Ausgabe 01/24

hausundgrund

MAGAZIN FÜR HAUS- & GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER

Politik **& Wirtschaft**
Was ändert sich 2024? *Seite 6*

Recht **& Steuern**
Neue Grundsteuer- Anzeigepflicht beachten! *Seite 11*

Haus & **Grund** informiert
WSW Talwärme *Seite 22*

Haus**technik**
Küche und Wohnraum kombinieren *Seite 26*

Wärmeplanungsgesetz (WPG): Länder und Kommunen sollen Wärmepläne vorlegen *Seite 28*

Haus& Grund
WUPPERTAL

www.hausundgrundwpt.de

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

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

BAUMEISTER-VERWALTUNGEN GMBH
HAUS- UND GRUNDSTÜCKSVERWALTUNGEN
über 70 Jahre
Mietverwaltung
Saarbrücker Str. 40
42289 Wuppertal
Tel.: 02 02 / 62 56 60
Fax: 02 02 / 6 36 65
WEG Verwaltung
Saarbrücker Str. 40
42289 Wuppertal
Tel.: 02 02 / 254 23 15
Fax: 02 02 / 254 23 16
www.baumeister-verwaltungen.de

Peter Leitmann
ÖL- + GASFEUERUNGSTECHNIK
Neuenhofer Str. 20 · 42349 Wuppertal
Tel.: 4 08 79 95
mail@leitmann.net
• Brennerwartung • Reparatur
• Kesselreinigung • Modernisierung

karsten lingemann immobilien
vdiv
Verwaltung von Eigentumswohnungen
Verwaltung von Mietwohnungen
Verwaltung von Gewerbeobjekten
Hofaue 75 · 42103 Wuppertal
T 0202 - 4 30 39 86 | F 0202 - 4 37 64 47
info@lingemann-immobilien.de
www.lingemann-immobilien.de

SEIT 1951
Immobilienfachbüro
SCHÖNIAN & HEYMANN OHG
Ihre Partner bei:
– Kauf und Verkauf von Immobilien
– Hausverwaltung
– Vermietung von Wohnungen und gewerblichen Räumen
– Begutachtung und Wertschätzung
– Hilfestellung und Begleitung beim notariellen Kaufvertrag
Vorm Eichholz II · 42349 Wuppertal
Tel.: 0202 | 40 93 2-0 · Fax: 0202 | 40 93 2-32
info@schoenian-heymann.de
www.schoenian-heymann.de
ivd

Ihre Immobilienverwaltung für Wuppertal
city IMMOBILIEN VERWALTUNG
0202 97 97 44 2-0
city.immo
City-Immobilien GmbH & Co KG
Eichstr. 17-19, 42349 Wuppertal, post@city.immo

Buscher
Jetzt WECHSELNSTROM Lieferant
buscher-energie.de

MOTTE MALERBETRIEB
Maler- und Lackierermeister RALF MOTTE
• Dekorative Raumgestaltung
• Fassadengestaltung
• Maler- und Lackierarbeiten aller Art
• Wärmedämmung
Telefon 0202 - 42 51 12
Fax 02191 - 38 88 33
info@malerbetrieb-motte.de
www.malerbetrieb-motte.de

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

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

Editorial

Liebe Mitglieder, Leserinnen und Leser,

ich wünsche Ihnen und Ihren Familien ein frohes neues Jahr mit viel Gesundheit und Zufriedenheit!

Verbunden mit diesen Wünschen hoffe ich für uns private Immobilieneigentümer nach dem politisch schwierigen Jahr 2023 auf ein ruhigeres und verlässlicheres Jahr 2024. Nachdem die Ampelkoalition im letzten Jahr für viel Unruhe und auch Streit zwischen Mietern und Vermietern gesorgt hat, ist es nunmehr an der Zeit, die Wogen endlich zu glätten und Gesetze auf den Weg zu bringen, welche den Wohnungsbau fördern und nicht weiter verhindern. Die Wohnungsbaupolitik der letzten Jahre hat dazu geführt, dass der Wohnungsneubau nahezu zum Erliegen gekommen ist, obwohl es sich die Ampelkoalition zum Ziel gesetzt hat, jährlich 400.000 neue Wohnungen zu schaffen. Dieses Ziel wurde ein weiteres Jahr in Folge weit verfehlt. Und so wächst der Druck auf den Wohnungsmarkt stetig, denn neue Wohnungen werden in vielen Städten dringend benötigt, um den Wohnbedarf zu decken. Gleichzeitig steigen aufgrund gesetzlicher Vorgaben die Kosten für Neubau und Sanierung von Bestandimmobilien stetig an, so dass immer höhere Kosten durch die Immobilieneigentümer zu finanzieren sind. Dies schlägt sich letztlich in den Mieten nieder, da diese die laufenden Aufwendungen der Immobilie decken müssen. Doch anstatt effektiv und nachhaltig dafür zu sorgen, dass die Bau- und Sanierungskosten als laufende Aufwendungen von Immobilien sinken, schimpft die Ampelkoalition regelmäßig auf steigende Mieten. Das dies letztlich Konsequenz der stetig steigenden Bau- und Sanierungskosten ist, wird ausgeblendet. Hier muss die Ampelkoalition endlich ehrlich zu sich selbst sein und eine Kehrtwende in der Wohnungsbaupolitik weg von Zwangsmaßnahmen ohne Förderung zu einer verlässlichen Förderungspolitik vollziehen.

Das Jahr 2024 beginnt für unsere Zeitung mit einem Wechsel. Der BORN Verlag, ein Wuppertaler Familienbetrieb, hat diese über Jahrzehnte herausgegeben. Damit Sie jeden Monat eine moderne und informative Vereinszeitung erhalten, hat der BORN Verlag das Layout immer wieder überarbeitet und weiterentwickelt. Über die Jahrzehnte haben Geschäftsführungen und Mitarbeiter vom BORN Verlag und unserem Verein eng und vertrauensvoll zusammengearbeitet. Hierfür möchte ich mich bei Frau Inhanli, Frau Born und den Mitarbeitern des BORN Verlags bedanken. Zu unserem Bedauern hat der BORN Verlag Teile seines Geschäftsbetriebs zum Ende letzten Jahres eingestellt und gibt unsere Zeitung beginnend mit dieser Ausgabe nicht mehr heraus. Wir wünschen Frau Inhanli, Frau Born und den Mitarbeitern des BORN Verlags für die Zukunft alles Gute.

Wir haben dies zum Anlass genommen, um uns Gedanken über die weitere Herausgabe unserer Vereinszeitung zu machen. Nach vielen Überlegungen sind wir zu dem Schluss gekommen, dass die Vereinszeitung für Sie und uns ein unverzichtbares Medium ist, mit dem Sie monatlich komprimiert über die wichtigsten Dinge rund um Erwerb und Bewirtschaftung privater Immobilien informiert werden. Daher stand für uns fest, dass wir unsere Zeitung auch weiterhin herausgeben möchten. Wir wollten unsere Zeitung weiterhin weitestgehend in Wuppertal produzieren lassen, um den lokalen Bezug zu erhalten. Daher freuen wir uns, mit dem Verlag Ronsdorfer Wochenschau, welcher seit 1950 die gleichnamige Wochenzeitung herausgibt, einen verlässlichen lokalen Partner gefunden zu haben, der beginnend mit dieser Ausgabe unsere Zeitung verlegt. Der Verlag Ronsdorfer Wochenschau stellt sich auf S. 17 dieser Ausgabe mit einigen Zeilen vor.

Wir freuen uns auf die Zusammenarbeit.

Ihr

Hermann Josef Richter, 1. Vorsitzender

Beilagen

In dieser Ausgabe befinden sich Beilagen der Firmen:

- **Thomas Kramer Immobilien**
- **Auktionshaus**

Inhalt

Kommentar
5 Ein großer Schritt voran

Politik & Wirtschaft
6 Was ändert sich 2024?

Recht & Steuern
9 Erste Musterklagen eingereicht
11 Neue Grundsteuer-Anzeigepflicht beachten!

Vermieten & Verwalten
12 Mieter darf seine Ein-Zimmer-Wohnung untervermieten
13 Private Vermieter in Deutschland sind zunehmend verunsichert
14 Z wie zertifiziert
16 Wann liegt ein wohnungseigentums-rechtlicher Streit vor?

hausundgrund informiert
18 Geleerte Mülltonnen müssen nicht sofort zurückgebracht werden
22 WSW Talwärme – Neue Preisformel sorgt für bessere Planbarkeit der Kosten

Haustechnik
24 Hauptsache aufgeräumt
26 Küche und Wohnraum kombinieren
28 Länder und Kommunen sollen Wärmepläne vorlegen

Finanzen & Versicherungen
30 Erweiterte Schlüsselklausel ist zulässig
31 Was ist nach dem Löschen zu tun?
32 Energetische Haussanierung vorausschauend planen
33 Der Immobilienmarkt im Wandel – trotz der herausfordernden Zeiten Mehrerlöse erzielen

Gewinnspiel
34 Online Mietvertrag gewinnen!

Rezensionen
35 Der Wohnungseigentümer

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

Impressum
38 Impressum

© Die Hoffotografen

Ein großer Schritt voran

Das Bundesmodell der Grundsteuer muss vom Bundesverfassungsgericht geprüft werden. Das zumindest ist die Auffassung von Haus & Grund. Deswegen haben wir unseren Mitgliedern zu Einsprüchen geraten und unterstützen Musterklagen. Wir sind der Meinung, dass viele Elemente dieses Gesetzes verfassungswidrig sind.

Nachdem die Finanzämter über Monate keine Einspruchsbescheide erlassen und damit Klagen unmöglich gemacht haben, gibt es endlich gute Nachrichten: Es geht jetzt voran! Das Finanzgericht in Rheinland-Pfalz hat entschieden, dass die Verwendung der Bodenrichtwerte und die Ansetzung von pauschalen Mieten nicht verfassungsgemäß sind. Das Gericht greift damit zwei Elemente der Grundsteuer auf, die auch aus unserer Sicht verfassungsrechtlich zu beanstanden sind.

Damit ist der Weg frei für eine Entscheidung des Bundesfinanzhofes, des höchsten deutschen Finanzgerichts. Der Bundesfinanzhof hat seinerseits die Chance, das Gesetz dem Bundesverfassungsgericht vorzulegen. Auf dem Weg zum Ziel ist damit ein großer Schritt getan!

Ihr

Kai H. Wernecke, Präsident

Politik & Wirtschaft

Neue Gesetzgebung

Was ändert sich 2024?

Im kommenden Jahr gelten viele neue Regelungen und Gesetze. Die wichtigsten Neuerungen für Eigentümer und Vermieter im Überblick:

© Foto: epr/STIEBEL ELTRON

Gebäudeenergiegesetz (GEG): Heizen mit 65 Prozent erneuerbarer Energie

Am 1. Januar 2024 trat die Novelle des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) in Kraft. Das sogenannte Heizungsgesetz soll den Umstieg auf klimafreundliche Heizungen einleiten. Neu installierte Heizungen müssen zukünftig ihre Wärme zu mindestens 65 Prozent aus erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme bereitstellen. Doch zunächst gilt die Pflicht nur für Neubaugebiete. Für Bestandsgebäude und Neubauten in Baulücken wird die 65-Prozent-Vorgabe erst dann wirksam, wenn die Stadt oder Gemeinde ihre kommunale Wärmeplanung vorgelegt hat. Bis dahin dürfen in bestehenden Gebäuden alle bisher erlaubten Heizungen weiterhin eingebaut werden. Allerdings müssen diese ab 2029 anteilig mit 15 Prozent, ab 2035 mit 30 Prozent und ab 2040 mit 60 Prozent Biomasse oder Wasserstoff betrieben werden. Außerdem müssen sich Eigentümer vor Einbau einer neuen Heizung, die mit festen, flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen betrieben wird, von einer fachkundigen Stelle – wie etwa dem Handwerksunternehmen oder Bezirksschornsteinfeger – beraten lassen.

Heizungscheck & hydraulischer Abgleich wird ab 1.10.2024 neu geregelt

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 sowie Gaszentralheizung einen hydraulischen Abgleich vor. Die Verordnung, die wegen der Gaslieferengpässe infolge des Ukraine-Krieges am 01.10.2022 in Kraft getreten war, gilt noch bis zum 30.09.2024. Ab 01.10.2024 wird sie von den neuen Regelungen des GEG abgelöst. Ab dann müssen in Mehrfamilienhäusern mit mindestens sechs Wohnungen unabhängig vom Brennstoff alle mit Wasser als Wärmeträger betriebenen älteren Heizungen überprüft und neue Heizungsanlagen generell hydraulisch abgeglichen werden.

© AdobeStock_53988149

Wärmeplanungsgesetz (WPG)

Mit dem Gesetz für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze (Wärmeplanungsgesetz, WPG) werden Länder und Kommunen verpflichtet, auf ihrem Gebiet eine flächendeckende Wärmeplanung durchzuführen. Das Gesetz ergänzt das novellierte GEG, welches die Gebäudeeigentümer verpflichtet, bei Einbau oder Austausch ihrer Heizung nach Vorliegen einer Wärmeplanung mindestens 65 Prozent erneuerbare Energien zu nutzen. Das WPG trat gemeinsam mit dem GEG am 1. Januar 2024 in Kraft. Weitere Einzelheiten dazu finden Sie auf den Seiten 28 und 29.

© AdobeStock_594509954

Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)

Die bestehende Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) wird vor dem Hintergrund des GEG weiterentwickelt. Eigentümer erhalten künftig Zuschüsse und Förderkredite. Als Basisförderung für eine neue Heizung werden einheitlich 30 % in Aussicht gestellt, zusätzlich sind Boni möglich. Insgesamt können maximal 70 % Förderung zusammenkommen. Zum Zeitpunkt des Redaktionsschlusses war jedoch infolge der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts zum Klima- und Transformationsfonds noch nicht entschieden, ob beziehungsweise wann die dafür veranschlagten Haushaltsmittel für 2024 zur Verfügung stehen.

Wachstumschancengesetz

Das Wachstumschancengesetz beabsichtigt eine Reihe Entlastungen für die deutsche Wirtschaft. Für neue Wohngebäude sieht es eine befristete Einführung einer degressiven Abschreibung in Höhe von 6 Prozent vor, die rückwirkend ab dem 1. Oktober 2023 gelten soll. Noch lässt die Verabschiedung allerdings auf sich warten: Nach Beschluss des Bundesrates am 24. November 2023 beraten Bund und Länder weiter über das Gesetz im Vermittlungsausschuss.

Änderungen des Mietrechts durch das GEG

Eine weitere Möglichkeit der Mieterhöhung nach Modernisierungen wurde ins Gesetz aufgenommen. Neben den bislang regelmäßig angewendeten Modernisierungsmieterhöhungs-Verfahren, nach denen Vermieter 8 % der aufgewendeten Modernisierungskosten auf die Jahresmiete umlegen können, haben Vermieter nun die Wahl, von welcher der Varianten sie Gebrauch machen möchten. Hat der Vermieter eine Heizungsanlage gemäß den gesetzlichen Vorgaben eingebaut und dafür öffentliche Zuschüsse beantragt, darf er zukünftig die jährliche Miete um 10 % der nach der Förderung und Abzug von weiteren 15 % der aufgewendeten Kosten erhöhen. Dabei darf die monatliche Miete aber niemals mehr als um 50 Cent pro Quadratmeter steigen. Macht der Mieter finanzielle Härte geltend, kann der Vermieter die Miete nicht erhöhen.

Vermieter mit Index- und Staffelmietverträgen können keine Modernisierungsmieterhöhung geltend machen, selbst wenn sie gesetzlich zum Heizungsaustausch verpflichtet sind.

© Foto: pixabay

Kehr- & Überprüfungsordnung (KÜO): Neue Gebühren für neue Pflichten

Mit Inkrafttreten der Novelle des GEG werden auch die Aufgaben des bevollmächtigten Bezirksschornsteinfegermeisters erweitert und als Gebührentatbestände in die Kehr- und Überprüfungsordnung (KÜO) aufgenommen. So müssen die Bevollmächtigten zukünftig die Anforderungen an die Nutzung von Biomasse und Wasserstoff, die Einhaltung der 65-Prozent-Erneuerbare-Energien-Anforderung sowie die Einhaltung der Anforderung an den Einbau von Wärmepumpen- oder Solarthermie-Hybridheizungen überprüfen. Dafür werden Arbeitswerte von 8 bis 10 aufgerufen, was zu Kosten von 9,60 bis 12 Euro führt, wenn die Überprüfung im Rahmen einer Feuerstättenschau stattfindet.

© AdobeStock_620592440

© Foto: pixabay

Kabelfernsehen – Gebühren sind nicht mehr als Betriebskosten umlegbar

Bis zum 30. Juni 2024 können Vermieter die Kosten für Kabelfernsehen als Betriebskosten auf ihre Mieter umlegen. Voraussetzung ist, dass die Infrastruktur für das Kabelfernsehen bis zum 1. Dezember 2021 errichtet wurde und mietvertraglich vereinbart ist, dass der Mieter die Betriebskosten übernimmt. Ab dem 1. Juli 2024 sind nur noch die Kosten für den Betriebsstrom der Anlagen und bei Gemeinschaftsantennenanlagen die Wartungskosten umlagefähig. Vermieter müssen also handeln, wenn sie am Ende nicht auf den Kosten für das TV-Signal sitzen bleiben wollen.

Qualifizierte Mietspiegel: Zum Jahreswechsel läuft die Frist ab

Kommunen mit mehr als 50.000 Einwohnerinnen und Einwohnern müssen nach dem Mietspiegelrecht, welches im Sommer 2022 in Kraft getreten ist, einen aktuellen Mietspiegel vorweisen. Seit dem 01.01.2023 gilt dies für Kommunen, die sich für einen einfachen Mietspiegel entschieden haben. Kommunen, die einen qualifizierten Mietspiegel aufstellen, müssen diesen ab dem 01.01.2024 veröffentlicht haben.

Zertifizierte Verwalter für Wohnungseigentümergemeinschaften

Seit dem 1. Dezember 2023 kann jeder Wohnungseigentümer die Bestellung eines zertifizierten Verwalters verlangen, es sei denn die Gemeinschaft umfasst weniger als neun Sondereigentumseinheiten, ein Eigentümer wurde zum Verwalter bestellt und weniger als ein Drittel der Wohnungseigentümer verlangt die Bestellung eines zertifizierten Verwalters. Weitere Informationen dazu auf Seite 14.

Erste Bundesimmissionsschutzverordnung (1. BImschV): Bestehende Festbrennstoffkessel und Einzelraumöfen müssen bis Ende 2024 Staub- und CO-Ausstoß reduzieren (§§ 25 und 26 der 1. BImschV)

Mit Brennstoffen wie Holz, Kohle und anderen Feststoffen betriebene Öfen müssen 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.

© Foto: pixabay

Bundesemissionshandelsgesetz (BEHG): CO_2-Preis steigt 2024 auf 40 Euro

Zur Entlastung der Verbraucher bei den Energiekosten hat die Bundesregierung im Jahr 2022 beschlossen, die im Bundesemissionshandelsgesetz (BEHG) festgelegte jährliche Erhöhung des CO_2-Preises auf fossile Brennstoffe für 2023 auszusetzen. Damit lag der CO_2-Preis 2023 unverändert gegenüber dem Vorjahr bei 30 Euro. Ab 2024 wird der CO_2-Preis von 30 auf 40 Euro pro Tonne CO_2 erhöht. Heizen und Tanken mit fossilen Brenn- und Kraftstoffen – wie Erdgas, Heizöl, Benzin oder Diesel – werden durch den CO_2-Preis bis 2027 jedes Jahr teurer. Vermieter müssen für das vergangene Abrechnungsjahr 2023 einen Teil der CO_2-Kosten der Mieter übernehmen.

Anna Katharina Fricke, Referentin Presse und Kommunikation

© AdobeStock_620592440

Grundsteuer-Musterverfahren

Erste Musterklagen eingereicht

Haus & Grund Deutschland sowie der Bund der Steuerzahler (BdSt) unterstützen mehrere Eigentümer, die sich vor Gericht gegen die Bewertung ihrer Grundstücke im Rahmen der Grundsteuerreform wehren. Sämtliche aktuell betreuten Verfahren betreffen das Grundsteuer-Bundesmodell, das in allen Bundesländern außer Bayern, Baden-Württemberg, Hamburg, Hessen und Niedersachsen zur Anwendung kommt.

In Berlin und Rheinland-Pfalz wurden jetzt die ersten von den beiden Verbänden begleiteten Klagen bei den Finanzgerichten eingereicht. Die Klagen richten sich gegen die Bescheide über die Feststellung des Grundsteuerwertes zum 1. Januar 2022 nach dem Bundesmodell. Die neue Bewertung war notwendig geworden, weil das Bundesverfassungsgericht die bisher geltende Bewertung für die Grundsteuer als verfassungswidrig erklärt und den Gesetzgeber aufgefordert hat, ein neues Bewertungsverfahren zu schaffen. Ab Januar 2025 sollen die Kommunen die neue Grundsteuer aufgrund der Bescheide über den Grundsteuerwert und die darauf festgesetzten Grundsteuermessbeträge erheben.

Haus & Grund hält die neue Bewertung im Bundesmodell aus zahlreichen Gründen für verfassungswidrig und unterstützt eine erneute Prüfung der Bewertungsregeln durch das Bundesverfassungsgericht. Im Rahmen der Klagen wird das Rechtsgutachten von Professor Dr. Gregor Kirchhof zur Begründung eingebracht. Der Verfassungsrechtler war zu dem Ergebnis gekommen, dass das Grundsteuer-Bewertungsmodell des Bundes verfassungswidrig ist. Vor allem die pauschal anzusetzenden Mieten bei der Bewertung der Grundstücke und die Bodenrichtwerte beeinflussen die Werte der nach dem Bundesmodell bewerteten Grundstücke in vielen Fällen deutlich.

Das sind die Fälle:

1) Berlin

Im Berliner Klageverfahren geht es um eine vermietete Eigentumswohnung in unmittelbarer Nähe einer Bahntrasse. Die Wohnung wurde mit einer Nettokaltmiete von 5,07 Euro pro Quadratmeter vermietet (zum Stichtag der Bewertung am 1. Januar 2022). Der Grundsteuerbescheid setzt eine monatliche Nettokaltmiete von 9,32 Euro pro Quadratmeter als pauschalierte Miete nach dem neuen Bewertungssystem an. Dieser Wert liegt damit fast 84 Prozent höher als die erzielte Miete. Der Wert ist auch tatsächlich nicht realisierbar: Nach geltendem Mietrecht kann ein Vermieter die Zustimmung zu einer Mieterhöhung nur bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen. Und dies gilt nur, wenn die Miete zum Zeitpunkt der beabsichtigten Erhöhung seit 15 Monaten unverändert war. Der Berliner Mietspiegel enthält in seiner Fassung von 2021 als Mittelwert der ortsüblichen Miete lediglich einen Wert von 6,47 Euro pro Quadratmeter. Über diesen Wert kann der betroffene Eigentümer nicht hinausgehen. Sollte er dies dennoch versuchen, hat der Mieter die Möglichkeit, sich gerichtlich dagegen zur Wehr zu setzen.

2) Rheinland-Pfalz

In Rheinland-Pfalz handelt es sich um ein Einfamilienhaus, das zum Stichtag der Bewertung am 1. Januar 2022 für 650 Euro kalt vermietet wurde. Der Grundsteuerbescheid setzt aber einen Betrag von 895,52 Euro als pauschalierte Miete nach dem neuen Bewertungssystem an. Dieser Wert ist nicht nur knapp ein Drittel höher als die erzielte Miete, sondern auch tatsächlich nicht realisierbar. Die Eigentümerin hatte im Jahr 2020 die zum damaligen Zeitpunkt vertraglich vereinbarte Miete von 650 Euro erhöhen wollen. Im Rahmen der Auseinandersetzung mit der Mietpartei wurde es erforderlich, ein Miethöhegutachten in Auftrag zu geben, um das Mieterhöhungsbegehren zu begründen. Der öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige hat dann in seinem Gutachten vom 20. März 2020 eine ortsübliche Nettokaltmiete von 770 Euro ermittelt. Im Rahmen eines zivilrechtlichen Rechtsstreits über die Zulässigkeit der vorgenommenen Mieterhöhung holte das angerufene Amtsgericht Bingen am Rhein ein weiteres Miethöhegutachten durch Beauftragung eines öffentlich bestellten und vereidigten Gutachters ein. Auch das Miethöhegutachten vom 22. September 2022 kam für den Wertermittlungsstichtag – 19. Februar 2020 – auf eine ortsübliche Nettovergleichsmiete von 760 Euro. Die im angefochtenen Bescheid angesetzte Nettokaltmiete weicht somit deutlich von den beiden gutachterlich ermittelten Werten ab.

Bodenrichtwert – ein Streitpunkt in beiden Musterfällen

Beim Bundesmodell richtet sich die Grundsteuer insgesamt nach den Bodenrichtwerten. Das Steuerrecht nutzt diese Werte für unterschiedliche Abgaben. Dennoch ist die Steuerbemessung nach diesen durchschnittlichen Lagewerten zuweilen ungenau. Dies gilt vor allem dann, wenn Gutachterausschüsse für ein Gebiet fehlen oder personell unzureichend ausgestattet sind, wenn die Kaufpreissammlungen nicht ausreichen, wenn ein Bodenrichtwert nicht vorhanden ist und daher Werte vergleichbarer Flächen heranzuziehen sind oder wenn lagebedingte Wertminderungen entstehen. Insgesamt weisen die Bodenricht-

werte somit laut Verfassungsrecht-Gutachten „systematische Bewertungslücken" auf. Teilweise werden Flächen als bebaubar ausgewiesen, obwohl diese Grundstücke nicht erschlossen sind oder keine Baugenehmigung für sie erteilt werden kann.

Bodenrichtwerte quer durch Deutschland sind wenig vergleichbar. So hat zum Beispiel die hervorragende Berliner Wohnlage Wannsee zum 1. Januar 2022 einen Bodenrichtwert von 2.000 Euro. In der deutlich schlechteren Lage Berlin-Neukölln liegt der Wert bei 4.000 Euro – doppelt so hoch. In Rheinland-Pfalz gibt es ähnliche Beispiele: So liegt in Mainz-Weisenau der Bodenrichtwert für ältere Etagenwohnungen in Hochhäusern in der Laubenheimer Straße bei 920 Euro, dagegen gilt in der deutlich besseren Lage Im Hasenstock – mit einer Bebauung von neuen Doppelhaushälften – ein Wert von 660 Euro. Ein weiteres Beispiel aus dem Bundesland findet sich in Koblenz: So hat die reizvolle Wohnlage in Moselweiß am Moselufer teils einen Bodenrichtwert von 400 Euro – in der weniger attraktiven Lage Koblenz-Goldgrube, einer Gegend mit Reihenhäusern, beträgt der Bodenrichtwert 700 Euro.

Fazit von Sibylle Barent, Leiterin Steuer- und Finanzpolitik

„Das Bewertungsgesetz, in dem auch die Grundsteuerbewertung nach Bundesmodell geregelt ist, gesteht Eigentümern für andere Steuerarten wie zum Beispiel der Erbschaftsteuer zu, einen niedrigeren tatsächlichen Wert nachzuweisen. Das Grundsteuermodell des Bundes aber verwehrt diesen Gegenbeweis in verfassungswidriger Weise. Gegen die oftmals nicht nachvollziehbaren Grundsteuer-Bodenrichtwerte kann der Eigentümer keinen Widerspruch erheben oder auch nur die Herleitung der Bodenrichtwerte rechtlich überprüfen lassen. Ähnlich verhält es sich mit den angesetzten Mietwerten.

Eigentümer können sich auf die Musterklagen berufen und Einspruch gegen ihren Feststellungsbescheid über den Grundsteuerwert beim Finanzamt einlegen sowie das Ruhen des Verfahrens aus Zweckmäßigkeitsgründen beantragen. Kommt das Finanzamt dem Antrag nach, bleibt das Einspruchsverfahren bis zu einem Urteil in der Musterklage offen, auch wenn das von der Zahlung der Steuer nicht entbindet. Das Einspruchsverfahren ist im Gegensatz zu einer Klage kostenfrei."

Praxistipp

Eigentümer sollten unter Verweis auf laufende Verfahren (Aktenzeichen Berlin: 3 K 3142/23, Aktenzeichen Rheinland-Pfalz: 4 K 1205/23) Einspruch gegen den Grundsteuer-Wertbescheid erheben und Ruhen des Verfahrens, notfalls bei unverschuldet abgelaufener Frist die Wiedereinsetzung in den vorigen Stand beantragen.

Praxistipp von Sibylle Barent, Leiterin Steuer- und Finanzpolitik

Neue Grundsteuer-Anzeigepflicht beachten!

Stichtag für die Abgabe der Grundsteuererklärung war der 1. Januar 2022. Wenn sich nach diesem Tag etwas an der Immobilie geändert hat, das für die Grundsteuerbewertung von Bedeutung ist, muss der Eigentümer oder der Erbbauberechtigte dies dem Finanzamt unaufgefordert anzeigen.

Für Immobilien in Bayern, Hamburg und Niedersachsen muss die Anzeige jeweils bis zum 31. März des auf die Änderung folgenden Jahres abgegeben werden. Für Immobilien in allen anderen Bundesländern muss die Anzeige schon bis zum 31. Januar des Folgejahres erfolgen.

Anzeigepflichtige Änderungen können zum Beispiel sein:

- Um- oder Ausbauten, die sich auf die Wohn- oder Nutzfläche auswirken
- Änderung der Nutzungsart (Wohnen/Gewerbe/Landwirtschaft)
- Kernsanierung
- Bebauung eines zuvor unbebauten Grundstücks

In Zweifelsfällen sollte lieber eine Anzeige zu viel als eine zu wenig erfolgen, denn es gelten hier dieselben Sanktionen wie für andere unterlassene oder unvollständig abgegebene Steuererklärungen. Auch die Anzeigepflicht ist grundsätzlich elektronisch über das ELSTER-Portal zu erfüllen, in Härtefällen sind als Ausnahme Papiererklärungen möglich.

WohnKlima Panel

Frage des Monats

Hat Ihre Gemeinde im Jahr 2023 den Hebesatz der Grundsteuer B deutlich, um mindestens 50 Prozent (beispielsweise von 300 auf 350 Prozent), erhöht?

Beantworten Sie die Frage unter hausund.co/frage01 oder scannen Sie den QR-Code.

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

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
Seit 1972 im Dienst des Kunden

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

Urteil des Bundesgerichtshofs

Mieter darf seine Ein-Zimmer-Wohnung untervermieten

Der Mieter hat einen Anspruch gegen seinen Vermieter auf Zustimmung zur Untervermietung einer Ein-Zimmer-Wohnung. Das hat der Bundesgerichtshof (BGH) mit Urteil vom 14. September 2023 (VIII ZR 109/22) entschieden.

Haben Mieter ein berechtigtes Interesse an der Untervermietung eines Teils ihrer Wohnung, dürfen Vermieter die Erlaubnis grundsätzlich nicht verweigern. Als berechtigtes Interesse gilt jedenfalls, wenn – wie in diesem Fall – der Mieter aus beruflichen Gründen nicht vor Ort ist. Auch wenn der Mieter nach der Untervermietung seinen Lebensmittelpunkt verlagert, lässt diese Situation das berechtigte Interesse nicht entfallen.

In dem zu entscheidenden Fall klagte der Mieter einer Berliner Ein-Zimmer-Wohnung gegen seine Vermieter auf Zustimmung zur Untervermietung für den Zeitraum Juni 2021 bis November 2022. Der Mieter ging in dieser Zeit beruflich ins Ausland. Seine persönlichen Sachen ließ er in einem durch Vorhang abgetrennten Bereich von etwa einem Quadratmeter zurück. Dieser Bereich stand ihm vereinbarungsgemäß zur alleinigen Nutzung zur Verfügung. Außerdem beließ er Mobiliar in der Wohnung und behielt einen Wohnungsschlüssel. Der BGH führte zur Begründung aus, dass der Schutzzweck auch Ein-Zimmer-Wohnungen erfasse, da das Gesetz den „verbleibenden Anteil der Wohnung" weder quantitativ noch qualitativ begrenze. Die Norm schütze das berechtigte Interesse der Mieter, bei befristeter Abwesenheit den Wohnraum zu erhalten. Der Mieter habe durch das Zurücklassen seiner persönlichen Dinge und den Einbehalt eines Wohnungsschlüssels seinen Besitz an der Wohnung nicht vollständig aufgegeben. Insofern habe er die Wohnung nur teilweise untervermietet.

© Foto: Jens Oellermann

Bewertung von Inka-Marie Storm, Chefjustiziarin:

„Bis zur Entscheidung des BGH war es umstritten, ob eine Ein-Raum-Wohnung teilweise vermietet werden kann. Dies wurde – wie auch der BGH ausführte – mit dem Argument verneint, dass die Norm keine Erlaubnis zur Untervermietung der ganzen Wohnung gestattet, sondern eben nur einzelne Zimmer. Vertreter dieser Rechtsansicht waren also der Auffassung, dass Mieter einer Ein-Zimmer-Wohnung grundsätzlich keinen Anspruch auf Erlaubniserteilung zur Untervermietung geltend machen könnten, selbst wenn ihr Interesse daran durchaus berechtigt sein kann. Dieser Schutzzweck war es auch, den der BGH zu seiner Entscheidung bewog. Danach genügt es, wenn Mieter ihre Wohnung nicht vollständig aufgeben und die Wohnung teilweise, zum Beispiel durch das Lagern von persönlichen Gegenständen, noch nutzen. So sehr das Argument des Schutzzwecks auch überzeugen mag, haben es Vermieter nun noch schwerer, die Untervermietung abzulehnen. Solange Mieter einen Schlüssel behalten und persönliche Dinge in der Wohnung aufbewahren, kann auch die gesamte Wohnung Dritten überlassen werden.

Dies dürfte insbesondere in Städten mit einem geringen Wohnraumangebot die Situation noch verschärfen. Denn besonders für Mieter mit älteren Mietverträgen lohnt es sich, die Wohnung zu behalten und diese unterzuvermieten. Mieter werden so zu Vermietern, ohne das Instandhaltungsrisiko zu tragen."

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

Vermieterbefragung

Private Vermieter in Deutschland sind zunehmend verunsichert

Auch in diesem Jahr wurde wieder eine bundesweite Vermieterbefragung unter Haus & Grund-Mitgliedern durchgeführt. Die Auswertung zeigt, dass private Vermieter eine Schlüsselrolle im Wohnungsmarkt spielen und daher mehr in wohnungspolitische Debatten einbezogen werden sollten. Die meisten Befragten halten kleine Bestände, verwalten ihre Immobilien oft selbst und finanzieren Modernisierungen hauptsächlich mit Eigenkapital.

Grafik 1: Haus & Grund-Wohnklima-Index

Die Ergebnisse liefern wichtige Erkenntnisse über die Stimmung sowie die Herausforderungen im deutschen Wohnungsmarkt und geben wertvolle Einblicke in die Dynamiken und Perspektiven, die für unsere Mitglieder von zentraler Bedeutung sind.

Düstere Stimmung auf dem Wohnungsmarkt

Der Wohnklima-Index von Haus & Grund, ein wichtiges Instrument zur Bewertung der Situation privater Vermieter und deren Mieter, erreichte im Jahr 2023, insbesondere während der intensiven Debatte um das Gebäudeenergiegesetz (GEG), seinen Tiefpunkt. Dies unterstreicht die zunehmende Verunsicherung sowohl bei Mietern als auch bei Vermietern hinsichtlich der künftigen Entwicklung des Wohnungsmarktes. Ein höherer Indexwert deutet hierbei grundsätzlich auf eine positivere Einschätzung des Marktes hin.

Energieversorgung und Herausforderungen im Klimaschutz

Gas bleibt der dominierende Energieträger in der Wärmeversorgung, wobei die meisten Immobilien durch Zentral- oder Blockheizungen versorgt werden. Ein bedeutender Fokus liegt auf den Herausforderungen, die sich im Bereich des Klimaschutzes ergeben. Viele Vermieter stehen vor finanziellen und technischen Schwierigkeiten bei der Umstellung auf klimaneutrale Wärmeerzeugung, wobei fast 40 Prozent der Befragten angaben, unsicher zu sein, wie sie diesen Übergang bewältigen können. Zu dieser Unsicherheit dürfte auch die Diskussion um die Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes und die damit im Zusammenhang stehende Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) maßgeblich beigetragen haben.

© AdobeStock_604396642

VERSICHERUNGEN - BAUSPAREN - FINANZIERUNG
PHM

Versicherungsfachbüro **Paul Heinz Münch**

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

kompetent • fachkundig • zuverlässig

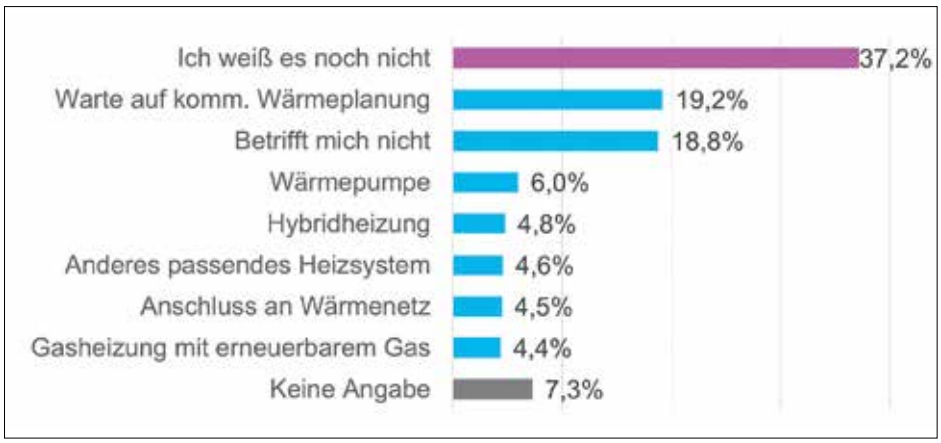
Kemmannstraße 6
42349 Wuppertal

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

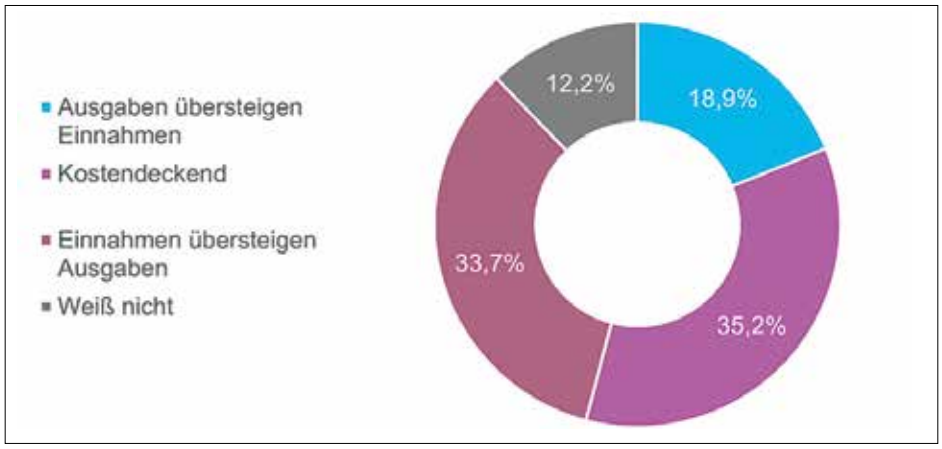
info@muench-versicherungen.de
www.muench-versicherungen.de

Investitionsverhalten und Vermietung
Hinsichtlich des Investitionsverhaltens zeigen private Vermieter eine Neigung zu regelmäßigen Modernisierungen, insbesondere in den Bereichen Heizung und Fenster. Trotzdem sind die Pläne der Befragten für zukünftige große Investitionen eher zurückhaltend. Rentabilitätserwägungen, bürokratische Hürden und komplexe Anforderungen im Mietrecht bilden signifikante Hindernisse. Interessant ist auch, dass die Mehrheit der Haus & Grund-Mitglieder die Mieten hauptsächlich bei Neuvermietungen anpasst und dass über 50 Prozent der Vermieter angeben, ihre Einnahmen würden die jährlichen Ausgaben gerade decken oder sogar unterschreiten.

Fazit
Die Daten wurden vom Meinungsforschungsinstitut Civey im unternehmenseigenen Online-Panel unter 1.500 verifizierten Haus & Grund-Mitgliedern erhoben. Die Ergebnisse der Vermieterbefragung sind aufgrund von Quotierungen und Gewichtungen repräsentativ und liefern einen wertvollen Beitrag für die politische Arbeit des Verbandes. Sie helfen uns dabei, Strategien zur Verbesserung der Rahmenbedingungen privater Vermieter im deutschen Wohnungsmarkt zu entwickeln und die Bedürfnisse und Herausforderungen unserer Mitglieder besser zu verstehen. Die Befragungen bieten daher wichtige Anhaltspunkte für unsere zukünftige Arbeit.



Grafik 2: Welche Maßnahmen ergreifen Sie, um Ihre vermieteten Immobilien mit klimaneutralen Heizungen auszustatten?



Grafik 3: Einnahmen und Ausgaben bei der Vermietung

Die gesamte Broschüre zur Vermieterbefragung finden Sie zum Download unter: **https://www.hausundgrund.de/vermieterbefragung**

Jakob Grimm, Referent Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik

Verwaltung

Z wie zertifiziert

Seit dem 1. Dezember 2023 kann jeder Wohnungseigentümer die Bestellung eines zertifizierten Verwalters verlangen, es sei denn, die Gemeinschaft umfasst weniger als neun Sondereigentumseinheiten, ein Eigentümer wurde zum Verwalter bestellt und weniger als ein Drittel der Wohnungseigentümer verlangt die Bestellung eines zertifizierten Verwalters.

Als zertifizierter Verwalter gilt, wer eine Prüfung vor einer Industrie- und Handelskammer (IHK) abgelegt hat, in welcher Kenntnisse über die notwendigen rechtlichen, kaufmännischen und technischen Regelungen nachgewiesen wurden.

Von der Prüfung befreit sind Volljuristen, Personen mit einer abgeschlossenen Berufsausbildung zur Immobilienkauffrau oder zum Immobilienkaufmann, zur Kauffrau oder zum Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, einem anerkannten Abschluss als Geprüfte Immobilienfachwirtin beziehungsweise Geprüfter Immobilienfachwirt oder einem Hochschulabschluss mit immobilienwirtschaftlichem Schwerpunkt. Auch sie dürfen sich als zertifizierte Verwalter bezeichnen. Wer einen zertifizierten Verwalter sucht, kann leider nicht auf eine Liste zurückgreifen. Vielmehr müssen die Verwalter nachweisen, ob sie zertifiziert sind oder nicht.

© Foto: unsplash

Beschließt eine Gemeinschaft, einen nicht zertifizierten Verwalter zu bestellen, widerspricht das ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn nicht die oben genannte Ausnahme greift. Dieser Beschluss ist allerdings nicht per se nichtig, sondern lediglich anfechtbar. Sind sich alle Eigentümer einig, kann also auch ein nicht zertifizierter Verwalter bestellt werden.

Damit tritt eine Norm im Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in Kraft, welche bereits bei der WEG-Reform 2020 geändert wurde: Die Bestellung eines zertifizierten Verwalters entspricht nach § 19 Absatz 2 Nr. 6 WEG ordnungsmäßiger Verwaltung. Der Großteil des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes (WEMoG) ist zum 01.12.2020 in Kraft getreten und galt ab sofort. Die Regelungen über den zertifizierten Verwalter sollten mit zwei Jahren Verzögerung erst zum 01.12.2022 in Kraft treten, um die Zertifizierungsstellen bei den IHK aufzubauen und den Verwaltern Zeit zur Zertifizierung zu geben. Kurz vor Ablauf dieser Frist wurde das Datum allerdings nochmals um ein Jahr verschoben. Grund dafür sollen Personalmangel und ein Hackerangriff bei den IHK gewesen sein.

Nun aber gilt es für alle neu zu bestellenden Verwalter. Jene Verwalter, die schon am 01.12.2020 im Dienst einer Gemeinschaft standen, haben noch ein halbes Jahr Schonfrist. Bis zum 01.06.2024 gelten sie in dieser Gemeinschaft als zertifiziert; erst danach müssen sie die Zertifizierung nachweisen.

Julia Wagner, Leiterin Zivilrecht

Hinweis: Gebäudeenergiegesetz (GEG) und Etagenheizung

Uns erreichten Lesernachfragen zum Artikel „Sonderregelungen für Wohnungseigentümergemeinschaften mit Gasetagenheizung" in der Ausgabe 11/2023. Hiermit möchten wir klarstellen, dass § 71l Absatz 3 GEG Folgendes vorsieht:

„Entscheidet sich der Verantwortliche bei einem Gebäude, in dem mindestens eine Etagenheizung betrieben wird, innerhalb der Frist des Absatzes 1 Satz 1 dafür, dass die Wohnungen und sonstigen selbständigen Nutzungseinheiten mit Etagenheizungen weiterhin mit Etagenheizungen oder zusätzliche Wohnungen oder selbständige Nutzungseinheiten künftig mit Etagenheizungen betrieben werden sollen, muss jede nach Ablauf dieser Frist neu eingebaute oder aufgestellte Etagenheizung die Anforderungen des § 71 Absatz 1 erfüllen."

Fällt also die erste Etagenheizung aus, hat der Eigentümer maximal fünf Jahre Zeit zu entscheiden, ob weiterhin dezentral geheizt oder auf Zentralheizung umgestellt werden soll. Diese Entscheidung muss dem bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger in Textform mitgeteilt werden. Wird weiterhin dezentral geheizt, muss jedes nach dem Zeitpunkt der Entscheidung neu eingebaute Gerät die 65-Prozent-Vorgabe erfüllen. Funktionstüchtige Etagenheizungen können weiterbetrieben werden.

© Foto: pixabay

Beleidigungen unter Wohnungseigentümern

Wann liegt ein wohnungseigentumsrechtlicher Streit vor?

In allen Gemeinschaften kommt es hin und wieder zu Meinungsverschiedenheiten. Manchmal eskaliert der Streit, und es fallen böse Worte bis hin zu Beleidigungen. Diese landen dann auch schon mal vor dem Richter. Doch welches Gericht ist zuständig, wenn das Ganze zwischen zwei Wohnungseigentümern stattfindet? Mit dieser Frage hat sich der Bundesgerichtshof (BGH) in seinem Urteil vom 22. September 2023 (V ZR 254/22) auseinandergesetzt.

Im konkreten Fall bildeten zwei Doppelhaushälften eine Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE). Die beiden Hälften wurden jeweils von einem Ehepaar bewohnt, zwischen denen es öfter zu Streit kam. Unter anderem ging es um die Reinigung der Entwässerungsrinne der Carports, zu der das eine Paar gerichtlich verurteilt wurde. Als die Eigentümerpaare zu einem späteren Zeitpunkt bei den Carports aufeinandertrafen und die Rinne noch nicht gereinigt war, kam es zu einem Wortgefecht, in dessen Verlauf der eine Ehemann zu dem anderen sagte: „Sie sind sowieso eine Lachfigur, Sie Idiot!" Der so Betitelte schaltete seinen Anwalt ein, der den anderen Eigentümer abmahnte. Dieser unterschrieb zwar die Unterlassungserklärung, ließ aber seinen Anwalt darauf hinweisen, dass der andere ihn seinerseits zuvor unflätig bepöbelt habe. In dem nun folgenden Rechtsstreit verlangte der erste Eigentümer zum einen die Erstattung seiner Abmahnkosten und zum anderen die Unterlassung der Behauptung, er hätte seinen Kontrahenten bepöbelt. Da er mit seinem Begehr auch im Berufungsverfahren keinen vollständigen Erfolg hatte, erhob der klagende Eigentümer eine Verfahrensrüge vor dem BGH mit der Begründung, dass das Berufungsverfahren nicht vor dem für Wohnungseigentumsstreitigkeiten zuständigen Gericht stattgefunden habe.

Bezug zum Gemeinschaftsverhältnis entscheidend

Der BGH ließ diesen Einwand nicht gelten. Zwar stammten die Rechtsgrundlagen, auf denen der Eigentümer seine Klage stützte, nicht aus dem Wohnungseigentumsgesetz, sondern aus dem allgemeinen Zivilrecht. Hierauf komme es aber für die Frage der gerichtlichen Zuständigkeit nicht an. Entscheidend sei, ob das in Anspruch genommene Recht oder die betroffene Pflicht im inneren Zusammenhang mit dem Gemeinschaftsverhältnis der Wohnungseigentümer stehe. Bei Ansprüchen wegen Beleidigungen sei dies nur dann der Fall, wenn diese im Rahmen der Eigentümerversammlung oder einer Beiratssitzung fallen. Die Ursache und die Art der Beleidigung spiele hingegen für die gerichtliche Zuständigkeit keine Rolle.

Beleidigung oder Rechtsverteidigung?

Im Ergebnis musste der beleidigende Eigentümer übrigens die Abmahnkosten vollständig tragen. Mit dem Unterlassungsverlangen scheiterte der Kläger jedoch, da die BGH-Richter der anderen Seite zubilligten, im Vorfeld eines gerichtlichen Verfahrens das vorzutragen, was sie zur Rechtsverteidigung für erforderlich hielten. Die in dem Anwaltsschreiben getätigten Aussagen seien mit Blick auf eine mögliche weitere rechtliche Auseinandersetzung vorsorglich und auch nicht gegenüber Dritten getätigt worden und somit als Rechtsverteidigung legitim.

Gerold Happ, Geschäftsführer Immobilien- und Umweltrecht

NEUER **VERLAG** FÜR DAS **MAGAZIN**

Sehr geehrte Leserinnen, sehr geehrte Leser,

seit dem **1. Januar 2024** verlegen wir das **Haus & Grund-Magazin**, das Sie jetzt in Ihren Händen halten oder online lesen. Der **Verlag Ronsdorfer Wochenschau** veröffentlicht seit 1950 die **„Ronsdorfer Wochenschau – ZEITUNG für Ronsdorf“**. Hier bieten wir unseren Lesern jede Woche Neuigkeiten aus dem Südhöhen-Stadtteil und der Umgebung.

Wie bei unserer traditionsreichen Wochenzeitung stehen unsere Leser und Kunden auch beim Haus & Grund-Magazin an erster Stelle.

Diese Überzeugung lebt auch der Verein Haus & Grund Wuppertal und Umgebung. Im Dienst seiner Mitglieder vertritt er deren Interessen und informiert über wichtige Neuerungen. Die Zusammenarbeit ist für uns daher eine natürliche Partnerschaft zweier traditionsreicher Häuser aus Wuppertal.

Wir danken Haus & Grund Wuppertal und Umgebung für das uns entgegengebrachte Vertrauen, dieses wichtige Informationsmedium verlegen zu dürfen.

Auch beim vorherigen Verlag des Magazins bedanken wir uns herzlich: Der traditionsreiche **BORN Verlag** und seine Inhaberin in 5. Generation, Debora Inhanli, haben für einen reibungslosen Übergang gesorgt und uns in jeder Hinsicht unterstützt.

Was bedeutet dieser Wechsel für Sie?

Da wir viele Abläufe neu organisieren mussten, erreicht Sie die Januar-Ausgabe leider später als gewohnt. Wir versichern Ihnen, dass dies eine einmalige Ausnahme sein wird und Sie die zukünftigen Ausgaben wieder in den ersten zwei Wochen des Monats in Ihrem Briefkasten (bzw. auf Ihrem Computer, Tablet oder Handy) finden werden.

Unverändert bleiben die interessanten Artikel, Statistiken, Meinungsbeiträge, die ansprechende Optik, das hochwertige Papier und die Möglichkeit für Unternehmen aus der Region ihre Werbung zu platzieren.

Mit freundlichen Grüßen

M. Körschgen

Moritz Körschgen
Leitung Haus & Grund Magazin im Verlag Ronsdorfer Wochenschau

Verlag Ronsdorfer Wochenschau

© Frank Hessler

hausund**grund** informiert

Geleerte Mülltonnen müssen nicht sofort zurückgebracht werden

Jetzt aber flott?

Es versteht sich von selbst, dass Mülltonnen und -container nach deren Leerung nicht allzu lange im Wege stehen sollten. Das kann zu Störungen für Passanten und zu Unfällen führen. Doch ein Vermieter muss die Tonnen nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS im Regelfall nicht unverzüglich auf ihren Stellplatz zurückbringen.

(Landgericht Darmstadt, Aktenzeichen 19a O 23/23)

Der Fall: Ein Autobesitzer verklagte den Eigentümer eines Mietshauses auf Schadenersatz in Höhe von knapp 9.000 Euro. Er war der Meinung, der Beklagte habe seinen Müllcontainer ohne Not auf der Straße stehen lassen, wodurch es nach einem starken Windstoß zu Schäden an seinem Fahrzeug gekommen sei. Der Tag sei sehr stürmisch gewesen, deswegen hätte der Vermieter rascher reagieren müssen, um solch ein Ereignis zu vermeiden. Es handle sich hier um eine Verletzung der Verkehrssicherungspflicht.

Das Urteil: Ein Gebäude einschließlich seiner Außenanlagen muss so unterhalten werden, dass es ohne Gefährdung anderer den ortsüblichen Witterungsverhältnissen standhalten kann. Das stellte eine Zivilkammer in ihrem Urteil zu dem Fall fest. Dazu gehöre es auch, dass die Pedalbremsen bei einem Müllcontainer festgestellt werden. Der Beklagte habe davon ausgehen dürfen, dass das beauftragte Entsorgungsunternehmen dafür sorgt. Eine Verpflichtung, immer sofort zum Rücktransport in die Garage zur Stelle zu sein, existiere im konkreten Fall nicht, zumal die Wetterlage auch nicht eindeutig geklärt war.

Haus & Grund weiterempfehlen - auch in Ihrem eigenen Interesse!

Fotos: Hans-Hermann Lücke

hausundgrund
DAS RECHNET SICH

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

Haus & Grund WUPPERTAL

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

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

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

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

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

Empfehlen Sie **haus**und**grund** weiter und überzeugen Sie andere von einer Mitgliedschaft bei **haus**und**grund**. Die Erfolgreichsten beim Einwerben neuer Mitglieder möchte ich im Verlauf der Jahreshauptversammlung 2024 besonders ehren und mit Jahreskarten für den Wuppertaler Zoo beschenken.

Hermann J. Richter
Vorsitzender

Einigung zur EU-Gebäudeeffizienzrichtlinie:

Kein Modernisierungszwang aus Brüssel

© AdobeStock_295950987

Anfang Dezember haben sich Vertreter der EU-Kommission, des Europaparlaments und des Rates auf die EU-Gebäudeeffizienzrichtlinie geeinigt. Es wird keine Modernisierungspflichten für Immobilieneigentümer geben – weder unmittelbar noch mittelbar als in nationales Recht umzusetzendes EU-Recht. Das ist ein großer Erfolg für den Eigentümerverband UIPI, in dem Haus & Grund Mitglied ist.

Am 7. Dezember 2023 haben sich die Europäische Kommission, das Europäische Parlament und der Rat im so genannten Trilogverfahren zu den neuen Regelungen der EU-Gebäudeeffizienzrichtlinie verständigt. Das Europäische Parlament und der Rat müssen den Änderungen noch zustimmen, um das Rechtssetzungsverfahren im ersten Quartal 2024 formal zu beenden. Nach offiziellem Inkrafttreten haben die EU-Mitgliedstaaten wie Deutschland Zeit, die Regelungen in nationales Recht umzusetzen. Hierzu wird die Richtlinie Fristen vorsehen. Im Ergebnis müssen die Mitgliedstaaten sicherstellen, dass der durchschnittliche Primärenergieverbrauch des gesamten Wohngebäudebestands bis 2030 um 16 % und bis 2035 um 20 bis 22 % im Vergleich zu 2020 gesenkt wird. Darüber hinaus müssen die Mitgliedstaaten sicherstellen, dass ein Großteil der Renovierungen – nämlich 55 % – an und in den Gebäuden mit den schlechtesten Energiekennwerten erfolgen, d.h. bei 43 % des national energetisch schlechtesten Gebäudebestands.

Bei der Umsetzung haben die Mitgliedstaaten allerdings Gestaltungsspielräume, welche Maßnahmen zur Senkung des Energieverbrauchs in Wohngebäuden gewählt werden. Zwingende Sanierungsvorgaben für ineffiziente Gebäude sind nicht mehr vorgesehen.

Ursprünglich wurden Mindesteffizienzstandards (so genannte MEPS) diskutiert, um die Sanierungsrate zu erhöhen. Dies hätte zur Folge gehabt, dass stark ineffiziente Gebäude sukzessive hätten saniert werden müssen. Wohngebäude mit der Energieeffizienzklasse F sollten bis 2030 und Gebäude der Klasse E bis 2033 saniert werden. Problem ist aber, dass in den unterschiedlichen EU-Mitgliedstaaten die Energieeffizienzklassen nicht nach dem einheitlichen Endenergieverbrauch festgelegt werden. Wenn z.B. in Deutschland ein Wohngebäude die Klasse F hat, gilt der gleiche Verbrauch in Belgien und den Niederlanden als Klasse B. Während also ein Wohngebäude in Deutschland hätte saniert werden müssen, hätte das für die direkten Nachbarländer nicht gegolten. Deshalb haben die Mitgliedstaaten, insbesondere Deutschland, zu Recht auf mehr Flexibilität gedrängt, so dass diese verbindlichen Regelungen abgeschwächt wurden. Dies ist ein großer Erfolg und das Ergebnis der Arbeit des Europäischen Verbands „Union International de la Propriété Immobilière" (UIPI), in dem Haus & Grund Deutschland Mitglied ist. Die UIPI wurde vor 100 Jahren in Paris gegründet.

Im Jahr 2028 steht die EU-Gebäudeeffizienzrichtlinie zur Überprüfung an. In diesem Zusammenhang wird die Europäische Kommission erneut bewerten, ob die Regelungen der Richtlinie in Kombination mit anderen Instrumenten, insbesondere der europäischen CO_2-Bepreisung, ausreichend sind, um den klimaneutralen Gebäudebestand bis 2050 zu erreichen oder ob eventuell doch Mindesteffizienzstandards eingeführt werden sollten.

Aber ganz ohne Verpflichtungen kamen die Verhandlungsführer trotzdem nicht aus. Gebäude, die nach dem 31. Dezember 2029 errichtet werden, müssen eine Berechnung ihres Lebenszyklus-Erwärmungspotenzials (GWP) aufweisen. Die GWP-Höchstwerte sowie die Kriterien und die Ermittlungsmethodik legen aber immerhin die Mitgliedstaaten fest. Hierbei müssen sie die Rahmenbedingungen der Europäischen Union beachten. Neue Wohngebäude und bestehende Wohngebäude, die einer größeren Renovierung unterzogen werden und mindestens drei Parkplätze haben, müssen für mindestens 50 % der Stellplätze eine Vorverkabelung und für die übrigen Stellplätze Leerrohre installieren. Die Mitgliedstaaten werden verpflichtet, die Installation von Solaranlagen bis zum 31. Dezember 2029 auf allen neuen Wohngebäuden und auf allen neuen überdachten Parkplätzen, die direkt an Gebäude angrenzen, vorzuschreiben. Hier ist die Landesbauordnung in NRW aber schneller: Die Solaranlagenpflicht gilt für neue Wohngebäude bereits ab dem 1. Januar 2025. Die UIPI wird bei erneuten Plänen zu Modernisierungsverpflichtungen rechtzeitig einschreiten. Vorher sind aber erst einmal die Europawahlen am 9. Juni 2024. Da können die Wählerinnen und Wähler vorher einschreiten.

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

Wuppertaler Bühnen	10% Rabatt
Kachelofen & Kaminstudio Riesenberg OHG	5% Rabatt
Behrens GmbH Alle Handwerkerleistungen aus einer Hand	Sonder-konditionen
ibs IMMOBILIENGRUPPE	Sonder-konditionen
FASSADEN MELZEL Maler- und Fassaden-Fachbetrieb GmbH Meisterbetrieb in der Innung seit 1968	10% Rabatt
Lifta	500/1000 € Nachlass
VBL Ralf Zinzius Versicherungsmakler Bergisch Land	Sonder-konditionen
B&E BAUELEMENTE GmbH	10% Rabatt
financial PARTNER Versicherungsmakler GmbH	Sonder-konditionen
STRÄTER	vergünstigte Lieferung
Das Lagerhaus Scholz Haushaltsauflösungen & Entsorgungen	10% Rabatt
Goldberg & Klein Immobilien-Management e.K.	10% Rabatt
ROLAND Der Rechtsschutz-Versicherer	Sonder-konditionen
Barmenia	Sonder-konditionen

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

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

Bei nebenstehenden Kooperationspartnern werden Mitgliedern von Haus & Grund bei Vorlage des Mitgliedsausweises und ggf. des Personalausweises Rabatte gewährt. Der Ausweis ist bereits bei Angebotsanfragen (bei Handwerkern) vorzulegen. Die genauen Bedingungen für die Rabattgewährung (z.B. auf welche Ware und Leistungen Rabatte gewährt werden) sowie die Kontaktdaten der Kooperationspartner entnehmen Sie bitte unserer Homepage: **www.hausundgrundwpt.de**.

Haus & Grund WUPPERTAL

Kooperationspartner

© Foto: Stefan Tesche-Hasenbach

Die Talwärme-Dampfleitung an der Loher Brücke bei der Junior Uni

WSW Talwärme

Neue Preisformel sorgt für bessere Planbarkeit der Kosten

Die WSW haben die Preisanpassungsklausel für ihre Talwärme-Kunden überarbeitet. Ziel ist es, mehr Preisstabilität und eine bessere Planbarkeit der Kosten zu ermöglichen. Die neue Formel steht ab Anfang 2024 zur Verfügung.

2023 war ein herausforderndes Jahr für die Fernwärme in Wuppertal. Grund waren die Turbulenzen auf den Energiemärkten infolge des Kriegs in der Ukraine. Der Lieferstopp für russisches Erdgas ließ die Gas- und Strompreise in Europa nach oben schießen. Das hatte auch Auswirkungen auf die Talwärme der WSW. In den Wärmelieferverträgen, die die WSW mit ihren Kunden abgeschlossen haben, sind Preisbildungszeiträume, die Berechnungsformel für den Arbeitspreis sowie die Termine für die Preisanpassungen festgelegt. Bis Anfang 2022 hat der vertraglich vereinbarte Preisbildungsmechanismus zu durchschnittlichen Arbeitspreisen von rund fünf Cent je Kilowattstunde geführt. Die Talwärme war zeitweise preisgünstiger als Gas und es gab neben moderat steigenden Preisen auch Bewegungen nach unten. Das änderte sich jedoch ab 1. Januar 2022 grundlegend und führte in der Folge zu bislang unbekannten Preisniveaus, besonders zwischen Januar und Juli 2023. Die Preisspitze beim Gas im letzten Quartal 2022 fiel mitten in den Preisbildungszeitraum, der für den Talwärmepreis in der ersten Jahreshälfte 2023 maßgeblich war. Gas ist in der Berechnungsformel für den Talwärmepreis eine relevante Größe, so dass sich in Abhängigkeit von dem damals sehr hohen Gaspreis auch ein extrem hoher Talwärmepreis ergab. „Diesen Effekt konnte bei Ausarbeitung der Formel im Jahr 2018 niemand voraussehen“, erklärt Andreas Brinkmann, Leiter Vertrieb Geschäftskunden bei den WSW. Der ab 1. Januar 2023 gültige Fernwärmepreis schockte nicht nur die Kunden, sondern konterkarierte auch die Fernwärmestrategie der WSW. „Wir bauen die Fernwärmeversorgung seit 2019 massiv aus und wollen mehr Kunden für diese umweltfreundliche Wärme made in Wuppertal gewinnen“, macht Brinkmann deutlich. Dafür brauche es aber attraktive Preise. Fernwärme muss preislich konkurrenzfähig mit anderen Wärmeenergieträgern sein, sonst gelingt die Wärmewende nicht.

Eine Änderung der Preisanpassungsklausel soll die Talwärme wieder in ruhigeres Fahrwasser führen. War vor vier Jahren

noch Gas die unbestrittene Leitenergie am Wärmemarkt, so gewinnen nun andere Formen der Wärmeenergie immer mehr an Bedeutung, etwa Wärmepumpen, Biogas oder Blockheizkraftwerke, für die allerdings keine Marktindices vorliegen. „Der Gesetzgeber sieht vor, dass Fernwärmeversorger in ihrer Preisgestaltung neben ihrer eigenen Kostenstruktur auch die Verhältnisse am Wärmemarkt angemessen abbilden", erläutert Andreas Brinkmann. Die Preisentwicklungen der unterschiedlichen Wärmeträger sollen angeglichen werden, damit Fernwärmenutzer keine Nachteile gegenüber beispielsweise Gaskunden haben. „Genau das wollen wir auch", betont Brinkmann. Bis zur Gaskrise sei das mit dem Preismechanismus der WSW auch gut gelungen. Die neue Preisformel soll nun die alte Stabilität unter den veränderten Verhältnissen am Wärmemarkt wieder zurückbringen. Andreas Brinkmann ist zuversichtlich, dass dies gelingt: „Mit unserer neuen Preisänderungsklausel hätte es die heftige Preissteigerung vom Jahresanfang nicht gegeben", so der Vertriebschef.

Die WSW Talwärme wird zum größten Teil im Müllheizkraftwerk der AWG produziert.

Der Talwärmepreis gemäß der neuen Formel liegt unter demjenigen der bestehenden. „Wir empfehlen unseren Kunden, sich jetzt schon für die neue vertragliche Preisänderungsklausel zu entscheiden", so Brinkmann. Das geht nicht automatisch, denn formal muss der alte Vertrag gekündigt und ein neuer abgeschlossen werden. Mit dem neuen Vertrag sparen die Kunden ab 1. Januar in jedem Fall Geld. 2024 ist die WSW Talwärme nicht mehr nur die nachhaltigste Wärmeenergie in Wuppertal, sondern auch wieder preislich attraktiv.

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.

Küchentrends

Hauptsache aufgeräumt

Moderne Küchen sind multifunktional und ästhetisch. Gerade deshalb verschwindet vieles hinter schönen Fronten.

Wo der Platz es erlaubt, bleibt eine offene Wohnküche das Herz eines jeden Zuhauses. Das Zentrum bildet dabei die Kochinsel in schlichtem eleganten Design. Dahinter liegt die wandhohe Küchenzeile, in der Küchengeräte und -utensilien hinter klaren Fronten verschwinden.
In der Küche wird nicht nur gekocht und gefeiert. Hier werden zum Beispiel auch Schulaufgaben gemacht oder am Computer gearbeitet. Immer öfter findet sich deshalb ein integrierter Homeoffice-Platz im Küchenbereich. „Eine moderne Küche ist heute multifunktional, langlebig und schön in der Optik", resümiert Volker Irle, Geschäftsführer der AMK – Arbeitsgemeinschaft Die Moderne Küche e. V.

Fließende Übergänge zum Ess- und Wohnbereich

Solche Wohnküchen strahlen auf das gesamte Wohnumfeld aus. Ihre Materialien und Farben finden sich oft im Ess- und Wohnbereich wieder. Und weil der Küchenbereich so gut einsehbar ist, sind die Fronten weiterhin schlicht und oft grifflos.

Beim Design spielt der skandinavische Stil mit hellen Farben, natürlichen Materialien und schlichtem Erscheinungsbild auch 2024 eine Rolle. Das gilt auch für den sogenannten Japandi-Style – eine Kombination aus skandinavischen und japanischen Stilelementen. Nach wie vor beliebt bleiben weiterhin Landhausküchen mit ihren klassischen Rahmenfronten und praktischen Griffen. Im urbanen Milieu finden sich kompakte Küchen, bei

denen dank Kombinationsgeräten auf keine Funktion verzichtet werden muss. „So lassen sich etwa Dampfgarer, Mikrowelle, Backofen und Heißluftfritteusen in Geräten vereinen“, erklärt Irle.

Mehr Natürlichkeit durch Holzoberflächen

Mit Blick auf die Materialien sind derzeit viele Holzoberflächen oder -reproduktionen zu sehen. Sie spiegeln den Wunsch nach Geborgenheit und Natürlichkeit wider. Stark im Trend liegen dabei Fronten mit vertikalen Lamellen, auch Rillenoptik genannt. Dabei werden helle Holzfurnier- oder Holzdekorfronten gerne mit dunklen Farben kombiniert.

Insgesamt reicht die Farbpalette 2024 von dunklen Grautönen wie Anthrazit über Betongrau bis zu warmen Cremefarben oder Beigetönen. Gefragt bleiben auch Pastellfarben in Grün oder Rosé, die Ruhe und Freundlichkeit ausstrahlen. Gleichzeitig gibt es bei neuen Küchen durchaus kräftige Farbakzente in Rot oder Blau. Für kleine Küchen werden gerne auch helle Farbtöne gewählt, um sie optisch größer erscheinen zu lassen.

Arbeitsplatten aus Keramik, Naturstein oder Stahl

Im Trend liegen weiterhin matte Oberflächen mit Antifingerprint-Eigenschaften, dünne Arbeitsplatten aus Keramik, Naturstein oder Stahl sowie vielfältige Regalsysteme, die genügend Stauraum bieten. Küchenschränke reichen dabei häufig bis unter die Decke, sollen sie doch alles hinter ihren Türen verschwinden lassen und für einen aufgeräumten Eindruck sorgen.

Je nach Schranktyp können Oberschrankfronten – wahlweise auch elektrisch – gefaltet, geschwenkt, geklappt, geschoben oder geliftet werden. Die oberen Fächer sind durch Schwenk- und Liftsysteme gut erreichbar.

Vorräte wiederum lassen sich gut in Hochschränken verstauen. Andere Schränke können als Ganzes herausgefahren werden. Manchmal befindet sich auch ein ganzer Vorrats- oder Hauswirtschaftsraum hinter einer versteckten Tür.

Nachhaltigkeit wird wichtiger

Immer wichtiger wird das Thema Nachhaltigkeit. Das gilt sowohl für möglichst effiziente Küchengeräte als auch für den Herstellungsprozess der Küche und ihrer Komponenten selbst. So achten immer mehr Küchenmöbelhersteller auf nachhaltige Produktionsprozesse oder integrieren recycelte Materialien in ihre Produktpalette.

Bei Geräten wie Geschirrspülmaschinen oder Kühlschränken liefern Energielabel Hinweise auf Energieeffizienz und weitere Leistungsdaten oder Geräuschemissionen. Darüber hinaus werden Küchengeräte und Armaturen immer smarter. „Heute erkennen beispielsweise Dunstabzugshauben, welche Speisen zubereitet werden und stellen ihre Leistung darauf ein“, weiß Irle. Auch können Armaturen installiert werden, die nicht nur gefiltertes oder sprudelndes Wasser, sondern auch stark erhitztes Wasser bereitstellen.

Nicht zu vergessen die Beleuchtung. Gerade weil in der Küche nicht nur gearbeitet wird, ist eine abgestimmte Lichtplanung ratsam. Die Arbeitsbereiche sollten dabei gut einsehbar sein. Und für das gemütliche Beisammensein lassen sich die LED-Leuchten mit einem Schalter, einer entsprechenden App oder per Sprachbefehl farblich anpassen oder dämmen.

Karin Birk, Freie Journalistin

Grundrissveränderung

Küche und Wohnraum kombinieren

Offene Wohnküchen, bei der sich Wohnzimmer, Essbereich und Küche einen Raum teilen, sind in Neubauten meist Standard. Bei Bestandsbauten spricht nicht nur der Wunsch nach einer großzügigen Küche, in der man mit Familie und Freunden gemeinsam kochen, essen und entspannen kann, für einen Umzug der Küche in den Wohnraum. Gefragt ist auch die Möglichkeit, durch diese Baumaßnahme einen zusätzlichen Raum zu gewinnen.

Insbesondere bei Sanierungen bietet es sich an, den Grundriss der Wohnung oder des Hauses hinsichtlich einer offenen Küche zu überdenken. Elektro- und Herdanschlüsse sind meist problemlos zu verlegen, während Wasser- und Abwasseranschlüsse nicht überall unkompliziert installiert werden können. Ideal ist es natürlich, die offene Küche diesbezüglich in der Nähe eines Bades oder einer Gästetoilette zu planen.

Kombigeräte statt herkömmlicher Dunstabzugshaube

Auf jeden Fall ist planerisches Fingerspitzengefühl gefragt, um dem Raum eine wohnliche Atmosphäre zu verleihen. Es empfiehlt sich, auf die sichtbaren Merkmale einer Küche wie beispielsweise eine Dunstabzugshaube zu verzichten. Hier punkten klug erdachte Küchengeräte, die mehrere Funktionen in einem Objekt vereinen sowie Geräte, die optisch komplett von der Bildfläche verschwinden. So ersetzen in das Kochfeld integrierte Mulden, die den Dunst nach unten abziehen, die klassische Dunstabzugshaube über dem Herd. Die sehr leistungsstarken Modelle sind sowohl in Umluft- als auch Abluftversion erhältlich. Andere Hersteller bieten originelle Deckenleuchten mit integriertem Dunstabzug an. Aber Achtung: Wer einen sogenannten raumluftabhängigen Kaminofen im Raum betreiben möchte, muss den Schornsteinfeger zu Rate ziehen, da ein Dunstabzug, der an einen Abluftkanal angeschlossen ist, Luft aus dem Raum absaugt. Ist der Dunstabzug in Betrieb, während gleichzeitig Feuer im Kaminofen brennt, kann im Raum ein lebensbedrohlicher Unterdruck entstehen, der kohlenmonoxidhaltige Abgase anzieht. Hier gibt es spezielle Lösungen, die einen Betrieb dennoch möglich machen, oder aber man entscheidet sich für ein umluftbetriebenes Modell.

© Foto: AMK

Heißwasserkocher und ein eventuell vorhandener Mineralwasser-Sprudler lassen sich beispielsweise durch eine Armatur ersetzen, die wahlweise sowohl kochend heißes Wasser als auch kaltes Mineralwasser liefert.

Die herkömmlichen Geräte stehen somit nicht mehr sichtbar auf der Arbeitsplatte, und das lästige Schleppen von Mineralwasserkästen samt deren Unterbringung in der Küche gehören der Vergangenheit an. Die Technik für diesen Tausendsassa wird unter der Spüle integriert und benötigt einen Stromanschluss. „Ein Maximum an Stauraum herauszuholen, ist Trumpf in den neuen Lifestyle-Küchen, insbesondere in kleineren urbanen", erklärt Volker Irle, Geschäftsführer der Arbeitsgemeinschaft Die Moderne Küche e. V.

Raumhohe Schränke lassen Küchengeräte verschwinden

So können Oberschränke, typische Merkmale einer klassischen Küche, durch raumhohe Schränke mit Türen ersetzt werden. Durch die geschlossene Front wirkt der Raum wohnlich, und hinter den Türen befindet sich viel Platz für Küchenutensilien. Selbst der letzte Zentimeter wird bis unter die Decke genutzt – zwar nicht für den alltäglichen Bedarf, aber selten benutzte Gegenstände wie Backformen für die Weihnachtsbäckerei oder der Raclette-Grill sind auf den oberen Fachböden bestens aufgehoben. Selbst Backofen, Mikrowelle, Toaster und Küchenmaschine können hinter den Türen verschwinden, sofern Steckdosenanschlüsse und ein stabiler ausziehbarer Fachboden in Arbeitsplattenhöhe im Korpus vorgesehen sind. So sind die Geräte jederzeit einsatzbereit und stehen dennoch nicht sichtbar im Raum. Wer diese Idee umsetzen möchte, sollte sogenannte Pocket-Türen einplanen. Die geöffneten Türen verschwinden automatisch wie von Geisterhand seitlich in einem dafür vorgesehenen Spalt im Korpus, sodass sie während der Küchenarbeit nicht im Weg stehen. Details wie Griffe verraten ebenso die Küchenfunktion. Hier bieten sich grifflose Fronten an, die Schränke und Unterschränke wie einen Einbau erscheinen lassen.

Wohnzimmeratmosphäre trotz Spüle und Arbeitsplatte

Ebenso wichtig: die Spüle und Armatur passend zur Farbe der Arbeitsplatte wählen. Nur dann bilden sie optisch eine Einheit mit dem Umfeld. Dabei ist es hilfreich, das Spülbecken in einer tieferen Version zu wählen, so dass das Geschirr, das in der Spüle auf den Abwasch wartet, nicht sofort zu sehen ist. Gleichermaßen out ist die herkömmliche Alu-Abschlussleiste zwischen Arbeitsplatte und Wand. Als Alternative bietet sich ein höherer Sockel aus dem Material der Arbeitsplatte in Wand- oder Arbeitsplattenfarbe an. Aus optischen Gründen sollten keine Fliesen die Wand hinter der Arbeitsplatte vor Spritzern schützen. Ein Anstrich mit abwaschbarer Farbe, eine imprägnierte Tapete oder farbiges Glas sind eine perfekte Alternative. Selbst Tomatensaucen- und Fettspritzer können dann der abwaschbaren Oberfläche nichts anhaben.

Susanne Speckter, Freie Journalistin

INGENIEURBÜROVOSS
Schadenanalyse | Bauwerksanierung | Bauwerkabdichtung

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

GROBA Bauaustrocknung GmbH
- Trocknung nach Wasserschaden
- Estrichtrocknung / Luftentfeuchtung
- Bau- / Winter- / Not- / Eventbeheizung
- Vermietung / Beratung / Verkauf / Service

Telefon 0202 - 2701230 / Fax 0202 - 2701231
www.groba-online.de / info@groba-online.de

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

WWW.MAGERDACH.DE

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

Anlieferung möglich!

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

Wärmeplanungsgesetz (WPG)

Länder und Kommunen sollen Wärmepläne vorlegen

© AdobeStock_32349105

In einigen Bundesländen wie Baden-Württemberg und Schleswig-Holstein gilt sie schon länger: die Pflicht zur Durchführung einer Wärmeplanung. Nun hat die Bundesregierung Ende 2023 ein Gesetz für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze (kurz: Wärmeplanungsgesetz) beschlossen und damit eine bundesweite Pflicht zur flächendeckenden Wärmeplanung eingeführt. Auf Basis von Angaben zu Heizungsart und Energieverbrauch von Gebäuden sowie der Analyse regional verfügbarer erneuerbarer Energiequellen sollen die Länder und Kommunen vor Ort die beste Lösung für eine zukünftig klimaneutrale Wärmeversorgung finden.

Damit wurde eine wesentliche Forderung von Haus & Grund umgesetzt. Denn Eigentümer müssen für die richtige Auswahl ihrer Heizung vorab wissen, mit welchen Energieträgern und welcher Versorgung sie zukünftig lokal rechnen können. Das Wärmeplanungsgesetz tritt deshalb gemeinsam mit dem umstrittenen Heizungsgesetz (GEG) am 1. Januar 2024 in Kraft.

Länder sind verantwortlich

Nach dem neuen Gesetz sind zunächst die Länder verantwortlich. Sie können aber die Umsetzung der Wärmeplanung auf ihre Kommunen übertragen. Großstädte mit mehr als 100.000 Einwohnern sollen ihre Wärmepläne bis 30. Juni 2026 vorlegen. Alle anderen Gemeindegebiete bekommen dafür zwei Jahre mehr Zeit. Für kleinere Gemeinden kann das Land vereinfachte Verfahren vorsehen. Und in Gebieten, deren Wärmeversorgung bereits klimaneutral ist, kann auf eine Wärmeplanung verzichtet werden.

Heizungsart und Energieverbrauch werden erfasst

Eine Bestandsanalyse bildet die Basis der Wärmeplanung. Das Gesetz sieht dazu eine umfassende Datenerhebung vor. So sollen der Ist-Zustand der Gebäudeheizungen und die jährlichen Energieverbräuche leitungsgebundener Energieträger innerhalb einer Kommune ermittelt werden. Auskunftspflichtig sind Energieversorger und die bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger. Eigentümer müssen dafür nicht befragt werden. Ebenso sollen alle relevanten Angaben zu vorhandenen oder bereits in Planung befindlichen Gas-, Strom-, Wärme- und Abwassernetzen erhoben werden. Am Ende fließen die Daten über Energieverbräuche, Energieträger, Lage, Nutzung und Baualtersklasse von Gebäuden, Anlagen und Versorgungsnetzen in einen Wärmeplan ein.

Kommunen sollen Wärmeversorgungspotenziale vor Ort analysieren

In einem weiteren Schritt sollen die Kommunen alle vorhandenen Potenziale zur Nutzung von Wärme aus erneuerbaren Energien

und aus unvermeidbarer Abwärme – etwa aus Rechenzentren – analysieren. Dabei sollen mögliche Anlagen, die regional verfügbare erneuerbare Energiequellen wie Geothermie, Solarenergie, Umweltwärme, Abwärme und Biomasse nutzen können, standortscharf berücksichtigt werden. Als Potenziale sind auch mögliche Energieeinsparungen durch Effizienzmaßnahmen in Gebäuden und bei Industrieprozessen abzuschätzen.

Wärmepläne sollen beste Optionen zur Wärmeversorgung aufzeigen

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

Wärmenetzbetreiber müssen ihre Netze schrittweise klimaneutral ausrichten

Zudem enthält das Gesetz für Betreiber von Wärmenetzen verpflichtende Zwischenziele für die Erreichung der Klimaneutralität bis 2045. Bestehende Wärmenetze sollen bis 2030 zu 50 Prozent Wärme aus erneuerbaren Quellen oder unvermeidbarer Abwärme liefern. Neue Wärmenetze sollen bereits ab 2025 zu 65 Prozent erneuerbare Energien oder Abwärme nutzen.

Nutzungspflicht von 65 Prozent erneuerbarer Energien wird mit Wärmeplanung verbindlich

Erst nach Vorliegen eines kommunalen Wärmeplans müssen Eigentümer die Anforderungen zur Nutzung von 65 Prozent erneuerbarer Energien beim Einbau einer neuen Heizung nach dem GEG erfüllen. Für den Zeitpunkt ist die Größe der Gemeinde entscheidend: In Großstädten mit mehr als 100.000 Einwohnern wird die Pflicht nach dem 30. Juni 2026 verbindlich, in Gemeinden mit bis zu 100.000 Einwohnern gilt sie erst nach dem 30. Juni 2028. Liegt ein Wärmeplan früher vor, wird der Einbau von Heizungen mit 65 Prozent erneuerbaren Energien nicht automatisch verpflichtend. Erst wenn die Kommune eine gesonderte Entscheidung zur Ausweisung von Wasserstoff- oder Wärmenetzgebieten fällt, wird die Pflicht einen Monat nach Bekanntgabe dieser Entscheidung verbindlich.

Corinna Kodim, Geschäftsführerin Energie, Umwelt, Technik

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

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

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

Finanzen & Versicherungen

Hausratversicherung

Erweiterte Schlüsselklausel ist zulässig

Einbruch mit entwendetem Wohnungsschlüssel – muss die Hausratversicherung zahlen? Viele Versicherer verwenden in ihren Allgemeinen Geschäftsbedingungen die sogenannte erweiterte Schlüsselklausel. Danach liegt ein Einbruchdiebstahl auch dann vor, wenn der Täter in einen Raum eines Gebäudes mittels regulärer Schlüssel eingedrungen ist, die er ohne fahrlässiges Verhalten des berechtigten Besitzers durch Diebstahl an sich gebracht hat.

Dies bedeutet jedoch im Umkehrschluss, dass jedwedes fahrlässige Verhalten des Besitzers die Versicherung aus der Pflicht entlässt. In dem vom Bundesgerichtshof (BGH) entschiedenen Fall (Urteil vom 5. Juli 2023, IV ZR 118/22) wurde im Kern darüber geurteilt, inwiefern die Versicherung den Versicherungstatbestand mit der Formulierung „ohne fahrlässiges Verhalten des berechtigten Besitzers" beschränken durfte.

Einbruch mit entwendetem Haustürschlüssel

In dem verhandelten Fall behauptete der Kläger, dass ihm aus seinem Firmenfahrzeug eine Aktentasche entwendet worden sei, in der sich unter anderem Rechnungen mit seiner Wohnanschrift sowie ein Schlüsselbund mit Wohnungs- und Tresorschlüssel befanden. Nur kurze Zeit später hätten unbekannte Täter damit seine Wohnung betreten, den dort befindlichen Tresor geöffnet und diverse Wertgegenstände sowie Bargeld mit einem Gesamtwert von fast 65.000 Euro entwendet. Mit seiner Klage verlangte der Kläger Schadenersatz für diesen Betrag abzüglich einer vereinbarten Selbstbeteiligung.

Die beklagte Hausratversicherung hielt einen versicherten Einbruchdiebstahl nicht für gegeben und berief sich zudem auf Leistungsfreiheit wegen grob fahrlässiger Herbeiführung des Versicherungsfalles und der Verletzung von Obliegenheiten aus dem Versicherungsvertrag.

© Foto: unsplash

Versicherungsfall nur bei fehlendem Verschulden des Versicherten

Die Klage blieb in allen Instanzen erfolglos. Versichert seien nach den Bedingungen der Hausratversicherung unter anderem Einbruchdiebstähle. Ein solcher Einbruchdiebstahl liege nicht vor. Dies folge aus der in den Versicherungsbedingungen enthaltenen sogenannten erweiterten Schlüsselklausel. Danach setzte der Eintritt eines Versicherungsfalles voraus, dass der Täter, wenn er mittels regulärer Schlüssel in ein Gebäude eindringt, diese ohne fahrlässiges Verhalten des berechtigten Besitzers durch Diebstahl an sich gebracht hat.

Sichtbare Aktentasche im Fahrzeug ist fahrlässig

Weiterhin urteilte der BGH, dass das Belassen des Wohnungsschlüssels in einer geschlossenen, aber von außen sichtbaren Aktentasche auf dem Sitz eines Fahrzeugs ein fahrlässiges Verhalten im Sinne der Klausel darstelle. Dies gelte jedenfalls dann, wenn das Fahrzeug unverschlossen sei. Die Beweislast lag hier beim Kläger. In der Tatsacheninstanz konnte allerdings nicht bewiesen werden, dass das Fahrzeug verschlossen war.

Anna Katharina Fricke, Referentin Presse und Kommunikation

Wohnungsbrand

Was ist nach dem Löschen zu tun?

Ein überhitztes Stromkabel, eine umgefallene Kerze oder ein Blitzeinschlag – es gibt verschiedene Ursachen für den gefürchteten Brand im Haus. Was aber müssen Sie tun, nachdem ein Feuer in Ihrem Zuhause gelöscht wurde?

Kommt es zu einem Brand, ist hierzulande die Feuerwehr in der Regel schnell vor Ort und löscht das Feuer umgehend. Im besten Fall sind nur einzelne Räume betroffen.

Wie verhält man sich nach einem Brandfall?
Nachdem ein Feuer in der Wohnung oder im Haus sachgemäß gelöscht wurde und der erste Schock überstanden ist, gibt es einige Dinge zu beachten, bevor Betroffene wieder die eigenen vier Wände betreten und in einen normalen Zustand zurückführen können.

Denn durch das Löschwasser und die verbrannten und verkohlten Gegenstände können Schadstoffe freigesetzt werden, die gesundheitsschädlich sind.

Deshalb:

- Den Brandort erst wieder betreten, wenn dieser von Feuerwehr und Polizei freigegeben wird.
- Am besten beim Betreten eine FFP2-Maske, Schutzkleidung und Handschuhe tragen, um sich vor Schadstoffen zu schützen.
- Verzichten Sie darauf, Ihre Kinder mit an den Brandort zu nehmen, da der Anblick für diese auch ein traumatisches Erlebnis ist.
- Wer zur Miete wohnt, hat den Hauseigentümer unverzüglich zu informieren.
- Ebenso ist die Versicherung (Hausrat, Wohngebäudeversicherung) zu informieren.
- Machen Sie eine Bestandsaufnahme der Schäden, fotografieren Sie alles als Beleg für die Versicherung.
- Nehmen Sie außer Wertsachen und wichtigen Dokumenten zunächst nichts aus der Wohnung mit.
- Sichern Sie Ihre Wohnung beim Verlassen vor unbefugtem Zutritt.

Welche Reinigungsarbeiten sind nach einem Brand notwendig?
Nach größeren Bränden sollten Betroffene die Reinigungs- und Sanierungsarbeiten in der Wohnung oder im Haus unbedingt von Spezialisten der Brandschadensanierung durchführen lassen. Oft sind auch spezielle Geräte notwendig, um den äußerst hartnäckigen Ruß von den Oberflächen herunterzubekommen.

Wer zahlt nach einem Brand in Wohnung oder Haus?
Die Hausratversicherung des Bewohners übernimmt Schäden an allen beweglichen Gegenständen und Gütern wie Kleidung, Möbel, Teppichen sowie Haushalts- und Elektrogeräten. Auch Bargeld und Schmuck sind bis zu einer bestimmten Summe versichert. Die Hausratversicherung ersetzt nicht nur die beschädigte Einrichtung, sondern auch die Kosten für die Aufräumarbeiten und, je nach Schwere des Brands, auch die anfallenden Hotelkosten für die Geschädigten, so lange diese nicht in die Wohnung beziehungsweise das Haus zurückkehren können.

Hauseigentümer verfügen über eine Wohngebäudeversicherung, die im Brandfall für Schäden am Gebäude aufkommt, also für die Reparatur von Mauerwerk, Dach oder fest verbauten Teilen wie Fenster, Türen und Fliesen. Auch Sanitär- und Heizungsanlagen sowie Rohre gehören dazu. Schäden an der Photovoltaik-Anlage oder an Nebengebäuden wie Garage und Gartenhaus sind nur dann versichert, wenn diese im Vertrag entsprechend aufgenommen wurden. Die Gebäudeversicherung kommt auch für nötige Reinigungsarbeiten auf, zum Beispiel die Beseitigung von Löschwasserschäden, die Entfernung von Ruß an Wänden, Decken und Fußböden sowie die Reinigung von Fenstern und Türen.

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

www.gev-versicherung.de

© AdobeStock_554486672

Erst dämmen, dann Wärmepumpe einbauen

Energetische Haussanierung vorausschauend planen

Die Bundesregierung strebt einen klimaneutralen Gebäudebestand bis 2045 an. Bis zur Erreichung dieses Ziels gibt es noch eine Menge zu tun. Denn laut Umweltbundesamt ist dafür eine Sanierung in rund zwei Dritteln der Häuser in Deutschland erforderlich. Eine energetische Modernisierung senkt langfristig die Energiekosten, sie ist aber auch eine wichtige Investition in den Immobilienwert.

Viele Hauseigentümer möchten so schnell wie möglich die Gas- oder Ölheizung oder veraltete Nachtspeicher-Elektroöfen aus dem Haus verbannen und auf moderne Wärmepumpen umsteigen. Dies sollte aber nicht vorschnell umgesetzt werden. Denn in vielen Fällen ist eine Dämmung des Hauses der erste und wichtigste Schritt, um das Klima zu schonen und dauerhaft Energie einzusparen.

Ein gut gedämmtes Haus kann mit niedrigeren Temperaturen beheizt werden

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

Schlanke Hochleistungsdämmungen erhalten den architektonischen Charakter

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

djd-Text p_69246

© Foto: DJD/puren

Mit einer zeitgemäßen Dämmung werden ältere Häuser fit für den wirtschaftlichen Betrieb einer Wärmepumpenheizung.
© Foto: DJD/puren

Anzeige

Immobilienauktion:

Der Immobilienmarkt im Wandel – trotz der herausfordernden Zeiten Mehrerlöse erzielen

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

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

Wenn Sie verkaufen wollen, erzielen Sie mit der Auktion einen hervorragenden Preis. Das Auktionshaus ist auf die bundesweite Vermarktung von Immobilien spezialisiert. Ein Team aus Maklern, Architekten und Gutachtern betreut Käufer und Verkäufer: Von der Beratung über die Besichtigung bis zum Vertragsabschluss. Bei den vergangenen Auktionen in der PHILHARMONIE Essen wurden diverse interessante Immobilien versteigert.

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

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

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

Auktionshaus
Grundstücksbörse Rhein-Ruhr AG

AUKTIONSHAUS
Grundstücksbörse Rhein-Ruhr AG
Rüttenscheider Str. 104 | 45130 Essen
Tel 0201 50 71 86 80
info@agb-rr.de
www.immobilien-auktionshaus.com

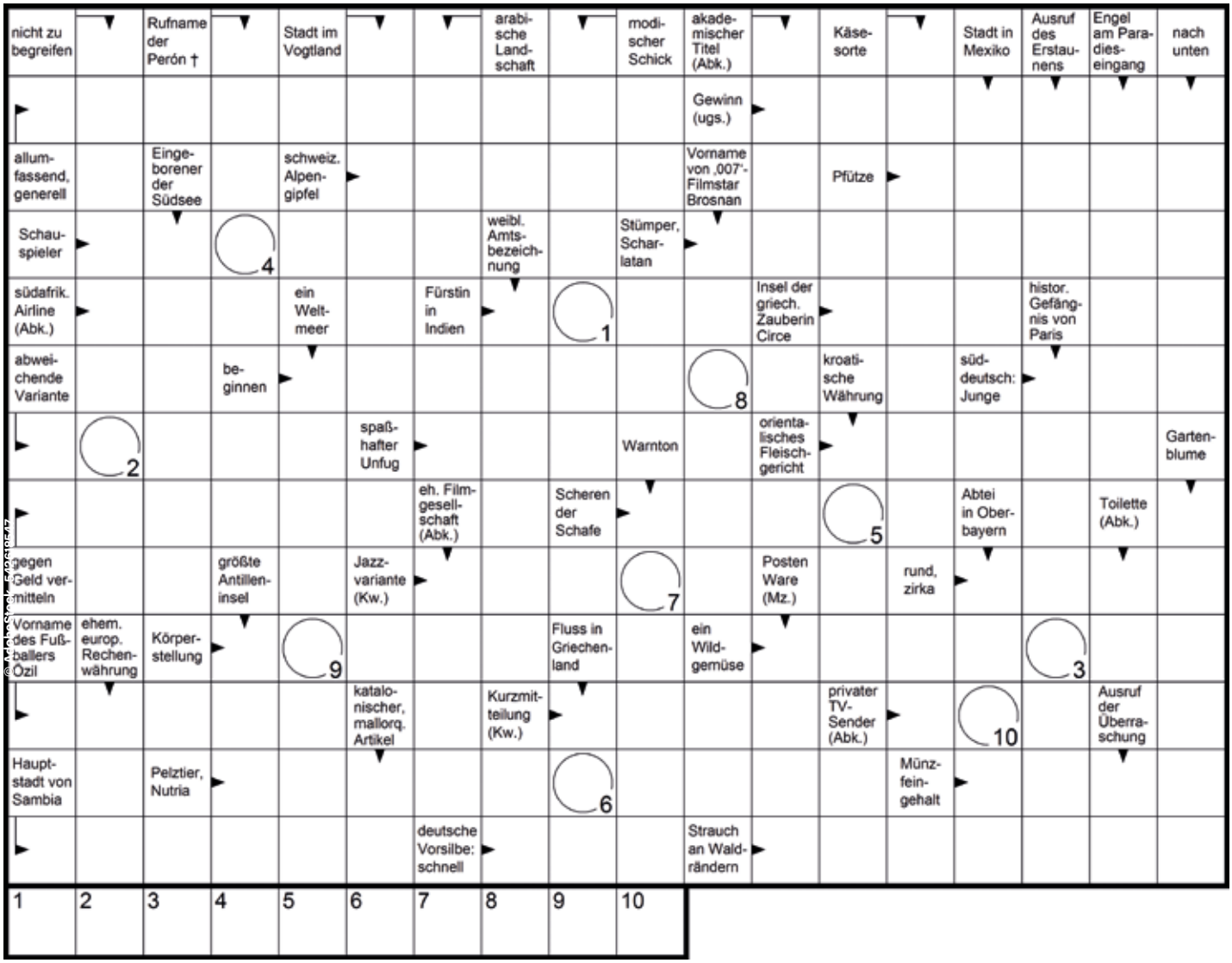
Zu Ihrer eigenen Sicherheit!!! e-masters
DIN VdS 24h Gefahrenmeldetechnik
WEGO GmbH
0212 / 88 07 30-0
Einbruchmeldeanlagen VdS
Brandmeldeanlagen VdS
RWA- und Feststellanlagen
Videoüberwachungstechnik
Funkalarmanlagen
Batterierauchmelder
Notleuchten / -schilder
www.wegogmbh.de
Notdienst 0212 / 88 07 30-48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

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

Gewinn**spiel**

Online Mietvertrag gewinnen!

Wir verlosen 3 x 2 Online Mietverträge! Sie möchten teilnehmen? Dann schicken Sie uns die richtige Lösung zum Kreuzworträtsel per E-Mail an **info@hausundgrundwpt.de**. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen. Einsendeschluss ist der **10. Februar 2024**. Die Gewinner werden per E-Mail benachrichtigt und müssen sich in unserem Online Shop registrieren, damit wir dem Gewinner die Online Mietverträge auf dem Kundenkonto freischalten können.



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 71–26 12 016

Stahl · Edelstahl · Aluminium · Messing

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

Rezensionen

Ratgeber zum Wohnungseigentum

Der Wohnungseigentümer

Es sind bereits zwei Jahre seit der umfassenden Reform des Wohnungseigentumsgesetzes vergangen. Das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (kurz „WEMoG“ genannt) hat das Wohnungseigentumsgesetz grundlegend reformiert. Zahlreiche Probleme wurden damit gelöst, jedoch auch neue – bislang ungelöste – Probleme für die Praxis geschaffen. In gewohnter Weise behandelt „Der Wohnungseigentümer“ als Ratgeber zum Wohnungseigentum zahlreiche wichtige Fragen aus der Praxis für die Praxis. Dabei werden häufig auftretende Unsicherheiten z. B. betreffend bauliche Veränderungen, zu Wohnungseigentümerversammlungen, zu den Rechten und Pflichten der Wohnungseigentümer und des Verwalters, aber auch zur Jahresabrechnung und zum Wirtschaftsplan ausführlich und praxisorientiert geklärt. Mit zahlreichen „ABC-Listen“, Hinweisen und Beispielen erleichtert „Der Wohnungseigentümer“ das schnelle Auffinden von Einzelfragen und gewährleistet dem Leser damit eine sichere Behandlung des neuen Wohnungseigentumsgesetzes. Wie schon in der Vergangenheit soll die hier in überarbeiteter und aktualisierter Fassung vorliegende 11. Auflage des „Ratgeber zum Wohnungseigentum“ als bewährter Wegweiser und Helfer bei der Klärung neuer, aber auch der immer noch bestehenden alten Fragen beitragen.

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

69,90 Euro
inklusive MwSt.

ISBN: 978-3-96434-035-1
11., neu bearbeitete Auflage 2023

WohnKlima-Panel

Klimaneutrale Heizungen ab 2045

Bis 2045 müssen alle Wohnimmobilien in Deutschland mit klimaneutralen Heizungen ausgestattet sein. In unserer letzten Umfrage wollten wir darum wissen, welche Maßnahmen ergriffen werden, um dieses Ziel zu erreichen.

Die meisten Befragten (31,9 Prozent) warten zunächst die kommunale Wärmeplanung ab, bevor sie selbst aktiv werden. Doch die Unsicherheit scheint insgesamt groß zu sein, da 25,4 Prozent der Befragten noch nicht wissen, wie sie mit dem Thema umgehen sollen. Immerhin 15,1 Prozent setzen auf ein Heizungssystem, das mit erneuerbarem Gas betrieben wird. Auf eine Wärmepumpe wollen hingegen 14,6 Prozent umrüsten.

Mit unserem WohnKlima-Panel wollen wir analysieren, mit welchen Hürden Eigentümer bei der energetischen Sanierung konfrontiert sind, um zu helfen, die Wohnungspolitik zu verbessern.

Wenn auch Sie sich an Umfragen beteiligen möchten, registrieren Sie sich unter hausund.co/panel und werden Sie Teil des Projekts.

WohnKlima Panel

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

Versandkosten für Literatur:

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

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

Leistungen von Haus & Grund

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

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

Gegen gesonderte Gebühren bieten wir folgende Leistungen an:

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

Geschäftszeiten

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

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

e-mail: info@hausundgrundwpt.de

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

Telefonauskunft

(für Barmen und Elberfeld)

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

Beratungen

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

Barmen

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

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

Elberfeld

Frau Heindl: Dienstag 10.00 – 12.30

Frau Weber: Nebenkostenabrechnungs-Service

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

Serviceleistungen

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

Energieberatung

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

Serviceleistungen Handwerk

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

Serviceleistungen Immobilien

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

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

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

Suchen Sie einen Tagungsort?

Seminarraum in unseren Räumlichkeiten

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

Für 50 Euro (Mitglieder) / 70 € (Nichtmitglieder) können Sie für Veranstaltungen mit 15 – 20 Teilnehmern den Seminarraum in unseren Geschäftsräumen mieten. Getränke können wir Ihnen auf Anfrage und gegen gesonderte Berechnung zur Verfügung stellen.

Sie möchten bei der nächsten Ausgabe dabei sein?

Dann melden Sie sich bei uns unter:
Tel. (02 02) 69 87 69 – 0
oder schreiben Sie uns eine E-Mail an:
info@row-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 Ronsdorfer Wochenschau

Verlag, Gestaltung & Anzeigenakquise:
Verlag Ronsdorfer Wochenschau e.K.
Inh. Jürgen Körschgen
Lüttringhauser Str. 23 | 42369 Wuppertal
info@row-verlag.de | Tel. (02 02) 69 87 69 - 0

Konzeption: Andrea Wastl, Hans-Hermann Lücke
Grafik und Gestaltung: Freie Grafikerin, Andrea Wastl

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

Titelbild: AdobeStock_545875578

Druck:
Schmidt, Ley + Wiegandt GmbH + Co. KG
Möddinghofe 26
42279 Wuppertal

Erscheinungsweise: monatlich

Auflage: 4.400 Exemplare
Bezugspreis im Mitgliedsbeitrag enthalten. Abonnement im freien Verkauf jährlich 45,- Euro für 12 Ausgaben (inkl. Porto und Versand). Zahlbar nach Erhalt des 1. Heftes oder gegen Vorkasse. Einzelheft: 1,80 Euro zzgl. Porto und Versand. Preis Einzelheft zum Erscheinungstermin: 4,10 Euro. Es gilt immer der im zuletzt erschienenen Magazin aufgeführte Preis.

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

SEIT 1887
VORST HEIZOEL
Deutscher Ring 69 · 42327 Wuppertal · Telefon 74 40 35

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

Jung
BAUFLÄCHENTECHNIK
Freiwillig überwacht durch
Qualitätssicherung im Bauwesen TÜV Rheinland TÜV am BAU
Abdichtungen
Dipl.-Ing. M. Jung GmbH + Co. KG
42719 Solingen • Raffaelstraße 10
Fernruf 02 12/31 73 39 • Telefax 02 12/31 58 22 • www.jung-bauflaechentechnik.de

Absenderzone

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

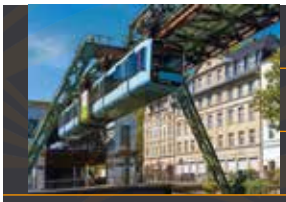
In unserem Büro auf Schloss Lüntenbeck in Wuppertal sind Sie jederzeit herzlich willkommen.

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

B | I | K
Bergisches Immobilien Kontor GmbH

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

42327 Wuppertal
Christiane Awater
www.bik-immo.de



Verkauf
Vermietung
Verwaltung

Goldberg & Klein
Immobilien-Management e.K.

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

Meisterfachbetrieb
Enge

Rollladen
Markisen
Tore
Terrassendächer
Klappläden
Innenverschattung
Reparaturen/Service

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

Ihr Meisterbetrieb für:

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

BRAUN
SANITÄR- UND WÄRMETECHNIK

(02 02) 66 28 27

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

Elflein
Isolierbau GmbH

· Bauwerksabdichtungen
· Beschichtungen
· Gussasphalt

In Wohnungen · auf Balkonen
auf Parkdecks · in Hallen

Fachbetrieb nach WHG TÜV NORD

02331-55021
www.elflein-isolierbau.de

TÜREN Heldmann
Ihr Partner seit 1865

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

Dirk Münter
Schreinermeister

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

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

Mitglied der
Tischler-Innung Wuppertal

Ulf Schuchhardt
BAUGESCHÄFT

Baugeschäft Ulf Schuhhardt
GmbH & Co. KG
42369 Wuppertal | T 0202-4670330
E info@bau-schuchhardt.de
www.bau-schuchhardt.de