 Prozent steigen sollte. Im April 2016 rügte der Mieter die vereinbarte Miete für Wohnräume und Keller insgesamt wegen Nichtbeachtung der Regelungen der Mietpreisbremse, zahlte zunächst aber vollständig weiter und verlangte die seiner Ansicht nach zu viel gezahlten Beträge im Februar 2018 zurück. Amtsgericht und Landgericht gaben dem Mieter recht. Aus ihrer Sicht handelte es sich bei der Anmietung der Wohnräume und des Kellers um einen einheitlichen Mietvertrag. Der BGH hob diese Entscheidung wiederum auf.

Keine rechtliche Einheit beider Verträge

Für die rechtliche Einheit beider Verträge spreche, dass sich die Mieträume und der Keller in einem Gebäude befänden und dass beide Verträge zum gleichen Zeitpunkt geschlossen wurden. Dies reiche aber nicht aus, so der BGH. Denn neben der tatsächlichen Vermutung sprechen sowohl der eindeutige Wortlaut der Verträge als auch die unterschiedlichen Regelungen für zwei selbstständige Vereinbarungen. So sollte sich die monatliche Miete für die Kellerräume um jährlich 2,5 Prozent erhöhen, wohingegen die Miete für die Wohnräume indexiert wurde.



Indexierung der Vormiete erforderlich

Übersteigt die vereinbarte Ausgangsmiete für Wohnräume die nach der Mietpreisbremse zulässige Höchstmiete und fordert der Mieter die überzahlten Beträge zurück, muss die Differenz anhand der Vormiete und der vereinbarten Ausgangsmiete ermittelt werden.

Bei einer Indexmietvereinbarung bedeutet dies, dass auch die Vormiete indexiert werden muss. Maßgeblich ist der zum jeweiligen Zeitpunkt einer Mieterhöhung geltende Index.

Im Beispielfall errechnet sich dies wie folgt: Die Ausgangsmiete für die Wohnräume zum 1. Dezember 2015 betrug 850 Euro netto kalt. Am 1. April 2017 wurde sie um 1,028 Prozent erhöht (858,74 Euro), am 1. April 2018 um 1,57 Prozent (871,24 Euro) und am 1. April 2019 um 1,372 Prozent (884,21 Euro).

Die Vormiete betrug 727,50 Euro netto kalt. Die Differenz zur vereinbarten Ausgangsmiete belief sich im Dezember 2015 auf 122,50 Euro. Mit der jeweiligen Indexanpassung hätte die Miete ab dem 1. April 2017 dann 798 Euro betragen (Differenz zur vereinbarten Miete: 123,76 Euro), ab dem 1. April 2018 wäre dann eine monatliche Miete von 746,52 Euro zu zahlen gewesen (Differenz zur vereinbarten Miete: 125,72 Euro), und ab dem 1. April 2019 hätte die Miete bei 756,76 Euro (Differenz zur vereinbarten Miete: 127,45 Euro) gelegen.

Außerdem hätten die Parteien einen Kündigungsausschluss für die Wohnräume von zwei Jahren vereinbart, wohingegen der Kündigungsausschluss für den Kellerraum zehn Jahre betrug. Zwar sei ein Sonderkündigungsrecht vereinbart worden, wonach der Kellerraummietvertrag ausnahmsweise vorfristig gemeinsam mit den Wohnräumen gekündigt werden konnte. Dieser Umstand allein könne aber die rechtliche Einheit beider Verträge nicht begründen, denn der Vermieter habe mehrfach sehr deutlich gemacht, dass er zwei eigenständige Verträge schließen wolle.

Fazit: Die Regelungen der Mietpreisbremse finden keine Anwendung auf die Vermietung von Kellerräumen. Vielmehr sind nur Wohnräume erfasst.

Inka-Marie Storm
Chefjustiziarin

Personenaufzüge in Mehrfamilienhäusern

Regelmäßige Prüfungen sind Pflicht

Wie viele andere technische Geräte müssen auch Personenaufzüge in Wohngebäuden regelmäßig gewartet werden. Wie oft eine Wartung fällig ist, regelt die Betriebssicherheitsverordnung. Auch wenn sich diese Verordnung primär mit der Sicherheit und dem Gesundheitsschutz bei der Verwendung von Arbeitsmitteln auseinandersetzt, gilt sie aber ebenfalls für Personenaufzüge in vermieteten Mehrfamilienhäusern.

In der Verordnung ist festgelegt, dass Personenaufzüge spätestens alle zwei Jahre einer Hauptprüfung durch eine zugelassene Überwachungsstelle (wie beispielsweise dem TÜV) zu unterziehen sind. Hierbei wird geprüft, ob sich der Aufzug in einem ordnungsgemäßen Zustand befindet und sicher verwendet werden kann. Zudem wird untersucht, ob die notwendigen technischen Unterlagen wie eine CE-Kennzeichnung sowie ein Notfallplan vorhanden und plausibel sind. Sollte die Überwachungsstelle bei einer Prüfung feststellen, dass die aktuellen Prüfungsintervalle zu lang sind, können diese in Abstimmung mit dem Eigentümer verkürzt werden. Sollte der Eigentümer mit der vorgeschlagenen Fristverkürzung nicht einverstanden sein, muss er sich an die zuständige Baubehörde wenden.

Zusätzliche Zwischenprüfungen

Zwischen den jeweiligen Hauptprüfungen muss zudem jeweils eine Zwischenprüfung erfolgen. Auch diese kann nur von einer zugelassenen Überwachungsstelle durchgeführt werden. Bei der Zwischenprüfung wird eine Sicht- und einfache Funktionsprüfung sicherheitstechnischer Einrichtungen sowie ausgewählter sicherheitsrelevanter Bauteile vorgenommen. Sie ist also weniger aufwendig als eine Hauptprüfung. Mit Haupt- und Zwischenprüfung müssen Personenaufzüge aber selbst bei maximaler Ausnutzung der Fristen mindestens einmal jährlich geprüft werden.

Notrufanlagen und Notfallplan

Seit 2016 müssen Personenaufzüge zudem mit Notrufanlangen und Notfallplänen ausgestattet sein. Die Notrufanlage muss eine Zwei-Wege-Kommunikation mit einem ständig erreichbaren Notdienst ermöglichen. Diesem Notdienst ist zudem ein Notfallplan zur Verfügung zu stellen, in dem mindestens der Standort des Aufzugs, Angaben zum Verantwortlichen, Angaben zu Personen, die Zugang zu den Aufzugseinrichtungen haben, Angaben zum Nothelfer, einer prognostizierten Dauer bis zum Beginn eines Befreiungseinsatzes sowie eine Anleitung für eine Notbefreiung enthalten sind. Muster für solche Notfallpläne werden von den Aufzugsherstellern oder den Überwachungsstellen zur Verfügung gestellt. Die Notbefreiungsanleitung und die zur Befreiung Eingeschlossener erforderlichen Hilfsmittel müssen zudem in unmittelbarer Nähe des Aufzuges bereitgehalten werden.

Gerold Happ
Geschäftsführer Immobilien- und Umweltrecht

Hinweis

Aufzüge in Einfamilienhäusern unterliegen grundsätzlich keiner Prüfpflicht, wenn sie nur von den Eigentümern genutzt werden. Dennoch ist eine regelmäßige Wartung ratsam. Sollte der Aufzug auch von Angestellten während der Verrichtung ihrer Arbeit verwendet werden, gelten hier ebenfalls die gesetzlichen Prüfpflichten. Dies wäre beispielsweise dann der Fall, wenn eine angestellte Pflegekraft den Aufzug benutzt, um die pflegebedürftigen Eigentümer vom Erdgeschoss ins Obergeschoss (oder umgekehrt) zu transportieren.

Wohnungstausch

Was tun, wenn die Eigentumswohnung nicht mehr zum individuellen Bedarf passt?

Für Eigentümer, deren Wohnung zu groß beziehungsweise zu klein geworden oder eventuell nicht altersgerecht ist, kann der Immobilientausch eine Alternative zum Verkauf sein. Doch wie funktioniert das, und was gilt es dabei zu beachten?

Für einen Immobilientausch kann es viele Gründe geben. Die Wohnung ist zu groß, weil die Kinder ausgezogen sind, oder die eigenen vier Wände werden zu klein, weil sich die Familie vergrößert. Senioren möchten vielleicht ihre Dachgeschosswohnung ohne Fahrstuhl gegen eine barrierefreie Eigentumswohnung oder zumindest eine im Erdgeschoss tauschen. Natürlich kann eine Wohnung auch gegen ein Haus getauscht werden – und andersherum: Vielleicht ist das Einfamilienhaus im Grünen über die Jahre zur Belastung geworden, da mit zunehmendem Alter die Gartenpflege immer schwerer fällt. Gleichzeitig wünscht sich eine junge Familie aus dem urbanen Umfeld ein Haus am Stadtrand mit Garten und viel Platz für die Kinder.

Wie finden sich Tauschpartner?

Die größte Hürde besteht wahrscheinlich darin, einen geeigneten Tauschpartner zu finden. Schließlich müssen beide Seiten im jeweils anderen Objekt ihre Wunschimmobilie sehen – und sich zuletzt auch über den Wertausgleich einig werden.

Gerade in großen Eigentumswohnanlagen kann die Suche innerhalb der Gemeinschaft beginnen. Das hat den Vorteil, dass beide Seiten mit dem Objekt und der Umgebung vertraut sind und der Aufwand für den Umzug gering ist. Eine weitere Option ist die Suche auf Online-Plattformen für den Immobilientausch. Sie ermöglichen es verkaufswilligen Eigentümern, ihr Objekt bereits dann zu inserieren, wenn sie selbst noch nicht fündig

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

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

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

geworden sind – und im Gegenzug Tauschpartner zu finden, die ein Objekt anbieten, das den Anforderungen an die gewünschte Immobilie entspricht. Wird man auf eigene Faust fündig, hat das den Vorteil, dass man sich etwaige Maklergebühren erspart.

Die Suche nach der passenden Tauschimmobilie kann aber auch einem Profi überlassen werden. Schließlich ist der Immobilientausch in Eigenregie mit großem organisatorischen sowie zeitlichen Aufwand verbunden. So haben sich einige Makler bereits auf den Immobilientausch spezialisiert und führen Datenbänke, in denen eventuell schon ein passendes Objekt auf den Tauschpartner wartet.

Wertunterschied ausgleichen

Haben sich zwei Tauschwillige gefunden, müssen sie sich über die Konditionen einig werden. Schließlich besitzen die Immobilien in der Regel nicht den gleichen Wert. Helfen kann dabei schlussendlich das Wertgutachten eines unabhängigen Sachverständigen. Vorteilhaft ist, dass die zahlende Partei keine so hohe Darlehenssumme aufnehmen muss wie bei einem regulären Immobilienkauf, da der Wert der Tauschobjekte verrechnet wird. Die andere Partei erhält ein finanzielles Polster, zum Beispiel für die Alterssicherung. Wie bei einem regulären Kauf muss der Tauschvorgang stets notariell beurkundet werden, um rechtskräftig zu sein.

Fazit von Anna Katharina Fricke, Referentin Presse und Kommunikation:

„Der Immobilientausch ist eine Option für all jene, deren Lebenssituationen dazu führen, dass die eigene Immobilie nicht mehr den individuellen Anforderungen genügt. Das Modell Immobilientausch ist zumindest theoretisch eine praktische Lösung. In der Praxis dürfte es oftmals schwierig sein, einen geeigneten Tauschpartner zu finden. Dennoch: Einen Versuch ist es wert."

Ungültige Kostenverteilungsbeschlüsse

Auswirkungen auf die Jahresabrechnung und Nachschussforderungen

Die Jahresabrechnung und sich aus ihr ergebende Nachschussforderungen beruhen unter anderem auf den gesetzlichen Kostenverteilungsschlüsseln, auf den Regelungen der Gemeinschaftsordnung und auf hiervon abweichenden Kostenverteilungsbeschlüssen. Wie bei allen Beschlüssen kann es passieren, dass diese erfolgreich angefochten werden. Mit der Frage, welche Folgen solch eine erfolgreiche Anfechtung auf die Jahresabrechnung und Nachschussforderungen mit sich bringt, hat sich der Bundesgerichtshof (BGH) in seinem Urteil vom 16. Juni 2023 (V ZR 251/21) auseinandergesetzt.

Und diese Folgen sind weitreichend: Zum einen muss die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) die betroffene Jahresabrechnung korrigieren. Jedem Wohnungseigentümer steht ein entsprechender Anspruch gegen die Gemeinschaft zu. Im Anschluss müssen die Wohnungseigentümer über die sich aus der korrigierten Jahresabrechnung ergebenden Nachforderungen und Vorauszahlungen erneut beschließen. In der Zwischenzeit sollte die GdWE darauf verzichten, noch aus der fehlerhaften Jahresabrechnung offene Nachzahlungen einzufordern.

Der Fall

Im konkreten Fall war im Jahr 2017 bei einer GdWE das Dach eines Anbaus schadhaft. Die Wohnungseigentümer beschlossen, dass dieses saniert werden, die Kosten dafür aber nur der Eigentümer tragen sollte, dessen Teileigentum sich in dem Anbau befand. Diesen Kostenverteilungsbeschluss focht dieser Eigentümer an. Während des laufenden Gerichtsverfahrens wurde die Dachsanierung durchgeführt und bezahlt. Die Kosten wurden im Juni 2018 in der Jahresabrechnung für 2017 entsprechend dem Beschluss nur dem einen Eigentümer zugewiesen. Nachdem der Beschluss über die Jahresabrechnung rechtskräftig geworden war, erklärte das Gericht im Februar 2019 den Kostenverteilungsbeschluss für ungültig. Im Anschluss forderte die Verwaltung vergeblich den Eigentümer auf, seinen noch offenen Nachschuss zu begleichen, und erhob schließlich Zahlungsklage.

Keine Zahlungspflicht

Der BGH lehnte diese Forderung ab. Zwar bestehe die Zahlungspflicht des Eigentümers in dieser Situation fort, da der Beschluss über die Jahresabrechnung und die Nachschüsse bereits rechtskräftig geworden war. Allerdings war absehbar, dass diese mit der erforderlichen Korrektur der Jahresabrechnung ebenfalls korrigiert werden mussten. Die Einforderung widerspreche daher Treu und Glauben.

Gemeinschaft trägt die Klagekosten

Die Kosten für die Klage musste ganz überwiegend die Gemeinschaft tragen. Da die Zahlungsklage erst nach der Ungültigerklärung des Kostenverteilungsbeschlusses erhoben wurde, war zu diesem Zeitpunkt schon klar, dass der Anspruch nicht durchgesetzt werden konnte. Anders wäre dies ausgefallen, wenn die Zahlungsklage vor der Entscheidung über die Gültigkeit des Verteilungsbeschlusses erhoben worden wäre. Dann hätte die Gemeinschaft im Nachgang die Zahlungsklage für erledigt erklären können, mit der Folge, dass der Wohnungseigentümer die Klagekosten hätte tragen müssen. Denn im Zeitpunkt der Klageerhebung wäre diese erfolgreich gewesen.

Hinweis

Nach der Reform des Wohnungseigentumsgesetzes 2020 wird zwar nicht mehr über den Jahresabschluss beschlossen, sondern nur noch über die Abrechnungsspitzen. Am Ergebnis der BGH-Entscheidung ändert sich hierdurch allerdings nichts.

Gerold Happ
Geschäftsführer Immobilien- und Umweltrecht

CVJM-Bildungsstätte Bundeshöhe
Wir sind für Sie da!

Wir sind in Wuppertal für Sie da!

SIE SUCHEN EINEN PASSENDEN RAUM?

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

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

hausund**grund** informiert

Kinder im Haus

Urteile deutscher Gerichte zum Thema Immobilien und Nachwuchs

Kinder sind die Zukunft, das ist unumstritten. Aber im Alltag gibt es dann doch immer wieder Streit, wann und in welchem Umfang Störungen durch sie hingenommen werden müssen. Solche Urteile und auch andere Fälle, die mit Kindern und Immobilien zu tun haben, hat der Infodienst Recht und Steuern der LBS für seine Extraausgabe gesammelt. Die Tendenz der Rechtsprechung ist eindeutig: Dem Nachwuchs ist Raum zu geben, so lange sich die Belästigungen nicht jedes übliche Maß übersteigen.

Besonders laut sind Kinder und Jugendliche häufig dann, wenn sie in größeren Gruppen zusammenkommen. Nachbarn empfanden es zum Beispiel als Störung, dass sie regelmäßig dem von einer Schulsportanlage ausgehenden Lärm ausgesetzt waren. Insbesondere störten sich die Kläger an den beim Ballsport entstehenden Geräuschen. Das Verwaltungsgericht Neustadt (Aktenzeichen 5 K 60/17) entschied, die Bedeutung des Schulsports sei sehr hoch und die Geräusche müssten deswegen ertragen werden. Zudem widersprächen die Nutzungszeiten der Anlage nicht den üblichen Ruhephasen.

Anders ist die Situation, wenn es sich um ein privates Umfeld handelt und zudem die Ruhezeiten erheblich verletzt werden. Konkret kam es in einem Mietshaus zu ständigen lauten Streitereien, Geschrei und Türenschlagen auch nach 22 Uhr. Abmahnungen halfen nichts, deswegen sprach der Vermieter die fristlose Kündigung aus. Das Landgericht Berlin (Aktenzeichen 65 S 104/21) hielt das für vertretbar und stellte fest, hier seien die Grenzen des gesellschaftlichen Toleranzgebotes überschritten worden.

Nachbarn wehrten sich gerichtlich dagegen, dass in einem reinen Wohngebiet eine Krippe für 48 Kinder und bis zu 20 Beschäftigte von den Behörden genehmigt worden war. Das Areal musste über eine Zufahrt erschlossen werden und es sollte über ein Dutzend Stellplätze entstehen. Das Verwaltungsgericht München

(Aktenzeichen M1 SN 22.5051) konnte den Bedenken der Anwohner nicht folgen. Es müsse eine Interessenabwägung stattfinden und die falle zu Gunsten der Krippe aus, denn solch eine Einrichtung diene dem vorhandenen Bedarf.

Diese Bedarfserfüllung bezieht sich aber nicht ganz streng auf ein behördlich festgelegtes Umfeld, sondern ist etwas großzügiger zu sehen. Der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg (Aktenzeichen 3 S 2343/19) stellte fest, nicht irgendwelche im Bebauungsplan vorgesehenen Grenzen seien für die Bedarfsermittlung relevant, sondern die fußläufige Erreichbarkeit der Kindertagesstätte. Wenn das gegeben sei, dann reiche es als Begründung für die Genehmigung einer derartigen Einrichtung.

Manchmal sind es gar nicht die Kinder selbst, die Nachbarn stören, sondern deren „Fahrzeuge". Ein Wohnungseigentümer verlangte, dass ein Kinderwagen nicht länger im Hausflur stehen dürfe. Das Amtsgericht Dortmund (Aktenzeichen 425 C 6305/17) prüfte den Fall und kam zu dem Ergebnis, dass vom beanstandeten Stellplatz keine Beeinträchtigungen für die Hausgemeinschaft ausgingen und der Kinderwagen deswegen bleiben könne.

Eine Wohnung kann nicht ohne weiteres als Kindertagesstätte genutzt werden. Das teilte das Landgericht Koblenz (Aktenzeichen 2 S 34/19) einer Eigentümerin mit, die ihr Objekt als Tagespflegestelle für bis zu fünf Kinder nutzte. Konkret hatte die Eigentümergemeinschaft, wie das häufig der Fall ist, in ihrer Gemeinschaftsordnung festgelegt, dass eine Nutzung nur zu Wohnzwecken erlaubt sei. Deshalb schied eine Umwandlung zur Pflegestelle für Kinder aus.

Eigenbedarfskündigungen erfolgen häufig mit der Begründung, die eigenen Kinder wollten in die betreffende Immobilie einziehen. Diese Behauptung darf allerdings nicht zu allgemein gehalten sein, wenn die Kündigung juristisch erfolgreich sein soll. Es gehöre zur Formerfordernis, so das Landgericht Berlin (Aktenzeichen 67 S 288/22), dass die begünstigten Personen einer Eigenbedarfskündigung zwar nicht unbedingt namentlich benannt werden, aber identifizierbar sein müssten. Sonst habe der Mieter keine Chance, sich dagegen zu wehren.

Häufig geben Eheleute in ihrem gemeinsamen Testament an, dass die Erben des Letztversterbenden „unsere gemeinschaftlichen Abkömmlinge zu gleichen Anteilen" sein sollen. Das ist nach Meinung der Rechtsprechung wörtlich zu nehmen. Die Formulierung bezieht sich nach Ansicht des Oberlandesgerichts Oldenburg (Aktenzeichen 3 U 24/18) nicht nur auf die unmittelbaren Abkömmlinge, also die Kinder, sondern auch auf die folgenden Generationen. Also auch auf Enkel und Urenkel.

Haus & Grund weiterempfehlen - auch in Ihrem eigenen Interesse!

hausundgrund
DAS RECHNET SICH

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

Haus & Grund WUPPERTAL

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

Fotos: Hans-Hermnn Lücke

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

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

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

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

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

Hermann J. Richter
Vorsitzender

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, anfallende Gebühren mittels Lastschrift von meinem Konto einzuziehen. Zugleich weise ich mein Kreditinstitut an, die von dem Haus-, u. Grundeigentümerverein auf mein Konto gezogenen Lastschriften einzulösen.
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

© AdobeStock_414498491

HAUSTECHNIK

Witterung

Schritt für Schritt zum winterfesten Haus

Der Winter steht vor der Tür. Damit das eigene Zuhause bei kühler Witterung keinen Schaden nimmt und gleichzeitig warm, sicher und energieeffizient bleibt, sollten Eigentümer ihr Haus rechtzeitig auf die kalte Jahreszeit vorbereiten – von innen und außen.

Tatsächlich ist das Winterfestmachen des eigenen Hauses eine wichtige Investition in den Komfort und den Wert der Immobilie. Wird es draußen kalt und nass, drohen Schäden, deren Beseitigung nicht nur Geld, sondern auch Zeit verschlingt. Wer sein Haus rechtzeitig inspiziert und Schritt für Schritt Risiken eliminiert, kann dem Winter gelassen entgegensehen.

Dachrinnen und Fallrohre

Dachrinnen und Fallrohre von Blättern, Schmutz, Ablagerungen und anderen Verunreinigungen zu befreien, sorgt dafür, dass Regenwasser und Schmelzwasser richtig abfließen können. Zudem werden damit Schäden am Dach und an der Gebäudestruktur verhindert sowie Überschwemmungen in der Umgebung des Hauses vorgebeugt.

Fenster und Türen

Fenster und Türen sollten gut isoliert sein. Es gilt also, undichte Stellen oder Spalten um Fensterrahmen, Türöffnungen und Glasscheiben abzudichten, um das Eindringen von Kaltluft und das Entweichen von warmer Luft zu verhindern. Diese Maßnahmen verbessern die Energieeffizienz des Gebäudes, da Wärmeverlust minimiert und Heizkosten gesenkt werden.

Wasserleitungen

Eingefrorene Wasserleitungen können zu erheblichen Schäden führen, einschließlich Rohrbrüchen und Wasseraustritten. In unbeheizten Bereichen des Hauses, etwa in Kellern oder auf Dachböden sollten Wasserleitungen darum isoliert werden. Aus den Leitungen, die im Winter nicht benötigt werden, wie beispielsweise Außenzapfstellen für den Garten, sollte das Wasser vollständig abgelassen werden. Zudem sollten die Innentemperaturen im Haus nicht unter 16 Grad fallen, insbesondere in Bereichen, in denen Wasserleitungen verlaufen. Das Hochhalten der Temperatur auf einem ausreichenden Niveau verhindert das Einfrieren der Leitungen.

© AdobeStock_594131199

Außenwände

Risse im Putz gehören zu den häufigsten Fassadenschäden. Beim Check der Außenwände sollten solche Mängel sofort repariert werden, da eindringendes Wasser sich bei Frost ausdehnt und den Putz sprengen kann.

Schornstein und Kamin

Ein wichtiger Teil des Checks ist die Reinigung des Schornsteins, um Ablagerungen wie Ruß und Teer zu entfernen. Diese Ablagerungen stellen ein Risiko dar, da sie zu Bränden oder zum Austritt von Kohlenmonoxid führen können. Eine regelmäßige Schornsteinreinigung gewährleistet die Sicherheit und Effizienz des Kamins. Der Kamin sollte zudem einem Funktionscheck unterzogen werden, um sicherzustellen, dass er ordnungsgemäß zieht und rauchfrei brennt.

Heizung

Mit Beginn der Heizperiode sollten alle Heizkörper im Haus sorgfältig geprüft werden. Gibt ein Heizkörper nicht die gewünschte Wärme ab, ist es ratsam, ihn zu entlüften. Wichtig hierbei: Die Umwälzpumpe sollte 30 Minuten vorher ausgeschaltet werden, damit sich Luftblasen ansammeln. Nach dem Entlüften kann die Heizungsregelung auf den Winterbetrieb umgestellt werden.

Astrid Zehbe
Referentin Presse und Kommunikation

Sauna

Wellness daheim

Saunagänge sind in der kalten Jahreszeit eine Quelle der Entspannung und Gesundheitsförderung. Sie bieten die Möglichkeit, sich auf angenehme Weise aufzuwärmen, abzuschalten und den stressigen Alltag hinter sich zu lassen. Mit sorgfältiger Planung lässt sich auch das eigene Zuhause mit einer Sauna ausstatten.

Weil Sauna nicht gleich Sauna ist, geht es zunächst darum, zu entscheiden, welche Variante am besten zu den eigenen Bedürfnissen, aber auch zu den räumlichen Gegebenheiten passt. Infrage kommen eine klassische finnische Sauna, eine Dampfsauna oder eine Infrarotsauna. Auch eine Kombination aus diesen drei Varianten ist denkbar.

Traditionelle finnische Sauna

Bei der finnischen Sauna liegen die Temperaturen in der Regel zwischen 70° C und 100° C bei gleichzeitig vergleichsweise niedriger Luftfeuchtigkeit. Beheizt wird die Sauna wahlweise von einem Holz-, Gas- oder Elektroofen. Wer ein Elektromodell bevorzugt, muss sicherstellen, dass der Stromanschluss den Anforderungen entspricht. In der Regel benötigt man einen Dreiphasenanschluss für 400 Volt Drehstrom. Bei manchen kleineren Öfen reicht ein 230-Volt-Netzanschluss. Die Installation kann handwerkliches Geschick und möglicherweise die Hilfe von Fachleuten erfordern, insbesondere bei elektrischen Arbeiten sowie späterer Wartung. Zudem sollte auf ausreichend Platz geachtet werden – mindestens 4 Quadratmeter müssen zur Verfügung stehen, damit die Sauna von vier Menschen gleichzeitig genutzt werden kann. Pro weiterem Nutzer sind zusätzlich etwa 1,5 Quadratmeter einzuplanen. Auch die Belüftung ist wichtig, um die Feuchtigkeit zu regulieren. Dies kann durch Belüftungsschlitze oder Ventilatoren erfolgen. Um den Energieverbrauch zu minimieren und die Wärme in der Sauna zu halten, benötigen Wände, Decke und Boden eine gute Isolierung. Der Abstand zu den Zimmerwänden sollte mindestens 5 cm bei Innenwänden und 10 cm bei Außenwänden betragen. Für eine angenehme Atmosphäre tragen spezielle Saunalampen sowie Zubehör wie Aufgussutensilien und Sitzbänke bei.

Dampfsauna

Wem eine traditionelle finnische Sauna zu heiß ist, der kann als Alternative eine Dampfsauna wählen. Dort erfolgt die Erwärmung nicht durch einen Ofen mit Saunasteinen, sondern durch die Verwendung von Wasserdampf. Dieser wird in einem Dampfkessel oder Verdampfer erzeugt und anschließend über ein Rohrsystem in die Kabine geleitet, um dort die gewünschte Wärme zu erzeugen. Die Temperaturen liegen typischerweise zwischen 40 und 50° C. Diese Art der Sauna ist besonders gut für die Haut und die Atemwege, darum ist es ratsam, einen hochwertigen und zuverlässigen Dampfkessel auszuwählen, der die gewünschte Menge an Dampf erzeugen kann. Am besten lässt man diesen von einem Fachmann installieren, um sicherzustellen, dass alle Anschlüsse und Verbindungen korrekt sind. Da der Dampfkessel Platz erfordert, sind Dampfsaunen oft etwas größer als herkömmliche Saunen. Zudem ist aufgrund der hohen Feuchtigkeit die richtige Abdichtung entscheidend – hier sollten wasserbeständige Materialien wie Fliesen, Glasfaser oder spezielle wasserfeste Gipskartonplatten eingesetzt werden. Die Saunabänke und Oberflächen sollten ebenfalls aus hitzebeständigen und feuchtigkeitsbeständigen Materialien bestehen. Beim Raum, in dem die Dampfsauna installiert werden soll, ist eine gute Belüftung wichtig, um entstehende Feuchtigkeit abzuführen. Auch

das Thema Sicherheit ist nicht zu vernachlässigen: Der Raum sollte über einen Rauchmelder verfügen, um potenzielle Gefahren frühzeitig zu erkennen. Auch sollten keine elektrischen Geräte oder Steckdosen in unmittelbarer Nähe der Dampfsauna installiert sein, um Kurzschlüsse oder Stromschläge zu vermeiden.

Infrarotsauna

Die dritte Variante, die häufig im eigenen Zuhause zum Einsatz kommt, ist eine Infrarotsauna. Anstatt die Luft zu erhitzen, wird hier Infrarotstrahlung genutzt, um den Körper zu erwärmen. Sie erreicht niedrigere Temperaturen (40 bis 60° C) und wird daher oft als angenehmer empfunden. Infrarotsaunen sind zudem platzsparender und energieeffizienter. Sie benötigen in der Regel 110 bis 220 Volt Strom, abhängig von ihrer Größe und Leistung. Obwohl Infrarotsaunen weniger Feuchtigkeit erzeugen als traditionelle Saunen, ist es dennoch wichtig, für eine ausreichende Belüftung zu sorgen. Die Luft sollte im Raum zirkulieren können, um die Feuchtigkeit abzuführen. Ebenso wie bei den anderen beiden Saunatypen steht Sicherheit an oberster Stelle. So sollte die Infrarotsauna zum Beispiel über eine Notausschaltfunktion und Überhitzungsschutz verfügen.

Wer mehrere Saunavarianten in einer vereint haben möchte, kann auf Kombinationen zurückgreifen. Diese empfehlen sich aber nur bedingt, da es etwa aufgrund der hohen Luftfeuchtigkeit bei einer Dampfsauna zu Problemen mit dem Holzinterieur einer finnischen Sauna kommen kann. Auch die Kombination von klassischer Sauna und Infrarotsauna ist möglich – hier ist es wichtig, die Infrarotstrahler und den Saunaofen immer getrennt zu verwenden, um keine Sicherheitsrisiken einzugehen.

Pflege und Wartung

Ist die Wunschsauna installiert und in der Benutzung, sollte sie sorgfältig gepflegt und gewartet werden. Dadurch wird sichergestellt, dass sie viele Jahre lang optimal funktioniert und maximale Freude und Entspannung bietet. Die genauen Pflegeanforderungen können je nach Saunatyp und Materialien variieren, daher ist es wichtig, die spezifischen Anweisungen des Herstellers zu beachten. In jedem Fall ist eine gründliche Reinigung entscheidend, um Schmutz, Schweiß und Bakterien zu entfernen. Auch eine Belüftung ist notwendig, um Feuchtigkeit und Schimmelbildung zu verhindern. Dabei sollten insbesondere die Lüftungsschlitze sauber gehalten werden.

Astrid Zehbe
Referentin Presse und Kommunikation

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

WWW.MAGERDACH.DE

Telefon 0202-47 69 78
Mechler
GARTENGESTALTUNG | MEISTERBETRIEB
Ihre Experten für Garten & Landschaft
Gartengestaltung Mechler GmbH | Nesselbergstraße 17 | 42349 Wuppertal
Fax 0202-28 33 205 | E-Mail gartengestaltung.mechler@t-online.de

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

TAMM
Schrott
Metalle
Containerdienst
Telefon: 0202.469 83 72
Telefax: 0202.466 03 93
E-Mail: Info@tamm-gmbh.com
Internet: www.tamm-gmbh.com
Gasstr. 11 · 42369 Wuppertal
■ Containerdienst
■ Schrott
■ Metalle
■ Gewerbeabfälle
■ Sonderabfälle
■ Bauschutt
■ Baustellenabfälle usw.
Anlieferung möglich!

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

© AdobeStock_628862638

Infrarotheizung

Schnelle und gezielte Wärme

Elektrische Heizsysteme wie Infrarotheizungen lassen sich leicht installieren und einfach über eine Steckdose in Betrieb nehmen. Das macht sie für viele interessant.

Infrarotheizungen kennen die meisten als zusätzliche Wärmequelle im Bad oder im Wintergarten. Gerade in der Übergangszeit, wenn man die zentrale Heizungsanlage noch nicht voll aufdrehen will, kann eine solche Lösung von Nutzen sein. „Die kurze Vorwärmzeit und die einfache Installation machen die Infrarotheizung als ergänzende Heizung interessant", erklärt Andreas Habermehl vom Zentralverband der Deutschen Elektro- und Informationstechnischen Handwerke (ZVEH).

Wenn der Badezimmerspiegel heizt

Infrarotheizungen gibt es als Paneele in verschiedenen Größen, etwa im Format 100 x 60 Zentimeter. Auf der Rückseite sind die Paneele gut isoliert. Die Frontplatten bestehen meist aus Metall, Keramik oder Glas. Auch Spiegel sind möglich. Damit lassen sich die Heizungen leicht an das Wohnumfeld anpassen – mal als Gemälde mit selbst gewähltem Motiv, mal als heizender Badezimmerspiegel. Die Kosten variieren je nach Größe, Ausstattung und Leistung und liegen bei einigen Hundert Euro pro Modell. Infrarotheizungen sind als Stromdirektheizung nach der Novelle des Gebäudeenergiegesetzes auch weiterhin erlaubt, wenn ein altes Einzelraum-Stromgerät ersetzt wird, das Gebäude über einen sehr guten baulichen Wärmeschutz verfügt oder es in einem Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen der Eigentümer eine Wohnung selbst bewohnt, zum Einsatz kommt.

Wer eine solche Heizung an der Wand oder Decke installiert oder auch als mobile Standheizung nutzt, braucht nicht mehr als einen Stromanschluss und spart sich auch regelmäßige Wartungen. Das macht den Einsatz einer solchen Heizung einfach und im Vergleich zu anderen Heizsystemen flexibel. „Gerade bei älteren Häusern sollte man aber zuvor die Steckdosen und Stromkreise von einem Fachbetrieb der Elektroinnung checken lassen", rät Habermehl.

Die Heizung sollte immer so angebracht werden, dass der Ausbreitung der Infrarotwellen kein Hindernis im Weg steht. Auch sollten keine Objekte direkt auf einer Infrarotheizung abgelegt werden, denn die Oberfläche der Paneele kann sehr warm werden.

Strahlungswärme statt Luftzirkulation

Doch wie funktionieren Infrarotheizungen überhaupt? Kernstück eines Paneels ist ein Heizelement. „Mit elektrischem Strom werden hier wärmende Infrarotwellen erzeugt", erklärt Habermehl. Diese Wellen sind langwellig und werden vom menschlichen Auge nicht wahrgenommen. Gleichwohl erwärmen die Strahlen Körper und Oberflächen im Raum. Die Luft wird anders als bei herkömmlichen Heizkörpern nicht direkt erwärmt und zirkuliert damit weniger im Raum. Das kann für Allergiker von Vorteil sein und beugt der Schimmelbildung vor.

Strom am besten selber produzieren

Wann sich das Heizen mit einer Infrarotheizung lohnt, hängt von vielen Faktoren wie der Dämmung der Räume, der Nutzung, der Höhe des Strompreises oder der Verfügbarkeit von selbst erzeugtem erneuerbarem Strom ab. „In schlecht gedämmten Häusern ist eine Infrarotheizung als alleinige Wärmequelle wenig rentabel", weiß Habermehl. Ganz anders sieht es bei Niedrigenergie- oder Passivhäusern aus. Hier kann auch die ausschließliche Nutzung von Infrarotheizungen effizient sein. „Besonders rentabel arbeiten Infrarotheizungen, wenn sie mit erneuerbarem Strom betrieben werden, der zum Beispiel aus der eigenen Photovoltaik-Anlage samt Stromspeicher stammt", fügt der Experte hinzu.

Karin Birk
Freie Autorin

Heizkosten 2022

Anstieg um bis zu 81 Prozent

Die Kosten fürs Heizen sind im Jahr 2022 je nach Energieträger um bis zu 81 Prozent gestiegen. Das zeigt der aktuelle Heizspiegel für Deutschland (www.heizspiegel.de) der gemeinnützigen Beratungsgesellschaft co2online. Für die deutschlandweiten Vergleichswerte wurden über 250.000 Energierechnungen und Heizkostenabrechnungen ausgewertet.

Ein durchschnittlicher Haushalt im Mehrfamilienhaus (70-Quadratmeter-Wohnung) musste fürs Heizen mit Gas 1.475 Euro bezahlen. Das sind 80 Prozent mehr als im Jahr 2021. Auch die Heizkosten für Holzpellets (+ 81 Prozent), Wärmepumpe (+ 50 Prozent) und Heizöl (+ 48 Prozent) sind deutlich gestiegen. Fernwärme ist dagegen nur leicht teurer geworden (+ 5 Prozent).

Grund für die höheren Heizkosten sind die während der Energiekrise für alle Energieträger stark gestiegenen Preise. Das deutlich wärmere Wetter im Winter und die Soforthilfe im Dezember konnten den Kostenanstieg geringfügig abmildern.

Niedrigere Heizkosten für 2023, aber immer noch über Vorkrisen-Niveau

Für das laufende Jahr werden leicht niedrigere Heizkosten erwartet, weil die Energiepreise wieder sinken. Laut der Auswertung wird Heizen mit Gas gegenüber 2022 um 11 Prozent günstiger. Die Kosten fürs Heizen mit Holzpellets (– 17 Prozent) und Heizöl (– 19 Prozent) gehen ebenfalls zurück.

Am stärksten sinken die Kosten für das Heizen mit einer Wärmepumpe (– 20 Prozent). Grund dafür ist ein inzwischen wieder größeres Angebot an Wärmepumpen-Stromtarifen. Lediglich für Fernwärme werden Kunden 2023 voraussichtlich mehr bezahlen müssen (+ 10 Prozent).

Trotz gesunkener Energiepreise und Preisbremsen liegen die Kosten für das laufende Jahr noch immer über dem Vorkrisen-Niveau. Energiesparen lohnt sich daher weiterhin.

Anna Katharina Fricke
Referentin Presse und Kommunikation

WohnKlima Panel

Frage des Monats

Planen Sie aktiv Maßnahmen, um die Heizkosten in Ihrer Wohnung/Immobilie zu senken?

1. Ja, ich plane eine technische Optimierung der Heizungsanlage (zum Beispiel einen hydraulischen Abgleich).
2. Ja, ich plane andere Maßnahmen zur Heizkostenreduktion (zum Beispiel Dämmung, moderne Heizanlage).
3. Ja, ich beabsichtige, die Raumtemperatur abzusenken.
4. Ja, aber ich weiß noch nicht wie.
5. Nein, ich habe derzeit keine Pläne zur Senkung der Heizkosten.
6. Nein, ich sehe keine weitere Möglichkeit, noch mehr Energie einzusparen.
7. Ich weiß es nicht.

Beantworten Sie die Frage unter https://hausund.co/frage12 oder scannen Sie den QR-Code.

Kamine & Öfen

Behagliche Wärme, strenge Grenzwerte

Mit Brennstoffen wie Holz, Kohle und anderen Feststoffen betriebene Öfen müssen gemäß der Ersten Bundesimmissionsschutzverordnung (1. BImSchV) bestimmte Kohlenmonoxid- und Feinstaub-Grenzwerte einhalten. Die letzte Übergangsfrist läuft Ende 2024 aus. Wird ein Ofen den gängigen Pflichten und Anforderungen nicht gerecht, müssen Eigentümer ihn aufrüsten oder anderenfalls abschalten.

Draußen ist es nass und kalt, drinnen lodert der Kaminofen: In der dunklen Jahreszeit ist vor dem Kaminofen der begehrteste Platz im Haus und in der Wohnung. Nicht nur die schnelle Wärme, auch der Blick auf das Flammenspiel schaffen eine behagliche Atmosphäre. Allerdings legt die Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen, kurz 1. BImSchV, strenge Grenzwerte für Staub und Kohlenmonoxid fest.

Was gilt bis Ende 2024?

Ein Blick auf die festgelegten Zeitfenster für die erforderlichen Umrüstungen zeigt, dass mit Ende des Jahres 2024 die letzte Übergangsfrist ausläuft. Danach trifft es die Einzelraumfeuerungsanlagen, die von 1995 bis 21. März 2010 errichtet und in Betrieb genommen wurden. Wer ein solches Gerät besitzt, sollte einen Blick auf die Leistungsdaten werfen: Die Prüfstands-Messbescheinigung des Herstellers beinhaltet alle relevanten Daten. Liegt diese Messung nicht vor, kann sie nachträglich vor Ort durch einen Schornsteinfeger ausgeführt werden. Nur unter Einhaltung der Grenzwerte darf das Gerät weiterbetrieben werden. Alle anderen Anlagen müssen außer Betrieb genommen oder mit Feinstaubfiltern nachgerüstet werden.

Ausnahmen und Bußgelder

Von den Regelungen ausgenommen sind wegen ihrer geringen Nutzungszeiten

- nicht gewerblich genutzte Herde und Backöfen mit einer Leistung von weniger als 15 Kilowatt,
- offene Kamine,
- Grundöfen sowie
- historische Öfen, die vor 1950 hergestellt wurden.
- Auch Öfen in Wohnungen, die allein zur Beheizung der Wohnung dienen, sind nicht betroffen.

Wer eines dieser Geräte betreibt, kann dies also auch weiterhin tun. Für alle anderen gilt: Wer trotz Verpflichtung die niedrigen Grenzwerte überschreitet, riskiert ein Bußgeld von bis zu 50.000 Euro.

Anna Katharina Fricke
Referentin Presse und Kommunikation

30

Gebäudeenergiegesetz (GEG) und EnSimiMaV

Heizungscheck und hydraulischer Abgleich

Die Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung über mittelfristig wirksame Maßnahmen (EnSimiMaV) schreibt für alle Gasheizungen einen Heizungscheck und zusätzlich in Gebäuden mit mindestens sechs Wohnungen einen hydraulischen Abgleich vor. Die EnSimiMaV, die wegen der Gaslieferengpässe infolge des Ukrainekrieges am 1. Oktober 2022 in Kraft getreten ist, gilt noch bis zum 30. September 2024. Sie wird ab 1. Oktober 2024 von den neuen Regelungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) abgelöst.

Heizungscheck und hydraulischer Abgleich werden dann neu geregelt. Während die EnSimiMaV (in einigen Bundesländern auch zweite Energieeinsparverordnung 2022 genannt) ausschließlich Eigentümer und Betreiber von Gaszentralheizungen in die Pflicht nimmt, müssen zukünftig unabhängig vom Brennstoff alle mit Wasser als Wärmeträger betriebenen Heizungen überprüft werden. Neue Heizungsanlagen sind in Gebäuden mit mindestens sechs Wohnungen generell hydraulisch abzugleichen.

Heizungsprüfung und Optimierung von Gasheizungen

Gemäß EnSimiMaV müssen Eigentümer eines mit Erdgas betriebenen Wärmeerzeugers bis zum 15. September 2024 ihre Heizungen überprüfen und optimieren lassen. Sofern bei der Prüfung Mängel festgestellt werden, sind Maßnahmen zur Optimierung der Heizungsanlage vorzunehmen wie das Absenken der Vorlauftemperatur, Nachjustieren der Heizkurve, Aktivieren einer Nachtabsenkung oder Sommerabschaltung. Der Heizungscheck ist von einer Fachkraft durchzuführen, insbesondere von Heizungsbauern, Schornsteinfegern oder von für die Förderprogramme des Bundes gelisteten Energieexperten. Die Überprüfung kann im Rahmen einer Feuerstättenschau, Kehr- und Überprüfungsarbeiten von Schornsteinfegern oder einer Heizungswartung erfolgen. Das Ergebnis der Prüfung ist zu dokumentieren. Ein Heizungscheck ist nicht erforderlich, wenn eine standardisierte Gebäudeautomation vorhanden ist oder wenn zwei Jahre vor Inkrafttreten der Verordnung bereits eine vergleichbare Prüfung durchgeführt und dabei kein Optimierungsbedarf festgestellt wurde.

© AdobeStock_432792349

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

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

Zu Ihrer eigenen Sicherheit!!! e-masters
DIN VdS 24h Gefahrenmeldetechnik
WEGO GmbH
0212 / 88 07 30-0
www.wegogmbh.de
Einbruchmeldeanlagen
Brandmeldeanlagen
RWA- und Feststellanlagen
Videoüberwachungstechnik
Funkalarmanlagen
Batterierauchmelder
Notleuchten / -schilder
Notdienst 0212 / 88 07 30-48
Sonnenschein 72c · 42719 Solingen · info@wegogmbh.de
Tel. 0212 / 88 07 30-0 · Fax 0212 / 88 07 30-49

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

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

Pflicht zum hydraulischen Abgleich von Gaszentralheizungen

Gaszentralheizungssysteme sind gemäß EnSimiMaV hydraulisch abzugleichen

- in Wohngebäuden mit mindestens zehn Wohnungen bereits bis zum 30. September 2023 und
- in Wohngebäuden mit mindestens sechs Wohnungen bis zum 15. September 2024.

Zur Durchführung des hydraulischen Abgleichs gehören eine raumweise Heizlastberechnung, eine Prüfung und nötigenfalls Optimierung der Heizflächen im Hinblick auf eine möglichst niedrige Vorlauftemperatur sowie die Einstellung der Vorlauftemperaturregelung. Der Eigentümer erhält nach Abschluss der Arbeiten eine Dokumentation zum hydraulischen Abgleich als Bestätigung. Ausnahmen gelten für Heizsysteme, die bereits hydraulisch abgeglichen wurden oder die innerhalb von sechs Monaten nach dem jeweiligen Stichtag ausgetauscht werden sollen. Gleiches gilt, wenn innerhalb dieser sechs Monate mindestens die Hälfte der Außenwände des Gebäudes gedämmt oder das Objekt umgenutzt oder stillgelegt werden soll.

Ältere Heizungen müssen überprüft und optimiert werden

Gemäß den Regelungen des neuen GEG sind ab 1. Oktober 2024 Heizungsanlagen mit Wasser als Wärmeträger, die in einem Gebäude mit mindestens sechs Wohnungen betrieben werden, einer Heizungsprüfung und Optimierung zu unterziehen, und zwar

- für nach dem 30. September 2009 installierte Heizungen innerhalb eines Jahres nach Ablauf von 15 Jahren nach deren Einbau und
- für alle vor dem 1. Oktober 2009 installierte Heizungen bis zum Ablauf des 30. September 2027.

Ausnahmen gelten auch hier für Gebäude mit standardisierter Gebäudeautomation und für Wärmepumpen. Leider hat der Gesetzgeber versäumt, für alle bereits nach der EnSimiMaV geprüften Heizungsanlagen eine Ausnahme vorzusehen, wie Haus & Grund gefordert hatte. Hier wird sich in der Praxis eine Lösung finden müssen. Eine Befreiung von der Pflicht ist generell auf Antrag durch die zuständige Behörde möglich, wenn die Anforderungen im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führen.

Neue Heizungen müssen zukünftig hydraulisch abgeglichen werden

Heizungssysteme mit Wasser als Wärmeträger sind gemäß dem neuen GEG bei Einbau ab 1. Oktober 2024 in Gebäuden mit mindestens sechs Wohnungen hydraulisch abzugleichen. Dazu gehören die gleichen Maßnahmen wie bereits in der EnSimiMaV beschrieben. Insbesondere ist der hydraulische Abgleich nach Maßgabe des Verfahrens B nach der ZVSHK-Fachregel „Optimierung von Heizungsanlagen im Bestand“, Neuauflage April 2022, oder nach einem gleichwertigen Verfahren durchzuführen. Dem Eigentümer ist eine Bestätigung des hydraulischen Abgleichs einschließlich aller Einstellwerte und der zugrunde liegenden Heizlastberechnungen zu übergeben.

Corinna Kodim
Geschäftsführerin Energie, Umwelt, Technik

Haus&Grund WUPPERTAL

FROHE **WEIHNACHTEN** UND EIN **GESUNDES JAHR 2024**

Die neue Talwärme

Jetzt auf die neue Talwärme umstellen – und schon ab Januar 2024 von stabilen und attraktiven Fernwärme-Preisen profitieren.

Nachhaltig.

Planbar.

Verlässlich.

wsw-online.de/talwaerme

WIR SIND WEGBEREITER WSW.

Finanzen & Versicherungen

Zwangsversteigerung

Schnäppchen mit Risiken

Die Bauzinsen haben sich in den vergangenen zwei Jahren fast vervierfacht. Eigentümer, die in diesem Zinsumfeld eine laufende Hypothek refinanzieren oder einen Kredit mit variablem Zinssatz bedienen müssen, kann das vor Probleme stellen. So kann die höhere finanzielle Belastung ein ungeplantes Loch in die Haushaltskasse reißen, das im schlimmsten Fall dazu führt, dass die Betroffenen ihre Immobilie verkaufen müssen oder es gar zu einer Zwangsversteigerung kommt.

Bereits im vergangenen Jahr warnten Ökonomen davor, dass die Zahl der Zwangsversteigerungen in Deutschland angesichts der höheren Finanzierungskosten steigen könnte. Tatsächlich zeichnet sich für 2023 ein solcher Trend ab: Nach drei Jahren rückläufiger Zahlen gab es laut der Zwangsversteigerungsplattform Argetra in den ersten sechs Monaten 2023 wieder mehr Termine an den fast 500 deutschen Amtsgerichten – auch wenn die Zahl mit 2,1 Prozent bislang nur moderat angestiegen ist.

Des einen Leid ist des anderen Freud. In Deutschland werden jährlich Zehntausende Immobilien zwangsversteigert – oft unter ihrem Verkehrswert. Auch wenn sich Kaufinteressenten hier das eine oder andere Schnäppchen bietet, sollten einige Dinge beachtet werden, bevor man sich in dieses Abenteuer stürzt, um böse Überraschungen zu vermeiden.

Ablauf verstehen

In der Regel wird das Haus vom Gericht aufgrund von Zahlungsrückständen des Eigentümers versteigert. Der Meistbietende erhält bei der Auktion den Zuschlag. Ausstehende Schulden werden in der Regel aus dem Versteigerungserlös bezahlt. Es kann jedoch auch vorkommen, dass manche finanzielle Altlasten wie Grundschulden und Hypotheken vom neuen Eigentümer übernommen werden müssen. Solche Bedingungen werden im Versteigerungstermin jedoch verbindlich bekannt gegeben.

Gründliche Recherche

Vor der Zwangsversteigerung sollte man so viele Informationen wie möglich über das Objekt sammeln. Dazu gehört beispielsweise, die Grundbucheinträge auf mögliche weitere Belastungen oder Rechte Dritter zu überprüfen. Darüber hinaus sollte man die Immobilie nach Möglichkeit vorab besichtigen und den Zustand sowie eventuelle Mängel festhalten. Allerdings ist eine Innenbesichtigung oft nicht möglich.

Marktwert ermitteln

Um sein Maximalangebot zu bestimmen, welches man bei der Versteigerung abzugeben gewillt ist, sollte man den Wert der Immobilie ermitteln und dabei auch mögliche Risiken berücksichtigen. Ohne Innenbesichtigung besteht beispielsweise die Gefahr, dass das Objekt in einem schlechten Zustand ist. Es ist daher ratsam, fachliche Beratung einzuholen, um mögliche Risiken – sei es baulicher oder rechtlicher Natur – abzuschätzen.

Sicherheitsleistung

In der Regel muss man eine Sicherheitsleistung beim zuständigen Gericht hinterlegen, um an einer Zwangsversteigerung teilzunehmen. Diese macht in der Regel einen bestimmten Prozentsatz des Mindestgebots aus und wird üblicherweise bei der Terminbekanntgabe mitgeteilt oder kann beim zuständigen Amtsgericht erfragt werden. Der Restbetrag muss innerhalb eines festgelegten Zeitraums beglichen werden.

Nach dem Zuschlag

Nach einem erfolgreichen Zuschlag wird man Eigentümer des Objekts, und der Kaufpreis muss beglichen werden. Der Vorteil bei Zwangsversteigerungen: Ein Teil der Kosten, die man bei einem normalen Immobilienerwerb hat, fallen weg. So müssen weder Gebühren für einen Makler noch den Notar oder für den Grundbucheintrag entrichtet werden. Dafür müssen für den Zuschlag und die Umschreibung Gerichtskosten nach der Gebührentabelle des § 34 Gerichtskostengesetz gezahlt werden. Zusätzlich fallen für die Zeit zwischen dem Versteigerungstermin und der Zahlung des Gebotes Zinsen in Höhe von 4 Prozent an. Insgesamt sind die Kaufnebenkosten jedoch in der Regel niedriger als bei einem herkömmlichen Immobilienerwerb.

Astrid Zehbe
Referentin Presse und Kommunikation

Rezension

Verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen

Ratgeber Wärmepumpe
Neuer Wegweiser fürs effiziente Heizen

Der Staat fördert Wärmepumpen aktuell so sehr wie kein anderes Heizsystem. Denn klimaschonend, effizient, unabhängig – das sind die Attribute, die die zukunftsfähige Technik auszeichnen. Zwar halten Wärmepumpen inzwischen in etwa der Hälfte aller Neubauten Einzug, doch für Gebäude im Bestand herrscht vielfach große Skepsis vor, ob sie fürs eigene Heim die passende Haustechnik sind. Der neue „Ratgeber Wärmepumpe" der Verbraucherzentrale lotst Sanierungswillige ebenso wie Bau- und Kaufinteressierte vom ABC der Wärmepumpentypen bis hin zu wichtigen Stellschrauben bei der Dimensionierung der Leistung. Zudem hilft er, die individuellen Rahmenbedingungen des Gebäudes zu beleuchten – und den Weg zur passenden Förderung zu finden.

Bestandsaufnahme ist zunächst angesagt, um die Einsatzmöglichkeiten von Wärmepumpen zu checken. Hierfür gibt der Ratgeber einen Überblick, was es – etwa Betriebs- und Stromkosten, aber auch die Art der Warmwasserversorgung – bei der Entscheidungsfindung zu berücksichtigen gilt. Das Prinzip der Wärmepumpe wird anschaulich erklärt und die verschiedenen Komponenten werden vorgestellt. Zudem bietet das Buch Unterstützung, um weitere Techniken wie Photovoltaik oder Solarthermie damit zu verbinden. Verständlich werden die Wärmepumpenvarianten erklärt und miteinander verglichen. Alles Wissenswerte zu gesetzlichen Rahmenbedingungen sowie zu Genehmigungs- und Anmeldefristen wird erläutert. Ein eigenes Kapitel stellt dann verschiedene Praxisbeispiele für die Installation von Wärmepumpen im Neubau und Bestandsgebäuden vor.

Bestellmöglichkeiten:
Im Online-Shop unter www.ratgeber-verbraucherzentrale.de oder unter 0211 / 91 380-1555. Der Ratgeber ist auch in den Beratungsstellen der Verbraucherzentralen und im Buchhandel erhältlich.

24,00 Euro
inklusive MwSt.

Verbraucherzentrale
Nordrhein-Westfalen

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

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

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

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

Alle Preise verstehen sich einschließlich 19 % Mehrwertsteuer, Bücher und Merkblätter 7 % Mehrwertsteuer zzgl. Versandkosten.

Leistungen von Haus & Grund

Die **Mitglieder unseres Vereins** werden von uns im vorgerichtlichen Raum in allen Fragen "Rund um Haus und Grundstück" durch Telefonauskunft oder im persönlichen Termin beraten und betreut. Hierzu gehört die umfassende **Rechtsberatung durch Volljuristen** insbesondere auf folgenden Gebieten:

Mietrecht **Wohnungseigentum** **Grundstücksrecht** **Nachbarrecht**

Gegen gesonderte Gebühren bieten wir folgende Leistungen an:

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

Geschäftszeiten

Barmen
Tel. 02 02 | 25 59 50
Fax 02 02 | 25 59 54

Elberfeld
Tel. 02 02 | 2 55 95 22
Fax 02 02 | 94 67 98 98

e-mail: info@hausundgrundwpt.de

Montag u. Mittwoch 8.15 – 13.00 | 14.00 – 16.30
Dienstag u. Donnerstag 8.15 – 13.00 | 14.00 – 18.00
Freitag 8.15 – 13.00
Mittags von 13.00 – 14.00 Uhr geschlossen

Telefonauskunft

(für Barmen und Elberfeld)

Mo., Di., Mi. 8.30 - 10.00 Uhr, Do., Fr. 8.30 - 11.00 Uhr
(Für kurze knappe Fragen ohne Einsichtnahme in Unterlagen)

Beratungen

(nur in den Beratungstellen nach Terminvereinbarung). Keine Telefonauskunft .

Barmen

Frau Kessel: Montag nach Terminabsprache
Donnerstag **15.00 – 17.00 Uhr**

Herr Schleemann: Montag 10.00 – 12.00
Dienstag 10.00 – 12.00 u. 15.00 – 17.00
Mittwoch nach Terminabsprache
Donnerstag 15.00 – 17.00

Elberfeld

Frau Heindl: Dienstag 10.00 – 12.30

Frau Weber: Nebenkostenabrechnungs-Service

Außerhalb der genannten Zeiten sind Auskünfte und Beratungen nur nach gesonderter Terminabsprache möglich.

Serviceleistungen

Unsere Kooperationspartner Behrens GmbH und ibs Immobiliengruppe bieten die nachstehenden Dienstleistungen für Haus und Grund Mitglieder zu Sonderkonditionen an:

Energieberatung

- Erstellung eines Verbrauchsausweises bei Vorlage der Verbrauchsdaten durch den Auftraggeber ..... **46,41 €**
- Erstellung eines Bedarfsausweises bei Vorlage der Verbrauchsdaten durch den Auftraggeber bis 4 Fam.–Haus ..... **307,02 €**
  Für jede weitere Etage ..... **89,25 €**
- Beantragung von KfW Förderprogrammen ..... **3,0 %**
  von der Beantragungssumme
- Energieberatung bei Haus und Grund ..... **kostenfrei**
- Energieberatung vor Ort ..... **pauschal 101,15 €**

Serviceleistungen Handwerk

- Handwerkerberatung bei Haus und Grund ..... **kostenfrei**
- Handwerkerberatung vor Ort ..... **65,45 €**

Serviceleistungen Immobilien

- Vermietung von Wohnungen ..... **2 Monatsmieten zzgl. gesetzl. Umsatzsteuer**
- Verkauf ..... **kostenfrei**
- Wertermittlung Immobilie
  - Nach Ertragswertverfahren ..... **101,15 €**
  - Nach Sachwertverfahren inkl. Kurzgutachten ..... **291,55 €**
- Wohnungsab- und -übergaben inkl. Protokoll und Fotodokumentation ..... **220,15 €**

Alle Preise verstehen sich inkl. Umsatzsteuer von derzeit 19%. Bitte beachten Sie, dass die vorstehenden Preise nur für Haus und Grund Mitglieder gelten und Ihnen von dem Kooperationspartner in Rechnung gestellt werden.

Kontaktaufnahme unter:
Tel. 0202 2558925 | Fax 0202 2558915 | hausundgrund-makler@ibs-immobilien.ag

Suchen Sie einen Tagungsort?

Seminarraum in unseren Räumlichkeiten

Sie benötigen für Ihre nächste Eigentümerversammlung einen günstigen Versammlungsraum in neutraler Umgebung?

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

Sie möchten bei der nächsten Ausgabe dabei sein?

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

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

Impressum

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

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

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

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

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

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

Titelbild:
Foto: AdobeStock_663239014

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.

Wolfgang Todzy
Immobilien ivd
Seit 1964
Grumberg 31
42389 Wuppertal

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

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

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

IMMOBILIENMAKLER
- An- und Verkauf
- Vermietung

BVI ivd

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

FEUCHTE KELLER?
UNDICHTER BALKON?
FLACHDACH?
WIR HABEN
DIE LÖSUNG!

Freiwillig überwacht durch
TÜV Rheinland
Qualitätssicherung im Bauwesen
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

Glas- u. Fensterbau
Willi Krüger e.K.

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

Fenster · Türen · Sicherheit · Notdienst

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

Meisterfachbetrieb
Enge

Rollladen
Markisen
Tore
Terrassendächer
Klappläden
Innenverschattung
Reparaturen/Service

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

Immobilien besser verkaufen.
Mit Engel & Völkers.

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

ENGEL&VÖLKERS

Elflein
Isolierbau GmbH

· Bauwerksabdichtungen
· Beschichtungen
· Gussasphalt

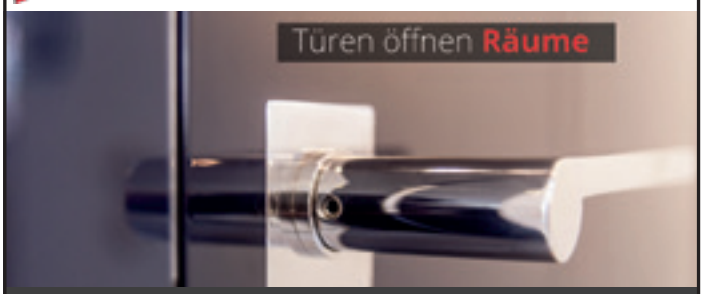
In Wohnungen · auf Balkonen
auf Parkdecks · in Hallen

Fachbetrieb nach WHG TÜV NORD

✆ 02331-55021
www.elflein-isolierbau.de

TÜREN Heldmann

Ihr Partner seit 1865



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

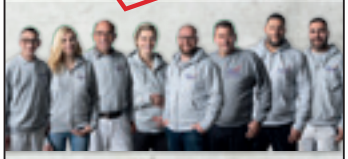
Dirk Münter
Schreinermeister

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

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

Mitglied der
Tischler-Innung Wuppertal

Ulf Schuchhardt
BAUGESCHÄFT



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